

中国房地产 核心问题不在投资、投机，
而在食利、食利、再食利

食利贯穿中国房地产产业链之始终，

套利 是不变的 法门

中国房价问题的 本质 不是价格，
而是 分配 问题

张

捷

·
著



房 策

RENTIER OF THE REAL ESTATE

楼市食利本质

山西出版传媒集团

山西人民出版社

房 噬

——楼市食利本质

张 捷 著

山西出版传媒集团



山西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房噬：楼市食利本质 / 张捷著. — 太

原：山西人民出版社, 2013.2

ISBN 978-7-203-08026-8

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产

经济—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 000107 号

房噬：楼市食利本质

著 者：张 捷

责任编辑：李 鑫 翟丽娟

出 版 者：山西出版传媒集团·山西人民出版社

地 址：太原市建设南路 21 号

邮 编：030012

发行营销：0351-4922220 4955996 4956039

0351-4922127 (传真) 4956038 (邮购)

E-mail : sxskcb@163.com 发行部

sxskcb@126.com 总编室

网 址：www.sxskcb.com

经 销 者：山西出版传媒集团·山西人民出版社

承 印 者：三河市航远印刷有限公司

开 本：710mm × 1000mm 1/16

印 张：20.5

字 数：260 千字

版 次：2013 年 3 月第 1 版

印 次：2013 年 2 月第 1 次印刷

书 号：978-7-203-08026-8

定 价：48.00 元

如有印装质量问题请与本社联系调换



序 所有的智慧是相通的

我指着张捷的鼻子说道：“哪个行业你都搅合一把，你小子要逆天啊！”他淡定地说：“我努力的目标是经济圈里最懂法律的，律师圈里最懂经济的。”我说：“好吧，所有的智慧都是相通的。”当张捷把《房噬》的书稿发给我，并嘱我贡献序言的时候，我再次被惊到了！

我这个做了多年房地产法律事务的律师自认为很了解这个行业，曾在房子涨价前及时出手，因创造了30万变300万神话而沾沾自喜，但读完这本书之后有种“噢……原来是这样啊”的感慨。书的内容我就不介绍了，只是希望更多的人读读这本书，读过之后也能像我一样发出这样的声音：“噢……原来是这样啊！”这本书是关于房子的，张捷以其在第一线的经历所带来的深入体会，给我们阐释了水面下的真相。当初这本书的核心文章之一就发表在《第一财经日报》上。《揭秘炒房利益链》那篇文章不仅仅引起了业内的反响，也影响了后续的调控政策。张捷提出了房地产问题的核心不是房价问题而是分配问题，揭示了在房地产投资、投机背后的食利才是问题的本质。我知道房子是每个人心里的痛，特别是对于年轻人。

现在的电视剧都流行“穿越”，好卖的车都号称“跨界”，这两点都可以在张捷身上体现出来。我和张捷是通过当时轰动全国的一起黑社会老大案的审理认识的，我的律师事务所负责代理刑事部分，张捷负责代理民事部分。该案件涉及房地产和经济领域的诸多问题，张捷在经济和房地产领域的经验积累给人深刻的印象。

说到“跨界”，一个中国科技大学学半导体物理的他，在研究所研究核物理后不久就下海，搞起了信息和计算机系统。因为做财务管理信息系统和银行金融系统的系统分析师，使得他对财务和金融等有了系统的了解。由于自己创办的公司遭遇危机和重大诉讼，他自己给自己打官司，又

考了个律师证，当了北京房地局下属机构的法律顾问，做过多个名案——主要是在幕后审查各种投资交易的法律文件。此后，他成为了律师界的隐士，在这个过程中对房地产、投资、金融等大量内幕和潜规则有了深入的理解。也可以说，他是一个“接地气”的实战派人物。然后，他自己做房地产，当老板了，又在股市做股民维权和投资理财的事情，成为了网络名人，但他并不满足于对物质财富的追求，开始写书，与社会分享他的知识财富。后来，他在中央电视台等媒体做起了经济频道的嘉宾，最近听说还当上了《环球财经》的副总编。

