

网上流传“房地产崩盘时间表”显示中国地产走势与1991年日本崩盘前颇相似 中国楼市可能重蹈日本覆辙

房地产频遇调控,一份“房地产崩盘时间表”也开始在网上流传。它回顾日本1985年~1991年房地产市场走势,发现与中国2005年~2008年房地产市场走势颇为相似,最后更预言中国房地产会在明年崩盘。然而,多位专家却表示,两地银行体系、人口结构、城市化程度不同,“崩盘”可能只是“预言”而已。
据《广州日报》

雷同

房价飞涨、货币面临升值压力、低消费率、高储蓄率、宽松货币政策、稳健财政政策。

日本国土交通省本月公布调查显示,日本地价在去年连续第二年下滑,商业用地价格跌至纪录低位。经济起飞晚了近30年的中国,金融危机过后地产价格依然火热。国家统计局公布的数据显示,今年2月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.7%。

“现在的楼市,确实和当年的日本非常相似。树长不到天上去,这样下去早晚要出问题。”曾在亚洲开发银行任职的经济学家、现任中国发展研究基金会副秘书长汤敏不无忧虑地表示。

中金公司香港研究部副总沈建光也表示,近期确实有部分投资者认为中国房地产泡沫严重、经济过于依赖出口、货币面临升值压力等等,都与上世纪80年代经济泡沫破裂前的日本类似。此外,中国也与当年日本有相似的低消费率、高储蓄率。在宽松的货币政策和稳健的财政政策方面,中国也和以前的日本雷同。

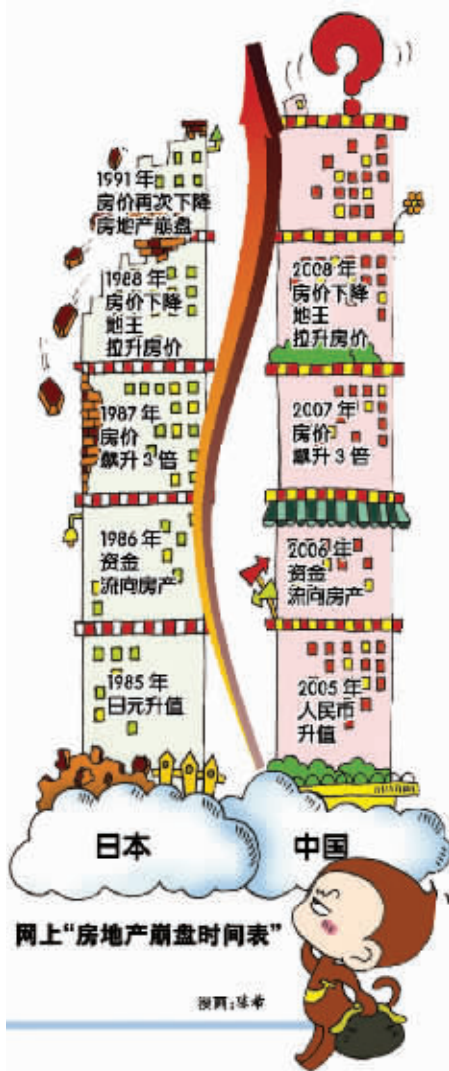
差异

政府对银行和企业的控制力、市场广度、银行体系和人口结构等都不相同。

在中国社科院金融研究所金融发展室主任易宪容看来,当前高房价症结在于难以抑制的投机性需求。中国大量二三线城市如今还可以吸引投机资金,所以这几年房地产整体还难以遭到崩盘的结果。“但一旦房地产泡沫破裂,后果将会比日本更严重”。

戴德梁行策略研究顾问部董事黎庆文更认为,内地楼市10年内都不会崩盘。中国内地金融体系与美国、日本甚至中国香港地区不一样,央行对房地产信贷的控制力更强。

沈建光也指出,泡沫前,日本政府并没对商业银行采取有效措施引导监管。中国政府对银行和企业有很强的控制力,可以引导资金流向,出台政策打压房地产泡沫。另一个视角是人口结构。1985年日本城市化率达76.7%高点,城市化接近尾声;中国城市化进程还处于加速阶段。只要吸取日本经验教训,采取有效及有前瞻性的政策,历史就不会重演。



专家视点

房地产调控 全世界都是失败者?

