

触摸房价

江西人民出版社

房价为什么起多伏少？为什么有如此顽强的涨升力量？
2008年，各地房价为什么开始纷纷跳水？
2009年春季以来，房价为什么又能迅速见底回升？
何时是底？何处是底？如何抄底？本书为您详解。

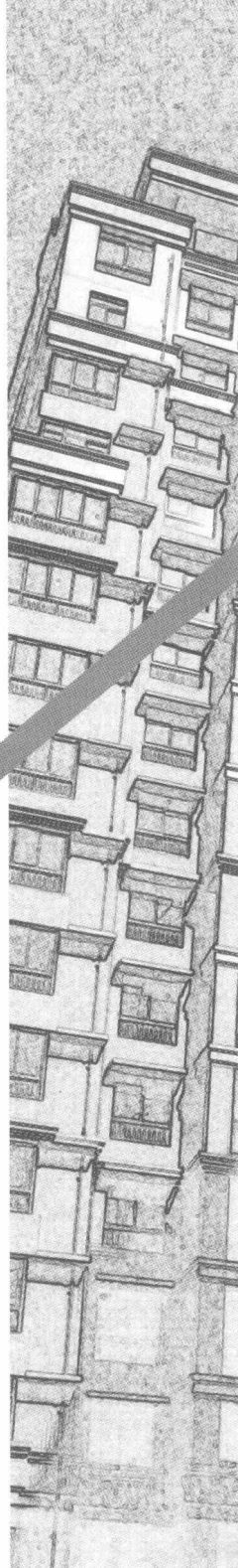
黄正朝 著

CHUMOFANGJIA

触摸房价

黄正朝 著

江西人民出版社



图书在版编目(CIP)数据

触摸房价 / 黄正朝著. —南昌:江西人民出版社, 2009.9
ISBN 978-7-210-04285-3

I. 触... II. 黄... 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 172223 号

触摸房价

黄正朝 著

江西人民出版社出版发行

江西嘉欣印务有限公司印刷 新华书店经销

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

开本: 880 毫米 × 1230 毫米 1/32 印张: 8.75 字数: 200 千

ISBN 978-7-210-04285-3 定价: 36.00 元

江西人民出版社 地址: 南昌市三经路 47 号附 1 号
邮政编码: 330006 传真: 6898827 电话: 6898893 (发行部)
E-mail: jxp-ph@163.net web@jxp-ph.com
(赣人版图书凡属印刷、装订错误, 请随时向承印厂调换)

序

房价,是一个热门话题,也是一个众说纷纭、常说常新的永恒话题。

1998年,中央政府以房改和金融支持为杠杆,开始将住宅建设作为我国新的经济增长点和新的消费热点,从而推动了房地产业的快速发展,并对国民经济较快增长起到了无可替代的拉动作用。然而,与此同时,伴随着宏观经济调控,从2004年起全国各地房价出现了“过快增长”的市场情景,出现了越来越多的关于房价涨跌的预判与纷争,以致使房地产业成为理念、数据、信息、理论最为矛盾和混乱的行业之一。

可以说,我国房地产业进入真正意义上的市场经济,是在世纪之交取消福利分房百姓入市买房之后。而直到目前为止,我国的房地产市场,并不是一个完全市场化的市场,因为房地产一级市场中土地供应只有政府一家。中国的土地市场是一个城乡阻隔,计划性、垄断性的市场,它在市场经济的三个规律——价值规律、竞争规律、供求关系规律的作用下运行和发展,必然会出现与完全市场化不同的情形。何况房地产市场还有自身的一些发展特点。第一,房屋既是消费品又是投资品,在中国既有十分旺盛的住宅消费需求,又有挡不住的投资需求。有时房价上涨过快很大程度上是投资需求所致。第二,房地产是不动产,它有明显的区域性市场特点。全国600多

个城市,各城市房地产市场供求状况各不相同,房价的升和降自然不会相同。第三,房地产市场需求的弹性系数差异大,而供应的弹性系数很小。一个楼盘,从拿地做规划到开发产品上市交易,一般都有3年左右的周期,短期内不能突然放大供应量,而市场需求的弹性系数却很大,往往会在短期内因某种因素(如投资需求、团购等)使需求迅速膨胀,从而出现供不应求,导致房价飙升。

要了解房价升降真相,必须认真学习和贯彻科学发展观,必须把握房地产市场发展规律和特点,从房地产供求两个方面寻找和分析原因,才能明白合乎实际的道理,找到调控房价的途径。

本书作者站在中国现代化、工业化、城市化与国际化的角度,透视了全球房价和中国房价近年的变化,并将中国房价置身于全球坐标中做了比较直观的对比。在此基础上,将房价的组成、影响房价涨跌的要素、中国房地产业与房价本次调整的成因、周期变化规律、调整特点与轨迹,条分缕析,提炼出有关房价涨跌的基本规律,并且实事求是予以表达,难能可贵。书中的某些观点或可商榷,但是作者潜心报道房地产新闻近十年,又有高校执教和研究省级重点课题的经历,日积月累,勤于思考,凭其理论素养,剖析房价确有独到之处。因此,本书除了通俗普及有关房价的知识外,也有一定的科研价值。

我国房地产业兴起之快捷、成就之巨大举世瞩目,然而,市场之庞杂、争论之剧烈,也是史上罕见。有关房价涨跌的问题,人们关心之甚、观点之多、声音之杂,影响之大,值得高度重视。我们欢迎、鼓励社会各界有志于此的朋友们多一份理性,少一些盲目,共同探索,将房地产业和房价的内在规律摸清楚弄明白,为建设具有中国特色的房地产文化与理论作出贡献。

顾金昌

(中国房地产研究会副会长、建设部住房政策专家委员会副主任)

2009年8月

目录

引言：“对话”惊醒梦中人 /1

第一篇 中国房价历史扫描

第一章 中国房市的快速兴起 /5

第一节 历史轨迹 /6

第二节 房改记事 /10

第三节 市场巨变 /14

第四节 房市之“少年烦恼” /19

第二章 中国房价新坐标 /24

第一节 东西南北，怎一个“涨”字了得 /25

第二节 一场赌局万众瞩目 /31

第三节 房价泡沫大论战 /36

第四节 政策调控“涨”与“跌” /41

第二篇 破解房价涨跌迷局

第三章 房价惊扰全世界 /48

第一节 楼市虚火烧遍寰宇 /49

第二节 美国“次贷”祸乱全球 /56

第三节 多国房价“高台跳水” /61

第四章 房价是怎样“炼”成的 /69

第一节 房地产大泡沫破灭史实一瞥 /69

第二节 房价成本大起底 /80

第三节 影响房价涨跌的基本要素 /89

第四节	房价涨跌的基本规律/99
第三篇	中国房价的发展趋势与未来走向
第五章	拐点将“拐”向何方 108
第一节	阶段性“顶部”是怎样出现的 /108
第二节	房价调整的周期与模式/116
第三节	房价底部特征与探底轨迹素描 /122
第四节	抄底房价的几点提示/133
第六章	中国房价的未来走向 /145
第一节	我国城镇住房的国情特点/145
第二节	全球坐标中的中国房价/151
第三节	国际大都市房价比较/162
第四节	梯度消费 寻梦伊甸园/173
第五节	中国房价的未来走向/184
第四篇	房价新闻报道剪录
第七章	真实记录:激情燃烧的岁月 /192
第一节	大开放 大视野 大手笔/193
第二节	贴近市场 贴近百姓/209
第三节	狙击房价过快涨升/228
第八章	名人专访:到中流击水,浪遏飞舟 /235
第一节	城市新型规划与建设/235
第二节	探寻可持续发展之路 /247
第三节	特殊的项目特殊的人/252
参考文献	/272
后记	/274

引言： “对话”惊醒梦中人

世纪之交，我国各城镇的房改正在大规模进行，一个神话般的购房故事——“中美两位老太太天堂门口的对话”，开始广为流传：

一位中国老太太和一位美国老太太在天堂门口不期相遇，中国老太太说：“辛苦工作几十年，终于攒够了买一套新房的钱，儿孙们都能住上新房子，我可以放心来天堂了。”美国老太太接上话头，不无得意地说：“我辛苦工作了几十年，按揭住了这么久的好房子，昨天终于还清住房贷款，了无牵挂了……”

当两位老人在天堂里这场寓意深刻的对话流传开来并风靡中国之后，全中国各城镇的市民似乎被“按揭贷款，超前消费”的理念洗了脑，开了窍。此后，各大银行按揭贷款业务超常规发展，卖掉房改房——补充点贷款按揭——再去市场买套新房的超前消费的住房模式，迅速在神州大地流行起来。一批中等以上收入的中国市民，从年青人置办婚房的刚性需求开始，传导到大批中年家庭置换商品房，最后普及到各城镇居民大购房。伴随着人们纷纷告别筒子楼、握手楼的举家乔迁，中国民间巨大的购房需求被猛然唤醒，并促成了各地房地产市场爆炸式发展。市场的供不应求与先购房、先享受、先增值的推手，又将各地房价一步一步举到了天花板上。如果重写一部市场营销史，编造“天堂门口的对话”者，定将无愧于中外历史上最成功的营销理论大师。

时过境迁,美国的次贷危机,与这个神话故事推波助澜堆砌起来的高房价,正在将全球大批不同类型的国家,拖进了一场泡沫破裂的灾难中。耐人寻味的是,“中美老太太天堂门口的对话”又有了两个新版本,“对话”的时间,分别设定在美国次贷危机发生前后——

美国次贷危机爆发前夕,两位老太太又碰面了。中国老太太轻松地说:“向你们学习,我家闺女也从银行贷款买了房,几年辛苦,又赶巧收入增长很快,现在正在办理提前还贷呢。”美国老太太一阵笑呵呵,万分得意地说:“我们又创新了,我儿子什么辛苦都没有付出,只从金融机构借来‘次按贷款’,买房不用还,还能赚钱,下辈子都不愁啦!”中国老太太不肯相信:“还有这样便宜的事?”美国老太太不容置疑地回答说:“千真万确!你去打听打听,有多少美国中低收入家庭都是这样买的房。”对此,中国老太太半信半疑。

2008年美国次贷危机全面爆发,两位老太太又一次相遇。这一次美国老太太叹了口气:“明知天下没有免费的午餐,我儿子还贪心去借‘次按贷款’买了一套大房子。没想到房价会跌得这么惨,贷款利率还提高了,眼下正闹金融危机,还不了月供,银行也把房子收走了。现在几乎一无所有,生活都成问题,没办法,我得去天堂救助站求救了……”

“中美两位老太太的天堂对话”,曾在民间广为流传,故事虽然是杜撰的,但它却揭示了近十年来中美百姓住房消费观念与住房生活的重大变化,生动描绘了百姓家庭住房的“中国梦”和“美国梦”,并真实反映了中美百姓对房价涨跌变化的高度关注。

面对国内外房价的大起快落,在言论自由的房地产市场中,似乎每个人都在努力阐述自己的观点和理由——开发商觉得现在的房价不高;有房者祈祷着房产不断增值;准备购房的人希望房价迅速跌下来;而那些投机者半夜睡觉也在睁着一只眼睛盯着楼盘,时刻准备卖涨买跌……各种不同市场预期和心理博弈,使中国房市成为迷局,房价则在迷雾中穿越。

“房价究竟会涨还是会跌？”“房价的底部何时出现？”“现在可以抄底了吗？”“要置换改善住房是现在果断入市，还是持币再等待？”

做了9年的房地产记者，常常穷于回答诸如此类的问题……

面对重复不已的答问，我多次萌发了写本小书的念头。我通过对中国房价变动的多年观察与思考，通过对房价构成要素、房价涨跌规律的梳理与提炼，对中国经济快速发展时期的房价走势归纳出一句话，那就是“理性回归，涨多跌少”。中国楼市既然走向了市场，房价成为市场行情，那么，它必将遵循市场供求关系的变化规律：供大于求时，房价趋跌；供小于求时，房价趋涨。与此同时，它也将遵循价值规律，始终围绕其价值中枢上下波动。我想，这两大判别标准，应该“放之四海而皆准”。

第一篇

中国房价历史扫描

房价，与中国亿万城镇家庭如影随形，只是本世纪全国房地产市场兴起之后才出现的一种新情况。从彻底终止福利分房到今天，我国各地城镇房价曾大涨小回，先后出现井喷；期间有少数城市，在政府严厉调控重压下，房价有过些许调整。但是，“涨长跌短，涨多跌少”，仍然是房价变动的主旋律。房价为什么起多伏少？为什么富有如此顽强的涨升力量？2008年以来，各城镇房价为什么开始纷纷跳水？2009年春季以来，房价为什么又能迅速见底回升？

让我们拨开重重迷雾，将目光移向过去的房价与国际的房价，以便从历史的、世界的房价变化轨迹中，寻找现实中的中国房价为何涨跌的答案。

第一章

中国房市的快速兴起

本章关键词解说:房改

1998年全面实施的住房改革,中国政府果断地将所有权原本属于各级政府或单位的职工住房,按照成本价出售给符合分配住房条件的承租独用成套的职工,作为国家对职工工资中长期以来没有包含住房消费资金的一种补偿。与此同时,彻底叫停福利分房。这是中国住房制度由“统一管理,统一分配,以租养房”与福利制、供给制和等级制的这种公有住房实物分配制度,向住房商品化过渡的特殊形式,也是政府根据实现住房简单再生产和建立具有社会保障性质的住房供给体系的原则决定的。据不完全统计,1998年末,我国城镇人口为3.79亿,通过“房改末班车”分到住房的占了八成约3.12亿人,而购买了房改房的职工耗资不到当时市场价的1/5。这次房改,一夜之间,直接促使中国城镇大部分居民摆脱了以往的住房赤贫,变“无产阶级”为“有产阶级”,并由此强力拉动了中国房地产行业乃至经济建设的长期发展。

拥有自家的房子,对于以农耕文明盛传于世的中国百姓来说,有着特别厚重的历史归属感。及至现代,前建设部部长侯捷一句“小康不小康,关键看住房”的口号,就曾激励着亿万正在富裕起来的中国市民,急切地涌向新兴的房地产市场。

第一节 历史轨迹

从遮风避雨到居者“有其屋”，从安居乐业到居者“优其屋”，这是人类不断进化，社会不断发展，家庭生活步入幸福的历史必然，也是房价成本不断从底部抬升的必然过程。

在中国住宅史上，每逢战争动乱，家园遭毁、人民涂炭或经济衰退之际，房价总会一路滑坡低迷不振；每逢盛世来临，经济快速发展人民安居乐业之时，房价必定大涨小回，长期走牛——面对这一规律，古今中外无数次城市兴衰的历史循环，概莫能外。

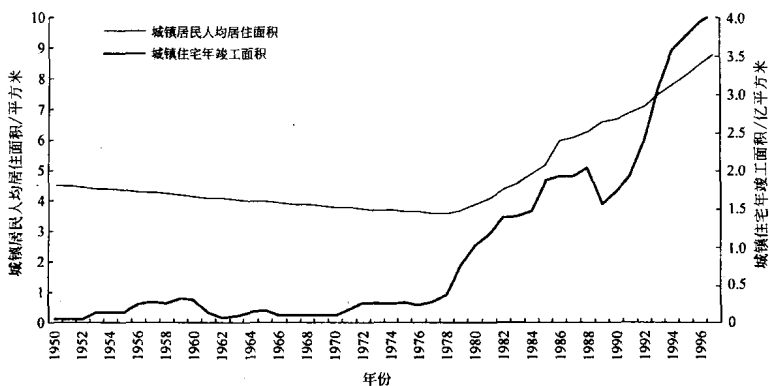
明朝至新中国建立前的城市房价走势 据有史可查的资料披露，明朝中后期，中原一带的地价和房价涨升很快，特别是长江三角洲商业发达地区，曾经涨声一片。那时苏州人买房，讲的是多少步宽、多少步深，还讲求房子的高度，计算起来颇为复杂。土地买卖则以亩为单位，最多时一亩地值纹银 770 两，是北方城市地价的 20 倍以上。这种日涨夜升的房地产行情，不久就被清兵入关的铁蹄踏碎了。

顺治元年，清兵南下，扬州、苏州出外避祸者众，致使田无人耕，房无人住，房子和田地顷刻之间变得很不值钱。恰恰相反，随着大批躲避战乱人们的迁入，此时广东、福建城镇的房价和地价则一直处于涨升阶段。此后，伴随着清朝的统一强盛，无论是国泰民安的康熙、雍正、乾隆、嘉庆期间，还是咸丰以后的动荡时期，近两百年内，除了战乱的地方，房产和地产的交易价格一直处于涨多跌少的状态。仅以宁波为例，一所三间七步宽、六柱七小间的民宅，清朝初年为白银 30 两，到了清末，就已经涨到 360 两。同期的苏杭与广州，房价的走势也大同小异。

辛亥革命以后,尽管有军阀混战、国内革命战争、抗日战争与解放战争,从大的视野来看,凡是没有长期遭受战乱的城市,房产和地产作为具有保值与增值功能的资产,也是价格坚挺,涨长跌短。及至1948年底,南方各地的房价及地价已经涨到了史无前例的地步。如前所述的宁波那种一所三房,竟然涨到了2000多银元……

新中国建立至改革开放前的城市房价走势 新中国成立后,人民政府进行了城镇住房的公有制度改造,并就此推出了人类住房史上迄今为止最为成功的“廉租房”政策——剥削阶级的大批房产被没收了,大批富豪的私人房产被政府包租了,大量无主房产被接收了,部分流离海外的华侨房产被托管了……所有的这些房屋,就此都成了“公房”,成为面向广大百姓实物分配的廉租房!这一政策的推出,狠狠打击了私房买卖。到1958年前后,中国城镇居民对私房买卖的兴趣,降到了历史最低点,在微乎其微的房屋交易中,私房价格也跌到了明清以来的最低点——据老人们回忆,那时,花上一两百元人民币,就能在城镇买上一套很不错的老宅。但随着二十世纪五、六十年代人口的急剧膨胀,城镇居民住房空间越来越狭窄,那时在上海,十口之家住一间12平方米亭子间的家庭大有人在。

图表 1-1:城镇住宅竣工面积与人均居住面积图

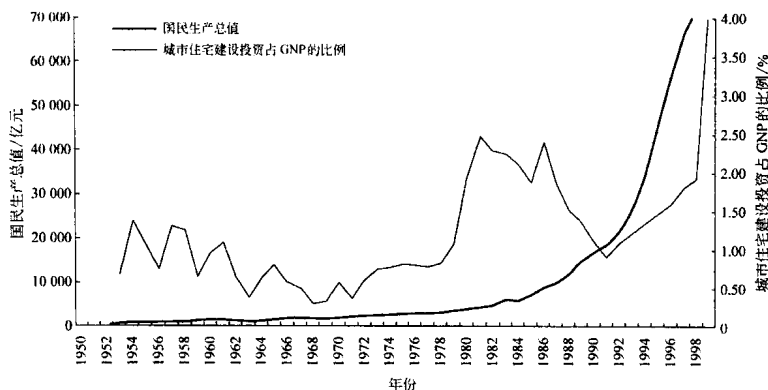


数据来源:根据历年《中国统计年鉴》《中国人口统计年鉴》整理
林志群.住宅建设四十年.城市规划,1989,(9)

尽管如此,中国城镇并没有因为缺房而民怨沸腾,分析其原因,可能主要得益于很小的社会贫富悬殊,得益于成功的廉租房政策。

但是,在“统一管理,统一分配,以租养房”与福利制、供给制和等级制的这种公有住房实物分配制度中,居住者每月缴纳的少量房租远远不能平衡政府每年对房屋的管理、维修费用支出。住房建设,就此成为压在政府肩上的沉重财务负担。建房难、分房更难,由此成为中国社会的普遍现象。

