



日本房地产泡沫

[提要]

20世纪是世界经济快速发展的100年,房地产业的兴盛无疑是刺激这100年间经济增长的重要因素。然而由于各种复杂的原因,在一些国家和地区曾出现过可怕的房地产泡沫,结果使无数投资者转瞬间一贫如洗,从而留下一幕幕悲剧。

# 全球历史上3次大型房地产泡沫

## 美国房地产泡沫

7.5万人口的城市竟出现2.5万名地产经纪人

上世纪20年代中期,美国经济出现了短暂的繁荣,建筑业日渐兴盛。在这种背景下,拥有特殊地理位置的佛罗里达州出现了前所未有的房地产泡沫。佛罗里达州位于美国东南端,地理位置优越,冬季气候温暖而湿润。第一次世界大战结束后,这里迅速成为普通百姓的冬季度假胜地。由于佛罗里达的地价一直远低于美国其他州,因此该州成为了理想的投资地。许多美国人来到这里,迫不及待地购买房地产。随着需求的增加,佛罗里达的土地价格开始逐渐升值。尤其在1923-1926年,佛罗里达的地价出现了惊人的飙升。例如,棕榈海滩上的一块土地,1923年值80万美元,1924年达150万美元,1925年则高达400万美元。一股炒卖房地产的狂潮越来越汹涌澎湃。据统计,到1925年,迈阿密市

然出现了2000多家地产公司,当时该市仅有7.5万人口,其中竟有2.5万名地产经纪人,平均每3位居民就有1位专做地产买卖。当时,地价每上升10%,炒家的利润几乎就会翻一倍。在那几年,人们的口头禅就是“今天不买,明天就买不到了!”在这种狂潮的催动下,一向保守冷静的银行界也纷纷加入炒房者行列。然而好景不长,到1926年,佛罗里达房地产泡沫迅速破碎,许多破产的企业家、银行家,或自杀,或发疯,有的则沦为乞丐。据说美国商界大名鼎鼎的“麦当劳教父”雷·克洛克,当年也因此一贫如洗,此后被迫做了17年的纸杯推销员。紧接着,这场泡沫又激化了美国的经济危机,结果引发了华尔街股市的崩溃,最终导致了20世纪30年代的世界经济大危机。

## 日本房地产泡沫 仅东京都的地价就相当于美国全国总地价

20世纪30年代以后的60年间,世界房地产领域基本上没有出现大的波澜,但进入90年代后,日本的房地产泡沫再度震惊了世界。20世纪80年代后期,为刺激经济的发展,日本中央银行采取了非常宽松的金融政策,鼓励资金流入房地产以及股票市场,致使房地产价格暴涨。1985年9月,美国、联邦德国、日本、法国、英国五国财长签订了“广场协议”,决定同意美元贬值。美元贬值后,大量国际资本进入日本的房地产业,更加刺激了房价的上涨。1986年到1989年,日本的房价整整涨了两倍。受房价骤涨的诱惑,许多日本人开始失去耐心。他们发现炒股票和炒房地产来钱更快,于是纷纷拿出积蓄进行投机。到1989年,日本的房地产价格已飙升到十分荒唐的程度。当时,国土面积相当于美国加利福尼亚州的日本,其地价值总额竟相当于整个美国地价的4倍。到1990年,仅东京都的地价就相当于美国全国的总地价。一般工薪阶层即使花费毕生积蓄也无力在大城市买下一套住宅。所有泡沫总有破灭的时候。1991年后,随着国际资本获利后撤离,由外来资本推动的日本房地产泡沫迅速破灭,房地产价格随即暴跌。到1993年,日本房地产业全面崩溃,企业纷纷倒闭,遗留下来的坏账高达6000亿美元。从后果上看,20世纪90年代破灭的日本房地产泡沫是历史上影响时间最长的一次。这次泡沫不但沉重打击了房地产业,还直接引发了严重的财政危机。受此影响,日本迎来历史上最为漫长的经济衰退,陷入了长达15年的萧条和低迷。即使到现在,日本经济也未能彻底走出阴影。

## 东南亚、中国香港房地产泡沫 香港业主平均损失267万港元

继日本之后,泰国、马来西亚、印度尼西亚等东南亚国家的房地产泡沫也是一次惨痛的经历,而其中以泰国尤为突出。20世纪80年代中期,泰国政府把房地产作为优先投资的领域,并陆续出台了一系列刺激性政策,由此催生房地产市场的繁荣。海湾战争结束后,大量开发商和投机者纷纷拥入房地产市场,加上银行信贷政策的放任,促成了房地产泡沫。在金融危机爆发以前的1996年,泰国的房地产业已处于全面危险的境地,房屋空置率持续升高,其中办公楼空置率竟达50%。随着1997年东南亚金融危机的爆发,泰国等东南亚国家的房地产泡沫彻底破灭。东南亚金融危机还直接导致了香港房地产泡沫的破灭。香港的房地产热最早可以追溯到上世纪70年代。到1981年,香港已成为仅次于日本的全世界房价最高的地区。1984-1997年,香港房价年平均增长超过20%。中环、尖沙咀等中心区域每平方米房价高达十几万港元,一些黄金地段的写字楼甚至

到了每平方米近20万港元的天价。受房价飞涨的刺激,香港的房地产投机迅速盛行起来,出现了一大批近乎疯狂的“炒楼族”。为了抓住机遇,许多人往往仅凭地产经纪人电话中的描述,就草率决定购买豪宅。1996年,香港竟出现买房前必须先花150万港元买一个号的怪事。就在香港的房地产泡沫达到顶峰时,东南亚金融危机降临了。1998-2004年,香港楼价大幅下跌,如著名的中产阶级居住社区“太古城”,楼价就从最高时的1.3万港元每平方英尺下跌到四五千元。据专家计算,1997年到2002年,香港房地产和股市总市值共损失约8万亿港元,比同期香港的生产总值还多。在这场泡沫中,香港平均每位业主损失267万港元,有10多万人由百万“富翁”一夜之间变成了百万“负翁”。发生在上世纪的3次房地产大泡沫,给世界经济造成了惨痛的损失,也留下了宝贵的经验教训,而这些教训在今天显得尤为珍贵。摘自《环球时报》

**通通有** 房产资讯 郑州晚报《通通有》DM广告、通通有网站全媒体互动传播 全面提升客户广告价值 让您的广告效果立竿见影!

广告热线:紫荆山路站:66307822 工人路站:67957022 文化站:63875060 东明站:63382081 晚报大厦营业部:67655128 金成国贸营业部:63399000

---

**抵押贷款**

- ★ 房产抵押办好收费 65107668
- ★ 房产抵押半天得款 60922866
- ★ 房产抵押半天放款 13333869330
- ★ 银行按揭房贷再贷款 4008110988
- ★ 银行房贷1年-10年期 63840698
- ★ 车贷个人贷款 13703937733
- ★ 快速房贷车贷 15038137301
- ★ 房产抵押快办 61559856
- ★ 房产抵押当天放款 60680627
- ★ 房产抵押银行利率 13271579295
- ★ 信用●服务快低 68015220
- ★ 代办封顶POS机 1551555502

