

中产的日子 为啥这么难

“伪幸福” 让我们成为中产奴

高连奎 著



福利和保障的缺失 房价和物价的高涨
中国中产逐渐沦为“夹心层”



高连奎 著

中产的日子 为啥这么难



时代出版传媒股份有限公司
北京时代华文书局

图书在版编目(CIP)数据

中产的日子为啥这么难 / 高连奎著. -- 北京 : 北京时代华文书局, 2013. 12
ISBN 978-7-80769-194-5

I. ①中… II. ①高… III. ①社会经济体制—结构—中国
IV. ①F121

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第293930号

中产的日子为啥这么难

高连奎/著

出版人	田海明 周殿富	统筹监制	王 水
选题策划	杨 霄	责任编辑	王 水 杨 霄
责任印制	刘 银 訾 敬	封面设计	思成创业

投稿邮箱 haiwaibu007@163.com

出 版 时代出版传媒股份有限公司 <http://www.press-mart.com>
北 京 时 代 华 文 书 局 <http://www.bjsdsj.com.cn>
北京市东城区安定门外大街136号皇城国际大厦A座8楼 邮编: 100011

发 行 北京时代华文书局图书发行部 (010) 64267120 64267397
印 制 三河市祥达印刷包装有限公司 (0316) 3656589

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 13.5

字 数 200千字

版 次 2014年6月第1版 2014年6月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-80769-194-5

定 价 34.80元

目录

CONTENTS

第一章 房子，老百姓为什么买不起？ / 001

- 003 果真是货币增长推高了房价吗？
- 005 房地产背后“三大伪问题”
- 007 房地产背后的五大“真”问题
- 009 房价“崩盘”难
- 013 房地产价格下降危害不大
- 016 为什么说按面积提供保障房更合理？

第二章 中国“货币超发”了吗？ / 019

- 021 “统计陷阱”与假新闻
- 024 货币的蝴蝶效应
- 027 中国没多少人真读懂弗里德曼
- 033 通胀与广义货币无关
- 036 通胀的长期性因素
- 038 紧缩货币是抑制泡沫的良策吗？
- 041 中国将面临史上最严重的“流动性短缺”
- 043 中国货币政策的又一致命错误

- 045 大折腾 错折腾
- 047 影子银行是金融扭曲 而非金融创新
- 051 货币主义失灵 弗里德曼成笑话
- 053 应该吸取弗里德曼货币主义的教训
- 056 经济治理须“宏观调控”走向“精准调控”

第三章 政府与市场的关系 / 061

- 063 三大因素决定中国经济未来潜力
- 065 市场经济是忽悠国人的吗？
- 066 两种自由主义影响中国命运
- 068 西方经济学：从自由市场到机制设计

第四章 老百姓是“不敢花钱”吗？ / 079

- 081 辨析投资与消费
- 083 中国人不消费的说法何来？
- 086 中国当前经济结构的意义与影响
- 088 中国投资率真的过高吗？
- 092 中国真的内需不足吗？
- 097 美国历史上三次“败于消费”
- 106 什么导致了中国的低工资？

第五章 政府支出是乱花钱吗？ / 111

- 113 巫毒经济学即将袭击中国
- 116 万亿赤字背后的纷争

第六章 国家如何才能变得更有钱？ / 119

- 121 为什么说中国经济要多做“乘法”？

- 123 为什么中国人勤劳但不富有?
- 126 中国经济增长靠什么?
- 131 中国实现收入倍增靠什么?
- 133 精密制造:中国实体经济的最后一个短板

第七章 如何让“钱”更有保障? / 139

- 141 收入增长为何民众仍然没安全感
- 145 幸福背后的三大“伪问题”
- 148 民生十年:回顾与展望
- 152 福利危机与新福利社会
- 156 福利社会的本质

第八章 打造“新福利社会” / 159

- 161 人类的生存成本是如何提高的?
- 162 “低生存成本型社会”是怎么回事?
- 166 如何建立低生存成本型社会?
- 169 低生存成本型社会有什么好处?
- 172 生存经济学应用:浪费问题
- 174 养老金该如何调整?
- 176 新福利社会新在何处?
- 179 开明资本阶层:变革中国的积极力量

第九章 如何让中国的钱更安全? / 183

- 185 为何金融安全如此重要?
- 188 人民币不需要离岸中心
- 191 人民币升值的根源与危害到底是什么?
- 194 如何看中国的对外金融资产负债表?

