# 货币升值下房地产发展趋势实例剖析．

来源：网络 作者：独酌月影 更新时间：2024-04-26

*内容 摘要：本文通过对日元升值对日本房地产泡沫形成的推动作用进行 分析 , 揭示了我国人民币升值下进行房地产宏观调控应该注意的 问题 有：货币政策的中间目标不应仅仅局限于物价指数；加强对银行进行房地产贷款的监管；紧缩政策的程度不宜过大；对外...*

内容 摘要：本文通过对日元升值对日本房地产泡沫形成的推动作用进行 分析 , 揭示了我国人民币升值下进行房地产宏观调控应该注意的 问题 有：货币政策的中间目标不应仅仅局限于物价指数；加强对银行进行房地产贷款的监管；紧缩政策的程度不宜过大；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；加强对地价的监管。

关键词：货币升值地产泡沫宏观调控

自2002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2005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。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn