

首页 > 社会 > 中国的房地产泡沫碎片

# 中国的房地产泡沫碎片

 **eric0812** 四级 签约译者

于2010-08-24 11:33:00翻译 | 已有211人浏览



中国的房地产市场究竟是否存在泡沫？如何计算中国房地产市场的中值倍数？本文从这两个方面展开探讨。

Tags: 泡沫 | 房地产 | 中值倍数

站内收藏

左右对照

## 中国的房地产泡沫碎片

温德尔-考克斯(Wendell Cox)/2010.8.22



几乎对于任何一本金融期刊，汇集的金融专家们的各种观点中，中国的“房地产泡沫”都是最受关注的话题。这是一个重要的世界性问题，因为中国已经成为世界第二大经济体，中国的房地产泡沫足以影响其他世界。

不同观点：经常有报道称，与平均家庭收入相比，中国的新建住宅价格高的离谱，中国是有史以来房价一收入比最高的国家。安迪-谢 (Andi Xie) 是上海的一名经济学家，曾经供职于摩根士丹利公司。在他的眼里，中国的房地产市场存在巨大的泡沫，他希望泡沫破裂。史蒂夫-罗切 (Stephen Roach) 是摩根士丹利亚洲区主席。他否认中国房地产市场存在泡沫，称随着大量移民涌入城市，房地产市场需求充足，足以支撑房地产市场健康运行。

对于上述争论，我不想发表任何看法，原因很简单：目前还没有足够的的数据计算劣质住宅购买力等指标（如平均价格—收入比），计算中值倍数能得到的数据就更少了(中值倍数指中位房价与中位居民家庭收入比，是计算中间收入者商品房购买能力的最佳指标)。

评估中国房地产的中值倍数存在一些困难：

- 事实上目前还没有中位家庭收入数据统计
- 也没有关于中位房价统计数据

这就意味着计算中值倍数根本不可能。

### 中国城市的商品房入住率

article.yeeyan.org/view/169041/128764

### 原文信息

标题: China's Siver of a Housing Bubble  
 来源: <http://www.newgeography.com/content/001733-chinas-silver-a-housing-bubble>  
 原文作者: **Wendell Cox**  
 原文日期: **2010-08-23**  
 原文语言: **英语**  
 原文分类: **社会**

限时抢购

**MORE Books** 外文原版进口图书 更多仅售

Go readgoal.com

**19** 元/本

Readgoal 瑞购网 上线庆，全场免运费

### 热门评论

- 在线字典：哪个最好？
- 中国：强化国有企业，拉动经济增长
- 梁启超《变法通议·论不变法之害》注释
- 独自飘零，为了什么？-独自苦旅40年终成正果
- 没落名门可惆怅？
- 在中国，一切皆有可能
- 断网了，你还能用电脑做什么？
- 梁启超《变法通议·学校总论》注释
- 【经典图书试译】《查拉图斯特拉如是说》（节选）
- 【新政治家】体育光环下的惨痛代价

**麦极网**

**MyGeek.cn**

全球创意产品销售平台

### 十大热门文章

今日	本周	本月
《新闻周刊》榜单：世界上最好的国家（中国在其列）		
【牛斯狗】禁毒战争无果而终		
十大最著名的“小弟弟”		
TOP10: 金正日的十大疯狂真相		
你是一个失败者，战胜失败就是你现在的责任		
性自由：没有它，就没有自我		
纽约时报——金钱能让中国成为强国么？		

对中国20个最大的城市区，我们考察了其中的18个，从东到西，从南到北，走遍乡间的各个角落（就像我为了撰写“Rental Car Tours”，四处搜集照片和当地的印象等信息一样）。不过，其中有两点非常明显。

