



任志强 也许是对的

王其明◎编著

他声称「炒房无罪」，他讲自己
「不为穷人造房」，他坚持「房价要涨」！

虽遭到骂声一片，他的观点却被市场一一应验！
他是那个揭开房地产市场真相的人吗？



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

任志强说

任何国家都无法保证让所有的家庭靠收入自行解决购买商品房的的问题，中国更不应让所有百姓都购买商品房的。解决低收入家庭的住房问题是政府的责任，而不是市场的责任，绝不能用市场化的方式解决“穷人”的住房问题。

中国的政府在严格地控制土地，实际上限制了供应的高速增长。但需求并不会因为供给的减少而减少，中国恰恰是处于需求高增长的阶段中。如果供不应求的现象不能很好地得到平衡和解决的话，房价因此而上涨的趋势是非常明显的。

没有买房的人都亏了。最初，有些人分不清什么是真话什么是假话，被蒙蔽了。比如说房价要降了，大家都等着买房，结果房价涨到买不起了。在目前情况下，房价似乎没有理由不上涨，不仅如此，宏观调控还在助推着这种上涨。

在存在巨大的需求的情况下，招拍挂政策出台之后切断了土地供给的其他来源，并且其供给量被政府垄断和限制，使土地供给数量在不断地减少。这必然会产生供求关系之间的不平衡，造成房价随着土地价格的增长而增长。

中日房地产市场差别巨大，中国是不可能出现日本式的地产泡沫的。

在全国19个行业中，房地产行业排在第7位。前边有6个行业利润率远远高于房地产行业，而房地产行业利润率水平只在中游，不到10%。

国有企业家、国有资本，政府让干什么就干什么，不让我们干房地产我们就不干房地产。我们只是当丫鬚的，都是政府说了算。

上架建议：房地产 | 畅销读物

ISBN 978-7-308-08029-3



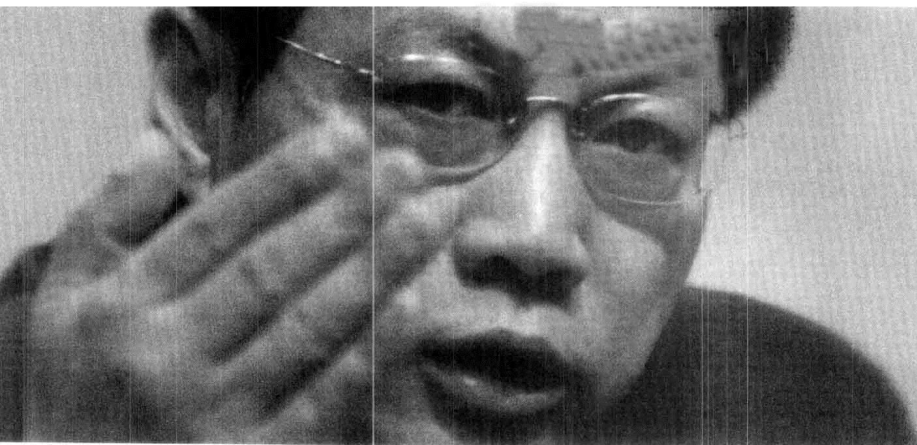
9 787308 080293 >

定价：30.00元

任志强

也许是对的

王其明◎编著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

任志强也许是对的/王其明编著. —杭州:浙江大学出版社, 2010.10

ISBN 978-7-308-08029-3

I. ①任… II. ①王… 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(2010)第 199773 号

任志强也许是对的

王其明 编著

策 划 蓝狮子财经出版中心

责任编辑 王长刚

出版发行 浙江大学出版社

(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州大漠照排印刷有限公司

印 刷 杭州杭新印务有限公司

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 12

字 数 158 千

版 印 次 2010 年 10 月第 1 版 2010 年 10 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-08029-3

