

深刻解读走进阶段性拐点的中国楼市迷局

中国楼市 大趋势

把脉中国楼市·关注房地产未来发展趋势
解读限购令下的楼市政策·投资房地产业制胜之道

金圣荣◎著

THE TENDENCY OF REAL
ESTATE IN CHINA

当代世界出版社

深刻解读走进阶段性拐点的中国楼市迷局

中国楼市 大趋势

THE TENDENCY OF REAL
ESTATE IN CHINA

当代世界出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国楼市大趋势 / 金圣荣著. —北京:
当代世界出版社, 2011.6

ISBN 978-7-5090-0715-0

I. ①中… II. ①金… 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040816号

书 名: 中国楼市大趋势
出版发行: 当代世界出版社
地 址: 北京市复兴路4号 (100860)
网 址: <http://www.worldpress.com.cn>
编务电话: (010)83908400
发行电话: (010)83908410(传真)
(010)83908408
(010)83908409
(010)83908423(邮购)

经 销: 新华书店
印 刷: 三河文通印刷包装有限公司
开 本: 710 × 1000 1/16
印 张: 17
字 数: 188千字
版 次: 2011年6月第1次印刷
印 次: 2011年6月第1次印刷
书 号: ISBN 978-7-5090-0715-0
定 价: 32.80元

如发现印装质量问题, 请与承印厂联系调换。
版权所有, 翻印必究; 未经许可, 不得转载!

房价快速上涨或下跌 都是一种危机

有一种危险叫做速度，有一种危机叫做疯狂，中国房地产业的快速扩张带给中国经济的不仅仅是GDP的迅速增加，还有一根会勒死中国经济的绞绳——高房价。在中国改革开放的30多年中，中国经济取得了举世瞩目的成就，当中华民族信心百倍地向着建设现代化新中国的道路迈进的时候，高房价的出现不但使得中国经济的风险性大大增加，而且使得民怨沸腾，全社会出现了不和谐的因素。可以说，高房价不但是会勒死中国经济的绞绳，更会让中华民族历尽千辛万苦创造出的盛世局面遭遇到覆灭的危险。

高房价的危害有多可怕？对于从来没有尝过房地产泡沫破裂滋味的中国人来说，对于房地产泡沫破裂给社会所带来的破坏力有多大茫然无知。但是，从世界各国的经济发展来看，每一次房地产泡沫的破裂都为一个国家带来了灾难性的损害。看看20世纪90年代日本房地产泡沫破裂之后的现状——全民疯狂投资不动产结果导致日本经济在其后20多年里停滞不前，美国的投资银行大肆发放住房贷款导致次贷危机的爆发，以至于引发了全球性的金融危机，至今世界经济还处在金融危机的阴影之下。可是，当世

界权威财经杂志《福布斯》将中国的房地产业列为“世界上有可能爆发的第二大危机”之时，当浙江瑞安这个连一家电影院都没有的县级市的房价却直逼京沪接近3万元一平方米之时，中国的开发商与炒房者却在高呼“高房价是中国走出2008年世界经济危机的助推器”。毫无疑问，这个论调的潜台词就是如果房价下跌中国经济将陷入新的经济危机。应该说，每一个对中国房地产市场还保持一丝理性的人，都应该意识到，所谓的“高房价是中国经济的最大马力的发动机”等论调都是假话，那是一群只为自身利益而不顾国民经济安全之人的“肺腑之言”。

现在的中国房地产市场是一个以权力为“里”市场化为“表”的典型垄断市场。任何一个垄断行业都是操纵供求关系为少数利益集团谋取巨额溢价的行业。当中国的房地产市场已经变成一个不再是通过为社会提供住宅提供服务来获取收益，而是凭借权力的介入与供求关系的操纵来获取暴利的市场之后，带给社会的不仅仅是高房价对人民生活的困扰，更多的是对社会公平与社会正义的践踏，使得社会不稳定因素大大增加。

1998年中国开始实行房改，2000年之后中国房地产业迎来了所谓的“黄金十年”。在这短短的十年之中中国一线城市的房价从最开始最高几千元一平方米的价格飙升到了两万一平方米以上的价格，房价的高速增长没有带给老百姓更多的实惠，相反却催生出了大批的炒房客，这些炒房客与房地产开发商们群魔共舞，以人民生活必需品的房子为工具开始大肆地掠夺社会财富。要想让中国房地产业的痛症被治愈，要想让中国经济摆脱被高房价绑架的命运，那么重点调控治理房地产行业 and 打压高房价就成为了中国政府当前最亟需面对与解决的问题。

