

中日对比视角下中国房地产行业健康发展研究

郑昱宇¹, 冯奕淇²

¹香港中文大学深圳经管学院, 广东 深圳

²对外经济贸易大学国家对外开放研究院, 北京

收稿日期: 2023年8月17日; 录用日期: 2023年8月28日; 发布日期: 2023年9月27日

摘要

日本1991年以来房地产业发展存在较大压力, 与日本的人口总量与结构恶化、城镇化进程放缓、经济持续低增速、金融资源流出房地产行业四大因素密切相关。从1990年日本和2021年中国数据对比来看, 2021年中国在房地产行业的金融资源方面相对强势, 在经济增速与城镇化方面与日本1990年相当, 并无显著优势, 但在人口总量及结构方面则明显弱于日本1990年。建议短期通过金融和行业政策托底房地产销售市场, 长期推进房地产业发展转型, 促进中国房地产行业的健康发展。

关键词

房地产政策, 人口, 健康发展, 房地产金融

A Study on the Healthy Development of China's Real Estate Industry from a Comparative Perspective between China and Japan

Yuyu Zheng¹, Yiqi Feng²

¹School of Management and Economics, The Chinese University of Hong Kong, Shenzhen Guangdong

²Academy of China Open Economy Studies, University of International Business and Economics, Beijing

Received: Aug. 17th, 2023; accepted: Aug. 28th, 2023; published: Sep. 27th, 2023

Abstract

The real estate industry in Japan has faced significant pressure in development since 1991, which

文章引用: 郑昱宇, 冯奕淇. 中日对比视角下中国房地产行业健康发展研究[J]. 金融, 2023, 13(5): 1166-1176.

DOI: 10.12677/fin.2023.135124

is closely related to four major factors: the deterioration of Japan's population size and structure, slowing urbanization process, sustained low economic growth, and outflow of financial resources from the real estate industry. Comparing the data between Japan in 1990 and China in 2021, it can be seen that China is relatively strong in terms of financial resources in the real estate industry in 2021. However, there are no significant advantages in terms of economic growth and urbanization compared to Japan in 1990, but China is clearly weaker in terms of total population and structure. It is suggested to provide support for the real estate sales market in the short term through financial and industry policies, and promote the long-term transformation of the real estate industry to facilitate the healthy development of China's real estate industry.

Keywords

Real Estate Policy, Population, Scale Contraction, Real Estate Finance

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

2021 年以来, 中国房地产行业发展遭遇巨大变局, 行业应该何去何从成为学界和业界的关注重点。日本房地产行业的发展历程对中国有较大参考意义。一方面, 日本和中国都属于后发赶超经济体, 都经历了经济上行伴随房价大幅上涨的发展阶段, 在文化、人口以及住房短缺上也有相似性[1]。另一方面, 日本和中国的金融体系都以银行为主导, 房企和购房者的主要融资渠道都是银行贷款, 宽松的货币政策对房价上涨都起到了类似的推动作用[2]。因此, 本研究希望通过对中日经济发展基本面和房地产的相关数据, 参考日本房地产行业的发展历程, 对中国房地产行业未来的走势做出判断, 帮助行业健康可持续发展[3]。

2. 日本房地产行业发展历程

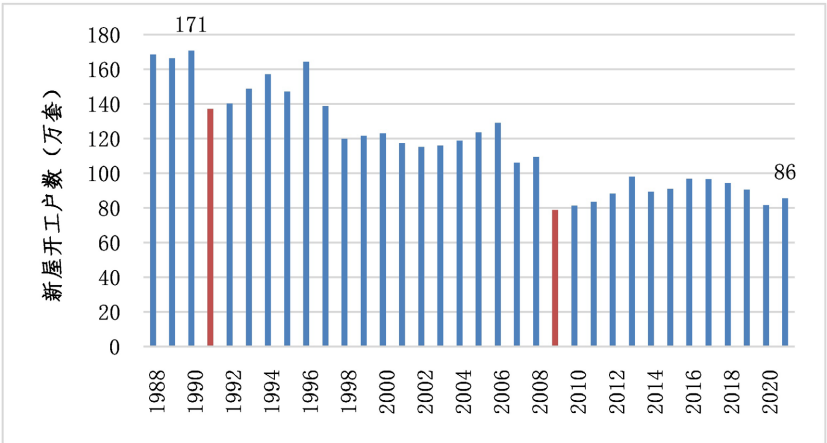
2.1. 1990 年后行业规模开始震荡下行, 二十一年来发展存在较大压力

1989 年, 在通胀和资产泡沫压力下, 日本政府采取了紧缩的货币政策, 连续 5 次加息使贴息率从 2.5% 上升至 6%, 并对房地产贷款增速和土地交易税费加强管制。日本房地产行业从此由盛转衰, 二十一年来行业规模收缩幅度超过 40%。

1991 年日本新屋开工户数(137 万套)较 1990 年(170 万套)大幅下降 20%。此后每年新屋开工户数有所波动但整体进入下行通道, 在 1998 至 2008 十年间维持在 120 万套左右, 比行业规模高点下降约 25%。2009 年因次贷危机出现第二次短期大幅下降, 此后每年新屋开工户数一直维持在 90 万套左右至今, 比行业规模高点下降约 43% (见图 1)。

