

任志强、陈宝存、朱大鸣、董藩  
并称为楼市春天派的四大掌门人

财经专家朱大鸣作序——  
《地产江湖专剥画皮的好手》

WEILAISHINIAN,  
XIANGGAOFANGJIA  
TOUXIANG.

# 未来十年， 向高房价 投降

**CHINA** 把中国房地产真相彻底讲清楚！

REAL ESTATE

陈宝存◎著

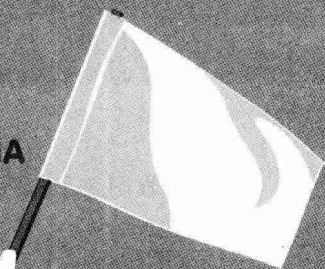
听谢国忠、易宪容、牛刀的人，早就后悔了。

任志强之后的第二牛人献给13亿人的置业真经。

山西出版集团  
山西经济出版社

陈宝存◎著

WEILAISHINIAN,  
XIANGGAOFANGJIA  
TOUXIANG.



# 未来十年， 向高房价 投降

图书在版编目(CIP)数据

未来十年,向高房价投降/陈宝存著.—太原:山西经济出版社,2010.10

ISBN 978-7-80767-104-6

I. ①未… II. ①陈… III. ①房地产—价格—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 179054 号

未来十年,向高房价投降

---

作 者: 陈宝存

出版监督: 赵建廷 张宝东

责任编辑: 郝亚玲

助理责编: 李磷哲

特约监制: 刘杰辉 俞根勇

特约策划: 俞根勇

特约编辑: 周 炫

装帧设计: 柏拉图创意机构

---

出 版 者: 山西出版集团·山西经济出版社

地 址: 太原市建设南路 21 号

邮 编: 030012

---

经 销 者: 新华书店

承 印 者: 三河市汇鑫印务有限公司

---

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 18

字 数: 230 千字

版 次: 2011 年 1 月第 1 版

印 次: 2011 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-80767-104-6

---

定 价: 32.00 元

1998 年启动房改至今已经过去了十余个年头，中国住宅建设也走上了高速发展的过程。

建国至今 60 个年头已过，在一片废墟上建立的共和国，用了 30 年时间完成了工业化的过程，成就令世人瞩目。但是另一方面，住宅建设却走了很多弯路。改革开放之初的 1978 年，由于人口的巨大增长，与建国之初的 1949 年相比，人均住宅面积不但没有增长，反而从 1949 年的 4.6 平方米/人下降至 3.9 平方米/人。

即使到 1998 年，城镇人均居住面积的数据也是相当低的。根据《中国城市统计年鉴 1999》的数据，在全国采样调查的 229 个城市中，人均超过 15 平方米的城市只有 49 个，占总数的 21.4%；人均超过 10 平方米的城市有 202 个，占所调查总数的 88.2%；最低的城市六盘水，人均居住面积只有 3.43 平方米。

而 2009 年 9 月 28 日，在“中国社会保障、住房保障情况和住房建设成就”新闻发布会上，国家住房和城乡建设部副部长齐骥讲了建国六十年特别是改革开放三十年来我国城镇建设取得的成就和住房保障制度建设情况。齐骥表示：“居民的住房条件持续改善，到 2008 年底城镇人均住房建筑面积达 28 平方米以上，是 1978 年人均住房面积的 4.2 倍。”

取得这一成绩，房地产业应该是做了很大贡献的。但是，全社会对房地产业的妖魔化却始终没有停止。针对房地产业的宏观调控政策自 2003 年开始就在摇摇摆摆中密集出台。比如，仅仅 2003 年，规范房地产业的调控政策竟然达到 40 余个，而且从当年就开始了收缩信贷的房贷新政。2008 年中央部委及地方今年以来出台的各种政策及文件已经有近百项。其中，既有进一步加强调控的“紧箍咒”，又有拉动需求和投资的“强心针”。冰冻三尺非一日之寒，终结楼市调整也实属不易。

但是，房价的上升过程却没有因为调控的严厉而有所减缓，而是每次调控之后都会开始新一轮暴涨。那么，是市场的问题，还是调控方式本身出了问题？这是需要全社会认真思索的问题。究竟是什么因素造成了调控的屡屡失效？市场因素起作用还是政策起作用？以收缩信贷为主要方式的调控政策到底应不应该继续？本轮调控最终会带来什么变化？房价能否按人们的期望大幅下调？为什么房价不能达到最低收入人群可以轻松购买的水平？为什么我们必须向高房价低头？低头之后，我们怎么保证居住？我们应该有何种适应当前形势的观念转变？买不起房能否租得起房？本书对以上问题试图从专业的角度给出答案。