197 国际板的板子打在谁身上？

200 人民币国际化不宜操之过急

201 为什么说世界经济日本化不可避免？

206 中国要走出自己的行情

第一章

房子，老百姓为什么买不起？

专家一直将民生方面的问题归结为“分配”出了问题，而且几乎绝大多数人都对此深信不疑，但必须指出中国房地产面临的真不是分配的问题，如果是分配的问题，那应该只有少数人买不起房，但是现在的情况不是这样，现在即使是大名鼎鼎的明星、已经跻身上流社会的精英人士、收入处于社会中等水平的所谓“中产阶级”，也大多买不起房。在媒体上，我们经常看到，某歌星，某知名主持人，某副部级干部，某报社的高级记者，他们也抱怨买不起房，并且不仅现在买不起，也看不到买得起的希望。这难道还能说是分配出了问题吗？

果真是货币增长推高了房价吗？

地产商任志强经常宣扬一个结论：“房价翻了5倍，中国的M2也翻了5倍”，房价是由货币增长和通胀推高的，相当于房子没涨价。任志强说的是错误的，真实情况并非货币增长和通胀推高了房价，而是房价推高了通胀和货币增长。任志强的说法是倒果为因。

我们先来了解两个概念：一个是广义货币，一个是基础货币。基础货币才是印刷出来的钞票，而广义货币只是一个记账数字。任志强所引用的M2数据，就是广义货币数据，也是我们的媒体广为引用的数据。

银行放贷后，企业借到的钱一般并不马上使用，也不放在保险柜里，而是马上又存到了银行，这样银行就增加了一笔存款，也就是派生存款。这就是说，银行放出贷款一次，存款也增加一次，在记账上，贷款不仅不会造成的存款的减少，反而会造成存款的增加，中国央行公布的存款余额大部分都是这样通过贷款派生出来的。这就是广义货币增长的主要来源，也就是货币的循环利用。

理论上讲，这种循环可以无限进行下去。广义货币与基础货币的比例，称为货币乘数，从理论上银行有永远用不完的钱，货币乘数可以无限大，但货币乘数无限大，金融风险也就无限大，如果最原始的存款被抽回，所有的循环链条就崩溃了，因此现在各国银行都设有存款准备金，不允许将所有的钱都贷出去，必须保留一部分。存款准备金率的高低，决定货币乘数的大小。

次贷危机后，虽然美国、欧洲等较着劲开动印钞机，但为什么世界流动性反而突然消减了？关键在于房地产价格涨跌对信用存在着扩张、收缩效应。伴随着美国房价的下跌，美国的货币乘数也急剧下降了，原先美国的货币乘数一直维持在 9 左右，而到 2008 年 11 月份时已下降至 5 左右。

中国与美国的趋势相反，美国是房价下跌导致了货币乘数下降，而中国则是房价上涨导致了货币乘数上升。中国的新增贷款主要是住房贷款。

地产商推动广义货币增长，买房也是创造广义货币的一个重要过程，比如在一线城市买一套房，贷款二百万，就是创造了二百万的广义货币，二线城市每个贷款买房的家庭大概创造五十万的广义货币，三线城市每个贷款买房的家庭大概创造二三十万的广义货币。大家可以想想，每个贷款买房的家庭都以几十万的数量级来创造广义货币，那广义货币能不暴增吗？

中国广义货币的暴增，并不全是地产商的推动，住房市场化本身就是个货币化的过程，只要是市场化供应就很难任谁都买得起，因为大家都是在城市买房，城市的地因稀缺而不断高涨，因此百姓买房所付出的资本远高于建筑材料的成本。其实东京、瑞士、纽约、伦敦房价也高得不行。

因此，任志强强调广义货币推高了房价，这是颠倒了因果，事实是房价推高了广义货币。

另外，通胀也不是房价上升的原因，相反是房价推高了通胀。中国每年的通胀超过 5% 的时候很少，中国的绝大部分产品几乎不涨价，有的产品甚至一直在降价，比如中国消费量最大的家用电器、汽车、消费电子产品等是降价趋势。如果真是通胀造成房价上升，这些商品的价格也应该跟着房价翻了五倍才对，但是并没有，如果说消费电子

产品的价格平稳是因为应用电子技术革命的影响，那汽车价格的平稳显然与应用电子技术革命没多大关系，从汽车的价格我们就能判定中国的通胀情况。

中国的通胀有三个基础因素：一个与粮食有关，一个与住房有关，另一个与大宗商品进口有关。与大宗商品进口有关的因素基本上都被企业的技术改进消化掉了；与粮食有关的因素被国家有节奏地控制住了，基本上变化不大；那么与中国的通胀有关的因素就只有房地产价格的上涨了，中国近年的通胀主要是房价推动的。

