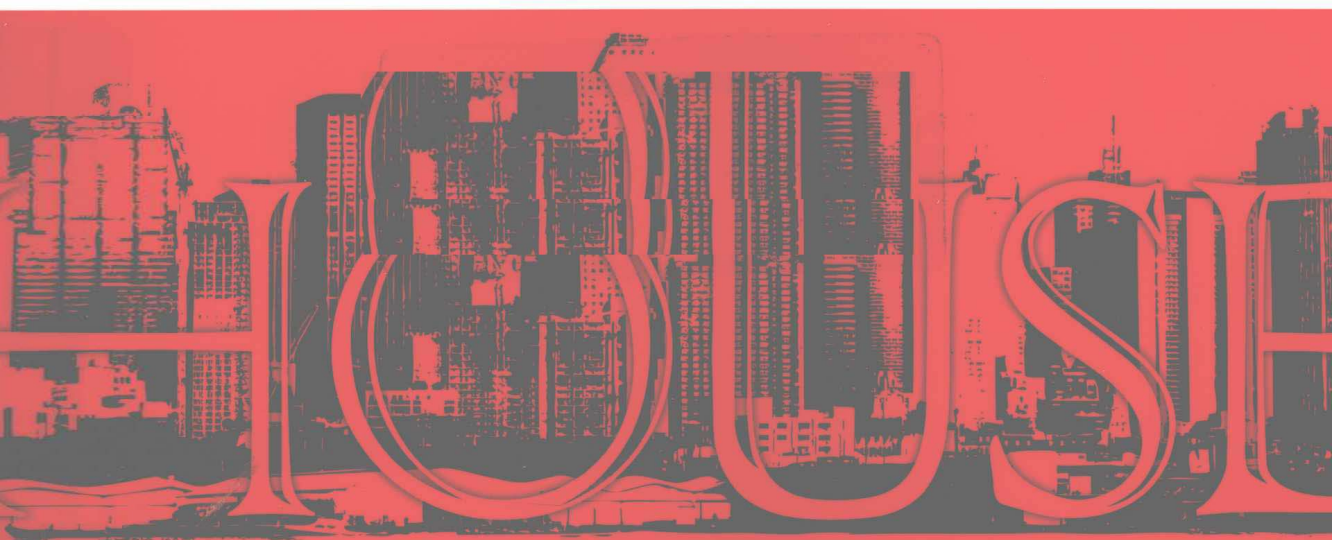


CHINA HOUSE
PRICE TRENDS

中国房价 [大趋势]

纵观全球房价变化 探究中国房价走势
分析行情 解读数据 发现趋势

王书城◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

CHINA HOUSE
PRICE TRENDS

中国房价 [大趋势]



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房价大趋势/王书城著

北京: 中国经济出版社, 2011. 7

ISBN 978 - 7 - 5136 - 0729 - 2

I. ①中… II. ①王… III. ①房价—研究—中国 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 079707 号

责任编辑 姜 静

责任审读 霍宏涛

责任印制 张江虹

封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 三河市佳星印装有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 15

字 数 238 千字

版 次 2011 年 7 月第 1 版

印 次 2011 年 7 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 0729 - 2/F · 8849

定 价 30.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794



住房是你的根本财富

我写这本小书,其实是受了美国作家约翰·奈斯比特的启发。一个偶然的机会,我读了他写的《中国大趋势》,他以西方学者的视角来观察中国这个古老国家的新变化。作为一位研究未来学的学者,他的未来学著作的销量已经超过 1400 百万册。据《金融时报》证实,他最负盛名的《大趋势》一书没有一条预言是错误的。自从《大趋势》在全球范围内取得巨大成功之后,他又于 2009 年写了《中国大趋势》一书。在这本书里,他首次提出了新社会的八大支柱理论。他在书中写道:“1982 年美国所发生的变化都是在一个既定的体制内,而 2009 年中国却在创造一个崭新的社会、经济和政治体制。”

但是,在反复阅读了这本书以后,总是觉得有些遗憾,毕竟约翰·奈斯比特对中国的了解还是止于表相。对于中国目前最热点的房价问题,约翰·奈斯比特一带而过没有过多的涉及。

中国的城市住房问题以及过快上涨的房价问题,已经逐渐演变成了极为重要的民生问题和社会关注的焦点问题。改革 30 多年来,社会交织的深层次矛盾似乎都集中于此。开发商牟取暴利、暴力拆迁、官员腐败、土地财政、房价暴涨、住房保障等问题,都已经成为社会的老大难问题。

