

我的 中国梦

2006-2016年
·文·集·

沈 良◎著

MY
CHINESE
DREAM



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

我的 中国梦

2006-2016年
· 文 · 集 ·

沈 良◎著

MY
CHINESE
DREAM



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

我的中国梦: 2006—2016 年文集 / 沈良著.

—北京: 中国经济出版社, 2017. 1

ISBN 978 - 7 - 5136 - 4434 - 1

I. ①我… II. ①沈… III. ①社会科学—文集 IV. ①C53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 256002 号

责任编辑 叶亲忠
责任审读 贺 静
责任印制 马小宾
封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社
印 刷 者 北京艾普海德印刷有限公司
经 销 者 各地新华书店
开 本 710mm × 1000mm 1/16
印 张 15.75
字 数 240 千字
版 次 2017 年 1 月第 1 版
印 次 2017 年 1 月第 1 次
定 价 38.00 元
广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

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 - 68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68355416 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390) 服务热线: 010 - 88386794

华夏正实现伟大复兴，中国将重登世界之巅。

目 录

CONTENTS

第一部分 房地产

上海的房价还会跌？开玩笑（2006年4月）	3
中国的房地产至少还要火50年（2006年4月）	5
中央政府和地方政府的房地产博弈（2006年4月）	6
房地产生态一：价值与价格曲线（2006年4月）	8
房地产生态二：食物链（2006年4月）	10
中国目前的房地产市场乃乱世也（2006年4月）	13
房屋空置，不一定是坏事（2006年5月）	14
新政之后，房地产市场的六大走势（2006年7月）	16
开发商的核心价值（2006年11月）	17
上海房价只涨0.2%的秘密（2007年5月）	18
政府压制购房需求（2007年10月）	20
2008年上半年或将成为近期房价底部（2007年12月）	23
利率上升，死的不是房地产（2008年1月）	26
王石叫低房价，意欲何为（2008年2月）	28
王石叫低房价，我说好（2008年2月）	30
为什么有些土地那么贵？（上）：论土地价值（2008年2月）	33
为什么有些土地那么贵？（下）：论土地的价值转移功能 （2008年2月）	36

第二部分 经济与金融

3个橘子4块钱：通俗地讲“通货膨胀”	(2007年12月)	41
是谁在创造财富？——论广义劳动和狭义劳动	(2008年2月)	43
虚拟经济和实体经济是两个盘：论虚拟经济和实体经济的相互作用	(2008年3月)	46
股市大跌一下对社会是有益的	(2008年4月)	50
世界粮价泡沫终将调整，中国粮食政策大有作为	(2008年5月)	52
财富的核心是追逐杠杆	(2008年5月)	54
《货币战争》的误导危机	(2008年7月)	57
CPI回落/商品价格回落，货币可以适度放宽	(2008年8月)	59
中国正在策动世界行情？	(2008年12月)	61
经济危机在中国的传导特点	(2009年8月)	62
股指期货是新一轮金融创新的第一步	(2010年8月)	64
分配旧财富，成就新富豪	(2011年4月)	66
做散户的朋友，还是散户的敌人？	(2012年1月)	68
单纯、专注、善良	(2013年3月)	70
懦弱、背叛、懒惰	(2013年3月)	72
实现复利的关键是什么？	(2014年11月)	74
交易就像水中画画	(2015年2月)	76
快牛以攻为守，慢牛以守为攻	(2015年3月)	78
努力是成功的前提，天赋是伟大的催化剂	(2015年3月)	80
向既疯狂又狡猾的老股民学习	(2015年4月)	82
新三板“恐怖事件”引发的思考	(2015年4月)	84
杠杆牛的助涨和助跌	(2015年6月)	86
投资中的七层盈利逻辑	(2015年7月)	88
选股是狗屎？择时是黄金？	(2015年7月)	91
救市之痛，惊弓之鸟	(2015年7月)	93