认真地梳理房价形成的成本因素和市场因素，我们将发现我们对中国房地产有很多错误的认识。

比如商品房与保障房的关系问题，比如土地财政的真相，比如建设成本的构成，比如空置率，比如房价收入比，比如刚性需求问题。我们发现，舆论对于楼市的误导从没有停止。自 2002 年开始，楼市泡沫就一直在影响着政府决策。2005 年更是因为京沪房价的高涨引发全国房价下跌 30% ~ 50% 的大讨论。2007 年的房贷政策结合拐点论，造成了 2008 年的整体萧条，并且对宏观经济造成了致命的影响。宏观经济学家、房地产专家、媒体人、普通置业者，对房地产行业的发展都有不同的认识，激烈的争论也从来没有停止过。

房价高，几乎是全社会对中国房价的直观理解，但是这种趋势能改变吗？如果不能改变，又是为什么？

从 2008 年开始，笔者对于楼市舆论乱象，坚持从专业的角度，以平实文字讲述房地产行业的真相。

特别是在 2008 年楼市全面萧条，市场观望情绪日久的情况下，笔

者分别写下引发广泛争论的几篇文字，比如《楼市观望实际是开发企业观望》、《唱空楼市就是唱空中国经济》、《房价大跌，中国经济必将大减速》、《楼市观望最先影响的是农民工》、《房企过冬全攻略之“高筑墙，广积粮”》、《降无可降，抄底是首选》、《从微软黑屏事件到房地产救市的合理性》、《唱衰地产的无良学者是“碍国贼”》、《房价已经见底，投资莫失良机》等著名文字，准确地预计了2009年的全面回暖以及房地产业的持续春天，也成就了笔者在楼市唱涨派，即楼市春天派领袖角色之一。这些文章引起普通置业者的不理解和如潮的谩骂。甚至，笔者的骂名已经超过了楼市春天派的领头人任志强先生。

多年参与房地产行业实践的笔者，对行业规律和房价形成有精准的把握，本书以通俗的语言、独特的视角，告诉置业者行业的运作规律，给置业者指引方向。

中国的城市家庭新增户数从2000年的700多万户上升到2009年的约1800万户。而每年市场化竣工的住房大约只有500多万套，仅能满足不到新增家庭需求的一半。

按任志强的研究数据：中国用了三十年的改革时间解决了2亿农民的进城问题，但要解决4亿农民的进城问题，如果以同样的速度将需要60年的时间，必须以成倍增长的速度才有可能在未来的20~30年实现城市化率65%~70%的水平。中国现有存量住宅约145亿平方米，至少还要建设240亿平方米才能在不断拆旧与拆除中实现这一目标，而长期的供给严重滞后，尚无法满足这个城市化率的需求。

实现居者有其屋的理想，我们还要经过相当长时间的高速增长。高速增长本身同时也是未来30年房地产行业高速成长的基础。

但是，实现这一目标一定有个过程，谁先获得产权房，谁最后解决

产权居住，这个过程靠分配是不可能解决的。我们现在的城市化过程，首先解决的应是城市居民的住房改善，同时解决因 18 亿亩耕地红线濒临突破引起的用地需求。

笔者认为本轮调控最精准的一点是启动以公租房为主的保障房建设。这是解决新城市人口初始居住问题的最好方式。当然，这也要一定的过渡期才能实现。每年 1 500 万~1 800 万的新增城市人口，不可能靠公租房解决全部问题。市场租赁仍旧是解决居住问题的主要方式。

正视这一现实，是需要理性的。给市场以时间，给你自己进步的机会。我相信，面包会有的，房子也会有的。

## 地产江湖专剥画皮的好手

朱大鸣

宝存说要出书了。首先我要恭喜这位小兄弟。我和宝存是在网上相识，2008年的时候他经常到我博客留言和交流，从此我就认识了这位河北的朋友。宝存是个思想上的勤劳耕耘者，也是地产界专门剥掉诸多虚伪画皮的好手。