2010年4月17日，中央政府为了化解高房价带给中国经济的巨

大风险和高房价带给社会的不利影响而出台了房地产调控政策——“国十条”，2011年1月26日，更加严厉的调控政策“新国八条”出台。“国十条”和“新国八条”的出台，表明中央政府对于现在的中国房地产业已经有了新的认识。也充分表明了党中央和国务院对遏制高房价的决心。同时也从另一个侧面反映出政府不再将房地产业当做拉升GDP、促进经济增长的支柱性产业。

“国十条”的出台意味着中国政府拉开了调控高房价的序幕，但是从世界上其他国家房地产泡沫的整治情况来看，同房价不能过快增长的道理一样，房价快速下跌同样万万不可，因为在任何一个经济泡沫中价格的快速下跌在刺破泡沫经济的同时也会给社会带来萧条和动荡——任何行业的泡沫都是因为其他行业的流动性的注入导致流动性过分集中而引发的，所以在泡沫破裂之时也会引发其他行业的萧条与动荡。从目前的中国房地产业来看，投入房地产业的资金除了银行发放的天量信贷占了很大一部分之外，还有其他行业资金的注入，比如在2008年世界金融危机席卷全球之际，中国的很多民营中小企业为了渡过难关使得资产保值，纷纷将钱投入楼市，据相关机构的统计数据显示，民营中小企业投入中国楼市的资金已经高达上千亿人民币，那么，高房价的快速下跌必然会对这些民营中小企业带来巨大的损失。

从当前中国房地产市场的状况与中国经济的发展态势来看，房价的过快上涨或下跌都会对中国经济的稳定带来灾难性影响，所以一定要在打压高房价的同时一点一点地挤出泡沫，使得高房价以一种稳定的理性的方式回归合理价位，只有这样才能确保中国经济快速稳定增长，才能使中国的民生得到切实的改善。

前言 房价快速上涨或下跌都是一种危机 I

第1章 经济预言：中国楼市崩溃论

潘石屹：中国房地产得了癌症 3
中国楼市真的会崩溃吗？ 7
危机的前兆：租售比严重失衡 12
楼市新政能否成为中国房地产的生死拐点？ 16
中国楼市已经不再具有投资价值 19
中国房地产到底有多疯狂 23
无处不在的炒房客是制造危机的幕后推手 27

第2章 地产新政：是不是抑制房价上涨的杀手锏

楼市新政：急症需下猛药 33
中国楼市已迎来全面调整期 36
“国十条”：认识深、决心大、力度轻 40
房产税是调控房地产最好的杠杆 44
限购令，及时扑灭楼市“火焰”蔓延的及时雨？ 47
限购令常态化是调控效果最根本的保障 50
二三线城市房价也将出现回落 54
地产新政是否能“立竿见影” 58

第3章 房价博弈：被地产商绑架的中国经济

房价下跌中谁的眼泪在飞	63
房价能否当CPI指数的晴雨表	67
开发商为何坚信“守得云开见月明”	69
政府调控如何避免雷声大，雨点小	72
房地产绑架银行：一个愿打，一个愿挨	75
房价飙升，都是开发商的错吗？	78
房价涨不涨，谁说了算？	82
高房价是中国经济的绊脚石	84
由高房价引发的社会矛盾	88

第4章 资本楼市：楼市过热的幕后推手

温州炒房客的“胜利大甩买”	93
逐利的国际热钱吹起了房地产市场中的泡沫	96
央企拿地吹响地价上涨的号角	101
国有银行是房地产商的“护身符”	104
民间资本大量涌进中国楼市	108
股市与楼市是“跷跷板”的两端	112
地王——制造危机的幕后推手	114

第5章 向高房价宣战：由高房价引发的楼市战争

房产税——一定时期内最值得关注的课题	119
千呼万唤始出来的房产税试点	122

中国房地产市场是大赌场?	125
宏观环境决定中国楼市向上的趋势在 短时间内不会改变	129
房地产行业是一个滋生暴利的最佳场所	130
“一枝独秀”的房地产业其害无穷	137
开发商与银行是“同生死，共患难”的铁哥们儿吗?	142
怎样解决地方政府过于依赖“土地财政”的问题	144

第6章 泡沫经济：中国楼市泡沫的破裂

房地产市场的泡沫化指数	149
楼市泡沫是扰乱经济的黑色幽灵	151
如何识别房地产市场中的泡沫	155
如何抑制房地产泡沫	158
对房地产行业的过度投资加大泡沫体积	161
在泡沫之中如何生存？泡沫破裂之后，会留下什么?	165
货币流通与楼市泡沫的博弈	169

第7章 直接后果：房价与通货膨胀形成恶性循环

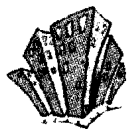
全球通货膨胀周期推涨房价提升	175
货币扩张让楼市更加凶险	178
“涨”与“胀”决速中引发危机	180
中国楼市泡沫将会被美联储左右	184
金价、房价与目前中国的通货膨胀	187

第8章 地产江湖：中国地产大佬的发家史

- 王石：用智慧和理性攀登楼市高峰 193
- 许荣茂：地产与资本市场的舞者 197
- 潘石屹：用五百亿验证人生价值的地产诗人 201
- 任志强：做地产界里的思想狂人 204
- 冯仑：自称地产先行者的“地产政客” 207
- 王健林：收世界500强企业的房租 211
- 朱孟依：一家暴富企业的幕后老板 214
- 张力：将利润做到极致的背后 217
- 张宝全：从艺术的角度造房子 220

第9章 历史经验：全球主要经济体的楼市危机

- 美国次贷危机及其对中国的启示 227
- 历史上的美国：被房地产泡沫多次光顾的国家 231
- 希腊债务危机彰显房地产泡沫的破裂 234
- 日本虚高房价引发二十年经济衰退 238
- 东南亚金融危机下的香港楼市 242
- 越南金融危机与房地产过热 246
- 迪拜债务危机：过度膨胀的房地产难逃崩溃命运 249
- 前车之鉴：香港、海南的房地产泡沫 254



潘石屹：中国房地产得了癌症

2010年4月底，当今中国最活跃、最具有鲜明个性的地产奇才——SOHO中国房地产总裁潘石屹接受了中央电视台记者的采访，潘石屹对当前中国房地产现状的评价可谓一语破的，他说“中国房地产得了癌症。不是说它的细胞都坏掉了，而是因为房地产的细胞生长得太快太活跃，已经开始吸收其他细胞的营养。人如果得了癌症，癌细胞就会失去约束，在人体内疯狂生长、转移，最终导致人体生命枯竭。一个行业大量集中全社会的资金，使其他行业的市场占有率萎缩，就如同人得了癌症。”众所周知，癌症是非常可怕的疾病，如果真的到了癌症晚期，那就意味着无药可救，即使有再好的医生，也无力回天。潘石屹拿癌症与中国房地产相比，说明这个行业确实存在不小的症结。

潘石屹一针见血地指出了当今房价过快增长的诱因——流入房地产业的社会资金量过大。的确如潘总所言，自从2008年经济危机以来，政府为了拯救一些濒临倒闭的中小企业和扭转因出口下降造成的经济下滑，向市场内投放了四万亿的信贷。这一举措带动地方更多的资金投入市场，2009年全年超过10万



亿元，这么多资金的注入，必然会造成流动性过剩，使人们对通货膨胀的预期增加，在股市低迷的情况下，人们开始疯狂购买资源性产品。因此，才导致房价不理智地一路飙升，才使房地产市场异常火爆，举世瞩目。甚至连外国的某著名经济机构都将中国楼市列为全球第二大资产泡沫行业。

有人会问，2008年以来国外的经济危机对我国的影响很大，很多出口导向型企业倒闭，民工出现返乡潮，为什么房地产行业却独树一帜，房价疯狂上涨呢？后来出台的十大振兴产业规划也并没有房地产行业，为什么楼市却一路凯歌、势不可挡呢？这个问题要从中国经济的深层次矛盾说起。

潘石屹指出，房地产的问题反映了当前中国经济的深层次矛盾。中国自改革开放以来，一直以出口为导向来发展经济，拉动经济的三驾马车——投资、出口、消费总是很难达到均衡，投资和出口占的比重过大，而消费占GDP的比重却越来越小。全球经济危机暴发以后，外需减少了，靠出口为生的企业订单锐减，只能裁员甚至倒闭，这些企业主手握从实体经济中退出来的资金，在通胀预期的作用下，投向了不动产，以求得保值增值。

说中国一线城市的房地产市场是投资客市场绝不为过，北京、上海、杭州、深圳等城市房价屡创新高，许多开发商都与出手阔绰的投机客有着千丝万缕的联系，这也是为什么潘石屹说北京的房地产投资投机盛行，房地产存在泡沫的根本原因。北京作为全国的首都，投资投机客都将这块市场看作他们投资投机的最佳选择之一。山西的煤老板、温州的炒房团、还有进军房地产的其他行业的企业主，都想在北京这块他们眼中的风水宝地，捞取更多的利润。他们往往一次就买下多套房屋，甚



