

高价房，你妈妈喊你回家吃饭
我告诉你中国房价为什么必然会崩溃

中国楼市 何处去

元坤 编著

高房价，你妈妈喊你回家吃饭 牛刀的预言 房价暴跌30% 地方政府，一年卖地一万亿
我告诉你中国房价为什么必然会崩溃 大山下的蚁族、胶囊和集装箱公寓
泡沫，泡沫，一千个迪拜 地王争霸战，央企在行动。

中国  播电视出版社
China International Television Publishing House

高价房，你妈妈喊你回家吃饭
我告诉你中国房价为什么必然会崩溃

中国楼市 何处去



高价房，你妈妈喊你回家吃饭 牛刀的预言 房价暴跌30% 地方政府，一年卖地一万亿
我告诉你中国房价为什么必然会崩溃 大山下的蚁族、胶囊和集装箱公寓
泡沫，泡沫，一千个迪拜 地王争霸战，央企在行动。

中国  广播电视出版社
CHINA TV PUBLISHING & TELEVISION PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(C I P)数据

中国楼市何处去：写在楼市大崩溃的前夜 / 元坤编
著. —北京：中国广播电视出版社，2010. 6
ISBN 978-7-5043-6161-5

I. ①中… II. ①元… III. ①房地产业—研究—
中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆CIP数据核字（2010）第089146号

中国楼市何处去 ——写在楼市大崩溃的前夜

元坤 编著

责任编辑	张志红		
封面设计	大象设计		
出版发行	中国广播电视出版社		
电 话	010-86093580	010-86093583	
社 址	北京市西城区真武庙二条9号		
邮 编	100045		
网 址	www.crtip.com.cn		
电子信箱	crtip8@sina.com		
经 销	全国各地新华书店		
印 刷	北京龙兴印刷厂		
开 本	787毫米×1092毫米	1/16	
字 数	130千字		
印 张	10		
版 次	2010年6月第1版	2010年6月第1次印刷	
印 数	10000册		
书 号	ISBN 978-7-5043-6161-5		
定 价	26.00元		

版权所有 翻印必究；印装有误 负责调换

写在中国地产崩溃的边缘

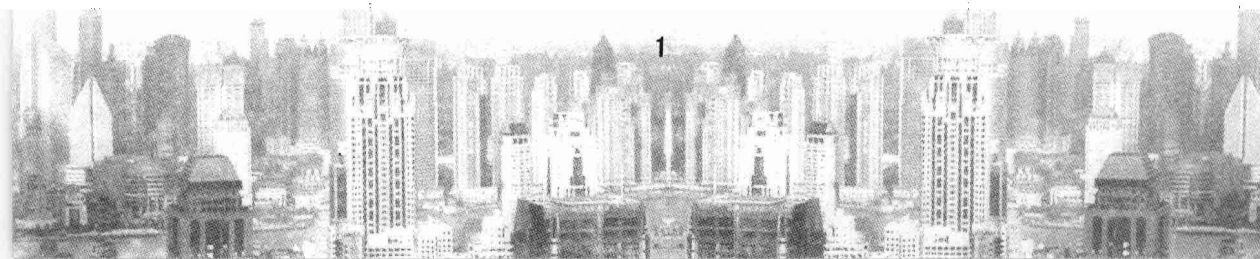
毫无疑问，2010年的中国楼市，已经成了一匹发疯的野马，在疯狂地奔驰了12年之后，这匹马已经奔跑到悬崖的边缘。所有的人都认为，这匹马已经不可能再往前直冲下去，或者倒下，或者后退，或者跌落悬崖粉身碎骨，没有别的路可走。

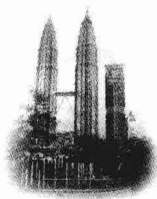
这匹马从1998年中国住房商品化改革为起点，从2004年土地出让实行“招拍挂”制度而加速狂飙，从2006年后而疯狂，至2010年而走火入魔。

