

L O U S H I D A Q U S H I

楼市 大趋势：

李骁 聂伟◎著

谁的天堂谁的地狱



SPM

南方出版传媒
广东人民出版社

楼市 大趋势： 谁的天堂谁的地狱

李骁 聂伟◎著

SPM

南方出版传媒

广东人民出版社

· 广州 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

楼市大趋势：谁的天堂谁的地狱/李骁，聂伟著. —广州：广东人民出版社，2014. 8

ISBN 978 - 7 - 218 - 09467 - 0

I. ①楼… II. ①李… ②聂… III. ①房地产市场—研究—中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 164941 号

Loushi Da Qushi: Shui De Tiantang Shui De Diyu

楼市大趋势：谁的天堂谁的地狱

李骁 聂伟 著

版权所有 翻印必究

出版人：曾莹

责任编辑：肖风华 张静

封面设计： 宗人书籍设计
MOB:18901119956

责任技编：周杰 黎碧霞

出版发行：广东人民出版社

地址：广州市大沙头四马路 10 号（邮政编码：510102）

电话：(020) 83798714（总编室）

传真：(020) 83780199

网址：<http://www.gdpph.com>

印刷：广州骏通印刷科技有限公司

书号：ISBN 978 - 7 - 218 - 09467 - 0

开本：787mm × 1092mm 1/16

印张：17.5 插页：1 字数：240 千

版次：2014 年 8 月第 1 版 2014 年 8 月第 1 次印刷

定价：38.00 元



如发现印装质量问题，影响阅读，请与出版社（020 - 83795749）联系调换。
售书热线：(020) 83795240

序

我读过很多关于中国楼市的书，由于涉足这个领域已有二十余年，朋友们总想让我写点什么，我却迟迟没有动笔，原因就是没有选好立足点。这本书《楼市大趋势：谁的天堂谁的地狱》给了我一个全新的视角，批判中有理性的分析，深度剖析中有广度的扩展，风险忧患中又有破局的处方。

本书特点如下：

在对中国楼市过去十年的评价中，敢冠之以“危局”“泡沫”和“中国之殇”之词，能直言真话的人实在不多。无论你是否同意书中的观点，你都将作者的求实态度折服。

从更广义的经济和金融的观点来分析房地产是近些年的趋势，也是一种提升，这使得我们能摆脱这十年房地产调控所留下的诸多疑惑，从而认识到房价的本质和影响房价的要素，仅靠行政调控是不可能把房价调下来的。

“中国特色”和“中国梦”是两回事，房地产也不例外。在对比美国、新加坡等国的住房市场之后，我们应该强调的并非是全盘引入，而是对中国住房体制的改革建言。

仅以上述短评来感谢作者的贡献和分享。

聂梅生*

2014年4月22日于成都

* 聂梅生：中华全国工商业联合会房地产商会会长。

目 录

危局篇

一、中国梦，谁的梦 / 2

1. 新加坡梦、美国梦，中国“安居梦” / 2
2. 从两则故事看中国的房地产问题 / 5
3. 蜗居、房奴、“房”格尔系数 / 8

二、楼市泡沫，崩盘还是狼来了 / 13

1. 判断楼市泡沫的四个重要指标 / 14
2. 观察中国楼市泡沫的四个维度 / 16
 - 2.1 投机性购房比例远超警戒线 / 16
 - 2.2 涉房贷款占信贷规模比例偏高 / 17
 - 2.3 商业地产高烧不退 / 18
 - 2.4 鬼城蔓延，住房空置率过高 / 20
3. 房价虚高与楼市泡沫成因分析 / 22
 - A. 推升房价的几把“火” / 23
 - 3.1 土地垄断供应，地价虚高，推升房价 / 23
 - 3.2 货币超发，助推房价 / 26
 - 3.3 流动性过剩，助推房价上涨 / 31
 - 3.4 税费过高，最终由购房者买单 / 32



- B. 浇升房价的几桶“油” / 36
 - 3.5 热钱流入推高资产泡沫 / 36
 - 3.6 实体经济虚拟化助推房价上涨 / 37
- 4. 中国房地产仍是一个危局 / 39
 - 4.1 土地财政已形成路径依赖 / 39
 - 4.2 影子银行资金主要流向房地产 / 41
 - 4.3 房地产泡沫与债务泡沫共浴 / 44
- 5. 不是不报，时候未到 / 47
 - 5.1 中国房地产泡沫牢不可破的原因 / 47
 - 5.2 泡沫这回还是“狼来了”吗 / 50
 - 5.3 诱发房地产泡沫的因素 / 51

