

房地产的逻辑

董藩◎著



海峡出版发行集团
THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP

鹭江出版社
LUJIANG PUBLISHING HOUSE

房地产的 逻辑

董藩◎著

常州大学图书馆
藏书章



海峡出版发行集团
THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP

鹭江出版社
LUJIANG PUBLISHING HOUSE

2018年·厦门

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产的逻辑 / 董藩著. — 厦门: 鹭江出版社, 2018.6
ISBN 978-7-5459-1476-4

I. ①房… II. ①董… III. ①房地产业—研究—中国
IV. ① F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 088863 号

FANGDICHAN DE LUOJI

房地产的逻辑

董藩 著

出版发行: 海峡出版发行集团

鹭江出版社

地 址: 厦门市湖明路 22 号

邮政编码: 361004

印 刷: 北京市十月印刷有限公司

地 址: 北京市通州区马驹桥北门口

民族工业园 9 号

邮政编码: 101102

开 本: 880mm × 1230mm 1/32

插 页: 4

印 张: 8.75

字 数: 181 千字

版 次: 2018 年 6 月第 1 版 2018 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5459-1476-4

定 价: 59.80 元

如发现印装质量问题, 请寄承印厂调换。

2004年，我调到北京工作后，有感于当时房地产舆论之混乱，想从专业角度，做一些房地产知识特别是关于房地产市场与调控理论方面的普及工作。于是，我与《参考消息·北京参考》联系，开设了专栏。但是，刊出五篇短文以后，某权威人士不认可我的观点，并专门给新华社打了电话表达质疑，《参考消息·北京参考》不得不终止了对我的承诺。这样，我被迫把传播阵地转到网络上，搜狐焦点网、新浪网、搜房网成为我最初的传播平台。

尽管那时的网络远不像今天这么发达，但我的第一篇网络长文《关于房地产市场十七个观点与两万言书》贴出后，立即引起广泛转载和热议——据说当时建设部（后改称住建部）很多人打出此文，认真看了一天。时任建设部研究中心主任的陈淮对我说：“关于当前的房地产市场，迄今为止，你是讲得最好的”，并请我去部里做了一次深度

交流。而建设部老部长杨慎则带着一批人马，直接来到我所在的北师大，与我座谈了一上午，并提议我与他联手组建一个中国房地产研究院，由我出任院长（后因其他原因，组建中国房地产研究院的计划被搁置了）。当时很多企业界人士读到我那篇文章后也设法联系我。那时王石还不认识我，看到冒出个新专家，直接派了时任万科集团办公室主任的朱保全和《万科周刊》主编韦业宁到北京拜访我。

今天再看这篇文章，曾经犀利的观点已经变成常识，大家都接受了。但当时此文给行业带来的震动，足可入选年度“行业大事记”。我也因此受到鼓舞，开始利用网络发表观点、传播房地产知识。后来，随着网络平台的增加，我又注册了实名的博客、微博、分答、头条号以及微信公众号“藩丝财智厅”等，并利用这些平台发表了大量形势解读、政策评论、市场分析、投资指导等方面的文章和短消息。借助这些网络平台，我也因此受到国家决策层、房地产业内人士甚至全社会的广泛关注——国家主要领导人温家宝、李岚清、曾培炎、回良玉等多次对我的观点和建议进行批示。这些观点、建议对国家住房保障制度的建设、房地产宏观调控、西部地区开发开放、抗旱立法等均起到了积极的推动作用；很多大开发商请我给公司做内训或请我做顾问；海内外媒体也高度关注我的观点，高峰时期我每年仅在央视不同频道的出境次数就达百次以上，我也因此被评为“年度中国争议人物”、“中国房地产年度人物”、“中国房地产年度思想贡献人物”、“中