任志强模糊了广义货币的概念，未弄清广义货币的运行、增长原理，将广义货币等同于基础货币，得出错误的结论是必然的。总之，不是货币增长和通胀推高了房价，而是房价推高了货币增长和通胀。

那房价为什么这么高呢，这就是我们下面要分析的。

房地产背后“三大伪问题”

2013年“两会”召开之前，国务院出台了新的住房调控政策，即媒体所称的“新国五条”。这次“新国五条”最大的亮点是对住房转让征税，这主要是针对炒房做出的调整，“限购”是让炒房止步，而“征税”则既可让投机者放弃炒房，也可以让投机者把手里的投机房投放市场。“国五条”如果真正执行到位了，效果会很好的。这些政策能否执行到位的关键是量化，比如二套房首付多少，税收多少，房价目标是多少，保障房建多少。量变可以引起质变，但前提是量变的程度，目前这些都有待观察。

笔者认为，高房价背后，存在着三大“伪问题”和五大“真问题”，这些问题搞清楚了，房价才能得到有效控制。

伪问题之一：“投机炒作论”

房价之高，历来基于两大论断，一个是“炒作论”，一个是“泡沫论”，这两个论断其实都不靠谱。之前的限购就是为了打击投机，开始有效果，慢慢就没效果了。新“国五条”已经公布，按说房价应该有个下跌，但是预期目标也不明显，这说明投机炒作不是影响房价的核心因素。中国这些年的调控都是针对投机进行的，但效果不好，如要取得更好的效果，还须从其他方面入手。

伪问题之二：“泡沫论”

我们必须澄清一个问题，那就是：房地产泡沫不大，我们不能再用房地产“泡沫论”来误导民众。善良的中国人总是期望政府调控能够挤出所谓的“泡沫”，让民众买得起房。其实“泡沫论”是个伪问题，中国的高房价在于市场化，根源是土地的市场化，是级差地租。如果认为县级城市房价每平方米三千元正常的话，那一线城市每平方米三万的房价就不离谱，因为一线城市的地价比三四线城市贵十倍是正常的，因此在目前土地以市场供应为主体的情况下，房价不可能靠“挤泡沫”降下来，我们用“挤泡沫”来让房价回归的想法，最终是必然会落空的。

中国不缺钢筋水泥，但是缺少可利用的土地，土地市场化必然会导致城市的高地价，从而导致高房价。

中国房地产与货币的逻辑关系是：市场化推高地价，地价推高房价，房价推高贷款，贷款推高货币需求，从来导致货币越发越多。

伪问题之三：“分配”出了问题

中国一直将民生方面的问题归结为“分配”出了问题，而且几乎绝

大多数人都对此深信不疑，但必须指出中国房地产面临的真不是分配的问题，如果是分配的问题，那应该只有少数人买不起房，但是现在的情况不是这样，现在即使是大名鼎鼎的明星、已经跻身上流社会的精英人士、收入处于社会中等水平的所谓“中产阶级”，也大多买不起房。在媒体上，我们经常看到，某歌星，某知名主持人，某副部级干部，某报社的高级记者，他们也抱怨买不起房，并且不仅现在买不起，也看不到买得起的希望。这难道还能说是分配出了问题吗？

社会学家早就指出“只有造福于多数人的政策才能培育共同的美德”，房地产已经成为怨声最多的领域，年轻人因为房子找不到对象，官员为了房子拼命贪污，老人为了房子舍出养老钱，学者为房子丧失基本良知、甘愿充当“资本二奶”，难道这些问题还不够严重吗？

中国不是市场出了问题，而是住房市场化出了问题。

房地产背后的五大“真”问题

除了上面的三大伪问题，笔者认为高房价背后有这么五个真问题，这才是房地产问题的关键。

规划的问题

房价和地价有着极强的“地王”带动效应，“地王”主要出自城市的黄金地段，当前城市的黄金地段住宅楼已经非常少了，但是写字楼却在频繁地兴建。土地价格是不存在刚性成本的，弹性极大，因此中国房价的治理必须采取“掐尖”政策，从房价最贵的地方进行治理，必要的时候，功能重新划分、移出、“禁建”都是必须的，比如在中心商务区不得再新建高楼等。

治理，从城市规划上入手，特别是对各大城市中心商务区的规划，

中心商务区内不得再新建写字楼，老楼拆除之后只能建成住宅楼。目前我国各城市的中心商务区都存在着人口过密的情况。写字楼过多，住宅楼必然过少，而开发写字楼的效益又高于住宅楼，开发商都倾向于开发写字楼，所以如果不是人为进行规划，那必然是这样的结果，结果住宅的房价越来越高，这也是为什么笔者在“低生存成本社会”理论中，专门有一条论述“合理规划商业区和住宅区”。