·在最大的城市区内，高层住宅建设正在如火如荼的进行。

·尽管如此，跟那些较低的楼房和此前建设的老楼房（大约建设于上世纪90年代）相比，高层建筑的容积要少得多。很明显，大部分居民并不住在这些新建的高层住宅内。

然而，如今的各种报刊却充斥着一些荒谬的报道，说中国目前有6500万套空置商品房。下面这两则信息为我们阐明了这种不足取信的数字的荒谬性。

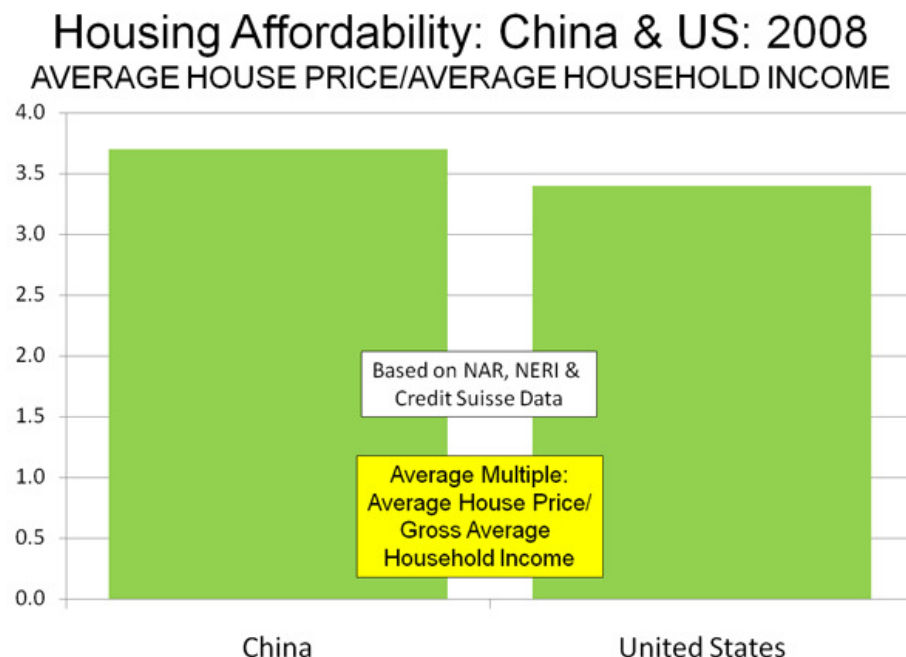
(1) 在所有人口超过50万，并且已经建成大量高层住宅的中国城市当中，所有人口相加不足3亿。按平均住房面积计算，这就意味着住房不会超过1亿套。在这种环境下，6500万套空置住房肯定特变显眼，而事实并非如此。

(2) 自1990年以来新建的所有住房加起来都不到6500套。

**新国家经济研究机构数据：**最终可能会对上述争论作出澄清。在瑞士信贷银行的赞助下，位于北京的中国改革基金会下属的国家经济研究机构（NERI）开展了一次具有开创意义的研究，研究由该机构副主任王晓路（Wang Xiaolu）博士主持。王博士的主要贡献在于，她指出中国的居民家庭收入比官方统计数字要高。

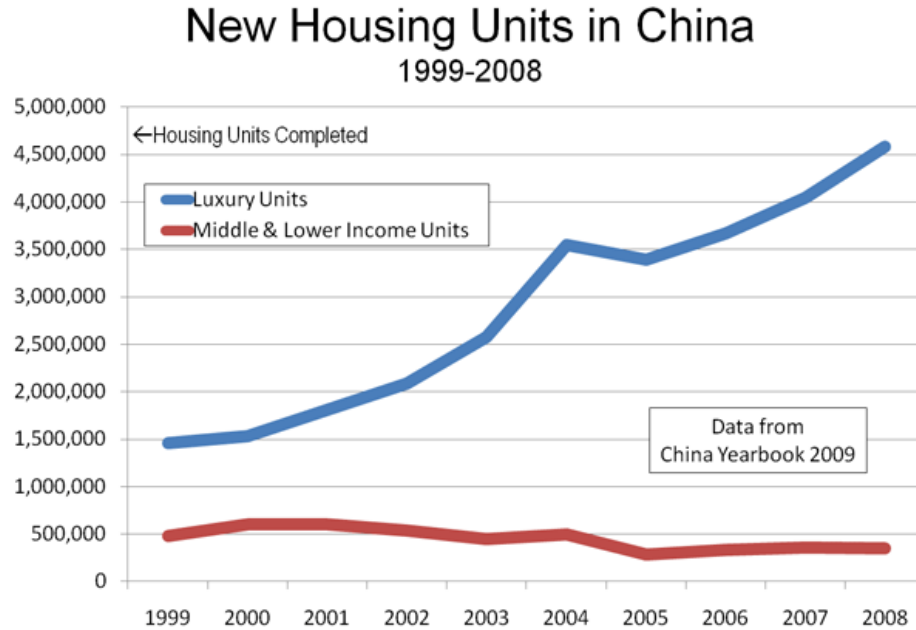
“灰色收入”或“隐藏收入”包括地方政府发放的补贴、公务员津贴、土地开发收入和其他未反映在官方统计数字中的收入，这些收入能占到官方报道数字的90%以上（据《中国灰色收入分析》瑞士信贷银行出版）。在收入水平最高的10%人群中，灰色收入是报告收入的200%；而在收入第二高的10%的人群中，灰色收入是报告收入的两倍以上。隐藏在NERI报告当中的中值家庭收入和平均倍值住宅购买能力是目前可获得的最佳信息（对于计算中值倍数）。

