

房价是一面镜子，折射出中国经济的真相

中国 城市 房价 之谜

苏东◎著

过去十年，为什么中国房价屡控屡涨？
未来十年，中国城市的房价还会涨吗？



茅于軾



陈志武



薛兆丰



叶檀

联合推荐

SPV
南方出版传媒
广东经济出版社

中国城市 房价之谜

Zhong Guo Cheng Shi Fang Jia Zhi Mi

苏东◎著

SPM

南方出版传媒
广东经济出版社

—广州—

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市房价之谜/ 苏东著. —广州: 广东经济出版社, 2017. 9
ISBN 978 - 7 - 5454 - 5776 - 6

I. ①中… II. ①苏… III. ①城市 - 房价 - 研究 - 中国 IV. ①
F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 208792 号

出 版 人: 姚丹林
责任编辑: 陈念庄 黄 炘
责任技编: 许伟斌
装帧设计: 仙 镜

出版 发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11 ~ 12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	中山市国彩印刷有限公司 (中山市坦洲镇彩虹路 3 号)
开本	730 毫米 × 1020 毫米 1/16
印张	15
字数	210 000 字
版次	2017 年 9 月第 1 版
印次	2017 年 9 月第 1 次
印数	1 ~ 5 000
书号	ISBN 978 - 7 - 5454 - 5776 - 6
定价	48.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 37601950 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 37601980 营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社新浪官方微博: <http://e.weibo.com/gebook>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

• 版权所有 翻印必究 •

前言 关于房价的谎言为何盛行

写这本书很重要的原因是，目前关于房价的走势及形成，很多人依旧存在错误的认识。对很多人来说，中国各个城市的房价似乎充满了令人难解的谜团。比如，为何京沪深杭厦等城市的房价似乎永远在涨？而相比之下，重庆、长沙、贵阳等城市的房价却这么低。

由于找不到答案，很多人因此就预设了这样一个简单的观念，即一座城市的房价是与其繁荣发达的程度直接挂钩，也即城市越繁荣发达，房价就越高，而城市不怎么繁荣发达，房价就会便宜——所以北上沪深永远涨，三四线城市不要碰。

但只要稍加思考，就会发现其错漏之处——显然这一观念无法解释同样是省会城市，湖南的长沙相比江西的南昌房价却要低不少。目前大众公认，无论是经济的发展，还是市场的繁荣发达程度，长沙都要比南昌远为优胜。

如今，河南的郑州差不多已是内陆省份中房价最高。如果郑州是因为经济发展优越，势头好，因此房价本来就应该高的话，那么同样是经济发展优越，发展势头更好的长沙，其房价为何却只有郑州的一半呢？

相似的例子还有身为直辖市的重庆。实际上，重庆市区的繁荣发达程度还要远超长沙，但重庆的平均房价也只能与长沙持平，位于省会级以上城市中房价最低之列。而且，自 2016 年以来诸多城市房价暴涨，重庆的房价却还不涨，以至于有关“重庆房价不涨”的文章频频见诸报端。为什么特别繁荣发达，甚至近几年 GDP 增长都是第一的城市，房价却几

乎不涨呢？

另外，在大众公认繁荣发达的大城市中，广州的聚拢财富能力以及城市的地位都要明显超越杭州，但曾经有段时间广州的房价却大大低于杭州。

在同样算经济较为落后的省份里，还有安徽合肥，综合房价甚至能够超出经济更为发达的长沙和重庆近一倍。

由以上所述事实可知，说城市房价由其繁荣程度、购买力、对外吸引力等决定并不那么靠谱。

说到房价，人们还可以看到类似温州这样的城市“奇葩”。温州曾经是国内城市的一个典范，曾经被认为是中国最有钱、财富最雄厚的城市。曾几何时，温州炒房团还一直被当作是各地房价暴涨的罪魁祸首。在2002～2005年间的房价暴涨潮中，很多人都认为，当时全国很多城市的房价暴涨，都与温州炒房团有很大关系。而在很长一段时间里，温州的房价被列为中国最昂贵的城市之一。

