

高房价

还能撑多久

——是泡沫终究要灭亡

崔林◎著

涨

涨

涨

涨

房价持续走高已成不争的事实，而让亿万民众忧心的是：房价究竟要高到什么地步？谁是眼下房价畸高的始作俑者？谁又在挖空心思推波助澜？谁潜伏在投资领域蠢蠢欲动？又是在恐慌追涨中自食恶果？当普通消费者的幸福生活被高房价牢牢捆绑之时，我们不妨睁大眼睛，看看幕后推手们的嘴脸……



Wuhan University Press

武汉大学出版社

高房价

还能撑多久

崔林◎著



Wuhan University Press
武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

高房价还能撑多久 / 崔林著. — 武汉: 武汉大学出版社, 2010.5

ISBN 978-7-307-07663-1

I. 高…

II. 崔…

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(2010)第 043716 号

责任编辑: 李少辉

审 读: 代君明

责任印制: 人 弋

出 版: 武汉大学出版社

发 行: 武汉大学出版社北京图书策划中心
(电话: 010-63978987 传真: 010-63974946)

印 刷: 廊坊市华北石油华星印务有限公司

开 本: 787 × 1092 1/16

印 张: 16

字 数: 200 千字

版 次: 2010 年 5 月第 1 版

印 次: 2010 年 5 月第 1 次印刷

定 价: 32.00 元

版权所有, 盗版必究 (举报电话: 010-63978987)

(如图书出现印装质量问题, 请与本社北京图书策划中心联系调换)

前言：畸高，在无“家”可归中纠结

曾几何时，家是一个永远深刻烙印在中国人心中的温馨情结。一说搬家，自然指的是更换房子；而提到分家，也注定是在同一屋檐下的日子走到了尽头；假如说某某无家可归，就甭提房子了，肯定要被划拨进一无所有的流浪汉阵营。所以，在很多人眼中，家就是房子，房子就是家。

然而，他们忽略了，家与房子并不相同。家是人类特有的感情归宿与心灵慰藉，更多体现在意识层面上，而房子则是真真切切有棱有角的实际物体！若是可以实现无条件地置换，创作出“烽火连三月，‘房’书抵万金”；“少小离‘家’老大回，乡音无改鬓毛衰”；“‘房’事，国事，天下事，事事关心”……只怕老祖宗听了，也要怒发冲冠翻身坐起！

当然了，你也可以用诗歌反驳，“我想有一所房子，面朝大海，春暖花开……”这意境多么浪漫多么唯美啊！有家如斯，的确是善莫大焉。可问题在于，如果这个童话般的房子是你啃老三十载的全部积蓄外加自己二十年还贷的枷锁，才勉强购置的“蜗居”，只怕这童话就该用痛苦来形容了。毕竟你我都是凡夫俗子，食人间烟火，吃五谷杂粮，目睹眼下一路飙涨如火箭窜天般的房价，也不可能活得那般超然。

家中的那排书架，储藏着爷爷的国学底蕴；家中的那件花棉袄，包裹着妈妈青春的记忆；家里的那排骨烧豆角，刺激着儿女千里之外的味蕾……家是一种文化，家是一种时光，家是一种情怀，而这一切都需要固定的房子作为承载。所以，也难怪中国人对房子如此钟情——买房置地，传宗接代，这就是几千年来根深蒂固的传统！



而在黄头发蓝眼睛的西方人看来，这种对房子的执拗很是可怕，尤其是收入比与租售比都远远超过国际标准数倍的今天！为什么啃老族“扛起炸药包直奔碉堡”，为什么房奴“在烈焰焚烧下岿然不动”，这些并不富足的购房者都是董存瑞和邱少云吗？或许，当初他们的祖先诞生在必须游牧的伊甸园吧，所以这些后代也就习惯了东奔西走四海为家的生活！就目前的楼市而言，尽管不尽如人意之处太多，但是每个中国人的血脉里，仍然流淌着不同于其他民族的伦理因子。

不妨换个维度来看，正因为“家”之飘渺，“房”之沉重，才使得人们把对房子的拥有当做了“家”的前提！租与买，房客与房奴看似一字之差，但在现实世界中却总是天差地别——没有隶属于自己的房子，往往就意味着没有安居乐业之所，修身、齐家、治国、平天下等一系列庞大工程就算上马也很难踏实。又或者说，无论持哪种“住”房选择，神通广大的我们，都不大可能翻出“家文化”的五指山！

畸高的房价，透支了社会的财富，裹挟了民众的意志，“买房就像茶几，上面摆满了杯具；我们就像茶叶，终究要被浸泡在杯具之中。”所以，我们在痛楚纠结之余不禁追问：房价为何从单纯的千元建筑成本飙升到动辄上万甚至数十万元？房地产业的台前幕后到底隐藏着多少吸血鬼？“涨”声响起来的同时，又有哪些“忽悠”言论始终伴随左右？专家学者的谎言和地产大鳄的良知孰多孰少？丈母娘何时成了决定房价的要素，而穷人当真无“福”消受房子这样的商品？房奴在啃老之后，如何从容哺育后代？至于那些连房奴都做不成的“夹心层”，又该何去何从？GDP的非常完美与CPI的特别尴尬，我们该相信谁？80后注定是被辛苦的一代吗？为什么每次政府调控最终都以“空调”收场？房价如有下降日，家祭无忘告乃翁！

所幸，2010年的两会如期召开，房价被关注的程度远超以往。在这个必然“change”（变革）的端点，中央政府铮然亮剑，直指房地产的敏感性和高危性。委员们纷纷献计，各项调控政策屡屡出台，从土地到资金悉数严格管理，总理更是在2个小时里34次提及“房”字，其整饬决心可见一斑——如

果一个人一辈子都在为蜗居无休止地忙碌，无暇顾及精神享受，这样的生活还有什么幸福可言？如果一个民族为了所谓的支柱产业而置民生问题于不顾，甚至牺牲了素养和灵魂，这个民族还有什么前途？如果一个社会也是沉浸在短视和利益的风气之下畸形发展，这个社会还算不算和谐社会？

房子作为一个市场化的商品，必须通过市场的杠杆来调节，因此，飙涨畸高的房价不大可能立竿见影地回归民生，但“两会”的精神必然让房地产及其相关领域有所行动！联想那些决意逃离“北上广”的青年才俊，再对比自嘲“亚历山大”的中产阶级；审视一番已然持续低迷的成交量，再憧憬一下如箭在弦的物业税征收……你还相信房价永涨不跌的神话吗？所以，我们大胆断言：眼下的高房价已是强弩之末，2010年必现拐点！！

“青山遮不住，毕竟东流去”，这是一种对发展规律的清醒认识。请不要忽略，房地产泡沫一旦破裂，必将给世界经济造成严重损失。而作为渴望安居乐业的普通百姓，此刻除了“不抛弃，不放弃”之外，更应该增收节支，努力赚钱，让自己早日结束与房价马拉松的赛跑，这才是现实中的现实。



目 录

前言：畸高，在无“家”可归中纠结

第一章：飙涨，谁在幕后充当推手

房价持续走高已成不争事实，而让亿万民众忧心的是：房价究竟要高到什么地方？谁是眼下畸高的始作俑者？谁又在挖空心思推波助澜？谁潜伏在投资领域蠢蠢欲动？又是在恐慌追涨中自食恶果？当普通消费者被高房价牢牢捆绑之时，我们不妨睁大眼睛，看看幕后推手们的嘴脸。

- 一个暴利垄断的怪胎 / 2
- “招挂拍”，地方财政的摇钱树 / 6
- 双向放贷笑开颜？ / 10
- 热钱压境嗜血成性 / 14
- 专家与媒体，谎言祸莫大矣 / 18
- 房地产中介人的秘笈 / 21
- 炒房团的本质是民营资本 / 24
- 刚性需求，刚好撞到枪口上 / 28
- 投资客与投机客 / 31
- 民众追涨雪上加霜 / 34

第二章：忽悠，看不懂的房地产

雾里看花，水中望月，中国的房地产业是这般玄机重重。经济学家、著名学者、地产大鳄、政府官员以及寻常百姓，或为既得利益辩驳，或为民生大计呼吁，或为经济安全忧患，或为继续敛财造势，一时间唇枪舌剑，你方唱罢我登场，演出这部看不懂的纷繁复杂的闹剧。

- 城市化让房价涨到 30 万元/平方米 / 38
- 卖房等于卖国吗? / 41
- 房价成本是老婆的胸围? / 44
- 丈母娘抬高房价? / 47
- 这一次到底谁赢谁输? / 50
- 地段，地段，还是地段 / 53
- 不买房运动的新不了情 / 56
- 个人合作建房搁浅记 / 59
- 当“楼××”遍地开花 / 62
- 房子是财富，穷人买不起? / 65

第三章：房奴，背着痛苦去寻找幸福

如果有一天，当你发现自己被房价压迫、受利率盘剥、遭地段囚禁、因房子失去自我的时候，恭喜你，你已成功地加入了房奴的部落。你将成为头顶“啃老”骂名，身扛首付债务，脚蹬银行催促，不敢跳槽，不许得病，不愿生养的全能超人！没错，房奴是不幸的，可做不成房奴呢，或许更不幸……

- 听海萍算笔账 / 70

- 房奴年年有，去年特别多 / 74
- 何处是蜗居 / 77
- 买房 = 非常 6 + 1 / 81
- “裸婚”进行时 / 84
- 房客 PK 房奴 / 87
- 房奴生下了孩奴？ / 90

第四章：民生，居者有其屋不再是梦

房地产是支柱产业，但中国的未来不能依赖冰冷的钢筋水泥；经济发展需要扩大内需来带动，可高房价已然抑制居民消费。当 GDP 成为政府惟一的衡量标准，当 CPI 成为眼下百姓最头疼的话题，难道这不是值得警惕的危机？让高房价回归民生，是一个别无选择的命题！

- 注定“被”辛苦的一代 / 94
- 报复性上涨加剧贫富差距 / 98
- 别让 GDP 蒙住眼 / 101
- 保障性住房亟须扩容 / 105
- “啃老”迟早是要还的 / 109
- “夹心层”的尴尬 / 113
- 终结强制拆迁的年代 / 117

第五章：亮剑，“两会”给老百姓一粒定心丸

“两会”即毕，中国政府表示痛下决心用各种手段来抑制房价过快增长，同时也表示政府调节房价是一个长期的战略，需要民众有一个理性的认识。但是普通消费者迫切期望看到的是，可以在短期内得到真正的



实惠，舆论也纷纷呼吁政府直接干预——我们解决温饱问题用了三十年，那解决房价问题需要多久？

- 如果调控变成“空调” / 122
- 两小时，34次提及“房” / 127
- “地王”轰然倒地 / 131
- 二套房贷收紧暗涛汹涌 / 134
- 存款准备金率再度上调 / 138
- 4万亿投资没有一分钱投向房地产 / 141
- 六省市向高房价宣战 / 145
- 央企应全面退出房地产业 / 149

第六章：断言，高房价已是强弩之末

没有见识，总该有点常识；要是缺乏常识，最好别进楼市。当击鼓传花的游戏来到尾声，谁还嚷着非要做那个“幸运儿”呢？如今的高房价已经透支了大部分家庭的购买力，甚至让所谓的刚性需求也随之望而却步。成交量萎靡的时节，中央调控的春风乍起，高房价啊高房价，你还能猖狂到几时？

- 控制、抑制与遏制 / 154
- 令人咋舌的数字比 / 157
- 如果内需只剩下房子 / 161
- 谁还搞实体经济？ / 164
- 逃离“北上广” / 167
- 一套房消灭一户中产！ / 171
- 成交量在观望中萎靡 / 174
- 物业税征收如箭在弦 / 177

- 只涨不跌?“永远”的神话 / 181

第七章：规律，是泡沫终究要破灭

一滴肥皂水，只需轻轻一口气就能吹出一串绚丽夺目的气泡。可是好景不长，泡沫越大，迸裂得越快。通常情况下，泡沫经济都是虚假繁荣的同义词。看起来五颜六色，中间除了空气再无内容，一旦泡沫破裂，无论怎样美轮美奂的景象都顿时消失得一干二净。浮华的表象不能承载现实的重压，我们必须正视前车之鉴所带来的启迪。

- 佛罗里达泡沫引发大萧条 / 186
- 十年一觉东京梦 / 190
- 天涯、海角、烂尾楼 / 194
- 金融风暴冲击东南亚 / 198
- 东方之珠，黯然失色 / 202
- 横扫地球村的次贷危机 / 206
- 劳伦斯魔咒砸中迪拜 / 211

结尾：拐点，相约 2010 / 215

附录一：中国房地产发展史（1978 年—2010 年） / 218

附录二：外国的住房保障制度 / 236

第一章：

飙涨，谁在幕后充当推手

房价持续走高已成不争事实，而让亿万民众忧心的是：房价究竟要高到什么地步？谁是眼下房价畸高的始作俑者？谁又在挖空心思推波助澜？谁潜伏在投资领域蠢蠢欲动？又是谁在恐慌追涨中自食恶果？当普通消费者被高房价牢牢捆绑之时，我们不妨睁大眼睛，看看幕后推手们的嘴脸。



一个暴利垄断的怪胎

周末，三五知己先打球后饮酒，好不惬意。推杯换盏之际，忽然有位兄台冒出一个不合时宜的问题：“你们认为，房价现在处在什么阶段？”一时间，大家面面相觑。解铃还须系铃人，最终还是他自问自答：“应该是一个连开发商自己都觉得再涨不好意思、都忐忑不安的阶段吧！”

为什么每每提及开发商，大家都习惯将之妖魔化，好像他们个个都青面獠牙、血盆大口。其实也难怪人民群众对开发商横眉冷对，嗤之以鼻，他们的所作所为也的确达到了“千夫指”的“高度”。

在我国，开发商更像是一个“以土地、资金、房屋建设活动、成品房屋等为倒卖对象”的怪胎——他们不设计房子，类似工作由设计院承担；他们不建造房子，施工的活儿早转给包工头完成；他们不销售房子，有更专业的营销团队日夜卖命；他们不管理房子，业主有事自然找物业公司处理；甚至跟房子相关的钱他们也懒得掏，无非是期房预售和拖欠施工款项！“十指不沾泥，鳞鳞居大厦”。宋代诗人梅尧臣提前给开发商定了性！

那么，这些“一无是处”的家伙到底会干什么呢？没错，他们最大的本领就是“空手套白狼”！从银行搞来了旁人贷不到的款，从政府手中搞到了旁人不能拿的地，所谓国民经济支柱的房地产业，有了这两样东风那还不万事大吉？难怪有人撰文犀利地指出“他们是迄今为止中国最大的倒卖商、皮包商和中间商”！

改革春风吹满地，三十年来中国还没有哪一个行业像房地产业这样盛产亿万富翁。在每年的胡润百富排行榜上，地产富豪都赫然名列前茅，数量更

是连年占据半壁江山。按照他们自己的说法就是“承受的风险大，运作的资金多，赚上一点钱是应该的”，又或者“碰巧赶上了中国城市化和房地产商品化的高潮，天上掉下个大馅饼，想躲都躲不开，一切都是辛苦所得加幸运所得……”