国地产网络红人”、“中国房地产大V”（两次均排名第一）等。

在这个过程中，我的很多评论文章和短消息引起全国甚至国际社会的关注。我的“房价国情论”“房地产救国论”等很多观点以及关于“空置率较高是天大的谬误”“若四大条件不变，25年后北京房价会到每平方米80万元”等判断，引起了巨大争议，甚至有不少网民骂我是“人民公敌”“开发商走狗”。但使我欣慰的是，随着时间的推移、市场的变化、认识的改变，我的一些说法渐渐被决策层吸收、被业内人士认可、被舆论接受。

最高兴的是通过这些文章和培训教育，我帮助很多普通人通过投资置业，增加了财富，避免了他们被社会淘汰，也对很多开发商的投资决策贡献了参考意见。我的这些文章，是与课堂上讲授的内容相辅相成的，虽然不涉及直接的投资经验与技巧，但基本都是以供求关系、价格走势、调控政策、市场化理念、经济规律为议题，这对阅读者的影响是潜移默化的。我非常注意培养学生、学员的市场化意识，我一直强调“不要与规律为敌，不要与趋势作对，不要与市场斗气”。我还强调“投资者（投资家）精神”——专业的精神，科学的态度，国际的视野，长远的眼光！受到这些认识或理念的正向、长期影响，再加上在培训课堂上对投资理论与技巧的学习，很多粉丝因此成为房地产投资的大赢家。我不敢接受学员送我的“地产投资教父”“一言千金的人”之类的赞誉，但我为自己曾帮助许多企业家、社会名流和普通百姓在财富高峰上快速攀升而欣慰。

前年与罗少强先生在一起，由曾引起全世界媒体关注的“到你 40 岁的时候，没有 4000 万元不要来见我，也不要说是我的学生”这个延续了六七年的热点话题，说到国人急需的“财富教育”这个话题。他说其实我的很多评论文章对阅读者来说就是很好的财富教育资料，是我自己忽视了其价值。他就是看了别人转发的我的一些文章，才设法认识了我，了解到我的更多观点，并受我影响而改变了认识，买了房，大获收益的。他说我这些文章虽然是以前发表的，但仍很有价值，只是时间久了，被网络埋没了，很多人找不到而已。他主动提议愿帮忙把这些沉淀的资料挖掘出来，交给出版社——这就是这本书的来历。

2005 年，有一次我同时上了四篇内参，曾培炎副总理阅后批示：“董藩的文章很值得读……”其他领导也有过类似的口头评价。这给了我很大鼓励。我希望这本书仍值得读，仍能对阅读者认识市场、提升投资能力有帮助，也希望大家继续关注我的微信公众号“藩丝财智厅”以及实名的微博、分答、头条号等平台，不断与我交流新的认识，也获取新的投资信息。一个学员曾说过：“长期关注董老师的人，不发财是不可能的”，希望真的是这样。

董 藩 2017.12.9

第一章 房价：泱泱大国几人懂

房价持续上涨的惯性几乎已成为一种无法挑战的信念，什么时候房价会下跌？世界上有只升不跌的房价曲线吗？如果我们将房价的拐点定义为房价微涨甚至有所回落，那么中国房价是否已经到了拐点？

房价过高？

——一个全民性的错误认识 \ 003

世界上有只升不跌的房价曲线吗？ \ 021

房价下跌不利于中国经济 \ 028

政府管制房价的沉痛教训 \ 046

房价与交通之间逻辑紧密，我的观点 100% 对
——董藩铿锵回应全国性批判 \ 051

第二章 政策调控能真正解决问题吗？

虽然部分地区阶段性过剩的局面已然出现，但中国房地产高增长的过程还没有结束。政府打压需求、限制供给的做法，很难从根本上扭转房价上涨的问题。租购并举制度的实施确实是一个进步，然而扩大保障房建设和去库存如何完美协调又是一大难题。

