# 货币升值下房地产发展趋势实例剖析

来源：网络 作者：静默星光 更新时间：2024-01-13

*自202\_年人民币升值预期出现以来，我国房地产价格的持续上扬就成了 社会 各界人士关注的焦点之一，并于202\_年成为了宏观调控的对象：央行在取消了实行多年的房贷优惠利率后，接连出台了国八点、国八条、七部委新政、调整住房转让营业税等针对房地产...*

自202\_年人民币升值预期出现以来，我国房地产价格的持续上扬就成了 社会 各界人士关注的焦点之一，并于202\_年成为了宏观调控的对象：央行在取消了实行多年的房贷优惠利率后，接连出台了国八点、国八条、七部委新政、调整住房转让营业税等针对房地产的调控政策。但在调控取得阶段性成果后，北京、广州、深圳的房价再次强势反弹，有的城市涨幅高达25％。于是又招来了九部委《意见》和“国15条”，宏观调控浪潮再次席卷整个房地产市场。我国房地产市场为什么会这样 “高烧不止”？它将向何处去？房地产调控政策的走向又会如何？这些 问题 成了国民心中挥不去的疑云。种种迹象表明，我们正走在与当年日本货币升值相类似的 经济 运行轨道上，我们也将面临相似的国内国际问题，它们在处理这些问题上的经验教训无疑会成为我国政府制定相应对策时的重要 参考 。因此，对日本货币升值时的房地产市场进行 研究 ，有助于我们正确认识货币升值对房地产市场及宏观经济的 影响 ，提高对房地产市场的 发展 趋势和政策取向的判断力。

日元升值下日本房地产市场表现

日本政府为了抑制过热的经济，开始实行紧缩政策，阻止银行向投机者贷款。1989年11月25日，日本银行将贴现率提高到4.25％。1990年8月再次提高到6％，同时紧缩对房地产 企业 的贷款，宣告了泡沫 时代 的终结。日经平均股价从1989年12月至1990年1月的3.8万日元暴跌为1990年2月至4月的2.9万日元。1991年，日本房地产价格和股市同时暴跌。据统计，在房地产泡沫破灭后，日本大城市中各类物业的价格平均下降了50%，特别在东京银座地区，商业性房地产包括写字楼和商铺及其用地的平均价格仅为1990年泡沫高峰时的25%，低于1983年的水平；而住房及其用地的平均价格是1990年的40%，接近1983年的水平。房产泡沫的破灭让银行产生了巨额的坏账， 金融 业遭到了沉重打击。日本经济从1991年后走向了长期的衰退。 正由于日元升值对房地产市场的推动作用，日元升值被不少学者认为是导致日本房地产泡沫的“罪魁恶首”。当然，货币升值并不必定导致房地产泡沫，如当时货币升值的德国并没产生房地产泡沫。

我国房地产 发展 的借鉴

根据逻辑 分析 和对比日本的经验，我们可以看出，货币升值对房地产价格有极大的推动作用，容易产生房地产泡沫， 影响 经济 发展。货币升值对房地产市场及国民经济的影响路径如图3所示。

日本沿着上述路径走过了升值历程。日本政府由于在房地产泡沫形成前没有采取及时的管理措施，而在泡沫形成后又采取了过激的灭火措施，从而导致日本经济“失去整整十年”。

日本经验教训表明，在货币升值下进行宏观经济管理应该注意以下几点：

第一，货币政策的中间目标不应仅仅局限于物价指数。我国已出现日本当年的情形，就是由于房地产投资的带动，与之紧密相关的大宗生产资料的价格上涨幅度已经非常大。但是受到住房消费的挤出效应影响，一般消费品的价格却依然在比较低的水平上，能源、原材料价格的上涨还没有完全传导到消费品价格上来，但房地产价格已居高不下。所以，我们在制定货币政策的时候应该充分考虑到这些因素，避免政策的滞后。

第二，加强对银行进行房地产贷款的监管。要通过控制土地储备贷款的发放、规范建筑施工 企业 流动资金贷款用途、强化个人商业用房贷款管理、加强房地产信贷业务的管理等方式来抑制过热的房地产，降低银行风险。对银行和 金融 机构的严格监管是抑制房产泡沫政策是否有效的关键。

第三，紧缩政策的程度不宜过大。过大的力度会加剧房地产的动荡，对整个国民经济造成冲击。在运用利率、税收政策的时候不应 “一刀切”，而应该根据房价、收入水平等有区别地制定。要提高购买高档房的成本，重点监控高档房的交易资金情况。

第四，对外资进入房地产市场要加强监控，以防范外资大量流入流出，冲击房地产市场。有资料显示，已有不少外资流向东部沿海城市购买房地产。一方面是预期人民币升值，赚取汇兑收益，另一方面赚取房地产价格上涨的收益，这对当地房地产市场影响非常大。

第五，加强对地价的监管。政府部门应对土地价格进行及时的统计和公布，以保证市场信息的公开性，杜绝土地市场的“黑箱操作”和“地下交易”，并完善土地税制，充分发挥土地税收对土地资源合理使用的调节作用。

参考 文献 ： 2.徐滇庆，于宗先、王金利.泡沫经济与经济危机. 中国 人民大学出版社，202\_

3.周旭霞.从日本泡沫经济看我国房地产.中国房地产报，202\_-8-27 5.国家信息中心经济预测部宏观政策动向课题组：政府长期调控的主基调——调整供应结构，稳定住房价格.上海证券报，202\_-6-16

6.王健君.货币流动性过剩威胁中国经济.望新闻周刊，202\_-06-05

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！