

# 房地产金融风险现状及对策

## 摘要

1978 年，作为“改革开放”国家发展战略的重要一环，中国房地产行业开始快速形成和发展，并引起了全国范围内的广泛关注。经过了 15 年的理论突破与试点起步阶段，在宏观经济过热的背景下，1993 年至 1994 年间出现了第一轮房地产投资泡沫，成为其催化剂之一的不完善的金融体系首次将“房地产金融”这一名词带入公众视野。而爆发于 1997 年的东南亚金融危机使得继 1994 年房地产泡沫之后的房地产市场持续低迷的状况出现转机，中央政府以遏制经济下滑为目的，出台了取消福利分房、按揭贷款买房等一系列刺激房地产行业发展的政策，房地产行业由此被培育成为新的经济增长点。此后十年间，房地产投资额、竣工面积、价格指数以及城市数量和城市人均居住面积等指标的大幅上涨无一不彰显出中国房地产行业空前繁荣的景象。与此同时，与房地产有关的社会问题愈演愈烈，如因购房导致家庭负债过高、拆迁纠纷、社会财富差距拉大等，以针对中国房地产行业发展模式的质疑与抱怨为代表的社会矛盾也逐渐激化，引起了中央政府和民众的高度重视，房地产金融风险及其防控对策开始成为全社会的关注焦点，尤其是在自 2004 年以来中央政府历次调控都以失败而告终的背景下，再加上 2008 年为对抗金融危机而推行的更为宽松的货币政策再次刺激了房地产价格上涨，有关房地产金融风险与防控的研究至今仍是经济发展和社会稳定的关键。

**关键词：**房地产价格；满意度

# 目录

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 第 1 章 绪论 .....                                | 1  |
| 1.1 研究的背景及意义 .....                            | 1  |
| 1.2 国内外研究现状 .....                             | 1  |
| 1.2.1 国外研究现状 .....                            | 1  |
| 1.2.2 国内研究现状 .....                            | 2  |
| 1.3 研究思路与结构 .....                             | 3  |
| 1.4 创新与不足 .....                               | 3  |
| 第 2 章 上海市房地产金融的发展现状及其存在风险 .....               | 4  |
| 2.1 房地产金融的相关概念 .....                          | 4  |
| 2.1.1 房地产金融 .....                             | 4  |
| 2.1.2 房地产金融风险 .....                           | 4  |
| 2.2 上海市房地产金融发展现状 .....                        | 4  |
| 2.2.1 房地产开发投资规模持续扩大, 政府宏观调控作用显著 .....         | 4  |
| 2.2.2 房地产开发企业融资规模总体扩大, 其主要来源是自筹资金和国内贷款 .....  | 5  |
| 2.2.3 房地产市场容量逐步扩大, 房地产开发企业经营状况良好 .....        | 6  |
| 2.2.4 购房需求巨大, 个人住房贷款额不断增长而其占消费贷款额比重逐步下降 ..... | 8  |
| 2.2.5 房地产价格持续走高, 市场供需失衡 .....                 | 9  |
| 2.2.6 住宅用途的土地地价不断上升 .....                     | 10 |
| 2.3 上海市房地产金融存在风险 .....                        | 11 |
| 2.3.1 从经济市场环境来看 .....                         | 11 |
| 2.3.2 从政府方面来看 .....                           | 11 |
| 2.3.3 从商业银行方面来看 .....                         | 12 |
| 2.3.4 从房地产开发企业方面来看 .....                      | 12 |
| 2.3.5 从购房者方面来看 .....                          | 12 |
| 第 3 章 上海市房地产金融风险实证分析 .....                    | 13 |
| 3.1 数据的选取与来源 .....                            | 13 |
| 3.1.1 数据选取 .....                              | 13 |
| 3.1.2 数据来源 .....                              | 13 |
| 3.2 实证分析 .....                                | 13 |
| 3.2.1 研究假设 .....                              | 13 |
| 3.2.2 模型选择 .....                              | 14 |

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 3.2.3 统计结果与分析 .....                       | 14 |
| 第4章 上海市房地产金融风险防控措施 .....                  | 22 |
| 4.1 从政府方面来看 .....                         | 22 |
| 4.1.1 及时调整土地供应政策，加快转型升级 .....             | 22 |
| 4.1.2 加大对房地产市场的监管力度，规范房地产行业市场 .....       | 22 |
| 4.1.3 重启购房入户政策 .....                      | 22 |
| 4.1.4 出台提供针对刚性购房需求的补贴政策 .....             | 22 |
| 4.2 从商行方面来看 .....                         | 22 |
| 4.2.1 完善个人购房贷款征信系统，加强对房地产信贷风险的防范和监控 ..... | 22 |
| 4.2.2 完善房贷服务业务，丰富房贷产品 .....               | 22 |
| 4.2.3 加快各项制度改革，防范应对危机与风险 .....            | 22 |
| 4.3 从房企方面来看 .....                         | 23 |
| 4.4 从个人方面来看 .....                         | 23 |
| 第5章 结论 .....                              | 23 |
| 参考文献 .....                                | 24 |

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/455210331142011310>