



# ARROGANT REAL ESTATE

一份解析中国式地产霸权的报告

## 傲慢的地产

苏言 潘卫民 / 著

江苏人民出版社

# 傲慢的地产

一份解析中国式地产霸权的报告

ARROGANT REAL ESTATE

苏言 潘卫民 / 著

## 图书在版编目(CIP)数据

傲慢的地产 / 苏言, 潘卫民编著. — 南京: 江苏人民出版社, 2011.12  
ISBN 978-7-214-07684-7

I. ①傲… II. ①苏… ②潘… III. ①房地产业—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 253981 号

### 书 名 傲慢的地产

---

著 者	苏 言 潘卫民
责 任 编 辑	王 田 韩翠翠
装 帧 设 计	红猫工作室
出 版 发 行	凤凰出版传媒集团 凤凰出版传媒股份有限公司 江苏人民出版社
集 团 地 址	南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009
集 团 网 址	<a href="http://www.ppm.cn">http://www.ppm.cn</a>
出 版 社 地 址	南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009
出 版 社 网 址	<a href="http://www.book-wind.com">http://www.book-wind.com</a> <a href="http://jsrncbs.tmall.com">http://jsrncbs.tmall.com</a>
经 销	凤凰出版传媒股份有限公司
照 排	上海本周图书有限公司
印 刷	启东市人民印刷厂
开 本	718 毫米 × 1000 毫米 1 / 16
印 张	18
字 数	212 千字
版 次	2012 年 3 月第 1 版 2012 年 3 月第 1 次印刷
标 准 书 号	ISBN 978-7-214-07684-7
定 价	32.80 元

---

(江苏人民出版社图书凡印装错误可向承印厂调换)

序言 傲慢因为有钱 .....	001
前言 谁是上帝 .....	005
引子 反物质——失控的黑马霸业 .....	009

## 【第一章】

中国房地产黑洞传说 .....	021
-----------------	-----

在我们开始深入挖掘中国地产傲慢内幕的时候,总有一种观点认为,如今国内大行其道的唯 GDP 主义正是这一切的原罪。尽管国土资源部副部长贡小苏一再声称,GDP 不应再成为中国的经济主导,但一个不争的事实是:经过 21 世纪第一个 10 年的快速发展,房地产业占我国整体经济规模的比重早已超乎想象,成为不折不扣的支柱产业。如此一来,以高房价绑架 GDP,一个完整的 GDP 霸权体系也就顺理成章地演变成型。然而,这一场疯狂上演 10 年之久的地产 GDP 霸权秀究竟始于何处?背后隐藏着怎样令人触目惊心的霸权产业链?面对重重黑洞,购房群众如何能在夹缝中艰难维护自己的权益?而光鲜的 GDP 数字掩饰下,庞大的地产泡沫将如何进一步损害国民经济的健康?……最终,我们将不得不为此付出惨痛的代价:

1. 绑架 GDP 的原罪 .....	022
2. 地方政府土地财政令产业结构倒置 .....	032
3. 经济鸦片——地产泡沫欲盖弥彰 .....	042
4. 空置率见证经济社会安居悖论 .....	050

## 【 第二章 】

### 废止 GDP 考核后的期待..... 061

房价高企,却又一房难求,这极不合理的房产市场无疑让开发商成为最大的受益者。然而不要忘记,开发商实力再强,所能做的也仅仅是拿地卖楼而已,他们无法仅靠一己之力打造出今天这样的格局。于是,中国房产市场背后另一个巨大的利益既得者渐渐浮出水面……

著名经济评论家叶檀说,自 1994 年实行分税制以来,土地财政就一直是拉动地方经济的重要杠杆。地方政府通过出让土地获得巨额资金的手段早已众所周知,如此开发商成为政府变相的“金库”,地产收入直接影响地方财政,于是各项经济政策也不断向开发商倾斜,地方政府因此被成功绑架,形成垄断,房地产业的另一项霸权——政府霸权就此形成,房价居高不下也就不足为奇了。尽管中央政府采取了一系列的措施对房产市场进行调控,但地方政府在 GDP 考核下,人们不得不怀疑,究竟有多少中央政令真正能被执行?限价限购能抑制房价上涨吗?经济适用房是否真能保证“居者有其屋”?在这场中央与地方、普通民众和既得利益者的角力中,究竟谁能占得上风?