炒股合作 68176666  
办封顶pos60612656

---

**双起投资**

个体企业50万内直接投资,不限户籍  
个人无抵押贷款,物资车房设备低息抵押  
押,当天放款后收费 69118772/71/73

---

**诚泰投资**

个人无抵押各类车房抵押、放款快、代清债、建设路桐柏路美丽源5号楼3单元702室 60622951/52

---

**顺捷投资**

个人(团队)无抵押、无担保按揭车房抵押、当天放款、小金额急贷款下款快 6552995/6/7、65525366

---

**昌盛投资**

个人企业无抵押信贷小额急贷车房抵押(当天放款)企业融资诚信高效 63907188 63907088

---

**专业房产抵押**

个人理财 企业快速融资 67719719 诚信费低

---

**春源投资**

个人(团体)无抵押信贷质押,房产当时放款小额应急快 13613823124、67770585

---

**石页投资**

个人无抵押,各类车房抵押放款快,建设路桐柏路美丽源3号楼1304室 60622868、60622869

---

**专办低息贷款**

您想用低利息买房贷款吗?按揭房转低息贷款咋办?抵押房解押再贷低息咋办?白金信用卡免费还款咋办?请致电 67215678

---

**银行房产抵押**

速度快利息低可循环使用可先择年限(1年-10年)161360222

---

**房贷◆车贷**

当时下款,银行三日 65829861/2

---

**垫资快贷房产解押**

61120759

---

**专业房贷中心**

低一放息日款 66222168

---

**豫商贷款担保**

房产贷款最高贷160%放款电话:69067798/99

---

**房车一日得款**

不成功不收费 66663355 理财

---

**丰泰贷款担保**

速度快额度高费低服务好 65829866/65829833

---

**房本抵押贷款**

月率6.3%。银行放款审查快捷兼办民间借贷 65831208

---

**抵押半天放款**

办好收费诚信贷款 65970100按揭房再贷款银行两天放款

---

**银行房产抵押**

低便费息捷低 66062669

---

**起名改名**

- ★ 易经 61368435 网: yitongtai.cn
- ★ 起名改名大学路老店 68871086
- ★ 三元易经 www.syhcn.com 65975015
- ★ 起名专家播台 13598400168
- ★ 专业起名 100元 13838548788

---

**家电维修**

- ★ 专修、彩电、热水器 65031165
- ★ 专车修空调、回收 63758085
- ★ 厂家修彩电空调冰洗 65250571
- ★ 格力售后专业修空调 65968080
- ★ 厂家修修空调 65568800

---

**园林设计**

- ★ 道路园林绿化景观设计 66010292

---

**转让**

- ★ 转让位佳火爆歌厅 13703864888
- ★ 低转空房 20㎡ 13703937780
- ★ 临校门面空房急转 13271558571
- ★ 健身器材转让 13633808000
- ★ 1999元双核液晶电脑 67215234
- ★ 网吧转让 13837117690
- ★ 位佳中医推拿科 13783613271
- ★ 转让单体网吧 13838009152
- ★ 八成新肉柜捞肉机 13333821000
- ★ 大型洗浴转让租 63806913
- ★ 招待所转让 15093077796
- ★ 二七塔东西大街 15936299100
- ★ 转营业中 600㎡饭店 15838131188
- ★ 急转营业中超市 13223084650
- ★ 转让招待所设备 13526482700
- ★ 转8米营运冷藏车 13783429406
- ★ 门面房空房转让 13027734828
- ★ 转洗车美容装饰 13071066667
- ★ 32寸液晶电视 1999元 67215525
- ★ 北京华联自营 25㎡15515976108
- ★ 母病急转租七波辉 13673637238

---

**转让节能烤箱 13333855566**

- ★ 租丰乐路三楼 350㎡ 66636398
- ★ 精装饭店转让 13592551087
- ★ 转新郑大台球厅 13213013528
- ★ 转全新容声冷柜 65089293
- ★ 转烤馒头设备一套 15838022868
- ★ 营业中幼儿园转 13673683051
- ★ 急转大学路店 150㎡ 61120529
- ★ 转东区位佳幼儿园 13223055051
- ★ 黄河路东明路 50㎡ 13633715678
- ★ 全套洗车设备 15981887860
- ★ 东风路 120㎡天明路 500㎡两按摩店急转可空转 13949085898
- ★ 转让荣阳大型石料厂手续齐全联系人:范 13938229557
- ★ 转有进出口权经营中一般纳税人办公设备全,位置好 13633846975
- ★ 书店转让图书钢笔字帖低价处理,南阳路黄河路 63589659