2.2. 四类因素恶化是日本房地产行业发展艰难的重要原因

日本房地产行业大幅收缩并长期低迷, 是由各类短期因素和中长期因素共同导致的。但总的来看, 与人口状况、城镇化进程、经济增速、房地产金融资源四类因素的恶化密不可分。人口状况方面, 日本自上世纪 80 年代起自然增长率急速下滑, 老龄化不断加剧, 人口结构迅速恶化, 对房地产行业的需求支撑大幅减弱。城镇化进程方面, 日本在 1985 年进入城市化中后期, 城市化速度大幅放缓, 新增购房人群



资料来源：作者根据 WIND、日本国土交通省数据绘制。

Figure 1. Annual number of new housing starts in Japan from 1988 to 2021 (10,000 units)
图 1. 1988~2021 年日本每年新屋开工户数(万套)

大幅减少[4]。经济增速方面，日本在上世纪 80 年代进入经济低增长区间，在 90 年代后经济增长陷入停滞，资产价格长期低迷。房地产金融资源方面，日本在 1990 年严厉管制房地产贷款并提高土地持有费用，极大程度地限制了金融资源流入房地产行业，给房地产行业带来了极大的下行压力。

房地产金融资源快速流出房地产行业直接导致行业规模短期快速下行，人口状况和城镇化进程的衰退使得行业再无翻身之力、持续萎缩，经济增速低迷与行业下行之间相互加剧、恶性循环。四类因素同步衰退，共同导致了日本房地产行业收缩的发展趋势[5]。

3. 1990 年日本和 2021 年中国四类因素数据对比

3.1. 人口状况：中国 2021 年明显弱于日本 1990 年

人口总量方面(见表 1)。按照国际标准，出生率 13.0‰~11.0‰为严重少子化社会，11.0‰以下为超少子化社会[6]。中国 2021 年生育率 7.5‰，进入超少子化社会，总和生育率 1.3，两项指标均弱于日本 1990 年(分别为 10.0‰和 1.5‰)。这导致中国 2021 年人口自然增长率仅 0.34‰，远弱于日本 1990 年的 3.3‰。考虑到部分省市公布的 2022 年一季度出生人数比去年同期均下滑 10%~20%，再结合结婚人数减少趋势，我国人口总量在 2021 年已接近顶部。而日本在 2005 年人口总量才见顶，比房地产行业见顶的 1990 年晚了十五年。可见，2021 年中国人口减少的趋势较日本 1990 年更为严峻。且由于经济条件、观念转变及人口惯性，逆转人口红利衰退趋势的难度极高[7]。

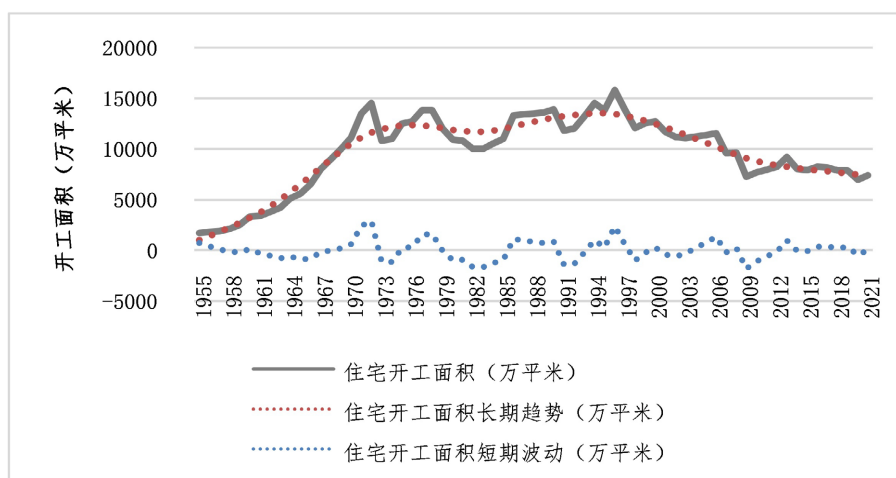
Table 1. Comparison of population status related data between China and Japan
表 1. 中日人口状况相关数据对比

	日本 1990 年	中国 2021 年
出生率	10.0‰	7.5‰
总和生育率	1.5	1.3
自然增长率	3.3‰	0.34‰
人口总量见顶时间	十五年后的 2005 年	2021 年已是顶部
老龄化比例	12%	14%
劳动力人口见顶时间	七年后的 1997 年	七年前的 2014 年

