# 泰国、香港和日本房地产市场逆转研究

来源：网络 作者：浅语风铃 更新时间：2024-01-31

*第六， 目前 香港的楼价已降到1989年前后的水平。但是，在这12年间，香港人的薪金升幅，绝大多数超过一倍，为何楼市还处于持续低迷的状态。这是不能完全用购买力因素来说明的。而只能从香港人对房地产价格的预期，即绝大多数香港人都看淡楼市前景，即...*

第六， 目前 香港的楼价已降到1989年前后的水平。但是，在这12年间，香港人的薪金升幅，绝大多数超过一倍，为何楼市还处于持续低迷的状态。这是不能完全用购买力因素来说明的。而只能从香港人对房地产价格的预期，即绝大多数香港人都看淡楼市前景，即便有各种优惠也吸引不了买家的兴趣。不否认香港楼价还有上升的可能，但有一点是可以肯定的，即香港楼市的基本格局已经逆转。因为香港特区政府确定的长远 发展 目标，是与高楼价、高地价不相容的。

三、日本房地产市场发生逆转历程 分析

1．1985年～1990年间日本房地产价格暴涨原因分析。 2．日本房地产价格暴涨价对日本经济的 影响 。地租过高会影响 社会 经济的发展，减弱国际竞争力。其危害性表现在：

(1)加剧了社会分配的严重不均。在20世纪80年代后半期，由于家庭拥有宅地资产的差距扩大，日本社会的基尼系数平均为0．56至0．65之间，而基尼系数一旦超过0．4，则被视为超过了临界度，它对社会经济的稳定发展极为不利。

(2)高地价严重阻碍社会生产力的发展。例如日本在开设的新企业中，购入不动产费用占75％，其中绝大部分是地价。所以，地价愈高，新企业的开工率愈低。每一个企业的开业资金，1982年度平均为500万日元，1991年度则平均上升到1900万日元。

(3)地价上涨是泡沫经济的总根源。20世纪80年代后半期，地价上涨也引起日本股票价格的上涨。因为各大企业都拥有大量的房地产，构成其企业的固定资产。此种资产的价格一旦膨胀，其利润随之而涨，股票价格也望风而涨，于是使泡沫经济有了恶性发展。

由于房地产价格的暴涨，按日本官方公布的材料 计算 ，日本城市的地价远高于欧美诸国。按每平方米计算，东京比纽约高7．9倍，比伦敦高4．2倍，比巴黎高4．5倍，比法兰克福高3．1倍。由于地价高，房租必随之而高。一些外国公司的经营稍有不善，就会撤离日本。在1995年的8月间，原国际上十几家大银行的亚洲银行总部，均已搬出了东京。 另据统计，仅日本制造业海外直接投资额，1989年度按大藏省统计的数字为163亿美元，约相当于1985年度24亿美元的7倍。由于日本国内企业大量向海外转移，从20世纪90年代以来失业率节节上升，1999年为2．1％，1994年为2．9％，1996年上升为3．3％，这是战后以来的空前纪录。总之，日本的房地产价格与日元升值一起加速了日本产业的空洞化，造成了日本经济的衰退。

3．日本房地产价格逆转历程。从1989年3月到1990年8月，日本银行连续五次提高贴现率，过于急剧的货币

紧缩加快了资产市场崩溃：股票和房地产市场先后在1990年和1991年价格崩盘。1991年，日本经济进入衰退，政府不得不再次实施扩张性政策，但是金融机构巨额不良资产带来的资产贬值以及经济严重衰退已经不可避免。

四、结论

从泰国、香港、日本房地产市场发生逆转可以看出，“楼市崩盘”主要是以下几个因素：

其一，楼价过高，导致人力成本和投资成本过高，经济不堪重负，例如日本和香港等地，房地产价格过高，已经严重的削弱了这些地区的竞争力，房地产资金流入，产业流出，造成了经济发展的停滞，高涨的房地产价格已经使这些地区和周围的地区无法竞争，价格下跌或许是经济发展的唯一选择。泰国在房地产价格降价之前，经济已经陷入困境，资金外撤，收入下降，房地产下降是必然的趋势。

其二，房地产实际需求有限，房地产交易相当程度上处于资本运作状态。也就是说，某一区域的居民安居 问题 早就解决，但是，本地剩余资本和外来游动资本仍然不断投入房地产交易，使房价高涨并演变为资本交易。

其三，汇率的变动。汇率的变动使得泰国竞争力下降，短期资本大幅外撤，导致泰国经济崩溃，房地产价格下跌。而汇率的变动使得日本的投资外流，其后的经济政策进一步推动了房地产价格的上涨，经济竞争力下降。降低日本房地产的价格，以降低成本，增强竞争力，刺激经济，也是日本政府的必然选择。也正是由于汇率的变动，使得香港物价过高，成本的增加，使得香港的制造业、商业以及 旅游 业的成本过高，出口锐减，经济出现负增长，最终，导致了房地产市场的价格的下跌。

参考 文献 ： 2．张晓丹．香港房地产“泡沫”回首。新财经，202\_，

(9)．

3．孙执中．试论1991一1995年日本经济长期萧条的原因．世界经济，1998，

(4)．

4．邵谦谦．日本房地产泡沫的成因分析及对我国的经验借鉴．中国房地产金融，202\_，

(5)．

5．乌丹丹．引发日本泡沫经济的金融因素及其启示．日本 研究 ，202\_，

(3)．

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！