

- 第一次揭开中国通货膨胀的真相
- 第一次揭开GDP货币化的真相
- 第一次揭开高房价高地价的真相
- 第一次揭示中国经济健康增长的源泉

为什么说房地产不能致富？
是谁动了我们的土地？

超级泡沫

中国房地产金融解密

如果你想解开心中的谜团
请看这本书里关于中国经济的深刻思考

东方导◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

超级泡沫：中国房地产金融解密/东方导著

北京：中国经济出版社，2011.1

ISBN 978 - 7 - 5136 - 0390 - 4

I. ①超… II. ①东… III. ①房地产—金融—研究—中国 IV. ①F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 237061 号

责任编辑 邵 岩

责任审读 霍宏涛

责任印制 常 毅

封面设计 任燕飞

出版发行 中国经济出版社

印刷者 三河市佳星印装有限公司

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 17

字 数 213.5 千字

版 次 2011 年 1 月第 1 版

印 次 2011 年 1 月第 1 次

印 数 1 - 7000 册

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 0390 - 4/F · 8660

定 价 39.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题，请与本社发行中心联系调换 (联系电话：010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话：010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话：12390)

服务热线：010 - 68344225 88386794

序 言

政府也有一只看不见的手

每个人都力图用好他的资本,使其产出能实现最大的价值。一般说来,他既不企图增进公共福利,也不知道他的资本能够增进多少。他所追求的仅仅是一己的安全或私利。但是,在他这样做的时候,有一只看不见的手在引导着他去帮助实现另外一种目标,尽管该目标并非是他的本意。追逐个人利益的结果,是他经常地增进社会的利益,其效果要比他真的想要增进社会的利益时更好。

这段话,是市场经济之父亚当·斯密在《国富论》里关于市场“看不见的手”的理论的完整描述。现在,关于斯密“看不见的手”的市场理论在全世界是如此令人耳熟,以致很少有人真正理解它的奥妙。严格地说,绝大部分口头上整日唠叨“看不见的手”的经济学家、政策制定者、各利益集团的代言人,他们并不理解“看不见的手”是什么,也无法在现实中去实践它!他们对这个伟大的理论,只是叶公好龙,用来装点门面。因为他们相信的,是另外一只政府的“看不见的手”。

就像市场一样,在政府领域,似乎也有一只看不见的手,但其作用方向与亚当·斯密提出的那只手恰恰相反:一个人若想通过加强政府干预来促进公共利益,那么他便会“受一只看不见的手的指导”来增进私人利益。而这却是“并非他本意想要达到的目的”。

这段话,是美国伟大的经济学家、诺贝尔经济奖获得者米尔顿·弗里德曼(1912—2006)在《自由选择》一书里关于政府的“看不见的手”的理论的描述。相对斯密的市场的“看不见的手”的理论,弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论,很少为世人所熟悉,现在的经济理论界,几乎没有人提起这一同样伟大的理论。为了验证这一理论,本书作者将以中国房地产市场为实例,客观分析:若想通过加强政府干预来促进公众住宅的公共利益,那么便会“受一只看不见的手的指导”来增进某些政府部门及相关的私人利益。

中国房地产的市场化改革,主要是通过政府主导来实现的。在政府主导下,中国的住房力图由计划分配走向市场供应,这是当时政府的目的。但是,在政府的“看不见的手”的指导下,这一良好的心愿,在实践中却蜕变成:“中国的住房由计划分配,走向比计划分配更加垄断、更加可怕的计划垄断!”中国政府本着公共利益出发,要生产价廉物美的住房来满足城市居民日益增长的居住需求,但受“政府一只看不见的手”的指导,使得政府的干预措施——系列文件的出台,反而增进了房地产开发商、政府管理人员及相关人员的私人利益。

中国住房由计划走向市场的目标,是通过政府干预的3个主要文件实现的。一个是《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号);一个是《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);再一个是《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18号)。这三个文件中,1994年的43号文件很少被人提起,而1998年的23号文件与2003年的18号文件,却为很多房地产开发商及经济学家所知晓。这三个文件有一个什么显著的共同点呢?如果你再次阅读文件的原文条款,便会发现都是政府为了公共利益而出台一些措施。