恐惧之时 方显勇气 (2015 年 9 月)	95
积怨在心 只会平添累赘 (2015 年 9 月)	97
其实,市场每年都有大行情! (2015 年 10 月)	99
能够忍,足够狠,大赢家 (2015 年 12 月)	103
牛市追涨,震荡低买 (2016 年 3 月)	105
中国经济发动机的转变 (2016 年 3 月)	107
哪类企业活得长久? (2016 年 3 月)	109
政府对钱的两种引导 (2016 年 3 月)	111
互联网时代实体企业的两大难题 (2016 年 3 月)	113
放弃屌丝经济? 拥抱精英经济? (2016 年 3 月)	115
善意的金融服务和恶意的金融服务 (2016 年 5 月)	117
在中国,熊市更有利于实体经济 (2016 年 5 月)	119
5 月 31 日股指瞬间跌停的原因 (2016 年 5 月)	121
G20 后,杭州会成为一线城市 (2016 年 8 月)	124

第三部分 国际格局

美国让美元贬值,安的是什么心? (2008 年 1 月)	129
从奥运火炬看西方国家的真面目 (2008 年 4 月)	131
中国缺的是金融战略家 (2008 年 4 月)	133
中俄再次崛起相似之处:提高国家配置资源的能力 (2008 年 5 月)	135
次级贷的本质:全球投资者为美国中低收入阶层融资买房 (2008 年 5 月)	138
中国必将赢得货币战争 (2008 年 6 月)	140
美国是典型的掠夺型经济 (2008 年 6 月)	146
奥巴马或将决定 2009 年国际经济走势 (2008 年 6 月)	149
伊朗,阿富汗之左伊拉克之右 (2008 年 6 月)	152

伊朗，全球油价的命门	(2008年7月)	154
美国民主的负担	(2008年8月)	156
如何看中国51枚金牌和印度1枚金牌	(2008年8月)	158
伊斯兰和西方文明的冲突有利于中国崛起	(2009年1月)	162
美国靠什么统治世界？	(2015年8月)	164
中国在推进新秩序	(2015年9月)	166
美国为什么迟迟不加息？	(2015年10月)	168
为什么美国要制造一个通缩的世界？	(2015年11月)	169
美元是价格的锚，原油是商品的王	(2016年1月)	171
中美货币之战激战正酣，美俄能源之战美国完胜	(2016年1月)	173
从美苏争霸到中美博弈	(2016年3月)	175
美国严厉收割 为什么只有中国能赢？	(2016年3月)	177
从无为而治到依法治国	(2016年3月)	180
中国必须平视美国	(2016年3月)	182
野蛮的理想主义和文明的现实主义	(2016年4月)	184
这一次，美国比中国更怕金融危机	(2016年4月)	186
奥巴马在硬撑美股和美元	(2016年5月)	188
若特朗普上台，美股会大跌，油价会大涨	(2016年5月)	190
悲惨的日本，智障的欧洲，虚弱的俄罗斯	(2016年5月)	192
中国的全球化 VS 美国的全球化	(2016年8月)	194
香港，从货物流生意到货币流生意	(2016年9月)	209

第四部分 其他内容

让善良而有才干的人越来越强大	(2008年6月)	213
网络的力量（一）促进中国民主	(2008年7月)	215

网络的力量（二）激发正向的民族情感（2008年7月）	218
网络的力量（三）草根精英的崛起（2008年8月）	221
错把欲望当成爱（2011年4月）	224
成功者赞美时代，失败者批判环境（2011年4月）	226
没有对错，只有选择（2011年5月）	227
强大的人自己决定成败（2011年6月）	228
财富是一种力量（2015年4月）	230
我不够成功，是因为我不够孤单（2015年10月）	232
不要用老思路处理新问题（2016年3月）	234
短期靠能力，中期靠资源，长期靠人品（2016年4月）	236
最大的奢侈是平静（2016年4月）	238
互不信任的毁灭性代价（2016年5月）	239



第一部分 房 地 产

在人类历史上，土地一直是财富的源泉。从原始社会到现代社会，土地始终是人们赖以生存和发展的基础。随着生产力的发展，土地的价值日益凸显，成为人们竞相追逐的对象。在现代社会，土地不仅是生产要素，更是财富的象征。因此，研究土地问题，对于理解人类社会的发展具有重要意义。

土地是人类赖以生存的基础，也是人类文明发展的摇篮。从原始社会的穴居野处，到农业社会的定居生活，再到工业社会的城市化进程，土地始终是人类活动的舞台。在现代社会，土地不仅是生产要素，更是财富的象征。因此，研究土地问题，对于理解人类社会的发展具有重要意义。

