

(2)

房地产泡沫的预控模型和预控措施探讨

季同月
(湖南大学, 长沙 410082)

摘 要: 针对目前国内讨论较多的房地产泡沫如何预控问题, 基于控制论的相关知识, 提出一种新的房地产泡沫预控模型; 还提出对房地产泡沫在全国范围内进行分区、分级控制的观点, 并探讨了实现全国分区、分级控制的具体方法; 综合本文的相关原理, 以湖南省为例, 对湖南省房地产市场进行了分区; 认为对房地产泡沫要采取及时有效的预控措施。

关键词: 房地产泡沫; 预控模型; 分区分级控制; 预控措施

中图分类号: F239.3

文献标识码: A

文章编号: 1000-7717(2004)05-0021-03

Study on Precaution Mood and Precaution Ways of Real Estate's Bubbles

Ji Tong-yue
(Hunan University, Changsha 410082)

Abstract Basing on the knowledge of control theories and being about the problem of real estate's bubbles' precaution, a new precaution mood of real estate's bubbles are put forward in this paper; A new view that real estate's bubbles should be controlled according to its' district and grade in the whole country is brought forward and the specific way to realize the district and grade control is given at the same time; According to the theory of this paper, the real estate's market of Hunan province is divided into some districts as an example; The precaution ways of real estate should be timely and effective.

Key words: real estate's bubbles; precaution mood; district and grade control; precaution ways

1 前言

房地产泡沫经济在上个世纪末困扰了很多国家, 在有的国家甚至一度引起恐慌。目前, 我国有很多专家学者在讨论和研究这个问题。房地产业已成为我国的支柱产业, 房地产业的健康稳定发展对我国经济建设起到相当重要的作用。如何对全国房地产业进行预控以保证其健康稳定的发展是值得研究的问题。本文即是针对目前我国实际情况, 结合控制论知识, 提出一种房地产泡沫预控模型, 并提出对全国房地产业实行分区分级控制; 提出了一些行之有效预控措施; 以湖南省为例, 讨论了进行分区分级控制的方法。

2 房地产泡沫的预控模型

以控制论的反馈控制模型为基础, 来建立房地产泡沫的预控模型。

2.1 控制论的反馈控制模型

控制论的反馈控制模型如图 1 所示。

由于环境变化所产生的干扰信息, 同时作用于施控系统

和受控系统, 并引起受控系统输出信息的异常改变, 随后施控系统将获得受控系统的反馈信息, 这样, 在输出信息未出现偏差或较大偏差之前, 施控系统就可以发出控制信息以纠正即将发生的偏差。

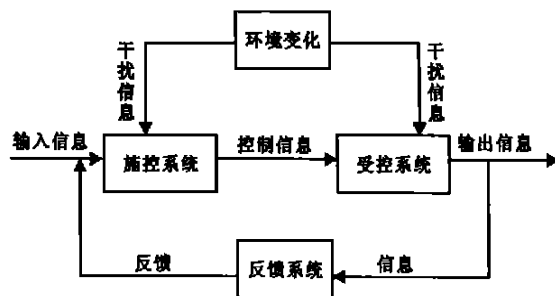


图 1 反馈控制模型

2.2 房地产泡沫的预控模型

结合反馈控制原理, 建立房地产泡沫的预控模型, 如图 2 所示。

收稿日期: 2004-05-10

作者简介: 季同月(1979-), 男, 江苏淮安人, 研究生, 研究方向: 工程项目管理, 房地产管理。

内外部环境的改变等干扰信息作用于房地产系统的同时将被国家宏观调控部门获得,这时相关部门可以通过一定的措施首先消除或减弱这些干扰对房地产业的影响,否则进入下阶段的预控措施。

目前有相关文献专门讨论房地产预警指标的选取和预警系统的设计,在本文不予讨论。

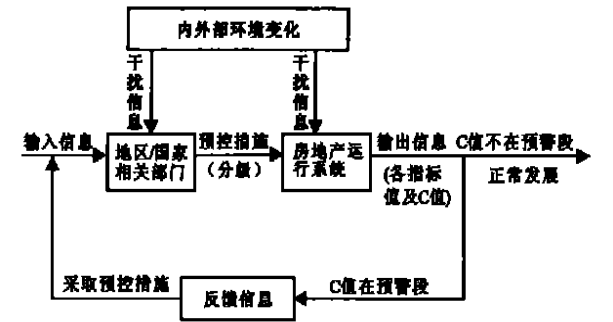


图2 房地产泡沫的预控模型

注:在图中 $C = A \times B$ (1)

其中A—各预警指标矩阵(各地区的预警指标不一定相同,视具体情况确定);

B—各指标权重矩阵(各地区的指标权重也不一定相同,视当地房地产市场发展情况定)。

应该分阶段计算A、B及C值,从而判断本阶段是否存在产生房地产泡沫的迹象;如果有,则进入预控程序,人为干涉房地产运营,避免房地产泡沫的产生和膨胀。据研究显示,房地产周期为4~6年,据此可以确定所分阶段的时间长短,如可以在每一年或每一季度进行一次预警识别,计算一次A、B及C值。