我并不是房地产的业内人士,与房地产商和研究房地产的专业人士并无任何瓜葛。在过去的 20 年里关注与钻研房地产问题纯属我的个人爱好。1988 年,我去美国留学,开始接触了一些房地产的理论与知识。至今留有深刻印象的是一位美籍华人朋友曾经告诉我:“在美国加州,80% 的华人都在炒房。”我无法考证这句话有多少水分,然而,根据我的实际观察,确实有很多美籍华人在工作之余,热衷于投资房地产。他们经过长期不懈地努力,都取得了丰厚的回报和很大的成功。

1997 年,我读了夏萍写的《李嘉诚传》,书中这样描写:李嘉诚预测到香



港地区地产业的巨大前景,同时他不理会香港地区经济及政治情况的上上落落。机会来时,永不停止购置土地及旧的建筑物,他并不介意以高价购买其物业,因为他知道楼价只会上升到一个令人惊喜的高水平。将所有的鸡蛋放进一个篮内的政策,并不是一个怯懦的人所应为,但是李嘉诚永不怯懦。他并不急于赚取投机而快捷的利润,很多人当可以获得双倍的利润时便出售其物业。但李嘉诚则喜欢保留其物业,他知道香港会人满为患,而土地价值会是永远上升的。他感觉到在那时售出一座大厦相当于杀鸡取卵。他的地产交易很缓慢,但惊奇的是他活动愈慢,也就赚得愈多金钱。这一段精彩的文字,概括了这位华人首富的发家史。李嘉诚是一位传奇商人,在内地受到广泛的尊敬,他的成功在内地得到愈来愈多地效仿。

房地产市场无疑是复杂的,中国的房价走势也有些雾里看花,在中国政策多变的房地产市场中,博弈需要巨大的勇气和无比的耐心,这里面充满了风险与机遇。

写这本书的目的就是想把我的研究和想法与各位读者交流。中国刚刚改革开放30年,在旧的规则放弃以后,新的规则尚待逐步完善。诺贝尔经济学奖得主、美国经济学家斯蒂格利茨指出:“一个国家在一个时期的经济问题与其他国家或其他时期的经济问题是不同的。”而在现在的中国,是多种问题交织在一起。今后的30年里,中国的房价仍然是上升的趋势,并且不会因为政府开始大量建设保障性住房而发生根本性的变化,这是谁也无法改变的规律。随着社会财富的不断积累,房地产业仍然是创造富豪的产业。不动产是个人最好的社会保障。

王书城

2011年6月于北京



目录

CONTENTS

导言:住房是你的根本财富	1
第一篇 财富浪潮:中国人要买下世界吗?	1
第一章 金砖国家之首	3
1. 中国成全球最大的房地产投资市场	3
2. 中国 GDP 超越日本	4
3. 中国内地储蓄率居亚洲之首	6
4. 上海经济规模首超香港地区之后	7
5. 中国将主宰亚洲经济	9
第二章 中国富豪榜	10
1. 胡润富豪榜	10
2. 令人震惊的灰色收入	12
3. 谁掠夺了 10 万亿元财富	13
4. 众多炒房者跻身千万富豪	14
第三章 富可敌国的沿海地区	16
1. 珠三角是中国的聚宝盆	16
2. 长三角成为经济重心	17
3. 环渤海战略	18
4. 天津将成为下一个一线城市	20
第二篇 兵临城下:来势汹涌的房屋涨价狂潮	23
第一章 房屋涨价潮	25
1. 钟拼房与钟摆族	25
2. 胶囊公寓备受关注	27
3. 学区房与医区房价格坚挺	28
4. 楼市热烧到二三线城市	30
5. 都是房子惹的祸	31