资料来源：作者根据国家统计局、日本统计局、WIND 数据整理。

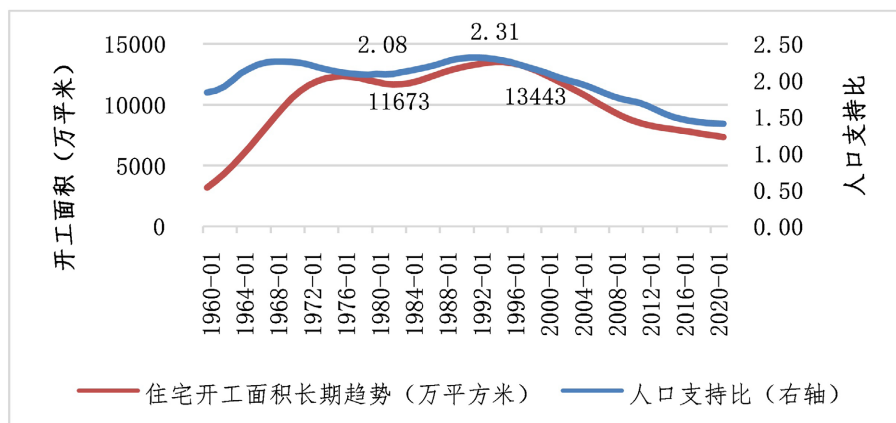
人口结构方面, 中国 2021 年老龄化比例(65 岁以上人口占比)达到 14%, 超过日本 1990 年的 12%, 进入深度老龄化社会[8]。中国的劳动力人口已在 2014 年见顶, 而日本 1990 年劳动力人口仍保持增长, 在七年后的 1997 年才见顶。可见, 中国 2021 年人口结构比日本 1990 年更令人担忧。

人口因素决定了住房真实需求的长期趋势。人口支持比是人口抚养比的倒数, 即人口支持比 = 15~64 岁人口/(0~14 岁人口 + 65 岁及以上人口)。通过人口支持比可动态反应人口总量和人口结构的变化, 反应了劳动力人口抚养负担的情况。一般而言, 人口支持比越高, 意味着同样劳动力人口承担的抚养负担越小, 人口红利越强, 社会生产力越强, 将带来越强的住房需求。反之, 人口支持比低意味着人口红利越低, 住宅需求越低[9]。以日本为例, 其人口支持比与其住宅开工量关系密切相关。为排除住宅开工量短期波动对长期趋势的影响, 在 EView 软件中采用 HP 滤波法对日本历年住宅开工面积进行处理, 拆分出其长期趋势和短期波动(见图 2)。将日本住宅开工面积的长期趋势与人口支持比进行对照, 可发现其在图像上确实具有具有相似的变化趋势(见图 3), 抚养比的变化趋势大致领先开工面积的长期趋势三年左右。



资料来源: 作者根据 WIND、日本国土交通省数据绘制。

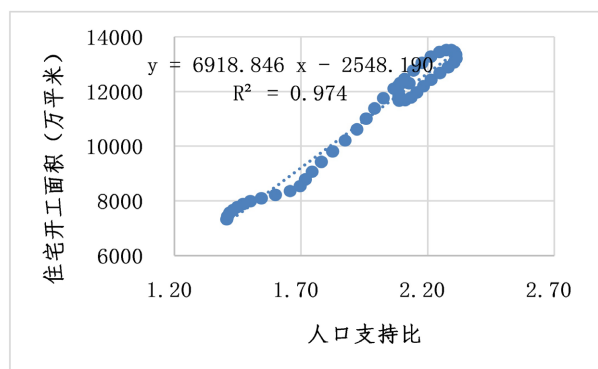
Figure 2. Long term trends and short-term fluctuations of residential construction area in Japan
图 2. 日本住宅开工面积的长期趋势与短期波动



资料来源: 作者根据 WIND、日本国土交通省、世界银行数据绘制。

Figure 3. Japan's population support ratio and trends in the scale of the real estate industry
图 3. 日本人口支持比与房地产行业规模趋势

在 SPSS 软件中对日本 1975 年至 2021 年的人口支持比和住宅开工面积长期趋势进行相关性检验, 相关系数为 0.987, 大于 0.5, 显著性检验小于 0.001, 说明两个变量强相关。以人口支持比为自变量、住宅开工面积长期趋势为因变量进行线性回归分析(见图 4), R^2 为 0.974, 显著性检验小于 0.001, 模型拟合优度较高, 解释力强, 说明人口支持比和住宅开工面积长期趋势之间确实存在较强的线性相关。

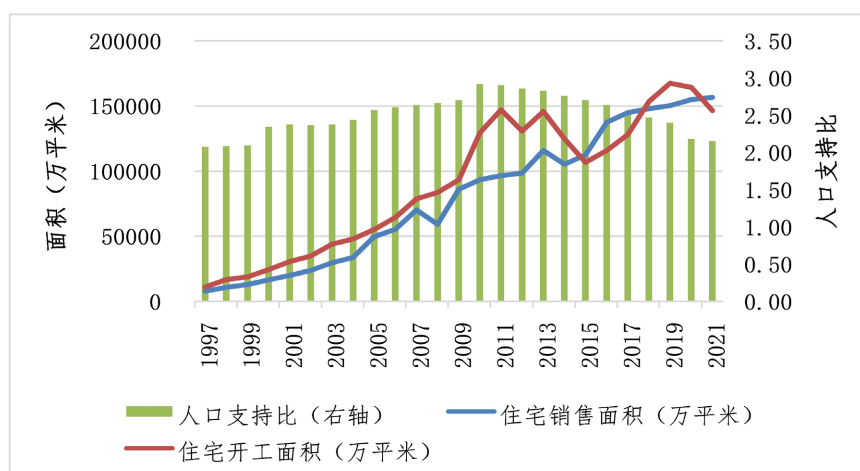


资料来源: 作者根据 WIND、日本国土交通省、世界银行数据绘制。

Figure 4. Linear regression analysis of the long-term trend between population support ratio and residential construction area in Japan

