

邹鸿鸣
◎ 著

经济生活的智慧

对中国式通胀与

资产泡沫的大众化解读

以生活的语言讲述经济现象，以生活的逻辑揭示理论的困惑；以普通人的故事描述一个阶层的生活变迁，以普通人的生活记载一段伟大的历史。



经济生活的智慧

对中国式通胀与资产
泡沫的大众化解读

邹鸿鸣 著

企业管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

经济生活的智慧：对中国式通胀与资产泡沫的大众化解读/
邹鸿鸣著. —北京：企业管理出版社，2010. 7
ISBN 978 - 7 - 80255 - 647 - 8

I. ①经… II. ①邹… III. ①经济—研究—中国
IV. ①F12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 109191 号

书 名：经济生活的智慧：对中国式通胀与资产泡沫的大众化解读

作 者：邹鸿鸣

责任编辑：启 烨

书 号：ISBN 978 - 7 - 80255 - 647 - 8

出版发行：企业管理出版社

地 址：北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编：100048

网 址：<http://www.emph.cn>

电 话：出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387

电子信箱：80147@sina.com zbs@emph.cn

印 刷：北京天正元印务有限公司

经 销：新华书店

规 格：170 毫米×240 毫米 16 开本 11 印张 200 千字

版 次：2010 年 8 月 第 1 版 2010 年 8 月 第 1 次印刷

定 价：50.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

自序

本书中的大部分内容都是作者近期与友人谈话、聊天的记录，有一部分已经以博客形式发表在网上。由于谈话内容来自于生活，同时又都是目前城市中间阶层人士关心的话题，所以相信会让很多读者朋友感兴趣。

本人长期从事金融工作，日常也关注经济问题，更关注各位学者和经济学家的言论。但是自认为目前许多学者的经济研究与普通人的生活有脱节之处。首先是立场问题。许多学者和经济学家自觉或不自觉地成为了某些社会阶层的代言人，可能对于某一阶层有利的言论和论断，未必有利于其他阶层和群体。比如许多经济学家事实上也是股票投资者、股评家，或者他更重要的身份是后者，他们认为合理的政策选择，可能对于少数投资于股票的人而言是有利的，但很可能这种政策是以社会其他阶层付出更大成本为代价的。其次是经济学研究的理论和方法问题。经济学理论是对经济生活的一种抽象概括，需要设定许多边界条件。即使如此，真实的经济生活也往往与理论推导相去甚远。同时，当代经济学门派众多，每门每派都有自家之言，而我们的社会又处于转型期，更是有多种理论体系并存。这些理论体系无论是从理论基础、基本框架到使用的研究方法都截然不同。同样谈论一个问题，诸多理论混杂在一起，经常是能够形成许多完全相反的

结论。

本人的经济学理论功底本就不够深厚，也时常困惑于各种经济现象与理论的差异和矛盾。所以，我一直试图以普通人的视角、以基本的生活逻辑去理解当代的经济生活与经济现象。我时常在想，能否有人能够用普通人能够听得懂的语言和普通人能够接受的逻辑去讲述经济问题呢？

本书即是对这一想法的小小尝试。在此，我也不能不说，由于生活阅历和所处社会阶层的原因，本书也不可能不存在视角和立场问题。虽然我不能准确定义自己所处的社会阶层，但是想来这个阶层在社会中的位置应该并不极端。

最重要的一点，同时也是无论生活在哪一个社会阶层、持什么样的立场和观点，没有人能反对的一点，就是我们生活在一个剧烈变动、并且非常伟大的时代。本书中所讲述的故事和发生的对话虽然不很优美动人，但是本人希望以白描的方式反映当下生动的社会生活和一定的社会语境。我也非常希望这样一本小书为这样一个时代留下一个缩影，起到立此存照的作用。

作 者

2010年5月



目 录

CONTENTS

01	北京的房子像天上的星星	7
02	囤积房子	11
03	刚性需求	17
04	房价再预测	31
05	做 空	41
06	再说做空	49
07	普遍“性福”与通货膨胀	56
08	第二个..... ..	64
09	守业难	76
10	玩儿人	86
11	泡沫一定会破灭	97
12	妇女解放	104
13	大 哥	112
14	拒绝奖赏	118
15	沉默的一代与垮掉的一代	126
16	生命诚可贵	135
17	大 师	141
18	爷爷们的幸福生活	149
19	任志强	155