应张捷贤弟之邀给他的新书写个序，迟迟不敢动笔，干了24年律师写序还是头一遭，真担心把序写成了代理词。然而，我看完书稿，满怀感慨地落笔，却发现之前的顾虑全是多余：张捷不是一个能用文书描述的人！他的写作是杂文，甚至是散文吧！

第一次见到他就让我很有穿越感：办公室的家具一水古典红木，穿着一身中式衣裤，手里还把玩着一块美玉，举止谈吐有点鸿儒遗风。一盘道，人家祖上还真是北京的名门望族，难怪透着一股说不出的做派。我们能够投缘是因为我们有共同的认识和爱好，都喜欢孩子，也都喜欢越野。他和我都是同龄人——已过不惑之年，却长着一颗80后的心！我们有时会开着“大切”越野车往没人的地方开，一去就是个把月。

作为一个充满穿越感和不断跨界的张捷，看问题的视角总是那么的与众不同，就像一个好的摄影师，手里不一定有什么好设备，但拿出来的照片总是让人惊喜。张捷在短短的三四年间出版了《霸权博弈》、《资源角逐》、《涨价的世界》、《房势》、《信用战》五本书，也算是著作等身、出版专著百万字以上了。仔细阅读后，你会发现原来世界可以这么理解，问题也可以这么解决。

我相信不论是张捷，还是他的读者或粉丝，一定也有同感：所有的智慧都是相通的！

万国法源律师事务所创办人

北京泽盈律师事务所主任

北京市律师协会并购与重组专业委员会副主任

赵红革

目录

001	前言 认识房价乱相从食利开始
005	第一章 食利博弈贯穿房地产
005	引言
005	一、扭曲操作：违背商业惯例的售楼潜规则
005	1.退房的故事
009	2.合同文本的陷阱
011	3.并非“样板”的样板间
013	4.不公平的付款、签约模式
016	5.楼市食利保护伞：《消费者权益保护法》
018	6.缩水的期房
019	7.政府监管：破解售楼潜规则的不二法门
021	二、钉子户真相：拆迁食利潜规则
021	1.不一样的“拆迁”
025	2.劫富济贫的拆迁
027	3.“全民钉子户”与“钉子专业户”

030	4. 拆迁公司的故事
032	三、开发商食利潜规则
032	1. 食利拆迁，还是被拆迁所食利
034	2. 中国城市高房价背后的秘密
036	3. 在食利下，开发商的“空手道”
041	4. 开发商的拆迁食利
047	5. 被妖魔化的开发商实际上是最软的柿子

051 **第二章 房地产市场再认识**

051 **引言**

051 **一、亲身经历话房市**

057 **二、选房攻略**

064 **三、中介与业主委员会的故事**

064 1. 中介潜规则

066 2. 业主委员会：中国社会民主建设的基石

068 3. 订立社会契约：业委会的形成机制

069 **四、房地产微观博弈论**

069 1. 面对烂尾楼买房人如何自保

072 2. 为什么调控下房租暴涨

074 3. 中介是房租涨价的“替罪羊”

076 4. 中介的正面作用

078 5. 透析房地产商住倒挂的合理性

081 **五、中国富人为什么热衷移民海外**

086 **六、房地产营销的口碑传播学**

095	第三章 炒房食利MBA全教程
	——疯狂的炒房团原来都是穷光蛋
095	引言
096	一、炒房的食利来源
096	1.炒房的利润来源
098	2.套取银行资金是关键
101	3.炒房团与售楼潜规则
106	二、细节决定成败：炒房“空手道”真经
111	三、各方博弈与利益分配
111	1.炒房离不开开发商
113	2.建安公司的利益纽带
114	3.炒房中银行的利益博弈
117	4.炒房组织运作与利益分配
119	四、炒房的历史渊源
123	五、全球背景下看炒房
123	1.炒房的“与时俱进”与海外热钱
129	2.新型泡沫更危险
132	3.资本的决定力量
136	第四章 房地产价值论
136	引言
136	一、房地产价值来源
141	二、食利：房地产赚钱诀窍

