



您的位置：首页 - 2005年科研成果

文章：警惕房地产业出现“羊群效应”（易宪容；2月2日）

文章作者：

近几个星期，连续参加了多次关于房地产的会议。作为一个局外人，与房地产开发商在一起，每当他们在谈2005年国内民众对住房的需求是如何旺盛时，我就在想，目前国内房地产市场真正的发展状况如何？真如房地产开发商所理解的那样吗？如果是那样，那样的场景能够持续多久？如果不是那样，如何才能保证国内房地产市场持续稳定的发展？

对投机现象加以警惕

纵观历史及他国之经验，为什么一些市场不能够持续稳定地发展？为什么一些市场会出现泡沫泛起？最大的问题就在于这些市场对市场投机现象视而不见，就在于这些市场投机盛行，在于这些市场出现了投资者的“羊群效应”。只要回味一下1995年到2000年3月的美国纳斯达克股市，纳指上升了5倍多，由1000多点上升到5300多点。在这段时间里，市场的多头们一起在鼓吹纳指会上升，会上升到多少点，而整个市场也随之呼应。在这段时间里，能够有几个人认识到了市场会发生根本性逆转的呢？但是这种事情偏偏发生了，在2000年之后，纳指一落千丈，不到一年的时间里，纳指下降3/4到1000多点，回归到1995年的原点。即使从那以后过去几年了，纳指也只能在2000多点上徘徊。

还有，日本的房地产市场，1990年以前地价连年上涨，曾制造过“地价不灭”之神话，但实际上这种神话一旦被打破之后，日本的地价连续13年下跌。2003年，日本的全国城市平均地价已经跌到上世纪70年代末的水平。人口密度三倍于中国的日本，其地价的神话早已打破。还有，日本的房地产市场下落，不仅影响日本股市长期不振，而且影响到日本银行不良暴增，影响到日本经济长期衰退。

对于上述事件，问题的关键在哪里呢？为什么市场会炒作那样火热然后又一落千丈呢？关键就在于当时这些市场完全成了一个赌博投机的市场。市场中每一个人都希望一夜暴富，每一个人都相信市场的价格只升不跌，而且这种“羊群效应”一旦成为主流，那么这个市场炒得火热也就十分自然了。

因此，对于国内房地产市场，是否也出现了“羊群效应”，在此我不应先入为主，但是如果面对过于火热的房地产市场，房地产开发商、政府及民众的意识都趋向一致，大家都对市场的种种风险视而不见，那么我们就应该加以警惕了，我们就得提醒市场民众应该注意点什么，否则步上美国纳斯达克市场之后辙也就不远了。

政府政策是关键

为了遏制国内房地产市场的过度投机，我们政府就得通过税收政策、金融信贷政策、土地政策来对房地产市场进行一定程度的约束。

首先，居住是广大民众最基本的生存权之一，因此保证民众安居是每一个政府的义务与责任。有开发商说，他们建筑的商品房是为富人建的。这说法不仅失去了企业家的基本社会责任，也是与中央以人为本的发展观相悖的。因此，政府就得用土地政策与信贷政策的专用性来改变这种观念，让我们的企业成为造福于大众的企业。

其次，为了保证大众能够安居，政府不仅要鼓励开发商建筑更多更好适应广大民众居住并有条件购买的房子，而且也应该用税收的方式减少对房地产的投机。

如前几天参加一个会议时国土资源部有官员就指出，近年来，国内用来开发房地产住宅的土地供给成倍地增长，2005年情况还会好转。但是目前我们的市场天天在炒作土地供给会如何越来越少，房价会随着土地的稀缺而越来越高，这明显是在对房地产炒作投机。再次，就土地政策，政府不仅可以根据住房需求的情况增加对民众住宅土地的供给，而且应该对土地的供给给予更多的限制性的使用条件。如果我们的土地供应是面对大众所需要的住房，那么就减少人们对房地产的投机。

总之，遏制投机是国内房地产持续稳定发展的关键，政府在这方面可利用的工具很多，问题就在于我们政府对房地产市场发展的目标是什么。

文章出处：《东方早报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所