回顾“温时代”调控：楼市十年得与失 \ 065

含着眼泪，解读政策 \ 075

解读楼市新政：四大进步与两点遗憾 \ 081

挖掘政治局会议决议隐含的七大信息 \ 088

政府有意，市场无情

——强刺激组合拳可能被迫推出！ \ 091

楼市必须救，大厦不能倾

——关于救市的“董氏药方” \ 103

没有房地产业保不住中国 \ 117

又拽出了房地产业这把大茶壶！ \ 131

第六个限购城市出现

——伤疤未好已忘疼？ \ 138

“限购取消？请神容易送神难！” \ 151

首付新政出台有啥内幕？ \ 154

羞答答的政策急火火地来 ——评信贷资产质押再贷款政策	\ 163
利率打折或降息已经成为政治需要	\ 171
为啥这次“一炮双弹”？ ——从降息、降准看大人物们的“心病”与小人物们的 “算盘”	\ 174
不要低估救市决心，不要高估救市效果	\ 181
蚂蚁拉石碾，效果有多大？	\ 187
要防止人为制造出经济灾难	\ 190

第三章 新形势下房地产业的发展前景

我认为，迄今为止，人类社会两项最伟大的发明就是货币和房屋。房地产业是国民经济的主导产业、支柱产业和先导产业，它对需求的拉动作用巨大到惊人的地步。然而，近些年房地产问题逐渐被妖魔化，房地产业何去何从？各种相关新政又会引起怎样的行业反应？

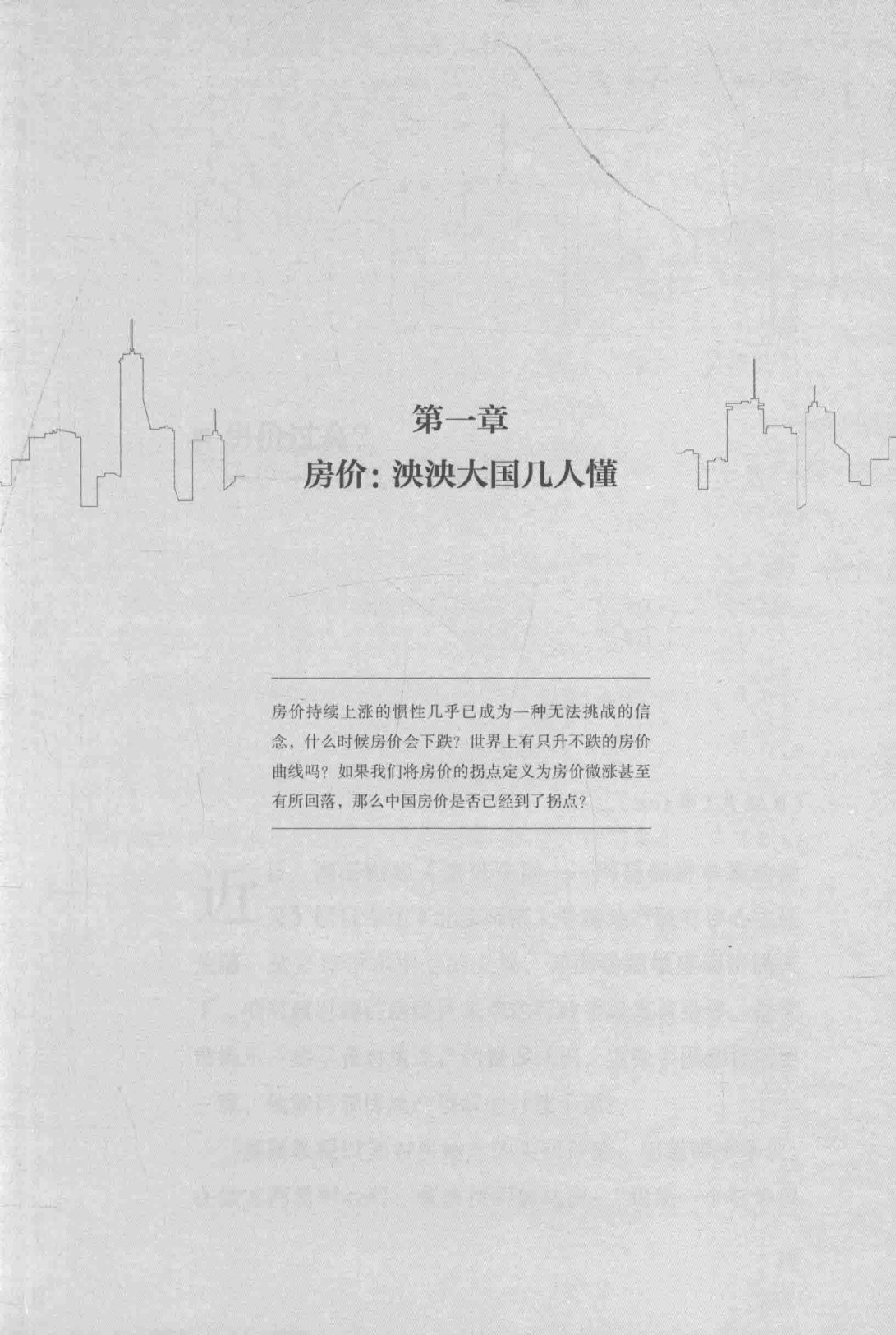
种子在发芽，黄叶在飘落 ——关于房地产形势的十点看法	\ 199
我在深圳究竟说了什么？	\ 203
房产税该征否？我与贾康，你挺谁？	\ 208
五评重庆房产税	\ 212