至将整整一层全部买下，许多老板都是现金结付，一出手就几千万资金，让在场的人惊得瞠目结舌。如今的北京，房子似乎已经失去了居住的实用价值而成为了投资投机的工具，人们开始了通过房子来获取利益的接力棒游戏，没有人知道谁会成为接力的最后一棒，或许人们坚信这最后一棒的到来还遥遥无期，因为只要中国经济还在不断发展，房价就会一路凯歌，持续上涨。2009年，连路边的报摊小贩都在谈论房子，中国已经进入了全民炒房阶段。

2010年3月18日下午，国资委召开了新闻发布会，会上公布了16家以房地产为主业的央企，还有78家不以房地产为主业的央企，国家正在与这78家央企协商，对其加快进行调整重组。对于国家劝退78家非主营房地产业务的央企的这一举措，潘石屹表示国家调控房价的态度是积极的、坚决的，但劝退国企并不能从根本上遏制房价过猛的上涨趋势。因为房价上涨的原因是多方面的，不单单治理某一点就能取得好的效果。现在看来，最主要原因是土地供应太少，以及供应的土地没能及时建设，造成供需矛盾。

央企大都财大气粗，很容易在繁华城市飙出几个地王，对市场上房价的上涨便起到了一个向上的带动作用。在市场上，容易造成普通民众的恐慌心理。但是如果为了避免出现“地王”，就停止土地出让，更会加剧市场的恐慌，有人将此形象地比作“憋尿”，但“憋”不能解决根本问题。最根本的解决方法是把“尿”释放出来。央企们抢做“地王”的最主要原因是因为他们有太多富余的钱，资金成本相对于民营企业较低。对于当下像得了癌症一样的楼市来说，限制央企只是“化疗”杀死78家“癌细胞”，活下来的那些癌细胞会更为活跃生猛。

潘石屹曾在多个场合表示过他的观点，他指出，土地问题是中国房地产面临的**最大顽症**。其表现形式有以下几个方面：

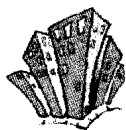
首先，土地的“招拍挂”和“价高者得”的政策使土地“地王”频出，两会之后的第一天，北京就连出三个地王，有些地王的楼面价已经超过了周边在售的商品住宅均价，就像面粉价格超过面包价格。潘石屹指出，在这些地块的竞标中，央企往往是赢家。作为民营企业的SOHO中国不会一味追求高价拿地，SOHO会根据市场预期在合理价格内购入土地。在拿地的问题上，央企和民企为什么态度迥然呢？众所周知，2008年以来政府采取的积极的财政政策是完全正确的，巨额投资有效拉动了经济增长，使2009年GDP保八成功，中国经济很快走出了**一个V字形的强劲增长**。同时，4万亿投资也是一把双刃剑，它一面支持了基础设施建设，使一些大项目提前开工，成为经济发展的引擎，另一面又使一部分资金不可避免地流入到房地产行业，虽然流入资金量的多少专家说法不一，但可以肯定的是，过度的流动性确实对房价起到了推波助澜的作用，央企的疯狂拿地就是佐证。

当记者问及为什么许多开发商拿了大量土地不开发时，潘石屹以中央电视台经济半小时的一期节目为例加以说明，这期节目道出了中国土地市场的一些怪相：中国的许多大型房地产企业都是上市公司，如果要募集到市场上的大量廉价资金，就要让股价上涨，股价涨跌除了与企业业绩有关外，还与土地储备量密不可分。土地储备多，那么企业今后在市场中所占比重就大，市场份额就高，股价预期就会上涨；土地储备少，那么企业今后在市场中所占比重就低，市场份额就低，股价预期就会下跌。股价上涨使企业有更多的资金去获得更多的土地，造

成“地王”频出，股价又进一步上涨，在金融资本的推动下，形成恶性循环。这就是许多开发商可以只靠囤积土地而业绩却还能大幅增长的根本原因。这种扭曲的业绩是无根之木，早晚有一天会倒下。

