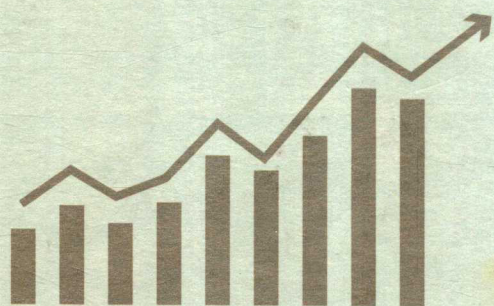




清华 韩秀云 讲经济

看清经济大趋势
抓住你的小机遇

韩秀云 著

韩秀云 著

清华韩秀云 讲经济

中信出版集团 | 北京

图书在版编目 (CIP) 数据

清华韩秀云讲经济 / 韩秀云著. -- 北京: 中信出版社, 2019.5
ISBN 978-7-5217-0382-5

I. ①清… II. ①韩… III. ①经济学—通俗读物
IV. ①F0-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 064693 号

清华韩秀云讲经济

著 者: 韩秀云

出版发行: 中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲 4 号富盛大厦 2 座 邮编 100029)

承 印 者: 北京诚信伟业印刷有限公司

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印 张: 8 字 数: 150 千字

版 次: 2019 年 5 月第 1 版 印 次: 2019 年 5 月第 1 次印刷

广告经营许可证: 京朝工商广字第 8087 号

书 号: ISBN 978-7-5217-0382-5

定 价: 58.00 元

版权所有·侵权必究

如有印刷、装订问题, 本公司负责调换。

服务热线: 400-600-8099

投稿邮箱: author@citicpub.com

序 言

大家好，我是韩秀云。

此时清华大学即将迎来 108 周年校庆，校园里四处散发着回忆和青春的味道。我走在清华园，感受着清华的百年沧桑和激荡岁月，我在清华教书也有 35 个年头了。记得 2016 年清华经管学院 2006 级 MBA 班聚会，我们一起聊天时，同学们都感谢听我的话当时在北京买了房。2006 年北京的房价不到 1 万元，后来涨到了 5 万元，现在就更高了。

他们说，韩老师，还记着您当时在课上说，北京未来的房价会涨。我们听了您的话，都贷款买了房，现在的我们在北京住的房子比身边同龄人要好，贷款压力要小，这都多亏了您。

这个功劳不是我的，是经济学的，判断未来趋势是一个经济学家应该具备的能力。

这些年来，我对中国经济发展做出过几个判断。2003 年非典席卷了中华大地，人人胆战心惊。很多人都认为如此时期，中国经济会零增长或负增长。但我用一本《推开宏观之窗》告诉大家，中国经济处于大爆发的前夜。很多人不信，但有的人信了，他们抓住了

2003—2007 年这 5 年的经济暴涨期，这些人无论是投资实业，还是买房炒股，都赚了钱。

2007 年全国经济形势一片大好时，我用一本书告诉大家，现在是《看不懂的中国经济》。很多人不信，或者说不愿意相信，但有些人信了，他们就躲过了猝不及防的危机，因为接下来就是 2008 年席卷全球的金融危机了。

10 年了，2018 年许多人预测，2019 年会是前所未有的经济寒冬。

很多人问我，韩老师，会吗？真的会吗？我只想说，这是中国从一个大国走向强国必然要经历的磨难。在这个磨难之后将是中国经济空前的机遇。

所以，在寒冬时，我们要积蓄力量；在春天时，我们要播种插秧；在秋天时，我们才能收获果实。

希望我的这本书是寒冬中的一堆篝火，虽然不足以融化漫天冰雪，但可以带给你温暖，让你能生存下去，等待春天。

下面我简单地帮助各位读者梳理一下这本书的要点。本书的内容分三部分。

第一部分是楼市。中国 20 年的房地产市场一路走来，房价为什么涨？这不是政府的宏观调控能决定的，房价和地价都由市场供求来决定。当你决定买房时，不光要看政府对楼市的调控，还要考虑自己何时出手。买房要看楼市的长线，看楼市的未来趋势。你是买房还是租房？是买住宅还是买商铺和写字楼？这些都需要考虑稀缺性，并做出理性选择。我国的房地产税一定会推出，这是地方财

政的需要。推出后房价会暂时下跌，这是人们的心理恐慌导致的，你需要提前做好准备。同时要警惕中国楼市泡沫的破灭，避免出现负资产的现象。

第二部分是股市。决定股票价格的因素是股息和利率。判断股市总体走势要看股价指数。如道琼斯指数、纳斯达克指数、香港恒生指数，上证指数和深成指数等。炒股要有投资理念，别去投机。炒股应该注意些什么？在股市中怎样避免风险？如果你被套牢该怎么办？要警惕股市泡沫破灭的风险。虽然中国炒股可以融资融券，但提醒你尽量别借钱炒股，小心平仓和爆仓。判断我国股市有没有行情，要看我国经济增长的情况，看大资金是否启动，看投资者心态的好坏。其实，中国经济没有这么差，你要坚定信心，股市还是有机会的。