北京的房子像天上的星星

2009 年房价的上涨并不让我意外，虽然上涨的时间之长、上涨速度之快、上涨幅度之凌厉确实让我有些惊异，但让我真正震惊的是，怎么北京会有这么多房子？

根据北京市房地产交易管理网的统计，截至 2009 年 11 月，北京已成交二手房 23 万套，而 12 月上半月北京又成交二手房超过 2 万套。按照这样的速度，预计全年将成交二手房 27 万套！而我自己的感觉是，不太可能吧？北京哪里来的这么多房子呢？曾经想在网上搜索，看看到底有没有关于北京成套存量住宅的数字，但是搜不到。在各类北京市政府部门的网站上查询，也没有类似的统计数字。但是有这样一些统计数字，比如似乎是建设部发布的数字，称北京市截至 2005 年底按照户籍人口计算人均居住面积 32 平方米，也就是说北京市存量住宅总面积大概在 4 亿平方米左右。如果以北京市成套住宅平均面积为 70 平方米计算，那么北京市的成套住宅应该不超过 600 万套。按照这一数字推算，相当于在 2009 年一年中，北京市每 22 套住宅中就有一套被卖掉了。

当然，这个数字可能有误差。比如曾经在网上搜到这样的消息，就是北京市发布的人均居住面积与建设部发布的数字有很大出入，北京市的“十一五”目标是到 2010 年北京市人均居住面积达到 30 平方米。而对于为什么北京市公布的人均居住面积低于建设部的数



字，北京市有关人士解释说是统计口径的差别——建设部统计的是人均建筑面积，而北京市统计的是人均使用面积。如果按照这一说法，姑且认为北京市有 800 万套住宅，那么这也意味着在 2009 年一年中北京市每 30 套住宅中就有一套被卖掉了。

然而这与我们现实中的感觉完全不一致。以我现在居住的这一小区为例。我们的小区 2005 年落成、入住，紧邻高速公路，又脏又吵。刚落成时由于挨着一个汽车 4S 店，住户因为汽车喷漆房污染还大闹过。今年新的二手房交易税收政策对于我们这样的次新房业主是最大的利好，一些前两年因为房子没有涨到预期的业主都趁新政策以及房地产回暖之机卖掉房子走人。而由于我们的小区离地铁站和国贸都比较近，想买我们小区房子的购房者也很多，所以我们的社区应该属于交易比较频繁、房屋买卖量占存量房比较高的小区。但即使这样，我们小区在这一年中卖出的二手房也达不到每个单元一套的比例。我们这个小区全是“一梯两户”或“一梯三户”的套型，大部分是 16 层楼，考虑到有部分楼宇的一层是底商，那么每一个单元的房套数应该在 30~45 套之间。那么，即使对于交易频率应该是很高的我们这个小区，2009 年出售的房屋占到全部存量房屋的比例也达不到 1:30。

反过来这样考虑这个问题。以我所在单位（国有银行总行）的同事为例。我所在的部门大约有 100 人，绝大部分像我这样年纪的人都有两套以上住宅——其中一套是单位以前分的，另外是自己前几年买的面积更大、户型更好一些的商品房。很多人家里有三套以上住宅，即使前两年刚刚进入我们单位的年轻人，最差的也已经在这两年买房入住了——要知道，我们虽然不知道北京到底有多少富人，也不知道北京人到底有多富，但是我们总还是有点自信，就是我们这样单位的收入水平在北京应该不会低于中等水平吧。而且，



现在能进我们这样单位的年轻人，家里非富即贵，都多多少少有些关系和背景，进到我们单位一两年就能买房，应该不是问题。总之，这样算来，我们单位的同事们人均拥有两套住宅，应该是大致差不多的。也就是说，我们的同事们应该总共拥有 200 套左右的住宅。而在这么多房子中，2009 年被卖掉的房子有几套呢？三套！也就是 66 套房子中才有一套被卖掉。