笔者之所以不厌其烦引用政府文件,是因为这些条款对中国过去的住房市场影响巨大。一般政府出台文件,市场要根据政府的文件即刻发

生相应变化。因此,考察政府的文件,在某种程度上能把握中国房地产市场的本质。

1994年43号文件的目的和本质是什么呢?是为了良好的公共利益的目的:加快住房建设,改善居住条件,满足城镇居民不断增长的住房需求。但文件在现实中的实施是住房由实物分配转为货币分配,出售公有住房。这个文件的核心,就是政府及政府所属单位要卖房子!卖的是谁的房子呢?卖的是中国城镇居民原来自己住的房子!因为城镇居民原是住在各种各样的单位公家生产、分配的住房里。单位为什么分配住房给它们的成员呢?因为公有制单位的人在为这个单位工作,并且工作了很多年,而当时单位给予的劳动报酬是很少的,所以单位要使它的成员安心工作,必须提供起码的居住条件。而43号文件出台后,所有的居民,必须另外花钱买回他本可以居住一辈子的房子。而他当时花费的那一笔钱,很可能是一个城镇家庭多年的收入。而各单位当时卖房得到的巨额收入,可能被单位主要负责人签字开支了,而交钱的职工却并不知道钱是怎么被花掉的。而地方政府却用一张纸:即所谓的房产证,让自己花钱买自己房子的人高兴不已。

43号文件的另外一些美好的内容是:

1. 把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制;
2. 把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式;
3. 建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。

从1994年到1998年,在这个文件的指导下,这些目标没有一个在现实中好好实现,而主要进程只是城市居民交钱,从政府或单位那里买回自己住的房子。当时政府并未严格禁止各单位生产、分配住房。但是实物分配住房的好日子终于在1998年走到尽头。

1998年23号文件的目的和本质同样有一个十分让人心动的为了公共利益的目的：加快住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇日益增长的住房需求。这个文件的三条标志性措施是：

1. 停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；
2. 建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；
3. 发展住房金融，培育和规范住房交易市场。

23号文件的一个最大的标志，就是政府命令停止住房实物分配，实行住房分配货币化。各单位不能再给自己的员工建房子、分房子了，但是，各单位又会把与房子等值的货币分给自己的员工么？显然不会！因此很多单位绕开实物分配，而是以单位的员工需求为基础，实行集资建房、合作建房。1994—2003年，这种以单位组织建设、职工以成本价预购的住宅，数量众多，解决了大量城镇居民的住房需求。单位集资房价廉物美，是真正微利的经济适用房，是老百姓自己出钱定制的适应需求的房子。

1998—2003年，是地方政府大量建经济适用房和各单位职工合作建房、集资建房的大兴土木的年代。由于当时合作建房、集资建房的房屋价格只是地方政府建的经济适用房价格的 $\frac{1}{2}$ 到 $\frac{1}{3}$ ，所以，那个时候地方政府的经济适用房几乎任何市民都可购买。很多省会城市单位集资建房的价格是700元左右1平方米，而地方政府的经适用房，则要价1700元左右1平方米。在私下，一些单位的集资房指标可以在市民中间自由转让。但是，那些没有能耐的单位，以及没有单位的人，不能建集资房，都只好到地方政府那里买价格贵1倍的经济适用房。这个时期的商品房，也在大量动工建设了，但由于竞争激烈，商品房的价格比经济适用房只贵几百元1平米。23号文件虽然命令停止实物分房，但并未禁止居民货币集资建房，所以，这一时期是经适用房、集资房、商品房并举的时代。这一时期，地方政府开始从卖地中尝到了甜头。地方政府一旦感觉到卖地收入的巨大好处，一场危险便悄悄向中国房地产市场袭来。

2003年18号文件，又是以主张公共利益出台的。房地产已在文件

里明确为国家经济的支柱产业了。在这个文件里,房地产已被赋予非常多的公共利益的目标:满足群众生活需求,促进经济发展,扩大社会就业,总之,房地产特别重要,可以促进很多的公共利益的目标。但是,政府“看不见的手”的理论告诉我们,政府促进的公共利益的目标愈多,反而会增进私人的利益愈多。

分析一下这个文件里“加强经济适用住房的建设和管理”的条款就会发现,它竟然偷换了经济适用房的概念,把经济适用住房解释成是具有保障性质的政策性商品住房,为以后默许地方政府停建经适房埋下了伏笔。最突出的是,它命令:任何单位不得以集资、合作建房名义,变相搞实物分房或房地产开发经营。这样一来,地方政府的经适房没有了,任何单位也不敢搞集资、合作建房了。其他各种住房供应的渠道已被封死,由于各种自由供应的房屋税减,所有居民只能向开发商购买高价商品房了。

更为严厉的是,同时期修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》第九条规定:城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可有偿出让;《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定:任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地。通过这两个法律,地方政府便把土地的供应权牢牢垄断在自己手里。从1994年政府提倡商品房市场经济,到2003年地方政府垄断土地供应、按计划供应土地的计划经济,这不是背离了建立市场经济体制的伟大目标么?

