

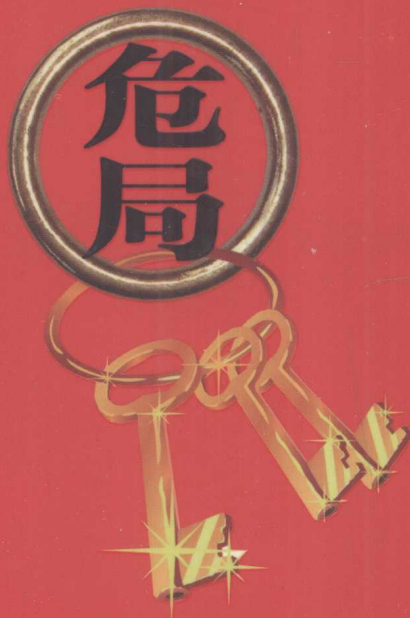
冯燮刚 著

／关系论经济分析探索与发现／

破解

房市

危局



POJIE FANGSHI WEIJU

——兼论中国经济腾飞之路

JIANLUN ZHONGGUO JINGJI TENGFEI ZHILU

房市成就了中国经济过去的辉煌，也是中国经济走向未来的基点。一定要，也一定能打破「成也房地产，败也房地产」的魔咒，转房市之危为中国经济腾飞之机，续写民族复兴的伟大辉煌。



经济科学出版社
Economic Science Press

破解房市危局

——兼论中国经济腾飞之路

冯燮刚 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

破解房市危局：兼论中国经济腾飞之路 / 冯燮刚著.
—北京：经济科学出版社，2010.3
ISBN 978 - 7 - 5058 - 9138 - 8

I. ①破… II. ①冯… III. ①房地产业 - 经济发展 - 研究 - 中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 036981 号

责任编辑：龚 勋 初少磊

版式设计：代小卫

技术编辑：李长建

破解房市危局：兼论中国经济腾飞之路

冯燮刚 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100142

教材编辑中心电话：88191354 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esbj3@esp.com.cn

北京中科印刷有限公司印装

787 × 1092 16 开 18 印张 220000 字

2010 年 3 月第 1 版 2010 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9138 - 8 定价：32.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

Preface | 自序

本书是笔者 2008 年出版的《中国安居之路——走出房地产迷局》（冯燮刚，《中国安居之路——走出房地产迷局》，上海远东出版社 2008 年版，以下简称《迷局》）的姊妹篇。笔者从 2007 年年初开始动手写《迷局》一书，到 2007 年 9 月成稿时，正值央行推出二套房政策，中国房市开始进入调整期。2009 年 7 月份，当中国房市由小阳春进入盛夏狂欢之际，笔者开始本书的写作。到 2010 年元月，笔者基本完成本书的起草工作、开始启动出版事宜时，中国房市已经在 2009 年年关之交残酷地来了一个从盛夏到寒冬的大转身。

在一浪高过一浪的“地王潮”中，中国房市节节上升，频创历史新高。但笔者的心情却越来越沉重。中国房市承受了太多，经济、政治、道德，希望、成功、失败、失望、愤怒甚至仇恨，城镇居民的安居梦想、农民的保障与富裕、地方政府的财力与信用、中央政府的理想和责任、开发商和投资投机群体的发财梦、经济增长与经济金融安全，等等，都在充满杂音的盛大派对中，被揉合成看不清、道不明、摸不着、抓不到的东西，无处不在，无时不有，诡异地在中国大地上空盘旋不散。

在中国房市的牵引下，从 1998 年以来，中国大地上持续进行着规模和速度空前的城市化进程和工业化进程。在这一过程中，无论出现过多少问题，对此无论有多少非议和指责，在中国经济 1998 ~ 2007 年“黄金十年”的伟大辉煌和加速在世界上快速崛起的过程中，中国房市及相关利益群体立下了不朽的功勋。这一段发展历史也必将在人类文明史上落下重重的一



笔。但是，崛起只是万里长征的第一步。无论如何，中国经济腾飞、强国富民的梦想绝不能随着房市泡沫的消散而破灭。这正是笔者撰写《破解房市危局——兼论中国经济腾飞之路》（以下简称《危局》）的初衷和目的。

