

冉峰◎著

FANGJIA MIMA

房价 密码

买房？卖房？
看看本书，心里亮堂。

四川出版集团 四川人民出版社

FANGJIA MIMA

房价 密码

冉峰◎著

四川出版集团 四川人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房价密码/冉峰著. —成都:四川人民出版社,
2011.4

ISBN 978-7-220-08322-8

I. ①房… II. ①冉… III. ①房地产价格—研究
中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 061389 号

Fangjia Mima

房价密码

冉 峰 著

责任编辑
内文插图
装帧设计
责任校对
责任印制

韩 波
陈 典
戴雨虹
徐 英
李 剑 孔凌凌

出版发行
网 址

四川出版集团 (成都槐树街2号)
四川人民出版社
<http://www.scpph.com>
<http://www.booksss.com.cn>
E-mail: scrmcbsf@mail.sc.cninfo.net

发行部业务电话
防盗版举报电话

(028)86259459 86259455
(028)86259524

照 排

四川胜翔数码印务设计有限公司

印 刷

成都金龙印务有限责任公司

成品尺寸

170mm×240mm

印 张

10

字 数

150 千

版 次

2011 年 4 月第 1 版

印 次

2011 年 4 月第 1 次印刷

书 号

ISBN 978-7-220-08322-8

定 价

25.00 元

■ 版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题,请与我社发行部联系调换
电话:(028)86259624

前 言

1980年，中国第一家房地产企业在深圳诞生。

此后相隔了近十年，我国的一些大中型城市才有初具规模的商品房开发。虽然那时的房地产业水平很低，房屋的质量和档次也很差，有相当一部分楼盘已经被新的开发商拆迁，狭窄的巷道被宽阔大街和现代化广场取代，多层楼房更是摇身变成了摩天大厦。但是，在国人的记忆中，商品房的概念应当始于当时。此后，房地产进入了很长时间的沉寂，许多开发商也郁郁寡欢转向了其他行业。笔者认识几位这样的前辈，他们谈起当年的创业史，想起自己当年的辛酸经历，看到今天开发商的趾高气扬，更是别有一番滋味在心头。

房地产的兴旺发达好像从本世纪初开始，其中一个重要原因是我国福利分房和单位集资建房制度的终结。福利分房和集资建房的无望，迫使人们开始将住房的眼光投向了商品房，商品房随之热销起来。攒钱买房，常常成为祖辈父辈们茶前饭后的话题，更成了绝大多数老百姓永远无法了却的一块心病。

出乎所有人的预料，房地产业很快就发起高烧。一些专家开始著书立说，拼命抬高房地产业在经济领域的地位和作用。最有名的观点是，房地产是一个国家的支柱产业，是推动经济发展的发动机。这些观点不但在报纸、杂志上比比皆是，而且很快被各级政府官员接受，不但在他们的讲话中到处充斥着所谓的“专家语录”，而且他们以极大的热情投入房地产业。从此，

十年的通胀水平，如果你继续靠存银行，不去投资的话，三十年之后，10 万的购买力只相当于现在的 3 千块钱。

所以，战胜通胀是居家理财的头等大事。摆在我们面前最现实的问题便是，如何在通胀的背景之下开展一场成功的财富保卫战。

通胀不可怕，只要巧理财。俗话说：吃不穷，穿不穷，算计不到就会穷。这里的算计指的是过日子要勤俭持家，精打细算，巧于理财。在“涨”声一片的经济环境下，学会理财巧过日子的确是抵抗通胀的可行办法之一，它不但可以改变我们对金钱的态度，还可帮助我们明晰自己的财产结构。

关于战胜通胀的办法，20 世纪八九十年代，那时大家用疯狂抢购物资来抵御通胀，而如今，随着人们财富的增加，单纯的抢购物资已经行不通了，在低利率时代，存银行的简单理财方式也只能任凭财富缩水，而股票、基金、黄金以及银行理财产品如何投资呢？战胜通胀从何处入手？家庭战胜通胀有哪些诀窍呢？