自2009年下半年以来，全世界的房地产一片低迷之时，中国房地产市场却一枝独秀，出现了报复性增长。海南的国际旅游岛规划一出，全国各地的投资投机客像潮水一样涌入这个90年代经历过房地产泡沫破裂之痛的岛屿，海南房价可谓一天一个样，从八九千涨到七八万。北京通州区作为北京首个新城建设项目，2009年底还不到万元，如今个别楼盘已经涨到接近3万元的大关，开发商和投机客对未来预期向好是房价疯涨列车的发动机，许多普通百姓也跟风加入了炒房一族。

正如潘石屹所说，中国的房地产市场的确得了癌症。一个人如果得了癌症又得不到有效的治疗，癌细胞会逐渐向全身扩散，人将很快走向死亡。房地产行业的迅速膨胀也会最终拖累其他各行各业，令中国经济陷入深度衰退之中，长此以往，中国楼市必将出现崩塌的局面。



中国楼市真的会崩溃吗？

2010年3月份，在网络上盛传一份“房地产崩盘时间表”，此表很快大肆流行开来，并被传得神乎其神、煞有介事。这张“房



地产崩盘时间表”回顾了日本1985年至1991年的房地产市场走势，并总结了许多与中国2005年至2008年房地产市场走势颇为相似的方面，通过作者的总结，不难发现，两国的房地产业在很多方面存在着惊人的相似之处。作者最后更预言中国房地产业会在2011年或2012年出现全线崩盘。潘石屹对这种说法并不是很认同。他认为，房地产市场的崩盘如同地震一样，很难提前预测到。所以，准确到哪一年崩盘这种说法不严谨。但日本当年房地产业的“崩盘”，对当今的中国市场，特别是中国房地产市场有很强的警示、参考作用。

让我们首先来看一下日本由快速发展到崩盘的全过程。20世纪90年代初，日本已经历了30年经济的飞速发展。当时日本的情况与目前的中国非常相似，楼价节节攀升，正在人们以为日本的房价会一直涨下去的时候，日本楼市、股市突然出现了大规模的崩盘，并迅速蔓延到整个日本，波及到各个行业，日本开始陷入经济危机的泥淖。回顾1985年至1991年日本楼市的走势，不难发现，日本楼市大约经历了以下几个重要时间点：

日元在1985年开始全面升值，日元的升值使日本实体经济竞争能力下降；1986年从制造业退出来的大量资金进入房地产市场；1987年日本房价大幅度上涨，飙升3倍之多；到了1988年房价下调，“地王”频出拉升房价；1991年房价再次下降而且速度急转直下，最终导致房地产泡沫破裂、楼市崩盘，直到今日，楼市崩溃对日本经济的打击仍余痛未消。

而中国的房地产在2005年至2008年间所经历的情况，与日本1985年至1991年的发展史有很多相似之处。在“中国楼市崩盘时间表”中也分别列举了几个时间段：2005年国家开始宏观调控过热的经济，人民币开始升值，2006年大量资金投入房地产

业，中国楼市备受关注；2007年全国范围内房价飙升；2008年在经济危机及宏观调控的双重作用下房价开始下降，紧接着，“地王”频出推动房价一路走高……因此，预测中国楼市2011年或2012年也将像日本房地产业一样面临崩盘的局面不是毫无根据的空穴来风。

有些人认为这种预测是耸人听闻，是脱离中国社会现实和消费者需求的，日本和中国不论国情、人口还是经济发展的阶段都存在本质的区别。就拿房地产来说，首先，中国人口众多，而作为大中城市的人口更是呈递增的趋势。越来越多的人正在从农村涌向城市。其次，国家土地供给量是有限的。中国能建房的土地只会越来越少。再者，作为生活必需品的住房，也一定会随着经济的快速发展，不断涨价……

“房地产崩盘论”尽管被许多专家称为危言耸听、言过其实，但不得不承认中国房地产存在的问题确实不容回避，如果不加以疏导，将会导致整个房地产业出现大崩溃的观点有一定的道理。概括起来主要有以下几方面：

(1)中国房地产市场存在矛盾的供需结构。

这其中主要表现在以下两方面：首先，许多大中城市对于房产始终保持着旺盛的需求量，房产供给量出现不足，造成楼盘旺销的虚假繁荣；另一方面，中国的房地产市场又存在着大量空置的房屋。据中国社科院从全国各地供电公司调查得来的数据显示，到2010年，全国660多个城市中，现有六个月以上每户每月电表读数为“零”的为6540万套。这些空置房大都是用来投资的。全国范围内还有在建房约1250万套，空置房和在建房相加，意味着至少有7790万套住房处于空置状态。假如按每套房平均居住3个人来算，这样的话，就可以容纳2.337亿人居住。