2011 年下半年,终于有好消息传来,四川、南京、广西等部分地市降低基层经济指标,乡镇不再考核 GDP,此举被媒体喻为“具有标本意义”。

1. 财政当权——地方政府房地产闭门会议 ..... 062
2. 地方政府和开发商“同舟共济” ..... 064
3. 暴力强拆的背后 ..... 074
4. 禁涨令下地王频现 ..... 083
5. 经适用房用地:何时开发出别墅? ..... 093

## 【第三章】

### 媒体被开发商潜规则 ..... 103

西方社会将媒体定义为“第四权”、“公众的看门狗”，毫无疑问，媒体应该向公众负责，揭露事实真相，捍卫公共权益。然而在中国，拥有越来越多的话语权和自由批评空间的媒体，在面对地产商、报道房产问题纠纷时的表现，却始终为人诟病。

进入 21 世纪，我们不能说中国的媒体不作为，毕竟在很多问题上，媒体正在展现出强大的影响力，可一触及地产业，抱歉，没用。我们很难简单描述媒体与地产商这两者间的关系，一方面，出于自身责任，媒体需要对地产界的负面消息进行曝光；另一方面，为了自身利益，又时常与之妥协，甚至沆瀣一气，隐瞒真相。当这种情况发展到巅峰，一张掩盖所有黑幕的关系网形成，媒体霸权就此产生。而这一切，究竟是谁的过错？当媒体与开发商媾和，谁来遏制这不受约束的霸权？这种潜规则又将如何影响整个房地产市场？

1. 媒体与开发商“和亲”内幕 ..... 104
2. 汪思远让媒介集体失声 ..... 114
3. 媒体炒房团的前世今生 ..... 121
4. 媒介成开发商喉舌 ..... 131

## 【第四章】

### 中介与开发商恶搞楼市 ..... 139

中国房地产市场的繁荣带动了一大批产业的兴旺,中介是这条产业链中一个重要的分支。如今,房产中介多如牛毛,尤其在一线城市,密集程度甚至超过超市便利店。理论上说,中介本应是一个平衡开发商与购房者利益的服务单位,然而由于地产商的强势,为了更多地攫取利益,许多中介选择与开发商紧密合作,甚至放弃道德底线、以谎言诱使购房者落入预谋好的圈套,建立起房地产业的中介霸权。

不论是在媒体、网络或是你我身边,购房者与中介的矛盾纠纷屡见不鲜。由于大多数人并不清楚购房的程序,这就给了房产中介可乘之机。对普通人来说,买房是终身大事,本希望通过中介寻求服务与帮助,却不料反而因此蒙受不可挽回的损失,这一切究竟是谁的责任?在中介的生存法则背后,到底有着怎样的问题?中介与房产商的默契,又是如何进一步加剧房价高涨的局面?在中介霸权下,民众的利益究竟何在?

1. 忽悠在地产前沿的大佬们 ..... 140
2. 罪恶链条——中介与开发商互结连理 ..... 144
3. 中天事件道出中介谎言录 ..... 151
4. 地产销售商哄抬房价内幕 ..... 158
5. 炒作租金,黑中介哄抬房价 ..... 165

## 【第五章】

### 开发商拉银行“入伙” ..... 177

在中国的房地产市场,开发商为何总是如此牛气冲天?除了与地方政府“合作”获得政策上的支持以外,在庞大的市场背后,还有一股巨大的金融资本在为其撑腰,这就是永远不动声色、但影响力却大到无以复加的金融寡头霸权。

如今,许多手握巨资的投资者将大量资金投入房地产行业,向开发商发放贷款,牟取暴利,甚至自己摇身一变就成了房产商。这些金融寡头依靠自己在金融领域的关系和人脉,与银行开发商上下其手,暗箱操作,操纵房价,甚至进行无限制的疯狂信贷。通过不断的融资活动,银行、寡头、开发商结合成紧密的利益共同体,剥削和共享房地产市场的巨大利益,甚至不惜从事犯罪活动,共同制造出一个巨大的地产泡沫。在如此密不透风的金融关系网面前,我们又能对中国房地产市场保持多大的信心?不改变,行吗?

1. 金融寡头现身房地产开发贷款 ..... 178
2. 豪门盛宴——开发商银行暗箱操作内幕 ..... 186
3. 开发商联合银行操纵房价 ..... 193



## 【第六章】

### 消费者仰望霸权之上 ..... 203

在房地产业众多霸权的欺凌之下,消费者无权,是普通民众最大的悲哀。对于中国人来说,中产阶级曾经是一个美好的憧憬,然而现实却让这种期望变成奢望。君不见,月收入过万的高级白领买不起北上广的一套普通住宅;即使祖孙三代拼尽全力凑够首付成功贷款买房的,也难免成为房奴,未来的大半人生都将为还贷所累。即便如此,在遭遇房屋的质量问题,或是遭中介欺骗,抑或被购房时的霸王条款束缚时,维权这件本应理直气壮的事,对许多人而言却是如此艰难。究其根本,是什么使得开发商、地方政府、金融寡头们拥有如此巨大的权力?又是什么,剥夺了买房者的正当权益?尤其在当人们千辛万苦还完房贷以为终于能拥有一套属于自己的房子时,却发现你所拥有的不过是区区70年的使用权。傲慢的地产,终有一天会成为中国经济发展的桎梏,尽管改革与调控已经开始,但一切何时才能得到真正的改变,仍然是个未知数。

1. 与中产擦身而过的房价 .....	204
2. 被开发商“屏蔽”的白领 .....	218
3. 海归买房遭遇雷人的售房伎俩 .....	228
4. 让三代人欲哭无泪的婚房质量 .....	237
5. 产权之殇——笑也70年,哭也70年 .....	244
附录1 中日韩房价比较 .....	255
附录2 中国地产尖端思想录 .....	259

## 傲慢因为有钱

颜石泉

昨夜的风一阵阵从海面袭来……香港终于在今天开始有了秋意,而内地却已冷到不行。这是2011年11月9日的事情。

人在香港,感受香港的高房价,这通常被内地地产人士用作佐证内地房价不会跌的原因。但即使香港,廉租房的比例依然是很高的,前段时间在新加坡也同样对此深有感受。两条线,必须是两条线,一条线保障穷人,一条线供给市场,只有当这两条线同时存在后,才会不怕商品房随市场波动,政府也不会担心动摇民心,因为有保障房作平衡,穷人原本就不去想商品房的事,这也应了著名地产人士任志强所说,我就是为富人盖房。由此我想,本轮房地产调控的真正目的:拉住商品房涨幅,加快保障房生产,完成政府对穷人的作为。此种办法,从根本上也是用增加市场供应量来平抑房价市场手段,只是从时间上采用了行政方法。

岂料,房价在内地被扛了超过两年,而扛的含义基本上是继续上涨。显然,这次宏观调控因国际经济不振和本国房地产拒绝调整两大原因,在调控过程中显得尤其步履维艰。

可是,可以不调吗?按经济学家谢国忠的说法:这是政府最好的机会。在众多学者中,谢国忠以独立而与众不同的见解著称,他

是麻省理工学院经济学博士，是现任美国财长盖特纳和美联储主席伯南克的校友。不过，他的很多看法被在短期坚挺的房市弄得有些狼狈，也一时间被诸多行业人士嘲笑。但，时间证明，谢国忠的判断是有力的。

总不能：消费者总是被告之，你必须攒钱，把所有的钱都拿过来，买房！你还得赶紧，否则你那钱就买不到这么多面积了，天天涨啊！事实与被告知的一模一样，涨成了一种特殊的公信力：晚买一定亏！

总不能：做家电、做服装、做商贸，大量做其他实业的制造商们都纷纷放弃本行，来追逐利润超高的房地产吧？

总不能：把凡是能卖掉的房子都算在“刚需”的数据上吧？

事实是，多年的房价暴涨已形成了房地产的暴利时代，这个时代与我国最初的股票暴利时代一样。但，它是不可持续的。然而，房地产暴利时代所形成的广泛的利益链条比当初的股市暴利时代强大得多，它实实在在地形成了一个利益集团。