图 4. 日本人口支持比与住宅开工面积长期趋势线性回归分析

2015 年之间中国的人口支持比与房地产行业规模同样具有相关性。中国的人口支持比在 2010 年达到峰值, 住宅开工面积与销售面积在 2013 年达到阶段性高点(见图 5), 与前述日本规律基本一致, 2014 年与 2015 年行业规模出现下行。但 2015 年后由于大规模的棚改货币化政策创造了大量需求, 房地产销售市场火热, 行业规模重新增长并达到新的高峰。尽管棚改货币化这样的政策可以通过短期透支需求来刺激房地产市场, 但并不影响房地产需求下行的长期趋势。



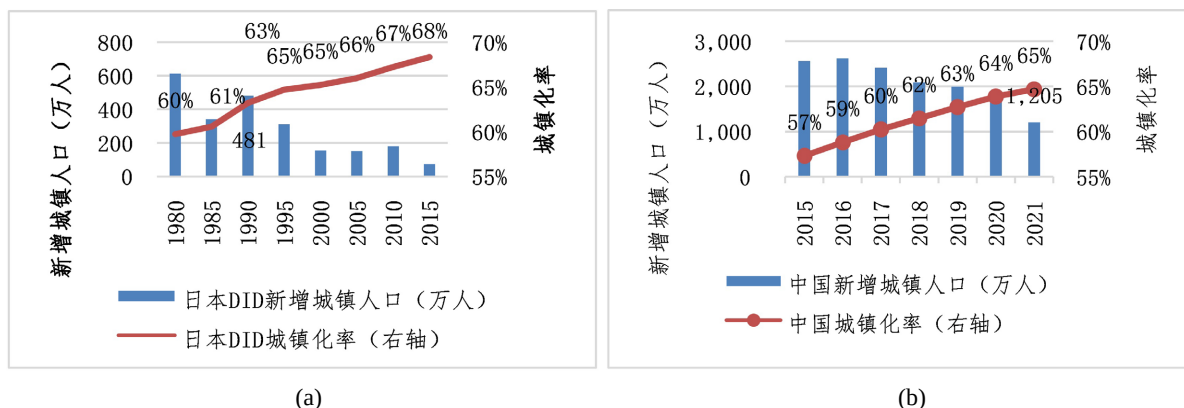
资料来源: 作者根据 WIND、国家统计局数据绘制。

Figure 5. China's population support ratio and the scale of the real estate industry
图 5. 中国人口支持比与房地产行业规模

3.2. 城镇化进程：中国 2021 年与日本 1990 年相当

2021 年中国城镇化率 64.7%，较 2020 年提升 0.9 个百分点，新增城镇人口较 2020 年下滑 33%，城镇化速度明显减慢。日本 1990 年 DID 城镇化率 63.2%，五年平均年增长 0.5 个百分点(见图 6)。日本统计局公布的城镇化率受行政区划调整影响较大，如日本在 1999 年至 2010 年之间，市町村大量合并，城镇化率出现了异常的提升，故此处采用日本统计局公布的 DID (人口集中区)人口的口径计算城镇化率，即 DID 城市化率 = DID 人口/总人口，更能体现真实的人口流动与集聚情况。中国 2021 年与日本 1990 年在城镇化进程方面较为接近，均处于城镇化的中后期阶段。

全国人大财经委副主任黄奇帆 2022 年 3 月在接受《财经》杂志采访时提出的判断值得关注：“中国的城市化率已经达到了 65%，由于中国的城市化是把青年人中年人吸引到城市，把小孩老人留在农村，所以中国的 65%相当于欧美 75%，再增长也就增加 5、6 个点。”日本的城镇化同样存在类似的农村空心化、老龄化的特征，2015 年日本城镇化率达到 68.3%，经过二十五年比 1990 年仅提高约 5 个百分点，与黄奇帆对中国的判断十分相似。参考日本经验与黄奇帆判断，未来中国城镇化率可能仅存在 5 个百分点左右的提高空间。



资料来源：作者根据 WIND、国家统计局、日本统计局数据绘制。

Figure 6. Urbanization rate and trend of newly added urban population in China and Japan