可是在“中国十大暴利行业”中，房地产业始终都是卫冕冠军，而且暴利绝对值和公众评价恶誉度年年都是五星级。当前，全社会的平均利润率在10%上下徘徊并成下降之势，可是善于巧取豪夺的中国开发商们早已成了“先富起来的”那一部分，其利润率竟然高达百分之几十甚至几百，搞房地产胜过开金矿！要知道，世界房地产业的利润几乎都稳定在5%以内。

世界上的垄断形式大抵分三种：其一是技术型垄断，就是能干一些别人干不了的活；第二种是行业垄断，即外面的人进不来，里头的事我说了算；第三种是资源垄断，掌控住那些数量不多又不可再生的东西。由此看来，中国房地产行业的特殊性，让开发商身上多多少少都具备了垄断的本事。根据中国社科院投资与市场研究室的调查数据，在整个房地产产业链中，开发商攫取了90%的利润！！在更多时候，垄断也就代表了拥有涨价权！

为了最大限度地牟取暴利，提高房价自然是最直接的办法。可是凭空谈“垄断”，谁人甘愿乖乖就范？为了满足日益膨胀的贪婪欲望，开发商可谓使出浑身解数，他们将土地的稀缺性故意放大，而销售的真实情况却被刻意隐瞒。饥饿销售和囤积居奇就是其中使用最多的手段。

所谓的饥饿销售，就是开发商提前很长时间就把广告铺天盖地地投放出去，大肆动用美轮美奂的词藻来散播虚假信息，紧接着他们故意推迟开盘日期或者只拿出一小部分房源上市。例如，将50套房子依照位置、户型、楼层、朝向等指标分成若干档次，从差到好分批次出手，价格浮动更是显得游刃有余。这也是推动房价上涨的最直接因素。

至于囤积居奇，就是在掏空消费者的钱包之前，率先打起心理战。许多楼盘前都出现了“人声鼎沸”“通宵排队”等供不应求热销的场景，这其实都是由开发商一手导演的闹剧——雇佣农民工排队，聘请老大妈签合同，甚



至与中介联手“自买自卖”。一些不明真相的购房者眼看着“自己”的房子瞬间就被抢走，难免在冲动与盲从下受骗上当。这也就意味着，杜绝类似信息不对称性的产生，就可以防止价格的操纵，有效拉低房价。

所以，我们有幸见识到了一个崭新的词组——捂盘惜售！可开发商盖房子不就为了卖吗？干嘛非要“按在掌心舍不得出手呢”？据坊间传闻：曾经有开发商咬牙切齿地将自己的楼盘定价为 5500 元/平方米，就为了狠狠捞上一笔。可是由于相关手续办理不顺，足足拖沓了一年多才有定论。就是这个“意外”，让他们赶上了房价最红火的时节，结果这个楼盘“不得不”涨价到 9800/平方米……有了这样的经历，哪个开发商还愿意早点完成销售呢？由此也诞生出诸多的“无人楼”和“黑灯楼”，上演了许多现代版的“空城计”。

对于此类歪门邪道，中央政府相当重视，《国六条》实施细则将“捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作和哄抬物价”等行为并列，明确表示“要加大整治处理力度。情节恶劣，性质严重的，依法依规给予经济处罚”。

当然了，上述助推房价的“恶行”都是房产商的小伎俩，而在财大气粗的地产商眼中，这简直是吃饱了撑的！房子对他们而言，非但是懒得卖，甚至都不屑建！干脆在繁华都市的重点区域搞一块地，任其杂草丛生荒芜不堪，专等着行情来临转手，大发横财！有数据显示，1998—2008 年间，全国用于房地产开发的土地购置面积达 31.3 亿平方米，但截至 2008 年年底，全国土地开发量仅占购置总量的 62%，即近 40% 的土地被发展商囤积。

