

房地产的解释

董藩 著

INTERPRETATION
OF
REAL ESTATE



海峡出版发行集团

THE STRAITS PUBLISHERS & DISTRIBUTORS GROUP

鹭江出版社

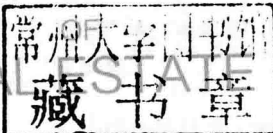
LULIANG PUBLISHING HOUSE

房地产的解释

董藩 著

INTERPRETATION

REAL ESTATE



THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTORS (SINGAPORE) X LIAISON PUBLICATIONS (HONG KONG)

2017年·厦门

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产的解释 / 董藩著. — 厦门: 鹭江出版社, 2017.12

ISBN 978-7-5459-1433-7

I. ①房… II. ①董… III. ①房地产市场—研究—中国

IV. ① F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 278023 号

FANGDICHAN DE JIESHI

房地产的解释

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

字数: 139 千字

版次: 2017 年 12 月第 1 版 2017 年 12 月第 1 次印刷

书号: ISBN 978-7-5459-1433-7

定价: 58.00 元

如发现印装质量问题, 请寄承印厂调换。

前言 | 用铅笔作水彩画

多年前曾听一位朋友讲起，美国社会的政治环境与中国最大不同不在于政体、所有制结构，而在于普通民众的想法。尽管经常对其他国家的政治环境指手画脚，但美国实际上才是世界上“精英治国”的愚民政治运作最为成功的国家，占社会人口约 10% 的精英阶层控制着全国 80% 以上的社会资源，以他们出类拔萃的头脑维持国家机器的运转。而普通老百姓的任务，则是用选票把这些人送进国会。多数民众并不关心政治，也懒得关心，他们只是机械式地作为“理性经济人”将选票投给提出最诱人的福利条件和宣传口号的那帮“聪明鬼”。从经济学的意义上讲，这种政治形态发挥了人力资本的比较优势——把最适合的人安排在最适合的岗位上，从而提高了整个行政系统的运转效率，也降低了过程中的交易成本。而在中

国，1000 个中国人心中就有 1000 套治国方略，从企业白领到出租车司机，从游商小贩到在校学生，你几乎随便挑出一个来都能把中国的社会问题分析得头头是道，而谈及治理对策则更是滔滔不绝。

其实，做学者最痛苦的莫过于自己提出的理论和观点无人能懂，而等到问题爆发后才被世人重新审视。就像曾经成功预测次贷危机的纽约大学经济学教授鲁里埃尔·鲁比尼所说：“我在 2007 年就警告过银行业，可是大家都被繁荣冲昏了头脑，那时我就知道，该来的迟早会来。”

再回到我写作本书的目的。实际上，催动我下笔的，只是我的良知与倔强，同时也有作为老师的那种已沁入骨髓的传道、解惑的欲望。和许多商业性很强的畅销书作者相比，我的身份是高校教师，没有曲折精彩的花边新闻，更没有显赫的背景，既从未指望靠写书挣钱，也不关心能借此提高多少知名度。换句话说，我所书所想的是我对一些经济问题的思考和预测，如果读者不认同，也不会对读者的生活带来什么实质性的影响，这是我想着重强调的。就拿我所擅长的房地产领域研究来说，中国每年房子成交额达几万亿元，如果说房价是我们一两个学者靠一张嘴就能炒起来的，那可真是抬举我们了。

还是那句话，真理不辩不明，我想做并且能做的，仅是给大家

展示一些真相，启发大家思考和讨论。有些问题该提但别人不提，那么我还是要提出来。因为我坚信：不做比做错更可恶，这个社会还是需要一些人站出来说真话的。就像2008年房地产市场低谷期，我在不同场合劝人赶紧买房子，而一些人却持房价崩盘、腰斩的观点。我只是基于自己的市场经验和经济数据做出了预测，那些听我的话的人可以说受了大益。讽刺的是，劝阻人们买房的家伙们倒被奉为“人民的经济学家”，着实令人啼笑皆非。

抛开社会上对其他领域学者言论的无端指责不提，仅就我个人研究的领域来看，造成许多业内人士不敢说、不想说、不能说真话的根本原因在于财富观的分歧。这个分歧大致包含三个方面，原谅我此处用大白话来概括：一是“没钱的人”认为“有钱的人”站着说话不腰疼；二是“没钱的人”认为“有钱的人”在维护自己的利益；三是“有钱的人”告诉“没钱的人”怎么赚钱、鼓励他们赚钱反而被认为是露骨的炫耀。于是，“没钱的人”与“有钱的人”彻底对立起来，实际上谁也不知道“没钱的人”与“有钱的人”如何界定。在我接触过的人中，绝大多数会认为自己是“没钱的人”，但是对“有钱的人”的反感却在社会生根发芽并不断蔓延。

