

当前位置: 首页 > 在线读刊 > 2009年 > 2009年第03期

谈谈房地产市场预期问题

时间: 2009年06月22日 18时00分 来源: 《求是》 作者: 北京大学教授 陈少峰

字号: [大字体 中字体 小字体]

房地产市场价格的波动不仅会受到经济运行形势的影响,还会受到各种舆论与心理预期的深刻影响,而舆论与心理预期有时又交织在一起,对市场价格走向产生推波助澜的作用。因此,对于投资者(消费者)预期给予正确的引导,就成为市场监管者实施理性化决策和稳定市场的重要环节。

在竞争市场上,投资者对于某种产品行情和价格走势的分析乃至预期,是直接影响他们采取交易行为、决定交易时机的重要因素。投资者的市场预期是判断、期待、预测和舆论影响的组合。其中不同的因素起的作用不同,预期影响的结果也不一样。

影响人们市场预期的因素纷纭复杂,但基本上可以分为积极的和消极的两种,以及积极因素或消极因素中的可控与不可控两种形态。

积极因素中的可控因素,主要包括政府制定的房地产中短期发展战略和长期发展规划,对投资者公开提供的比较充分的信息,以及有关部门对经济政策和产业走势所做的分析报告等;不可控因素是指有些积极的因素很容易被煽动性或者其他极端的舆论所淹没,如对于泡沫的警示很容易被诸如政府准备托市等舆论的消极因素所掩盖,而且一些投资者也经常不愿意或者不能够深入思考对自己预期可能产生积极影响的重要因素。

消极因素中的可控性是指可以消除的不良因素,主要包括以下几个方面:其一是“兜底式”的政策范式。当政府对房地产市场进行强力干预,并形成固定模式时,投资者往往便会一遇市场波动就满心指望政府通过政策变动来承担风险,这将会强烈影响投资者的预期,并产生不利的影响。其二是“流言式”的舆论,主要是没有事实根据的预测,包括一些学者和市场人士的分析、解说、评价以及媒体人士单方面突出某些信息如利好或者利坏信息,都会影响投资者和消费者的预期。“流言式”的舆论中有时可能包含着任意性的猜测和欺诈性质的煽动。其三是强势利益集团的鼓动。市场中的一些强势利益集团组成的舆论机构会发布对自己有利的各种消息,包括发布公开和私下的消息。这些消息可能会促使一般投资者产生过于亢奋或者恐慌心理,形成不同行为取向的预期。

当然,这些消极影响是可以控制或者通过市场监管予以消解的。至于不可控制的消极因素如无知、投机心理和过于乐观的情绪等,则是市场监管者难以改变的。

以上分析,可以清楚地说明,预期作为人们的一种心理活动是无法消除的,但是可以合理引导。在引导投资者预期时,市场监管者应采取有效措施,形成合力。

一类是正面引导。首先要重视房地产市场信息的公开化。不仅要公开相关的信息,而且公开的信息要充分。假如政府的信息公开中涉及预测成分,就应当包含对不同走向的严谨分析。应当建立稳定规范的房地产信息的新闻发布制度。其次,各地政府都应当制定和公布房地产相关的战略规划,包括发展商业地产的规划和用地规划,以及具体的如廉租房、限价房、经济适

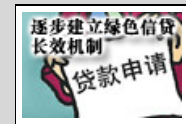
求是重点文章

- 李长春: 正确认识和处理好文化建设发展中
- 张庆黎: 奋力推进西藏跨越式发展和长治久安提供强
- 为推进新疆跨越式发展和长治久安提供强
- 秋 石: 坚定不移地走中国特色社会主义
- 不断深化对中国特色社会主义文化发展规
- 魏礼群: 转变政府职能 为加快经济发展
- 刘亚洲: 加强国防和军队现代化建设战略
- 朱之鑫: 坚定信心 迎难而上 扎实推进

红旗文稿推荐

- 程恩富 杨斌: 国际金融危机对资本主义
- 于祖尧: 汇率制度改革必须维护货币主权
- 毛 胜 王 兵: 重温“马克思主义少
- 赵 曜: 小康社会思想的形成与发展
- 张树华: 英国前首相撒切尔夫人谈瓦解苏
- 梅宁华: 旗帜鲜明地反对历史虚无主义

图片资讯



用房的规划等，让人们可以通过分析房地产的战略发展趋势来做出自己的前景判断，形成自主性的预期。再次，增强对投资者有关趋势分析和理性判断能力的培养。要进行房地产市场知识的教育，提高投资者的自主判断能力。此外，市场监管者应当创造条件，推动投资者、政策制定者、理论研究人员之间的沟通与互动。

另一类则是应当消除消极因素的干扰。首先，政府应当成为市场的监管者而不是市场参与者。要规范政府监管市场的行为模式，尽量保持政策的长期性、稳定性和一贯性。其次，应当加强舆论监督，要求媒体报道自律和专家学者自律，制定相应的信息发布法规。如果媒体报道专家学者预测市场，应当同时刊发不同方向的预测，而不是一个方向的舆论。再次，消除极端化趋势中的乐观预期。例如，当房地产价格高涨时，政府应说明目前是否存在过热或者泡沫，并且提醒投资者自负风险。此外，要加强对于不法行为的惩处，特别是严厉惩处欺诈性的信息发布。

[【打印】](#) [【纠错】](#) [【求是论坛】](#) [【网站声明】](#)

网站编辑：系统管理员

[相关文章](#)

[发表评论](#)

(评论仅代表评论者个人观点，不代表求是理论网立场和观点。)

- 1、发言人应遵守国家有关法律法规，并承担一切因您的言论而直接或间接引起的法律责任。
- 2、发表言论时请注意文明用语，所有评论经审核后发布，字数在1000字内。
- 3、本网拥有管理留言的一切权利。

名字: 验证码: 

匿名发表

[网友留言](#)

[查看更多留言>>](#)

[【《求是》简介】](#) [【关于我们】](#) [【联系方式】](#) [【招聘英才】](#) [【投稿《求是》】](#) [【投稿本网】](#) [【意见反馈】](#) [【网站声明】](#) [【红旗文稿】](#)

Copyright © 2009 qstheory.cn all rights reserved

求是杂志社版权所有 ICP备案编号:05083839

浏览本网主页，建议将电脑显示屏的分辨率调为1024*768