

李明华 主编 《社会热点关键词》丛书(第一辑)

房奴

中国房改真相

涂名著



中山大学出版社

中国房地产市场十年回顾与展望

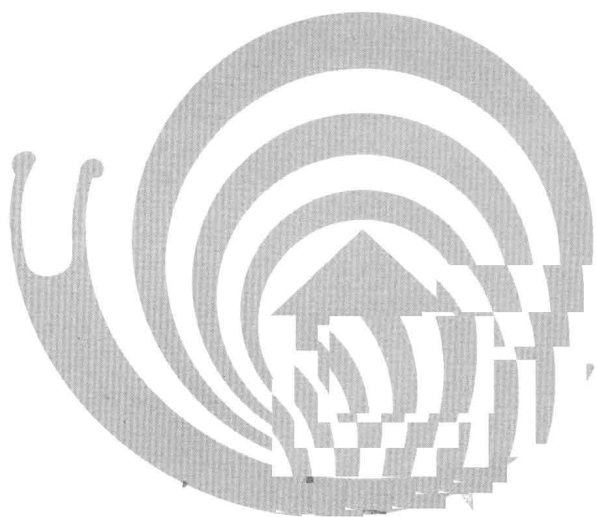
房奴

中国房改真相

潘石屹



中国城市出版社



房奴

中国房改真相

涂名 著

中山大学出版社
· 广州 ·

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

房奴: 中国房改真相/涂名著. —广州: 中山大学出版社, 2007. 11

(社会热点关键词/李明华主编)

ISBN 978 - 7 - 306 - 02978 - 2

I. 房… II. 涂… III. 住宅—经济体制改革—研究—中国 IV. F299. 233. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 162489 号

出 版 人: 叶侨健

策划编辑: 陈 敏

责任编辑: 董 真

装帧设计: 周 明

责任校对: 陆 玲

责任技编: 黄少伟

出版发行: 中山大学出版社

电 话: 编辑部 020 - 84111996, 84113349

发行部 020 - 84111998, 84111981, 84111160

地 址: 广州市新港西路 135 号

邮 编: 510275 传 真: 020 - 84036565

网 址: <http://www.zsup.com.cn>

E-mail: zdcbs@mail.sysu.edu.cn

印 刷 者: 佛山市浩文彩色印刷有限公司

规 格: 880mm × 1230mm 1/32 6.875 印张 130 千字

版次印次: 2007 年 11 月第 1 版 2007 年 11 月第 1 次印刷

印 数: 1 - 3000 册 定 价: 16.00 元

本书如发现因印装质量问题影响阅读, 请与出版社发行部联系调换

广州市社会科学界联合会

《社会热点关键词丛书》编委会

主编：李明华

顾问（按姓氏笔画为序）：

孙立平 刘小枫 杜维明 茅于軾 倪梁康

秦晖 徐友渔 温铁军 葛剑雄

编委（按姓氏笔画为序）：

李杨 陈敏 周虎城 杨长明 梁世平 郭凡

谢天祯 董真 曾佳

策划编辑：辜敏 张丽蓉



总序

学术以历史进程和当下实践为生命之源，学者以关注社会人文和现实生活为崇高责任。在当今中国现代化和社会转型的关键时期，呼啸前进的列车带着人们阅尽新时代的辉煌景观，与此同时，筚路蓝缕的开拓也展现出前所未有的艰难，暴露了转型道路设计的不足和空白。这是一个社会急遽变革、世事不断更新的时代，这是一个思想遭遇启蒙、精神之花绽放的时代。哲学、人文学科、社会科学的研究者欣逢其时，理应对纷繁复杂的社会现象、社会思潮、舆论热点表达深层的关注，并以学者的胸怀和视野作出学术性的解读。

学术不能在象牙之塔中自足自美，它必须走向民众。自然科学需要普及，社会科学也需要普及。在心为物役、信仰缺失、精神贫乏、功利泛滥的时期，哲学、人文学科、社会科学的普及尤为重要。在这个领域里，以学者和专门研究者对象的纯学术著作汗牛充栋，而以广大民众为对象的思想性、学术性著作却十分稀缺。

以现实关怀和人文关怀为内容，以学术观点解读社会事件和社会热点问题为特色，以跨学科分析为工



具，以社会科学普及为目标，此为本丛书的宗旨。

丛书设计之初，编者曾打算按社会科学的各学科分别编辑一本普及著作，但学术界的很多朋友建议我们不要那样做，他们主张学术贴近社会、贴近实践、贴近现实和普罗大众更好，加上各地出版社都出了不少分科的普及读物，我们就决定采取目前的形式。

拿到第一批书稿后，编委同仁对“学者论热点”都有较高的评价，认为这应该是社会科学发展的一条路子。当然，编辑这类丛书，我们还缺乏经验，不可避免出些差错。好在有几位学界名家欣然同意担任本丛书的顾问和编委，使我们颇为感动。在此向他们致以衷心感谢，同时也望读者们多提意见和建议，使我们在今后的选题和编辑中做得更好。