十年时间，这匹马跑过了别国几十年的道路，中国的房价也从三位数时代直接跨入四位数，甚至五位数的时代，创造了人类房地产市场上的奇迹。

十年前，十万块钱可以在北京全款买一套两居室，十年后，十万块钱不过在北京五环外的亦庄买半个阳台或者一个卫生间。十年前，十万块钱在三亚买一套三室一厅还绰绰有余，十年后，这笔钱不过在凤凰岛上买1.5平方米的海景房。十年前，房地产业在中国初出茅庐方兴未艾，十年后，中国的房地产业已经发展成“国民经济的支柱产业”，但同时也变成一个“老鼠过街，人人喊打”的超级怪兽。

从2002年到2010年，中国的经济规模增长了两倍，全国的房价上涨了七倍！从2008年到2010年，上海的GDP提高了30%，而上海的房价暴涨了100%！从2009年到2010年，北京的平均工资提高





了8%，而通州商品房开盘均价暴涨了将近三倍，从每平米八千直接暴涨到两万五！

在人均月工资不过区区三千块钱的中国首都北京，五环外的房子卖到每平米两万，一套房子动辄以百万计价。如果一个人每月拿到三千块钱的工资，在吃不喝不穿不住的情况下，而且工资一分一厘都丝毫不动，大约需要一百年才能在北京的五环以外买下一套三室一厅的房子。如果一个每月工资只有一千元的超市收银员或者一个物业的保安，那他们需要整整三百年不吃不喝，才能够在北京拥有一个家。

中国的房价上涨到这个地步，已经和普通民众失去了联系，因为无论北京、上海，还是在广州、杭州，无论每平房子卖到三万、五万，还是十万八万，已经和普通的百姓没有关系。

一辆劳斯莱斯卖八百万和八千万和我们没有任何关系！一处房子卖三百万还是五百万同样和我们没有任何关系！我们买不起，也不会买，你卖一百万我们买不起，你卖一千万我们同样卖不起。既然买不起，你随便卖好了。

当然我们不会住在荒郊野外，我们也不会风餐露宿，我们可以蜗居，我们可以蚁族，我们可以住胶囊公寓，我们也可以住在每天租金六元的集装箱。疯狂的房地产业，正在将中产阶级变成房奴，将低收入阶层打入无家可归的行列。

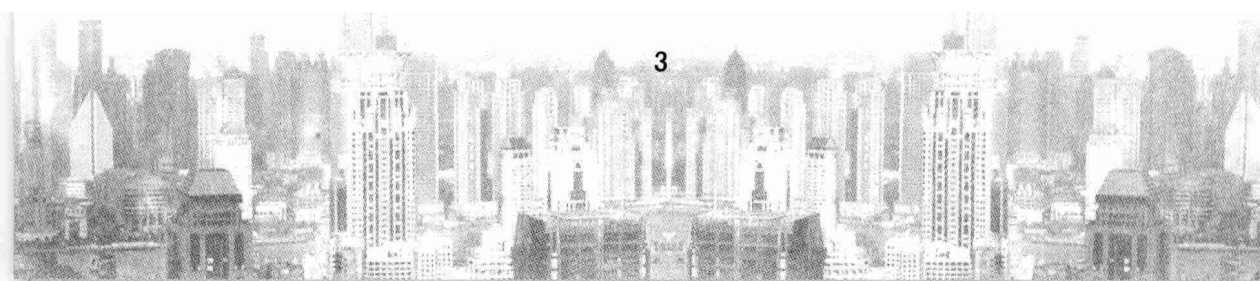
面对疯狂的楼市，我们不禁想起那句古训：上帝要让谁死亡，必须先让其疯狂。中国地产市场在连续疯狂了十几年后，已经进化到了让人不能再容忍的地步，无论是政府，还是民众，都已经对房价的暴涨表现出了越来越难以遏制的愤怒，也逐渐失去了越来越少的耐心。

建立在空中的楼阁不会稳固，吹起的泡沫总是会破灭的。日本和香港的前车之鉴过去不久，美国的次贷危机尚未结束。面对远远脱离基本面的房价，大多数的百姓都在抱着幸灾乐祸的心态等待着楼市的暴跌。在中国各大网站上，充斥着“2011楼市崩