定 价 30.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571) 88925591

序 言

写任志强是一个敏感的活儿。

在当前的中国社会,开发商的名声并不好,任志强则是开发商的典型代表,被网友评为“全中国人民第三想打的人”。所以,为任志强说话是有违公众意志的。

写任志强也是一个危险的活儿。

任志强自己读书无数,对自己观点的论证非常严密,极力捍卫自己的观点。笔者才疏学浅,用任志强的话说,“记者都是不读书不看报的”(所幸当时笔者并不在现场,但总免不了有些兔死狐悲)。搞错了任志强的观点,少不得挨任志强的批,还是任志强长长的专业批评。另外,任志强“仇家”颇多,其中高人无数,一旦对其评论不慎、不对,一定会遭遇猛烈“拍砖”。

而笔者之所以写这本书,是认为任志强确实很值得写。论企业,如今的华远集团,在中国房地产业界完全不值一提,毫无影响力;论个人身价,尽管1997年任志强的700万年薪曾引起轰动,但如今这样的年薪并不足以成为焦点,那么为什么任志强还这么有影响力?

写任志强也是一个很有价值、有挑战的活儿。

这在于任志强的思想。任志强有“地产总理”之称。被称为一个行业的总

理,全国唯任志强一人!所以,无论是批评还是支持任志强,首先得了解他的观点。而且,任志强也是一个象征,这十年来中国房地产每一次大的变化都有着任志强的声音,从未缺席。因此,解读任志强,也是解读这十年来的中国房地产业。

这也是我不揣浅薄,依然惴惴不安地写这本书的缘由。

先谈谈两场著名的争论

20 世纪的中国有过很多争论,最重要的莫过于“问题与主义”之争。胡适提出“多谈些问题,少谈些主义”,遭到了反对,并掀起了一场重大的讨论。到了今天,我们似乎依然能看到当时大讨论的影响。

20 世纪 30 年代末期,胡适和鲁迅也曾经有过一场争论,是关于监狱的。1933 年初,时任中国民权保障同盟负责人的宋庆龄,将一封反映北平监狱种种骇人听闻酷刑的信件在报刊上公开刊登,该信对北平陆军反省院虐待政治犯的事叙述尤详。随后,胡适致信《燕京新闻》说,他曾同杨杏佛、成舍我访问过北平监狱,“他们当中没有人提到上述呼吁书所描绘的那些骇人听闻的酷刑”。他抱着认真的态度指出了匿名信中的几个疑点,论点颇有说服力。

显然,胡适遭到了严厉的批评,其中就有鲁迅的批评。

可是,回过头看,抛却政治的视角,以平常心去看这场争论,我们可以反问,难道胡适是在睁眼说瞎话、撒谎?还是鲁迅等人说得有错?

先让我们去还原当时他们的思维。

胡适向来是主张大胆假设、小心求证,对证据要求极严,绝不说假话。所以,胡适秉持的是“有几分证据说几分话,有七分证据,不能说八分话”的态度,用事实说话,力求实证。

而反对胡适一派,尤其是极“左”派,先入为主地认为中国监狱里的拷打,是常有的事。他们的逻辑是,中国的监狱里普遍存在拷打,自然这个北平监狱也

是如此，没有特例；所以，他们不需要亲自去看，自然就可以得出结论。这连鲁迅也未能幸免，于是他写了《光明所到……》一文，对胡适进行了讽刺，说“中国监狱里的拷打，是公然的秘密”，以此来否认胡适从事实中得出来的结论。

极“左”派的这种逻辑思维方式，简单但很有用，自然，也能获得支持。就如同“文化大革命”时说，父亲是反革命，儿子自然也是反革命的道理一样，没有例外。

显然，这种思维方式并不为胡适所认可，正如胡适说：“我憎恨残暴，但我也憎恨虚妄。”今天看来，孰是孰非，并没有太大的争议。

另一场争论也非常有意思，在 20 世纪 90 年代，两个重量级人物之间的一场争论引起了广泛讨论，即著名经济学家樊纲和著名小说家梁晓声一场关于“道德”的争论，后来演变为经济学家要不要讲道德的争论，两人在各自的领域与对方进行了激烈的争论。