李明华

前言



中国有十多亿人口，正处于完成工业化、加速城市化的阶段，每年有 1000 多万城镇增量人口需要住房。基本住房需求、改善性住房需求和被动需求的叠加，形成了不可遏制的刚性需求。

《房奴：中国房改真相》着眼于中国自上个世纪 80 年代以来方兴未艾的住房改革，以福利分房、自建房、拆迁、圈地、房地产业高速发展等过程中的一系列典型案例为载体，解密高房价背后鲜为人知的真相，揭示中国房地产市场的种种问题与内幕。

房价上升的背后是复杂的经济利益博弈和社会分配关系变革，是政治体制、经济格局以及文化传统变数的反映。中国的房地产市场受国情、民情和发展阶段的制约。

在房地产业变局和新政来临之际，有人在为自己可能下地狱的命运伤心失落，有人在为自己也许上天堂的结局兴奋期待，更多人则在将变而未变的炼狱里迷惑恐慌。

这只是观点，而不是结论。在一切都处在变化未明之中，一切尚尘埃未定之时，妄下定论无论对真理和谬误都是危险的。

居住改变生活，居住改变命运。这种改变的过

程，也是“扩展人们享有的真实自由”的过程。

本书是一本关于中国房改、人民住房状况、房屋私有化及物权制度等问题的思考之作；是一本理智而清晰地看待中国房地产业的现状、发展和未来走向的书。



目录

CONTENTS

总序

前言

第一章 真伪房奴

- 3 中国有没有房奴
- 3 国产房奴和准房奴
- 4 住房的需求
- 6 房价急升催生房奴
- 8 超越需求的买房狂热
- 10 被楼价挟持的生活
- 11 购房焦虑症
- 13 房奴—工作奴
- 16 “六一”模式
- 18 楼价飙升
- 19 2007：楼价狂涨之年
- 20 抢购：买楼如买菜

高处不胜寒	22
-------	----

第二章 楼价虚高

价格真相	27
成本清单	27
权钱交易	28
内部规则	29
真假按揭	30
官商勾结借地谋财	33
借地谋财	33
官场地震	35
巧取豪夺	37
垄断是暴利根源	39
平均利率	39
食税而肥	41
转移利润	42
帽子戏法	44

目录

CONTENTS

第三章 谁是谁非

- 49 被妖魔化的地产商
- 49 地产大腕
- 51 一次漂亮的博弈
- 52 121 号文件和 18 号令
- 54 任志强现象
- 57 万言书
- 60 “中城联盟”公开博弈
- 60 一个高度发育的利益主体
- 61 团体意识和集体行动力
- 63 研讨当前形势和对策
- 65 适应政策环境营造发展空间
- 67 各方神圣共炒地产
- 67 地产商—地方政府利益链
- 68 新的利益主体
- 69 社会被整体挟持

第四章 财富之母

以“国家”的名义	73
圈地：造就巨额财富	73
失地大军和失业大军	74
城市化与农民工	78
社会转型与农转非	80
谁在经营土地	82
开发区	82
新税源	86
土地垄断与增值	87
严重的土地问题	89
国民的核心资产	90
政府独家垄断土地	92
垄断催生腐败	94

第五章 他们建房

中国城市地价起底	99
----------	----

目录

CONTENTS

99	全国地价水平及增长率
101	广州房地产市场
103	上海房地产形势
106	个人集资建房的想象空间
106	温州合作建房联盟
108	联盟运作状况
110	融资渠道及集资方式
111	政府态度与温州模式
114	单位自建房的尴尬
114	单位自建房的来历
116	单位自建房在广州
119	是否变相福利房
121	改革还是到退

第六章 金融风险

127	房贷进入风险暴露期
127	个贷争夺战与信贷不良率

目录

CONTENTS

人民币升值与流动性过剩	130
信贷增长速度异常	133
地产寡头与金融机构共谋	135
黑幕中最黑的一幕	136
自我融资的豪门盛宴	138
银行转型的动力	139

第七章 宏观调控

越调越涨	145
楼价不降反升	145
自动升温的趋势	147
单一的增长导向	148
两头难调	150
提高首付·贷款加息·买卖加税	151
打击囤地·削减暴利·遏制炒卖	153
各方博弈	158
错位和越位	159

目录

CONTENTS

- 161 房价上涨的“推手”
164 博弈格局与各方利益
166 中国房改步履维艰
167 中国进入商品房时代
168 房地产业成为圈钱游戏
170 2007 年是经适房建设的拐点

第八章 外国住房

- 178 美国如何解决国民住房
179 非暴利行业
181 产权清晰
182 完备的金融市场
184 房地产抵押证券化
187 通过税收抑制投机
189 为低收入者提供廉价房屋
192 地产市场的法律与政策
195 新加坡的组屋制度

目录

CONTENTS

居者有其屋	195
新加坡的物业管理	197
香港的公屋和居屋	198
保障性住房	198
香港房委会及房屋署的工作和制度	200