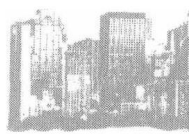
6. 海南房产投资狂潮	33
7. 推高中国房价的几个因素	34
8. 通胀给房价火上浇油	35
第二章 中国人的居住需求	37
1. 中国人的住房梦	37
2. 蜗居生活	39
3. 房奴	40
4. 三代人的购房	41
5. 房子引发的道德地震	42
6. 空置房现象	44
第三章 富人的选择	45
1. 一线城市置业	45
2. 投资中国香港	47
3. 富人争相到日本买房	48
4. 中国大款伦敦买房	49
5. 美国投资房产受追捧	51
第四章 热火朝天的购房运动	52
1. 海外女作家眼中的中国楼市	52
2. 名声显赫的温州购房团真的推高了房价吗?	53
3. 大学生炒房成百万富翁	55
4. 民间资本何去何从	56
5. 银行的态度	56
第三篇 危机乍现:中国式的地产危机	59
第一章 高企的房价蕴涵危机	61
第二章 老北京在现代化中消失	63
第三章 户籍改革面临严峻挑战	65
第四章 中国会出现次贷危机吗?	67
第五章 房地产泡沫何时破灭?	69
第六章 地方政府设立融资平台	71
第七章 千亿土地出让金发出的信号	73
第八章 争建国际化大都市	74



第四篇 溯本求源:谁是高房价的推手?	77
第一章 城市化浪潮	79
1. 中国城市化的特点	79
2. 不合时宜的户籍制度	81
3. 人口向一线城市快速集中	82
4. 北漂族的困扰	84
5. 城郊农村户口渐成“抢手货”	84
6. 城市大跃进的恶果	86
7. 城市中的三种人	87
第二章 政府的政策	90
1. 用文件调控市场的弊端	90
2. 土地财政	91
3. 房价像脱僵的野马	93
4. 经济适用房分给了谁?	94
5. 谁为高房价承担责任?	96
第三章 房地产商的角色	98
1. 千夫所指的房地产商	98
2. 强行拆迁激起民怨	99
3. 豆腐渣工程	101
第四章 传媒的危言耸听	103
1. 房产商成为意见领袖	103
2. 独立经济学家的处方	104
3. 房价泡沫论为何荒谬	106
4. 新媒体推波助澜	107
第五篇 何以应对:各显其能的调控政策	109
第一章 调控房价	111
1. 北京房价下跌 50% 是危言耸听	111
2. 加息对房价影响有限	112
3. 自作多情的房产调控	113
4. 送给美国的厚礼	115
5. “胡焕庸线”与房地产调控	116



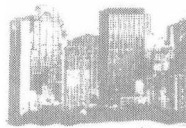
6. 限购令带来的社会影响	117
7. 荒唐的限外令	118
8. 虎年房价调控无果而终	120
第二章 开征房产税	121
1. 美国的房产税	121
2. 韩国的房产税	123
3. 房产税能降房价吗?	124
4. 温和的沪版房产税	125
5. 渝版房产税绝不会昙花一现	126
第三章 降温措施	127
1. 兴建老年公寓势在必行	127
2. 建造单身公寓可解燃眉之急	129
3. 私人租赁另辟蹊径	130
4. 公租房政策显奇效	131
5. 把大学搬到乡下去	133
6. 老人卖房为何这样难?	134
7. 保障房分配频出丑闻	135
8. 莫把保障房变成穷人仓库	136
9. 新“国八条”对房价影响有限	138
10. 小产权房何去何从	139
第四章 影响房价调控效果的因素	142
第六篇 回顾历史:计划经济住房政策的终结	145
第一章 计划经济下的住房保障	147
1. 房屋收归国有	147
2. 国家干部的住房分配	148
3. 事业单位的住房分配	149
4. 农民的宅基地政策	150
第二章 改革住房制度	152
1. 建立公积金	152
2. 住房改革进行时	154
3. 经适房变奏曲	155



第三章 新的法律框架	157
1. 房改的四大文件	157
2. 物权法	160
3. 房屋征收与补偿条例	161
4. 商品房屋租赁管理办法	163
第七篇 面向世界:他山之石可以攻玉	167
第一章 新的城市起点	169
1. 二战后的欧洲住房建设	169
2. 伦敦:绿色城市	170
3. 巴塞罗那:先锋城市	172
4. 柏林:廉租的城市	173
5. 欧洲人购买	175
第二章 大洋彼岸的房地产市场	176
1. 美国式的蜗居	176
2. 美国人为什么炒房	177
3. 小城镇如何吸引年轻人	179
4. 美国十大“末路”城市	180
5. 华人如何在美国安居?	182
6. 美国拟关闭“两房”	184
第三章 日本的房屋泡沫	185
1. 日本的战后经济	185
2. “广场协定”与日本的经济停滞	186
3. 日本人的住房情况	188
第四章 亚洲邻居	190
1. 韩国人如何租房	190
2. 新加坡的公积金模式	192
第五章 展望未来	195
1. 21 世纪的个人与城市	195
2. 世界在“蜗居”	196
3. 全球十大最贵街道	198