三、中国模式之殇，路在何方 / 62

- 1. 谁将引爆中国式次贷危机 / 62
 - 1.1 地方债危机是否被引爆 / 62
 - 1.2 地方债风险引爆中国式“次贷” / 63
 - 1.3 谁来为系统性债务危机买单 / 68
- 2. 钱荒——危机的预演 / 69
 - 2.1 钱荒之原因探析 / 69
 - 2.2 央行从拒施援手到适当注入流动性 / 70
 - 2.3 钱荒——主动的压力测试还是危机的预演 / 72
- 3. 中国模式的反思 / 73
 - 3.1 传统增长模式走到尽头 / 73
 - 3.2 中国模式值得商榷 / 77
 - 3.3 中国模式的缺陷 / 80
- 4. 依赖房地产业，经济增长缺乏可持续性 / 82
 - 4.1 房地产业过热会引发经济结构比例的失调 / 82



- 4.2 易诱发系统性金融风险 / 85
- 4.3 内需不振, 产业空心化 / 87
- 4.4 创新乏力 / 88
- 4.5 城镇化进程受阻 / 90

破局篇

一、打破夜壶, 房地产业再定位 / 92

- 1. 楼市定位: 保增长与控房价 / 92
 - 1.1 房价且调且涨, 政策边际效应不断减弱 / 92
 - 1.2 保增长与控房价, 艰难的平衡 / 93
- 2. 去支柱化, 重构支柱 / 98
- 3. 中速增长, 再平衡调结构 / 102

二、魔高一尺, 道高一丈, 楼市制度重建 / 107

- 1. 调控之惑——房价为何越调越涨 / 107
 - 1.1 调控屡遭地方博弈, 执行不力 / 107
 - 1.2 控房价: 盯错了的调控目标 / 109
- 2. 调控还有哪些“杀手锏”可用 / 113
 - 2.1 房产税能否担当调控重任 / 113
 - 2.2 通过加税方式调控房地产或是南辕北辙 / 124
 - 2.3 如何摆脱“道高一尺, 魔高一丈”的恶性循环 / 125
- 3. 从美丽中国到美丽楼市 / 126
- 4. 他山之石 / 128
 - 4.1 寸土尺金的香港如何解决住房问题 / 130
 - 4.2 弹丸小国新加坡如何解决住房问题 / 135
 - 4.3 奉行市场自由竞争的美国如何解决住房问题 / 141





- 4.4 德国房价十年不涨，中国该从中学学习什么 / 144
- 4.5 瑞典：住房公平的典范 / 150
- 5. 中国住房制度重建 / 155
 - 5.1 中国住房发展模式的路径选择 / 155
 - 5.2 解决住房问题呼唤顶层设计 / 158
 - 5.3 改革是最大的红利，二次房改的春天已到来 / 163

三、幸福中国梦，政府转型 / 170

- 1. 破除 GDP 崇拜，提升幸福指数 / 170
 - 1.1 提升全民幸福感的经济增长 / 170
 - 1.2 是否必须保持较高的增长速度 / 177
 - 1.3 适度的 GDP 增速，较高的劳动供养率是理想经济形态 / 179
 - 1.4 中国如何避免跌入中等收入陷阱 / 180
- 2. 建立公共服务型政府 / 182
 - 2.1 回归公共服务，破除“土地财政”路径依赖 / 182
 - 2.2 公共服务型政府亟待建立 / 183
- 3. 建立以提升全民幸福指数的政绩考核机制 / 185
 - 3.1 政绩考核应走出“唯 GDP”窠臼 / 185
 - 3.2 建立立足于“公共服务型”政府，提升全民幸福指数的政绩考核标准 / 187