想到这里,笔者不由对弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论发出由衷的感叹:1994年前后,中央政府要建立市场经济体制,住房商品化,但受“政府的看不见的手”的指导,我国的住房的根基——土地,却回到了计划供应。这种荒唐的事情,却在我国市场经济中真真实实地发生了。1994年的文件,1998年的文件,2003年的文件,以及以后每年的房地产调控的文件,千篇一律打着促进公共利益的旗帜,结果每次都是让公众多掏钱、多吃亏,从而使开发商及掌握权力的少数私人获利。弗里德曼的政府的“看不

见的手”的理论,就像牛顿发现了天体运行的规律一样,是多么伟大呀!

现在回想一下我国原来计划体制下的计划分配住房制度,便发现计划实物分房的方法,其实包含市场的成分。那时,各单位可根据需求,自由建设、分配、维修、管理住房,这个制度不是市场经济中的订单经济么?各单位根据本单位职工需求生产住房,以销定产,并没有很大的失误。主要弊端,是各单位缺乏激励机制,使生产房屋的积极性不够。只要建立单位生产房屋的激励机制,中国的住房问题便可迎刃而解。最关键的,是土地掌握在各种各样的单位手里,只要各单位愿意,它们都可以随时成为土地的供应者。在土地未被垄断时的合作建房、集资建房,更是朝市场经济迈进了一大步。可是,2003年后的文件和相关法律,却把土地自由供应的市场紧紧掐死,让地方政府全盘垄断土地,其政策之严厉,比原来的计划经济有过之而无不及。

关于市场经济,关于斯密市场的“看不见的手”的理论,我们真正理解的有几个?真正信赖的又有几个?而关于弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论,我们真正理解的,更可谓寥若晨星!由于对这些理论的探讨,又由于几年来对中国房地产市场的忧虑,更由于对中国经济长远发展的思索,所以,笔者运用自由市场的理论,针对我国房地产现状,从政府干预、土地垄断、金融杠杆、税收、治理手段等方面进行论述,发表了一系列文章,产生了广泛的影响,并整理成书。在本书相关文章写作过程中,新浪网房产博客编辑和一些网友不停地鼓励、催促,终于使笔者克服懈怠,一篇又一篇写下来。在此书出版之际,特向关心过笔者的成千上万的网友、新浪房产博客编辑表示深深的感激!中国经济出版社的编辑邵岩女士为本书出版提供了宝贵的意见,在此一并表示感谢。



目 录

第一篇 为什么说房地产不能致富

我们天天都在说资本,但到底什么是资本?财富与资本又是怎样的关系?为什么说房地产中绝大多数住宅不算资本?资本又有哪些特性?在开篇,作者以经济学原创性的观点,揭开了房地产不能致富的奥秘,并揭示了市场经济的某些本质,以便读者深刻了解全书的观点。

- 3 / 导 读 市场经济的本质和灵魂
- 5 / 第1章 房地产与财富的奥秘
- 13 / 第2章 市场经济的真实模样
- 19 / 第3章 中国房地产是虚假市场经济

第二篇 政府干预下的畸形房地产

市场应该干什么?政府又应该干什么?为什么属于市场的政府不应该干预?为什么政府总是控制不住自己伸向房地产市场的手?中国房地产要走向真正的市场经济应该怎么做?