但就是这样一座城市，却在2010年之后出现了连续数年的房价下跌，甚至下跌了近一半左右。

笔者的一位朋友讲述了这样一件事情：他认识的一个老板，2008年动用了大部分财产，花费近2亿元在温州将一栋楼房的顶层全部买了下来。而如今，这一房产仅值7000万元了。

到底是什么原因造成了以上这些奇怪的事实？笔者会在本书中尝试解析清楚。

面对京沪等城市房价的暴涨，还有很多人将之归咎到货币超发上，很多人用各种数据，显示了“天量”的货币超发，引发了通货膨胀。但如果是因为通货膨胀而引起的房价暴涨，应该是所有地区的房价普涨才对，但事实却并非如此。这一观点显然无法解释，为何在2015年开始的新一轮房价暴涨潮中，仅仅只在少数城市出现房价暴涨呢？事实上，在此轮房价暴涨的时间段，全国房价没怎么涨的城市有很多——甚至应该

说，全国绝大多数的城市或地方的房价基本都原地不动。

为何房价的上涨如此有选择性呢？

还有，为了抑制房价上涨，政府曾多次使出大招，采取了各种限购的政策，但效果最终却有些乏善可陈，甚至陷入越限越涨的怪圈，这又是什么原因呢？

这一个个现象都令人疑惑。如果您对这些事情也抱有疑问，并想探究一下原因，那么您可以读一读这本书——它将会一一解答以上问题。

弄懂了这些问题，也就弄懂了中国房价上涨的原因。

当然，由于房价的问题非常复杂，不能仅通过讲述道理来介绍，本书在写作时结合了部分城市的房价走势案例。这些案例包括北京曾有过的三次房价下跌；北京房价十年暴涨十倍背后的奥秘；为何在十年中，北京房价涨了十几倍，而青岛房价仅涨了三四倍；为何上海房价上涨与北京不同步；重庆的房价因何偏低；青岛房价为何前高后低等。

书里还用非常具体、详细的事例介绍了在1998～2003年间，广州是怎样抑制了房价上涨，让当时被一致公认为一线城市的广州成为房价超低的省会级城市；杭州为何会在2000年后，成为国内房价上涨的先锋，率先开启了房价一路上涨模式；近几年温州房价之所以暴跌的原因。此外，本书也详细介绍了2000年香港楼市泡沫的破灭，2003年后又为何暴涨等等。在行文安排上，这些城市的案例都与道理的讲述穿插进行，可能次序前后略显凌乱，但由于道理讲述与案例分析都非常重要，也是不得已而为之。

在本书中，笔者谈及房价的涨幅，更喜欢用同地段、同楼盘的二手房的房价变化来进行比较，而不是用现行普遍采用的各种新房的统计价格来进行比较。

这样的比较才能避免由于地段不同而导致的标准不同问题。

就在本书审订出版之际，一件对多地房价都影响巨大的事情发生了。2017年4月1日，中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。

中央各级媒体以极快的速度进行了报道，并将雄安新区的定位提高到与深圳和上海浦东新区相提并论的高度。无疑，这将极大地影响多地的住房市场，特别是最受关注的北京住房市场。在这样的情况下，笔者又对部分内容进行了修订和补充，同时也删减了一部分内容。

书中阐述的观点，是笔者近十年的调研和研判的结果，纰漏之处，概由笔者负责，欢迎各位读者批评指正。

目 录

第一章 北京曾有过的三次房价下跌	001
北京为鼓励买房曾送户口	003
2005 年北京房价大涨仍低于杭州、温州	004
2008 年的房价回落	008
学区房的房价暴涨成吐槽点	010
2014 年北京房地产降价	013
北京房价再度上涨周期落后	014
北京房价与青岛房价涨幅悬殊的原因	018
第二章 上海房价涨跌与北京并不同步	023
从低落到高涨，旧城改造温州炒房团	025
2005 年北京房价暴涨而上海房价下跌	028
暴涨与短暂下跌的循环往复	032
上海房价开始落后于北京	034
第三章 青岛 21 世纪初房价暴涨之后趋于平稳	037
青岛房价为何一开始落后于郑州	039
青岛房价的高涨之路	040
城市经营是收紧土地	042

土地拍卖的操控	044
主政者思路改变房价也随之改变	048
第四章 重庆房价为何如此亲民	051
重庆房价也曾出现不小涨幅	053
主政者将政策落实在增加建设土地上	055
炒房客的滑铁卢	057
第五章 贵阳房价为何这么低	061
十四个超级大盘的崛起	064
房价不断下跌	067
第六章 房价上涨的原因剖析	071
2000 年以来房价大幅上涨的路径	073
住房需求超出以往	074
来自外来购房者的影响	075
土地控制造成住房供应偏紧	077
通货膨胀是影响房价上涨的较小因素	080
重点城市住房供应严重缺少	083
房价畸高的城市仍占少数	086
第七章 房价上涨的原因之一——人口迁移	091
人口向东部沿海地区迁移是趋势	093
中国规模恢宏的人口迁移	096
人口向哪些地方迁移	099
省会拥有何种优势	101

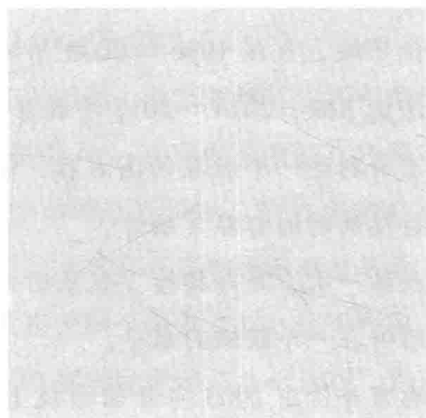
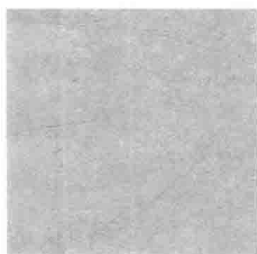
可建设用地不平衡	104
农村存在占用土地严重的现象	106
高房价存在危害	108
需要住房的城市外来人口	110
 第八章 房价上涨的原因之二——供给不足	113
土地供应是影响房价的最重要因素	115
中国大城市的人口密度“最高”	117
国内供地数量严重不足	119
土地供应不足或许是大城市堵车问题的原因之一	121
配套措施十分重要	124
供地方式应当改良	125
 第九章 1998—2003 年：广州抑制房价上涨与土地供应密切相关	129
洛溪新城的作用	131
华南板块的兴起	133
大量楼盘供应的终结	135
 第十章 杭州：房价为何一路上涨	137
率先成立土地储备中心	139
政府紧急“纠错”	140
 第十一章 温州房价的跌落之旅	143
暴跌意义巨大	145
融资造就“温大胆”	146
开启第一个暴跌模式的城市	147

填海致供给量大增	148
第十二章 香港楼市泡沫破灭的原因	153
联合声明的条件	155
重点在“八万五建屋计划”	155
房价暴跌令负资产阶级不满	157
第十三章 中国城市高房价的原因	163
低房价城市土地供应量都大	165
中国人就是喜欢买房	167
投资买房很正常	168
第十四章 如何解决北京、上海的高房价问题	171
白领没有逃离一线城市	173
2010 年时的建议：迁出国家大学、科研院所和央企总部	174
降低北京和上海的人口增长	175
搬迁部属高校最可行	177
雄安新区可预见的几个前景	179
北京住房总量需达到 1980 年的五十倍	182
第十五章 一些关于房价的典型错误观点	185
炒房客不是房价上涨的罪魁祸首	187
房租上涨与房产中介无关	189
囤积房源和土地十分正常	193
中国的空置房到底多不多	195
地产商人不是房价上涨的罪魁祸首	198

