

任志强评说地产中国

Speak
out
freely

任志强
评说

一边是任式雷言，遭来口水无数，一边是房价应其声而涨。到底是谁曲解了他的原意，还是他说出了地产的真相？他的观点是对是错，任你评说！

任志强 著



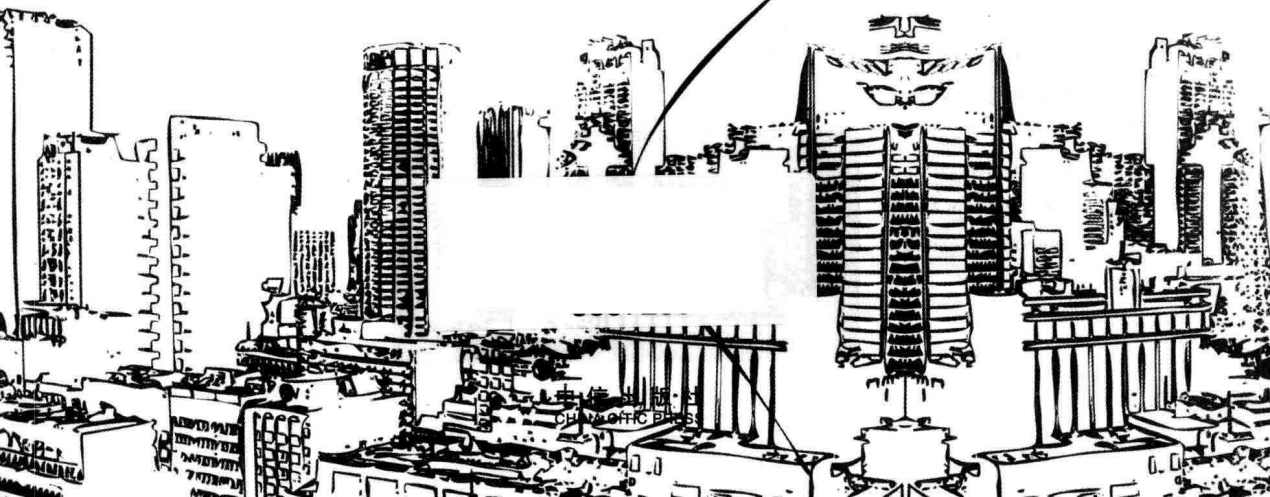
中信出版社 CHINACITIPRESS

任志强评说地产中国

Speak
out
freely

任
你
评
说

任志强 著



图书在版编目 (CIP) 数据

任你评说: 任志强评说地产中国 / 任志强著. —北京: 中信出版社, 2010.10
ISBN 978-7-5086-2377-1

I. 任… II. 任… III. 房地产业—研究—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 190726 号

任你评说——任志强评说地产中国
RENNI PINGSHUO

著 者: 任志强

策划推广: 中信出版社 (China CITIC Press) 蓝狮子财经出版中心

出版发行: 中信出版集团股份有限公司 (北京市朝阳区惠新东街甲4号富盛大厦2座 邮编 100029)
(CITIC Publishing Group)

承印者: 北京京师印务有限公司

开本: 787mm×1092mm 1/16 **印张:** 15.75 **字数:** 202千字

版次: 2010年10月第1版 **印次:** 2010年10月第1次印刷

书号: ISBN 978-7-5086-2377-1 / F·2113

定 价: 39.00元

版权所有·侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换。

服务热线: 010-84849283

<http://www.publish.citic.com>

服务传真: 010-84849000

E-mail: sales@citicpub.com

author@citicpub.com

自序

出第一本书时，是与华润“分手”之后的再创业阶段，也是华远最困难的时期。2002年一位朋友说，这时候要鼓动士气，建议我将原来写过的文章汇编成册出版，以重振华远雄风。

于是，我请刚从住房和城乡建设部（简称住建部）部长职位调任湖北省省委书记的俞正声部长为我的第一本书写了序。

俞正声部长调任之前，曾提出让我兼任住建部政策研究中心主任一职。这是一种不给工资，但需要投入研究经费进行市场与政策研究的兼职工作（在这之前证监会已有了这种外聘的兼职工作）。遗憾的是，由于俞正声部长工作的调任，这一愿望未能实现。序中，俞正声部长还专门提及了此事。