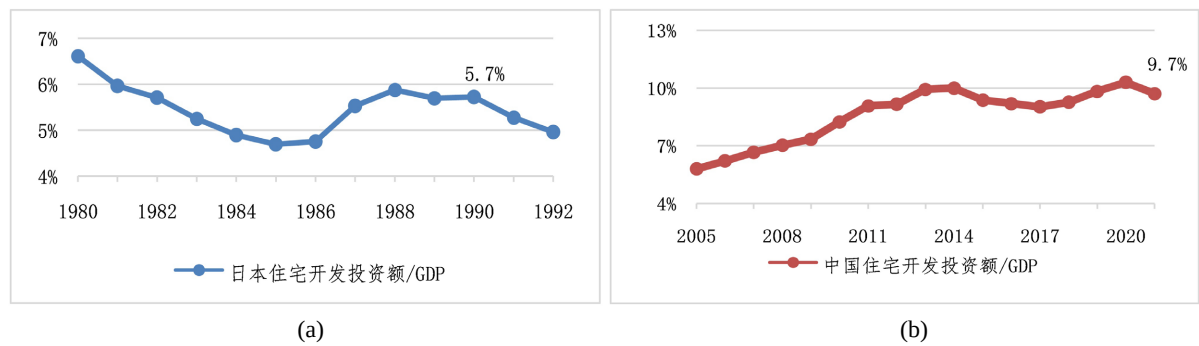
图 6. 中日城镇化率及新增城镇人口走势

3.3. 经济发展：中国 2021 年经济增速与日本 1990 年接近

2021 年中国 GDP 两年平均增速 5.1%，人均可支配收入两年平均名义增速 6.9%，日本 1990 年 GDP 增速 5.3%，人均可支配收入名义增速 7.0%，两者基本接近(见表 2)。中国 2021 年住宅开发投资额占 GDP 比值为 9.7%，且过去二十年整体呈上升趋势；日本 1990 年住宅开发投资额占 GDP 比值为 5.7%，且 1980 年至 1990 年整体呈下降趋势(见图 7)。可见，中国经济对住宅开发业务依赖度仍较高，按照中央调整经济结构、实现产业转型、由高速增长转向高质量增长的目标，需要转换发展动能，降低对住宅开发的依赖，这将对房地产行业规模造成显著下行压力。

3.4. 房地产金融：中国 2021 年与日本 1990 年相似

中国在 2021 年前后和日本在 1990 年前后都出台了针对金融资源过度流入房地产行业的严控政策，包括限制房地产贷款、上调房贷利率、收紧货币供应、严格税收(见表 3)，这些政策对中国 2021 年前后和日本 1990 年前后的房地产市场都产生了深远的影响，是造成中国 2021 年前后和日本 1990 年前后房地产市场在短期由热转冷的直接原因[10]。



资料来源：作者根据 WIND、国家统计局、日本统计局数据绘制。

Figure 7. Comparison of residential development investment/GDP between China and Japan

图 7. 中日住宅开发投资额/GDP 对比

Table 2. Comparison of economic growth data between China and Japan
表 2. 中日经济增速相关数据对比

	GDP 增速	人均可支配收入 名义增速	住宅开发投资额占 GDP 的比值
日本 1990 年	5.3%	7.0%	5.7%
中国 2021 年	5.1%	6.9%	9.7%

资料来源：作者根据 WIND、国家统计局、日本统计局数据绘制。为消除 2020 年疫情低基数影响，中国 2021 年 GDP 增速和人均可支配收入增速均以为 2019 年为基数的两年平均增速。

Table 3. Similarities in the disappearance of financial dividends in real estate between China and Japan
表 3. 中日房地产金融红利消失过程中相同点

	中国 2021 年前后	日本 1990 年前后
限制房地产贷款	2021 年 1 月出台政策规定银行个人住房贷款余额及房地产贷款余额占总贷款余额的上限比例	1987 年出台政策，要求房地产贷款增长速度不能超过总体贷款增长速度
上调房贷利率	平均首套房贷利率由 2016 年的 4.4% 上升至 2021 年高点的 5.4%	连续 5 次加息使贴息率从 2.5% 上升至 6%
收紧货币供应	M2 同比增速从 2020 年 9 月高点的 10.9% 降低至 2021 年 9 月的 8.3%	M2 同比增速从 1990 年 5 月高点的 13.2% 降低至 1992 年 10 月低点的 -0.6%
严格税收	2021 年 10 月由人大授权国务院开展房产税试点工作(未落地)	1987 年出台针对短期买卖土地的税费，1992 年出台土地持有税费

资料来源：作者根据 WIND、国家统计局、日本统计局数据绘制。

由于住房贷款是居民购房资金的主要来源之一，中国的新增房贷金额与住宅销售额密切相关。使用 SPSS 对 2018 年~2020 年各季度末累计新增房贷金额与住宅销售额进行线性回归分析，R 平方为 0.9946，模型拟合优度高。若采用 2018 年~2021 年各季度末数据进行线性回归，R 平方则下降至 0.9007 (见图 8)，说明引入的 2021 年数据，模型拟合优度下降，即 2021 年数据与 2018~2020 年数据的线性回归模型有较大差异。造成差异的主要原因是 2021 年 1 月实施的房地产贷款集中管理制度，该制度限制了银行个人住

房贷款余额的比例上限, 造成了房贷额度紧缺, 房贷放款时间较住房销售时间大幅度延后, 进而影响了新增房贷和住宅销售额之间的线性关系。2018 年至 2020 年间, 住宅销售额拟合值与实际值仅有微小差异, 而 2021 年住宅销售额拟合值则远小于实际值(见图 9), 在现实中则体现为房地产公司空有合同销售额, 但迟迟不能收到银行发放的个人住房贷款, 这也意味着信贷资源的增长远远满足不了销售额的增长的需求, 房地产金融资源的减少将给房地产销售带来极大的下行压力。