---

**精装餐饮酒店低租**

300㎡设施全带气黄河路与南阳路交叉口临街 13733800109 67097770

---

**旺铺转让**

- ★ 德化街旺铺转让 15824857283
- ★ 转让位佳美容店 13526611993
- ★ 转门面房 60㎡70㎡ 13253887776
- ★ 丰产路服装店转让 15981894799
- ★ 低价转婴儿游泳馆 13523568367
- ★ 15890629484 购物广场商场急转
- ★ 学校旁理发店或空房 15515620662
- ★ 陇海路城东路旺铺转 66663580
- ★ 东风路位佳网吧 15038050226
- ★ 转商场女装专柜 13938251796
- ★ 位佳营业中超市 15093262719
- ★ 美容院(丰乐路世纪联华) 63605955
- ★ 大型社区美容院 15515599105
- ★ 西丹尼斯北门面房 67101068
- ★ 大学旁吧台火锅店 13015525646
- ★ 位佳双汇店转让 13603983040
- ★ 急转品牌鞋店 13592567677
- ★ 三色鸽面包房转让 13673677002
- ★ 接手就盈利大餐厅 66568879
- ★ 豫泰位佳门面 13298137988
- ★ 布厂街门面急转 15093288028
- ★ 英协路旺铺 240㎡ 15981950881
- ★ 工人路 70㎡美发店 15937101118
- ★ 转位佳烟酒店 50㎡ 13223011125
- ★ 前进路旺铺 50㎡ 13838561808
- ★ 第一路门面房 128㎡ 65865757
- ★ 转红专路干洗店 13598800705
- ★ 丹尼斯旺铺转让 13838018805
- ★ 转丹尼斯一楼鞋铺 13938589028
- ★ 美发店生意特好 13598402292
- ★ 互助路 120㎡美发店 15937101118
- ★ 豫泰位佳门面 13526722288
- ★ 未来南路孕婴店 13783699064
- ★ 康复前街 260㎡旺铺 13783564835
- ★ 转 220㎡婚纱店 13633848668
- ★ 畜牧路旺铺或空转 63248138
- ★ 郑大新校区书店 13721407887
- ★ 转荣阳饭店位佳 350㎡15515588155

---

**九龍开发区厂房转让**

手续齐全,面积约1万平米,有意面谈:13939063520 陈

---

**饭店转让**

- ★ 转经营中饭店 13673649081
- ★ 水产大世界旁饭店 13949055537
- ★ 转经一路 180㎡饭店 13803868592
- ★ 低转行政旺旺饭店 63998395
- ★ 经七路位佳饭店 15824887797
- ★ 营业中旺店 240㎡位佳 13203735569
- ★ 东明路中饭店低租 63331966
- ★ 国基路店位佳 13607666252
- ★ 经七路营业 70㎡饭店 13598891650
- ★ 转位佳营业饭店 15603713516
- ★ 转营业中饭店 340㎡13103830499
- ★ 政七街大盘鸡未来店 65381588
- ★ 转荣阳饭店位佳 350㎡15515588155

---

**人民路临二七商圈**

200㎡旺铺转让租 13937166819 赵

---

**写字间·楼**

- ★ 写字楼超低价出租 63222806
- ★ 航海东路办公低租 13503867630
- ★ 经三路写字楼低租 13383816660
- ★ 开发区写字间 234㎡ 13373939066
- ★ 省汇中心精装 143㎡ 13938253796
- ★ 省汇中心 600㎡出租 13526555999
- ★ 城东华亿大厦 13633808000 城东路商城路 1700㎡二楼门面,出租 13633808000 崔先生,顺城街2楼出租 13633808000

---

**紫荆山路与航海路**

交叉口商务楼 3200㎡4层出租 15938739928

---

**房地产**

- ★ 北区清盘特价房 13526692435
- ★ 金牌办房产疑难症 13383822616
- ★ 西区超低价 1180元起 67197391
- ★ 西区特价房 1300元起 67811883
- ★ 西区小高层带产权 13333859711
- ★ 售清华园社区门面 13526864814
- ★ 办房产疑难杂症 13838357867
- ★ 单位新建商务公寓对外出售 2880元/㎡起 66205588
- ★ 租售东区单位新建五层营业房适合酒店/会所经营 13949112113

---

**门面房急售**

文劳路田园路 70㎡ 69万 小区集中位置佳,非诚勿扰 1513867267