

WHO
KIDNAPPED
THE
REALESTATE

谁绑架了 房地产

中国经济濒临衰退的前因后果

余治国◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

WHO
KIDNAPPED
THE
REALESTATE

谁绑架了 房地产

中国经济濒临衰退的前因后果

余治国◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目(CIP)数据

谁绑架了房地产:中国经济濒临衰退的前因后果/余治国著

北京:中国经济出版社,2013.1

ISBN 978-7-5136-1912-7

I. ①谁… II. ①余… III. ①房地产经济—经济发展—研究—中国

IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第221432号

责任编辑 彭彩霞

责任审读 霍宏涛

责任印制 石星岳

封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社

印刷者 三河市佳星印装有限公司

经销者 各地新华书店

开本 710mm×1000mm 1/16

印张 19.25

字数 227千字

版次 2013年1月第1版

印次 2013年1月第1次

书号 ISBN 978-7-5136-1912-7/F·9484

定价 39.80元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街3号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题,请与本社发行中心联系调换(联系电话:010-68319116)

版权所有 盗版必究 举报电话:010-68359418 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心(举报电话:12390)

服务热线:010-68344225 88386794

总序 Preface

写在《百万庄财经评论》丛书出版之前

(一)

大约是在6年前,我曾与某门户网站财经频道的财经评论栏目商讨合作出版的事宜,因为版权问题不好解决,遂萌生了自主策划出版《百万庄财经评论》丛书的想法,并写了一份简单的策划案。想不起来是什么原因,这份策划案居然尘封至今。

想到用“百万庄”来命名丛书,起因无非是中国经济出版社位于北京市西城区百万庄北街。但潜意识里,“百万庄”这个名字中应该蕴含值得期待的东西。于是查阅了百万庄这个地名的来历。这一查不要紧,先把自己吓一跳。

原来,新中国成立之前,“百万庄”属于北京城外的郊区,是城里人埋葬死人的地方,名为“百万坟”。后来逃荒的人在坟岗荒地上搭建窝棚形成小村庄,被城里人称为“百庄子”。新中国成立之初,“百万坟”被选为政府公务员居住区之一。既然成了公务员的居所,更换地名就顺理成章,“百万庄”的名字从此就一直延续下来了。根据著名建筑学家梁思成先生的提议,由建筑设计师张开济设计,百万庄区域,按照中国传统文化十二地支中的概念划分成“子、丑、寅、卯、辰、巳、午、未、申”九个子区。据



说,这样的命名是考虑到小区建立在原有坟地之上,阴宅变阳宅必须要压住原有的阴气。所以前八个区含有八卦之意。很快,一、二、三机部在此建成大型住宅区,全是红砖小高楼,楼层高大房间宽敞,居住起来非常舒适,颇为时人称美。北京奥运会前,风传这片区域要拆迁,但一批老干部很是留恋百万庄小区,坚决不从。也许是社会文明进步了,也许是小区中藏龙卧虎、老干部余威不减,抑或两者兼而有之,拆迁的事再也无人提起。

从一个普通的地名变迁史中,我们也看到了新中国所带来的翻天覆地的变化,不经意间一句老话重新闪回:新社会把鬼变成了人!想到此,就释然了。

狭义的百万庄是指二里沟以西、三里河以东、车公庄以南、百万庄大街以北这片地方,广义的则指百万庄大街沿线。几年前,我曾想给西城区人民政府写个“提案”,建议将广义的百万庄区域建成出版文化或出版产业一条街,以与东南方的金融一条街相映成趣。由于本人既不是人大代表,又不是政协委员,更没有做深入细致的调研,仅凭这个区域有几家文化出版单位(百万庄大街上集中了外文出版社、机械工业出版社、中国经济出版社、中国发展出版社、百万庄图书大厦等单位,再往西延伸,还有中国财经出版社和经济科学出版社……)就提交如此事关重大的“提案”,感觉不太靠谱,也就不了了之。

用现在的眼光来衡量,百万庄小区相当老旧了。我也曾对那些甘当“钉子户”的老干部耿耿于怀,如果他们不阻挠,也许我们出版社现在已经搬进新的写字楼了。前不久,一位多年不见的老作者来访,见面的第一句话就抱怨:你们这里停车实在太费劲,不过这么一个闹中取静之所,现在也不好找了。一句话点醒了梦中人,我们是身在福中不知福啊,“闹中取静”,多难得的意境!这不正是《百万庄财经评论》所应该追求的吗?

(二)

我们处于一个喧嚣的时代。当下的经济理论界、媒体、舆论,用喧闹、浮躁来形容毫不为过。有的是语不惊人死不休,不顾识,只为博眼球;有的是笃信“理论的力量在于彻底”,坚持一条道要走到黑;有的声称无法忍受当下的种种不公、不正、不平,为变而变,不知顶层设计为何物;有的以偏概全,只见树木不见森林,从一个极端走向另一个极端;有的只讲世界观不讲方法论,最终只能流于纸上谈兵……

在这样的喧闹中,如何让人冷静下来,用理性思维,用建设性的对策,对转型社会提出可操作性的指导,做到闹中取静,为改革、发展和社会的民主进步、平稳转型作出贡献,这是每一个有责任心的经济学家、媒体人的共同追求。

当然,首先政府要带好头,科学执政,理性执政。治大国若烹小鲜。社会越是喧闹、杂音越多,越需要政府保持理性,在出台牵涉面广、事关国计民生的宏观政策时,不能闻风就动,不能出手过快,要冷静应对。比如,当前我们已经把调结构转方式作为一个既定战略,那就必须心无旁骛,若干年不动摇,正如马光远教授在其博文中所说的,“抗外界干扰的能力可能更是中国财经决策当局最需要的”。否则,昨天是次贷危机,今天又有欧债危机,明天国内的月度经济数据又不好,决策当局岂不将应接不暇、无所适从?凡是目标明确的、社会有共识的改革领域,应做好顶层设计,不再拖延;凡是看不太清、社会还没有达成共识的需要改革的领域,可以继续摸着石头过河。

其次,知识界、理论界也要理性献策。经过三十多年改革开放伟大实践的洗礼,知识界和理论界也成熟起来了,有越来越多的学者、专家对中国社会经济的未来走向进行理性思考,提出了很多宝贵的理论指导和对

策建议。这些声音是多元的,对提高政府执政水平、进一步开启民智,有很大的帮助。从更深远的意义上讲,这样的进步既是改革开放带来的成果,又是推动社会经济前行的一种动力。它可以提高决策当局的宏观经济管理水平,更对推进中国政治民主化进程具有积极意义。我们希望这样的理性思考越来越多。我们注意到,近期一个比较引人注目的讨论热点是“注重顶层设计还是继续摸着石头过河”,这样的争论就很有意义。遗憾的是,当前,口水仗多而理性论战少,我们看到的论争,不少是炒作,是泡沫,是舆论的虚假繁荣。一些著名学者,高调地为明显不合情理或不符合社会主流价值观的行为和现象作辩护,有的甚至明显背离社会主义核心价值观的要求,这也是滥用权利的一种表现,是喧闹,是噪音。

(三)

在建设民主、富强、稳定、和谐的社会主义强国的崭新时代,作为文化产业的主阵地和主力军,出版界不但要自觉自律,还要有所作为,我们出版人更是义不容辞。我们必须看到,“这是一个美好的时代,也是一个糟糕的时代”。在这个时代,又恰逢我国处于社会转型期,各种观点和声音的交锋与激荡将是一个常态,出版人的职责就是要用多元、理性的观点和声音来丰满人们的书包和屏幕,让功利主义和浪漫主义离我们远一些。我们推出《百万庄财经评论》就将遵循理性与建设性的原则。作为以出版经济类图书为主要特色的出版社,《百万庄财经评论》将立足于经济理论探索、宏观经济调控、微观经济管理 etc 财经领域,当然也不排斥与此相关的社会管理、政治改革等重大课题;丛书的作者主要面向中青年经济学家、财经评论专家,通过认真筛选,将那些学术素养高、治学严谨、社会责任感强的专家学者的富有建设性、观点鲜明、注重操作性的观点和声音放大,让代表社会主流价值观的声音更加集中,更有冲击力,发挥更大的