据 SOHO 董事长潘石屹爆料，在北京有三分之一的开发商只当土地“倒爷”，向来不考虑什么万丈高楼平地起。这是为什么呢，利用土地增值的时间差赚钱容易！随着房价的节节攀升，无论“房产”开发商还是“地产”开发商无一不赚得盘满钵满，眉开眼笑，可老百姓却在一旁抓心挠肝苦不堪言——买房子就得抓紧呀，下一秒就算不涨价那也被别人抢先了！毕竟，房子要盖在地上，而城里的地是越来越少喽！可以预见，如果开发商把手中囤积的大量土地全部开发，就可以增加市场供应量，缓解用地紧张和供不应求

的状况，从而抑制房价的非正常快速上涨。

但在垄断中攫取暴利的开发商怎肯就范？曾有专业人士一针见血地指出，正因为开发商在占有土地或空置房屋方面没有税收方面的压力，才使得他们肆无忌惮，变本加厉。正当开发商还躺在钞票堆里打着如意算盘的时候，2009年10月，国务院发布了一则《关于集约用地的通知》，针对开发商，首次明确规定了相对严格的“闲置费”标准，尤其是对闲置满两年的土地无偿收回土地使用权！如此一剂猛药，不但会削弱开发商拿地炒地的冲动，同时还会促使楼房建设的进度。老百姓在欢欣鼓舞的同时也在现实中等待，到底何时能够真正看到高房价急刹车？

面对政策的调控和民众的声讨，开发商自然免不了声嘶力竭地辩驳：我们作为市场经济下的企业，追求利润当然是使命之一，是合情合理合法的，也是无可厚非的！

貌似有理有据，实则谬矣！众所周知，买卖的基本原则是什么？是等价交换！试问，作为民生必需品的房子，从价格到价值，当真配得上遥不可及的天文数字吗？当真需要“父、子、孙”三代的辛苦劳碌隐忍牺牲才能拥有吗？如果说十六到十八世纪，西方殖民者用玻璃制品向美洲土著人换取金银珠宝，是一种充满肮脏与血腥的资本原始积累；那么现在的开发商用畸高飙升的房价榨取老百姓的血汗钱，又何尝不是一场赤裸裸的掠夺？！



“招挂拍”，地方财政的摇钱树

还记得盘古开天的传说吗？这位超级猛男挥舞着神斧，轰隆隆一阵巨响之后，清气上升，浊气下降，混沌不堪的宇宙从此分成了天与地。

宪法规定，城市的土地属于国家所有，个人和集体仅有土地的使用权。城市居民住房需要首先把属于个人和集体使用的土地收回国有，然后通过特定的形式出让给开发商，最后，消费者购买住房后获得相应的土地使用权。20世纪90年代，我国土地出让普遍实行协议出让方式，遗憾的是，这种方式不够公开透明，给大量暗箱操作留下空间，更直接导致了腐败滋生，强权当道，国家土地资源贱卖和浪费现象极为严重。

在一片诟病声中，2002年5月9日，国土资源部签发11号文件《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，文件叫停了已沿用多年的土地协议出让方式，要求从当年7月1日起，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式进行公开交易。即俗称的“招挂拍”。

这也就意味着，通过市场竞争行为，可以剔除过去协议出让的“权利寻租”部分。正如一位专家所言，土地流转事实上是国家资源的流转，也是财富的再分配过程。在这一过程中，首先应关注的是公平问题。所以，从某种程度上讲，“招挂拍”就像传说中盘古手中的那柄斧头，功效在于清理混沌，保证土地市场和房地产市场的公开、安全和稳定的运行。但让人们始料不及的是，自从国家明确了“招挂拍”政策之后，地王就如同雨后春笋一般不断涌现，土地成交价格更是屡创天价。要赚钱必须盖房，要盖房必须有地，只要地在手就不担心钱不来，所以“土地为王”成了金科玉律，而所谓地王无