立局篇

一、住房保障亟待立法 / 192

二、民富之路，让房价更美丽 / 196

- 1. 收入倍增与收入分配改革 / 196



2. 阻断货币超发之手，增强货币购买力，让房价美丽起来 / 202

2.1 货币超发与经济发展模式紧密相关 / 203

2.2 央行不独立，货币很难不超发 / 205

三、美丽楼市与新型城镇化相得益彰 / 208

1. 城镇化并非房地产的“春药” / 208

2. 城镇化前景诱人，差距意味着潜力与空间 / 211

3. 中国既有城镇化模式存在的问题 / 213

3.1 大量农业转移人口没有融入城市社会，市民化进程滞后 / 214

3.2 土地城镇化快于人口城镇化 / 215

3.3 城镇结构不合理，区域发展不平衡，城市病问题日益凸显 / 216

3.4 政府主导的城镇化，对土地财政和房地产过度依赖 / 218

4. 城镇化存在跑偏的风险，新型城镇化呼唤顶层设计 / 219

5. 新型城镇化如何破题 / 221

5.1 推进新型城镇化的核心在于改革 / 222

5.2 推进户籍制度改革，实现公共服务均等化 / 223

5.3 打破行政区划约束，促进生产要素自由流动 / 227

5.4 土地制度改革 / 229

5.5 财政体制与投融资体制改革 / 233

6. 住房制度改革 / 237

6.1 高房价是中国城镇化进程的绊脚石 / 237

6.2 住房制度亟待改革，二次房改窗口开启 / 238

7. 新型城镇化，新在何处 / 238

8. 谁是新型城镇化的主角，政府还是市场 / 239

9. 城市群战略与小城镇战略 / 244

9.1 城市群与卫星城战略 / 244

9.2 小城镇，大战略 / 247





9.3 小城镇如何城镇化——河南陵阳镇“就地城镇化”的经验启示 / 249

10. 新型城镇化的推进路径 / 253

10.1 新型城镇化与新型工业化良性互动 / 253

10.2 新型城镇化应与农业现代化、农村现代化协同发展 / 255

10.3 新型城镇化须以改善民生为根本出发点 / 257

四、中国楼市的中长期趋势——谁的天堂谁的地狱 / 261

1. 未来中国经济及房地产市场的主基调 / 261

2. 中国楼市的中长期趋势 / 262

2.1 商品房总体上“供不应求”的局面已改变 / 262

2.2 房地产去支柱化将是一个中长期过程 / 262

2.3 行业整合是大势所趋 / 263

2.4 土地供给为保障房让路 / 264

2.5 土地财政难以为继，向存量房征税是大势所趋 / 264

2.6 房产占家庭财产比例将会下降 / 265

3. 告别黄金时代，楼市迎来白银十年 / 266

3.1 房地产白银时代行业发展趋势分析 / 266

3.2 白银时代的市场特征 / 267

3.3 白银时代房地产开发企业的应对之道 / 268

3.4 白银时代的市场机会 / 271





危局篇

WEI JU PIAN



一、中国梦，谁的梦

1. 新加坡梦、美国梦，中国“安居梦”

2012 年末，中共中央总书记习近平在参观中国国家博物馆“复兴之路”展览时，发出了实现中国梦的时代号召。“中国梦”是什么？简明扼要地说就是国家富强、民族复兴、人民幸福，其落脚点是“人民幸福”。全国各族人民是实现“中国梦”的主体力量，也是实现“中国梦”的直接受益者。

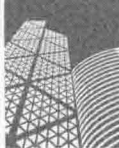
在笔者看来，中国梦最终是由无数个鲜活生动的“个人梦”汇聚而成的。每一个“个人梦”梦得圆，中国梦就得圆；每个人得以精彩，这个国家就得以精彩！正如习总书记所强调的，“中国梦归根到底是人民的梦，必须紧紧依靠人民来实现，必须不断为人民造福”。中国梦铿锵有力、掷地有声，契合了亿万国人福祉的指向和路径。

不是杰出者才做梦，是善于做梦者才杰出。人因有梦想而伟大，国家因有梦想而强盛。放眼世界，杰出的国家必有伟大的梦想！

新加坡梦

新加坡国务资政吴作栋 2010 年在新加坡建国 45 周年之际发表了精彩讲话，对新加坡梦进行了阐释：





“一、二、三、四”

在20世纪60年代，新加坡建国初期，人们的梦想是“一、二、三、四”（一个老婆、两个孩子、三房式组屋、四个轮子）。当时新加坡经济建设相对落后，因此“一、二、三、四”这样的基本生活需求成了大多数新加坡人的奋斗目标与梦想。

旧“5C”

在20世纪70—90年代的新加坡腾飞时期，新加坡人的梦想是“5C”——现金（cash）、信用卡（credit cards）、汽车（car）、私人公寓（condominium）和乡村俱乐部会员证（country club membership）。

追求以财富为主要内容的“5C”，无可厚非，但片面追求金钱利益、物质享受，导致了物质主义的高涨，人们变得狭隘、自私，为个人享乐而生存，变成了世人诟病的“经济动物”，缺乏理想、信念、公德意识、互助友爱，单纯追求金钱利益、物质享受，狭隘自私，为个人享乐而生存。正是出于对此不良趋势的忧虑，吴作栋提出了新“5C”梦想。

新“5C”