作为股份制银行首席理财师，我曾经荣获全国首届理财方案大赛冠军、国家十佳理财师等荣誉，出版过《家庭理财枕边书》、《三十之后靠钱赚钱》、《把握良基——新基民理财读本》等五部理财畅销书，从事理财行业 16 年，既是一家理财支行的行长，又是理财师——国内惟一双重身份资深理财专业人士，帮助客户打理过资产十亿元，我深知自己有责任凭借多年的实战经验帮助客户战胜通胀，实现资产的快速增长。

本书注重实用，没有任何晦涩难懂的理财理论。本书共 7 章：第 1 章从转变抵御通胀的理财观念开始娓娓道来；第 2 章教你一些抵御通胀的银行理财窍门；第 3 章帮你从数百只基金中选择绩优基金；第 4 章讲的是家庭理财的新思路，让你茅塞顿开，耳目一新；第 5 章讲述抵御通胀经典家庭理财案例；第 6 章、第 7 章为作者接受媒体采访和为读者网友的解疑答惑集锦。

我们的金钱正在受到通货膨胀的侵蚀，如果不投资，那么我们离幸福生活将会越来越远。不过，通胀并不可怕，如果你掌握理财的技巧，及时按照本书的内容合理配置资产，科学打理家财的话，不但能规避通胀所带来的损失，还会因此让你的家庭资产踏上理财的快车道。

宗学哲

2011 年 4 月

而对于普通老百姓而言，他们看着一幢幢拔地而起的摩天大楼，常常是一筹莫展；他们攒钱再快也永远凑不齐买房的首付款，去年家里的积蓄买一套房首付款只差1万，今年就差了10万，也许明年就差20万、30万，只有一声叹息。

中国房地产的畸形发展，给中国政治、经济领域带来了许多问题和挑战，老百姓难以承受其重，更是被某些人调侃地称为“压在中国人民头上新的三座大山”之一。2006年以来，中央加大了房地产的宏观调控力度，各种政策密集出台，但是房地产市场一直高烧不退，商品房价格更是节节攀升。房地产似乎走到了十字路口。有人说，房地产市场马上就要崩溃，甚至列出了时间表；也有人说，房地产市场刚性需求很大，商品房会量价齐升。那么房价是继续上涨，还是要下跌，甚至崩盘？读者不妨耐心细读，自我判断。

作 者

2011年2月1日

目 录

第一章 房地产，地方政府的钱袋子	(001)
1. 畸形的地方财政	(002)
刚走出提留财政困境，又陷房地产财政深渊	
2. 土地拍卖不止是猫腻	(006)
地价是城市身价，拍卖是涨价手段	
3. 隐形的最低售价	(009)
房价暗中藏底线，价格上涨不受限	
4. 热衷拆迁的背后	(013)
拆迁就有钱，想钱就拆迁	
5. 规划就是鬼话	(016)
规划没有变化快，变化不如指示快	
6. 按揭也有潜规则	(020)
有利就有优惠，买房就是政策	
7. 难产的经济适用房	(023)
政府修房艰难，百姓买房更难	
8. 泛滥成灾的小产权房	(026)
小产权规模不小，无产权无所顾忌	
9. 不准交易的农民住房	(029)
空置房成了闲置房，活资产成了死资产	



10. 上征下租的商品房用地 (032)

钻了政策空子，苦了买房百姓

第二章 房价，房地产商的一句话 (035)

1. 房地产商，你是谁 (036)

马无夜草照样肥，人无横财同样富

2. 上不封顶的定价权 (039)

涨价一句话，一句话涨价

3. 囤地能赚多少钱 (042)

暴富拿地，囤地暴富

4. 谁在为房地产埋单 (045)

缺钱就开盘，预售即提款

5. 诚意金是什么玩意 (049)

交钱即是诚意，诚意就是收钱

6. 精装房的陷阱 (052)

房屋装修有妙招，卖房涨价有理由

7. 一房咋会变两房 (056)

赠房送掉公共利益，赚钱鼓了商家腰包

8. 景观营造为哪般 (059)

看景观，房屋售完为止；做环境，入住以后再说

9. 销售信息谁相信 (062)