“国五条”中，虽然有一条是增加土地供应，但是如果前面的规划没有做好，供应是供应不上的，而且即使城市的非核心区域增加了供应，也无法抑制房价的上涨，因为这个市场不完全是总量上的供需问题，而是局部增长过快，从而带动整体房价上涨的问题。

税收的问题

房地产业一向是经济支柱，各地的政府贷款也主要以土地做抵押，土地转让费是一些地方政府主要的财政收入。要想降房价，就必须解决地方政府的收入问题，世界各国都是这样，要么卖地，要么征税，税收低就必然土地贵，我国的税收现在其实是很低的，在福利国家税收一般占到GDP的50%左右，而我国仅有30%左右，如果要避免土地财政，征税是必须的，这个问题绕不过去。当然征税不是向底层民众征税，也不是向企业征税，而是向社会资源消耗比较高的人群征税，比如征收消费税、奢侈税、赠与税、遗产税等。

利率的问题

一个家庭有两套房的太多了，而且民众有点钱就想买房，比如我国家庭年净收入在十万元以上的非常多，这些人三五年就能攒下几十万元，这些钱怎么投资？很多人选择买楼，这就是房价下不来的原因，我国的中产家庭基本都将买楼作为资产保值的手段，要想避免这一点，笔者建

议将一年期存款利率与CPI挂钩，一年期利率不要再由央行调整，让其直接与CPI自动持平，这样才能减少民众的投资性买楼，让民众的钱存银行也能保值。

房地产不能敞开供应

中国不缺钢筋水泥，但是缺少可利用的土地，土地是限制级资源，不能按市场进行自由供应，在这一前提下，房地产也是不能随意供应的，确切地说是不能谁想买多少套房就买多少套房，国家必须对单个家庭拥有的房产数量进行限制，比如规定每个家庭不能拥有超过三套住房，对超出的房子征收高额的社会资源占用税，迫使他们卖掉房子，这才是真正的调控。

市场化的问题

只要市场化就必然出现高房价，这是由级差地租决定的，经济适用房、廉租房，这些市场化下的点缀是解决不了问题的。中国需要对住房政策进行通盘的考量以及彻底的改弦更张。笔者主张政府应该在一定面积内向民众免费提供住房，而超出这个“保障面积”的话，则由政府或民众共同承担，或是民众自己承担，比如政府为民众提供每户10平方米免费住房，如果有人想住得更宽敞，要自己购买。

房价“崩盘”难

房地产与股市的相同点是两者都已经沦为金融产品，但两者又是不同的，股市买卖非常的方便，可以在短时间内进行大量的交易，但是房地产不行。所谓崩盘就是价格短时间内大幅下降，如果发生这种情况就必须能够在短时间内进行频繁交易，但房地产市场不是

这样的情况。房地产是没有形成金融市场的金融产品，是非常特殊的金融产品，其他的金融产品都有集中而固定的交易场所，而房地产没有。

其实日本房地产价格到达最高峰之后，也没有出现一个急剧的下降，也是一年一点慢慢下降的。而中国经济在发展，房地产从长期看还会上涨，因此长期价格上涨的趋势和短期价格的下降，这两股力量对冲的话，我国房地产很难发生崩盘。

房价看涨预期是房地产投机首因

房地产价格长期泡沫化，固然与金融、货币等因素有关系。但是从更深层次进行考虑，我们就会发现，中国房地产价格“长期看涨的预期”才是房地产投机以及民众急于买房的最核心因素。也就是说人们认定房地产必然会涨价，所以才会进行投资性买房。

我们治理房地产价格也必须从打消这种预期入手。

如果政府能够做出房地产价格下降的承诺，并切实实现这一承诺，那房地产价格上涨的预期就自然降低，毕竟现在的房地产价格是虚高的。如果房地产价格长期上涨的预期降低了，那房地产市场的非刚性需求也自然会减少。这将会成为房地产价格回落的一个最重要因素。我相信政府是可以做到这一点的，因为政府手里的牌还很多，只是不想打出来的问题，这不仅仅看地方政府的态度，更考验中央政府的决心。

高房价的最大危害在于推高通胀

尽管通胀原因复杂，比如不可低估的货币因素，比如不可避免的输入性因素，但是还有一个我们容易忽略的因素，那就是因房价不断攀高而引起的通货膨胀。这里面又包含两个原因，其一是地租级差化的问题，