据说，我、任志强、董藩还有宝存，被媒体称为“楼市春天派”。我想，这是在2009年第一季度，我们共同发表了一系列楼市回暖上升的文章的缘故吧。

在房地产评论界，通常被分为多头和空头，易宪容、曹建海还有牛刀、时寒冰，被称为空军四大掌门，包括我在内的任志强、陈宝存、董藩则被称为多军代表。对于这样的划分，我不太认同，因为我们不是死多头，我们只是将事实客观地描述出来，供人分析，一旦事实情况真正地发生变化，我们也会阶段性地看空市场。这年头，客观地说出房价上涨的观点，会被人痛骂的，或许，这确实捅了这些人的伤口。很多人不愿面对惨淡的事实，宁愿听一些甜如蜜但却是毒药的话。当然，他们吃亏不少，有人从2003年一直踏空到现在，终于清醒了，将利矛转而指向了那些只会出蜜的舌头。

据我观察，真正的唱多派才是真正的调整派，因为增加了供给才能引起房价调整；而现在很多唱衰派其实是真正的助涨派，因为他们寄希望于权力干涉市场。这种做法反而会制造供给短缺，最后会引起价格的暴涨。

对于所谓的“楼市春天派”四个人，宝存、董藩和我比较熟悉，至于被称为“任大炮”的任志强，除了文交之外，并没有太多的交流。因此，在宝存大作即将面世之际，我要当仁不让地为宝存老弟写点什么。

宝存的主题是向高房价投降，这确实有些挑衅公众思维的味道。其实，仔细想想，否定规律、强调“人定胜天”的人何其多，企图操纵经济规律的人也不少，但终究像堂吉珂德大战风车一样，他们除了留下滑稽的谈资和悲剧外，并不能真正地战胜“风车”。中国的房地产市场有自身的规律，宏观调控应当顺势而为，才能真正地达到平抑房价和实现乐居的目的。

房地产纠缠了太多的利益，而在这些利益背后，往往是各种谎言。自命为民意代表的人戴着道德的面具，忽悠着不知真情的人。宝存是热血沸腾的汉子，他直接戳穿了那些虚伪的面具，披露了他们的命门，因此，在网络上，宝存是最招骂的一个人。我们希望宝存今后能够继续剥掉那些虚伪的画皮，还原房地产真相。

中国的房改才十几年，而真正大规模住房商品化不过几年。即使这样，还有很多人认为，中国房地产市场已经老了。其实，中国的房地产市场现在的种种弊端，只是年轻的错误，房地产市场也会在不断纠错中成长起来。

我们常常说，当“公说公有理，婆说婆有理”的时候，就需要事实

来检验了。无论何种观点，都必须经得起检验，在事实面前，所有的面具和巧言都将颜面扫地。

最后，祝愿宝存的新书能够引起大家的共鸣，能够带给我们更多的启发。

2010 年 11 月



## 目 录/CENTENTS

前言/001

序/001

### 第一章 “房奴”是怎么炼成的 /001

第一节 所谓“房奴”是非理性的说法 / 002

第二节 租赁成为主流居住形态 / 021

第三节 我们的住房观念错在哪儿? / 036

第四节 激辩“蜗居”“蚁居”观念 / 053

## **第二章 高土地成本，房价焉何不涨？ /067**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 第一节 屡调屡涨为哪般？       | / 068 |
| 第二节 面对拆迁，开发商已经是弱者  | / 083 |
| 第三节 18亿亩耕地红线导致地价暴涨 | / 095 |
| 第四节 农地入市降房价是痴人说梦   | / 106 |
| 第五节 说说真实的土地财政      | / 123 |
| 第六节 为什么总是地王？       | / 134 |

## **第三章 向高房价投降 /151**

|                   |       |
|-------------------|-------|
| 第一节 高房价下租房不丢人     | / 152 |
| 第二节 新一轮宏观调控解决租赁问题 | / 171 |
| 第三节 不靠谱的唱衰派       | / 192 |
| 第四节 楼市春天将持续30年    | / 219 |
| 第五节 楼市泡沫派的荒谬      | / 260 |

# 第一章

## “房奴”是怎么炼成的

第一节 所谓“房奴”是非理性的说法

第二节 租赁成为主流居住形态

第三节 我们的住房观念错在哪儿？

第四节 激辩“蜗居”“蚁居”观念



## 第一节 所谓“房奴”是非理性的说法

### 1. 98 房改与按揭消费掀起住房消费潮

在 1998 年房改之前，不会有“中美老太太之争”。在我看来，推行按揭贷款需要观念的转变。

国人对于借贷还息这种消费观会有很多不适应，所以按揭贷款之初国人对于利息的归还过于看重。但事实上，民间借贷在我们的传统中一直存在。比如私宅的修建，我们很多家庭就是靠借贷完成的。这类借贷主要在亲戚朋友之间进行，等于亲友互相支持，一般不计利息。