图表 1-2:城镇住宅建设投资占国民生产总值比例



数据来源:国家统计局,《中国统计年鉴1999》,北京:中国统计出版社
林志群:住宅建设四十年,北京:城市规划,1989,(9)

改革开放以来的中国房市 中国房地产改革开放的30年,可以划分为三道“分水岭”与“五个时代”。

1993年国家实行宏观调控、2000年福利分房结束和2005年房改房无条件全面上市,堪称三道“分水岭”。

自20世纪80年代部分城市开放房地产市场到1993年,我国房地产市场开始萌芽,部分开放城市的商品房多为港澳投资人士购买,付款多要求港元、美元,因此可称为“外销时代”。1993年政府实行前所未有的宏观调控,紧缩银根,导致海口、北海等几个开放城市的楼市泡沫破灭,内地房地产投资效应瞬间烟消云散。港台人士购房热情消退,商品房购房对象开始转变为内地先富起来的那部分

人,房地产逐渐开启“内销时代”。2000年之前,房地产主要以单位建房和购买商品房分配为主,因此,可称为“集团分房时代”。2000年之后,房地产市场毫无疑问进入了“个人购房时代”。到了2005年,不论是率先购买商品房先富起来的那部分人,还是享受到单位福利分房的房改房群体,纷纷开始为改善住房条件而购买第二套、第三套商品房,房地产终于迎来激情澎湃的“换房时代”!

回顾房地产业改革的30年,无论从外销时代到内销时代,还是从集团分房时代到个人购房时代,抑或从初次置业到今天的换房时代,购房对象不尽相同,价格难免会产生周期性的波动。仅以房地产业开放最早的广州为例,在外销时代,广州淘金路一带的商品房每平方米动辄万元以上,而且还要港元、美元支付;到1995年时基本上降价到六七千元。在集团或单位分房最鼎盛的1998年,广州天河一带的华景新城和骏景花园,像某某海关这样的单位动辄花费上亿元为处级以上领导干部重新购买符合标准的商品房,价格七八千元也无所谓。而进入2000年个人购房时代,这两个楼盘价格一度在6000元上下徘徊了好几年时光。到了2004年年底,国家规定房改房无条件上市,任何单位不得阻拦,楼市从此开启了众多普通市民热情参与的换房运动。商品房市场出现供不应求,楼价开始持续飙升,全国各城镇先后都出现过不同程度的房价“井喷”。

总而言之,从新中国成立到现在,房地产业的兴衰一直与住房体制、住房政策和经济建设紧紧联系在一起。在福利制、供给制和等级制的公有住房实物分配制度的背景下,中国房地产业的发展空间极其有限,那时的住房政策对房地产市场的兴起与发展也有很大的制约作用。只有在改革开放和以经济建设为中心的前提条件下,中国的房地产市场才得以真正建立与繁荣,中国的房地产业才开始走上了复兴之路,中国城镇居民的住房改善才有了新希望,中国的房价对普通百姓来说才有实际意义。

在2007中国(海西)蓝筹地产年会暨房地产海西战略高峰论坛上,建设部政策研究中心主任陈淮曾经提出了这样一个观点:“20

年前,我国只有不超过 3%的城镇居民买得起房。10 年前,大概有 3%的城镇居民买得起房。现在,全国大概有 30%的城镇居民买得起房。这个数字虽然不是大多数,但是中国城镇居民买得起房的人所占比重在 20 年里增长了 100 倍,而且这个比重还在不断提高,这就是我们对房地产市场发展的信心所在。”

第二节 房改纪事

论资排辈,等待和依赖政府或单位分配供给,政府做大房东,单位或企业做小房东,其他人几乎全是房客,人们象征性地交点房租,在相对简陋的住房中一晃过了几十年——这就是中国城镇居民从新中国成立到改革开放之初住房的基本状况。那时,人们为温饱而节俭,缺吃少穿、缺医少药是生活的常态,对于绝大多数城镇家庭而言,买上一套属于自己的房子,那只能是遥不可及的梦想。然而,富国富民的改革开放,彻底改变了这一切!



漫画 1-1: 在福利制、供给制和等级制的这种公有住房实物分配制度中人们终日苦苦等待福利分房。