我与俞正声部长的结缘，首先来自于结怨。1998年的房改政策出台之后，中国房地产协会召开了第三届会员代表大会。当时我并不知道部长坐在台上，在主题发言中我不断“攻击”23号文件^①中经济适用房政策的非市场化，并且提出了推行住房市场化应同时建立保障性住房体制的问题。这可是犯了“滔天大罪”啊！

但好在俞正声部长在此后的工作接触中，虽然不同意我的许多观点，但赞成我对问题研究的认真精神，随后就有了那篇序。

事后俞部长告诉我这是他第一次给别人的书写序，因此也更显这篇序的珍贵了。

本来俞正声部长的那篇序已是最有分量的一篇序，但出版人还是希望用更多的名人来为我的书“壮胆”，于是就又请了时任全国人大常委会副委员长、早年

^① 1998年7月3日，国务院颁布了《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号，简称23号文件）。——编者注

曾任北京市西城区副区长的何鲁丽，为我的第一本书写了一篇序言。

何鲁丽副委员长不是地产方面的专家，但却是看着、帮着我们长大的父母官，也是一位慈祥的老大姐，从来不以高官的身份发号施令，而是以引导与教育的方式，给我们方向与力量。

正因上述原因，才有了后来REICO工作室^①的建立和连续10多年对地产的研究，以及华远的再次上市等。

2003年1月，我的第一本书《任人评说》出版了。然而，对我并没有信心的出版社，大概是担心书卖不出去，大约只印了不到1万册。书中的内容太多，且字号太小，让许多人都说那是一本根本不想让人看清楚的书。至今许多人都不知道我曾出版过这样一本书，也让媒体有扭曲事实真相的机会。

我的第二本书《任我评说》出版于2008年9月。这次我没有再请领导们为新书写序，而是请了一位企业家宁高宁先生作序。

宁总是我深深敬佩的中国少有的企业家。正是1994年与华润的合作、1996年在香港的借壳上市、1997年的国际发债、1998年危机时的扩股、1999年底的辞职、2001年的最终分手，让我从宁总身上不仅学到了资本市场中的运作、企业的深度管理，还学会了如何做人。当时，社会上有许多对我的不同角度和态度的评价，而我认为让一个曾经与我合作，又以“分手”为结局的人来写序会更为客观和准确。宁总也并不完全同意我的观点，但却以“仔细看看任志强”为题，表达了自己的意见。

第一本书的书名之所以叫《任人评说》，是因为明知书中的许多观点与看法并不追随社会的主流，颇有些“叛逆”，也认为必会引起诸多争议。因此，书名用了个双关语，意为我的评说也可由任何人提出批评、指正，而非以一家之言“惑众”。

第二本书的书名用《任我评说》是因为有了一些调查研究资料，并被实践证明许多结论是对的。故不论这些意见是否与社会的主流相一致，都必须要说

^① “REICO工作室”由全国工商联住宅产业商会和中国城市房地产开发商策略联盟（中城联盟）基于“促进房地产业及国民经济稳定、快速、可持续发展”的认识共同资助支持建立。工作室秉持“自主超然、格物致知”的原则独立开展房地产市场研究，研究结论及倾向独立于政府意图及商界立场。



来，要力争能说清楚，要用自己认为正确的分析（也许会是错误的）来避免政策的错误。当社会普遍认为已出现改革的倒退时，坚持走市场化道路、坚持改革之路则是“匹夫有责”的神圣使命。

第三本书的书名则是在第二本书面世之后就被一位曾经在北京市西城区任职的领导开玩笑式地指定为《任你评说》了。这恰恰是另外一种反思，即当曾经认为自己是对的或自信一定是对的时候，会发现与主流社会不合拍的观点中，也许有许多并非是正确的。但习惯使然，我已无法改变这种思维和表达观点的方式了，连语言与风格大约都随着年龄的增长而固化了。而且社会的进步与人们对客观世界的认识不断深化时，每个人都会不断地改变自己的观念，于是把自己的意见放在阳光之下，让所有的“你”都来评说，会对自己和社会的进步起到更大的推动作用。