第八篇 房价趋势:敢问路在何方	201
第一章 中国的房价何时见底?	203
1. 拐点论	203
2. 珍惜土地	204
3. 地区差异	205
4. 决定房价的因素	206
第二章 政策调整的影响	208
1. 限制措施是双刃剑	208
2. 把项目放在哪里?	209
3. 中国房地产的不确定性	211
4. 上海都市化建设的新模式	212
第三章 该出手时要出手	213
1. 中国经济何时见顶?	213
2. 房价还要再涨十年	214
3. 中国房价大趋势	216
第四章 转变思维	217
1. 摒弃“土地财政”	217
2. 住宅投资性不能简单“被抑制”	219
3. 房价是可以科学预测的	220
4. 破解快速城市化难题	221
第五章 经济重心西移	223
1. 崛起的内陆城市群	223
2. 皖江经济带	224
3. 重庆建两江新区	226
4. 内蒙古在给力	228
5. 新疆是西部明珠	229



第一章 金砖国家之首

1. 中国成全球最大的房地产投资市场

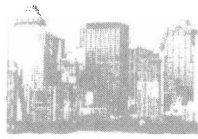
“金砖四国”^①(BRIC)一词最早由高盛证券公司首席经济学家吉姆·奥尼尔在2001年11月20日发表的一份题为《全球需要更好的经济之砖》中首次提出。2003年10月,该公司在题为《与金砖四国一起梦想:通往2050年的道路》的全球经济报告中预言,金砖四国将于2050年统领世界风骚,中国可能会在2041年超过美国,从而成为世界第一经济大国。

据世界银行统计,新兴国家占有世界财富的比例已经从20世纪80年代的33.7%升至目前的43.4%,从而缩小了与富国之间的鸿沟。发展中国家留给全世界的印象因为全球金融危机而变得更加牢固。这些国家普遍在西方大国之前摆脱了危机。发达国家经济上越来越依赖新兴国家,而这些国家变得越来越自主,它们之间的贸易日益繁荣。金砖四国的贸易增长速度是全球的两倍。

总部设在美国的全球著名的高纬物业咨询公司于2010年发表的研究报告指出:2009年,中国已超越美国,成为全球最大的房地产投资市场,而2010年中国将会继续保持优势地位。从目前中国房地产发展趋势看,在今后十年以至于更长的时期内,中国会一直成为全球最大的房地产投资市场。而且,也会是利润率最高的房地产市场。

报告指出,在中国政府大规模刺激计划和超低利率政策的推动下,中国房地产投资2009年出现爆炸性增长,总额高达1562亿美元,与2008年相比

^① 传统的金砖四国包括巴西、俄罗斯、印度和中国。南非加入后,其英文缩写改为BRICS,并改称为“金砖国家。”



增幅超过 100%。美国房地产投资因房价下滑出现萎缩。数据显示,2009 年美国房地产投资总额仅 383 亿美元,比 2008 年下降 64%。继中国和美国后,英国房地产投资总额全球排名第 3 位。

中国大陆房地产投资激增的主因是中国政府在美国次贷危机后推出 4 万亿元人民币经济刺激计划,如同为中国的房地产市场注入一支强心剂,而美国房地产投资下降主要是因房价下跌和金融危机导致坏账激增,使银行发放贷款更加谨慎。

报告同时指出,2009 年全球 20 大房地产投资市场中,有 8 个位于亚太地区,其中包括中国大陆、中国香港、中国台湾以及新西兰等。欧洲房地产投资,主要发生在经济情况相对较好的英国、法国和德国。报告当时预测,欧洲房地产投资总额在 2010 年或将成长 44%,达到 1520 亿美元。根据国家统计局发表的数据:2010 年,全国房地产开发投资 48267 亿元,比上年增长 33.2%,其中,商品住宅投资 34038 亿元,增长 32.9%,占房地产开发投资的比重为 70.5%。2010 年,全国房地产开发企业房屋施工面积 40.55 亿平方米,比上年增长 26.6%;房屋新开工面积 16.38 亿平方米,增长 40.7%;房屋竣工面积 7.60 亿平方米,增长 4.5%,其中住宅竣工面积 6.12 亿平方米,增长 2.7%。十年前,任何经济学家和房地产商都不会料到中国这个世界上最大的发展中国家会成为全球的最大房地产投资市场。而且,这个态势将延续下去,并且成为今后十年乃至更长时期内中国经济持续成长的支柱产业。尽管房价不断攀升,但是政府并未公开表示过房地产的支柱地位。但是,中国的经济发展和地方财政对于房地产业的依赖度越来越高,却是不争的事实。离开了房地产业,中国的金融系统和地方财政将陷入困境。据国内专家的粗略估计,中国房地产市场中住宅类的总市值水平应该在 90 万亿到 100 万亿之间,而中国股市的总市值只有 26 万亿。

