

高房价绑架了无数中国人的幸福，
谁是真正**推手**？谁攫取了高房价的**暴利**？
既然**开发商**的作用仅仅是一个**皮包商**的角色，
为什么不能**取消这一环节**？
凡是过于倚重**房地产业**拉动的经济体，
几乎都经历过**崩盘**，我们又如何成为**唯一的幸存者**？

中国“地产三剑客”核心人物
用智慧和良知为住房民生呐喊

向高房价

曹建海◎著

战



中信出版社·CHINACITICPRESS



向高房价宣战

曹建海◎著

中信出版社
CHINA CITIC PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

向高房价宣战 / 曹建海著. —北京: 中信出版社, 2010.1

ISBN 978-7-5086-1857-9

I. 向… II. 曹… III. 房地产—价格—研究—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 225207 号

向高房价宣战

XIANG GAOFANGJIA XUANZHAN

著 者: 曹建海

策划推广: 中信出版社 (China CITIC Press)

出版发行: 中信出版集团股份有限公司 (北京市朝阳区和平街十三区 35 号煤炭大厦 邮编 100013)

(CITIC Publishing Group)

承印者: 北京通州皇家印刷厂

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 15.25 字 数: 236 千字

版 次: 2010 年 1 月第 1 版

印 次: 2010 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5086-1857-9 / F·1858

定 价: 29.00 元

版权所有·侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换。

服务热线: 010-84264000

<http://www.publish.citic.com>

服务传真: 010-84264033

E-mail: sales@citicpub.com

author@citicpub.com

用良知和智慧为住房民生呐喊

时寒冰

知识分子是引领一个时代前行的旗帜。

在这个群体当中，又存在着泾渭分明的两类：

一类在物欲面前堕落为既得利益集团的帮凶，他们情愿与权贵为伍，放弃知识分子应有的人格和立场，阿谀奉承、摇尾乞怜，遮掩甚至美化问题，成为阻挡社会进步和阻碍民生问题得以解决的绊脚石。

另一类知识分子则保持着知识分子的风骨和独立的人格，用良知观察并思考，用良知写作和说话，说真话、说实话、说有用的话。他们勇敢地站在公众的立场上，以民生的视角，针砭时弊，并提出利国利民的解决问题的方案。

历史让许多人成为过眼烟云，但历史必将记住那些为民请愿、一身正气的学者。

曹建海先生，就是坚持用良知说话的民生派经济学家中的典型代表。他用一篇篇饱含激情的文章，发出了振聋发聩的呐喊。公众对于这种纯粹而真挚的声音的肯定、喜爱和支持，成为曹建海及与其志同道合的学者们勇敢前行的动力源泉。

读曹建海先生的文章，不仅常常能看到令人拍案叫绝的观点以及系统的理论体系，更能看到一针见血的深刻剖析和令人热血沸腾的表述。他的

文章给读者的印象，从来都不是晦涩、枯燥、生硬的，而是鲜活、激昂、流畅的，因为，其文字本身就是用热血和对民族的深切大爱谱写而成的。

曹建海的研究完整而系统，剖析问题深刻、透彻、独到。读完此书，哪怕是此前对于房地产问题和经济学概念一无所知的人，也能对中国房地产领域的根源性问题有一个清醒的认识。我想，这就是人们通常所说的大手笔写小文章吧。

我所认识的曹建海先生

中国的互联网上把曹建海、我和牛刀并称为“地产三剑客”，而曹建海先生正是“地产三剑客”的核心，也是我最为尊敬的兄长。在“地产三剑客”几次相聚中，曹建海的发言最为尖锐，最有锋芒，知识也更系统、更有深度。据我观察，在“地产三剑客”中，曹建海的剑气最具有霸气和豪气。

曹建海是一位表里如一、言行一致的人。他不畏权贵，直抒胸臆，立场与观点永远都极其鲜明。他待人真诚、坦率，给我很多难忘的帮助。尤其是在2006年，我与潘石屹、任志强等开发商论战的过程中，他挺身而出，出手相助，这种狭义之举令我至今难忘。

在中央电视台证券频道《投资者故事》节目和《愿做人民的经济学家》专访中，主持人几次提到人们把曹建海先生看做经济学界的“当代鲁迅”，这本身就是对曹建海先生的高度肯定。无论是面对高官，还是面对有着复杂背景的开发商等既得利益者，他都直言不讳地提出最严厉的批评，将他建立在民生基础上的理论体系论述得淋漓尽致。

即使面对他的同行——中国社科院的同事，曹建海先生亦坚守正义和原则，毫不退让。比如，曹建海先生对中国社科院发布的《房地产蓝皮书》评价道：2004年以来，每册蓝皮书对市场的分析和预测都是错误的，“他们是房地产开发商为主体的房地产业的积极拥护者”。他甚至亲赴现场与资历更深、级别更高的牛凤瑞研究员、邹东涛教授激烈辩论，上演了一场

举国关注的大论战，而曹建海先生的观点，获得了广大网友一边倒的支持和好评。

曹建海先生直指问题的根源。他认为，需求方才是市场真正的决定因素，而社科院蓝皮书没有顾及对需求方的研究，因此，蓝皮书所作的预测大多迎合了开发商的意愿。

曹建海先生不媚权力、不惧奸商、不避同仁，大胆直言的观点，充分体现了研究者可贵的血性和认真、严谨的态度。在为民生而战的道路上，曹建海先生走得纯粹、坦荡。这种硬骨头作风，在当下以媚俗和逢迎为潮流的知识分子中，已不多见，曹建海先生被称为经济学界的“当代鲁迅”，一定与此有着紧密的联系。

作为中国社会科学院的知名研究员，曹建海先生的学术成果有目共睹，而他在民生问题上的建言和呐喊，对社会正义的回归和民生问题的解决，则具有更大的推动力和影响力。

良药苦心。民生派学者的观点或许是刺耳的，但是，他们的这些忠言，恰是建立在认真调研、用心思考和扎实研究的基础之上的，其研究往往更深入、更系统、更用心，因而，也更具参考价值。当人们为一些学者缺乏创意的陈词滥调感到愤怒的时候，就不难理解，曹建海先生的观点，何以受到公众如此广泛的支持了。

曹建海对于房价走势的判断，成为国内外媒体争相报道的焦点，因为他的观点代表着一种时代的呼唤和期待。

确切地说，曹建海先生的观点，其影响力的背后，乃是公众和社会对有良知、有良好专业素养的学者的真诚呼唤。

曹建海先生的许多观点，与主流经济学家的观点相比，可以用“颠覆性”来形容，他的文章给人们带来的冲击力是巨大而震撼的。曹建海先生凭借扎实的理论功底和翔实的数据，像《皇帝的新装》中那个说真话的孩子一样，充分复原并展现了中国房地产被扭曲和遮掩了的真相。

高房价根源、危害及解决之道

高房价问题，近年来已经成为一个举国关注的焦点问题。当许多人争论房价“到底该不该涨”、“涨多少”这类与自身利益息息相关的问题时，曹建海先生却突破利益的羁绊，用系统的研究，为公众打开了一扇直击根源和症结的窗子。

高房价下的房地产业在拯救中国经济吗？高房价中的暴利被谁攫取了？谁是高房价的真正推手？公众为何因为住房问题承受着如此巨大的压力？这一系列问题的根源在哪里？又如何解决？

曹建海先生在这本书中，都一一作了详细的解答。

曹建海先生认为：“高房价下的房地产业不仅不能成为拉动国民经济增长的最主要动力，而且必将成为中国经济复兴的最大障碍。”

其依据是：首先，高房价损害了居民消费福利。在高房价下，出现了一些人住不起房甚至租不起房的局面，影响了一批城市年轻人的创业热情；在高房价下，工人的工资即使上涨，也失去了改善生活的意义，他们不得不拿出其中的一大部分应付房价或租金的上涨。