正是因为抱持着这样一种心态，故而在日常的论坛中会被媒体曝光出许许多多的“雷人语录”，其实，这些在社会中广为流传的雷人语录，都是我说的。虽然在媒体或网络的传播中会有所扭曲，但并不能否认，它们是从我所说的话中引申的。任何话语都一定有其特殊的前因后果，都会有特定的条件，就和这个社会中绝不会有无缘无故的爱与无缘无故的恨一样，问题也恰恰出在，如果媒体剪掉了这前前后后的语境背景，那么就一定会变成雷人的语录。

一个人在社会中生存会有许多身份，就像在一个家庭中你可以是爷爷、是父亲、是儿子、是丈夫，在身份定位不同时说出来的话是有特定对象的，因此效果也会不同。许多话必须放在特定的语境中才能理解，而媒体所创造的雷人语录，恰恰是让大众在不知道发言者的身份与对象的语境中断章取义。

我也有多种身份：一是国有企业的管理者，我称为“一纸公文的丫鬟”，要维护国有资产的增值保值，捍卫和保护国有资产，政府说什么就要做什么；二是人大代表或政协委员的社会职务，则要针对政府报告和政策提出不同意见、建议，包括猛烈的“攻击”，以保护弱势群体的利益和捍卫公民的权利；三是行业协会中的选民代表，当然要代表行业协会的利益、捍卫公民的权利并承担社会责任；四是一个普通的社会公民，要捍卫自己在这个社会中生存的权利，因此要推动改革，甚至提出消灭我所任职的国有企业，实现真正的市场经济，以让中国的经济

快速发展。

如果将所有不同身份、不同对象的语境虚化，就一定会出现大量雷人的语言，而这就必然会产生许多争议。

我之所以写博客，正是由于常有媒体用我无法控制的剪接方式来公开表达自以为是我——任志强的观点。我之所以写微博也正出于这样一种特定的考虑。本书中的大部分文章其实都已公开刊登在我的博客或其他的媒体上，这次汇编只是按专题重新进行整理，重要之处在于，许多人也许是从一个侧面了解了某一篇文章中的内容，或许会产生更多的疑问，认为问题没说清楚，但如果将文章汇编在一起，思路就会更加清楚。

我与吴晓波曾在亚布力的会议上有过一段采访的经历，而被其用“任式野蛮”来形容。这次许多出版商都希望能出版我的书，在众多选择中我接受吴晓波的邀请，正在于吴晓波会用“任式野蛮”的方式来重新整理，这样就可以防止一边倒的倾向了。至少他不会将真相故意隐藏起来，有利于还历史一个清白。

感谢所有为这本书成功面世而努力的人们，没有你们的努力，是不会有这些成果的。更要感谢那些在博客和微博中给我许多批评和评论的网友们，没有你们的帮助也很难改变我的一些看法与观点。再一次谢谢你们的支持与关注。

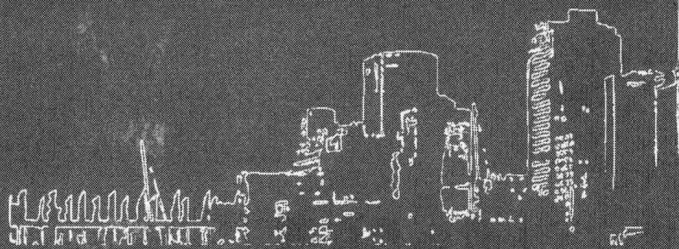
希望所有看过这本书的人都不会感到失望！

目 录 contents

| | |
|------------------------|------------|
| 自 序 | V |
| 第一章 商品房并非普惠式消费品 | 001 |
| 什么是保障 | 002 |
| 谁在拉动保障性住房的建设 | 007 |
| “有所”还是“有屋” | 011 |
| 换个思路解决房价问题 | 016 |
| 商品房不是普惠消费品 | 020 |
| 第二章 是市场化的问题吗? | 023 |
| 改革的权利与代价 | 024 |
| 还给市场定价权 | 028 |
| 住房最大的腐败在于制度 | 032 |
| 让市场决定未来 | 038 |
| 中国经济的政治周期性 | 042 |
| 胳膊拧不过大腿 | 048 |
| 第三章 别拿日本泡沫当镜子 | 057 |
| 别拿日本泡沫当镜子 | 058 |
| 再论别拿日本泡沫当镜子 | 082 |
| 中美情况的对比 | 088 |
| 第四章 地价推高房价毋庸置疑 | 099 |
| 北京的房价 | 100 |
| 全国的房价 | 104 |
| 地价的期货作用 | 108 |
| 房价波动是因还是果 | 113 |
| 尴尬的“天价地” | 119 |
| “地王”频出的反问 | 123 |
| “地王”频出的反问之二 | 126 |

目 录 contents

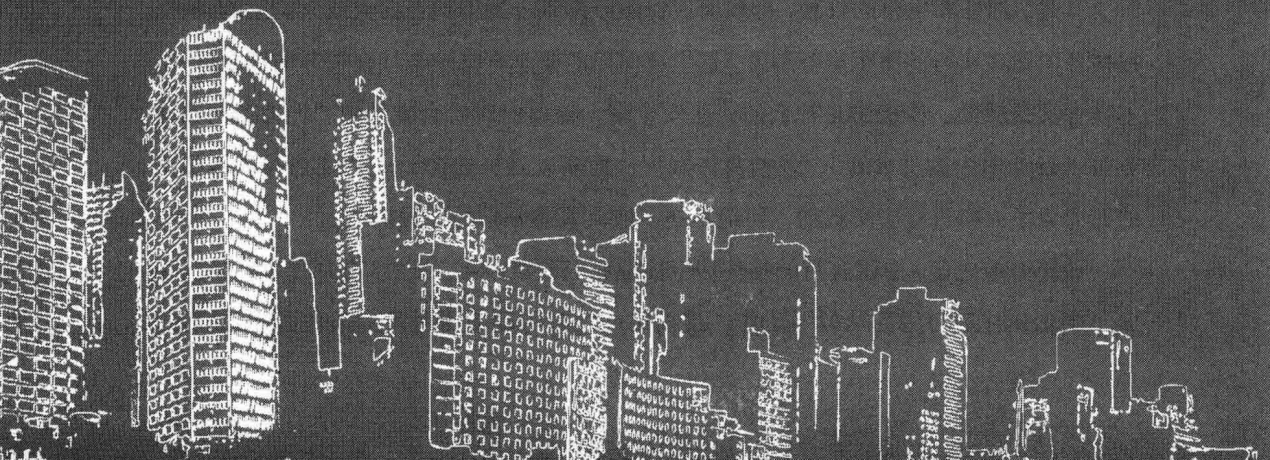
| | |
|---------------------|------------|
| 第五章 请用数据说服我 | 129 |
| 请用数据说服我 | 130 |
| 房价涨了多少 | 132 |
| 批判《北京蓝皮书》 | 136 |
| 质疑北京市社会科学院的科学性 | 142 |
| 分析报告说明什么 | 150 |
| 数字的解读 | 154 |
| 谬误的泡沫 | 157 |
| 越描越黑 | 163 |
| 算不清楚的一笔糊涂账 | 168 |
| 第六章 情绪不能代替规律 | 173 |
| 情绪不能代替规律 | 174 |
| 焦虑转化为仇恨 | 178 |
| 痞子文化 | 189 |
| 扔鞋引发的思考 | 195 |
| 第七章 何须分清几套房 | 211 |
| 不要被媒体忽悠了 | 212 |
| 资金不是推动房价上升的动因 | 217 |
| 何须分清几套房 | 219 |
| 投资与炒房 | 224 |
| 不是救市而是纠错 | 228 |
| 房地产应该庆幸未列入十大产业振兴规划中 | 233 |
| 平均销售不能说明泡沫 | 237 |



第一章

商品房并非 普惠式消费品

建立城市住房保障体系是联合国多项公约中都提及的政府责任。虽然名词各有不同，但核心是给予最困难的低收入人群必要的住房保障，使他们有保持生存的环境与权利。



| 什么是保障 |

建立城市住房保障体系是联合国多项公约中都提及的政府责任，虽然名词各有不同，但核心是给予最困难的低收入人群必要的住房保障，使他们有保持生存的环境与权利。

多数定义的名词会用“适足居住权”来表示。居住权是人权保障中的一部分，这包括两个含义：一是，迁徙的权利，即一个国家的公民应该可以在这个国家中的任何一地居住，有迁徙的自由。早期的中国《宪法》中有这项明确的公民权利，但自从实行城市与农村户籍制度管理之后，《宪法》的修改中取消了这项权利。随着人民公社制度的产生，土地制度也发生了重大变化，《宪法》中将土地划分为了农村土地和城镇土地两类，于是户籍与土地制度的变更让迁徙权消失了。

二是，居住和生存的权利，即政府应保障或提供公民不睡在露天或大街上的条件，包括各国正在实行的廉租房等制度。这里将保障的概念严格地与社会福利的概念分开，本质含义是救助，即保障是社会的一张安全网，是政府对社会成员中“无力参与市场竞争以及竞争中的失败者”，包括身体残疾、疾病以及失去劳动就业能力等原因造成的无力竞争人群进行居所救助，而绝不是多数人普遍分享的全民福利。

改革开放之前，中国实行的是住房全民福利的政策，但“先生产、后生活”的“革命”概念让住房与生活从属于工作，连简单的维持劳动力再生产的条件都无法满足。

加上三年困难时期和长达10年的“文化大革命”，让全国城市人均居住面积在1978年只剩下3.5平方米，远远低于1949年的城市居住水平，真可谓进入了水深火热的灾难之中。

改革开放的前十几年时间里，邓小平先生发起了住房商品化建设的运动，但局限于福利实物分配的方式未改变，仍然让绝大多数家庭无权享受这种全民福利。最终长达10多年的房改以取消这种全民普遍福利而告终。实施住房福利实物分配的50年间虽然建设与分配了大量的住房，让超过半数以上的城市居民有了安栖之所，但并没有最终解决住房问题，也未能改善与提高居民的生活条件。

截至2009年1月全国超过150亿的存量住宅中，约半数是实物分配的福利住房，约11%是公房租赁，商品房占总存量的25%左右，但是商品化与市场化的住房制度改革让绝大多数家庭的住房条件得到了改善，并在梯次消费的更新换代中让更多的城市化增量，也同时解决了居民住房问题。尽管现有存量住房中面积中位数仅为68平方米，小于90平方米的住房占到了总量的80%以上，但人们已度过了房荒的生存阶段，进入了改善的阶段。

不可否认，福利分房曾解决了相当数量民众的住房这一现实问题，但也不可否认福利分房与市场化相比是一种落后的制度，更不可否认的是，市场化的改革让民众有了住房改善与提高的希望。必须坚持市场化社会才能进步。

该不该建立住房保障制度不是一个要讨论的问题，建立什么样的保障制度才是一个必须搞清楚的问题。尤其重要的是不能将安全网变成弹簧床。

居住权利不是财产权利，保障性支付虽然也是再分配中的一种支付，但并非财产权利的转移，尤其不是生活质量的公平化。

1998年之前的住房福利解决的仅仅是居民的居住权利，而不涉及财产权利，既然不是自己的财产自然无人去添砖加瓦、做大的改动与装修，最多是为了生活方便与美化而“小打小闹”。因为工作调动与再次分配时要无条件地移动，房子并不属于个人所有。1998年之后的住房制度改革才让住房有了财产的属性，变成了个人的专有品而且具有了商业的价值。

正是住房的市场化改革明确了居住权利与财产权利的差别，也更明确了保障居住权利与分配财产权利的差别。商品化、市场化让传统的福利住房制度不但从分配上发

生了巨大的改变，也从观念和住房属性上发生了重大的改变。传统的实物分配，分配的仅仅是居住权利，而绝不是财产权利。

从中国的法律沿革同样也可以看出这种变化。土地从国有无偿使用变成了依法转让、出让的有偿使用。1995年的《中华人民共和国城市房地产管理法》则更加明确了有偿出让的土地上才能建设商品房，开发企业只能在有偿出让的土地上建设与经营商品房。市场化只限于有偿出让土地的商品经营活动。

相对应的划拨土地的住房保障则依法限定为保障居住权利而非财产权利的廉租房，或政府主导的贴息贴租类的房屋，而绝不是拥有财产权利的分配，哪怕是部分拥有法定财产权利的再分配。居住权利的保障与财产权利的再分配完全是两个不同意义的经济与社会概念。

我国现行保障性住房制度的混乱正是在于将居住权利的保障与财产权利的分配严重地混淆在了一起，并且是保障居住权利的廉租房严重地滞后与缺失，财产权利分配的经济适用房与两限房热情高涨。