盘倒计时”、“房价崩溃的几个先兆”、“中国楼市需要一场暴跌”等等或者愤怒或者无奈的声音。

民间和庙堂从来不是隔绝的。就在2010年的春天，中央政府终于出手了，在接连击出几记重拳之后，中国的地产市场似乎打了一个趔趄，至于将来的路怎么走，谁知道？

我们也只能拭目以待。



目录



第一章 楼市新政 山雨欲来风满楼 / 1

经济学家，中国地产的泡沫与神话 / 2

春季攻势，政府连挥三板斧 / 5

“国十条”，银样蜡枪头还是除魔降妖刀？ / 8

高房价，你妈妈喊你回家吃饭 / 14

牛刀的预言：房价暴跌30% / 19

兔子急了会咬人，房价洗洗更健康 / 22

第二章 谁是房价暴涨的吹鼓手 / 25

一个不折不扣的暴发户 / 26

挟天子以令诸侯 / 28

地方政府，一年卖地一万亿 / 31

地王争霸战，央企在行动 / 34

黄土怎样卖出金子价？“招拍挂”的原罪 / 38

小产权房，地方政府为什么恨之入骨 / 41

炒房团，玩的就是心跳 / 45

第三章 从自娱自乐到走火入魔 / 49

房价究竟是谁定的？ / 50

恐怖的泡沫，当副部级官员和大学教授也买不起房子 / 52

中外房价对比 / 57

中国富豪榜，房地产制造 / 63

任志强，一个迷失的斗士 / 65

任志强，我告诉你中国房价为什么必然会崩溃 / 69

第四章 房奴是怎样炼成的 / 73

蜗居，新房奴时代 / 74

大山下的蚁族、胶囊和集装箱公寓 / 79

200年的奋斗换一处房子 / 84

第五章 房地产商等待崩溃的日子 / 93

高房价的八宗罪 / 94

城市化并非高房价的理由 / 102

那么丁一点儿成本凭什么卖出天价？ / 108

第六章 写在泡沫破碎的前夜 / 113

日本，曾经失去的十年 / 114

暴跌之前，香港楼市曾经也很美丽 / 122

泡沫，泡沫，一千个迪拜 / 129

泡沫破灭的后果，谁来承担 / 137

史上最严厉的房地产调控 / 144

新政可以让房地产疯子理性一些？ / 148

第一章 楼市新政 山雨欲来风满楼

经济学家，中国地产的泡沫与神话

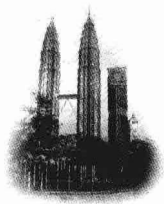
春季攻势，政府连挥三板斧

“国十条”，银样蜡枪头还是除魔降妖刀？

高房价，你妈妈喊你回家吃饭

牛刀的预言：房价暴跌30%

兔子急了会咬人，房价洗洗更健康



经济学家，中国地产的泡沫与神话

这是一个最好的年代，这是一个最坏的年代。

在这个五彩缤纷多姿多彩的年代，积累好名声很难，但是毁坏好名声非常容易。

近几年来，除了教师和医生，经济学家应该是贬值最快的一种职业。仅仅在十年前，戴着一顶“经济学家”的帽子，还是光芒灿烂得意洋洋的事；在五年前，这顶帽子虽然还是光彩照人，但是已经有点毁誉参半的意思了；而这两年，经济学家的声誉，直接就江河日下名声扫地了。

