



功夫财经 | 出品



看懂 中国经济

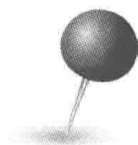
了解财富的保值方式
把握未来的新投资点

海外借

功夫财经 | 出品

看懂 中国经济

了解财富的保值方式
把握未来的新投资点



图书在版编目 (CIP) 数据

看懂中国经济 / 功夫财经出品. —北京: 中国友谊出版公司, 2016.11 (2017.3重印)

ISBN 978-7-5057-3890-4

I. ①看… II. ①功… III. ①中国经济—研究 IV.
①F12

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第253423号

书名	看懂中国经济
作者	功夫财经
出版	中国友谊出版公司
发行	中国友谊出版公司
经销	新华书店
印刷	河北鹏润印刷有限公司
规格	710 × 1000毫米 16开 18.5印张 166千字
版次	2016年11月第1版
印次	2017年3月第2次印刷
书号	ISBN 978-7-5057-3890-4
定价	42.00元
地址	北京市朝阳区西坝河南里17号楼
邮编	100028
电话	(010) 64668676

如发现图书质量问题, 可联系调换。质量投诉电话: 010-82069336



BLACK SWAN 黑天鹅图书

为人生提供领跑世界的力量

BLACK SWAN

2014/29

目

c o n t e n t s

录

PART I 楼市的逻辑 001

PART II 供给侧改革与宏观中国 039

PART III 生活中的经济学 113

PART IV 股市与货币 197

PART V “江湖”经济学 227

P A R T I

楼市的逻辑

自2015年底“去库存”政策启动，2016年中国房地产行业再经几番波澜壮阔：深圳、上海、合肥、南京、苏州、杭州、北京通州等城市及地区纷纷再次出台限购政策。时至今日，已演变成竞相争夺的赛跑，每个人都唯恐在这次财富洗牌中落后。房地产行业的本质是什么？房价这波上涨的逻辑是什么？实体行业不赚钱，房地产将如何发展？中国是否会步日本的后尘，楼市最终会大崩盘吗？

想真的降房价， 只需三招

文 | 马光远

中国房地产这次真的是迎来了寒冬，否则，绝对不会想出让农民工做接盘侠这个脑洞大开的主意。我本来以为这是一个玩笑，但是，当几次重大会议，特别是前几天的中央经济工作会议详细地描述了这个政策“组合拳”的时候，我才知道，这根本就不是愚人节的游戏。2015年12月18日至21日，中央经济工作会议打出了一套帮助房地产去库存的“组合拳”。概括起来有这么几个要点：一是提出要“通过加快农民工市民化，扩大有效需求”；二是允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求；三是提出购租并举的住房制度方向，提出未来住房制度的主要方向是“以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口”；四是提出要发展住房租赁市场；五是鼓励开发商降房价；六是提出要促进房地产业兼并重组，提高产业集中度；七

是提出取消过时的限制性措施。

权且将以上“七条”称为“国七条”。“国七条”其中有四条都在谈如何让农民工租房买房，剩下的三条，一条是让开发商降价，一条是谈开发商的并购重组，一条是谈取消过去的行政性限制措施。这套看似全面的“组合拳”，却因为动机太明显，处处充满了硬伤：

1. 通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。翻译过来，就是中央对“老市民”买房子已经不抱有任何希望，把希望寄托在进城的农民工身上。这基本等于是没有做任何调研的臆想。一是农民工的收入和房价的距离，等于10年前的马云和现在的马云的距离，可望而不可即。按照目前全国房价均价，以及农民工的年收入，一个农民工不吃不喝买一套每平方米5000多元的90平方米的房子至少需要10年。二是能在户籍地买房的农民，早就买了，而且买了房的农民也不愿意脱离农民身份，因为在中国，农民这个身份越来越值钱。三是只有傻瓜才会主动申请成为小城市的市民，小城市的公共服务缺失，对农民工少有吸引力。