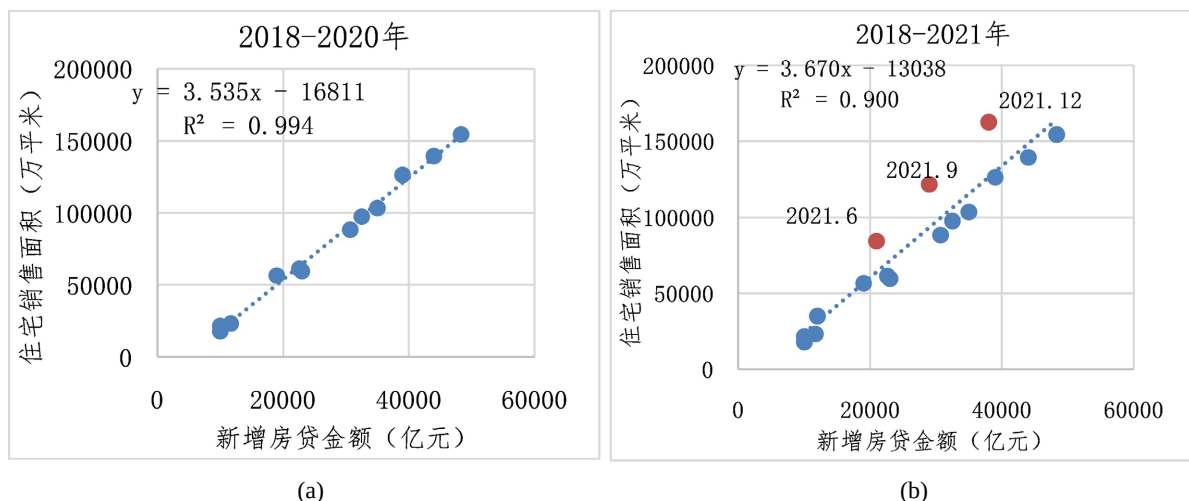
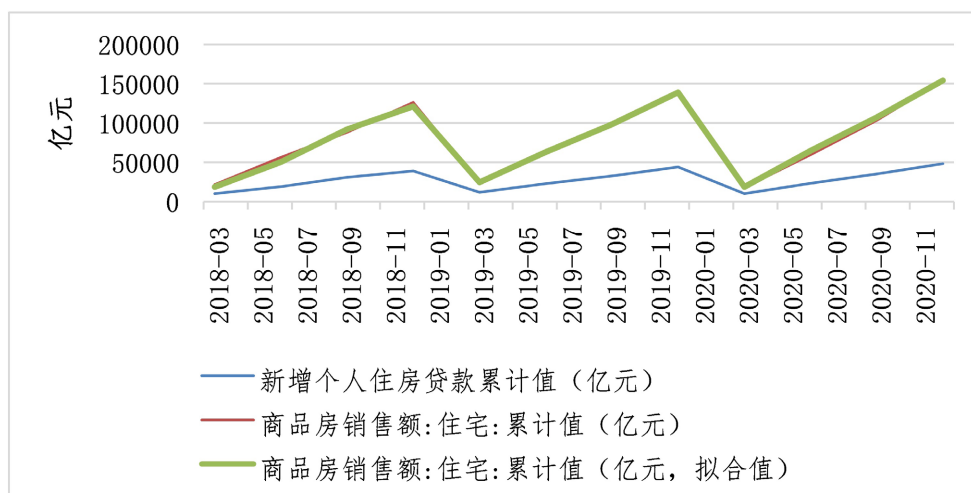


Figure 8. Linear Regression Analysis of the Amount of Newly Added Housing Loans and Residential Sales in China

图 8. 中国新增房贷金额与住宅销售额线性回归分析



资料来源: 作者根据 WIND、国家统计局数据绘制。

Figure 9. Comparison between the fitted value and actual value of residential sales in China

图 9. 中国住宅销售额拟合值与实际值对比

但相比日本 1990 年, 中国 2021 年房地产泡沫累积风险相对更低, 在房地产金融调控方面更为主动(见表 4): 一是中国房地产行业 and 金融政策纠偏相对更积极; 二是中国货币政策调控更加稳健和有效; 三是由于经济体制和外部制约的不同, 中国在货币政策上较日本自主性更强, 政策层面仍有空间通过逆周期调节延缓房地产金融红利衰退速度。

Table 4. Advantages of China's real estate financial dividend
表 4. 中国房地产金融红利优势

	中国 2021 年前后	日本 1990 年前后
房地产泡沫累积风险更低	中国 2021 年居民部门杠杆率 61.6% 中国房地产行业调控手段多，主要 22 城平均住宅地价 2021 年相比 2016 年上涨 49%	日本 1990 年居民部门杠杆率 68.4% 日本房地产行业调控较少，主要 6 城 1990 年平均住宅地价相比 1985 年上涨 163%
中国政策纠偏更积极	中国在房地产市场明显下行后对前期严格的调控政策进行纠偏，如官宣推迟房地产税试点、放松限购限贷、降低房贷利率等	日本在 1992 年房地产价已出现明显下跌趋势后仍出台土地持有税费
货币政策调控更加稳健有效	房贷利率最高最低值差距一个百分点，波动幅度相对较小 M2 同比增速波动幅度相对较小，且在 2022 年 5 月已恢复至 11.1%	连续 5 次加息使贴息率从 2.5% 上升至 6%，波动幅度大 M2 同比增速波动幅度大，且在 1992 年后长时间保持低迷