显然，这一次的调控无比艰难。虽然政府的决心无比坚定，但在表现方式上却不如从前强硬，我个人认为这增加了本轮调控的成本。但也正因为如此，形成了前所未有的开放度。

我一直觉得，香港的张五常教授是个奇人，满腹西方学养却力推中国经济，教授有最基本的判断，大陆房地产没有泡沫……

中欧商学院的许小年就认为，市场自有调节功能，不能干预……

任志强说他是给富人盖房，穷人应该政府管。没错！这不，政府正在做的是：把给富人盖房的速度拖慢，加快原先缺的一环，补上给穷人盖房。政府是否真正而深刻地了解到过去若干年亏欠了

保障房供应,导致房地产市场总体供应不足,使其成为房价上涨的原因之一?我想是的。

中国人的确喜欢房子,台湾的歌星费玉清只会买房,赚到自己也没数;香港艺人周星驰投资房产心得足足:就算有经济危机,扛过去,还得涨。大陆就更甚了,房子是唯一财产啊,管用,比黄金管用。所以,中国房地产拥有无穷无尽的“刚需”不假。人口是基础,城市化是背景。但是,这不等于说在长期上涨过程中没有回调:无论用市场手段还是行政手段,客观讲,在某种情况下行政手段也是一种市场手段。

经济发展太快需调控,此非中国经济独有。美国有美联储,欧洲各国央行。利率,简单。也管用,但是慢呀。看看中国,除了西方的经济学工具外,还有行政,双管齐下,更管用。关键是:快呀!

这一次,政府很明确地看到了“刚需”,很明白越是有“刚需”越是买不起,就越会演化成其他问题。这是经济学吗?当然是,大经济学或政治经济学。能照纯市场的做法,拉爆了再说?绝对不行。

2000年,我服务于一家财经周报。当时一家很知名的发展商在自己原计划做花园的规划用地上再盖了一栋楼。一时天惊!很多媒体都接到投诉并联合采访,岂料,该发展商与多家报社联合签了一单总额为1000万的广告合同。结果,所有采访,停。

其时,胡舒立的《财经》刚做了“基金黑幕”一稿,名扬四方,我们则由郭建波博士与报社的地产记者做了一篇“地产黑幕”,4个整版,至今印象深刻。

再以后,诸多媒体的房地产版被商业化了,有些报社房地产广告占其广告总额的近一半,即使有负面新闻也是冲着广告去的。这种现象直到今天,尤其主流媒体。

这是什么经济学,西方没有吧,商业到骨头。本书中所说媒体霸权指的就是这个现象,但终究,所说媒体霸权只是地产霸权的一部分。

万科曾指不赚超过 15% 的利润,后来,压不住了,市场太好,超了。这有错吗? 没,公司是以盈利为目的的,多赚当然好! 但不能认为,少赚或阶段性的不赚就不合道理因而不能接受。任志强先生就曾回应为何房价依然在涨,地产商赚得太多时反问:为何不说地价仍在涨,为何不说政府比开发商赚得多? 但可知,江湖有句话叫:出来混总要还。价格起起伏伏才正常。

本次房地产问题是真正让中央政府为难的问题。跌,不行。地方财政需要钱推进改革,毕竟房地产对经济的拉动作用一流,属中国第一内需。涨,也不行。长期让老百姓买不起就不单是个经济问题了,这一点,地产商不管,政府却必须管。所以才有当今房地产调控,其实是:拖住涨价,恶补保障房的政策。是很古怪,但确属不是办法的办法。中国的房地产调控何时结束? 我看,保障房建好到位就会结束。不错,我同意任志强所说房价还得涨,可那更得看本事,好货卖得好价钱,应该。但也很显然,房地产暴利时代结束了!