2. 中国 GDP 超越日本

2010 年,是中国经济发展史上最值得纪念的一年,也就是这一年,中国 GDP 总量超越了世界上的第二大经济体日本。日本在 1867 年明治维新之后,在政治、经济和社会等方面实行了大改革,促进了日本的教育发展和现代化,采取了脱亚入欧的政策,全盘西化,虚心向欧美学习,国力有了很大的



增强。1872年，日本建成第一条铁路，1882年成立新式银行。经过明治维新而富强的日本，利用强盛的国力，逐步废除了与西方国家的不平等条约，收回了国家主权，摆脱了沦为殖民地的危机，成为亚洲强国。但是，日本的发展取得的第一桶金，却是靠战争夺取的赔款。甲午战争，腐败没落的清王朝战败，被迫签订了丧权辱国的马关条约，割让辽东与台湾地区，并向日本支付巨额战争赔款。日本就是用这笔赔款来大力发展教育和扩充军备。由于有综合国力和强大的军力做后盾，日本终于发动了侵华战争。我们现在常常说是八年抗战，其实，这个说法是不够准确的，如果从1931年的“九·一八”事变算起，应该是14年的抗战。日本人占领了东北以后，依靠东北的丰富资源，积极准备全面灭亡中国，但是，正如毛泽东在《论持久战》一书中所分析的那样，日本相对于中国而言，在人力上、资源上都无法长期进行战争，只要中国人民同仇敌忾、坚持抵抗，最终一定会取得抗日战争的全面胜利。日本为了获得更多的战争物资，又发动了太平洋战争。在太平洋战争中，日本的海空力量受到了毁灭性的打击。日本的陆军主力部署在中国的东北与朝鲜半岛，由于苏联红军出兵东北，日本精锐的关东军土崩瓦解。

日本虽然在二战中彻底失败了，但是，日本的科技与工业体系并没有受到根本性的破坏，由于二战后国际形势的影响，日本从美国得到了大量的经济援助与订单。美国在马歇尔计划内，给了日本19亿美元的经济援助，而当时的中国仅仅从老大哥苏联那里得到3.5亿美元的贷款。《第三次浪潮》的作者阿尔文·托夫勒这样描写那个时期的日美关系：“面对着新崛起的、拥有核武器的苏联，美国和日本达成了一项三部曲的交易。在军事上，日本要和美国结成同盟以预防由苏联所构成的威胁。反过来在政治上，美国会私下里支持保守的自民党。

日本则在美国的大力扶持之下，在20世纪60年代，经济开始起飞，在短短十几年中，就超越了老牌的资本主义国家法国、英国和德国。20世纪80年代和90年代初期，日元开始威胁美元的统治地位，日本的资金进入好莱坞和洛克菲勒中心，日本被人称为超级经济大国。而这个时期，中国刚刚打开国门，在东南沿海建立经济特区。

中国的GDP从1978年的2683亿美元，猛增到2010年的5.879万亿美元，30余年间增长了20余倍，平均增速接近10%。

斗转星移，进入21世纪之后，人们开始议论中国经济超越日本的时间，



如果按照购买力平价来计算,中国早就超过了日本,但是,GDP 则比购买力平价更受到普遍的认同。

阿尔文·托夫勒这样描述日本的成功经验:“日本成功的第一条秘诀就是学习、学习、再学习;第二条秘诀是创造性地将新知识运用在商业上;第三条秘诀是快速。”中国在改革开放以后经济成功的秘诀是什么呢?中国的秘诀其实更加简单,其实就是“简政放权”4 个字。