正如樊纲说：“但我想我与梁先生的差别恐怕首先是职业上的差别。”

樊纲说，经济学作为一门实证科学，在它的分析过程中，假定各人不同的偏好是“事先给定的”、“已知的”。原则上，经济学家就其职业本身来说，可以为希特勒服务（第三帝国有从职业标准上说很合格的经济学家，虽然我们作为个人不能从人格上、道义上认为他“好”），也可以为丘吉尔服务；可以为黑帮服务，也可以为政府服务。从这个意义上说，经济学就其学科、职业来说是“道德中性”的，经济学家是“不讲道德”的。

随后，樊纲接着说：“经济学家只从一个角度谈‘道德’、谈‘价值观’，那就是分析不同的道德观、不同的偏好体系对经济行为会有哪些影响，要求社会经济制度做怎样的改进，道德观、价值观变化的经济原因，以及道德观、价值观的变化对经济发展、社会经济关系的变化所产生的各种影响。”

学过经济学的人都知道，这些是经济学的基本原理。

梁晓声则在他的《九三断想——谁是丑陋的中国人》一书中写道：“无论在

中国还是在外国,总之是在我们这个地球上,在我们全人类中,截止目前(二百年之后会怎么样我也说不大准)而言,毫无疑问应被列为丑恶的、邪恶的、极端自私自利的,极端不择手段的,对我们共同拥有的社会生活具有极大腐蚀性极大污染性的‘人生’信条,正是在我们的社会生活中,甚至就在我们的周围,到处‘点悟’信徒,恰恰被推行为‘理性的人’们‘理性’选择之后的堂而皇之,不以为耻、反以为荣的‘自由活法’。”

梁晓声说:“他(樊纲)在摒除了恶的活法之后,对普遍人的活法进行娓娓道来的论说。而我认为,面对当今社会当今的时代谈活法,理应也将俗的、恶的、丑的活法包括在论说之中。因后一种活法,不但也是一种活法,甚至更易被越来越多的人用理性去接受,成为理性的选择……”

梁晓声问道:“我认为人在社会中的活法选择与行为现象,当然是有对与错、是与非之分的!社会是由人类组成的。假如在人类之间无错与对、无是与非,一切所谓活法都不失为一种符合自由原则的活法,一切所谓行为都不失为一种符合自由选择的行为,那么社会将成为什么样子?”

可以说,梁晓声是完全没有错的!这本书出版于1994年,这十几年中国经济在快速发展,但是,梁晓声所担忧的问题,今天不但没有解决,有的甚至越来越严重。

如今,以外人眼光来看,双方都没有错,两人的职业以及所学之间的差别极大,导致双方的观点天差地别。这两人之间的差别完全是逻辑起点的差别,进而是观点的差别。

再谈任志强引起的争论

上面所说的两次争论,如今再回过头来看,其实很明了,已经似乎不是太大的问题。

而这两种争论似乎都可以从他人与任志强的争论中体现出来。

第一种他人与任志强的争论似乎可以说是“问题与主义”之争。任志强要谈问题,反对者和他谈“主义”、谈道德。在反对者看来,因为开发商都是黑心的、是奸商,奸商应该对高房价负责,任志强是开发商,所以,任志强也是黑心奸商一个。正是因为如此,很多批评任志强的人对他的第一个定语就是“第三想打的人”,首先给他“定性”,同时给自己一个很高的道德制高点,然后再和他争辩。甚至有批评任志强的人,要求任志强“做灵魂深处的反省”,这显然超出了争论的范畴。让人依稀看到了“文化大革命”的影子,令人不寒而栗!