房地产行业是涉及国计民生的战略性、民生性、支柱性龙头产业，既是投资需求和消费需求的交汇点，也是各级政府、城镇居民、农民、房地产开发商和商业银行等群体利益的交汇点，牵一发而动全局。从1998年货币化分房以来，随着住房投资价值的逐步显现，住房的资产属性逐渐掩盖了其消费属性，成为高收入群体资本追逐的主要资产。2009年“适度”宽松的货币政策诱发了通胀预期，配合各种救市举措，2007年9月二套房政策确立的房市理性回调趋势被迅速逆转，一度观望的热钱更快、更大规模涌入。房市超预期地高歌猛进，再度扎入了投机循环的喇叭口通道。当前，商品住宅市场不仅基本完全丧失了民生性基础，也将国民经济的战略性、支柱性龙头产业奠基在投机需求的沙滩之上。房市陷入更深、更重的危局，已经成为严重威胁宏观经济安全和金融安全的特大明患。迷局之时，当见隐患。隐患之时，当见明患。危局之时，当见灾难。唯此，方能消患免灾，国泰民安。

像《迷局》一样，笔者在《危局》一书中主要运用关系论经济分析方法，竭力避免目前普遍存在的偏激言论和本位分析，不唯理论，不唯数据，避免主观价值判断，从多元化利益主体之间互动关联的现实出发，分析利益主体之间的动力学关系，遵循审慎原则，试图给出综合、开放、理性、实用、渐进的解决方案，为各利益群体各种观点的碰撞和交流提供共同基础。这对解决当前众说纷纭、利益多元的房地产问题尤为重要。

在内容安排上，《危局》吸取了《迷局》结构和内容安排的经验和教训。针对亿万国民对房市问题陷入盲人摸象等各种认知陷阱和“屁股举手”的利益陷阱，笔者单辟“科学观”作为本书的第一部分，用于讨论房市问题的科学观。正如哲人所言，



要想改变世界，必先改变世界观。只有统一观察、认识问题的视角和框架，才能跳出认知陷阱和利益陷阱，促成对房市问题的统一认识，为解决房市问题提供共同基础。在科学观的基础上，《危局》吸取了《迷局》对房市大局、历史和现实的分析内容，并结合形势变化进行了更新，增加了危局形势分析，为第三部分的战略和策略提供基础和前提。在第三部分的战略和策略篇，在前两个部分的讨论基础上，本着开放社会中和谐共赢的政治原则，笔者力图兼顾方向和路径、现实和未来，平衡长期和短期、整体和局部，围绕转轨、软着陆和新起飞三个高度关联、互相支撑的主题，提出了十项对策，旨在破解危局，转危为机，继续中国强国富民的经济腾飞之路。

顾名思义，《危局》为因应当前危局而写。危局之中，隐患已经发展为明患，关键是如何避免明患发展为灾难。这与笔者2007年写的姊妹篇《迷局》不一样。2007年，房市处于黄金10年之巅，主要是针对辉煌背影中的隐患，围绕如何避免隐患发展为明患来考虑解决方案。在《迷局》中，笔者初步形成了“经济自律，市场约束，政治和谐”的关系论经济分析框架，并在该框架下给出了解决方案。《迷局》中的关系论经济分析框架和相关解决方案构成了笔者在《危局》中构思破解危局十策的基础，但却不能完全为旨在破解危局的本书覆盖。笔者将《迷局》中关于房市改革的经济解决方案和房市改革的政治解决方案随附于后，以方便读者更好地理解本书提出的破解危局对策。

房市问题具有深厚的历史背景和复杂的现实背景，尽管笔者尽可能利用开放、演进、可公度的关系论经济分析方法，尽可能聆听各方面意见，但受笔者水平所限，其中定有很多疏漏甚至不正确之处，欢迎批评指正。