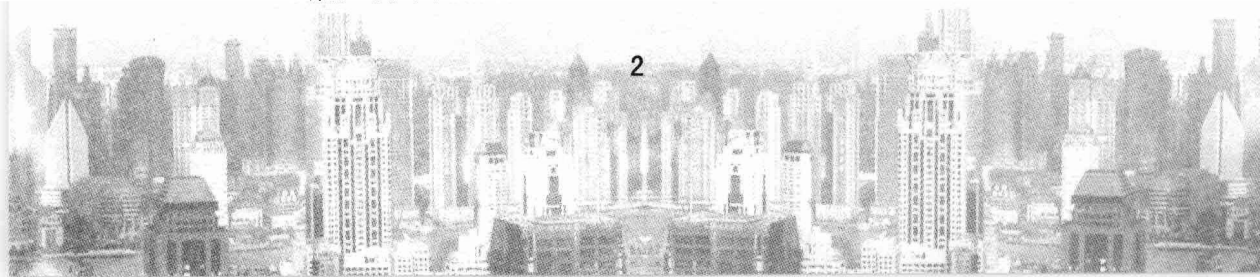
前几天，有位牛人在天涯上发了篇帖子，对中国的经济学家群体展开口诛笔伐，将近年来经济学家们的荒谬言论一一列出，说中国大陆根本就没有真正的经济学家，他们也不配得到人们的尊重和敬爱。帖子一出，天涯里翻江倒海风雨大作，但是除了少数跟帖者为经济学家们辩论几句，绝大多数的跟帖者口径非常一致，基本都对帖子的内容表示赞同，对经济学家们的言行表示鄙视。

这不能不说是一个悲哀。

一个根本原因，就是中国的经济这几年虽然飞速增长，但是也积累了太多的问题，而许多主流经济学家们，对这些问题要么视而不见，要么无计可施，要么歌功颂德，要么坑蒙拐骗，为了几两银子红口白牙说瞎话。

走夜路多了，难免遇到鬼，瞎话说多了，就没几个人相信了。经济学家声名沦丧的代价，只能由他们自己的群体来共同承担。

当然，并不是所有的经济学家都这么无知加无耻，还有一些卓



尔不群的人物，会在关键时刻挺身而出，说几句货真价实的金玉良言。

三年前，曾经有过一位经济学家对中国经济做了两个预测。他的第一个预测是中国的股市有泡沫，而这个泡沫必然将在未来几年破灭。他的第二个预测是中国的楼市有泡沫，中国的房价已经超过了实际应有的价值，未来几年泡沫必然也将崩溃。

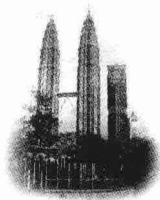
这位经济学家发出预言警示的时候，中国股市正是热火朝天，一派欣欣向荣，上证指数刚刚跨过五千点大关，正奋勇向六千点冲刺之时。主流经济学家们一窝蜂地鼓吹“中国石油”的股价能上百，鼓吹“上证指数”能上万，鼓吹中国股市黄金十年不过才刚刚开始，前面就是一轮波澜壮阔的超级大牛市。

当时北京的房产开盘均价还不到一万，海南的房价在消化了史上最大泡沫以后开始逐步攀升，上海的一个叫做“汤臣一品”的楼盘开出了十三万的天价，杭州卖地一年能卖几百亿。四面八方来来往往的投机客们拿着大把的银子到北京、到上海、到杭州和成都去买刚刚画好图纸的楼花，去包下一个个刚刚封顶的楼盘。

但是仅仅一年以后，这位经济学家的第一个预言就变成了现实，中国股市在2007年10月16日到达6124点后，很快就迎来了一场惨绝人寰的超级大崩溃，这次大崩溃将中国股市两年的涨幅跌得干干净净，全球第一股“中国石油”从第一天开盘的48块一直跌到了十块钱，上证指数在一年时间内从六千多点暴跌到1664点，绝大多数投资者赔得倾家荡产哭爹喊娘，中国的股市也开始步入了至今见不到光亮的漫漫熊途。

可是，仅此而已。经济学家的第一个预言实现了以后，他的第二个预言并没有丝毫实现的迹象。在此后三年的时间内，中国楼市的泡沫不但没有像股市一样崩溃，反而水涨船高越吹越大，走上了一条截然不同的道路。

中国楼市在三年内连年增长，国内大多数城市的房价在三年



内实现了翻番，几亿、十几亿、甚至几十亿的地王层出不穷，一个2007年开售的新盘，开盘价可能是三千，2008年卖到五千，2009年年直接就上万了。时至今日，五位数的房价不但出现在北京、上海、广州、深圳等一线城市，即使像杭州、南京、宁波、温州等二线甚至三线城市的房价也齐刷刷破了万元大关。