政府之所以热衷于经济适用房与两限房的鼓吹与建设，正是由于它们是财产权利的分配。政府可以将此类住房指定给特定的人群而形成一种合理的方式将国民财富向特定人群、个人进行财富的转移。如许多地方已经曝光的经济适用房专门向公务员销售、专门向特定机关机构销售等。

为什么经济适用房会产生面积的扩大化和消费群体的扩大化，以至于出现经济适用房小区停放了大量私家小汽车甚至是奔驰、宝马等高档私家车的现象，引发了社会大众的强烈不满。腐败从来都与根据权力进行的财富分配紧密相关。

为什么经济适用房会在财富效应下降时在许多地区，如广州，出现叫好不叫座的现象，甚至无人购买的现象，为什么媒体与社会会认为过度的保障性住房建设会严重地打击商品化市场，正在于这种财富分配的不公所造成的影响。

……

世界各国都有廉租类住房、贴息贴租类住房，也有“居者有其屋”之类的相关住房，但其制度的基础在于土地的私有化。正是因为这种制度的差别，土地在分配的过程中，其出让价值就变成了财富的价值。土地的升值是在私人无支付、无成本的条件下变成私有财富的，砖头补贴就变成了财富的不公平分配，保障不再是以居住权利的



保障为基础，而是变成了向部分社会成员输送国民财富的通道。

大多数自称买不起商品房的“夹心层”并不甘心政府单纯给以居住权利的保障政策，而更热衷于拥有住房的财产权利，正是由于目前的保障制度给了他们这样的预期，给了他们财富转移的机会，给了他们超出居住权利的欲望，让保障跑出了本应遵循的轨道。

界定收入标准与住房困难本来就应有立法，但中国的区域发展差别巨大，让中国不可能实行由中央统一制定标准的政策。但保障性住房的投资补贴掌握在中央的手中，于是政策的制定又回到了权力的起点，让政策与区域发展之间产生了矛盾。

住建部的发言中将低收入群体住房困难的标准定为两条：一是，人均住房面积不足10平方米；二是，功能不完善。这个标准对中国政府而言是个巨大而难以完成的负担。

截至2009年初全国的住房成套率约为75%，也就是说功能不完善的住房总量约为40亿平方米；城中村约居住了城市30%以上的人口；没有自来水、燃气、独立卫生间或独立厨房的功能不完善的住房高达30亿平方米以上。全国各地廉租房的人均标准低于10平方米的城市还有很多，北京就仅为人均7.5平方米以下的家庭才有资格分配廉租房。住建部的这个标准大大扩大了住房应保障的人群和范围，恐怕再有几个1000万套也难以解决。

但30多年的改革历程证明，并非政府的标准与慈善之心解决了民众的住房问题，而是市场化在改善与提高民众的住房水平。如果重新回到完全依赖政府出资解决住房问题的老路上去，那么政府不但要重新背上福利分房的沉重包袱，并且回到民众数十年也等不上住房分配的困境。

难怪最近的媒体中大量出现了号称“第二次房改”的呼声，要再造一个由政府“看得见的手”公开介入的第二市场，用二次分配去实现住房公平，希望政府搬掉住房问题的大山，重新退回到住房实物分配的时代。

2005年人口普查的资料显示，全国真正需要政府保障的低收入群体里，住房困难的户家庭不超过500万户，每年近万亿的土地收益约可投入1000亿元的资金，大多数发达城市都有能力解决廉租房的困难。北京的此项经费就绰绰有余，关键只在于各级政府是否愿意大量建设并解决这一保障问题。

显然现状是保障居住权利的保障性建设滞后，而分配财产性权利的保障在加速，热衷于分配财富的利益驱动占了上风。

关键还在于在对“什么是保障”的认识上有着巨大的分歧，真正的保障也许40~50平方米就行了，但财产权利的分配则会将面积扩大到超出全国中位数的水平，让保障变成了弹簧床，成了某些人一种舒适的享受。

别忘了中国还有4 000多万人均收入1 100元以下的贫困人群，扩大化的城市住房保障会拉大这种城乡之间的二次分配差距。那么为什么不投入更多的资金优先对这4 000多万贫困人群的居住权利进行保障呢？住得差总比吃不饱又住得差好得多吧！