因为曾经的暴利而带来的傲慢或者不理性不顺势而为,并不对己更有利。还有,中国的现实因基础太薄,脱离不了实体经济,虚构经济对中国,还很远很远,房地产不能走这条路。

2012 年 2 月 8 日于深圳

## 谁是上帝

苏言

这本书写了两年。

1996年的深圳，一套新房即买即卖大约折损率为10%，如同现在的汽车。国家力促商品房市场，变化大到无法想象。几十年的缺房使中国人恶补了10多年，饿啊……

这本书并不是要讨论房价应该如何如何，间或提到也非根本。而是，急速发展的房地产市场在当下引发的社会矛盾和宏观经济失衡。

很多人说，没想到中国最激烈也最公开的经济问题的讨论来自于房地产，而不是股市。

任志强先生关于房价的最尖锐言论足以冲撞政府，而政府却允许其言论畅行无阻，自己则依然我行我素坚持调控。

任志强的观点很简单：市场化的结果是房价还得涨，不管你用什么手段。

相比任志强，中共中央党校校委研究室的周天勇则更为勇猛，他直接提出：延长土地使用年限到1000年。显然，这是一个更大的问题。

支持中国房价的专家很多，北京大学的董藩在中国房地产

50 人论坛 2011 北京夏季峰会上说,中国房价真不高。

高调的郎咸平教授认为,房地产是中国的支柱产业,伤不得也伤不起。

而低调的张五常教授说,中国的房地产泡沫是钢做的,破不了!

茅于軾则认为,一切按市场办,政府勿干预。

许小年教授也认为,一切乃市场行为,干预的代价将很高。

而市场:

明摆着房价高,老百姓买不起;却明摆着房一推出,很好销,无论一线、二线,或三线。

这个悖论令中国房地产成为中国经济高速发展 30 年后最棘手的问题,任何简单的手法都解决不了。也许正是这个原因令房地产话题变得最为公开、最为尖锐,也最互不相让。

西方经济学家一致认为中国房地产有泡沫,英国《金融时报》屡有文章提醒:中国须防楼市崩盘。

可中国的问题确比西方要复杂得多。宋鸿兵先生曾对外国专家说,中国与西方的根本区别在于债务债权关系可以由政府强制重新调整,如果房地产泡沫破裂,政府可以直接低价收购房产,再廉价租给低收入人群,不仅可以为资产价格筑底,而且还省去建设大批廉租房的成本。宋先生真是奇招!

于是,潘石屹先生也不再有言论,总是笑嘻嘻地面对一切,房价照涨就是了。

王石先生干脆以 60 岁之高龄赴美游学,万科则在生产和销售规模上依然如故。

而那位最果敢预言房价会跌五成的谢国忠先生则被某些地产大佬们公开和私下嘲笑不止。

但,最核心的问题:

1. 房价不跌老百姓买不起；
2. 调控政策执行，老百姓更买不起。

算来算去，总是百姓吃亏。这，似乎在千百种公开不公开、尖锐不尖锐的论辩中都无人提及。

谁说消费者是上帝？

谁说房地产非暴利？

如果价格降到百姓可以买得起的地步，那将是何等巨大的需求？难道不是暴利就不能拉动中国经济，就不是支柱产业，就不是经济学了吗？

土地不够？这是真的吗？

暴利不可能长久，两极分化迟早要引爆社会问题。换句话说：出来混总还要还，这是不是经济问题？我看来是。

究竟谁是上帝？政府、发展商、媒体、中介公司……还是？消费者看起来更像工具，叫你买你就得买，1万年也如此！这是真的吗？其实房价已经开始跌了……

我把这本书的前言标题定为：谁是上帝？是想说，我们无论怎么争论，无论多出格或剧烈，似乎都没有涉及到消费者的权利，似乎并没有什么更清楚更直接地为消费者说句话。不管怎么讲，直到现在，购房者的困难更多，成本也更大的。

与此同时，七匹狼做地产、美的做地产、海尔做地产、雅戈尔做地产、苏宁做地产、国美做地产、苏泊尔做地产、格力做地产、格兰仕做地产、奥康做地产、娃哈哈做地产、喜之郎做地产，奥克斯、兰城床垫、长虹电器、五粮液、郎酒、水井坊、阿里巴巴……都在做房地产，神奇的地产啊，让 72 行最后都殊途同归！

房地产在中国，一直得是一个单边市场吗？谁是上帝。