- 谈谈共有产权住房 \ 216
- 房东：最可爱的人，还是最可恨的人？ \ 219
- 全面二孩政策：来得太晚，仍受欢迎，利好楼市 \ 222
- 不要相信“以房养老”
——我对粉丝的人生忠告 \ 226
- 房地产预售是一项伟大的发明 \ 230

第四章 再谈国民的财富观

房地产天然就是投资品，买房是合理、合法的投资方式，房地产置业投资者的存在是必要的。他们的投资，既推动了资本市场的发育，解决了无房者的住房难题，也缓解了政府保障性住房建设的压力。

- 买房致富不公平吗？ \ 239
- “4 000 万元”争论映射出仇富文化的泛滥 \ 244
- 楼市即将打开一个新风口
——房地产市场投资新动向 \ 252
- 提高财商，抓住未来那些能让你暴富的机会！ \ 256
- 强调几种房地产投资理财理念 \ 261
- 对投资置业的风险提示 \ 263
- 你知道邻里会影响房产投资回报吗？ \ 267



第一章

房价：泱泱大国几人懂

房价持续上涨的惯性几乎已成为一种无法挑战的信念，什么时候房价会下跌？世界上有只升不跌的房价曲线吗？如果我们将房价的拐点定义为房价微涨甚至有所回落，那么中国房价是否已经到了拐点？



■ 房价过高？

——一个全民性的错误认识

（2011年2月23日）

近日，网易财经《意见中国——网易经济学家访谈录》栏目专访了北京师范大学房地产研究中心主任董藩。他坚持学术中立的立场，却因话题敏感而谤满天下。他对政府调控房价所采取的行政手段直言批评。他常常揭示一些学者对房地产的错误认识，主张手段和目的要一致。他如何看房地产领域的行政干预？

董藩教授以其对房地产的尖锐评论，引起诸多争议。在做客网易财经时，董教授明确地说：“我是一个有争议

的人。”但是他并不接受外界说他一直替开发商的利益说话。他认为自己只是秉持学者的立场。恰恰是那些获得很多赞誉的学者的话却是受利益影响的。

对北京市最近出台的外地人必须有五年以上纳税证明才能购房等规定，董藩持反对态度。他说：“中国存在很多不公平的问题，由于户籍而引发的不公平可能是最大的不公平，而且内容是最多的。”“我不是很赞同限购限贷的措施，调控是要搞的，但我们有没有别的方案？能不能在尊重大家的迁徙权、居住权的同时调控供求关系？”