正确地运用国家财力对低收入群体进行保障是必要的。保障最基本的居住权利也是必要的，但绝不能让政策的导向将居住权利的保障变成了财产权利的分配，以导致更大的不公平。

政府住房保障体系的建立绝不能替代市场化，也不应对市场产生挤出效应，更不应变成收入分配调节的工具、变成贫富差别的平衡手段而改变了政府的责任和社会的和谐。

| 谁在拉动保障性住房的建设 |

社会保障体系得益于市场经济。

1998年，中国实行住房货币化分配之前，基本上可以说是一个实物分配的全民保障体系。但这种职工不花钱的保障却在职业、行业、企业的所有制之间产生了巨大的差异，甚至让这种保障在相当一部分就业者中成为“画饼”，也同时在创造着贫富差距。由于计划经济的体制不能充分发挥市场经济的活力，因此这种全面性的实物保障实际是按有限的计划性经济的财力严格控制住房面积、规模、条件、标准的低水平、平均化的大锅饭，并没有给城市居民带来更多的改善。

1978年改革之初，全国城镇的人均居住面积仅为3.5平方米，这个数字大大地低于1949年新中国成立时4.9平方米的水平。1958年周恩来总理在全国人民代表大会的《政府工作报告》中提出在“二五”计划中力争实现大中小城市人均分别8、6、4平方米的住房目标，但实物分配的全民保障不但未能实现这一目标，在将大量农业人口限制在农村不许进城，大量的城市人口下乡支农转移、工业向三线转移、知识青年下乡等大量城市人口向农村移民的条件下，住房条件反而更加恶化。

1980年福利住房的设计标准为一居室40平方米以下、三居室80平方米以下，到1990年超过120平方米标准的四居室建设仍需有高干、高知的计划指标。当时的建房标准可以说低于今天（2008年5月）的经济适用房建设标准，由此可见，全民统一

的分房制度并没有给城市居民带来美好生活，最多是解决了房荒、解决了一张床，而这一张床的覆盖率大约只能占到城市家庭的50.5%左右，还有大量的企事业单位根本分不上房，更不用说无单位的人员了。

是市场经济让城市的面貌改变了，让居民的住房条件改善了，1998年之后的住房改革打开了城市居民实现住房梦想的大门。近10年的发展，以每年0.8%~1.5%的速度在加速着中国的城市化率，但同时也让城市居民的平均住房面积以每年增加1~2平方米的速度扩张。在人口增长的同时，住房条件在市场化的条件下不断增长与改善。房改前与房改后的差异是可以说明计划经济下的全民保障与住房商品化的优劣的。

1998年的房改政策打破了计划经济下福利分房的保障，让住房市场化的同时放弃了对市场经济必然淘汰的群体的保障，试图让市场解决所有的住房问题。10年过去了，人们所看到的更多是住房的贫富差别，社区的、建筑的、房价的差别，于是更多的媒体与民众所关注的不再是市场经济所创造出来的活力和财富，而是市场经济中必然因供求关系而产生的价格矛盾，并将商品房价格这个本来仅仅与有支付能力或有部分支付能力的家庭相关的问题变成了与应由社会保障体系给以关注的低收入无住房群体住房相密切关联的根源。于是商品房价格的高低成了衡量低收入家庭是否能解决住房问题的条件，反而加剧了社会的不满与住房政策的扭曲。

近几年的宏观调控政策集中于房价上，结果引发了社会的不满和价格的暴涨，直到政府不得不建立住房保障体系，以及不得不用紧缩的货币政策来抑制投资过热，并造成资源配置的扭曲。

新的政策要求70%的土地用于建设90平方米以下的普通商品房，而两限房和社会保障性住房则力图从土地供给的角度大大压缩纯商品房的供给总量，从而加大社会保障性住房的供给量，以弥补过去10年未建立社会保障性住房体系的欠账，缓解日益扩大的住房差别与社会矛盾。但市场化的发展速度放慢的结果是社会保障的失效。

历史已经证明了计划经济中全民住房保障的失败，否则又何须房改！

历史也证明了市场化经济改变了城镇住房的条件，但却有保障体系不健全的缺陷，然而不能因为这个有待完善的缺陷而否定了市场化的住房改革。

如果有人说是因为市场化让更多富人有机会靠自己的支付能力和银行的信贷支持改善了住房条件而拉动了社会保障标准的提高，大概会招来众多的骂声！但事实确是，