第三部分是汇市。就是人民币的升值和贬值。人民币的汇率不会一直跌下去。汇率问题看似与你无关，其实宏观经济是牵一发而动全身的。不让热钱撤离中国，人民币走向国际化，成为国际货币这是大势所趋，强国必定有强势货币。未来的货币世界是三分天下：美元、欧元、人民币三足鼎立。

这些都是我 30 多年教学经验的积累。我想教你学会怎样“经济”地面对你的一生，学会如何像经济学家一样思考，解决问题。

现在，人们的生活节奏很快，很难有时间坐下来安静地读完一本书，从中汲取知识。为此，我们还专门制作了与这本书相关的音频课程，在各大网络平台播出，用更通俗的语言，更具有历史性的经济学故事，帮助你读完这本书。无论何时何地，只要你愿意，都可

以利用一切碎片化的时间，完整地学完这本书，本书将帮助你在经济学领域成长。

亲爱的读者朋友们，我是韩秀云。

让我们书里见。

韩秀云

2019年4月23日于清华大学

目 录

序 言 IX

楼市

房价的“成长史” _ 003

第 1 讲

中国的房价到底会跌还是会涨？如果要买房，现在能买吗？还是要再等等？中国的房价经历了怎样一段“成长史”？中国楼市的现状如何？

楼市中看不见的手 _ 010

第 2 讲

房价由谁决定？亚当·斯密“看不见的手”的理论给了我们答案。中国房价 10 年猛涨，政府的宏观调控只能影响房价变动的快慢，房价和地价只能由市场供求来决定。

市场决定资源配置 _ 017

第 3 讲

劳动力的价格是工资，资金的价格是利率，土地的价格是地租，它们的定价都由市场决定。中国的房价应该由市场来决定，所以，当你决定买房时，不光要看政府对房价如何调控，更要考虑自己何时出手，要看楼市长线和未来趋势。

第4讲

买房要选稀缺 _ 024

经济学的一个重要概念是稀缺性。买房要买稀缺。大城市的房价有支撑，是因为它有规模经济，有人口聚集，有产业迭代优势，它的房价贵，也源于它的土地稀缺性。

第5讲

买住宅怎么选 _ 031

什么是洼地原则？洼地原则如何影响我们买住宅？要综合考虑洼地原则及政府对基础设施的投入，下一个抢房的重点市场是城中心的高端养老院。

第6讲

买商铺和写字楼 _ 037

商铺和写字楼的特殊功能是投资。选哪里的商铺才能赚钱？这要看商铺和住宅的比例。投资商铺和写字楼要比买房的风险大，因此要谨慎地做决定。

第7讲

买房看机会成本 _ 043

假如你有一笔钱，是用来买房还是用来做生意？这就要考虑机会成本。如果你买房是刚需，你在何时买房都是对的。

第8讲

买房要注意几件事 _ 049

买现房好于买期房，买精装修的房好于买毛坯房，用贷款买房好于用现金买房。

第9讲

买房还是租房？ _ 056

经济学还是一门研究选择的学问。中国的年轻人不该把所有资金都压在买房上，选择租房也是一种生活方式和生活态度。

- 第 10 讲 | 政府为何要调控楼市? _ 061
- 中国的房地产泡沫如果破了, 政府买不起这张单, 是全国人民共同买单, 包括我们每一个人。
- 第 11 讲 | 楼市调控还会继续吗? _ 067
- 中国楼市的问题, 不是总量问题, 而是结构性问题。一、二线城市的调控任务是不让房价过快增长, 三、四线城市的调控任务是去库存。
- 第 12 讲 | 房地产税会推出吗? _ 073
- 未来中国的地方财政, 会从原来的土地出让金向征收房地产税转变。这不是中国的特例, 世界上大多数国家都在征收房地产税。
- 第 13 讲 | 房地产税推出后房价会下跌吗? _ 079
- 我国房地产税推出后, 房价会下跌。但房地产税可以影响短期的房价, 却不能决定房价的长期走势, 因为房价最终是由供求决定的。房地产税推出后, 靠房子赚钱的时代将渐行渐远。
- 第 14 讲 | 房地产泡沫的破灭 _ 085
- 买房该注意哪些风险? 如果是首套房, 什么时候买都是对的; 如果买房是为了投资, 要考虑自己的经济能力和还款能力; 选择买房还是租房, 要比较的是机会成本。

股市

- 第15讲** | 炒股要懂经济学 _ 093
- 间接融资和直接融资的概念不同。股市是一种直接融资渠道。股市的发展有 400 多年的历史，中国的股市历史还不到 30 年，但是中国股市未来一定有很大的发展空间。
- 第16讲** | 股票的诞生 _ 100
- 人类历史上第一张股票是荷兰东印度公司发明的。股票的诞生与哥伦布发现新大陆密不可分。
- 第17讲** | 荷兰东印度公司的股票 _ 107
- 荷兰东印度公司之所以称雄世界，因为它是人类历史上第一个真正意义上的股份制公司。
- 第18讲** | 资本市场的重要性 _ 113
- 是谁造就了苹果公司和微软公司？资本市场的强大力量支撑了它们。中国金融改革的大趋势是要变间接融资为直接融资，发展直接融资渠道，这是客观趋势。
- 第19讲** | 股市如何运行 _ 120
- 股票市场一般分为两级市场：一级市场是发行股票的市场，二级市场是买卖股票的市场。证券交易所就是人们买卖股票的二级市场。
- 第20讲** | 证券交易所的作用 _ 127
- 纽约证券交易所是怎样产生和发展的？证券经纪人又是怎么回事？股票市场总是朝着更经济、更有效率的方向发展。