富人购买的房产与普通民众购买的不一样	200
人们对房价高涨原因认识不清源于对经济学知识的缺乏	202
关于房价问题的其他认识误区	204
 第十六章 对房价调控政策的思考	 211
房价难调源于将政策重点放在抑制投机上	213
征收房产税会增加购房者负担	213
中小地产开发商最愿意降价	214
“因城施策”比“一刀切”政策更具针对性	215
民粹主义思想或是抑制房价的大敌	216
降低房价唯一有效的政策就是大量供应土地	217
 后 记 中国的住房还可不可以买	 219
中国的城市房价会继续上涨	221
如何挑选投资房产的城市	221
沿海海景房有没有投资价值	224

第一章

北京曾有过的三次房价下跌



在一般人的印象中，北京、上海、广州、深圳等地，房价一直都在凶猛地上涨，从没有过下跌。但是，假如你询问任何一个资深的房产中介人员，他都会告诉你，事实并不是这样的，这些城市的房价都曾出现过下跌，而且每次的幅度都在 20%~30%。

为什么在 1999~2004 年期间，北京房价持续下降而且房价较低呢？

自 1997 年朱镕基开始推动房地产发展，为中国经济推一把力之后，在经济总体迅速发展的情况下，北京也发生过三次房价下跌，包括 1996~2003 年的房价下跌；2007~2008 年的房价下跌；2014~2015 年的房价下跌。其中，后两次都是在房价到达一个短期的高点后，出现一个自然回落所造成的，持续的时间都非常短暂。

而第一次下跌却持续了较长时间，并让北京的房价在数年内维持在一个较低的水平。

北京房价自 2003 年开始出现上涨的势头，然后在 2004 年出现加速上涨的趋势，到 2005 年更进入一种在外界看来近乎癫狂的上涨状态，北京市郊天通苑的普通二手房房价从 2003 年的 2600 元/米² 一路飙升到 12000~13000 元/米²，开启了北京房价持续上升的历程。

北京为鼓励买房曾送户口

尽管北京后来的房价涨幅惊人，堪称中国国内房价涨幅最高的城市。但在 21 世纪初，北京的房价涨幅并不凶猛，甚至在沿海多地房价已涨至相当高的时候，北京的房价还是不温不火。

事实上，在 1995 ~ 2005 年期间，北京的房价不但没涨，甚至有十年的时间一直在下跌。

以海淀区最普遍的 20 世纪 90 年代的 60 平方米老楼房为例，1995 年差不多需要 24 万元才能买一套，而到 2002 年基本已跌至 20 万元一套（如今此小区同户型可卖 300 万元以上）。

1990 年，亚运村（汇园公寓）的新楼盘，就卖 10000 元/米²，而到了 2004 年，该楼盘的房子只卖到 8000 元/米²了。

记得笔者在 1998 年来到北京的时候，北京主城区的新商品房的房价一般都在 10000 元/米²，而到了 2001 年，北京最繁荣的三环及亚运村一带刚刚新建的品质最好的商品房房价却普遍降到了 7000 ~ 8000 元/米²。

2002 年，位于北京 CBD 核心区大望路的高档楼盘珠江帝景，开盘时最低价仅为 6800 元/米²。当北京房价跌至最低点时，位于西南二环边的鹏润家园在 2002 年更是打出了 150 套现房全部“八折让利”的广告，从原来 6900 元/米² 降至 5500 元/米²。也就是说，二环的新房现房的房价甚至无须 6000 元/米² 就可以买到。

后来爆红的十万元学区房华清嘉园，当年的开发商任志强曾感叹“开盘价格才 4000 多元/米²”。

这造成了很多后果。有部分在 1990 年买了外销楼盘华侨公寓的投资者，由于在买入后房价十几年丝毫未涨，甚至还下跌，非常的沮丧。这样失败的投资，影响了很多人在 2000 年后打算在北京买房的决定，使他们总是下不了决心买房子，结果错失了后来北京房价暴涨的大好时光。