如果综合考虑，比如有些人说，北京市绝大多数市民较贫困，只拥有一套住宅，这些人不可能出售自己的住宅，哪怕房价涨到天上去了；而另外一些炒房者拥有数套住宅，今年卖出房屋的比例比较高，我们猜测北京市 2009 年出售的房屋占到全部存量房屋的比例可能是 1:50，也就是全北京市每 50 套成套住宅中有 1 套被交易了。依此比例，按照 2009 年成交二手房 27 万套计算，北京市拥有存量住宅为 1350 万套！也就是按照北京市 1800 万常住人口（包括户籍人口和非户籍人口计算），每 1.33 个生活在北京的常住人口就平均拥有一套住房！

前两天有媒体报道，北京市二手住宅成交网签数量有水分，就是中介故意错填以“占坑”，也就是通过给其他中介设置障碍以控制房源，所以网签撤消率会比较高，二手住宅网签数量与实际成交数量有差距。但是主管部门已澄清，认为撤消率不高于 7%。同时考虑到房市中也有一些“精准”的投资者，在上半年较低价格下买入房屋、再在较高价格上卖出，一套房屋在一年内被一买一卖。也综合考虑这些因素，如果 2009 年北京市实际成交二手房 24 万套，按 1:50 的比例计，北京市拥有存量住宅为 1200 万套，北京市 1800 万常住人口平均每 1.5 人在北京拥有一套住房！如果以 2009 年北京市实际成交二手房 20 万套计，北京市也拥有存量住宅为 1000 万套，平均每 1.8 人拥有一套住房！而以一个核心家庭 2~3 人计，也就是



2个多人拥有1套住宅计，北京市的住宅存量也已绝对过剩。

实际上，即使以未来北京市远期规划人口2200万计，这1000万套房也足够了，更不用说目前北京大概每年还新落成十几万套住宅。问题在于在恐慌下大家都在拼命买房，而没有人顾得上简单地算一算。而政府部门永远是打哑迷，各个部门公布的数字又永远是相互打架。不知道芸芸众生在信息高度不对称的情况下做的这样规模巨大的投资决策，最终会酿成怎样的后果。也不知道那些认定了北京“缺房”、认定了各地“精英”还会携巨款蜂拥至北京的人，如果告诉他们北京其实早就不缺房了，他们会怎样将这个“皇帝的新装”般的游戏玩下去。

2009年12月27日

囤积房子

物业一直催着我交物业费，于是周日基本赶在最后期限前去缴了物业费。总觉得自己的房子空着，还要每年缴物业费、供暖费，物业人员在开票的时候，我就下意识地问了一句：“这个楼还有几户没缴物业费啊？”物业人员说：“连你三户。不信你自己看。”说着瞥了一眼桌子上的一个登记本。

我们这座楼原来是 C 银行的楼，而我最早工作的 I 银行是 C 银行的子公司，我们最早也参加 C 银行的分房，于是我就分到了这里的房子。后来 I 银行并入到 D 银行，我们这些人自然到了 D 银行。但房子的权属好像一直没搞利落。C 银行本来在商业化上就比较新锐，而且率先上市了，因而 C 银行在住房分配制度上改革也比较彻底：一是将所有存量房按照当时的商品房价做了一个价格估算，比如这里的房子单价大概是五千多元一平方米，然后以这个价格将全部存量房屋卖给职工；二是按照每个职工的工龄、级别和资历，一次性给予一笔住房补贴，同时将以后每年工资中住房补贴的部分大幅度提高，职工可以以这笔一次性的住房补贴和未来的住房补贴购买这些房屋。房改以后，C 银行未来员工都以自己的工资和住房补贴自市场上购买住房，单位不再解决员工的住房问题。说实话，我们（主要指青年员工）一直认为 C 银行的房改在所有我们所知道的中央单位中是最成功的。如果不是原来占有住房超标太多，一个人