第 21 讲

道琼斯指数的故事 _ 133

股市是经济的晴雨表，股价指数是股市的温度计。如果你想炒股，就一定要先学会看股价指数。

第 22 讲

看懂股价指数 _ 139

股票的发行价和市场价是由什么决定的？一只股票的股息越高，股票价格就越高；银行存款利率越高，股票价格就越低。股价和股息成正比，和存款利率成反比。

第 23 讲

股市的投资理念 _ 146

买股票是做投资，别去投机；长线投资并不等于长期持有。

第 24 讲

炒股该注意什么 _ 154

买有价值公司的股票，买简单易懂的股票，要看公司的基本面。不要买多只股票，别天天盯着大盘看，别跟一只股票谈恋爱，别丢掉主业炒股，别加杠杆炒股。

第 25 讲

参与股市的几种方式 _ 162

发行股票上市融资；买一级市场的原始股；做股权投资；在二级市场选好的股票；买基金。

第 26 讲

郁金香泡沫 _ 169

从荷兰郁金香泡沫看人类投资行为的非理性。

第 27 讲

美国 1929 年股灾 _ 176

炒股时，一定要注意股市风险，警惕羊群效应和博傻行为。

- 第 28 讲** | **2007 年中国股市暴涨 _ 182**
中国股市 2007 年暴涨的原因是，股权分置改革的完成，国外资金大量涌入中国，基金规模壮大，中国全民炒股。

- 第 29 讲** | **2015 年中国大股灾 _ 189**
这是一个散户的市场，投机的市场，加杠杆的市场。如果牛市再次来临，你还要加杠杆吗？你会对自己的投资负责吗？你能不从众，能不在股市中博傻吗？

- 第 30 讲** | **教你判断股市趋势 _ 196**
资本市场的资金充足吗？中国股市是一个亮点吗？宏观环境利好股市吗？我国股市投资者的情绪是悲观的还是乐观的？中国股市的趋势是：短线震荡，长期看涨。

汇市

- 第 31 讲** | **决定汇率的因素 _ 205**
汇率的基本概念，购买力平价理论和通胀率对汇率的影响。

- 第 32 讲** | **人民币是升值还是贬值？ _ 212**
自人民币汇率改革以来，人民币经历了险象环生的起伏，汇率终于企稳反弹，并没有破 7，但我国外汇储备损失了 9 000 亿美元。

- 第 33 讲** | **欧元的诞生 _ 218**
欧元是人类金融史上的伟大壮举，它打破了美元独霸天下的局面。它给了我们重要启示：强国要有强势货币。

美元的霸权 _ 224

第 34 讲

未来货币的趋势是去美元化，人民币已经开始走向世界货币舞台的中心。未来世界的货币格局将是三分天下：美元、欧元、人民币，人民币正后来居上。

人民币国际化 _ 230

第 35 讲

人民币汇率趋势是：短线看跌，长线看涨。中国在成为强国的过程中，人民币必将强大起来。

后 记 _ 237

楼市

中国 20 年的房地产市场一路走来，房价为什么涨？这不是政府的宏观调控能决定的，房价和地价都是由市场供求来决定的。买房不光要看政府对楼市的调控，还要考虑自己何时出手。买房要看楼市的长线，看楼市的未来趋势。同时要警惕中国楼市泡沫的破灭，避免出现负资产的现象。

第1讲

房价的“成长史”

我在清华教书的时候，经常有人问我，老师，中国的房价到底会不会跌啊？还有人问，我想买房子，现在能买吗，还是再等等？我们就来看一看，中国的房价到底会跌还是会涨。

前不久我在网上看到一个段子。说的是一个德国人，他叫马库斯。2005年他拖着一只箱子，带着300万元存款，从德国到上海浦东创业。300万元存款约为30万欧元，在德国也不算小数目了。他在上海花了200万元经营红酒生意，剩下100万元买了个房子。10多年过去了，200万元的生意被他亏空了。他准备把房子卖掉回德国，一看才发现，自己当初花100万元买的房子升值了，两室两厅的房子，还住了10年，卖了1125万元人民币。他做梦都没想到，自己在买房上发了大财。回国前他耸耸肩说道：“中国真是一个神奇的国度。我本想开酒吧，靠卖红酒赚钱，忙了10年，费尽心思，结果呢，生意一分没赚，还赔个底朝天。但我买了房子，什么都没干，却让我赚了10倍的钱。”他准备回国，给德国人讲讲自己在中国的创业故事。

德国人马库斯正好赶上中国房价暴涨的10年，如果这10