2. 允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。如果没有理解错的话，那意思是如果农民工在北京打工，允许他在北京落户？在上海打工，允许他在上海落户？每当这个时候，我就想起了那首歌：童话里都是骗人的……中国的农民工，绝大部分在大城市、重点城市和一些大的城市群打工，这就是他们的就业地，但恰恰这些就业地又是严控户籍的。我之前抨击过户籍改革的新政“严控特大城市的人口，合理控制大城市，适当放开中等城市，全面放开小城市户籍”是历年户籍改革倒退最大的一次。现在房子卖不出去了，说“允许农民工”在就业地落户，买房救房地产。

3. 公共租赁房面向农民工？听起来很美，但事实上根本不可行。从这几年各地推行的公共租赁房政策看，不要说农民工，在大学生这里都遭到了冷遇——

地点偏远，交通不便，最关键的，也不便宜。农民工那点工资，不可能拿出来租公租房的，群租等更适合他们。

4. 开发商降房价？这更不可能。大城市一刺激房价就大涨，中小城市尽管库存严重，但由于开发商的融资方式激进，融资成本很高，房价也基本没有下降的空间。

5. 过时的行政性的限制措施？该取消的都已经取消了，北上广深的限购，你也不敢取消。要不，你取消试试，还不涨到天上去！

至此，结论就出来了：这些政策没有一个靠谱的。我真的不知道，是什么样的智囊，给中央出的这些馊主意。房地产的情况如此危急，却拿出这么一套基本无用的不痛不痒的东西。说实话，在政策出来以前，我对房地产还没有绝望，在政策出来以后，我彻底绝望了。

其实，在这里，要拿出真功夫降房价，很简单，只需要三招：

1. 国家把房子半价卖给农民，开发商给国家打8折。中间的差价国家通过两个办法：一是税收减让，等于给开发商返税；二是发行购房券筹资解决，购房券可以流通。

2. 停止所有的保障房建设。既然房子已经太多了，就不要再建质量更差的保障房，直接以八折的价格从开发商手里收购，做保障房。

3. 废除土地70年的产权，把土地产权期限延长到199年，等于是永久产权了。然后，放开土地市场的一级垄断，解决土地的供应短缺问题，同时，奠定房产税的基础。这个办法本来报道了出来，后来发现是乌龙，说是从会议公报的英文稿翻译过来的。真的想知道他们的英语是体育老师教的吗？

如果还要补一刀，那就是废除其他各种税费，只征一种税——房地产税，地方政府以后的收入也有保障了。

房价的逻辑，
兼答为什么
这几个城市
房价可能大涨

文 | 马光远

统计局 2016 年 1 月 18 日公布了 70 个大中城市 2015 年最后一个月的房价数据。70 个大中城市的房价我从来都觉得是最不可信的数据之一，比如，2009 年中国房价大涨的那年，这个数据显示房价一年只涨了 1.5%，沦为笑谈。但如果从趋势看，这个指标也能够反映房价的基本走势。

比如，从 2015 年全年看，70 个大中城市的房价数据起码可以告诉我们这么几点：

热的很热

在政策的刺激下，包括一线城市在内的房价回暖的态势明显，特别是四个一线城市，2015 年全年同比的涨幅都很乐观。比如，深圳的涨幅高达 47.5%，相信 2015 年年初没有人想到深圳房价会涨到这个程度。

冷的很冷

尽管一线城市和一些热点的二线城市，比如南京、杭州、福州、厦门等，涨幅可观，而且预期升温的态势仍然在持续，但大量三、四线城市，因为库存的压力，仍然处在深度调整中。这两天我看到媒体报道，一个一直以来很乐观的开发商说，一些城市的房子只有炸掉一条路了。嗯，这话我至少三年前就开始讲了。

有的更热，有的热不起来

如果 2016 年政策发力，一定会让热的城市更热，但冷的城市恐怕热不起来。2016 年政策的着力点是去库存，但一线城市、部分二线城市、一些热点城市和未来人口流入的城市，需求旺盛，根本不存在去库存的问题，一旦政策发力，等于火上浇油。而那些库存压力很大的三、四线城市，不管政策如何发力，都很难点燃市场的热情。

这些情况，早在 2014 年 9 月 30 日我的文章《不是每一朵野百合都会有春天》里谈得清清楚楚。同时，我在《2016 年，这几个城市的房价会大涨》里对一些可能明显上涨的城市进行了列举。文章发表之后，很多网友不断问我，为什么我认为某个城市会大涨。我认为，大家之所以对房地产的一些问题有困惑，对一些明显忽悠的概念搞不清楚，除了羊群效应，关键还是很少有人去理解房价的基本逻辑。

大家要知道，价格只是一个表象，在表象的背后，则是影响价格的一系列

因素，这些因素最终的合力导致了价格的生成。房价走势如何，不是靠一些诸如什么“刚需”“城镇化”，甚至“二胎”之类的概念，而是靠支撑房价的重要逻辑：

货币的逻辑

房价某种程度上是货币现象。过去 10 年，中国房价上涨背后最大的推手，就是货币。过去 10 年是中国房价暴涨的 10 年，在这背后，则是 M2 的膨胀。目前中国的 M2 已经超过了 137 万亿，之所以没有发生很严重的通胀，主要是因为房价吸收了这些水分。大家记住，我之所以强调 2016 年一些城市的房价仍然会上涨，是因为 2016 年货币政策宽松的预期很明显，而且，全年很有可能进入负利率时代。大家记住，在负利率的情况下，大城市的房价没有下降的先例。

供求规律

千规律，万规律，供求规律是第一规律。过去很多年，房地产最流行的一个概念就是“刚需”，我批驳“刚需”这个概念很多年，因为经济学上从来没有一个需求叫“刚需”。需求指的是收入约束曲线下的需求，人人都爱大房子，但你的收入必须足够承担才可以，所以真正的供求规律是有购买力的需求。过去房价飞涨，政府控制不住，原因只有一个：房子不够。现在 80% 的城市房子供应严重过剩，房子不再短缺，价格是不可能上涨的。就此而言，未来房价上涨的城市是需求仍然旺盛的城市、人口流入的城市。

城镇化的逻辑

过去有人讲，在中国城镇化完成之前，房价都会一直上涨。这也是一个伪逻辑，因为：第一，这个逻辑假定现在城市里的房子都住满了人，农民进城，都需要建新的房子；第二，它假定进城的农民都能买得起房子。很显然，这两

个假定都不存在。关于中国房子的库存，我在之前的文章里都很详细地论证过，在此不再赘述。但城镇化的逻辑告诉我们，未来人口流入的城市，对住房的需求是实实在在存在的。

土地政策的逻辑

这是过去开发商一直告诉大家房价不会跌的逻辑，因为政府要靠房地产，所以政府不会让房价跌。但这个逻辑也建立在供求规律的基础上。当房子少的时候，政府可以卖地，但当房子多的时候，政府就无法依赖土地财政。当然，土地的逻辑也意味着，一些土地供应稀缺的城市，房价的上涨就具有天然的基础。比如，兰州的房价为什么比西安贵，很简单，西安地处 800 里秦川，一点也不缺地，而兰州地处黄河边上，几面都是山，土地相对西安还是比较稀缺的。再加上甘肃的城市资源也少，大城市只有兰州一个，这导致兰州的房价未来仍然被看好。

当然，还会有其他的一些逻辑，比如股市跷跷板逻辑。但我认为，就 2016 年而言，货币逻辑、供求逻辑，以及一些城市的特殊性将决定房价的走势。我仍然坚持之前文章中的判断：不是每一朵野百合都会有春天，冷的更冷，热的更热的格局将依旧。

年轻人 就应该买房

文 | 肖锋

2016年在央广中国之声的“两会”节目上谈房价，针对现在年轻人到底买不买房的问题，长盛、骆新和我代表北上广三地的嘉宾最后给出的答案都是：还是买吧！

大家透着一丝无奈。在现场的六六老师感慨，她写《蜗居》那会儿以为楼市要崩盘，没想到却一个劲儿往上蹿。她跑遍世界各地也没见过像中国人这么爱买房的。六六给她的小主管不低的薪金，可到年底人家说，这一年白干了。因为工资30万，可他看中的房子涨了40万。六六老师不解，为什么年轻人结婚要买房呢？难道，六六老师没听说“结婚不买房，等于耍流氓”？

眼下，70个城市房价半数环比上涨，广告称“深圳100万买房一年赚40万”。买不买房？不买代价太大。至少没其他可追求的了。这回别再听专家的了。为什么？

现有房价暴涨的情况下，创业、打工都不如买房。只要不破就不能叫泡沫。多少年会破？

零点调查结果显示：70% 的北上广受访者在个人或夫妻名下至少拥有一套住房；而从购买意愿上看，逾六成（63.8%）北上广受访者倾向于在未来一年内买房；44% 的受访者认为所在城市的房价会在未来下降，房价拐点预期在 7 年内出现。

我以前也是挺年轻人不应该买房的，应该去创业。现在我不坚持了。

我写过一条微博：

@ 肖锋：

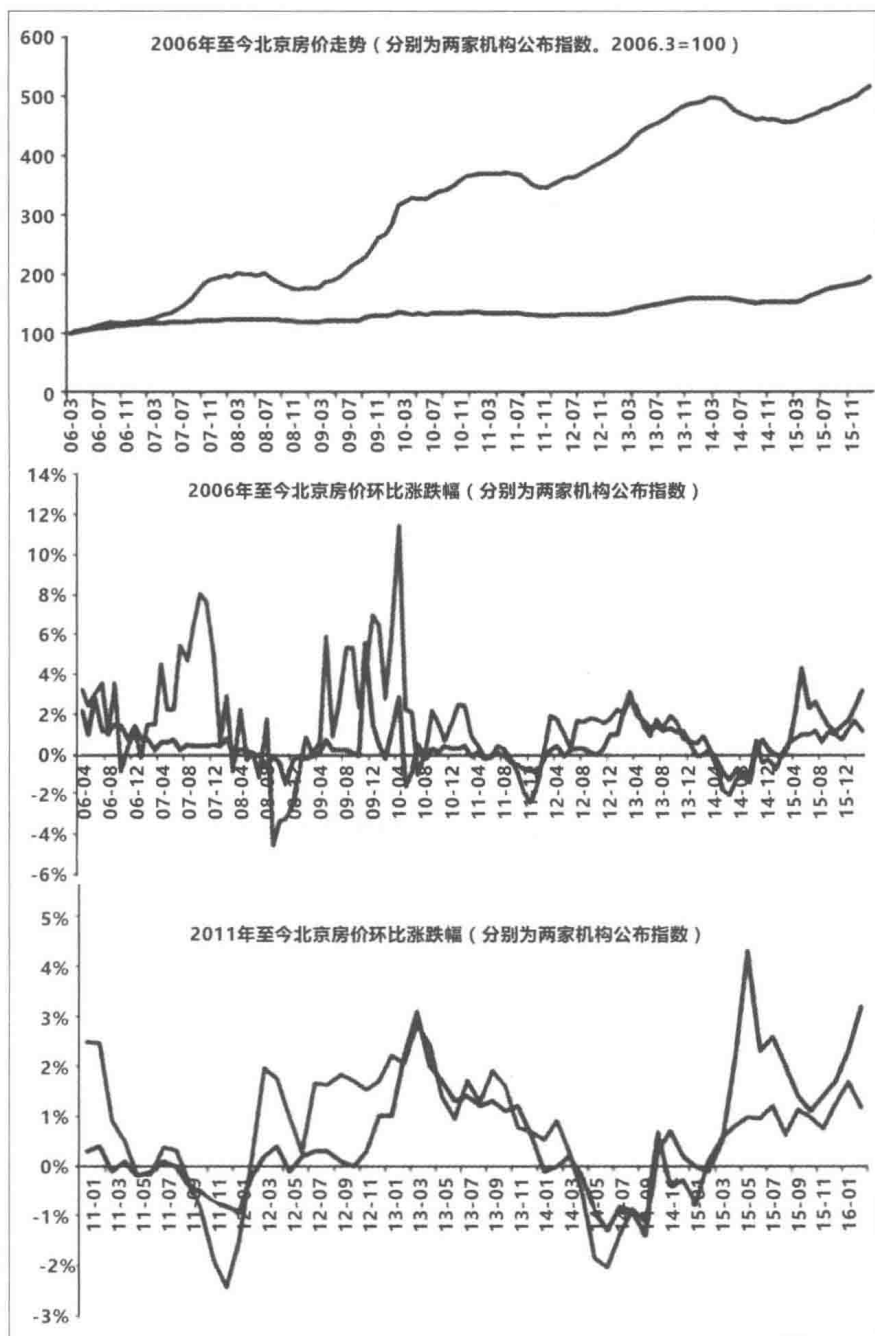
1998 年马化腾创办腾讯，史玉柱创办脑白金；1999 年丁磊创办网易，马云创办阿里巴巴……据说都是 50 万创业，当时都没买房。如果他们当初选择买房，现在可能只是个宅男。都说房价毁灭了一代人的创业梦想，但另一方面，现在创业也没了 10 年前的开放环境了。50 万不是问题，你关系硬不硬才是问题。