作用。

要达到以上要求,仅靠我们自己的力量是远远不够的。让我们欣慰的是,已经有一批专家学者愿意加入到我们的行列中来,他们或者愿意直接提供高水平的专著和文集,或者是愿意给我们出主意、提建议、当顾问,在此我们表示衷心的感谢。希望能有更多一流、一线的中青年专家学者在严谨治学之余来理性献策。

我们立足于百万庄——一个闹中取静之所,希望通过《百万庄财经评论》给广大读者传递一份喧嚣中的宁静。

毛增余

2012年5月18日于百万庄

自序 Preface

出来混总是要还的

自2011年8月以来,由我主笔,以我和叶楚华联名的方式连续发表了几十篇关于房产的评论文章,其中有少数发表于各种报纸、杂志等平面媒体,大部分都流传在网络上。这些文章准确预测了房产走势,被各大门户网站以及各地方网站转载,甚至被政府网站引为首页,还有一篇在求是理论网发表,浏览总量近1亿。我们也因此被一些媒体誉为房产“空军”“总司令”与“副司令”,当然也被一些人认定是在“蛊惑人心,吸引眼球”。刚开始,很多人都不相信房价会降,也不相信房产调控的严肃性,对我们的分析与预测不屑一顾。究其根本在于利令智昏。很多人在分析与己无关的事情上往往能抓住要害,一针见血,但在处理涉及自身利益之事时则会昏招连连。在房地产市场上亦然。

与房地产有“一荣俱荣、一损俱损”关系的群体主要有炒房者、投机者、投资者、部分地方政府官员、征地获得数套房产的城郊农民。在这些利益相关群体眼中,房价会永远上涨,不会下跌。有些人甚至采用将鸡蛋放在一个篮子中的极为疯狂和愚蠢的投资策略——用一套或数套房产出租的租金来还另一套或数套其他房产的银行贷款。如果房价大降,他们的命运将难以用笔墨形容。这种思想与行为的背后无非是:房地产市

场永远繁荣,房地产是比纸币、股票更为实在的看得见摸得着的实物资产。

房地产泡沫的兴起与最近几十年来中国社会经济发展的历史密不可分。从大历史的角度来看,房地产投资收益大致介于股票与债券之间,而这十年的黄金期无非是浩渺历史沧海之一粟。可是很多人仍然蒙上眼睛,捂住耳朵,每天都像小和尚念经一样地念着“房价永远上涨”。这样的行为也算是情有可原,因为从心理学的角度看,人们总是为已经选择的行为而辩解,以求得一种心理平衡。但事实却很残酷。在古典经济学中,劳动可以分为生产性劳动与非生产性劳动。生产性劳动通过扩大生产来创造价值;而非生产性劳动不创造任何价值,只是参与分配甚至是浪费财富而已。实体经济的劳动一般都属于生产性劳动,金融业(FIRE, finance, insurance and real estate,即金融、保险和房地产)的劳动大多属于非生产性劳动。房地产行业是一个极为特殊的产业,它既具有生产性特征,也具有非生产性特征。

兼具双重特点的房地产业中只有建造房屋的建筑业才属于生产性的实体经济,其他部门尤其是二手房市场与房产证券市场,如美国的房产抵押证券,具有极强的虚拟性与非生产性。简言之,我们只能将建筑公司而不是房地产公司看成房地产业的实体经济部门。因为只有作为施工单位的建筑公司才是真正的生产单位。而房地产公司仅是一个掮客与投资者而已,它和实体经济的厂矿企业具有本质的区别。