去年底开始,从信贷到土地,从中央到地方,一系列政策的出台无一不指向“高烧”的房价。

不过在汤敏看来,过去对房地产的调控,全世界的政府应该说都是失败者。不然的话,美国也不会在这次危机面前栽下这么大的跟头,日本也不会出现20年经济低迷。英国、爱尔兰、希腊、迪拜目前还在因房地产崩盘而苦苦挣扎。更有意思的是,几乎所有国家都多次徘徊在房地产这一块“石头”上。

汤敏认为,内地以前如70/90这样的调控政策,大多过于微观,难以起到有效调控的作用。且对房地产调控缺乏一个明

确的目标——调控的目标到底是什么?是保证人人有住房?还是人人有房住?目标很不清楚。

“要用调控通胀的机制来调控房价,首先要建立统一的房价指标体系,建立城市的普通住房价格指数。同时,设立不超过居民年收入增长率的房价容忍指标,一旦超过这一指标,相关部门就要马上启动调控机制,例如调整房地产贷款利率,增加土地供应,提高购房首付。”汤敏认为,“这一容忍指标也要设立上限,房价大跌同样不利于房地产市场健康发展。”他说,最理想的状态是通过这一体系,让中国房价在四五年内实现“软着陆”。

新闻链接

日本房价未跌到位

日本房地产价格持续低迷和经济持续萧条密不可分。去年,中金公司的一份研究报告指出,居民及企业资产负债表严重受损导致需求不振及金融市场系统性风险,资金供给不足加上老龄化导致日本经济长期不振,遭遇“失落的二十年”。

不少分析都指出日本整体房价虽然并没有完全跌到位,但在大量欧美房产资金撤出后,日本众多房产项目停工、市场交易

冷清,一些日本房地产中介开始把目光投向中国。

太平洋电话车险

4006095500

省 钱 商业险保费省15%

不省服务 专业团队 品牌服务

一个电话, 保险到家

洛丽塔国际美容SPA连锁机构

网址: www.cnluolita.com 西祠讨论版 http://b1066371.xici.net

十七年数万例减肥经验 口碑铸就品牌

从133斤到90斤的事实 每次只需20分钟,一次可减3-11斤?

- 甄别肥胖体质、体型,辨证瘦身,时间短,见效快
- 绝不针灸、不吃药、不用仪器、无需配合任何产品
- 具有快速减腹、瘦腿、细腰、提臀、收紧皮肤的神奇效果
- 鸭鱼肉蛋三餐照吃,合理膳食,营养均衡

加强型奇经八脉减肥 原价1980元 现价880元/疗程 送中医美胸一疗程 价值1080元

更多优惠请询门店

一次见效

免费 咨询 评估 方案 跟踪 复查

本机构所获奖项

- 江苏省诚信美容机构(2009年度)
- 最具竞争力品牌机构(2009年度)
- 减重塑形优胜机构(2009年度)
- 减重优胜品牌(2008年度)
- 最满意瘦身品牌(2007年度)
- 获08年消费者最喜欢的减肥品牌

多达几十种专业瘦身疗程, 解决顽固肥胖

鱼市街馆: 83609089 丹凤街—重市街59号2楼(金润发旁)
湖南馆: 83204448 湖南路14号特创商务楼6层
水西门馆: 86656823 水西门大街209号
集庆门馆: 86466823 集庆门大街87号
龙江馆: 86214833 江苏北路308号正泰大厦1单元1003-1004室
珠江路馆: 86700957 新世界中心A座2816室
大行宫馆: 84404383 太平南路2号日月大厦8楼D座
迈皋桥馆: 85367099 长营村28号1幢506室
新街口馆: 84200539 东方名苑A座1805室
江宁馆: 51190778 江宁上元大街442-2号