145	三、避免食利：土地财政再认识
148	四、是食利建设，还是在建设中食利
154	五、谁买得起房
158	六、解析世界房地产经济迷局
158	1.发达国家低房价真相
161	2.再看美日韩与中国的房价差异
164	3.西方的野蛮拆迁史
169	4.美国绝非私有产权的天堂
175	5.西方炒作中国贫富差距的根本利益所在
176	七、外资食利中国楼市潜规则
179	第五章 房价问题的本质是分配不公与通胀
179	引言
179	一、房价暴涨是社会财富再分配
187	二、房价GDP大部分是农民工收入
190	三、房地产业不是要反暴利，而是要反食利
194	四、控制房价的根本是控制食利
198	五、城市化与房价的不均衡
198	1.房价问题从不嫁“凤凰男”谈起
202	2.中国房价分布不均
205	3.中国新城镇的形成落后于经济发展
207	4.地区差异下的分配不公
211	六、收入增长应当快于房价
211	1.人力支出与工资收入的剪刀差

215	2.劳动歧视与新剥削
217	3.宏观调控防通胀
223	七、房价问题说到底是分配问题
229	第六章 房市分配机制再思考
229	引言
229	一、通胀与财富分配
229	1.资源先占者食利
230	2.通胀是博弈食利的利器
232	3.西方在通胀中怎样发钞保民生
235	二、税收与调控房价和调节分配
235	1.合理修正土地增值税
238	2.物业税：不应遏制投资而要遏制食利
241	3.釜底抽薪的控制房价之道
243	4.户籍改税籍改革刻不容缓
249	三、拆迁潜规则必须改变
254	四、房地产调控新思维
254	1.房地产调控是系统工程
256	2.国家调控与房地产“牛市”
262	3.遏制炒房食利的途径及其副作用
265	4.保障房必须是郊区“蜗居”
270	五、透视中外贫富差距问题
270	1.西方贫富分野的问题
272	2.中国的贫富统计问题

275	3.中国贫富差距表现在区域和阶层的差距
277	4.西方的实际贫富差距分析
283	六、针对外籍人士征税保护国家核心利益
292	七、公平分配机制的博弈思考
299	第七章 食利与中国控制房价必要性
315	后记 民生与民声



前言 认识房价乱象从食利开始

中国房地产价格的起起落落让很多人看不懂。不少分析者认为房价暴涨是人为爆炒的结果，调控楼市得从抑制房地产投机开始，甚至逐步发展到抑制房地产投资。然而，房价却越调越涨。这股“死了都要涨”的劲头是受其内在规律支配的。这规律看不见、摸不着，但却无法否认其存在。

所谓投机，是在价格偏离价值的时候赚取差价。这种价格偏离价值的情况往往期短且多变，不可能存在长期稳定的得利空间。因为按照价值规律，价格只会围绕价值上下波动，价格走向不可能长期偏离价值，因此房地产价格在这么多年里形成的长期涨价趋势，这就不是投机所能够解释的了。投资一般是一个经营行为，也就是要通过对房地产的经营来取得收益，其主要获得收益的手段就是房租，但中国的房地产租售比已经远远偏离了资金成本的合理收益区间，基本不存在通过房租换取收益的投资价值。因此，所谓房产投资其实也是不存在的。

由此，我们可以看出炒房能够成为长期趋势，其内在机理既不是投机，也不是投资，而是一种无风险套利，也就是食利。食利是对产业的侵占和剥削，是不创造价值、不承担风险的一种占有价值的巧取