的确。中国内需屡拉不动，成为困扰中国经济可持续发展的一个死结，高房价起的副作用是显而易见的。在许多城市，买一套房，相当于吞噬掉一个中等收入家庭几十年的全部收入。他们哪里还有能力消费？至于那些按揭贷款者，在长达10年、20年、30年甚至更长的时间内，背负着沉重的还贷压力，平常不得不节衣缩食，高房价透支了他们未来几十年的消费能力！再加上社会保障机制的不健全，因此留下的巨大缺口仍要由他们来填补，内需还怎么拉动？

许多专家、研究者、房地产开发商，常常根据我国居民收入增长的速度来论证高房价的合理性，但他们有意无意地忽略了：民众收入的提高并不意味着购买力的同步提高。因为，社会保障的不健全蚕食了民众相当一部分购买力，更何况，民众收入的增长速度要远远滞后于房价的上涨速度。

那么，这些年来，民众为高房价、开发商和地方政府的暴利（前者卖

房、后者卖地）付出了多大代价呢？1998年至2009年，最保守的估计也超过10万亿元！相当于“4万亿救市计划”的2.5倍。倘若这些资金不被既得利益集团掠夺，中国的内需何以长期萎靡不振？

可想而知，当这些巨额利润集中在开发商和地方政府手中的时候，对民众购买力的蚕食作用是显而易见的。中国内需屡拉不起，中国的消费对GDP增长的贡献率远远小于发达国家，也与此有关。财富向少数人集中的结果，是贫富差距的拉大和中国消费能力的下降。

曹建海先生从中国产业竞争力的角度进一步论证了其观点。他认为：“高额的房价使产业资本投资其他产业的收益率下降、风险加大，迫使产业资本投向利润高、技术门槛低的房地产业，或者直接将资本投入楼市，而这将会造成更大的泡沫。高房价推动的高工资势必推动商品价格的虚高，将使中国制造业步香港地区的后尘，失去国际竞争力。即使世界经济复苏，中国产品的出口也将失去扩张的机会。”

这一观点是非常具有前瞻性的，不仅指出了现在的问题和隐患，更预言了未来的危机与困境，如果我们了解日本房价泡沫破灭后的惨状，就不难理解曹建海先生预警的真诚与可贵。

凡是过于倚重房地产业拉动的经济体，几乎都经历过崩盘的惨状，中国难道会成为唯一的幸存者吗？

至少，从尊重客观规律的角度出发，我们更应该提前解决问题、消除隐患，而不是在豪赌中逐渐丧失自我修正的机会。而这也正是曹建海先生向高房价宣战的意义之所在。在人们听惯了房地产的重要作用之后，曹建海先生的观点所饱含的，不仅仅是研究者所具备的良知和勇气，更是他对于民族经济未来的展望与预言——这何尝不是一种大爱？

那么，是什么因素在推高中国的房价？

答案是：过于倚重房地产，商品房一枝独秀，形成了牢不可破的垄断。

在发达国家，开发商供应的住房在整个住房供应体系中所占的比例，一般都在25%左右，而保障性住房或者带有保障性特征的住房，则占比非常高。比如，美国带有保障性质的住房，占了整个住房供应体系的

80%。而在新加坡的整个住房供应体系中，保障性与带有保障性质的房屋占比高达 97%。新加坡政府规定：占住户总数 3% 的富人由开发商提供住宅，收取很高的土地出让金，入住后收取高额物业税；而对占住户总数 80% 的中低收入者，提供由政府控制户型和房价的房屋；同时，对占住户总数 8.5% 的困难户，供应由政府补贴的 60~70 平方米的房屋，对占住户总数 8.5% 的特困户，出租 42 平方米左右的房屋，每月仅收十几新元的房租。新加坡设计的这种住房体系，既很好地解决了国民的住房问题，也能有效避免房价的失控——其实，在这种大背景下，商品房的涨跌已经无关大局。

而在当今中国，由于经济适用房被架空，许多地方政府没有动力建廉租房，城镇居民自建房被禁止，导致整个城镇住房供应体系的 90% 以上被商品房占领——商品房占比之高，全世界找不出第二个。商品房一手遮天，正是中国房地产市场的垄断地位牢不可破，房价持续上涨，民众为住房问题深切忧虑的根源。

一些与既得利益集团为伍的学者认为，中国房地产业与近 60 个行业息息相关，倘若房价下跌，将影响中国经济的复苏，因此，他们喊出了诸如“买房就是爱国”这样的口号。问题在于，中国房地产业对其他行业的拉动作用，在房价下跌至接近民众购买力的阶段，不是体现得更明显吗？恰恰是高房价导致的购买力的下降，严重抑制了房地产的积极作用，使得房地产业成为民族经济发展的障碍。

曹建海先生对那些荒谬观点的驳斥非常有力。他认为：“我国各种自建房、集资建房、单位建房的欲望很高，也完全有能力建房；中低收入群体对于获得政府保障房的期望很大；农村集体宅基地建设小产权房销售的愿望也很大；地震灾区灾后重建家园的愿望很大。但是由于体制的限制，除灾后重建外，上述有效住房需求则牢牢地被我国的土地管理和建设开发管理体制禁锢了；保障房建设政策的执行则被限定于‘不会冲击商品房市场’的原则下，将保障房建于偏远地带，并且定价水平越来越接近于商品房。可见，与其不惜毁坏未来银行体系拯救房地产商，不如通过体制调整

疏导居民住房消费的需求，同时为银行体系建立房地产信贷危机的‘防火墙’，于国于民更为有利。”

曹建海先生一针见血地揭穿了所谓房地产拉动中国经济发展的神话。他指出：“从房屋形态的最终层面看，剔除土地位置引起的价格差异，商品房和经济适用房在使用价值上并无任何不同，差的是后者不能为地方政府和房地产开发商提供不劳而获的暴利。由此看来，以商品房投资为绝对主体的房地产开发业所创造的GDP，本质上是通过排斥居民自建、单位自建、政府保障性住房等形态而获得的不当得利，不仅对城乡居民消费，而且对农工商等经济实体的发展，都形成了严重的透支。”

结论是，政府应大力发展保障性住房、非营利性或微利性住房，同时为开放居民自建房、集体土地房屋平等流转等创造条件。这些住房同样会拉动近60个行业的发展。并且，民众购房的支出大大减少，有利于民众财富的积累，当然也有利于支持他们在其他领域的消费。

房地产定位的调整，不仅有利于民生问题的解决，而且，困扰中国经济多年的内需不振问题也将迎刃而解。

投机盛行的中国房地产业

真正有良知、有责任感的学者，绝不会出卖自己的灵魂，人云亦云，也不会奴颜婢膝，以讨权贵欢心、换取蝇头小利为终极目标，而是以民族利益、以大局为出发点，研究、分析问题，指出问题的症结并提出中肯的建议。

曹建海先生对于中国房地产市场的研究，充分展现出一位专业研究者严谨的精神。

如果说商品房一枝独秀是推动中国房价畸形上涨的根源，那么，又是什么力量在推波助澜？答案是：投机。

投资盛行是中国房地产市场的一大特色。

开发商在中国被披上了最耀眼的光环，一些大学生以他们为学习的榜

样，而在曹建海先生看来，中国的开发商本身就是一个投机群体。早在2006年，曹建海先生在接受《工人日报》采访时就指出：“中国的房地产开发商是中国最大的倒卖商、皮包商和中间商，房地产开发经营则是一种没有任何社会价值的企业模式，应该取消。他们倒卖的是土地、资金、房屋建设活动、成品房屋等。”中国当前的房地产开发企业并不是一个真正意义上的企业，它们垄断了住宅开发的组织管理功能，而这些功能本来应该由政府或者至少由政府设立的事业单位来承担。曹建海先生的观点，炸雷般地引起全国舆论一片哗然。

事实正是如此。我国的绝大部分开发商自己并不建房，也不会建房。在我国房地产产业链条上，规划由政府有关部门做，设计由设计单位负责，住房由建筑企业建造，开发商扮演的只是“中间人”或“皮包商”的角色。在我国，许多被人当做明星吹捧的开发商，不过是投机钻营之徒，他们中的一些人通过购买高文凭，豢养职业文人，编织歪理邪说，自抬身价，欺骗民众。

开发商作为一个庞大的投机群体，其投机性不仅体现在其功能上，更体现在其自有资金严重不足方面。从资金来源上来看，许多开发商的自有资金寥寥无几，主要通过让建筑企业垫资（向建筑企业转嫁风险和成本）、预售房（向购房者转嫁风险和成本）、直接贷款或假按揭（向银行转嫁风险和成本）等方式来维持经营。这种投机性造成了一系列的社会问题。比如，农民工工资拖欠问题绝大部分就集中在建筑领域，而追根溯源，大部分仍是开发商导致的，开发商让建筑商垫资为其盖房，然后拖欠建筑企业的工资，导致建筑企业被迫拖欠农民工工资。

开发商作为中国最大的皮包商，其投机性树立了一个恶劣的典型。

曹建海先生通过研究发现，在国外房地产业中并不存在这么多基本上不做任何物质劳动和增值服务的房地产开发商，美国最大的四家房地产开发商都是建筑企业。他说：“这些大型建筑开发企业基于核心能力的要求，也可以把现场营造业务外包，保留建筑设计、建筑标准、质量控制、房屋销售、不动产金融等核心业务。由于美国的土地是私有制，建筑开发商不

可能从购置的土地中发掘出什么价值，所以美国最大的房地产建筑开发企业每年获得的利润，拿到中国只能算是微薄的水平。而中国房地产开发公司的组建方案是有问题的，我们从中既看不到建筑，更看不到房地产金融。开发公司只卖房子，成为了一个不折不扣的贸易公司。”

既然开发商的作用仅仅是一个皮包商的角色，为什么不能取消这一环节，而由居民自己当自己的开发商呢？这正是曹建海先生深入思考的问题。

开发商是所谓住房市场化改革或者政府转嫁住房保障责任之下诞生的一种畸形儿。如果大力建设保障性住房，如果允许并鼓励自建房或合作建房，就可以压缩开发商提供的商品房空间，可以压缩其暴利。在这两种情况下，开发商虽然还存在，但其垄断性、其暴利因素则被压缩，促使其发生质变，它这时已经不再是现实意义上的开发商。这种做法实际上是借鉴了农村居住问题的解决模式。众所周知，我国农村居民在政府没有花钱的情况下，将自身的居住问题解决得很好，而农村的人均收入不足城镇居民的三分之一，就是由于自建房的作用。

既然整个房地产领域的源头就是由投机群体组成的，那么，投机性购房在房价上涨中的推波助澜作用也就不难理解了。

在中国，投机性购房占据着相当大的比例。《深圳蓝皮书：中国深圳发展报告（2007）》显示，深圳的投机性购房占到了该年度房屋交易总量的58.42%。也正因为这一点，每当房贷政策收紧，中国的房价就会下跌，而房贷政策放宽，中国的房价就会上涨，原因是，前者导致了投机性购房行为受到抑制，而后者则受到鼓励。

2009年3月以来房价的飞涨，充分证明了这一点。诚如曹建海先生所言：“由此，在各地出现了一些炒家一次购买几十套房子甚至上百套住房的现象，而且都能够获得银行的优惠支持，从而在很大程度上推动了房价上涨。这就是目前我国房地产市场的实际状况。由于二手房市场销售交易费用大多减免，一手房信贷投放与二手房市场销售高度润滑两相结合，就成为当前房地产市场再次火暴的主要助推力量。相比于2007年，这一轮房价上涨来势更猛。如果说2007年可以称做房价凶猛，这一次简直就

是疯狂了。疯狂的根本原因，就是大规模的信贷投放。”

中国房价趋势和房地产的未来

既然投机性是中国房地产的主流，那么，投机行为也必然会影响到未来的房价走势。

曹建海先生指出：“我认为研究房地产问题，应主要研究房地产市场的供求关系及其价格，包括作为供给的房屋存量和增量（新竣工房屋和期房），也包括作为需求的居民家庭支付水平和信贷条件，当然对价格的研究也非常重要。从房地产开发业的角度看，投资和投机性购房也属于需求层面，但从社会角度分析，这些需求实际上仍然停留在供给层面。例如投机性购房，考虑到其目的在于加价转售，实际上属于房屋的分销环节；而房地产投资的实现手段主要是出租，更接近于房屋的零售环节。”

显然，投机性购房行为，与自住性购房行为有着根本的区别。前者购买的房屋在伺机涌向市场，一旦人们对未来房价上涨的预期发生改变，这些囤积在投机客手中的房屋，就会与新建房屋一起投向市场，在瞬间加大市场供给。而就全世界范围来看，这一过程往往与房地产泡沫的破灭过程相一致。

问题是，房价泡沫一旦破灭，中国能够承受由此带来的后果吗？

对此，曹建海先生亦有深入研究。他指出：“从全世界来看，很少有地区在泡沫破裂了还能够再起来，唯一的例外可能就是中国的香港地区。香港这个地方，政府不征税，主要通过土地拍卖给开发商来获取财政收入。对于房地产投机的放任，使香港地区拥有了全球最贵的房地产，大部分家庭倾其一生，甚至都买不起一套房屋，只好依靠申请政府的“廉租房”解决居住问题。2008年全球金融危机，香港的房价曾经回落40%，但是2009年又上涨了30%，还是远没达到2008年回落前的水平。香港的房地产泡沫之所以屡爆不破，主要是因为政府的供地模式。我们内地的房价泡

沫在2008年初破裂后，在各项政策刺激下弥补了巨大泡沫上的漏洞，又开始继续吹大。形容这种房价暴涨最贴切的一个词，应该是“诈尸”。为什么呢，就因为本来应该是死的，却又复活了；但是，因为是死的，早晚还是要露出原形的，因为虚高的房价充其量只是一具‘尸体’。我坚信，这具‘尸体’很快还是会倒下的。”

作为有责任感有良知的学者，应该提前看到危险并及时发出预警。曹建海先生的观点，在受到开发商等既得利益集团抨击乃至诋毁的同时，也受到一些专家的呼应。2009年年初，经济学家、中国人民大学黄卫平教授说：“在这个世界上凡是靠房地产拉动的国家，结果没有不崩盘的：世界老大美国依靠房地产拉动经济的结局是崩盘；世界的老二日本依靠房地产拉动经济的结局是崩盘；世界经济中早已把中国的房地产列为崩盘之列……凡是这个地球上靠房地产拉动经济的国家，结局都是崩盘，尤其当房地产和金融紧密结合成为一种金融衍生工具时，不崩盘那简直就不是经济。”

尽管天量信贷资金的注入暂时维持了房价的坚挺，但是很难持续。曹建海先生指出：“信贷政策毕竟不能决定一切，因为它毕竟只是一个短期的宏观经济政策。房价是否应由信贷政策决定呢？从短期上看是，从长期上看则不是！从长期看，房价水平及其走势，是由大多数城镇居民的购买能力和承受能力决定的。就是说，房价是否为大多数消费者所能承受，是决定房价走势的根本因素。如果普通居民不能承受，那么对于每月还需付月供的投机客来说就必然难以高价转手卖掉。即使他们有机会转卖给其他投机客，但下游的投机者则可能成为最后的‘买单者’。可见，如果大多数消费者都无力承接现有的房价水平，那这种房价上涨的局面早晚会出现反转。”

而且，支撑中国房价的人口红利正在消失——在浑然不觉中，中国的人口结构正在发生变化，并将在2019年出现根本性转折。我们可以通过每年的《全国教育事业发展统计公报》看出其中的变化，感知到未来住房消费人群的转折：

2008年与1996年相比，全国小学数量从64.6万所减少到30.09万所，减少了34.51万所，减少一半还多！招生人数从2 524.66万人下降到1 695.72万人，减少了828.94万人；在校生从1996年的13 615万人，下降到2008年的10 331.51万人，减少3 283.49万人。

小学生数量及小学的快速减少，是我国计划生育政策的必然结果，这意味着，我国的人口结构正在发生巨大变化。它对房价的影响将是深远的。我国实行“一胎”政策后出生的孩子，正在替代计划生育前出生的人口成为住房的刚性需求者。人口结构的这种变化无疑将直接影响到人们对未来房价的预期，而这种预期又将直接对人的消费、投资行为构成影响，并传导到现实的房价当中去。