资料来源：作者根据 WIND、国家统计局、日本统计局、国际清算银行数据绘制。

4. 采用 M-W 模型预测中国未来住宅需求规模

2020 年以来，针对房地产行业形势的迅速变化，关于中国未来的住宅需求规模以及房地产行业的规模，不同学者及机构都采用了各种方法进行了研判。2020 年 12 月 26 日，黄奇帆在 2020 中国经济形势解析高层报告会上提出：“2017 年、2018 年 17 亿平方米，大体就是中国房产规模的天花板……到 2030 年会降到 10 亿平方米左右，变成一个平衡点，每年折旧和每年需要新建的数量大体上进入平衡态”。根据“2018 年 17 亿平”可知该口径为商品房口径，包括住宅、商业、办公。住宅口径成交面积一般为总成交面积的 88% 左右，故黄奇帆该预测对应 2030 年住宅成交面积约为 9 亿平。申万宏源地产首席分析师袁豪则预测 2021~2030 年的住房需求合计为 116.7 亿平米，对应未来 10 年内的年均住房需求为 11.7 亿平米[11]。该预测采用卫计委 2015 年预测的 2030 年我国总人口 14.5 亿人，根据当前人口形势，该数值显然过于乐观。

本研究采用 M-W 模型预测中国未来住宅需求规模，该模型由经济学家 Mankiw 和 Well 在 1989 年提出，从人口和人均住房面积两个因素出发研究住房需求量问题，能从住房需求的根本出发，较为准确地在宏观层面预测住房需求[12]。根据该模型，计算得出中国未来十年年均住宅需求中枢约 10.4 亿平，与行业顶部相比收缩约 40%。计算逻辑和指标设置如下(见表 5)：

Table 5. M-W model calculation logic
表 5. M-W 模型计算逻辑

新增住房需求	= 未来住房总量 - 当前住房总量 + 拆迁面积
未来住房总量	= 未来城镇人口*未来人均住房面积
当前住房总量	= 当前城镇人口*当前人均住房面积
拆迁面积	= 存量住宅面积*拆迁折旧率*年数

资料来源：作者自绘。

当前城镇总人口设定为 9.14 亿，采用国家统计局最新 2021 年数据。当前人均居住面积设定为 41.9 m²，采用住建部公布 2019 年城镇人均住房面积 39.8 m²，结合城镇人口变化和住宅成交面积，推算 2021 年人

均住房面积 41.9 m²。未来城镇人口采用预估的总人口和城镇化率计算。总人口参考任泽平、梁建章《中国人口预测报告 2021 年版》中的悲观预测[13], 此报告对 2021 年新增人口的预测为权威报告中最为准确。结合 2022 年最新部分省市已公布的出生人口下滑比例, 对预测结果进行修正, 2030 年总人口 13.8 亿, 城镇化率则参考联合国与社科院预测 70.6%, 该预测与本文前述日本经验一致, 可推算 2030 年城镇人口 9.74 亿。未来人均居住面积设定为 44 m², 参考社科院《中国经济体制改革报告 2013》预测结果[14], 设定 2030 年城镇人均住房面积 44 m², 该值与日韩人均住房面积情况接近。拆迁折旧率设定为 1.4%, 考虑当前钢筋混凝土建筑设计使用寿命 70 年, 故拆迁折旧率约为 1.4%。

根据模型计算, 若中国延续当前出生率下滑的悲观趋势, 2022 年至 2030 年住宅年均需求中枢约为 10.4 亿平, 成交规模由 2021 年顶部的 15.6 亿平震荡下行, 中国房地产行业规模或在未来十年左右收缩约 40%。此结果低于同样采用 M-W 模型的民生证券 2018 年《近几年市场的火爆是否透支了未来需求》报告中预测值 12 亿平[15], 主要是根据七普及 2021 年人口数据调低了对未来总人口的预测值。

5. 中国房地产业发展趋势研判及建议

5.1. 行业短期波动有限但中长期发展存在压力

2021 年中国房地产行业规模到历史大顶、未来将逐步下行, 基本上已是行业共识。从 1990 年日本和 2021 年中国人口及城市化数据对比来看, 2021 年中国在城市化进程方面与日本 1990 年相当并无显著优势, 但在人口总量及结构方面则明显弱于日本 1990 年。考虑到房地产行业政策及货币政策对行业短期走势影响较大, 而人口对行业的中长期影响较大, 预计短期内中国房地产行业规模收缩速度将由于政策继续加大宽松力度而有所放缓, 但中长期的发展压力可能不低于日本 90 年代后(二十年时间收缩了 40%), 未来行业规模或维持在 9 亿平左右。这一结论与前文采用 M-W 模型预测的结果, 以及黄奇帆等专家的最新判断基本一致。