显然,这样的争论是值得商榷的。

另一种他人与任志强的争论则属上面所说的第二种。个人专业素养、知识结构不一样的人一起来讨论问题,观点自然会相差太远。任志强是一个极为认真的人,相对来说是不说空话、假话的人,所以,每说必有根据。因此批评他的人,并不能拿出太多的证据、太多有说服力的论据出来,对他的批评更多靠的是一种感觉。当然,谢国忠是一个例外。谢国忠也是有着专业研究背景和深厚学术素养的,但他和任志强的观点截然不同。这就是典型的知识结构、分析方法的不一样,导致结果、观点的不一样。如今看来,似乎是任志强对。但这只是暂时的,笔者始终认为,任志强和谢国忠谁对谁错,依然未见分晓,需要等待时间的检验。

另外,从房地产专业的角度来说,任志强的很多观点并没有错,而反对任强者也没有错,反对者看到了中国房地产行业的诸多问题,并因此而忧心忡忡。只是各自开的药方不一样,比如,对于穷人的住房问题,任志强认为政府应该承担更多的责任,如解决中低收入家庭的住房问题,而反对者则认为开发商也应承担更多。

这是两者之间的一个重要差别,不能简单地判断谁对谁错,因为他们之间没有所谓的对错之别。

并不是为任志强辩护

显然,任志强的很多观点和判断是对的,比如政府责任、购房要梯度消费,

甚至关于房价等。任志强的很多观点都是对的,也对中国房地产行业产生了深远的影响。这也是本书出版的原因和价值所在。

但也要说明的是,写这本书并不是为任志强辩护。

首先,任志强也有过明显的错误判断。

比如迪拜房地产泡沫,他认为不会破裂,可是他的文章写出来的两年之后,泡沫破裂了。所以,这也给了反对他观点的人很好的攻击点。也正因为如此,对于当前中国的高房价,任志强说中国房地产不会出现日本式泡沫,而且他说,对比中美房价,中国房地产没有泡沫。对此笔者总是怀疑,这次任志强会不会再错了?

其次,任志强自身也有矛盾之处。

在小产权房问题上,他坚持遵行法律,认为现行法律认定小产权房不合法,所以他不顾现实,猛批小产权房。但在其他很多问题上,比如囤地、“90/70”政策等,很多已经成为法律、法规了,任志强却依然敢批评挑战。他依据现实,认为这些法律规定不合理,要求尊重现实。所以,在法律和现实出现了冲突时,他总是选择一方为自己的观点辩护,而如何选择,似乎总是以他的开发商身份为立足点。所以,也不难解释,在房地产调控这些年,任志强只对2003年的“18号文件”^①是完全赞成的,其他几乎所有的重要调控政策,他都是持反对意见或者有异议的。

再次,任志强的很多观点笔者并不赞同。

例如,他认为80后买不起房可以回农村。中国现行的制度决定了农民、特别是大学生进城是一个不可逆的过程,户口从农村转出后,根本没有转回农村的可能性,可以说进城容易,回村难。这样就决定了那些大学生,无论生死好坏,离开农村之后,只能在城里生、老、病、死。这是当前中国的制度留给这代年

^① 18号文件即《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)。——编者注

轻人的宿命,他们根本无力去改变! 还有其他很多任志强的观点,笔者也并不赞同。

所以本书的主旨并不是为任志强辩护,而是系统地梳理任志强的观点,给业内外一个参考,让大家系统了解任志强的观点。无论你是支持他、还是反对他,首先你得了解他。本书的目的就是如此。

任志强在某种意义上已经成为中国房地产行业的一个形象、一个符号,所以,对于那些想了解中国房地产行业的人来说,特别是关注这十几年来房地产行业的发展的人,本书也是一个非常好的参考。在这本书里,反映出的是十几年间中国房地产行业的风云变幻。