而且，我国正在逐渐步入老龄社会。由于社会保障体系不健全，1980年后出生的独生子女一旦成家，将面临着上养四位老人、下养孩子的双重负担。这种负担也将对未来的住房购买力构成直接制约。同时，独生子女结婚后，在未来某一时刻也将继承双方父母现有的房产，一套自住，其余的一套或多套住房则推向市场。这也将影响未来的房价走势。当然，80后独生子女的住房消费观念也值得关注。如果他们对住房品质提出更高要求，对住房更新换代（这仅限于有购买力的独生子女一代），会对高品质住房价格构成支持，其原有住房则推向市场，从而加剧住房价格的分化，即中低价房比高品质住房的价格更脆弱。

因此，曹建海先生得出的未来房价将大幅下跌的结论，并非凭空而来，而是有着系统的理论和完善的数据作为支持的。

当然，我们绝不能静等房地产崩盘的到来，那样所产生的破坏力太大——这种担忧也正是曹建海先生大声疾呼的根本原因。曹建海先生的努力，是要表明一种态度：当下就应该对房地产问题进行深入的反思，提前解决问题、消除隐患。

衣食住行原本是生活的必需品，而在中国，在某种程度上，住房已经成为一种“崇拜物”。许多人找对象，已经不再是单纯地寻求爱情，还有房子，他们希望爱情背后立着一栋像样的房子，如果房子特别优秀，哪怕

人不那么优秀甚至不优秀，哪怕缺少爱情的内涵，也能在角逐中胜出。当人们搀扶着房子走入婚礼的殿堂，我们不能不感叹，房子在顽强地改变着人们的生活。不少大学生，渴望的不再是实现某个宏大的理想，而是拥有一套房子。房子取代理想成为终极目标的一个重要组成部分，最能代表一个民族未来发展动力的群体迷失了……

在钢筋水泥的丛林中迷失的不仅是爱情和理想，还有企业的价值观。遍数各个行业，能够像房地产这样带来暴利的，即使说不上绝无仅有，也可谓凤毛麟角。于是，不少企业放下自己的业务，投身到房地产开发行业当中去。那些没有能力做房地产开发的中小企业，则停下自己的业务，将资金大量投入到房地产领域炒房。当房子被提升到“崇拜物”的地位，我们不能不承认这样一个现实：一个民族，正在住房问题中迷失和沉沦。翻看近年来我们的经济发展数据，除了房地产，还有什么？

当西方国家把高科技、军工、汽车、金融、电影、农业、金融业、服务业列为支柱产业时，如果我们仍然停留在依靠蚕食民生、降低民众幸福感的房地产业来发展经济的层次，我们这个民族保持经济可持续发展的原动力又在哪里？

是到了认真倾听曹建海等有良知和社会责任感的学者的声音，还房地产业民生本质，实现房价理性回归的时候了。

《向高房价宣战》绝非是一本普通的房地产研究著作，它是一盏让民众醒悟的明灯。当人们饱受高房价之苦，而看不到症结、看不到解决方案时，这本书将为他们的一系列迷茫给出答案。当人们从房地产骗局和掠夺链条中醒悟过来，就可能成为推动解决住房民生问题的中坚力量。

《向高房价宣战》更是一盏指引决策者的明灯。在开发商主导的扭曲的房地产业成为中国经济发展巨大障碍的现实困境下，中国住房政策的变革几乎是必然的。当高房价把中国房地产业、金融业乃至整个经济体引入死胡同，曹建海先生的建议，即以民生思路解决住房问题的宏观规划，几乎是解决当下房地产症结的唯一方向。

从这个意义上来说，《向高房价宣战》有可能成为引领中国经济转折

的一个路标。我想，这才是这本书的真正价值和意义所在。

以上我所写的，只是建海兄知识体系中的点滴，要了解他对中国房地产问题更系统的分析，还需要完整地阅读他的大作，与智者进行更直接和深入的交流。

2009年8月23日于上海市