信息是陷阱，销售有猫腻

10. 霸道的购房合同 (064)

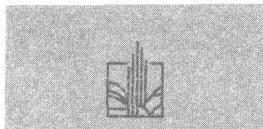
修房修出霸权，买房难买权益

11. 捂盘惜售的秘密 (067)

捂次捂好为销售，冷捂热捂赚大钱

第三章 购房，芸芸众生相	(071)
1. 拼命买房为那般	(072)
富人买房忙投机赚钱，穷人抢购怕房价飙升	
2. 多少人有多套房	(076)
多套在手心不慌，等待赚钱喜洋洋	
3. 炒房者赚了多少钱	(079)
炒房疯狂赚钱，疯狂赚钱炒房	
4. 房子租金知多少	(082)
三十年难收成本，五十年略有小利	
5. 谁是房奴	(086)
一生买一套住房，一套房一生心血	
6. 租房，难以承受之重	(090)
廉租房价廉不见影，私家房价高难承受	
7. 经济适用房的主人是谁	(093)
经济适用房名称无错，特权适用房称谓需变	
8. 等待买房的叹息	(095)
等待，房价越来越高；攒钱，缺口越来越大	
9. 新政过后的懊悔	(098)
调控必反弹，反弹生后悔	
第四章 论房价，权且瞎子摸象	(103)
1. 房地产，地方政府的痛	(104)
利益越大绞绳越紧，收入越多包袱越沉	
2. 房地产绑架了谁	(107)
房地产业上了天堂，国民经济必下地狱	
3. 土地抵押了谁	(111)
抵了土地贷款，押了子孙明天	

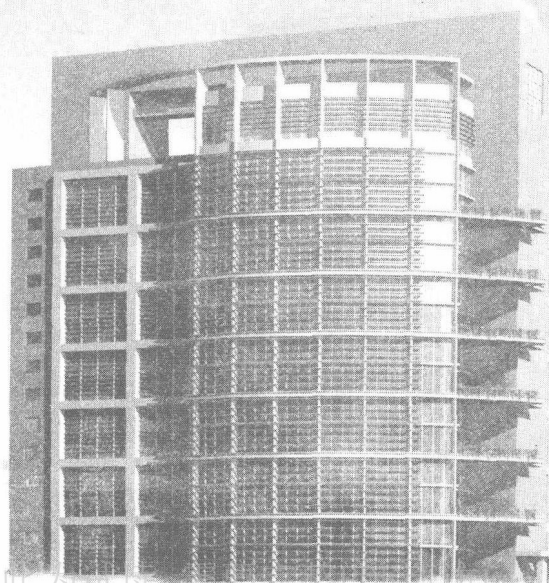
4. 热钱热了房地产 (114)
 因热吸热热更热，冷来冰冷冷更冷
5. 商品房，老百姓没有选择的选择 (117)
 买房没有选择的选择，房价不该涨价的涨价
6. 空置房到底有多少 (121)
 空置房空有千万间，无房户无居数亿人
7. 买房赚钱，一个即将破灭的梦想 (124)
 多套房多了一个梦想，置房产留下一点盼头
8. 见利忘义不是开发商的错 (127)
 教育非万能，规范靠机制
9. 老百姓何时买得起房 (131)
 控制房价需制度，百姓买房靠改革
10. 财税体制改革势在必行 (134)
 不靠房地产少活路，只靠房地产是死路
11. 商品房价格能不能降 (137)
 房价是民心，降价有空间
12. 房地产税该不该收 (141)
 宏观调控靠良方，增加税负不妥当
13. 住房体制如何进行第二次改革 (144)
 改革待深化，制度需完善
14. 房地产会崩盘吗 (148)
 发展需要法治，崩盘必是人祸



第一章

房地产，地方政府的钱袋子

如果把中国的房地产比喻成一个赌局的话，地方政府既是庄家，又是一个赌客。它垄断了所有的资源，制订了许多有利于自身的规则，从中获得了巨大的利润，也因此成了一时的暴发户。但是，在获得许多既得利益的同时，也成了这场赌博的受害者。它在财政收入上不得不过分依赖房地产，经济结构失衡的问题也日益突出。许多地方政府官员忧心忡忡，房地产泡沫一旦破灭，地方政府的资金链将全部断裂，不但许多民生工程无法继续，而且，数以亿计的银行贷款将无法偿还……