不论级别、工龄，基本上都能将其现有自住住房买下来。而由于购买价格基本参照市场价格，房价优惠、但优惠有限，而老的公房大都在户型、结构上存在或多或少的缺陷，同时有些人希望借此机会直接改善住房，所以一个直接结果就是许多人将自己原本分配的公房交了出来，甚至直接到市场上去购买房屋。而一个间接的结果就是许多原本苦哈哈等待分配住房的员工终于获得了分配住房的权利。那一次房改的最终结果就是所有员工、特别是年轻员工都有房住了，这自然令我们这些外单位的年轻员工羡慕不已。当然，也有不满意的，就是那些有较高级别的领导，他们免费霸占许多套房子的机会没了。他们或者要一次性支付很多、甚至远远超过他们补贴金额的钱来买下已霸占的房屋，或者就是在支付不起的情况下不得不腾退房屋，他们当然不乐意。不过这个局面很快也改观了，因为这些领导发现自己变得自由了——他们根本不必和自己单位的中低层员工生活在一个小区、甚至一座楼里，恨不得谁和谁都认识，连电梯司机都是自己银行的员工。说不好听，自己家里头天发生点儿什么事情，第二天全行的人就知道了。下面分支机构、客户想送点儿什么东西，多不方便啊。这些领导们完全可以拿着巨额补贴到外面的高档小区买房子，甚至买别墅、独栋住宅。这样这些在社会上“有头有脸”的人可以打破单位甚至是所有制的界限住到一起，实现了与一般员工特别是普通老百姓的隔离，又安全又体面。而这十年来中国房价、特别是北京房价的飞涨，也让这些在外购房的“高端人士”充分体会到大量购房、然后是资产升值的快乐，谁也不希望再回到过去那种日子里——扬脸等待单位分房，恨不得机关服务局房管处一个司机都能让其他部门的老总和处长们低三下四。现在许多领导个人尊严和受尊重感日益提高，大家普遍找到了做官的感觉，其实住房制度的改革居功至伟。此是后话。



再说我们自己。因为我们与 D 银行合并了，而 D 银行不仅未商业化，还是家“政策性银行”，有些介于企业和政府机关之间。我们的工资自然不能和商业化、特别是上市之后的 C 银行相比。对于这些我们住着的房子，C 银行表示一视同仁，也让我们按他们订的“市场价”购买。但是毕竟我们没有享受 C 银行的房改政策，没有获得一大笔住房补贴，也没有未来每年不菲的住房补贴，根本买不起。而且对于我们而言，这样也不公平，因为如果分配到的是当初 I 银行的房子或者后来调换的 D 银行的房子，我们都可以按照北京市的房改房价格，也就是一平方米一千四五百块钱的单价购买下来。凭什么同一家国有银行的员工，买的都是国家的房子，必须要按差异巨大的价格购买？显失公平嘛！而我们 D 银行的房管部门当然要为我们这些员工说话。据说他们向 C 银行建议，通过国有资产划拨将这批房子从 C 银行账上划转到 D 银行账上，然后再由 D 银行以一千四五百块钱的北京市房改房价将这些房子卖给我们。对于国家而言就是从左兜到右兜的问题，给财政部打个报告就行了。但不知为什么 C 银行没有同意。可能他们希望 D 银行以“市场价”买下来，然后你们自己爱怎样就怎样。可能因为政策或操作问题，也没有实现。我们的员工在这个楼里以及在 C 银行其他小区的住房就成了历史遗留问题。以往几次调房，都有原来住这些房子的员工因为不能购买产权将房子退给房管部门、换到别处，而房管部门也都建议其他有资格调房的员工，如果能有其他房子作目标，最好别要这几个 C 银行小区的房子。按道理这几个 C 银行小区的房子、包括我这座楼应该空着不少房子。

但我知道，这几年不分房了，这些房子也绝不会闲着。所以物业人员一说你可以自己看，我立刻不由分说将本子抓过来一页页翻起来。我倒想看看，我一直住房未达标，又是哪些人占着房子呢。



一看才发现，靠！这些人都有办法弄房子。名单里一大堆处长之流，据我所知他们早先并不在此居住，而且在其他地方分的房子早已达标，但是他们神不知、鬼不觉就又做了这些房子的“主人”。也好理解，反正是“无主财产”了，又不需要付多少代价，不占白不占。但我知道，因为这些房拿不到产权，不能卖；租住的公房理论上也不能再出租，而他们现在住的房子早都无论在面积还是在质量上都好于这些老公房，他们也不可能真搬过来居住，所以这些房子应该都空着呢。我问物业人员，这些人的房子有人住吗？果真，房子都空着，自己没住，也没出租。物业人员甚至从来就没见过这些房主。