土地是人类赖以生存的基础，也是人类文明发展的摇篮。从原始社会的穴居野处，到农业社会的定居生活，再到工业社会的城市化进程，土地始终是人类活动的舞台。在现代社会，土地不仅是生产要素，更是财富的象征。因此，研究土地问题，对于理解人类社会的发展具有重要意义。

土地是人类赖以生存的基础，也是人类文明发展的摇篮。从原始社会的穴居野处，到农业社会的定居生活，再到工业社会的城市化进程，土地始终是人类活动的舞台。在现代社会，土地不仅是生产要素，更是财富的象征。因此，研究土地问题，对于理解人类社会的发展具有重要意义。

—— 从土地问题的历史谈起 ——



上海的房价还会跌？开玩笑

(2006 年 4 月)

我在 2005 年的时候就说过，上海的房价不会大降。2006 年是稳定，也许微涨，也许微跌，成交量绝对上扬；2007 年开始上海房价还会涨。

上海和其他城市不一样，购房的需求比较强烈。

上海本地人是房价大幅上涨之后的受益者，现在他们大部分人也许收入不高，但财产绝对不少，有能力购房。

在上海打拼的人和在深圳打拼的人不同，在深圳工作的白领的心是流动的，不一定会把深圳作为安家之处，而在上海工作的白领则有很大部分是想在上海安家立业的。

上海的腹地广阔，长三角是中国潜力最大的金三角，上海、江苏、浙江的经济总量占了中国大陆的 1/5 左右，经济实力雄厚，而上海又是绝对的龙头（不像珠三角，广州和深圳互不承认，而且还有香港的融入），大量资本流向上海，其中相当一部分是流向了房地产（温州炒房团其实只是其中一部分，畸形化的那一部分）。

上海是中国大陆国际化程度最高的城市，有几十万港台人和外国人长期居住和工作，海外资本看好上海房地产市场，不管是投资开发还是购买物业。

在这么多购房力量的支撑下，上海的房价怎么会大降。在宏观调控下，各方购房需求只是被暂时压抑，并没有消失，一旦市场回暖，这些需求马上会被释放，2006 年 3 月就是这个契机点。

另外，从全国的市场来看：

(1) 潜在购房力量强大

不只是在上海，在整个中国的房地产市场都有着大量的需求因为没有购买能力而被长期压抑，这部分需求一旦有了购买能力，将会毫不犹豫地购买房产。2005 年上海房价下降了之后，2006 年必然会有部分需求被释放出来。

(2) 土地价值的必然升值

中国人多地少，土地是稀缺资源，只会增值不会贬值，那么在土地之上的房产品自然也会水涨船高。

本人在 2006 年 3 月买房，正是对上海的房地产发展充满信心的表现。

顺便说一下，我买的房子已经涨价了。



中国的房地产至少还要火 50 年

(2006 年 4 月)

宏观调控一来，各种声音充斥在房地产市场。似乎房地产这个行业要崩溃了。可能吗？杞人忧天而已！

中国房地产快速成长的时间至少还有 20 年，之后至少还有 30 年的平稳发展。

这是我的观点。

现在中国人口 13 亿多，并且还在增长，有 70% 的人口在农村，在中国高速城市化的进程中，农村人口大量进入城市，他们需要房子。

中国大学生、研究生连年扩招，每年几百万名大学生进入社会，成为白领或准白领，他们需要房子，而且他们很可能具有购买力（收入以及家庭支撑）。

即便是城市户口的居民，有多少人原来房子太小、太旧需要换房子，有多少人要结婚需要新房子。

再说中国大陆的大城市，还有大量的港澳台人士、国外人士长期居住，他们中的一部分也需要房子。

这么大的基数存在，其实中国房地产的供应远没有满足需求。只是很多的需求目前还没有能力转变为购买力。

从总体来讲，在 20 年内，中国的房地产市场都将是供不应求的。在这 20 年内房地产的开发量会越来越大，而且价格也会越来越高。想想在过去 5 年中、8 年中，中国主要城市的房地产价格涨了多少？

而 20 年之后，也许中国的房地产市场会逐渐成熟，供求关系逐步平衡。城市大量的旧房换新房以及结婚购新房，再加上城市拆迁等因素，每年的需求量依然会很大。只要人口没有出现负增长，只要某些需求没有被释放，房地产市场将是前进的而不是衰退的。



中央政府和地方政府的房地产博弈

(2006 年 4 月)