**中国的平均倍数：**瑞士信贷银行的分析师杜劲松（Jinsong Du）利用NERI提供的数字进一步计算了商品房购买力指标，不过这个指标数字比外界声称的中国房地产泡沫小很多。2008年，中国的平均房价是居民可支配收入（含灰色收入在内）的4倍（据中国统计年鉴），这表明“平均倍数”（平均房价与居民家庭平均总收入比）是3.7。同年美国的平均倍数为3.4（图1），与中国数字相近。



中国的中值倍数？这还给我们留下了一个问题：中值倍数。目前仍没有可供查询的中值房价数据。然而，很明显新建住宅在很大程度上与中值房价不相关。根据中国统计年鉴（表5-42），在新建的3100万

套住宅中，只有13%在中低收入者的承受范围之内（图2）。对于新建的高档住房，由于其价格广泛看涨，仍然只是住房中的极少数。所以，这些都不能算作中值价格。



实际上，那些价格居中的房子可以设计成1990年以前修建的单位房样式。根据这种住房设计，任何步行或驾车路线都能穿过中国的城市区域，这种设计将显示出优越性（如上图所示）。在中国，不同房子之间的价格差别和不同人群之间的收入差别都很大。如果说中国的中值倍数近似于平均倍数，那一点也不奇怪，因为那正是美国的情况。

更进一步，美国和中国的房地产泡沫存在很大差别。在美国的繁华都市区内，对于任何收入阶层来说，房地产泡沫都推高了房价。泡沫之所以破灭，很大程度上因为中层收入家庭无法偿还所借债务。在中国，房地产泡沫可能的影响可能只限于高收入群体，根据NERI报告，这些家庭收入是官方报告数据的2到3倍

中国房地产泡沫碎片：以上论述并不是说如今处在市场价格顶峰的房价还不算高。美国最著名的房地产经济学家之一，沃顿商学院的Joseph Gyourko同吴京（Jing Wu）、邓永恒（Yongheng Deng）一起研究发现，从2003年到2008年，北京的住宅房产拍卖价格上涨了800%。近来，政府已经采取价格给房地产市场降温，并鼓励开发更多的中低收入者住宅。同时，Gyourko团队发现，在成都、武汉、天津、西安等人口在400万以上的城市，相对于家庭收入，新建住房价格已经下降。

要准确计算住宅购买力，完整的数据必不可少。在伦敦，你不能用贝尔格拉维亚（伦敦上流住宅区）的数据评估住宅购买力；同样，上东城的数据也不能准确反映纽约的真实情况。中国也是如此。史蒂芬-罗切（Stephen Roach）称中国存在“房地产泡沫碎片”，似乎这就是当前的数据告诉我们的事实。

注：中国的土地价格每年增长，拉斯维加斯和菲尼克斯房地产泡沫达到顶峰之前，差不多和中国目前的情况相同，每英亩政府土地价格也是连年增长。两座城市的城区都被那些政府拥有的土地构成的“虚拟”城市扩张界限包围。

温德尔-考克斯（Wendell Cox）是Conservatoire National des Arts et Metiers, Paris的一名客座教授，曾撰写《梦的战争：反蔓延政策如何威胁生活质量》一文。

图片：中值价格（？）位于辽宁抚顺的住宅（本文作者摄）

# 1

分享:

---

## 相关文章

[网络泡沫 \(试译\)](#)

[互联网的幻影——《边缘少女》试译](#)

[信息空间](#)

[网络肥皂泡](#)

[试译: 游走边缘的女孩](#)

[全美十大最昂贵的在售公寓](#)

[试译《边缘女孩》第二章: 诱因二 虚幻的网络世界 \(节选\)](#)

[边缘女孩](#)

[边缘女孩-网络泡沫篇](#)

[悬崖上的女孩](#)

[China Wholesale Store](#)  
Clothing/Shoes/Watches/Handbags/  
DVDs/Mp4/Cell Phones/Electronics  
[DHgate.com](#)

[Selling Worldwide?](#)  
Learn how Plimus saves you the  
hassle - and money.  
[www.plimus.com](#)

[Authorized Herend dealer](#)  
Free Shipping Huge selection china  
and figurines  
[www.herend.us](#)



---

## 评论

用户名:

邮箱:

[提交评论](#)

[取消](#)