序 言

第一章

穷人不该都买房

观点一：开发商为富人造房子 // 003

观点二：穷人不该都买房 // 005

观点三：中国住房分为穷人区与富人区很正常 // 008

观点四：穷人区与富人区的划分是社会与消费人群
自然选择而形成的结果 // 009

观点五：让穷人买房会导致次级贷 // 011

观点六：穷人不应关注高房价 // 014

观点七：正话反说——穷人是购房的主力军 // 015

第二章

房价高是有道理的

观点一：和工资收入比，30年来房子等于没涨价 // 021

观点二：北京房价高是有道理的 // 023

观点三：高档房供应过少，房价肯定会涨 // 025

观点四：房价走势只涨不降 // 027

观点五：与王石“交锋”：房价到底是降还是不降 // 029

观点六：年轻人买不起房是正常的 // 032

观点七：买不起房为什么不回农村去 // 035

观点八：中国人太有钱，房子太便宜 // 037

观点九：房子是最好的抗通胀产品 // 039

第三章

没买房你就亏了

观点一：应为温州购房团颁发奖章 // 043

观点二：禁止炒房就是违宪 // 047

观点三：房价降了，开发商有权不盖房 // 049

观点四：高房价与城市竞争力 // 051

观点五：高房价控制人口素质 // 053

观点六：85%的家庭买不起房简直荒谬 // 055

观点七：没买房的人都亏了 // 058

观点八：空置率之争 // 060

观点九：出台物业税并不能降低房价 // 061

观点十：住建部对房价进行干预的可行性几乎是零 // 063

第四章

地价推高房价

观点一：8·31 土地大限将引发土地饥荒，房价必然上涨 // 067

观点二：土地供应少推动房价上涨 // 069

观点三：将房价上涨罪名都推给开发商吗？ // 071

观点四：国土管理部门骗人也不是这种骗法 // 074

观点五：房价高因地价高，地价占房价 59% // 077

观点六：调控房价首先要抑制地价 // 079

观点七：房地产商需要囤地，手里有粮心中才不慌 // 081

观点八：倒卖土地具有合法性，并不全是犯罪 // 084

观点九：中国可供开发的土地还有很多 // 086

第五章

越调控越涨

观点一：1998 年房改是换汤不换药 // 091

观点二：央行 121 文件的严格执行将与央行的初衷相违 // 092

观点三：18 号文件标志着住房制度从有计划的实物分配向完全市场化
的过渡真正开始了 // 095

观点四：房贷加息对中等收入者压力最大 // 098

观点五：要死也是银行先死，房地产商后死 // 100

观点六：小产权房是不受法律保护，买小产权房如偷东西 // 101

观点七：70% 的住房是 90 平方米以下的户型是没有任何道理的 // 103

观点八：关于二套房的争论 // 105

观点九：房价下跌影响最大的不是开发商 // 109

观点十：不是救市，而是纠错，房价下跌将引发严重后果 // 112

第六章

“房地产有泡沫”是胡说八道

观点一：房地产市场是健康的 // 117

观点二：“泡沫说”纯粹胡说八道 // 120

观点三：中国房地产不可能出现日本式的泡沫 // 122

观点四：迪拜的泡沫不会破 // 124

观点五：中国房价涨得还不多，泡沫也不严重 // 126

观点六：粉丝卖到鱼翅的价格才叫泡沫 // 128

观点七：房地产业根本就不存在泡沫 // 130

观点八：对比中美房价，中国房价中没有泡沫 // 132

第七章

房地产业绝无暴利

观点一：房地产行业不是暴利行业 // 139

观点二：房地产行业无暴利 // 140

观点三：房产品牌就应该是具有暴利的 // 142

观点四：房地产行业利润并不高 // 143

观点五：房地产商富豪多，和房地产商没关系 // 145

观点六：开发商公开成本，就如同让开发商公开

自己老婆的胸部有多大 // 148

观点七：中国哪部法律规定要房地产业公布成本？ // 149

观点八：房产没暴利，房奴不太多 // 152

第八章

为开发商一呼

观点一：别把尿盆子扣在开发商头上 // 157

观点二：我们是给政府当丫鬟的 // 159

观点三：我的实际工资不足 700 万的十分之一 // 160

观点四：开发商是被冤枉了 // 164

观点五：批评开发商要有依据 // 166

观点六：房地产协会是开发商的利益代言人，

中央会救房地产的 // 167

观点七：企业追求利润和社会责任不矛盾 // 169

观点八：媒体忘却责任、失去公信，到底谁的错？ // 171

后 记 // 173



第一章

穷人不该都买房