冯燮刚

2010年1月于北京

顺天谋事，成事在人。

求同存异，和谐共赢。

——题记

引 言 面包神话——关于房市的传说 / 1

第一部分 房市问题的科学观 / 5

第一章 从封闭社会到开放社会：文明转型与利益
陷阱的消解 / 9

第1节 自由与强制的对照 / 11

第2节 哈耶克的理想：基于自发秩序的自由保障 / 12

第3节 回归奴役之路：二分法的幻相与文化
本体论 / 14

第4节 关系结构转型：基于开放社会的自由
保障 / 17

第5节 “以脚投票”对“屁股举手”的消解 / 23

第二章 认知陷阱与房市认知偏误 / 29

第1节 只对变化敏感的感知系统 / 31

第2节 思维的封闭性 / 32

第3节 思维的开放性 / 34

第4节 向未及世界开放、演进的认知体系 / 35

第5节 从螺旋式认知模式看思维偏误和行为调整
/ 38

第三章 在开放市场中的科学原则 / 43

第1节 和谐共赢：开放社会的基本政治法则 / 45

第2节 经济自律：千古不变的自然法则 / 50

第3节 组织的力量：强势政府 / 53



第4节 危机治理 / 60

第5节 其他重要法则 / 67

第二部分 房市问题的历史观、现实观和 大局观 / 71

引子：深厚的历史背景 / 73

第四章 1998 ~ 2007 年“黄金十年”：伟大的辉
煌及背影 / 79

第1节 1998 ~ 2007 年“黄金十年”：“地产推动”
的伟大辉煌 / 81

第2节 房市持续闭锁于高收入群体 / 87

第3节 黑洞效应：大规模投机性持房 / 96

第4节 “高处不胜寒” / 100

第五章 复杂的房市利益格局 / 107

第1节 进退维谷的中央政府 / 109

第2节 “土地财政”支撑下的地方政府 / 112

第3节 人人喊打的房地产开发商 / 118

第4节 欲罢不能的商业银行 / 121

第5节 望楼兴叹的城里人 / 122

第6节 在城镇边缘徘徊的农民 / 125

第7节 复杂的房市博弈 / 129

第六章 房市危局 / 135

第1节 不归路——在喇叭口陷阱中膨胀的房市
泡沫 / 137

第2节 中国房市满足不了3个人的需求——黑洞
效应与投机性“库存” / 140

第3节 土地剪刀差萎缩不可逆转——地方政府
信用危机 / 144

第4节 釜底抽薪——内需疲软与宏观经济硬



着陆 / 148

第三部分 战略和策略：破解房市危局十策 / 153

引言：立足现实，选择未来 / 155

第七章 转轨 / 159

第1节 对策1：降价是硬道理——房价理性回归
与房市转轨 / 161

第2节 对策2：开征物业税——给房市套上缰绳
/ 165

第3节 对策3：优化分税制——地方政府“换马”
/ 170

第八章 软着陆 / 175

第1节 对策4：稳定市场预期——刚性需求及时
补位 / 177

第2节 对策5：慢蚀黑洞——开征物业税的渐进
安排 / 179

第3节 对策6：地方政府信用保护——避免地方
政府信用危机 / 183

第4节 对策7：银行同业共进退——防范流动性
危机 / 186

第九章 新起飞 / 189

第1节 对策8：从“经营土地”到“经营市场”——
利率市场化与创新推动 / 192

第2节 对策9：完善农村土地产权制度——农业
产业化与内生城镇化 / 198

第3节 对策10：从“经营土地”到“经营新能
源”——新能源战略与经济转型 / 201

总结与展望 / 210

附录一 房市改革的经济解决之道：经济自律和市



场约束 / 213

第1节 “圈地” / 213

第2节 造房 / 222

第3节 住房市场投机 / 226

附录二 房市改革的政治解决之道：和谐共赢与软着陆 / 233

第1节 中央政府：改良税制 / 234

第2节 地方政府：经营市场，服务企业 / 245

第3节 城镇居民：抑制投机，和衷共济 / 247

第4节 房地产开发商：规范经营 / 252

第5节 农民：完善土地产权 / 255

参考文献 / 267

致 谢 / 273

Foreword | 引言

面包神话——关于房市的传说^①

收面粉的红衣商人对粉农说：“给你 30 年的口粮钱，面粉归公”。粉农欲说还休，但不可再生的面粉已经被收走了。粉农叹了口气，只好跟面粉再见，无可奈何地收下口粮钱。

红衣商人开了面粉拍卖所。红衣商人在拍卖前开会，“面粉涨价这么快，面粉也得涨价”。黑衣商人参与竞拍，甚至面粉的起拍价就比在售的面包贵。但总有胸有成竹的黑衣商人，“怕啥，面包更贵，赔不了”。更有实力雄厚的黑衣商人拍了很多面粉在手。也不知是面包先涨还是面粉先涨，反正面粉价格不断上涨。黑衣商人及红衣商人慢慢学会了炒面粉，轻松一倒手，白花花的银子就到手了。