房价可不听专家或大 V 们的。研究表明京沪房价 10 年上涨 400%，应该不止吧！什么生意有 20% ~ 30% 的年投资回报率？中国制造业年回报率不过百分之几。

所以年轻人一毕业就渴望加入买房行列了。光大银行 2010 年调查显示，北京首套房贷者的平均年龄仅 27 岁，为全球最低。他们成了“毕买族”——即一毕业就买房的人。

为什么这么早就买房？中青报的调查显示，中国年轻人急于买房的首要原因是“结婚的需要”（69.5%），也有 50.2% 的人认为是“住房保障体系不到位，缺乏安全感”，第三个原因则是“租房价格贵，居住条件不稳定”（49.1%）。

北京房价涨幅



数据来源: 搜狐财经

买房和租房的幸福指数哪个高？你愿意孩子出生在出租屋内吗？

一线城市漂族说，自己的居住证评分永远赶不上城市不断上调的积分标准。所以城市认同感低，未来还是要告老还乡成了心中隐痛。除非你嫁土著，或当个成功的凤凰男。

所以啊，不是逃离北上广，是被劝离北上广。一是被户籍劝离，二是被房价劝离。

但有套房子，你在婚姻市场的价码立马不同！

租了二十年的房子，二十年后依然一无所有随时会露宿街头，供了二十年房贷，但是二十年后起码这套房子是自己的了。你说是买还是租？租房自由，租房幸福，那只是想象的理想生活罢了。

买房和租房的幸福指数哪个高？你愿意孩子出生在出租屋内吗？租房，租一辈子也不是自己的家，哪怕装修得再好，那也是别人的。没家就是永远漂泊的感觉。

你会说，法国总统奥朗德还租房呢。但那是法国。欧洲城市政策永远是保护租客的，房东涨价或赶你走，须提前半年，而且要征得你同意。中国有吗？在当下中国的住房租赁体系下，承租人的权利得不到保护，而且，也看不到新的改观。

是，我承认房价有泡沫，但你用什么来对抗泡沫呢？创业，股市，黄金，美元，还是理财保险？

沈阳零首付。房贷抵个税。最近未出台及将要出台的房价新政很多。黄奇帆提醒说，听任地方房市高杠杆将是另一场金融灾难。抑制炒房，是政府要警醒的事，不要吃补药吃得牙痛。

媒体曝北京天价学区房：11平方米售530万，折合每平方米46万。脑子进水了吗？其实人都是理性的。

尤其是北上广集中了80%的成名、成功机会，集中了一半以上的重点院校、