其实，站在一个公允的角度看，上述这种对立根本就没有必要。可笑的是，没有几个人认为自己有钱，大家都在向“更有钱”的目

标迈进。于是，大家也都在向着自己反感的人努力迈进。那么，明知道这样是荒谬可笑的，为什么还要生这份儿闲气？换个角度看看，就算解决不了眼前的困难，那么令自己平和一些，也是难能可贵的，这就是我谈财富观教育问题的出发点。

摆正了这样的目标后，下面就是写作的问题了。当初出版社找到我，希望我能够以轻松、简单的形式谈谈对一些问题的看法，既需要让读者看得懂，把道理说明白，也不能以一般水平搪塞读者。这着实令我头疼了一阵。因为可读性和学术性往往是成反比的。对于读者而言，用数据、事实和经济学理论去论证一个观点，一定不如开门见山地用通俗易懂的话告诉别人“我是怎么想的”效果好。习惯了论文专著的条条框框，说多了繁复晦奥的业内行话，用直白的语言描述严肃的问题于我几乎是用铅笔创作水彩画，着实不是我的专长。好在喜欢直言，痛恨模棱两可、拐弯儿抹角的我，近年来在让许多娱乐大众的媒体过足了瘾的同时，也更能心平气和地阐述我热爱并且尊重的研究领域的严肃问题，鼓励大家多多创造财富。

响鼓无需重槌，大道理讲多了就空了，小道理绕多了就瞎了，宣传理论观点如果需要大段的推论就黄了。与其挣扎于避免不必要的争执和探讨严肃问题的两难选择之间，不如就把本书的写作当作一次发牢骚、说看法、谈心得的过程。和多数文章开篇大谈特谈奉

献、信念、梦想不同，我想反其道而行之，先从最入世、最基础和人类最浅层次对于物质的需求谈起，不涉及什么“主义”和“信仰”，慢慢地分享自己的体会。

用铅笔画的水彩画，读者只需品析它的线条框架，无须在色彩、血肉上过分较真儿。我已经告诉你这是铅笔画的，想一想就得了，于我也就够了。

目 录

前言 用铅笔作水彩画 //001

第一章 也谈国民的财富观教育

我所期待的，是引发读者的思考，而不是结束读者的思考；希望帮助读者看到存在的问题，而并不想也不敢说自己一定能帮读者解决问题。有些问题，“总理”和“总经理”说了都不算，读者自己想通才是王道。

作为添头的开头 //003

财富观决定了一个社会的发展轨迹 //006

财富观影响着人一生的命运 //008

且看我们国家的财富观念 //014

国民财富观教育的缺失与偏颇 //017

财富观教育之我见 //021

应将鼓励学生致富摆在教育的台面上 //022

高学历者的贫穷是对教育资源的严重浪费 //025

健康财富观的几个重要方面 //027

第二章 北京房价能否涨到 80 万元 / 平方米

——谈谈中国房价持续上涨的逻辑

全国房价达到每平方米 9 万元，北京房价达到每平方米 80 万元，前提是这些约束条件不变或没有很大改变：社会稳定、金融体系不崩溃、不进行币制改革，收入随着经济发展而继续增长。

由于人口老龄化，很多房子空置了，很多人就认为房价会大跌。他们不知道在决定房价的过程中，房地产的供应弹性小，需求弹性大；不知道房地产没有替代品，需求一般不可能转移或消失；更不知道房价有黏性，涨易跌难。

随口而出的数据并非信口雌黄的结论 //031

涨到 9 万元每平方米和 80 万元每平方米，并

不需要很高的年均涨幅 //032

推动房价上升的因素仍大量存在，其合力比过

去更强大 //035

保持未来的高增长局面主要靠货币推动 //042

房价可以脱离国际市场和全国市场独立形成 //044

北京注定是房地产市场中的一个特例 //046

附录 1 房价会 80 万元每平方米吗 //048

第三章 “城市病”的治理药方

所谓就地城市化是指区域经济发展到一定程度后,非城市居民在原住地一定范围内,依托中心小城镇就地、就近实现市民化和城市化的方式。就地城市化有以下表现:一是人口集聚程度比较高;二是生产方式由第一产业向第二、第三产业转化;三是居民享受到城市的公共服务。