影响房地产正常运营的干扰信息有:(1)国际政治、经济形势的变动;(2)国内政治形势的变动;(3)国家及地区政策、法规的调整;(4)国家及地区经济新举措;(5)国际、国内大事的发生等。例如,海南省上个世纪九十年代初的房地产泡沫的产生很大程度上是由于国家政策及经济新举措所致;北京申奥成功在很大程度上也导致了北京地区房地产业的大发展。

预警信息的获得和预控模型的执行应该分地区、分级别的进行,可分为国家级和地区级。各地区先自行监测本地区房地产系统运营情况,再汇总至国家级部门,辅助判断整个国家房地产系统运营情况。这样,国家部门便可以确定是采取地区级预控,还是国家级普遍预控。

在控制房地产市场运营时,国家相关部门可以考虑将全国进行分区(如图3),分区的范围大小应考虑下列因素:(1)经济发展情况;(2)地理位置;(3)国家相关政策是否有倾斜;(4)市场活跃情况;(5)房地产开发投资与固定资产投资的关系等,并确定这些因素的权重,计算分区值。即:

分区因素矩阵: $X = [X_1 \ X_2 \ \cdots \ X_n]$ (2)

因素权重矩阵: $Y = [Y_1 \ Y_2 \ \cdots \ Y_n]$ (3)

分区值: $Z = X \times Y$ (4)

当然,Z值本身也应该进行分段,即Z有值域。分区的范围有大有小,可以是一个省,也可以是整个国家。这样,在全国范围建立好分区之后,对于Z值在同一值域的地区归为一

个预控级别,同一个预控级别可能有多个地区,当一个地区首先出现房地产泡沫时,在本地区进行预控的同时,也必须密切关注同一级别内的其他地区,因为这些地区也可能或早或迟的出现房地产泡沫,并适时的进行预控。

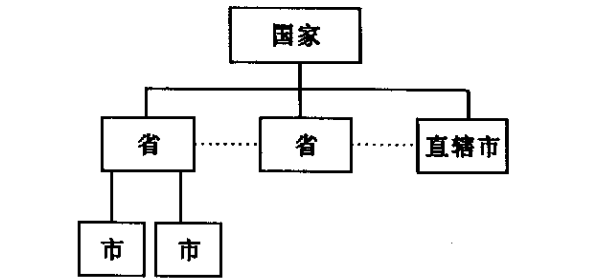


图3 全国分区图

表1 湖南省各市州国内生产总值 GDP(2001)

市 州	GDP(万元)	上年 GDP 的 %
长沙	7 280 774	112.1
株洲	3 226 716	110.7
湘潭	2 382 813	110.7
衡阳	3 862 195	109.2
邵阳	2 432 092	107.1
岳阳	4 069 650	110.6
常德	3 985 929	110.6
张家界	667 147	109.5
益阳	2 100 108	108.5
郴州	2 571 121	110.6
永州	2 492 887	108.9
怀化	2 141 565	108.7
娄底	1 800 628	108.0

注:资料来源《湖南统计年鉴 2002》P431 ~ 433。

表2 各市州国有经济新增固定资产投资及房屋竣工面积(2001)

市州	固定资产投资(万元)	其中房地产开发投资(万元)	房地产投资/固定资产投资
长沙	1 377 977	133 657	0.1
株洲	382 256	9 981	0.03
湘潭	220 189	12 621	0.06
衡阳	319 104	11 078	0.03
邵阳	173 656	6 234	0.04
岳阳	475 274	24 592	0.05
常德	428 197	18 530	0.04
张家界	88 490	5753	0.07
益阳	277 269	7 049	0.03
郴州	342 519	6875	0.02
永州	195 189	1 360	0.01
怀化	169 284	6 461	0.04
娄底	206 196	7 962	0.04

注:资料来源《湖南统计年鉴 2002》P465 ~ 468,其中房地产投资/固定资产投资一列为笔者计算值。

现以湖南省为例,在考虑: X_1 —各市经济发展情况(GDP增长率)、 X_2 —地理位置,及 X_3 —房地产开发投资占

固定资产投资的比例三个因素的前提下对湖南省的房地产市场预控进行分区。

湖南省共有 14 个市州, 其中湘西自治州由于其特殊的政治、经济位置, 将其单独列为一个控制区。故仅对剩下的 13 个市进行分区, 即湘东地区(含长沙、株洲、湘潭)、湘中地区(含邵阳、娄底)、湘北地区(含岳阳、常德、益阳)、湘南地区(含衡阳、郴州、永州)、湘西地区(含张家界、怀化)。