我因为在几家金融机构干过，金融界有头有脸的人我见过一些，到一定级别或者有一定名声的我大都知道名字。我也才发现还有大量其他金融机构的人士也在这个楼里有房。比如 F，现在数一数二的大基金管理公司的总经理，也在这儿有套房！我印象里他最早在 H 证券公司任某营业部老总，H 公司组建 B 基金管理公司他就去了，一直没变。按道理 H 证券公司最早的渊源是 A 银行，而不是 C 银行——当初中国最早的几家证券公司是分别以几家大银行的人员为班底组建的；与 C 银行有渊源的是上海的那家最后和其他公司合并了的 G 证券公司，而不是 H 公司，F 君如果早期在某银行分过房，也应是在 A 银行，而不是 C 银行。疑惑！我问物业人员，F 君是自己住呢，还是将房子出租了？这是废话，纯属明知故问。F 君那样的知名人物，怎可能住这样的小区、这样的房子！尤其是这里的房主也都是金融系统工作的“内部人士”。出租就更不可能，他一个大基金公司总经理，房屋中介和租客一知道他身份，肯定天天有事没事给他打电话探听股票。其实我有时就是这样炒股票——我也有同学在大基金管理公司做副总，因为同学关系所以说话从不会拐弯抹角。但我们也从不问人家个股操作问题，大家都在圈子里，知道规矩。



反正我们聚会多，每次一打电话，赶上他烦、没好气儿、着急挂电话，知道他们对后市不看好，肯定自己旗下基金仓位还没降下来，那我们一帮同学就会立刻空仓，至少是不敢轻举妄动了；如果他心情好、欣然接受邀请，那他们或者看好后市，或者就是已经成功减仓、等着抄底，我们当然可以闭着眼建仓或者积极抄底。如果F君将房子出租，将自己的电话外泄，聪明的中介和房客完全可以如法炮制。

而物业人员也再一次证实了我的猜测。这让我突然意识到一个问题，北京人到底是从什么时候开始囤积房子的？这让我回想起上世纪八九十年代还分房的时候，不要说单位高层领导总能以各种理由多要房子，反正对于领导来说基本是“按需分配”——什么父母从乡下过来了、孩子大了、孩子要结婚了、还没住够标准了、从一个单位挪到另一个单位当领导了，等等，都是分房的理由；即使是中下层员工，也都没闲着。那时候社会风气还比较紧张，不太开放。你要是搞了个姑娘不娶人家，那可是天大的事。哪里像现在，你和谁上床、和多少人上床、你娶不娶谁都是私事，组织是不会出面管的。而那时一般来说姑娘们对自己的身子看得也紧，对于一般男人（流氓除外），你如果不结婚基本不太容易占便宜。所以我们单位的那些男员工如果对自己的老婆腻了，或者就是想一生中多弄几个，比较流行的办法就是离婚，然后将房子转给女方作补偿。这样，自己摇身一变又成了单身或者再婚无房户，还可以向单位申请房子。对于这样的员工，单位也没有办法，总不能看着自己的员工没房住吧。其他员工还只能干瞪眼，看着单位一批这样的员工隔几年就做新郎、住新房。事实上，那时候国有企业、国有部门还是社会就业的主要提供者，几乎所有的国有企业都是这样分房子，也基本都是这样的局面。那时候大家货币工资都很低，企业、机关的住房“福



利”是分配的主要方式，也是社会财富沉淀的主要方式。那个时候中国经济发展也很快，至少不逊色于住房制度改革后这十年，那个时候也盖了许许多多房子，只不过不是通过市场出售出去而已。就北京市而言，甚至可以说市民囤积房子自上世纪 70 年代就开始了。

有时夜晚在自己家楼下走过，看着楼上那些常年黑着灯的窗户，我就想，这些人囤积了多少房子啊！还不如对他们“大怒”一次，允许这些人低价把房子买下来，也别管什么超标啦、历史遗留问题了，只要这些人承诺将房子出售或者出租，让那些真正有需求的人住上房子。

2009 年 12 月 29 日