



淺聊中國房市泡沫化

文/田中地政 劉思瑩

回顧歷史上著名的泡沫經濟不僅造成全球社會巨大損失，更導致金融危機，如 17 世紀荷蘭的鬱金香狂熱、18 世紀初英國的南海公司股票泡沫、1980 年代日本泡沫經濟、2007 年美國次貸危機引發的全球金融海嘯等。

而房地產的泡沫經濟，雖然可在短期內呈現繁榮的假象，但民眾無力購屋的結果，會更擴大社會上的貧富差距。此外，對銀行業來說，抵押貸款的金額將大幅增加，一旦房市泡沫的破裂，則銀行將喪失資金的流動性及清償性，銀行所面臨的危機將瓦解金融體系的穩定性。

近期世界銀行、IMF、穆迪、惠譽等研究機構紛紛提出中國大陸房地產風險預警。從大陸房地產制度來看，中國政府於 1998 年才建立私人住宅機制，在其大力推動之下，人民住宅率已達 80%。然而中國政府 1978 年實行改革開放政策後，為促進中國大陸的經濟快速發展，大規模的信貸擴張及政府的財政刺激方案，讓房地產開發之投資額逐年提升，甚者在 2007 年金融風暴後，為了緩和其引起的世界經濟危機 經濟衰退，中國政府在 2008 年底後執行寬鬆的貨幣政策，包括調降金融機構各個期限的貸款基準利率、降低企業的貸款限制等，卻導致過多的貨幣供給流竄在房地產市場。

從下列表中，我們可以清楚看出，自 1998 年起至 2012 年止，中國房地產開發投資金額與增長率逐年提升，房地產開發金額平均增長率更高達 23.9%，中國大陸房市似乎有泡沫化現象。而中國政府為了抑制蠢蠢欲動的房價，除從需求面抑制房價，如要求非經營房產業之國有企業退出房地產市場、調高第 2 戶住宅自備款比率、暫停提供購買第 3 戶（含）以上住宅之放款，以及加強對房地產開發業購地及融資之監管等措施外，亦大量興建保障性住房，以充分供應市場所需。其中，最引人注目的 2013 年 3 月之「新國五條」，將原售屋者只要支付約 1% 的不動產增值稅提高到 20%，但打房成效仍抵不住房價高漲。





馬年行大運



1998~2012 年中國房地產開發投資金額與增長率

年份	房地產開發金額(億元)	增長率(%)
1998	3614	-
1999	4103	13.5%
2000	4984	21.5%
2001	6344	27.3%
2002	7791	22.8%
2003	10154	30.3%
2004	13158	29.6%
2005	15909	20.9%
2006	19423	22.1%
2007	25280	30.2%
2008	30580	21.0%
2009	36232	18.5%
2010	48267	33.2%
2011	61740	27.9%
2012	71804	16.3%
平均	23958.87	23.9%

資料來源：中國統計月報

反觀現行台灣，都會地區房價高漲成為十大民怨之首，政府為減少民怨，讓房市降溫，政府亦提出相關對策因應，如降低貸款成數、要求不得壓低利率搶貸款、實施奢侈稅等，但仍抵不住節節高升的房價，房市泡沫化潛在風險相當高，雖泡沫未有立即破滅的危機，但政府應未雨綢繆，酌加參考各國政策並加以省思，以避免兩岸房市泡沫化引發的經濟危機。

2014



彰化縣地政電子報103年春季號