但是仅仅这些还远远不够，进入2010年以后，中国楼市直接从高速飙车进入到疯狂状态。

2010年第一季度，三亚和海口的二手房分别以50.4%和40.4%的涨幅领跑全国，直接导致海南省第一季度的GDP增长率超过了25%，创造了二十年来的最快纪录，排名全国第一！

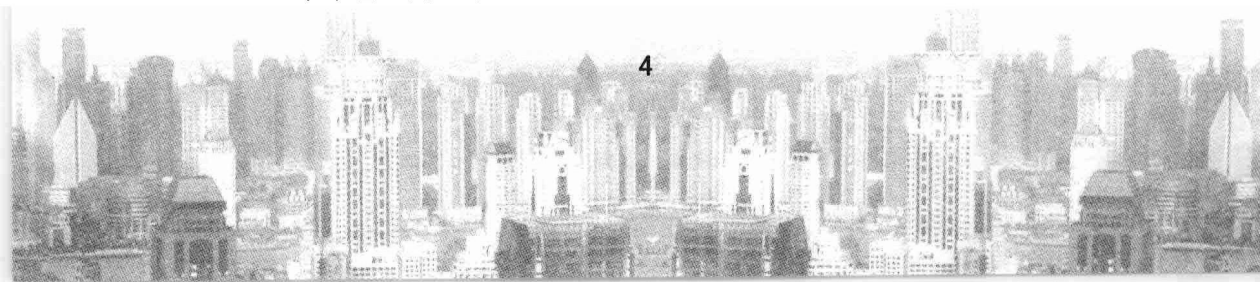
两会刚刚结束，总理遏制房价上涨的言论话音未落，北京就连番出现了三个地王，其中远洋地产花费50亿巨资拿下的大望京1号地楼面价达到每平方米27000元，这个价格甚至超过了附近在售楼盘的开盘价！

2010年4月，通州商品房开盘均价达到每平方米25000元，而仅仅在一年前，同样的楼盘，同样的房型，开盘价还不过区区八千块钱，通州的房价在一年的时间内暴涨了三倍，创造了一个无人企及的神话！

但是泡沫终究是泡沫，神话终究是神话。泡沫可以吹得五彩斑斓，被微风吹上蔚蓝的天空，然后再温柔的破碎。神仙可以住在虚无缥缈的宫殿，天天餐霞吸露，逍遥自在地活着。老百姓可没有这么大本事，买房子都是真金白银，当楼市上演一出又一出神话的时候，距老百姓的距离只能是愈来愈远。

涨得太快的往往跌得更狠，牛皮吹得太大距离破碎也就不远。中国楼市暴涨到今天，所有的人都知道不可能持久，但是究竟会怎么走，却无人能够断定。或许是一场危机的潜伏，或许是一场击鼓传花的游戏，或许像有的经济学家说的，只不过是一场新一轮暴涨的中继罢了。

未来怎么走，谁知道？



春季攻势，政府连挥三板斧

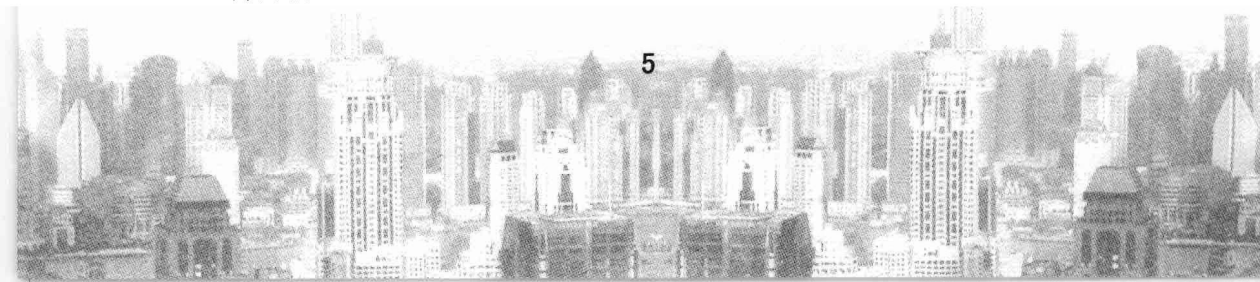
2010年的春天分外寒冷，据说创造了五十年来最冷的纪录，北京的柳树叶子努力了好几次就是不发芽，墙角的野草们很勤奋地探出头来，又很快被严寒打了回去。