吴作栋在谈及他的新梦想时，表示其主要内容是希望能协助新一代的新加坡人创造良好的职业（career）、生活舒适（comfort）、生儿育女（children）、关怀他人（considerate）及有善心（charitable）。

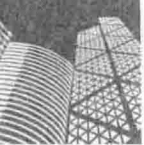
吴作栋指出，新加坡人不能都变成脑子里只想着致富的“经济动物”，应该做“社会动物”。新加坡发展经济只是一个过程，而经济增长的成果，应该用于达致一个更重大的目标——建设一个稳定与和谐的社会。

美国梦

美国梦主要以自由、繁荣为标签，它宣称一个人无论什么背景，只要来到北美新大陆，通过个人奋斗，就可以实现自己的梦想。

使“美国梦”一词在美国变得家喻户晓的是1931年5月詹姆斯·特拉





斯洛·亚当斯（James Truslow Adams）完成的《美国史诗》（*The Epic of America*）一书。这部书的主题是“让我们所有阶层的公民过上更好、更富裕和更幸福的生活的美国梦，这是我们迄今为止为世界的思想和福利作出的最伟大的贡献”。

美国著名专栏作家弗里德曼写到：“美国人相信，只要努力工作就会得到报偿，未来总会比过去更好，物质生活也会越来越富足，这种信念就是美国梦。”美国梦曾吸引了大量移民，激励着一代代人为之奋斗。

中国“安居梦”

2013年6月7日，习近平主席与奥巴马总统会谈结束后，在答记者问时说了下面一段话：“中国梦要实现国家富强、民族复兴、人民幸福，是和平、发展、合作、共赢的梦，与包括美国梦在内的世界各国人民的美好梦想相通。”

在笔者看来，所有追求文明、进步的国家梦都离不开“人民幸福、生活富裕、国家富强”这类诉求！只不过是同一个梦想，各自表述罢了！“同一个世界，同一个梦想”！中国梦与所有追求文明、进步的国家梦想应该是殊途同归！

让每一个普通百姓过上幸福生活，是中国梦的题中之义。而“居者能否有其屋”，则直接关乎着百姓的幸福指数。“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”，诗圣杜甫的诗句表达了中国人对“安居乐业”的向往与追求。这是中国人的千年理想，也是构建“幸福中国”的重要维度。

诚然，“安居梦”绝非中国梦的全部，但无疑是中国百姓最基本的梦想。安居梦能否圆满，这事关“幸福中国”的愿景能否化为现实。如果住房梦成为中国最难圆的梦，那么，经济的繁荣就只是表面和数字的繁荣，老百姓无法得到实惠、感知幸福，人们对政府的信任和评价就会大打折扣。

美国前总统罗斯福曾有一句名言：“一个居者有其屋的国家不可战胜。”户户安居，定是一个国家“风雨不动安如山”的根基。当中国的年





轻人不再被住房问题所困扰，都敢于追梦时，那到处都是活跃的创造，日新月异的进步，中华民族伟大复兴的梦想就一定能实现！

住房梦绝非最难圆的中国梦，勤劳、智慧的中国人一定有能力、有智慧解决住房问题。笔者深信，中国房地产市场一定能得到有效治理，随着住房保障制度的建立及“收入倍增计划”的落实，中国百姓的“安居梦”定能化为现实。

愿“安居梦”为“中国梦”涂上浓浓的幸福底色！此乃笔者写作此书的意义所在。

2. 从两则故事看中国的房地产问题

有这样一个故事：一个北京人，1998 年卖了房子到美国淘金。15 年来他风餐露宿，大雪天里送外卖，夜半学英语，多年辛苦节俭，两鬓苍苍时，他终于攒下了 100 万美金（折合人民币约 620 万元），便打算回国养老享受荣华富贵。一回京，他发现当年卖掉的房子现中介挂牌 690 万元，刹那间顿觉人生如梦。

另一个故事的主人公是个美国人，他揣着 10 万美元来到了中国。当时的汇率是 1 美元兑 8 元人民币，他拿着换得的 80 万元人民币在中国大肆挥霍，共花掉 18 万元。后来人民币升值，1 美元可兑 6.2 元人民币，他把剩下的 62 万元人民币又换成了 10 万美元。回国时他所持有的美元财富与出国时没有变化，而在中国期间，他却过着神仙般的日子。

是什么让这两个人的命运如此迥异？两则故事，看似荒诞，却能在现实生活中找到投射。1998 年，中国决定停止住房实物分配，实行货币化分配，在改善城镇居民住房条件的同时，房价上涨的潘多拉盒子亦由此打开。2003 年房地产被列为支柱产业，国内房价从此驶入“快车道”。





