

最新升级版

三天读懂 中国经济

用最短的时间
最全面地了解中国经济

卢利娟◎著

读懂中国经济，更容易读懂世界经济

**这是最好的时代，这是最坏的时代
没错，这就是我们所处的时代**

这既是经济高速增长、国力进一步增强的大发展时代，
又是外部经济环境瞬息万变、动荡不明的时代；
这既是资本紧缩、企业生存压力增强的时代，
又是宏观调控加强、发展趋向理性的时代。

人民网 强国博客
blog.people.com.cn

sina 新浪读书
book.sina.com.cn

搜狐读书
book.sohu.com

腾讯读书
BOOK.QQ.COM

网易读书
book.163.com

联合推荐

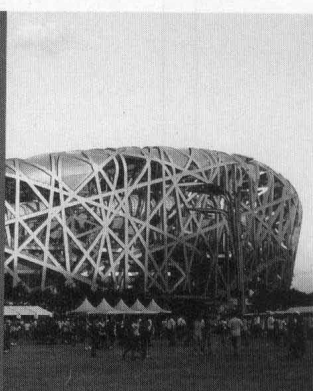
超值服务

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

三天读懂 中国经济



用最短的时间
最全面地了解中国经济



卢利娟◎著

**这是最好的时代，这是最坏的时代
没错，这就是我们所处的时代**

这既是经济高速增长、国力进一步增强的大发展时代，
又是外部经济环境瞬息万变、动荡不明的时代；
这既是资本紧缩、企业生存压力增强的时代，
又是宏观调控加强、发展趋向理性的时代。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

三天读懂中国经济：最新升级版/卢利娟著. —2 版.
—北京：中国法制出版社，2012. 1
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3309 - 9

I. ①三… II. ①卢… III. ①中国经济 - 概况
IV. ①F12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 247323 号

策划编辑 刘峰 (52jm.cn@163.com)

责任编辑 曹译丹

封面设计 周黎明

三天读懂中国经济

SANTIAN DUDONG ZHONGGUO JINGJI

著者/卢利娟

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2012 年 2 月第 2 版

印张/15.5 字数/230 千

2012 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3309 - 9

定价：36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：66017726

传真：66031119

编辑部电话：66022958

邮购部电话：66033288

第一章 读懂中国楼市：房价为什么居高不下	1
中国楼市的泡沫	3
中国楼市价格何时见底?	7
政府的这一次调控力度到底有多大?	10
保障房的供应必将加大	13
中国房地产业路在何方?	17
第二章 读懂中国股市：绝望中或将孕育生机	20
股市谜局：底部游走还是即将转牛?	23
中国股市的硬伤	26
巴菲特跑输大盘，“股神”还灵不灵?	31
对股市说：“不买不买啦”	34
后股改时代：中国股市能否再度雄起?	37
拐点在哪里?	40

第三章 读懂通货膨胀：CPI 的脚步何时慢下来	44
越来越强的通货膨胀？	47
警惕你的收入隐形缩水	53
投资，还是捂紧你的钱袋子？	58
人民币升值的同时为何物价上涨？	61
第四章 读懂个人收入：为什么贫富差距会扩大	64
贫富差距会拉到多大？	67
基尼系数、马太效应与“二八法则”	71
工资上涨额度 VS 物价上升指数	76
个税起征点提高到底是否合理？	80
个人所得税征收范围还会继续扩大吗？	84
低学历者致富将越来越难	87
分配制度改革能否抑制贫富差距扩大？	91
第五章 读懂中国金融：狼烟四起，透视热钱“迷局”	94
险象环生，中国银行业财富大量流失	97
警惕美国转嫁危机	102
热钱幽灵，凶猛的“经济杀手”	106
国际货币多元化：人民币的博弈之道	112
全球金融震荡使我国出口压力增大	118
中国不能为全世界“埋单”	122
第六章 读懂中国外汇：国际货币体系中的中国定位	127
喜忧参半：庞大的外汇储备	129
人民币到底是升还是降？	135
经济增长放缓：都是升值惹的祸？	140
黄金价格能否冲到 2000 美元/盎司？	143
持有哪国货币最保险？	147

第七章 读懂本土产业：谁来主导未来中国经济	150
外资能否吞并中国，掀起并购狂潮？	153
外资并购“洗牌”，本土企业如何应招？	159
“世界工厂”的痛楚	163
透视外资、国企和民企的竞争格局	167
如何看待金融风暴下的外资撤离？	172
转型升级，企业存活之道	176
第八章 读懂能源问题：中国能源的近忧与远虑	179
高能耗：中国经济发展的隐患	181
危机：中国资源瓶颈亟待突围	185
命脉：不能忽视的水资源匮乏	188
石油：箭在弦上的“能源安全”	191
垃圾资源化：中国在路上	195
“中国能源威胁论”的杂音	199
未来几十年能源仍是首要的挑战	203
第九章 读懂低碳经济：中国经济的绿色引擎	207
中国的低碳城市与低碳乡村	209
除了GDP，我们还应做点什么？	213
个人购买新能源汽车是否有补贴？	217
“碳金融”市场，未来谁煮酒？	221
第十章 读懂中国大势：中国经济走势大预测	226
后危机时代，如何抢占全球化利益的制高点？	229
中间阶层萎缩，谁来撑起发展大旗？	233
产业突围，中国经济未来在何方？	237
后记	242

SANTIAN DUDONG ZHONGGUO JINGJI

第一章

读懂中国楼市： 房价为什么居高不下

中国楼市的泡沫

中国楼市价格何时见底？

政府的这一次调控力度到底有多大？

保障房的供应必将加大

中国房地产业路在何方？

中国楼市的泡沫

中国房价居高不下的问题之所以难以解决，就在于缠绕在房地产里的利益集团太过纠结：开发商、购房者、地方政府和中央政府互为冲突，纠缠不清，呈乱麻状。形形色色的购房者中，当然有真正的住房需求者，但数量庞大的炒房客也在房价的水涨船高中扮演着不可或缺的角色。

炒房的问题到底有多严重？决定开始讨论这个问题时，笔者一下子想起了之前听到的一个消息。这个消息说，北京某高校的10多个大学生凑钱为一套房子交了首付，准备在房价涨起来以后再卖出去，赚钱大家分。说实话这个消息实在有点耸人听闻，为什么？大学生炒楼的现象，只在当年日本房价泡沫破灭前有过。日本房价泡沫破灭前，人们觉得房价会永远上涨，全体国民都开始囤积房子，农民不事农桑，工人不事生产，连在校学生也开始炒楼！

“中国楼市泡沫”世界闻名

2010年3月，美国知名杂志《福布斯》评选出“全球七大近在眼前的金融泡沫”，高居首位的黄金市场之后便是中国的房地产市场。《福布斯》的依据是中国政府负担的债务约等于GDP的70%（我国公布政府债务比例约为20%，《福布斯》是加上央行和地方政府及各类政策银行的有关债务后得出的70%），大大超过美国50%的水平。

知识链接

日本房地产泡沫：20世纪80年代的日本，因为发行股票和债券融资的成本低于银行贷款利率，所以许多企业纷纷选择证券直接融资方式，最终导致银行的贷款业务量急剧下降。为了解决这个让人头疼的问题，日本的银行家们只好利用超低利率多发放贷款，想要扩大银行的营业份额。与此同时，日本的房地产却飞速发展，被逼上绝路的日本银行疯子一般地向房地产企业发放贷款，并且极力劝说有能力的人进行贷款，并且同意贷款人用贷款购买的土地作抵押然后购买新的土地，结果到了1992年3月末土地投机发放的贷款规模达到了150万亿日元，占据了当时银行总贷款额的三分之一以上。

这场开始于东京的疯狂贷款，逐渐席卷了大阪、名古屋、京都、横滨和神户，这六大城市的土地价格每年以两位数上升，1987年住宅用地价格竟上升了30.7%，商业用地则跳升了46.8%。这个时候，首都东京的土地总价就已经相当于美国全国的土地价格，银座四丁目的地价，竟然暴涨到每平方米4千万日元。到了80年代末期，日本的土地财富已经占到国家财富总额的约70%，而同期的美国仅占25%。

投资房产带来的疯狂收益，直接导致了日本普通居民无力购买住房，企业纷纷用发展资金投资房地产，高的地价还给中央和地方政府的城市再开发及道路建设设置了严重障碍，为了抑制这种情况，日本不得不提高利率，从1989年5月开始，日本央行先后3次上调贴现率，利率的大幅度提高刺破了经济泡沫。1991年，日本不动产市场开始垮塌，巨大的地产泡沫自东京开始破裂，迅速蔓延至日本全境，最终的结果是日本住宅用地和商业用地的价格连续呈下降趋势，累计跌幅已达70%以上，时至今日依然没有太大的变化。

中国房地产市场成为《福布斯》、《时代周刊》、《华尔街日报》热门报道的话题已不是第一次了。《福布斯》在抛出“7大金融泡沫”之前，已有专题文章《中国泡沫》来报道中国楼市泡沫的危险，此文以天津写字楼市场为例，按目前的消化速度，天津建成的写字楼面积足够未来25年使用。《华尔街日

报》也刊文论述中国可能出现的楼市泡沫，认为虽然中国国内控制房贷，贷款最高为70%，且不存在零首付的情况，但过度投资可能会引发滞胀、土地价格飙升、地产商利润不保。

看多了，就会发现，几年来这些西方媒体的报道思路其实没什么变化，其主流观点是：多年来，中国各地上马大量房地产项目，吸引了众多私人及大公司购买者。随着房价持续上涨，更多投资者变成投机者，他们买入崭新房屋只有一个目的，等高价时抛出。供给过剩的证据到处都是。

在北京、上海等大城市，一幢幢商业楼盘空置着。当您深入中国内地，甚至会发现许多人口并不多的城市耸立着栋栋高楼，成为所谓的“鬼城”。内蒙古的康巴什就是一个极端的例子，这座即使在中国都很少有人知道的小城由于《时代周刊》的报道而震惊世人。按照《时代周刊》的报道，这座近几年大量投资兴建的城市几乎没有人居住，大街上偶尔出现的行人，看起来就像是幻觉，仿佛恐怖电影中大灾难过后一名孤独的幸存者。

如果说，多家外媒集中报道“中国楼市泡沫论”，多少有点坐等泡沫破裂看笑话的意味，我们可能会质疑许多国外研究机构声称的“中国楼市泡沫比迪拜严重百倍”，但我们无法否认这些报道至少是有大量事实依据的。我们中国人再也不能自欺欺人了，当务之急是找出应对对策，而不是想方设法地去否认，否则楼市泡沫一旦破灭，后果将不堪设想。

好吧，我们是有泡沫。国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松在接受采访时承认：中国房地产市场泡沫已经比较大。中国社会科学院《中国住房发展报告（2009-2010）》也认为，居高不下的房价潜藏着泡沫风险。其实，承认了又如何？其实泡沫的原因很容易搞明白也很容易预想，一方面，由于国内储蓄率长期高企，资本充裕，而我国居民又实在没有足够的投资选项，只好把买房当储蓄的功能使，于是大量资金涌向楼市，形成虚假需求，推高房价，形成严重的住房泡沫（如今连在校大学生都有这个投资意识了）。另一方面，近几年贸易顺差增长过快，导致外汇储备增加，国际热钱冲击中国楼市，形成虚假需求，助长了房地产泡沫。

最后一点，在2009年所谓的后金融危机时期，中国的房地产竟然率先升温。其实，这其中很大一个原因是此次金融危机导致中国制造业受到严重冲

击，在实体经济受损、投资减少的情况下，大量资金涌入股市楼市，楼市热度更胜从前，泡沫涨得更大。在新增货币供给及信贷的疯涨下，大量资金注入楼市炒卖，不断催生天价地王而举世瞩目。这对于房地产泡沫无疑是雪上加霜。

中国楼市价格何时见底？

神州大地，千人蜗居，万人房奴。望长城内外，大厦高楼，工地上下，人浪滔滔。祖孙三代，倾尽所有，为凑首付血压高。须钞票，请银行贷款，分外自豪。

楼价如此虚高，逼无数英雄竞折腰，昔秦皇汉武，见此技穷，唐宗宋祖，还是没招。一代天骄，成吉思汗，转身回归蒙古包。俱往矣，数天价楼盘，还看今朝！

——《沁园春·房子》

一首流行于网上的“打油词”，道尽多少房奴心酸。尽管金融危机阴云未散尽，以跨越式、爆炸式节节窜高的中国房价，令政府为之头痛，房企为之欢欣，百姓为之叹怨，楼市无时无刻不牵动着全国人民的神经。突然，峰回路转，房价政策出现种种变故。牵动无数人的房地产业，已经成为中国经济的另一套独立经济系统。许多人身家性命全部牵扯进去，大家希望看到什么结果？大家能够看到什么结果？中国楼市价格何时见底？

笔者将为你拨云见日。

但是房价的下跌是可以预见的，在2012年中国经济预测报告中，中科院预计今年房价将同比下降5.3%。

楼价变动的推手——需求与供给重新匹配

以前房价涨的边际因素有以下三个：

因素之一是人民币升值。汇率改革是2005年7月底开始的，在汇率改革的刺激下，国外资金纷至沓来，北京和上海、深圳等中心城市受此影响最大，

住宅及其他商业地产成为人民币升值过程中外资资产组合的重要部分。

因素之二是石油、煤炭、有色金属等大宗商品价格的飙升。全球大宗商品价格的上涨导致从事这些行业的企业和个人出现暴富，对房价影响最明显。

因素之三是股票市场的繁荣。2005年至2007年底，我国股票价格平均上涨500%多。在股权分置改革之后，以前不能流通的股票逐渐开始流通，相当于在两年的时间里中国的GDP额外地增加了一倍。问题的关键在于，这些增加的财富全部是金融资产，是流动性很高的金融资产！这些资产具有准货币的功能，它极大地提高了社会的实际购买力。

而现在，这种状况发生了改变。

汇率上涨速度减缓。2008年后，我国外贸顺差明显减少，出口增长也明显减速，人民币升值虽然不能说到了尽头，但短期内不会有太快的升值动力了。另外，国际金融市场动荡不安，全球房地产哀鸿遍野，国际资本自顾不暇，纷纷从国外市场回流资金，投资房地产的意愿明显下降，对中国楼市影响是明显的。有些机构还出售在中国的不动产，以补充流动性。

其次，大宗商品的价格已经出现了大幅度调整。全球商品需求出现萎缩，大宗商品的牛市结束了，至少是暂时结束了。商品牛市的结束使先前暴富的群体收入的增量大幅度减少，他们对住房的需求也必然减少。

股市的大幅度下跌众所周知，这种现象导致财富效应大大缩水。

新政策下政府态势：中国加快推进房产税改革试点并逐步扩至全国。

政府的方法主要有：一是督促地方政府。二是严格控制银行，堵住房地产的融资渠道。三是努力增加住房有效供给。四是进一步规范房地产市场秩序。这些也是中国政府一贯坚持采取的稳妥措施。但实际上，许多问题还迫在眉睫：楼价变动确实出于大家意料。到底中国的楼价何时能见底？

2016年是大限

说到楼市的价格，这就是一个长期的问题。

因为中国经济10年来，走着两套经济体系，一如诸多经济学者所言。之所以没有崩盘，是建立在对人口红利的分红之上。随着经济面临转型，寻找

一个均衡的楼市价格就迫在眉睫。

所以说，楼市价格不是在动荡，而是在走向回归，回归到正常经济政策下的平衡。

这样一来，问题就非常简单了。

中国政府一项大的经济政策出台，到底需要多长时间？看看上次在2004年，我国政府采取积极的经济政策，力图使经济稳步增长，到了2008年基本满足国民经济增长、人民生活水平提高的要求。而在2008年，我们开始倡导稳健的货币政策，力图调整国民经济结构，深化改革开放的效益。到了2011年，这种效果不是很明显，要完全实现预期目标，恐怕还得需要一段时日。综上所述，我国大的经济政策的实行，必须要有长期的时间作为准备。笔者的预测是5年，房价将在2016年趋于稳定。

但是要做到这一点，谈何容易？房地产开发，牵扯到千千万万人的身家性命？土地转让更是地方政府的一种“创收”方式，尤其是对于中部人口多、资源困乏、经济缺乏活力的城市。

不得不谈分税制！1993年7月，当时主管经济工作的国务院副总理朱镕基在全国财政会议上首次正式提出分税制的想法：中央将税源稳定、税基广、易征收的税种大部分上划，消费税、关税划为中央固定收入，企业所得税按纳税人隶属关系分别划归中央和地方；增值税在中央与地方之间按75:25的比例分成。说白了就是“强中央，弱地方”，为了说服“吃了亏”的地方各省，朱镕基在随后的两个多月里，奔波全国，一一说服。

在这种条件下，解决房地产危机，还要协调中央与地方的关系。为此，有关专家提出这样一种解决方案。首先地方政府承担居民廉租房的建设，由中央政府监管监督，提供财政支持；而在商品房开发上，采取的是地方与中央政府一起负责，中央政府监管、地方政府执行的模式。通过这种模式，基本上可以解决房地产GDP所带来的负面效应，有助于稳固房地产行业的秩序。

政府的这一次调控力度到底有多大？

成交量萎缩，价格停涨乃至下降。对照 2011 年各地制订的房地产调控目标，一些城市甚至包括房地产热点城市，已经实现了目标。但从温总理最近提出“价格下降到合理水平，促进房地产业健康发展”的要求来看，远未到政策预期目标。此时此刻这种“半渡”局势，如果受某些因素影响而松懈调控决心，反倒可能造成难以预估的被动。

比如，多地释放“可售住宅存量创历史新高”、“土地招拍挂流拍”等消息，一些舆论宣称房价的拐点已经到来，某些专家频频质疑调控政策。从以往的调控历程来看，这是各利益方激烈博弈的表现，也是调控最容易夭折的艰难时刻。面对于眼下复杂而敏感的房地产市场，调控继续深入，直至取得预期的成功，有赖于以下问题的解决。

面对房地产业的动荡，许多人看不到一个稳定的态势，于是许多人都把注意放在政府调控的力度上。“夙夜匪懈，以事一人”！可是怎样判断政府这次的宏观调控力度呢？政府未来的调控方法到底还有多少呢？

提一个概念大家都会很清楚：次贷。

次贷即“次级按揭贷款”（subprime mortgage loan），“次”的意思是指：与“高”、“优”相对应的，形容较差的一方，在“次贷危机”一词中指的是信用低，还债能力低。次级抵押贷款是一个高风险、高收益的行业，指一些贷款机构向信用程度较差和收入不高的借款人提供的贷款。与传统意义上的标准抵押贷款的区别在于，次级抵押贷款对贷款者信用记录和还款能力要求不高，贷款利率相应地比一般抵押贷款高很多。那些因信用记录不好或偿还能力较弱而被银行拒绝提供优质抵押贷款的人，会申请次级抵押贷款购买住房。在房价不断走高时，次级抵押贷款生意兴隆。即使贷款人现金流并不足

以偿还贷款，他们也可以通过房产增值获得再贷款来填补缺口。但当房价持平或下跌时，就会出现资金缺口而形成坏账。

次级按揭贷款是国外住房按揭的一种类型，贷给没多少收入或个人信用记录较低的人。之所以贷款给这些人，是因为贷款机构能收取比良好信用等级按揭更高的按揭利息。在房价高涨的时候，由于抵押品价值充足，贷款不会产生问题；但房价下跌时，抵押品价值不再充足，按揭人收入又不高，面临着贷款违约、房子被银行收回的处境，进而引起按揭提供方的坏账增加，按揭提供方的倒闭案增加、金融市场的系统风险增加。

美国人问什么要发展次级贷款呢？难道他们不知道其中的风险吗？

当然美国人明白，他们对自己的经济体有信心；虽然事实不是如此，最后也有美国政府绑架全世界人买单了。

究其原因这是美国对房地产市场的调整，一方面保证了美国上升中的中产阶级对住宅的需求；另一方面也要在房地产生产中追求高效益、高收入。

归结到这一点，中国政府的房地产调节方法就很明白了。

首先，我国宏观调控政策，特别是房地产调控的方向，笔者认为不会改变。不能用价格的指标来权衡市场的发展方向，而应该用实际的需要来权衡我们产业的发展。

其次，从制度上入手，对房地产进行大动刀。现在的中国经济结构出了问题以后，就只能依靠房地产。房地产一旦出问题以后，你依靠什么？所以整个是一个局，这个局纠结的关键有体制问题，分税制即使改变，假定五五开，这也不能解决问题。所以现在这个套越结越紧，很难打开。我们就要学习美国的房产改革，从制度上入手，把“济富”变成“济贫”。主要的手段就是，利用个人信用贷款来刺激消费，虽然国家可能要冒着为他们承担违约的风险。

再次就是，依靠市场，做好环节细节。国内外理想的房地产市场调控目标，就是这个国家或城市的平均家庭收入6~7年能买一套七八十平方米的普通商品房。要实现这个目标，总体上要抓好“供求平衡、土地价格、税收分量、金融杠杆、配置格局”等五个房地产调控的关键环节。

例如一个沸沸扬扬的话题：保障房建设。政府就是要采取五个有效措施