5.2. 建议多方面采取举措促进中国房地产行业健康发展

5.2.1. 加强政策扶持, 化解行业风险

短期来看, 当前房地产行业仍面临一定下行压力, 行业仍存在一定债务风险, 建议短期加大金融政策和行业政策的扶持力度, 化解当前房地产行业风险, 促进保交楼。同时, 建立健全的市场调控机制, 通过差别化的房地产政策和措施, 及时调整市场供需关系, 防止房地产市场出现过热或过冷的情况。同时, 注重调控政策的平稳过渡, 避免因政策频繁调整而引发市场的不确定性。推动房地产市场信息的公开透明, 加强房地产市场数据的监测和发布, 提供准确、及时和全面的市场信息, 增加市场参与者的知情度和决策的准确性。

5.2.2. 促进行业发展转型, 实现长期健康稳定发展

长期来看, 要推进房地产业发展转型, 推动房地产企业从传统的开发商向综合性地产服务商转型, 提供更多的增值服务, 如存量资产经营、物业管理、租赁服务、房地产金融等, 实现房地产行业的多元化发展。鼓励发展住房租赁市场, 提供多样化的租赁方式和租赁产品, 满足人们的灵活居住需求。同时, 加强对租赁市场的监管, 保护租房者的权益。鼓励房企参与多层次的住房供应体系建设, 加大对经济适用房、公租房等保障性住房的建设力度, 提高住房供应的稳定性和可持续性。推动房地产行业与科技创新的融合, 鼓励房地产企业应用新技术, 提高建筑的智能化水平, 提供更便捷、高效和智能化的房地产服务。

5.2.3. 加强对房地产行业的风险防范和监督

中国房地产行业具备较强的金融属性、极高的杠杆率, 对社会经济有重大影响。要加强对房地产金

融的监管,防止房地产贷款过度扩张和风险积聚,增加金融机构对房地产开发商的风险管理要求,降低金融风险。进一步加强对房地产行业的宏观审慎管理,对房企的负债情况和偿债能力定期监督,避免债务危机和系统性风险。加强企业信用体系建设,建立完善的房地产企业信用体系,加强对房地产企业的信用评估和监管,提高企业的诚信度。同时,加大对失信企业的惩罚力度,维护行业的良好秩序。优化土地供应机制,确保土地供应与市场需求的匹配,避免土地供应过剩或者不足的情况。推动土地使用权流转市场的发展,提高土地资源利用效率。

参考文献

- [1] 池光胜. 日本房地产泡沫往事: 产生、幻灭与启示[R]. 上海: 安信证券, 2021.
- [2] 夏磊. 日本房地产市场大起大落的终极逻辑——日本住房制度启示录[R]. 广州: 恒大研究院, 2019.
- [3] 曹昌云, 王志锋. 日本住宅房地产泡沫及其启示——中日对比分析的视角[J]. 中国房地产, 2017(33): 71-80. <https://doi.org/10.13562/j.china.real.estate.2017.33.009>
- [4] 武力超, 林俊民, 韩华桂, 等. 人口结构对中日美房地产市场影响的比较研究[J]. 审计与经济研究, 2018, 33(2): 106-120.
- [5] 邵谦谦, 王洪. 日本房地产泡沫的成因分析及对我国的经验借鉴[J]. 中国房地产金融, 2003(5): 5.
- [6] 权彤, 郭娜. 日本“超少子化”问题研究——基于女性就业的视角[J]. 山西高等学校社会科学学报, 2015, 27(5): 35-38. <https://doi.org/10.16396/j.cnki.sxgskxb.2015.05.009>
- [7] 胡鞍刚. 中国中长期人口综合发展战略(2000-2050) [J]. 清华大学学报(哲学社会科学版), 2007(5): 84-91.
- [8] 黄润龙, 刘敏. 深度老龄化对我国劳动就业的潜在影响[J]. 南京人口管理干部学院学报, 2013, 29(3): 21-26. <https://doi.org/10.3969/j.issn.1007-032X.2013.03.004>
- [9] 李祥, 高波. 人口年龄结构对住宅市场的影响效应分析[J]. 经济体制改革, 2011(6): 38-42.
- [10] 王捷. 关于我国房地产市场风险防范与协同监管的若干思考——基于中日泡沫对比[J]. 时代金融, 2020(8): 119-120.
- [11] 袁豪. 辞旧迎新, 道宽路阔——房地产行业格局优化专题报告 2: 优质房企成长空间测算[R]. 上海: 申万宏源证券, 2022.
- [12] Mankiw, N.G. and Weil, D.N. (1989) The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market. *Regional Science and Urban Economics*, 19, 235-258. <https://doi.org/10.1016/j.ijedudev.2012.09.006>
- [13] 任泽平. 中国人口预测报告 2021 年版[R]. 北京: 育娲人口研究智库, 2021.
- [14] 高培勇, 夏杰长. 中国经济体制改革报告 2013[M]. 北京: 经济管理出版社, 2013.
- [15] 杨柳. 近几年市场的火爆是否透支了未来需求[R]. 上海: 民生证券, 2018.