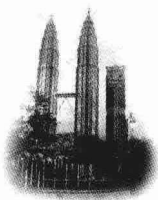
和天气一样寒冷的还有房地产商们忧愁的心。作为当代最幸福的群体之一，这群肥头大耳大腹便便的角色们，在过去的十几年里过惯了灯红酒绿夜夜笙歌的日子，在这个史上最寒冷的春天，他们的幸福日子似乎将要告一段落，逐渐感受到一丝丝冰冷的寒意。

这股寒流的源头出自中南海，在房地产商过了十年幸福日子之后，面对越来越高的房价和越来越重的民愤，他们非但没有良心发现，反而一个个唯利是图、贪得无厌，在民愤滔滔的时候不但不收敛，反而推波助澜、变本加厉，将房价推上一个又一个新的高峰，在接连摸了几个老虎屁股之后，隐忍已久的中央政府终于决定出手了。

这次地产新政最强烈的风暴，应该从年初开始筹备，在两会期间酝酿，在4月中旬以后集中爆发。政府的这次出手干脆、果断、雷厉风行，对准房地产市场的痼疾，接连几大板斧。政策之密集，手段之强硬，创造了中国地产市场建立以来的纪录。

2010年4月14日，中央政府挥出第一板斧，国务院常委会议提出抑制投机性购房的“国四条”，表态要坚决遏制部分城市房价过快上涨的势头。“国四条”的出台标志着中央政府彻底放弃了之前对高房价的暧昧政策，将以强硬姿态和实质性的动作对暴涨的房价开刀。





4月15日，国土资源部公布了今年全国土地供应计划，2010年土地供应高达18万公顷，是2009年实际供应量的三倍，充足的土地供应计划对于暴涨的房价将会造成釜底抽薪的效应。

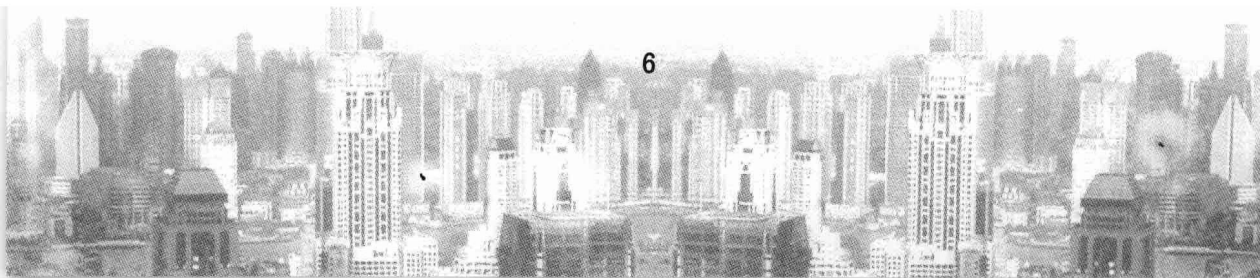
两天内接连出台两大政策，已经让房地产商噤若寒蝉，但是仅仅一天以后，中央政府又挥出了第三板斧，而后来的事实证明，前面的两个调控政策不过是毛毛雨，第三板斧才是一记真正的杀手锏。

4月17日，由国务院直接发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即10号文），因为这一通知共有十条，很快就被民间称为“国十条”。

“国十条”的重拳出击，标志着这次调控的非比寻常，是从1998年房改以来，中央政府所出台的最严厉的调控政策，这些政策不但从实质上，而且从心理上形成了对调控对象的强大威慑。“国十条”果断严厉，精确打击，对于高房价的态度直截了当，并且大大提升了调控的战略层级。

在第一条中，“国十条”明确提出“住房问题关系国计民生，既是经济问题，更是影响社会稳定的重要民生问题”，这个新颖的提法一改往日“房地产业是中国经济支柱产业”的提法。在具体的调控措施上，“国十条”的枪口主要对准了炒房者，而政策的严厉程度和可操作性更是前所未有。