地方政府是希望房地产价格不停上涨的，而且原则上说是上涨的速度越快越好。可是从 2005 年中央出台政策打击楼市疯涨的决心来看，中央政府是不希望房地产价格过快增长的。

为什么地方政府和中央政府存在几乎截然相反的态度呢？其实原因很简单——两者的利益不同，而且差别较大。

地方政府出卖土地获得一个项目 40% 左右的销售额，又通过税收获得 15% 左右的销售额（从不同单位获得，如开发商、建筑商、销售代理公司、建材商、装修公司、家电企业、媒体、银行等），本身其所获得的比例已是一个项目销售额的一半左右，而且只要房价越高地价就越高，那么地方政府的获取额就越大，因此地方政府是希望房地产价格快速增长的。这也是为什么在宏观调控之前，地方政府总是站在开发商这一边，通过各种渠道发布房价要涨、房价不会跌的声音，其实是和开发商、代理商、媒体、投资客等一起来完成一轮又一轮的炒作。

当然，地方政府中必然有人会站出来提个醒，但是在庞大的利益面前，在庞大的业绩数字面前，谁又会停手呢？

可是中央政府在土地出售中所得较少，在项目开发、销售过程中收取的税收也较少（至少相对烟草行业、电信行业要少）；当然中央政府的眼光要比地方政府长远一些（短期的房地产收益和长期的房地产收益），看问题要宏观一些（全国范围来看房地产市场，全部行业来看房地产行业），同时也要顾及社会矛盾的激化（普通老百姓买不起房子，大部分人收入增长速度低于房价增长速度）。

因此中央政府是不希望房价增长过快的，除了本身没有从房地产的

疯涨中获得太多利益之外，更因为如果房地产价格继续保持太快的速度增长，全国经济发展就会出现畸形、资金投资会出现极不均衡现象、普通老百姓对生活会越来越不满意等。

于是中央政府为了顾及整个社会的健康发展，当然也顾及中央政府利益和地方政府利益的合理化分配，决定“拿”房地产行业开刀，这其实也是在向地方政府，特别是个别城市的地方政府开刀。

地方政府在极不情愿的心态下执行房产新政，对楼市进行一定程度的打压，同时地方政府也不忘记放出这样的言论“政府出台政策，不是为了要打压房价，而是要让房价合理增长”。

最近我们看到某些城市经过一轮调控之后，房地产市场又开始回暖，甚至又有部分投资客开始进入市场。在此我想提醒地方政府，房价合理增长是可以的，也是应该的，但是对市场上有意哄抬房价的行为不要睁一只眼闭一只眼，为了获得更多的利益，为了社会的稳定，让房价稳定和健康成长才是长久之计。



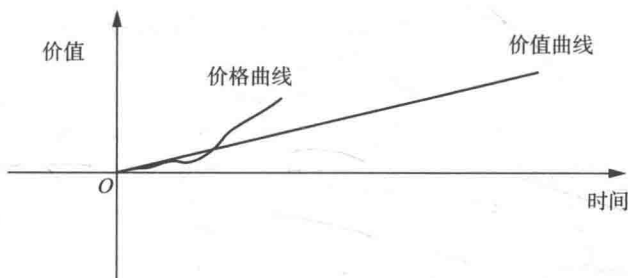
房地产生态一：价值与价格曲线

(2006 年 4 月)

对房地产价值曲线的研究有利于我们深刻理解房价上涨的原因、国家出台政策打压楼市的意图以及健康的房地产市场的一般走向等。

首先，我们来看一般意义上的房地产价值曲线：

价格曲线（之前）



在上图中我们看到，由于土地资源的稀缺性，房地产的价值是随着时间的推移逐渐上升的。也就是说，如果在一般市场状态下，房价应该是稳定上涨的，但是上涨的幅度应是较稳定的，而且不会太大。

其次，我们来看在 2005 年房产新政出台之前的房地产价值与价格关系：

我们可以看到，房地产价格明显偏离其价值，出现迅速上升的情况，也就是市场上的房价出现了疯涨现象。这种现象是比较危险的，如果行业没有自律或者政府不加以限制的话，价格与价值偏离太大，就可能出现崩盘现象，即房价突降，甚至降到价值以下，短期内社会财富迅速消耗，也可能造成社会大面积的混乱和不安定。