中国的 GDP 超越日本之后,人民币的地位将获得空前的提升,世界上将会逐渐形成美元、欧元和人民币三大货币鼎立的局面。中国的金融中心上海也必将会成为世界金融中心之一。

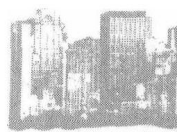
3. 中国内地储蓄率居亚洲之首

储蓄率是一个国家的国民经济核算中,当年国内生产总值中储蓄部分所占的比例。一般认为影响储蓄的因素很多,如价格水平、收入分配、利率、人口老龄化程度、社会保障制度等,还包括通货膨胀、观念和文化传统、经济发展阶段、政府政策等其他因素。中国目前是世界上储蓄率最高的国家之一。

据国际货币基金组织 2010 年 4 月 21 日发布的 2009 年世界人均 GDP 排名数据显示:中国大陆排名第 99 位,人均 3677.86 美元;中国香港排名第 25 位,人均 29 825.55 美元;中国台湾排名第 39 位,人均 16 391.56 美元。特别有趣的是,中国以前的好朋友阿尔巴尼亚竟然排名第 98 位,人均 3 824.69 美元。美国这个世界上唯一的超级大国排名第 9 位,人均 46 380.91 美元。

汇丰保险 2010 年发布的《汇丰保险亚洲调查报告》显示,中国大陆的消费者将每月收入的 45% 储起,而增加储蓄仍是未来计划之一,中国大陆因此继续保持亚洲高储蓄的地位。其中,银行存款占 18%,股票基金占 13%,保险占 7%,养老年金占 7%。中国内地人的高储蓄比例居亚洲 7 个主要市场之最。其后的是韩国(39%)、中国台湾(37%)、新加坡(34%)、印度(34%)、中国香港(33%)、马来西亚(25%)。

调查指出,中国人持有的财务工具主要是银行存款(87%)、房产(69%)、股票(66%)和医疗保险(61%)。在过去的 12 个月中,51% 的人增加了银行存款、35% 的人增加了房产、45% 的人增加了股票持有。59% 的中



国人认为市场欠缺投资工具,不能获得理想的投资回报。

2009年,中国率先从金融危机引发的经济不景气中恢复过来,保持了8.7%的GDP增长。2010年的经济表现更为亮丽,GDP的增长超过了10%。随着市场逐渐转暖,在根深蒂固的储蓄习惯下,老百姓增加了银行存款、房产及股票的持有量。由于投资工具有限,GDP增长所引发的对于CPI增长的预期,及对投资回报期望所产生的落差,大家仍然对长期储蓄欠缺安全感。

我们看一下近三年中国城乡居民人民币储蓄存款余额及其增长速度,2008年人民币储蓄存款余额为217 885亿元,比上年增长26.3%;2009年人民币储蓄存款余额为260 772亿元,比上年增长19.7%;2010年人民币储蓄存款余额为303 302亿元,比上年增长16.3%。

与亚洲其他国家相比,大部分中国人的储蓄是为了提升家人的生活品质,这符合大家期望改善生活品质的需求。然而,中国人欠缺长期养老规划或规划不足,及持有长期保障产品的比例较低。在应对未来可能出现的重大疾病风险时,约一半人会动用银行存款。

中国大陆居民储蓄率高居亚洲7个主要经济体之最,这并不奇怪。其原因是多方面的:第一,收入分配不公,贫富差距加大;第二,社会保障制度不完善;第三,由于公款消费盛行,采用种种方法将个人支出用公款报销,个人的工资收入基本上都存在银行;第四,大量的民营企业主和个体户,也基本上将个人的消费混在公司的账目内,以抵扣税费,将家庭的收入完全存在银行;第五,大部分家庭要为子女教育与婚姻准备存款。

4. 上海经济规模首超香港地区之后

近年来,有关沪港之争的讨论一直不绝于耳。2010年公布的一组数据显示,由于沪港经济增长率的不同,上海2009年GDP总值高达2 183亿美元,而香港地区则为2 107亿美元。2010年,中国经济的增长推动上海超过纽约和伦敦跃居全世界商品交易所排名榜之首。

首先,上海的超越有时机因素,金融危机给香港带来的负面影响较大,而上海则得益于国家振兴经济的配套措施,以及世博会带来的剧大商机等。

其次,上海人口是香港的三倍,香港的人均所得仍远高于上海。2008年香港人均GDP接近3.1万美元,上海则刚刚跨越1万美元大关。如我们所