首先，“国十条”提出了严厉的信贷政策，除了要求对“二套房贷首付不低于50%、贷款利率不得低于基准利率的1.1倍”制度严格执行外，还特别要求对“商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可以暂停发放第三套房的按揭贷款”。这一条新政的作用，在于掐断炒房者的补给，统计表明，当前炒房者中至少一半以上的资金来源于银行，从银行直接掐断了他们的补给，就可以大幅度降低炒房者炒作的的能力，等于废掉了一半他们的武功，



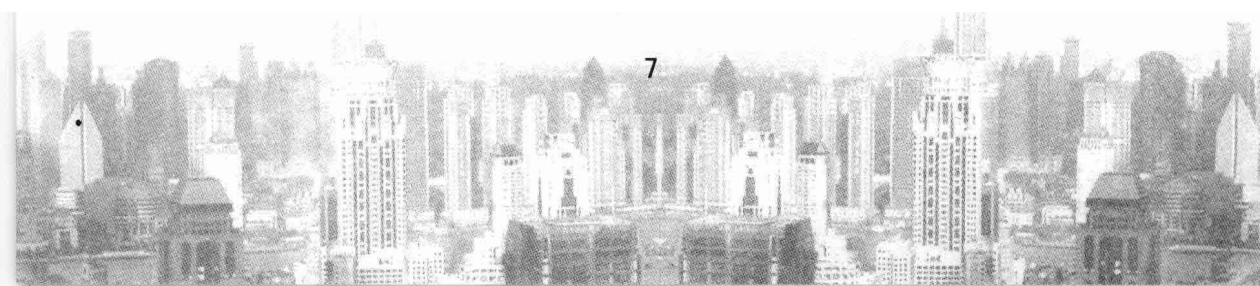
遏制了他们兴风作浪的能力。

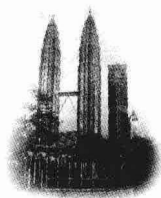
其次，“国十条”压缩了炒房者的生存空间，“国十条”规定“对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”，这一条的针对性非常明显，北京上海等地的商品房大约一半为外地籍所购买，而这些外地籍的购买者中，许多就是来自山西、温州等地的炒房团，这些炒房团嗅觉灵敏，行动迅速，擅长游击，基本上是打一枪换一个地方，他们中的绝大多数不可能提供在北京或者上海等地的纳税证明，这一条文，从源头上对炒房者进行了围堵和封锁。

再次，“国十条”要求增加土地供给，加快保障房建设。“国十条”规定保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。在国土资源部公布的全国住房供地计划中，仅中小套型商品房计划供地量就达到80431公顷，超过2009年全国实际住房用地总量。“国十条”还强制要求执行2010年建设保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作任务。

非常明显，这两条政策的目的殊途同归，都是加大供给量，促进房价走低的良药。众所周知，炒房者所以能将房价炒上去，一个根本原因就是抓住了资源稀缺性的根本，以北京为例，这三年来的土地供应量和开盘量一年比一年低，因为供给不足，需求旺盛，造成了房价大幅度上涨。现在“国十条”规定增大土地供应，加快保障住房建设，会大大提高市场供应量，量大了，资源不再紧缺，价格自然就会下来。