房价不涨，市场不旺。在那个时候，为了能够多卖北京的住房，北

京市地方政府甚至颁布了很多鼓励性的政策，当时的政府官员也总是不断为低迷的房地产市场鼓气。

2002年，时任北京市国土房管局局长苗乐如在一次会议上表示：“北京经济已经连续三年出现两位数增长，人均生产总值首次突破3000美元。北京房地产的发展是建立在这个基础上的，国家机关、企业、事业单位还要提高职工的工资。”所以，他说，房地产发展的利好因素很多，市场需求没有衰减。当时的北京市开发办办公室主任秦海翔也称：北京市还有47%的房改未达标户，有9%的无房户。国外、外埠来京的工作人员也大幅度增加，对住房也有必要的需求。而北京一年拆迁危旧房84万平方米，动迁居民6.9万户。因此，北京房地产市场应该更有发展。

为摆脱楼市的低迷，北京甚至还曾推出过“北京小城镇购房入户政策”，从1995年开始启动，最初试点的小城镇只有8个。1997年7月17日，北京市发布了《北京市郊区小城镇建设试点城镇户籍管理试行办法》，“购房落户”的范围扩大到了33个小城镇、14个卫星城。当时，外地人士只要在上述小城镇现金投资50万元，再在指定的小区买一套两居室以上的房子，然后按每人20000元的标准交纳小城镇建设基金另加1000元就可以最多办理一家4口人在当地的户口。

这一政策一直执行到2005年年底，在房价暴涨之后才取消。也就是说，谁有眼光在2005年的时候，在通州、亦庄、黄村、昌平买了房，到2015年，不但附赠全家北京户口，房价还翻了20倍。

2005年北京房价大涨仍低于杭州、温州

在中国的房价暴涨潮中，沿海的城市如上海，包括浙江、江苏等地的房价上涨是第一波。2000年，浙江省内各城市，包括很多经济发达的县城的房价出现了飙涨，杭州主城区房价更是涨至5000元/米²，苏州、南京、无锡的房价都出现了大幅的上涨，然后青岛、大连、天津等城市房价也有了较大幅度的上涨。

根据当时的一个报道显示,2002年三季度,上海房屋销售价格同比上涨了7.9%,杭州上涨了8.4%,南昌上涨了9.3%,青岛上涨了8.7%,宁波上涨幅度则高达19.2%。那个时候谈房价上涨,更多是谈及上述主要城市。而到2003年,随着所谓的温州炒房团的加入,甚至包括武汉、成都等内陆城市也都涨过一轮了,北京的房价也依旧未有大的改变。

在北京最热门的朝青板块一带,房价普遍都还在4000~5000元/米²,而在刚刚开发的天通苑、回龙观及通州一带,大量住房售价仅仅在2000~3000元/米²。

在那个时候,如果人们到浙江省或者苏南的某些县城,往往会发现,那里的房价可能都比北京要高。

北京房价的启动,是从2004年开始的。但一旦启动,其爆发的能量就让全国人民都吓了一跳。

当然,让北京房价在2004年爆发如此大能量的,最主要的是受房地产市场发生的一件大事的影响,那就是所谓的土地“8·31大限”,从根本上改变了开发商获得土地的方式,此举成为土地出让方式变革的一道“分水岭”。也就是说自2004年8月31日以后,土地的出让方式由以前的协议出让方式全部转为招标、拍卖、挂牌的方式。停止土地协议出让,实行土地公开交易,直接带动地价的提高,进而也相应地促使了房价的上涨。

当时媒体用“大地震”等字眼来形容这场政策变动对房地产市场的影响。尽管当时曾有国土资源部相关官员明确表态,土地“招拍挂”不是房价上涨的诱因,但是当“8·31大限”后,人们得知富力集团以32亿元巨资拍下广渠路东五厂用地;顺驰集团以9.05亿元的高价拍得大兴一号地;华润置地以25.65亿元天价拿下北京土地“招拍挂”以来面积最大的清河地块后,市场立即爆发了剧烈的震动,从而极大程度上改变了北京的房价预期。

“当初,富力拿地的时候,这里的中高档项目还非常少,售价亦较低,在5000~6000元/米²之间,与当时CBD高档公寓的10000多元/米²