豪夺。投资创造价值，投机承担风险，投资促进经济发展，适度的投机搞活了市场，但是食利则是一种对经济和社会的寄生和剥削，有百害而无一利。正常社会都是要尽力避免食利。

当然，经济发展中只要存在不均衡的利益空间，就会出现食利。趋利避害的普遍性驱动着人们追求少投入、无风险的获利。如果投入和风险少于市场的要求就可以获利，那么就会有食利行为出现。当然，我们历史上把所有的食利行为都以投机倒把的罪名进行刑法制裁也是有问题的，因为禁止食利的成本巨大，会误伤经济的活力。但是，如果放任食利行为的发展，对经济同样危害极大。中国调控房地产把目标指向投机或者投资都是不准确的，最直击要害的办法应当是瞄准食利行为，把食利控制在合理范围之内。

认识房地产，要先从产业的各种现象和潜规则开始。认识食利，认识房地产行业内的各种食利潜规则，看清楚这一层，也就是认清了这个行业。本书旨在通过揭秘房地产业潜规则，帮助读者真正在第一线认识房地产这个产业的真实内幕，从这些第一手的内容中找到房地产发展的规律。事实上，中国的房地产问题不是一个简单的行业问题，而是与金融、通胀、社会结构和财富分配等广泛作用的一个系统性问题，而食利过度则是其中的关键。比如，炒房团炒房实际上就是一种典型的食利行为。炒房团总是可以成功赚取差价，难道都是因为开发商的贱卖吗？炒房团的利益来源是银行贷款与民间借贷的息差，或者是一种变相的高利贷，对于这样的问题本书会详细分析。

中国的拆迁是各种食利行为的集大成者，既有政府通过拆迁压低房价取得城市发展的原始积累，也有城市土地资源先占者的食利。拆迁公司、开发商、业主委员会和政府等多个层面都是有食利的机会和动机的。起初是政府压低土地价格成本取得最初的经济动力，此时对于农民等原来土地占有者来说是不公平的。我们的招商引资以低价，



甚至零地价，供应土地来吸引投资人，但是等到该地段发达了以后，没有拆迁的人反而成为了占有高价土地资源的先占食利者。拆迁背后的问题非常复杂。

所谓的投资房地产，实际上也是食利，开发商囤地的背后还是食利。原因就是此时的房价上涨的价值来源并不是购房者或开发商的投入，而是政府的基础设施投入。比如说，因修建地铁而导致的地产涨价。地铁票能够收回地铁的运营成本就很不错了，政府修建地铁的投资是难以通过卖票收回的。地铁建设投资的收益转化到了地铁周边的土地之上，如果有人在地铁周边买房子、囤地，实际上就是占有了政府地铁投资的日后食利。你的房子或地价的上涨是政府投资地铁造成的，你投资取得的利益实际上是把政府投资地铁的这部分钱套取出来而已。我们围绕城市发展进行的投资，就是一个不断套取政府投资利益的过程，而不是经营房产收取经营性回报的过程。

中国中心城市房价暴涨，将城乡差别固化在房价上，进入城市的门槛不再是户籍而是房子。因此，高房价固化了城市补贴所带来的利益，城市居民享受了中国经济发展到现阶段核心城市的优越地位和发展优势，尤其是，很多城市施行买房落户或者是以买房作为落户条件之一。因此，城乡差别也造就了房地产的另外一个食利空间。

对于开发商、业主委员会和物业公司的博弈，要认识到这也是一个对业主的食利过程。怎么样把小区的各种整体利益榨取干净以及这些利益该如何分配，也是有很多不为人知的潜规则的。

回溯既往，当初房改把福利房出售给个人就是一次巨大的食利。因为当初福利房并不是按照个人贡献的按劳分配，而是一种按需分配的福利。房改，对于没有分到房子的人给予的所谓的货币补差实际上是远远小于福利房的价值的。这样的房改实际上是让福利分房的既得利益者食利化。原来福利分房的性质，实际上就是现在的廉租房和保