据国家统计局的数据，1997 年全国商品房销售均价为 1 997 元/平方米，到 2012 年末则达到 5 791 元/平方米。以此推算，15 年间中国房价上涨了 190%。但是，一般民众却感觉到这一数据明显低于真实数据。

北京、上海、南京等一、二线城市房价在过去十年间涨了 10 倍，内地许多三、四线城市房价上涨也高达 4~5 倍。人们最直观的感受是收入增长的速度远远落后于房价涨幅，百姓的“安居梦”渐行渐远。

房价一路飞涨，让前文中那个中国人的故事变得真实可信。那么另一则故事里潇洒的美国人是否有存在于现实的可能性呢？

2005 年 7 月 21 日，中国央行宣布进行汇率制度改革，即改变以往盯住美元的固定汇率制度，实行以市场供求为基础，参考一篮子货币进行调节，有管理的浮动汇率制度。当天，人民币对美元汇率由汇改前的 8.276 5 一举上调至 8.11，一次性上调了 2.1%。此后，人民币进入了加速升值阶段。截至 2012 年 12 月 31 日，银行间外汇市场人民币汇率中间价为 1 美元兑人民币 6.285 5 元。2013 年 6 月 28 日（6 月的最后一个交易日），人民币兑美元汇率进一步加速，升至 1 美元兑人民币 6.178 7 元。汇改近 8 年，人民币兑美元汇率由 8.276 5 升值至 6.178 7，累计升值幅度高达 33.94%。

把前述美国人的故事演化一下：假如他于 2005 年 7 月汇入 10 万美元到中国投资房产，按 7 月 21 日的汇率，可换得人民币 81.1 万元。2005 年 1—7 月全国商品住宅平均销售价格为每平方米 3 015 元，他可在中国购置 269 平方米的住房。到 2012 年底将其出售，按 2012 年全国商品房销售均价 5 791 元/平方米计算，可得人民币 155.78 万元。再按当时的汇率将卖房所得兑成美元，可得 24.78 万美元。若他觉得人民币还会继续升值，等到 2013 年 6 月 30 日再进行换汇，此时可兑成 25.21 万美元。通过这一系列的操作，当初投入的 10 万美元增值至 25.21 万美元，8 年间资产增值 152.1%，既赚取了房价上涨的收益，也赚取了人民币升值的收益。

这一故事其实是境外“热钱”（即投资金流入）在中国境内套利的真





实缩影。值得注意的是，人民币升值并非全是劳动生产率提高的结果，存在“热钱”带来的升值因素。其原理机制是：“热钱”流入国内，需要将外币兑换成人民币，增加了外汇市场上对人民币的需求，从而导致人民币升值；而人民币的升值预期又会吸引更多的“热钱”流入，形成一个加速过程。人民币的单边升值正经历着一个这样的过程。此外，人民币升值与美国在汇率问题上频频施压，而我国未能顶住压力也有关系。大家可以发现一个有趣的现象，历次中美战略经济对话前，人民币多次发生“保尔森效应”^①，强劲升值，这显然是人为干预的结果。

人民币单边升值的直接后果是：饱了“热钱”，惨了“出口”。境外“热钱”的狙击对象主要是资本市场和房地产市场。由于近来我国股票市场持续低迷，房地产领域成为“热钱”潜伏的温床，轻松地实现了房价升值与人民币升值的双重套利，却严重削弱了中国出口商品的市场竞争力。

上述故事里中国人的命运实在令人唏嘘！近年房价持续上涨，中低收入者纷纷感叹“买不起房”，继而转变观念去租房。但越来越多的租房者发现，租房贵、租房难的问题与高高在上的房价相比丝毫不“逊色”，逐渐演变成“买不起也租不起”。

高房价已成为国人心中的痛，在高房价的压力和阴影下，芸芸众生辛劳忙碌、忧心忡忡。在撕裂人们幸福感的同时，中国年青一代的爱情观和价值观也正在受到高房价的腐蚀和毁坏。

^① 保尔森效应：保尔森2006年7月10日至2009年1月任美国财长。2006年9月至2007年3月期间，保尔森三次访华，人民币兑美元中间价皆大幅升值，击破重要整数关口。由于保尔森每次访华总要谈到人民币升值话题，人民币也总会升值，这种现象被业内称为“保尔森效应”。作为美国财长，保尔森是中美战略经济对话的特别代表，“保尔森效应”成为这期间人民币汇率波动的代名词。笔者注。