中国一直是人情社会，而非商业社会。在传统眼光看来，借钱出去收利息纯属高利贷，这是十分可耻的行为。所以按揭消费的初期，需要改变的就是借贷观念。这个时候，中美老太太的故事适时出现了。

有关中美老太太买房，网上流传的旧版本是：一位美国老太太和一位中国老太太在天堂相遇了，因为房子的事交流起来。中国老

太太说：“我辛辛苦苦大半辈子，老了终于买了一幢房子。”美国老太太说：“我享受了几十年的房子，终于还清了贷款。”

超前消费、借贷消费从此被我们鼓励和提倡。

为什么我们启动房地产市场化改革？归根结底我们重生产轻生活所欠的债太多了。

朱镕基总理有关启动住房市场化改革的讲话，在孟晓苏先生的记叙文字中我们能感觉到其中蕴含的深意。

2008年1月13日，《中国房地产报》采访中房集团原董事长孟晓苏先生，发表的文章《中国地产大事：1997年北戴河会议》清楚地记载了住房市场化改革的开始。

引文如下：

1997年夏天，《住宅建设成为国民经济新增长点的研究》课题组在北戴河召开的一个小型研讨会，成为房地产业被列为国家支柱产业的开端。随后的2003年，“房地产业是支柱产业”的提法写进国务院18号文件。而1998年出台的个人按揭政策则为房地产业装上了推进器。此后10年，房地产业取得迅猛发展。

“1997年的那次会议只是一个课题组会议。当时的央行行长戴相龙需要一些数据，为此我们马上组织了一个课题组。”回忆起10年前在北戴河召开的那次小型研讨会，中房集团原党委书记兼董事长、现任中房集团理事长、中国企业家联合会执行副会长孟晓苏依然记忆犹新。



更令当事人人心生感慨的是，谁都没有想到，正是北戴河的那次小型研讨会，成为房地产业被列入国家支柱产业的前奏。“10年来，中国的房地产发展迅猛，可以说，那次会议对行业的影响是非常深远的。”记者采访一位业内人士如是评价。

据当时的重要参会人之一、建设部原副部长、中国房地产业协会名誉会长杨慎介绍，“这次会议是《住宅建设成为国民经济新增长点的研究》课题组组织召开的，孟晓苏任组长。”

彼时，杨慎正是这个课题组的顾问，其他顾问还包括洪虎、陆学艺、谢家瑾、郑新立和桑荣林等。杨慎回忆，为了落实中央关于发展住宅建设、培育国民经济新增长点的指示精神，1996年10月，国家体改委、建设部、国家计委、国家科委及中国房协等单位商定，以中房集团发展研究所为主，成立了《住宅建设成为国民经济新增长点的研究》课题组。

## 支柱产业的开始

“那时候朱镕基总理已经讲过话了。”坐在中房集团宽敞的办公室内，孟晓苏向记者回忆。他所提到的讲话，指的是1996年6月朱镕基总理在国务院常务会议提出，住房建设可以成为新的国民经济增长点和新的消费热点。

1997年5月，孟晓苏到瑞士圣加伦参加了一个国际会议。“在这个会上，我就讲到住房建设会成为我国新的经济增长点和新的消费热点，正是因为有朱总理1996年的那一句话。”孟晓苏说。

“当时北戴河的会议我只参加了一天，然后我就赶回北京了，因为太忙。”作为中国最大房企的掌舵人，孟晓苏当时担任中国房地产开发总公司总经理一职。

“那个时候还不适合提房地产业，因为当时房地产业还受到国家的严格控制。所以1997年都没有召开过研究房地产的会，国家所有研究住房的会议说的都是住房建设。我们的会议也没有提房地产业，也只是说的住房建设。”当记者问是否在北戴河会议上提出建议将房地产业作为我国支柱产业的时候，孟总笑着纠正了记者的说法。

“我记得当时会议中确实提到房地产业和建筑业的不同。房地产业要比住宅建设更宽泛，其中还包括了基础设施、配套设施建设等。”孟回忆起当时会上的一个细节。

尽管1997年的北戴河会议并没有明确提及房地产业是支柱产业，在这个研讨会上，专家们提出把住宅建设列为国民经济新增长点。但毫无疑问，这一提法成为房地产业列入国家支柱型产业的前奏。

“在北戴河会议以后，我们还在其他地方开过两次会。一次是在北京，另一次是在广州。在广州，我们找了一个地方关起门来研究，最后形成了报告提交给建设部。我记