障房。如果一个人收入高、另外有房子的话，福利房是要退还的，但是房改以后就不用了。

在中国人均收入远低于世界平均水平（1000美元）的时候，把中国所有的保障房都卖光，如此这般之下中国的房价怎能不因刚性需求（后文简称“刚需”）凶猛而暴涨？怎能不让没有房的老百姓民怨沸腾呢？而我们现在建设的保障房实际上就是对激进房改的修正。但是这里也有权贵阶层食利其中的欲望，所以保障房必须是位于郊区的“蜗居”，让权贵们不感兴趣才行得通，否则其中的食利冲动是难以扼杀的。

中国房地产越调控价格越高的背后就是房地产的调控没有对准食利行为而是对准了正常的投资和投机。没有投资和投机的市场是不正常的市场，这样的调控偏差是调控措施难以奏效的根本原因。因此，认识房地产就是要认识食利，本书主要也是讨论房地产的食利和社会财富分配的问题。认识中国的房价问题要从食利开始，“食”者，“噬”也，故本书名为《房噬》。

食利，贯穿于房地产业的始终。



第一章 食利博弈贯穿房地产

引 言

中国房市的首要特点，在于开发商与购房者处于市场交易完全不对等的状态，由此出现了迥异商业惯例的扭曲规则。这当然是违反商业交易公平性的。这种不公平的根源就是开发商的食利。遏制食利对于规范市场、促进市场的良性发展是必不可少的，对此政策不应缺位。

一、扭曲操作：违背商业惯例的售楼潜规则

1. 退房的故事

以商业惯例而言，在房地产期房的交易中，如果开发商违约，购房者可以退房，但是实际情况是如果购房者真的要退房，很快就会发现退房约定实际上变成了一个装饰性条款，根本无法执行。原因就是房价涨了，退房的款项怎样计算的问题。如果按照原价退房，购房者所得到的房款远远低于涨价以后的房价，事实上变成了开发商盈利。这样的违约惩罚条款，对开发商而言根本无所谓。

如果购房人退房，一般会约定由开发商赔偿购房者3%的违约金，

但是这个违约金且不说远远低于房价的涨幅，就算是房价不涨也不能弥补购房人的损失。按照按揭七成计算，以现行6%左右的利率标准，一年下来利息就达到了房价的4.2%，这还没有计算银行收取的按揭手续费、贷款要求的评估和保险等费用，所以违约金一般是难以覆盖实际损失的。

当然房价也有下调的可能，但是房价真的降了以后，退房是否就比较合算了呢？实际上就算是在降价的情况下，购房者退房仍然是有问题的。如果房地产崩盘，开发商会普遍因为资金链断裂违约，购房者选择在这个时机退房所面临的风险是无比巨大的。因为如果购房者持有房屋不退，在开发商崩盘清算的时候作为支付了主要房款的消费者有房产的第一受偿权；而如果购房者退房的话，那么购房者的房子立即可以被债权人扣押抵债。购房者是开发商的一般债权人，其退房款在债务的清偿顺序上要排在税款、工资、工程款和银行贷款之后。如果开发商清偿了上述优先债权以后还有富余，退房者也要与其他一般债权人按照比例分享余款。然而，开发商如果有给一般债权人的偿债能力的话，他是不会崩盘的。所以，购房者退房很可能会血本无归。

这种情况实际上是违反一般商业惯例的。按照一般的商业惯例要分清违约责任，对于供货方的责任，退款要按照合同价与市价哪个高执行哪一个；对于购买方的责任，则是按照市价与合同价哪个低执行哪个。对应到房地产业，如果购房者在开发商违约的情况下退房，要按照涨了价的房价退款；而对由购房人责任引起的退房，要按照合同价格补偿房款。这样才能够体现违约惩罚的含义。同时，退房是合同终止的一种行为，不影响索赔损失和赔偿违约金，而有证据表明违约金不足以弥补损失的，还要赔偿损失。甚至有些法学学派要求违约金与损失赔偿共同进行。违约金在这时相当于没有实证的间接损失和精