“北漂”的伤痛 //053

什么是“城市病” //056

大城市为什么会出现“城市病” //058

“城市病”的治理药方 //064

地铁如何才能不再拥挤 //065

北京城市交通规划的问题何在 //069

看病难为什么仍然挡不住拥挤的人流 //071

以教育资源的合理分配疏导人口 //075

解决教育的“城市病”需要对症下药 //078

发展中小城市与改善中心城市环境并行不悖 //079

拉美国家的“城市病”应引以为戒 //083

调控:有形的“政府之手”还是无形的“市场之手” //088

附录2 地铁票价该怎么涨 //091

第四章 为啥有些行业超有钱

——金融、地产业及政府平台背后的货币运行

现代信用货币经银行体系创造之后，必定要在经济体系的某一行业或某一消费主体手中实现其购买力，这是货币存在的本质。我们认为，近10年中国的货币运行正如放开闸门的“大水”，通过金融的“河道”，大部分涌入了地产业与政府平台这两大“容器”。

为什么地产业容纳了最多货币 //099

货币、信用货币与货币运行 //101

金融与货币创造 //103

地产业与融资 //105

政府平台与政府负债 //106

所谓的“高富帅”行业 //108

信用货币的创造 //110

货币政策目标的“不可能三角” //111

货币与产业的关系 //113

“高富帅”行业的生产要素与企业家精神 //114

中国货币供应量 //116

中国社会融资总规模 //118
中国货币的三大来源 //121
货币增长快于经济增长不一定是货币超发 //123
超发货币可能引起的通货膨胀问题 //126
超发货币、经济增长与充分就业 //127
附录 3 津巴布韦的恶性通胀 //130

第五章 房地产投资与政府负债

政府举债的风险体现在债权人往往高估政府的偿还能力，政府往往对利率等成本不敏感，政府为偿还债务经常“借新还旧”，政府可能把偿债压力转嫁到纳税人头上等。

地产业的规模究竟有多大 //135
房地产吸纳了多少货币（或者地产业创造了多少货币） //137
政府平台与政府举债 //138
政府性债务吸纳了多少货币 //139
货币通过金融业进入地产业和政府平台 //143
非银金融业的非标资产 //146
“后 4 万亿时代”来临 //148

附录 4 因债务危机而破产的底特律 //152

第六章 改善类住房需求樊篱的破解及未来发展趋势

中国目前依然处于以增量市场为主的阶段，即房地产市场需求的满足主要依靠新增供应。在房地产增量市场中，新增城镇人口住房需求、旧房拆迁引发住房需求、改善类住房需求被认为是新增需求的三大主要力量。

房地产增量市场的“三驾马车” //157

改善类住房需求的“前世今生” //162

改善类住房需求的影响因素 //165

改善类住房需求的现状与樊篱 //168

改善类住房需求释放的限制性政策沿革 //170

改善类产品将迎来更大发展空间 //179

受政策限制，改善类住房的供应逐渐下滑 //182

改善类住房市场需求逐年增加 //185

资源日渐稀缺，高端项目保值增值特征明显 //186

改善类住房市场政策已有所松动 //189

关键政策仍有待进一步放宽 //194

促进改善类住房需求的有序释放 //196

推动改善类住房的有效供给 //199

第七章 土地财政：从哪来，到哪去

从客观上来看，土地财政增加了地方政府财力，使得地方政府有条件、有手段、大规模、一揽子地推进城镇建设，逐步完善城镇基础设施建设和地方公共产品与服务的提供，进而促进了国家经济总量的增长、城市经济的发展以及城市建设的加强。

何为土地财政 //205

土地财政源起何故 //206

地方债务与土地财政难舍难分 //210

土地财政并非中国专利 //222

“卖地财政”蕴含巨大风险 //225

中国可以效仿国外征收物业税吗 //228

隐藏在卖地财政冰山下的问题本质 //237

第一章 也谈国民的财富观教育

我所期待的，是引发读者的思考，而不是结束读者的思考；希望帮助读者看到存在的问题，而并不想也不敢说自己一定能帮读者解决问题。有些问题，“总理”和“总经理”说了都不算，读者自己想通才是王道。