根据地理位置的优越程度赋予各市相应的值, 其中湘东为 1, 湘中为 0.7, 湘北为 0.9, 湘南为 0.8, 湘西为 0.6。

将 GDP 增长率化为小数, 并四舍五入, 将房地产投资 / 固定资产投资所得数扩大 10 倍, 并将三个因素取相应的权重后汇总如表 3 并计算 Z 值。

由表 3 所示, 将湖南省的房地产市场预控分区为: 分区一, 省会长沙; 分区二, 含湘潭、株洲、张家界(考虑到湖南省实行的长株潭一体化战略, 将湘潭和株洲放在一起); 分区三, 含岳阳、常德; 分区四, 含衡阳、邵阳、益阳、怀化、娄底; 分区五, 含郴州、永州; 分区六, 湘西自治州。

这样, 对湖南省进行分区之后, 对于同一分区内的城市, 房地产市场的发展具有相似性、关联性和可比性, 一个城市出现房地产市场过热时, 要密切注意同一分区内的其他城市, 并对该分区内的所有城市实行预控。

随着经济的发展, 各指标值将会有所变化, 分区的方式也应该随着变化, 但一定时期内, 分区可保持不变, 如在一个房地产周期内可运用同一分区模式。

其他省份, 在根据自身情况改变因素种类和权重之后, 也可仿照该法建立各省自己的房地产预控分区, 国家可以省、直辖市和经济特区为单位, 对全国的房地产市场进行分区, 但考虑的因素要增加, 各因素的权重也要经过市场调查并咨询专家后科学确定。

表 3 湖南 13 市县房地产三因素权重比

指标 X		X ₁	X ₂	X ₃	Z
权重 Y		3	2	5	
地 区	长沙	0.12	1.0	1.0	7.36
	株洲	0.11	1.0	0.3	3.83
	湘潭	0.11	1.0	0.6	5.33
	衡阳	0.09	0.8	0.3	3.37
	邵阳	0.07	0.7	0.4	3.61
	岳阳	0.11	0.9	0.5	4.63
	常德	0.11	0.9	0.4	4.13
	张家界	0.1	0.6	0.7	5.0
	益阳	0.09	0.9	0.3	3.57
	郴州	0.11	0.8	0.2	2.93
	永州	0.09	0.8	0.1	2.37
	怀化	0.09	0.6	0.4	3.47
	娄底	0.08	0.7	0.4	3.64

3 房地产泡沫的预控措施

当预控型发布预警信息时采取何种措施来对房地产运

营进行人为控制、避免房地产泡沫的产生和膨胀才是最重要的一步。根据上世纪八十年代至九十年代世界上产生房地产泡沫的一些国家和地区的相关统计资料的研究显示, 下述控制措施被证明是行之有效的:

(1) 加强对房地产价格的监测与调控, 建立城市基准地价与公示制度, 对预售商品房作严格审查, 未达一定建设要求的禁止预售楼花;

(2) 用货币金融政策调控房地产市场, 当房地产市场过热时, 政府可通过提高利率、紧缩信贷额、提高购房首付款等货币政策来调整房地产投资总额与投资结构;

(3) 防止外资对经济的不良冲击;

(5) 规范政府土地出让行为, 采取措施防止土地投机, 如控制非房地产公司从事土地经营活动, 对闲置土地征税和对短期内进行土地交易征收高额税收;

(6) 处理好实体经济和虚拟经济的关系;

(7) 运用政府行政手段, 提高土地开发的费用, 降低房屋租金和售价, 控制房地产价格;

(8) 严格贷款条件和土地供应, 从严控制房地产, 特别是高档房地产建设规模;

(9) 政府应该限制房地产商在一定期限内开工建设, 以免他们只是想获得土地而不投资;

(10) 加强房地产税制改革, 提高土地使用效益, 抑制土地过度投机;

(11) 在货币供应量过快增长时, 要加强对投资方向的调节, 避免过多资金涌向土地和股票市场;

(12) 加强金融监管, 强化对银行资本充足率、资产流动性、风险管理与控制方面的监管, 提高银行抵御风险的能力, 如可以对银行不动产贷款给予适当指导, 通过对抵押资产实行一定比例折价的办法, 最大限度地降低可能造成的金融风险, 保护金融机构的健康发展。

应针对出现的具体情况来选择合适的预控措施。

4 结语

国家和各省、直辖市、特区应该根据实际情况建立相应的房地产泡沫预控模型, 并对房地产运营实行分区分级控制, 迅速地发现异常情况并采取行之有效的预控措施, 这对维护房地产业的健康发展、维护我国经济发展的正常发展是相当重要的。

[参考文献]

[1] 谢经荣, 朱 勇, 等. 地产泡沫与金融危机[M]. 北京: 经济管理出版社, 2001.

[2] 纲 目. 有效的目标管理[M]. 北京: 中信出版社, 2002.

[3] 谢经荣, 吕 萍, 等. 房地产经济学[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2002.

[4] 湖南省统计局. 湖南统计年鉴 2002[M]. 北京: 中国统计出版社, 2002, 7.