

穷思 富思 思维

童大焕
◎ 著

东方出版社

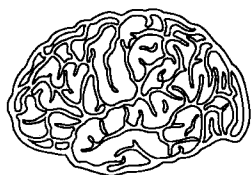
穷人，穷的不是口袋，而是脑袋！

著名时评人童大焕10年楼市经验谈，以悲天悯人的情怀建言，高房价不应成为老百姓的负担。相反，一套与银行建立直接联系的独立产权房才是抵御通胀的唯一利器。

著名时评人**童大焕**最新楼市力作

童大焕◎著

穷思 富思 维维



東方出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

穷思维 富思维 / 童大焕 著. —北京: 东方出版社, 2012. 9
ISBN 978-7-5060-5400-3

I. ①穷… II. ①童… III. ①房地产市场-中国-通俗读物 IV. ①F299.233.5-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 235404 号

穷思维 富思维
(QIONG SIWEI FU SIWEI)

作 者: 童大焕

责任编辑: 徐 玲 袁 园

出 版: 东方出版社

发 行: 人民东方出版传媒有限公司

地 址: 北京市东城区朝阳门内大街 166 号

邮政编码: 100706

印 刷: 北京市大兴县新魏印刷厂

版 次: 2012 年 11 月第 1 版

印 次: 2013 年 1 月第 2 次印刷

印 数: 8 001—11 000 册

开 本: 710 毫米×1000 毫米 1/16

印 张: 16

字 数: 249 千字

书 号: ISBN 978-7-5060-5400-3

定 价: 42.00 元

发行电话: (010) 65210059 65210060 65210062 65210063

版权所有, 违者必究 本书观点并不代表本社立场
如有印装质量问题, 请拨打电话: (010) 65210012

引言 独立产权房是普罗大众抵御通胀的唯一利器 001

理解不了中国房地产就理解不了中国 001

房价下跌对七成以上国民没好处 005

十年楼市经验谈 011

附：我的“即时判断力”——微博精选 013

第一章 调控十年 高房价打败中国 029

货币超发自上而下拉高物价房价 029

地价自下而上抬高房价 033

土地财政和投资型政府真相 035

现有土地和政府发展模式下拆迁难题无解 037

土地储备与货币超发互相作用 039

土地集体所有和小产权房为什么不敢放开 040

过于天真的张五常 042

楼市调控代价：经济硬着陆和风险后延 043

越调控，中国经济对房地产依赖越深 051

“缩工保价”同样刺激房价上涨 053

本轮楼市调控已近尾声并且正在回调 055

穷思维 富思维 I 057

第二章 人聚财聚 人散财散 060

全民炒房根在利出一孔 060

中国房价总体上只能上不能下 064

钱逼人还是人追钱

——“鬼城”永远是“鬼城” 069

财富只有服务他人才能保值增值

——鄂尔多斯之困 074

第三章 你不能不知道的房地产真相 076

今之国人非为房子而活，乃为自由而活 076

房地产的支柱产业地位难以动摇 080

商品房是保障房的奶妈 084

房地产是不是实体经济？ 089

房地产是实体经济的带头大哥 091

日本楼市泡沫经验和哈里森模型适用于今日中国吗？ 094

未来20年户均五套房？ 096

第四章 调控是为穷人说话替富人办事 099

楼市喧嚣里沉默的大多数 099

“代表公众”的自我加冕与话语迷幻 102

信息选择中的“臆想昏厥症” 104

年轻知识分子已是“现实威胁”？ 106

同归于尽还是绝地求生？ 110

穷思维 富思维 II 113

第五章 警惕保障房大跃进 116

保障房大跃进宣告破产 116

保障房抬高了穷人的生活成本 124

市场选择比政府保障更廉价公正 124

保障房固化贫穷的坚硬逻辑 127

政府建保障房不妨学腾讯 131

50 岁以下想住保障房是可耻的 132
 中国式保障房只会推高商品房价 136

第六章 稀里糊涂房产税 139

房产税不是压垮房价的救命稻草 139
 征收房产税南辕北辙 141
 匆忙上阵的房产税全身是病 144
 房产税，听说你要来，房价又涨了 146
 物业税或可以“小产权房”做试点 148
 税收是公民与国家的契约，不是任何政策的工具 149

第七章 告别楼市乌托邦强制 153

楼市当告别乌托邦强制 153
 就这样走向奴役之路 155
 自由比福利重要十倍 157
 回到基本的政治和经济常识 160
 告别语言腐败 164
 现实主义在朝，理想主义在野 167
 活在真实中的三个行为准则 170

第八章 奢侈品是人类文明第四极 174

财富仓库对社会稳定极其重要 174
 财富仓库缺乏加剧财富和精英外流 179
 豪宅是人类最大奢侈品市场 181
 奢侈品与文明政治 187
 “最大奢侈品市场”是中国难得的历史机遇 190
 奢侈品能否引领中国转型 192
 奢侈品这样成为社会稳定剂 196

	中国奢侈品的女权回归	198
	从 LOGO 招摇到低调华丽	199
	茅台酒值多少钱?	201
	奢侈品的本质是“富人代管”	204
	穷思维 富思维 III	205
第九章	经济大趋势	207
	钱往高处走	207
	借贷消费不是洪水猛兽	208
	人口增幅持续下跌 房价止涨别太奢望	210
	粗鄙文化造就贫穷的富饶	212
	为增长而增长的时代该结束了	215
	告别投资依赖, 才有民富国强	217
	附: 2010~2012 年初房地产和经济政策及其影响	221
第十章	购房经典案例	227
	经典成功案例一: 恭喜你抄到底了!	227
	经典成功案例二: 8 个月实现两倍回报	233
	经典成功案例三: 向前看机会永在	234
	经典不成功案例: 100 万没了, 80 万又没了	235
	附: 大焕语录	236
	后记 近距离观察乌托邦	246

引言

独立产权房是普罗大众抵御通胀的唯一利器

理解不了中国房地产就理解不了中国

2011年，全国5000万股民人均亏损4万元。同年全年CPI上涨5.4%，一年定期存款利率为3.5%，百姓实际存款利息收益为-1.9%。年底全国居民存款余额达35.2万亿元，一年存款财富缩水达6600多亿元，相当于人均财富缩水500余元。

实际上，中国内地老百姓连年亏损的远不止股票和存款，因为CPI没算房价上涨部分。仅以2011年为例，即使在可谓“空前绝后”的史上最严厉房地产调控政策下，全国平均房价仍然“逆势上涨”6.9%。股市亏损、存款负收益加上房价上涨6.9%，百姓的损失又会是多少？

多年来，笔者一直强调，一套能够与银行建立直接联系的独立产权房是中国老百姓抵御通胀的唯一利器。并不厌其烦、子规啼血般地呼吁老百姓应顺势而为及时入市，不要对政策调控尤其是房价大跌抱有过于天真的幻想。但世间事总是如此吊诡：真理如此稀少，但总是供过于求。

中国内地的房地产是个集万千爱恨于一身的超级矛盾体。自从1998年中国内地城市住房私有化以来，中国的房地产承载了巨大的光荣与梦想，也承受着无穷的误解与谩骂。很多经济评论者把房地产排除在“实体经

济”之外，认为一个不注重实体经济的国家和民族是没有希望的。最新的一个比较尖锐的观点是叶楚华先生在《中国，已经失去成为发达国家的机会》一文中所表述的，房地产让中国彻底失去了成为发达国家的机会：

近十年来，本应是中国开创国际品牌，取得各种技术创新的十年，但是房地产毁掉了这一切。既然把钱投到房子里就能简单地、安全地获得暴利，哪个企业家还有心思去搞技术创新，搞世界品牌。没有技术创新、没有世界品牌，你就成为不了发达国家。日本和亚洲四小龙也都是从廉价劳动产业起家的，但它们成为发达国家的惊人一跃却是靠技术创新和打造世界性品牌而完成的。30年了，中国还是一片空白。中国，已经失去了成为发达国家的最佳机会，从现在算起再过十年，如果中国仍然无法取得突破，那么中国人世世代代都将作为欧美人的劳奴，尤其是作为美国人的劳奴而存在，永无翻身之日。

也可算是危言耸听之一种了。如果我们认真检视新中国成立以来的60多年，会发现前30年甚至前40年全体中国人都还在为基本的温饱奔波忙碌，如果说有什么技术创新，也就是在国防科技领域，比如“两弹一星”，其他基本上是一片空白。前30年甚至更长时间，我们终生为之奋斗的只是“衣食”二字；后30年，我们则开始大踏步地向“住行”两个领域迈进。人类的一切生产生活，不都是为了更好地满足人们的物质和精神需求吗？从简单的衣食到更为丰富多彩的住行，难道不也是巨大的进步？房地产如果不是实体经济，那汽车是实体经济吗？今天我们不把房地产当实体经济，与计划经济年代“只筑坡不筑窝”、只顾生产不管生活、不以满足个体的需求与自由为目的、只把人作为工具的落后观念有本质区别吗？从极大地满足中国人的衣食需求，到极大地满足中国人的住行需求，然后再来满足其他方面的物质和精神需求，这是中国绕不过去的必经之路。饭要一口一口地吃，路要一步一步地走。比如今日中国卖得最好的高端抽油烟机，不是洋品牌，而是浙江的方太。如果没有房地产业的发展，高端厨电及与此相关的各项发明专利、技术创新会有市场空间吗？

诚如 FT 中文网 2011 年 6 月 2 日《中国房地产：泡沫要破裂了吗？》一

文中所说：“在1998年中国政府决定将大部分城市存量住宅产权私有化之前，大多数中国人甚至都没有想过有一天能拥有自己的房子。分析师们指出，中国房地产是目前保持全球整体经济健康最重要的一个因素。瑞银（UBS）经济学家乔纳森·安德森表示：‘房地产和住房建设主导着中国内地的增长模式。它们是决定大宗商品需求的最重要因素，是中国外部盈余最大的非主流推动力，而且事实上是真正理解家庭资产负债表、储蓄和投资的关键因素之一。从宏观角度看，如果你不理解中国房地产，你大概就不会理解中国。如果你在追踪这些大宗商品和行业（比如金属、水泥、铁矿石、煤炭、汽车零部件、建筑设备、发电机械等），你最好能对中国内地的房地产市场做出正确的判断。’”

如果你不深刻理解中国的房地产，你也就无法深刻理解中国；如果你不了解房地产，你大概也无法知道今天的中国到底有多少乌托邦思潮在涌动，甚至时不时地通过行政强制的方式在实践着。

在对待房地产问题上，我们的傲慢与偏见是否走得太远了？乃至于我们总是试图以各种方式来打压房地产，房地产的市场化之路不是越走越平坦无阻，而是越来越崎岖、呈现越来越向非市场道路逆转的态势（虽然原来也并非完全市场化，特别是土地没有市场化）。只有我们理解房地产，告别对房地产的傲慢与偏见，才能以更加平和的心态来对待房地产出现的一切问题，才能以更加理性、更符合市场规律的方式来切实满足人们日益增长的房地产需求。

今日中国房地产领域的诸多问题，并不一定都是房地产自身的问题，而是中国诸多历史问题和现实问题的总集合、总爆发，房地产只不过是大家的一个安全的出气口。板子都打在房地产上，结果只能是既害了房地产又害了中国经济。

任志强说，中国犯了一个最大的错误，就是在“第二次世界大战”之后的前30年，或者说新中国成立之后的前30年，浪费了一个低成本、高速城市化的过程。亚洲四小龙也好，四小虎也好，它们恰恰是在“第二次世界大战”之后，充分利用了30年低成本阶段，迅速完成了城市化率60%~70%的过程。我们在大食堂阶段，不但没有加强城市建设，反而把

农村的房子砍掉了 300 多万，都盖厨房和大食堂了，不准家里有小食堂。那时候的城市化，就是恨不得把小学生都推到农村去，认为农村人没有知识。然后又是“三线”，把所有人哄到山沟里去。到了“文化大革命”，又把所有知识青年哄到农村去。所以到了 1978 年改革开放之前，我们城市人均居住面积只有 3.6 平方米，比建国之初城市人均居住面积 4.7 平方米还少。

假如我们前 30 年没有浪费，那时候土地、劳动力、建材都非常便宜，那么城市化率就比现在高很多倍了。没有房地产支撑，高城市化率是不可能实现的。

今天中国的房地产成为中国经济的支柱产业，甚至成为“保持全球整体经济健康最重要的一个因素”，是时代发展的必然阶段，也是无法跨越的必由之路。史无前例的城市化浪潮、城市住房换代升级、外向型经济和投资型政府推动的几乎身不由己的货币增发及独生子女政策导致的老年人口也“随子而迁”向中心城市集中、住房按揭信用消费、投资渠道狭窄等，都是助长房价的因素。理解这一切，才能正确对待这一切。

今天，我们特别要警惕围绕在房地产周围的民粹情绪，他们把房价下调当做社会公正的唯一目标，而不想顾及更底层民众的下岗失业、整个金融和经济体系的安全等问题。可以说，围绕房地产，已经聚积起了具有强大舆论影响力的“民粹集中营”，他们随时有可能将中国带入乌托邦陷阱中不能自拔。复杂的经济和社会，都有它自身的逻辑和规律。摘一段汪丁丁 2011 年 11 月 4 日发在网易上的博文《市场，价格，理性控制的根本谬误》：“讲课和读年轻朋友的文章，感受到强烈的反市场倾向。宏观调控以来中国政策的一系列失败，似乎还不足以说服这些朋友反思我们和我们政策制定者的狂妄的致命弱点。这一事实本身就表明，要让公众（我从不预期那些被官僚政治弱化为‘脑残’的政策制定者）懂得‘复杂现象’的一般原理，多么艰难。”

愿望与现实是两回事。如果自认为理想高尚愿望美好就可以无视规律和规则，那就陷入了危险的乌托邦强制，一定会种下龙种收获跳蚤。一个只讲意图不循规律、只有手段不问责任伦理的民族，奴役和贫穷就是唯一

的归宿。同样，一个只讲意图伦理不讲责任伦理的时代和民族，启蒙将是一场比二万五千里长征还难的长征。

这么多年，至少在房地产领域，那些表面上替穷人说话的唱空派，一个个都让穷人越来越赶不上时代；相反，那些被现实砸鞋和网上扔砖的“楼市春天派”，谁听他们谁就赶上了时代。所以千万要擦亮眼睛，并不是谁替你说话谁就真能造福于你。

房价下跌对七成以上国民没好处

北师大房地产研究中心主任、博士生导师董藩教授的两则微博，像他的“没有4000万不要来见我”一样引起轩然大波。他于2011年11月7日、8日在个人新浪微博上称：“房价下跌谁高兴谁倒霉？高兴：没房的家庭，约占家庭数的4%~6%；未婚但考虑买房的人，约占城市人口10%。倒霉：占86%的有房家庭（财产缩水）、地方政府（财政收入下降）、银行（信贷收入下降）、财税部门（难收税费）、产业链上就业者（下岗失业），以及不觉得受损但会遭遇稳定威胁的更高两大主体，你懂的。”“现在全国86%以上家庭拥有私房（不很精确，因为每年总有私房被拆，又有很多买了新房，此数字总体呈上升趋势），2亿多流动人口按照我们国家的管理体制都是农民，不是市民，在农村基本都有房子，不在谈论之列，城市流动人口基本在老家也都有房子。”

任志强也加入了争论的行列，他在新浪微博上写道：“看了许多评论，大多数人不了解中国城镇的住房现状。城镇住房私有化率中不包括农村住房。总理报告数为87.4%，指个人产权的住房。每年会有拆除和新增。因此董藩教授用了约86%的数。但住房私有中包括个人拥有的第二套和多代人居住一套的现象。其中商品房约35%，房改房约40%，余者为原有私房和保障房等。另有7%左右的为原有公房和城镇区划改变时的农村转为城镇的房屋。可以说绝大多数中国家庭都有住房。是否有房不论城乡，都为有房产。但住房条件差和多代同住的家庭比例超过40%，大量农村有房产家庭分户向城镇转移，新婚家庭分户等形成巨大住房需求。每年城镇新增

家庭约1100~1300万户。全国现有城镇住房约190亿平方米，包括非成套住房，约合2.4亿套（含非成套折算）。约2.4亿户、6.7亿多人。私有化率中拥有第二套住房家庭的比例约12.5%。约2400万套。用于出租的约62%，偶尔居住的约30%，其他有用于营业、办公、仓库等用途和空置的。城镇空置住房的约占其中的3%左右。”

根据任志强的“精算数据”，加上现有农村住房高达1/3空置的事实，再根据第六次人口普查的结论，可以大致推算出中国到底多少人还有住房需求（不考虑投资部分）。

根据2010年第六次全国人口普查结果，当前中国内地31个省、自治区、直辖市的人口中，居住地与户籍登记所在的乡镇街道不一致且离开户口登记地半年以上的人口为261386075人，其中市辖区内人户分离的人口为39959423人，非市辖区内人户分离的人口为221426652人。

2.2亿跨区域流动的人口包括大量进城农民，加上城市原有超过40%“住房条件差和多代同住的家庭”，在“小富进城，大富进京（一线大城市）”的过程中，有一半以上大学毕业生都进入北京、上海、广州、深圳4座大城市，还不包含杭州等一线和二线城市。即使是已经在城市拥有产权房的人，如果想要改善居住条件，也是低价时置换比较好。因此基本可以判定，会有一半以上的家庭和人口希望房价下跌并且保持在他们能够承受得起的较低价位。

但是理想和现实永远有一个遥远的距离。即使现有房价全部跌一半（那时中国的金融乃至经济早已彻底崩溃并且永远一蹶不振），现有那一半以上希望房价下跌、希望自己买得起房的人当中，也未必有1/3买得起，而其中一部分人，甚至已经因为失业连生计都无着落了。

腾讯财经发起了一个关于“房价下跌你会高兴吗？”的投票，截至本书完稿时，表示高兴的有106382人，占投票总数的89.55%；不高兴的9497人，占7.99%；既喜且忧的2604人，占2.19%；选择“其他”的317人，占0.27%。

当然，这个调查只具有观赏和吸引眼球的价值。因为最关注房价的，是二三十岁处在高度流动状态的年轻人，腾讯的用户更是年轻人居多，他

们的投票不具有足够的代表性。但也不排除另一类人群，他们也是有房族，但出于投资需要，希望房价下跌然后趁机抄底。因此，投票在这里是不可靠的，任志强的分析比较靠谱。

综上所述可知，即使说今日中国有一半以上的人口有住房需求（其中包含2.2亿流动人口，占总人口的15.7%）；以及任志强所说“超过40%住房条件差和多代同住的家庭”，但是，人的一生中绝大部分需求是无法满足的。同样的，在有住房需求的人当中，到底多少人能够真正实现其需求，什么样的价位是他们能够承受得起的合理价位，可能是一个连上帝也说不清楚的问题。2010年以来的“史上最严厉调控”，一些郊区房价已经“腰斩”，比如北京通州京贸国际城由最高时25800元每平方米，降到了起价13400元，虽然在降价第一周就收获了“售房冠军”称号，卖了74套，均价14300多元，但也不是一抢而空，因为它们放量超过300多套。其原因有两种：一种是经济基础决定，买不起的还是买不起；另一种是社会心理决定：看到开始跌了，等着继续跌——这类人本身是有购买力的，只不过是等待时机罢了。当然，一旦错过时机，他们会成为抱怨的主流人群。因为追跌往往追不上，谁也不知道跌了以后还会不会再跌；追涨就比较好把握，因为都怕再涨。事实上是下跌的时候往往有更充分的选择余地，但多数人把握不住，往往要等再上涨时才能下手。于是，绝大多数选择都不是最佳选择。

一路分析下来，我们可以基本假定，房价的下跌只对有需求中的1/3甚至更少的人有好处，他们是下跌到一定程度后拥有实际购买力并且真正会出手的人。这部分人，不会超过全国总人口的1/3，而且随着买房的人越来越多，这个比例还会不断下降。那么，为了少数人的利益而让大多数人作出牺牲，究竟值不值？合理不合理？正义不正义？

一种非常流行的谬论认为，以自住为目的购置房产，房价涨跌与我无关！不得不说，很多人穷，说到底是观念穷、思维落后。真正的财富是一种思维方式，而不是其他。持这种思维者不明白，现代风险社会同时又是以金融为基础的信用社会，一套产权完整、支配自由，随时可以和银行完成抵押贷款交易、价格稳步上涨的独立产权房，事实上是一张最好的人生

保险单！

一套价格稳步上涨的独立产权房，不管你自住与否，不管它在什么地方，它都可以成为你向人生、健康和事业冲锋的堡垒：你可以用它抵押贷款，用于创业、孩子教育、治疗疾病甚至养老。现代风险社会，如果粮油、蔬菜及各种生活用品以及医疗、教育等各项成本都在不断上升，唯独作为老百姓一生最大财富的房子却不断贬值，实际上将使每一个房屋所有人都失去了风险社会的对冲工具！

瑞士信贷董事、总经理兼亚洲区首席经济师陶冬在《去杠杆下的中国》（载《新财富》杂志）一文中写道：“在过去的十年中，中国经济经历了共和国历史上最为壮观的增杠杆运动。2001年M2供应总量为13.8万亿元，10年后为72.6万亿元。2001年的M2/GDP比率为140%，在世界范围内偏高但尚未算出格。至2010年，这个比率飚升到184%，远远超过世界的平均水平，比第二高的日本高出约30个百分点。而且，这里的M2数字还不包括隐性的、表外的信贷扩张。这种信用扩张速度，不仅在中国是前所未有的，在世界现代史上也是绝无仅有的。”在这种情况下，中国什么都涨价，如果唯独让房价不涨甚至下跌，可能吗？换句话说，这叫大盗不盗：真正的大盗通过通货膨胀洗劫了老百姓的购买力，而不是房地产洗劫了老百姓。在这种情况下，及时拥有一套独立产权房（而不是等着降价），作为通货膨胀的对冲工具，应当成为老百姓基本的“自卫”能力。

港中大教授、教育部长江学者何佳也认为：有人说“以自住为目的的购买者，房价不管涨还是跌，对他们来说有何差异？何须对冲？”如此谈论这个问题的人很多，但是并不正确。很多人一生的积蓄就是供了一个房子。但是一旦某个地区房价大跌，例如底特律，一个中产阶级人士立刻就变成穷人。这种风险是需要对冲的。房价的下跌还会导致传给下代的资产减值、减少消费等等。哈佛大学教授巴罗据此在1974年提出了李嘉图等价假说。他认为：如代际利他（即父母关心下一代的财富）存在，政府发行债券或增加税收，对经济的运行影响是一样的。同样可以说明，只要代际利他存在，无论你是否全额现金购买房子，无论你是自住还是投资，房价的变化都会影响你。中国人是最关心下一代的，子子孙孙不可能永远住在

同一个房子里。房子的资产属性是去不掉的。

很多人只看到住房的居住属性，没看到它的资产属性；只看到它“不动”的一面，没看到它“动”的一面（即人不断地在变换住所）；只看到“自己”这一面，没看到“代际传承”这一面。所以不乏一叶障目、占小便宜吃大亏者。

以下是笔者集十多年中国城市化和房地产研究及实战经验，得出的关于房地产的一些基本态度和看法：

第一，今天中国的房价高不高、合理不合理？我的回答是房价太高且和普罗大众的收入相比严重不合理。但我认为今天中国几乎所有物价，除了被严厉打压的粮食价格之外都高得离谱，都严重不合理。而房价没有最高只有更高。该不该这么高、合理不合理是价值判断，会不会更高是事实判断，会不会更高取决于背后一系列的逻辑和规律，不以个人和任何机构的意志为转移。道德不能取代事实和真理。

第二，在今天的中国，除了被人为原因死死压住的农产品价格，几乎所有物价都高得不合理，但背后的逻辑却在支持其继续走高。花别人的钱办别人的事既不讲效率也不讲节约、少数人得利多数人可能受害的投资型政府不改，老百姓在劫难逃。这就是我的事实判断。投资型政府是怎么回事？简单说就是把投资逐利当成第一目标，在此目标下，花别人的钱办自己的事最大手大脚，于是各种不必要的质次价高甚至竣工之日就是停产之时的腐败型投资像癌症一样扩散，不可遏制。这样，财富一定会迅速向官商集中。同时，高税收和货币超发导致的通货膨胀一定会不断压缩老百姓的购买力，市场上除了被死压的农产品，其余产品价格都会远超百姓承受力。在这种情况下，高房价不是我们反对就成的，要从根子上反对和解决投资型政府问题，才能药到病除。

第三，包括不少经济学者都天真地认为，是房地产绑架了中国民营实体经济，把房地产打下去就可以挽救中国的实体经济。但恰恰是各种形式的垄断绑架了中国经济也绑架了房地产。今日中国经济的根

本矛盾，是垄断和反垄断的矛盾，是投资型政府和自由市场的矛盾。而房地产，则是被绑架得最深重的一个行业。简单说来，是地方没有定税权力，没有发债权力，也没有反垄断的权力，于是在招商引资的竞争过程中，唯一的出路就是竞相压低自己辖区的土地价格，甚至不惜倒贴（如建好厂房的“交钥匙工程”）。众所周知，这些土地征地时是要按市场价来给补偿的。最终，大量的征地成本就被迫压在了少量的商品房身上！如果没有商品房对工业的补贴和国家的退税补贴，今天中国社会大量的外向型企业都是属于产能严重过剩，等待他们的只有亏本和破产倒闭一途。少量商品房除了补贴工业用房，还要补贴绿地、交通、保障房等基础设施用地和经费。

第四，投资型政府使各地方政府都储备了大量从农民、市民手中征过来的土地，而土地储备资金（亦即征地费用）都来自银行。这便是14万亿元地方债（FT曾有一篇文章说这个数字达到20万亿元）的由来。大家都知道而且赞成，农民、市民在政府征地时尽量要高一点价格。但是，如果房市不利，房价不涨或房地产交易停滞导致土地卖不出去，地方政府将还不起债，中国金融危机必将导致中国整体经济危机。

第五，正是这一系列经济规律和逻辑支撑，使房价物价不断走高。如果断然让房屋交易停滞或房价大跌，那就是中国经济硬着陆，是整个社会都无法承受之重。

第六，笔者多年来孜孜以求地研究房价走势及其背后的逻辑、规律，苦口婆心地写书、甚至不惜冒着巨大的风险劝有需求、有能力（或者踮起脚尖往上够一够就能够得着）的亲友及时入市，是因为在投资型政府还没有彻底改革的前提下，房价物价以高于收入增长的速度持续走高，是任何人都无法改变的现实。而独立产权房，是在通胀时代，普通老百姓唯一能够用来抵御通胀的对冲工具。知我者谓我心忧，不知我者说我是房地产商的托儿。

第七，即使彻底改革了投资型政府，经济的规律和逻辑因此发生了某种程度的改变，最终使房价物价趋于合理，也只是让收入涨幅超