一般而言,在具有生产性的实体经济中,其产品与服务的价格取决于成本。换言之,其价格的涨跌始终无法脱离生产成本的变化。然而,在非生产型的虚拟经济中,价格与成本几乎没有多大关系。可笑的是,很多人(包括一些学者),竟然采用分析实体经济产品与服务价格的生产成本方法



来分析房地产市场的价格走势。当然,他们也有可能是“面带猪相,心头嘹亮”。

实际上,我们完全可以将房地产当成与金融资本相近似的虚拟资产。包括纸币在内的现金、股票、债券、期权、期货、房地产,甚至专利等无形资产都是虚拟资产。各种虚拟资产与纸币并无本质的差别,都是一种债务。它们之间的区别主要有两点:第一,流动性的高低不同,纸币的流动性最强,房地产的流动性最弱,因为纸币可以购买到一切,包括人的身体,而要将房地产脱手则颇费周折;第二,虚拟性的强弱不同,纸币的虚拟性最强,房地产毕竟是一种实物,虚拟性相对较弱。

除现金外,包括房地产在内的各种虚拟资产的价格与生产成本毫无关系,而主要由未来现金流的贴现值决定。假设一间商用门面房,未来每年租金稳定保持在10万元,利率每年不变都保持在10%,它的实际价值则为100万元。但是,这仅是一个理想的、确定的例子。在实际中,根本就不存在这样的情况。未来总是不确定的,命运并不总能掌握在自己手中。因此,除真实的钢筋混凝土的实物价值外,房地产价值本身就是一个空中楼阁。严格地讲,钢筋混凝土也不一定就有价值,西北某石油小城因资源枯竭、人口外流等原因导致房价每平方仅值几百甚至几十元。如果考虑到很多房产所用的建材质量低劣的因素,其实物价值还得大打折扣。因此,投资房地产永远可以保值增值的观点无异于痴人说梦。

房产价格永远上涨的观点有其存在的深刻的政治与社会经济背景。自上世纪末以来,为了解决社会消费不振的问题,国家大力推进教育、房产、医疗的市场化过程,在货币政策上配合以低利率甚至负利率政策,货币供给量大增,信贷扩张的程度为1949年以来之最。由于社会贫富差距的急剧扩大,内需严重不振,实体经济的发展举步维艰。

要扩大内需,最好的办法是支持民族的实体产业。但一些所谓的爱国人士从来都是嘴上叫得凶,根本不付出任何支持我们民族实体产业的实际行动。爱国变成了一种口号,一种时髦,一种心理的自我满足。任何企业的发展都需要一个历程,不可能一步登天。无论是日本丰田还是韩国现代,都是由小到大,由模仿到创新,由品质低劣到渐入佳境。而我国的一些“口头爱国者”却提出过高的不切实际的要求。比如扛着民族产业振兴大旗的奇瑞公司一心扑在技术研发上,为中国的汽车产业进步费尽心力。但很多“口头爱国者”却拿刚刚起步的奇瑞车与奔驰、宝马相比,恨不得要价值10万元的奇瑞抵得上价值100万元的奔驰。奇瑞车稍有一点做得不好就口诛笔伐,奔驰宝马的质量事故很多却很少见到有人抨击。这导致奇瑞公司多年来只赚吆喝不赚钱,墙内开花墙外香,出口增长迅猛,国内销量却平平,结果利润率极低。与实体经济的萎靡不振形成鲜明对比的是,房地产业成为赚取超额利润的暴利行业。资本总是逐利的。在信贷刺激下,房价年年暴涨。

历史总是不断重复着,后人却始终不能吸取前人的教训。早在民国时代,就出现过这样的情况。1924—1929年,上海房地产总价值增加了20亿两白银,但其中一半的增长都来自于1928—1929年。房地产交易的价值每月至少有100万两,最多时可达1000万两。投机造成了房地产泡沫,投机者一旦购置土地进行建设,就会以此作为抵押来购买更多的房地产。在日本,在东南亚,在美国,房产泡沫都造成了严重的政治与经济后果。

一业繁荣百业衰。这在普通老百姓的心中打下了一个烙印——房价只涨不跌。到2007年,房地产业的畸形成长就像一个长着血盆大口的怪物要将一切吞噬。政府在这种情况下开始对房地产业进行调控,房价下



跌似乎指日可待。遗憾的是,就在这个时候,美国金融危机爆发,并影响到中国。为了刺激经济,保持经济增长与就业率,政府不得不放弃货币收缩政策,再次放开信贷之闸。随后,大量资金不仅没有流入实业,反而流入房地产与各种基础设施建设领域,房价再次开始了大跃进的过程。人们对房价上涨的预期日趋坚定。预期决定价格,房价随之真的上涨。这便形成了一个自我实现的循环过程。但是,社会政治与经济有它自身的规律,违反规律者迟早要遭到惩罚。这是因为房地产与通货膨胀有着密切的联系。

人们往往以为物价取决于货币供给量,而货币供给又是由中央银行通过利率、存款准备金率以及公开市场操作等货币政策决定的。因此,物价上涨是中央银行货币政策的结果。这种观点在经济学上被称之为货币外生论。其实,货币外生论并不符合事实。货币中的大部分并不是央行发行的,而是由经济活动本身创造出来的。这就是所谓的货币内生论。根据货币内生论,货币供给量由银行贷款决定。基础货币通过银行信贷,在货币乘数的杠杆作用下放大之后,形成货币总的供给量。因此,中央银行只能决定基础货币的供给量。而货币总量则完全由商业银行、企业以及个人的经济活动所决定。

信贷扩张导致房地产这样的虚拟资产膨胀,货币供给量大为增加。投资大于储蓄,货币供给量变成了一个虚幻的数字。换言之,比实际储蓄还要多的钱都流向了房地产业与各种基建项目中。结果,房价远超过了未来预期租金的贴现值,人们购买房产纯粹是因为他们认为房价仍会上涨,或者说,房价脱离了房租的约束,房产本身变成击鼓传花的信贷游戏。这便是资产泡沫中的一种类型——房地产泡沫。与此同时,由于货币存量的增加,通货膨胀随之发生。要维持房产泡沫不破,通胀就无法克服,

一旦通胀达到临界点将自动加速,届时决策者将束手无策。要降低通胀,只能主动挤掉泡沫,而挤掉泡沫极易导致经济硬着陆。这便是决策者所面临的两难选择。

纵观千年世界经济史,恶性通胀是社会崩溃与政权垮台的直接导火索之一。只有控制通胀、保证就业率,才能保证社会稳定与国家的长治久安。两害相权取其轻,面对通胀与就业率,房产泡沫的破灭与经济增速的放缓简直算不了什么。因此,加息、限购令、提高存款准备金率、冻结商业银行准备金甚至新婚姻法的颁布等种种与房产相关的政策与措施,其目的都是为了将房产泡沫锁死之后主动挤掉泡沫,以防止房产泡沫膨胀到难以治理的程度。

总而言之,一个社会,少数人将自己的幸福凌驾于多数人的不幸福之上,这不是一个合理的选择。宋代大儒朱熹在《五朝名臣言行录》中讲过这样一个故事:范仲淹为相,锐意改革吏治,取诸路监司名册,将不称职者姓名一笔勾去。富弼在其侧云:“十二丈则是一笔,焉知一家哭矣!”仲淹回答说:“一家哭,何如一路哭耶!”十二丈即范仲淹,路为宋代大行政区名,相当于现在的省。当然,多数人不幸福,少数人也必将不会长久幸福。房产泡沫就会导致这样的结果。总而言之,就是“天网恢恢,疏而不漏”,套句电影《无间道》的台词就是“出来混总是要还的”。