1. 畸形的地方财政

中国现在已是世界第二大经济体，被世人誉为“世界工厂”，可是我们的财政却是以房地产和资源作为主要支撑，明显错位和不对称。这到底是经济结构的问题，还是经济质量有毛病？抑或是税收体制上有弊端？甚至兼而有之？这不得不让人深思。

财政问题一直是地方政府的“短”。

10多年前，中国政府的财政十分困难。中央政府捉襟见肘不说，地方政府更是寅吃卯粮。上个世纪90年代，有许多县、市，连公务员的工资都发不起，拖欠教师工资的地方比比皆是。当时，在中国西部，有70%的地方政府长期发不起工资，只有给公务员和教师打白条。这且不说，在仅有的一点财政收入中，农民提留就占了80%，也就是说，地方政府的财政收入，主要是靠农民缴纳的各种款项，催粮催款一度成为基层政府的主要工作任务。《中国农民调查》一书，把这个问题写得十分清楚。在我父亲的老家，一个省级贫困县，2001年以前县级财政收入长期在7000多万元徘徊，其中工商税收不足1000万元，其余6000多万元全都是农民的提留。有些乡镇常年发不出工资，一些教师手里的工资欠条达几万元之多。

正是这些原因，国家多次进行财政体制改革。大家所知道的国税、地税分家这一改革，增强了国家财力，中央财政的日子开始好过起来。但是，长期实行的地方财政“分灶吃饭”的管理体制，让许多地方政府的日子更加难过。所谓“分灶吃饭”，就是各省、市、县，自己的财政收入自己找，自己有多少钱就花多少钱。这种管理体制，有利于调动各级政府在财政收支上开源节流的积极性，但也带来了不少问题。不少省市政府为了减少自身的财政

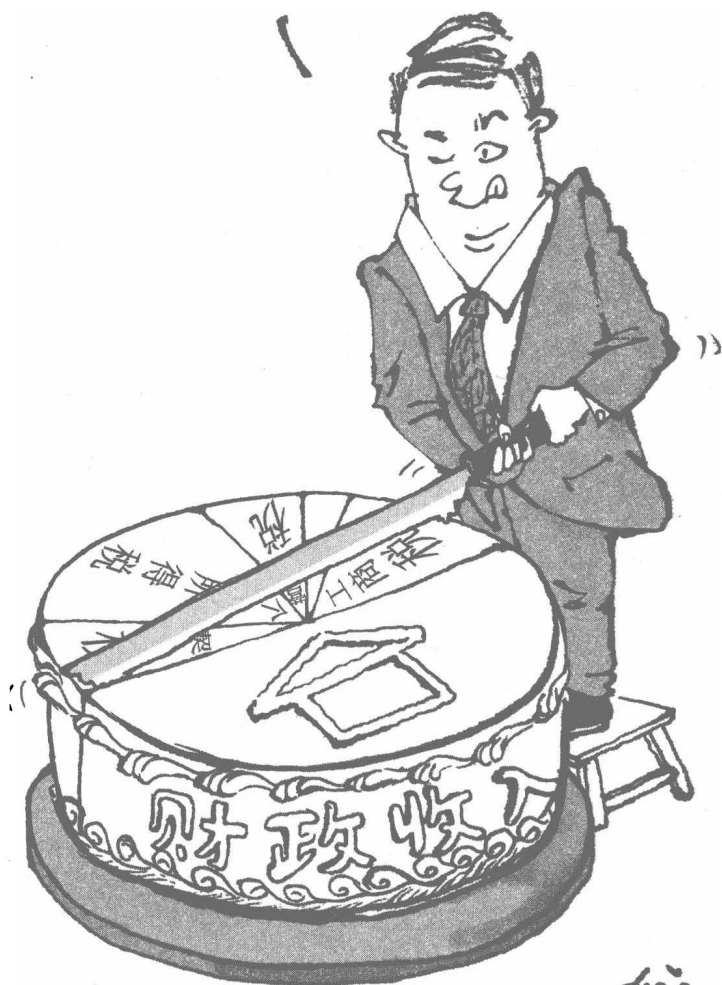
压力，将许多本该自己做的事转嫁给了基层政府，使基层政府的财政更是雪上加霜。地区之间的不平衡更加突出，一些沿海经济发达市县一年财政收入高达100亿元，二三十亿元的县市为数不少，而西部一年财政收入不足亿元的县市更是数不胜数。大家想想，一个县市每年要承担一两万财政供养人口，政治、经济、文化、教育、社会稳定，一个区域内的吃喝拉撒、杂七杂八，政府样样都要管，区区1个亿连大家吃饭糊口都不够，你说这个家咋当，日子咋过？