当然对于炒房者来说，则是又一个噩梦了。





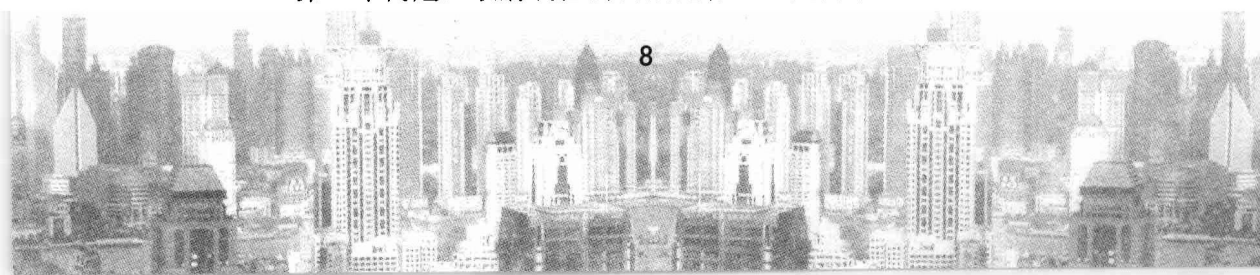
“国十条”，银样蜡枪头还是除魔降妖刀？

从4月中旬开始，国家调控政策接二连三地出台，尤其是4月17日国十条的出台，更是给暴涨的房价当头一棒，“国十条”出台后，暴涨的楼价暂时告一段落，但是经过短暂调整以后，中国的楼市最终将向何处发展，却没有统一的意见，而对政策的后续性和关联性，以及楼市未来的发展，坊间的疑问却更为清晰而深刻。

第一个问题，“国十条”的威力到底有多大？是银样蜡枪头还是除魔斩妖刀？

虽然“国十条”出台以后，楼市应声下跌，但是如果以为仅仅凭借一个“国十条”就可以将房价打压，几乎是痴人说梦。仔细研究一下“国十条”的条文就会发现，“国十条”的调控政策的指向非常明显，那就是炒房者。“国十条”最有分量的内容是第三条，第三条要求严格控制对二套第三套房的信贷，这个政策基本废掉了炒房者一半的武功，因为既然是炒房者，肯定不是第一套，这点算是拿住了炒房者的命门。第三条还规定外地购房者必须提供一年以上的纳税证明和社保缴纳凭证，这一条更是直接对准了炒房者的七寸。有这两条紧箍咒，炒房者基本被限制住了，但是，中国楼市暴涨的因素错综复杂，并非仅仅一个炒房团的功劳，现在国十条将枪口对准了炒房团，具体效果如何，只能看后续的形式发展了。俗话说“是骡子是马拉出来溜溜”，“国十条”是银样蜡枪头，还是除魔斩妖刀，只能让事实来检验了。

第二个问题，政府调控的目的是什么，是为了遏制房价继续上



涨，还是为了彻底刺破楼市的泡沫。

目的不同，政府所动用的手段也就不一样，打压的力度更是差距甚远。如果政府认为当前的房价是合理的，只是上涨的势头需要控制一下，那么，政府就不会出台彻底打压房价的政策，而仅仅出台一些柔性的遏制房价快速上涨的政策。如果政府认为当前的房价有巨大的泡沫，而这个泡沫迟早破碎，早晚会成为社会发展中的定时炸弹，并且立下了排除炸弹的决心，那么政府的调控就会强硬有力，直指房价暴涨的核心。所以政府的目的决定了将来实施的手段，至于政府的真正目的是什么，我们只能在后续出台的政策中寻求答案。

第三个问题，政策的最终调控力度有多大？

众所周知，中国房价暴涨不是一天两天的事了，从1998年中国改革福利分房制度以后，中国的房价一直就是一个明显的上升趋势，而这种趋势在2004年以后更是明显，在2006年后开始加速，在2008年，经过一个短暂挑战，2009年又开始加速，到2010年春天开始疯狂。在楼市暴涨的这些年中，政府出台了很多限制房价上涨的政策，而各级政府更是三令五申要控制快速上涨的房价，尤其是2006年，控制房价的政策和声音更是此起彼伏、不绝于耳。但是这些政策的效果和作用却是差强人意，往往是政府喊调控，房价在暴涨，基本上是各说各话。直到这次“国十条”出台以后，楼市看到政府好像打算动真格的了，才算是略微停顿了一下，然后看后续政策如何。

在此紧要关头，政府的态度就非常重要，如果政府在一战奏效以后，再接再厉，继续出台打压房价的政策，那么这次调整就可以成为一个拐点，彻底遏制房价上涨的势头，使房价逐渐回归基本面。如果政府出台国十条后，没有后续的更有力的政策，那么本次楼市的调整，极可能重蹈2008年地产调整的覆辙，经过一个短暂