我从2004年以来便开始关注中国房地产的问题,本书也算我这七八年来的一個收官之作。至少对于我个人来说,意义十分重大。最后要特别感谢中国经济出版社副社长毛增余博士的鼎力支持,将这本凝聚了我们多年心血的《谁绑架了房地产》纳入品质卓越的“百万庄财经评论”丛书中。

感谢我的好友叶楚华先生,新法家网站站长、北京龙芯智见公司董事

长徐光宇先生,《托普检讨》作者、成都紫谷投资咨询有限公司总经理杨志宏先生,中国新法家领军人物、北京大学中国与世界研究中心特约研究员、上海交大海外教育学院产业创意研究所研究员翟玉忠先生,中国社科院日本经济学会理事白益民先生,知名财经评论家、中央电视台财经频道特约评论员、《解放日报》经济评论员叶檀女士,中国社会科学院曹建海研究员中国社科院余斌研究员,前新华社世界问题研究中心特邀研究员、北京大军经济观察研究中心主任仲大军先生,加拿大皇家银行风险管理部资深顾问、中央电视台纪录片《华尔街》顾问陈思进先生,武汉理工大学政治与行政学院教师、武汉华通科技有限公司董事长肖仲华博士,当代中国出版社乔平先生,人民邮电出版社乔永真先生,华文书局第二事业部副经理王水博士,中山大学姜子初研究员,香港管理科学研究院院长林建安先生,中国机械工业联合会国际事务部蒋晓健先生,中国移动安徽分公司洪敦杰先生,巴西中国商会吴心然先生,上海奇瑞量子公司萧成永先生,北京大成律师事务所郑巍先生以及其他很多朋友对我们的关注。最后感谢吴世佳女士和黄顺霞女士的激励与照料,没有她们也就没有本书的顺利完稿。

余治国

2012年8月28日

目录 CONTENTS

总序 写在《百万庄财经评论》丛书出版之前 / (I)

自序 出来混总是要还的 / (VI)

第一章 要懂房地产先懂货币 / 001

一、房地产不是货币蓄水池,而是货币发行器 / 003

(一) 房地产不是货币蓄水池 / 003

(二) 房产是房产,土地是土地 / 004

(三) 土地可以成为货币发行的基础 / 005

二、现代货币的本质在于国家暴力支持的税收 / 007

(一) 货币与财政不可分割 / 007

(二) 中国古代纸币发行的经验 / 009

(三) 政府负债越多,货币发行越多 / 010

(四) 财政控制基础货币发行量 / 012

三、信用也是一种货币 / 013

(一) 信用就是债权债务关系 / 013

(二) 银行信用也是一种货币 / 014

(三) 控制货币量的工作 / 016



四、桃花岛银行与代币：货币内生论 / 018

(一) 货币内生性 / 018

(二) 桃花岛银行的故事 / 019

(三) 商业银行与地方政府创造内生货币 / 020

五、信贷的逆向选择与道德风险 / 023

(一) 逆向选择与道德风险 / 023

(二) 中小企业贷款难的原因 / 024

(三) 中小企业为什么要举借高利贷 / 027

六、房地产价格上涨的自我实现 / 029

(一) 房地产是贷款的主要抵押品 / 029

(二) 房地产抵押贷款的历史 / 031

(三) 房价上涨的自我实现 / 033

第二章 抬高房价的第一推动力 / 037

一、从放权让利到“诸侯经济”的盛行 / 039

(一) 1978 年, 走向崩溃的计划经济 / 039

(二) 倒逼式改革的核心内容是中央

对地方的分权让利 / 041

(三) 乡绅自治的古代传统 / 042

(四) “诸侯经济”的兴起 / 043

二、分税制改革拉开垂直管理的序幕 / 046

(一) 分税制改革削弱地方财力 / 046

(二) 水过地皮湿, 经手三分肥 / 047

(三) 地方政府的铺张浪费 / 049