董藩预测，在严厉的行政手段下，房屋租金将暴涨。他说：“这个政策一出来时我就说，2011年租金将大涨30%，我在微博上发了一条，你们也推了，很多人留言骂我，他们认为不可能，当然也有人赞同我的观点。这几天租金的上涨情况已经印证了我的观点。”这是因为，限购打击了租房的供给，却又使得租房的需求增多。

董藩反对房产税，认为房产税不合立法程序，也不合法理，并且会影响和谐。他说：“如果是从严肃的学术角度来看，在中国征收房产税，既没有理由，也没有条件，根本没有办法开征。但是如果病急乱投医，很可能往下推，但会扰乱社会秩序，我们已经看到了重庆和上海的方案，方案拿出来之后大家感到更不公平了。”

董藩认为，对中国的房地产市场，不能简单地按照房价收入比、租金售价比、黑灯率等指标来轻率判定是否有泡沫。因为这

些指标本身就存在问题。他认为，去除计算方面的问题，中国的房价并不高。房价上涨是正常现象，下跌才是特殊情况。他主张回到供求关系来调控房价。

一、户籍歧视与限购是最大的不公平

网易财经：最近微博上有个媒体人说，他刚准备好想买房，却发现被限制买房了。您怎么看？

董藩：很多外地来京的人都很苦恼，我也接到很多电话和留言。户籍制度是历史形成的，世界上只有几个国家存在户籍制度。所以我们改革中有一个非常重要的任务，就是取消户籍制度，使劳动力能够自由流动。这些年来，随着市场经济的发展，户籍制度受到很大冲击，尽管我们没有彻底废除，但在就业方面它的约束力越来越弱了。最近由于限购限贷一下把这个话题拉了出来，大家仍然感到户籍制度的严重问题，所以抱怨很多。尽管这是中央不得不采取的措施，但大家心理上很难接受。原来抱怨房价高，结果中央一出手，发现房价与自己已经没关系了，所以这段时间可能会成为大家热议的重点。

我不是很赞同限购限贷的措施，调控是要搞的，但我们有没有别的方案？能不能在尊重大家的迁徙权、居住权的同时调控供求关系？这是我们宏观调控要重点研究的问题。

网易财经：可不可以这样理解，北京的限购政策出来后，目前我们还不能判断未来北京的房价是往高走还是往低走。

董藩：在短期之内几乎可以断定，市场会产生振荡。我自己预测，以北京为例，北京很特殊，政策非常严厉，北京的需求会下降一半，交易量会下降 30% 左右，或者再多一点，但需求和交易量是两码事，因为很多需求并没有转化成交易，价格的下跌幅度可能没有这么大，比如下跌 10%、15% 左右，或许有这种可能，还要观察。

当然，我们说会不会下跌 10% 甚至再多一点，这是从全年来看，而不是指最近几个月，从全年来看很有可能会发生这种大调整，因为后面的供应量也在增加。

网易财经：您对未来有什么预判没有，比如取消这种政策？

董藩：这还很难给出说法。为什么这么说呢？应该说限购限贷是不符合市场规则的，从经济学界来看，最近的反响和过去有所不同，不管是主张调控的还是主张让市场自动调节的，政策出来后大家的想法都变了，说不能这么调控。

我也感到，并不是不存在限购限贷长期化的可能，原因在哪里呢？在调控达不到目的、找不到正确方案、市场不能稳定的情况下，只要一放松，需求就暴涨，一暴涨，老百姓的抱怨就起来了。现在我们强调建设和谐社会，非常强调社会的安全问题，也强调党和政府怎样更有效地管理社会。

网易财经：最近我们发现房屋租赁市场有了价格明显上升的趋势，您怎么看这种趋势？

董藩：我是不主张限购限贷的，我认为这个措施破坏了市场经济规律，对市场机制是有伤害的。这个政策一出来时我就说，