如何增加财政收入，既是许多地方政府头痛的事，又是他们不遗余力去追求的头等大事。过去地方政府没钱，可以将手伸向农民，巧立名目增加农民负担，勉强可以混日子。当时一些西部地区，农民一年承担的各种费用高达七八百元，有时甚至上千元。行政事业单位收费更是名目繁多，有许多地方的行政性罚没收入都定有增收指标。一些县市将公安、交警、交通等部门的罚没收入完成情况同执法人员的待遇奖金直接挂钩，造成了许多乱执法、乱罚款。这方面的恶性事件常常见诸报端，这里就不一一列举了。

随着中央在全国推行农民零赋税政策后，靠农民提留增加财政收入的路走不通了。前些年，一些地方政府想通过建立经济开发区，招商引资发展工业增加财政收入，虽然取得了一些成效，但是往往是投入得多，收入得少，有些县市投入资金几十个亿，建立的开发区方圆几十平方公里，企业也有几十上百家，搞了好多年，还收不回投资，靠工业增加财政收入的路走得十分艰难。财政收入快速增长的路径到底在哪里？于是，许多地方政府又将财政收入的宝押在了房地产上。

房地产确实是地方政府增加财政收入的捷径。同其他行业相比，房地产业不需要政府大规模投资，虽然土地整理也需要一笔资金，但短期的少量投入，多则一年少则半年，既可获得几倍甚至数十倍的收益，还有许多时候不

房价不涨，财政咋增收？！



需要政府投入，开发商会自告奋勇垫钱去做，一个楼盘少则一年，多则两年即可完成，各种税费就可全部进入财政的账上。房地产业的发展，还可刺激相关产业的兴旺发达，比如，房屋装修、建筑建材的生产和销售等等，一个地区很快就会出现欣欣向荣、繁荣昌盛的景象。

在房地产业的发展过程中，地方政府几乎是一本万利。最能说明这一道理的莫过于财政收入。西部某省会城市一个近郊县，2003年县级财政收入只有1.5个多亿，到2009年县级财政收入就达到了45亿多，六年时间增加了30倍。为什么这个县财政收入增加这么快？在这段时间内，该县工商税收只增加了1个亿，其余40个亿主要来自房地产，其中有10个亿是房地产以及相关行业的税费，30个亿属于土地出让金收入。这个县的财政局长私下透露，周边10多个区县的财政收入也大致如此。他说，现在绝大多数县级财政税收中，房地产及相关行业要占70%以上，这还不包括土地出让金，土地出让金收入通常是一般财政收入的3~4倍。这也是近年来我国GDP个位数增长，财政收入两位数增长的主要原因。县级如此，一、二线城市也好不了多少。2009年广州市一般预算收入702亿元，土地出让金就达323亿元，全市财政的半壁江山也是靠房地产支撑起来的。上海市2009年财政收入2973亿元，其中至少有1000亿元以上收入来自房地产。说得清楚的是，土地出让金到账675亿元，另外162个亿的契税、62.9亿元的房产税、23.6亿元的城镇土地使用税，也基本上是从房地产交易中征收获得的。另外，在1693.9亿元增值税、营业税、企业所得税中，房地产也是最大贡献者。