黑衣商人开始加工面粉。面包还没有做成，一群人围了上来，有吃面包的布衣，有倒面包的白衣商人，纷纷要订购面包。面包立刻被一抢而空。黑衣商人一看，哎呀妈呀，这么多买面包的，涨价。黑衣商人慢慢学会了控制开发和销售节奏，面粉分期分批慢慢加工，面包做成后捂着慢慢卖。面包价格直线上涨，还没开卖，价格就上了天。黑衣商人看着

^① 近年来，中国房市盛传面粉和面包的相关说法。实际上，面粉、面包和土地、住房并不可比。前者储存时间有限，用于吃，吃掉就消耗掉，其质量取决于面粉本身。后者可以长期储存，除住房建筑折旧外，其质量取决于土地，土地价值则主要取决于配套环境。住房用于住的过程并不消耗土地。为把这个故事讲完整，笔者赋予面粉、面包的土地特性，不变质，“吃”时不产生消耗，可租着吃。

也纳闷，价格越上涨，虽然吃面包的布衣越来越少，但倒面包的白衣商人却越来越踊跃，一买一批的人只见多不见少。

在倒面包过程中，只听白衣商人相互间在交谈。“我半年前倒的那批面包，现在价格翻番了。”“赶快买吧，吃面包的人这么多，还得涨。”“听说将来还有很多人要进城吃面包呢。”“听说美国人、日本人、全世界有好多人都要来买中国面包。”“现在钱这么多，赶快买吧。这年头，存啥都别存钱。”

白衣商人倒得欢，黑衣商人卖得欢，红衣商人拍得欢，面包市场一派兴旺。黑衣商人和红衣商人大受鼓舞，“市场万岁，供不应求啊。”黑衣商人投放市场的面包越多，价格越涨，白衣商人倒得越欢。白衣商人的购买力太强大了，增加供给根本不管用，不管增加多少，就像扔进了无底洞。

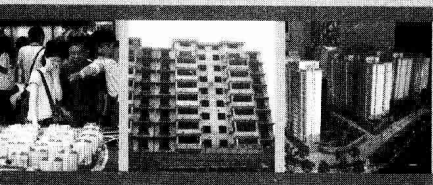
看着面包价格越涨越高，布衣们着急了，不吃面包不行啊。不时有商人在广播，“赶快买吧，越晚买，价越高，越吃亏”。有的布衣怕了，勒紧自己的裤腰带，买吧。勒自己的裤腰带不够，再勒父母的裤腰带。没有裤腰带和裤腰带勒断的一大群布衣冷冷地、狠狠地看着商人们和商人们库里的面包，牙直痒痒。

这样，面包价格越涨越高，不吃面包的商人们库里的面包越堆越多，而吃面包的布衣则望洋兴叹，买得越来越少。面包租金很便宜，租面包吃的布衣越来越多。但面包商人嫌租金太低，宁愿在库里晒面包，也不愿出租。看着库里晒太阳的面包越来越多，面包价格越来越高，不免有胆小的商人开始小声嘀咕，“出不了手怎么办？”“不怕，面包不变质，面粉越来越稀缺。大不了多拿几年，还可以租给别人吃。赚不了大钱，也绝对不会赔。”“实在不行，反正不变质，留给咱子孙后代自己吃。长期来看，钱总是越来越不值钱，赔不了。”“没看见钱很快会贬值吗？面包起码能保值，怕啥。”“但一通胀，那些吃面包的布衣不就更穷了吗，拿什么钱来买



呀？”“……”。

这个神话讲完了。结局没讲，也不用讲。面包是要用来吃的。不管有多少商人前赴后继地倒面包、做面包、炒面粉，只要吃面包的吃不起，商人们囤积的面包的价值就无法实现。因此，面包神话的结局只有两个。一是上帝给布衣们发足够多、且越来越多的钱，让他们成为吃得起高价面包的富人，而且是吃得起越来越贵的面包的越来越富的富人，大家皆大欢喜，神话在上帝的帮助下继续延续；二是商人们该跳楼的跳楼，尤其是高财务杠杆的面包商在市场进入僵局后一定会被迫割肉出逃，面包价格必然理性回归，回到布衣们吃得起的价格。其实，这个神话故事的现实结局不用讲，类似的神话故事在日本、东南亚、美国和欧洲都屡屡上演，但结局无一例外的都是后者。只要倒面包的机制继续存在，面包市场就会处于盛极而衰、衰极而盛的动荡之中。而在面包市场的动荡之中，苦的是吃面包的布衣们。



第一部分



房市问题的科学观