上海、广州尚且如此，中国还有什么地方能走出房地产财政这一魔咒？答案不言而喻。我国地方政府走出以农民负担为主体的财政结构花了多少年？不算新中国成立之前，至少也有50多年，那么何时又才能走出以房地产为主体的财政结构？这将是一个巨大的问号。据媒体报道，2010年底财政部有官员称，今后我国的财政收入将进入以房地产税和资源税为主的时代。



听了这话，我心里很不好受，也很害怕。中国现在已是世界第二大经济体，被世人誉为“世界工厂”，可是我们的财政却是以房地产和资源作为主要支撑，明显错位和不对称。这到底是经济结构的问题，还是经济质量有毛病？抑或是税收体制上有弊端？或者兼而有之？我国大规模地盖房子还能坚持多少年？资源开发何时才有一个合理的度？我国新的经济支撑点在哪里？这不得不让人深思。

2. 土地拍卖不止是猫腻

政府之所以希望地价不断上涨，是因为政府不但可以从高地价中拿到巨额土地出让金，而且，随着土地出让金的不断攀高，房价也会不断飙升，政府以房价收取的各种税费也会随之大幅度增加。

地价上涨和商品房价格的上涨，最终埋单的无疑是广大的购房者。他们不得不掏出腰包的人民币，把钱大把大把地交给地方政府，交给开发商。

在近几年的房地产领域，有一个词汇常常见诸报端，让全国人民都十分熟悉，这就是“地王”。

什么叫地王？这是社会舆论对在房地产开发土地招标活动中以极高的价格，拍得自己如意地块的中标单位的谐称。由于近年来房地产市场的过度火热，在北京、上海、广州、南京等一些一、二线城市，连续出现许多地王。他们拿地的时候好像根本就不用算账，人民币对他们来说好像就是自己印刷的，根本不在意地价的高低。2007年1月，武昌中北路147号地块以19.78亿元起拍，这块地最终被豫园商城以高出起拍价77%的天价35.02亿元落槌成交，创下当时全国的地王纪录。2009年7月24日，成都市领事馆路地块，在经过50轮激烈竞拍后，最终以每亩1860万元的单价、12.2亿元的总价成

功拍出，保利房地产（集团）股份有限公司最终夺标，成为成都土地出让单价及总价最高的地块。2007年9月21日，在广州市的一次土地拍卖会上，一连出现了几个地王。富力房产以每平方米18729元的楼面地价创下广州最贵地王。白云区云祥路开价3200万元，终于以1.8亿元的总价每平方米18729元的楼面地价，再次刷新广州楼面单价的纪录。金沙洲B3701A02地块，经过59轮的竞价，最终被保利地产以21.2亿元的总价获得，平均楼面地价达到每平方米8769元。而另一宗金沙洲地块B3701A04，也拍出8112元/平方米的楼面地价。

2009年5月至6月，北京地王的纪录4次被刷新：5月21日，富力地产以超出挂牌起始价近4倍的10.22亿元天价拿走了广渠门10号地。一个月后的6月25日，北京通州九棵树地块以17.4亿元的高价，刷新了广渠门10号地10.22亿元的纪录，成为新的地王。仅隔一天，成都中泽置业有限公司以19.6亿元拿下北京奥运村乡地块。4天之后，纪录又换成新地王广渠门15号地块。6月30日，北京朝阳区广渠门15号地块，被方兴地产以40.6亿元天价摘下。方兴地产的这一“创举”，刷新了北京市土地出让以来总价和楼面单价两项纪录。

2010年3月15日，北京市一天成交了6块土地，总金额达143.5亿元。上午，大望京地块和亦庄地块分别以27529元/平方米的楼面价格52.4亿元的土地总价，刷新北京市土地成交纪录，成为新的单价地王和总价地王。但仅6个小时以后，单价地王就被下午竞价的东升乡蓟门桥地块夺走，该地块的实际楼面价格超过每平方米3万元。

地王的频频出现，许多人认为是土地供求关系紧张造成的，其实并不全是。许多地方政府为了提高房价，使出了十八般武艺。最通常的办法，就是有意造成土地供求关系的紧张，有地不卖，地价低的时候也不卖，地价高的