- 25 / 导 读 市场经济与混合经济

- 29 / 第 1 章 政府是如何绑架房地产的
- 34 / 第 2 章 政府投资导致土地财政
- 38 / 第 3 章 政府不可能制定“合理价格”
- 41 / 第 4 章 稳定价格将导致地产市场崩溃
- 44 / 第 5 章 我国房地产为何与市场经济水火不容
- 48 / 第 6 章 房价不下跌,政府必破产
- 51 / 第 7 章 空置房是中国经济衰落的标志
- 55 / 第 8 章 高房价与强行推进城市化
- 57 / 第 9 章 经营城市与高房价的关系
- 61 / 第 10 章 货币补贴的实质是维持房地产泡沫

第三篇 房地产金融的奥秘

为什么房价能不停地上涨?银行和房地产又是怎样的关系?银行的经营有什么独特的奥秘?通货膨胀与高房价是怎样互动的?房地产金融有怎样的周期性?为什么房地产金融泡沫一定会破灭呢?

- 65 / 导 读 货币与自由市场
- 67 / 第 1 章 中国房地产也有“七年之痒”
- 72 / 第 2 章 房地产泡沫必然破灭的金融秘密
- 77 / 第 3 章 房价的涨跌,看谁说了算
- 80 / 第 4 章 放任高房价,必致通货膨胀
- 82 / 第 5 章 杠杆原理最终摧毁高房价
- 84 / 第 6 章 价格暴跌是房地产泡沫破灭的标志
- 86 / 第 7 章 从中美汇率变化剖析高房价的去向
- 91 / 第 8 章 中国为什么要囤积愈来愈多的美钞纸片
- 96 / 第 9 章 解开人民币对外升值对内贬值的谜团

- 103 / 第 10 章 银行国有产权虚置是假按揭源头
- 105 / 第 11 章 中央银行垄断货币的起源
- 107 / 第 12 章 第一次房地产泡沫让美国人一贫如洗
- 111 / 第 13 章 印钞机在谁的手里,谁就应对通货膨胀负责
- 114 / 第 14 章 中美经济对话,我们应学习什么
- 116 / 第 15 章 加息将刺破中国房地产泡沫

第四篇 谁动了我们的土地

为什么我国地价居高不下?我国房地产问题的根本原因在哪里?为什么说地方政府垄断土地经营涉嫌违反宪法?为什么土地的公有制与市场经济不相容?谁又从土地垄断中得到利益最大化?在目前背景下,推出房产税又有什么不妥的地方?

- 121 / 导 读 市场经济要以产权明晰为基础
- 126 / 第 1 章 地方政府垄断土地是高房价的根源
- 130 / 第 2 章 地方政府买卖土地祸害无穷
- 133 / 第 3 章 为何土地租期只有 70 年
- 137 / 第 4 章 明确土地产权是市场经济的必然选择
- 141 / 第 5 章 真正拥有土地所有权的是农民
- 145 / 第 6 章 疯狂地王侵害了谁的利益
- 147 / 第 7 章 新楼倒覆撕开豆腐渣工程的内幕
- 149 / 第 8 章 倒覆楼暴露官商垄断经营的暴利
- 152 / 第 9 章 从土地出让看地价本质

第五篇 揭开高房价与物业税的大秘密

开发商和房地产中介是如何炮制高房价的？他们推高房价又有哪些秘密的手段？开发商制造高房价涉嫌违反了一些什么法律？开征物业税能降低房价么？为什么有些理论家总喜欢在物业税上“把水搅浑”？征收物业税的目的又是什么呢？

- 159 / 导 读 经济理论与利益集团
- 161 / 第 1 章 开发商垄断供给抬高房价
- 165 / 第 2 章 中国房地产市场风险一触即发
- 169 / 第 3 章 彻底揭开房价只涨不跌的黑幕
- 174 / 第 4 章 剥开空置房与灰色收入的真相
- 180 / 第 5 章 房地产商通过中房协绑架政府
- 183 / 第 6 章 城镇化拆迁只会自取其辱
- 186 / 第 7 章 驳反对福利分房的谬论
- 189 / 第 8 章 开征物业税对谁有利
- 192 / 第 9 章 物业税将使我国经济雪上加霜
- 195 / 第 10 章 开征物业税,就会抬高房价
- 198 / 第 11 章 可征房产空置税而不应征物业税

第六篇 中国房地产向何处去

中国的高房价有什么危害？房地产泡沫危机会如何破灭？解决中国房地产的问题为什么离不开政体的改革？房地产市场的中国政府干预和西方政府干预有什么区别？我国房地产走向市场经济的关键在哪里？

- 203 / 导 读 经济发展与政体改革

205 / 第 1 章	中国人已沦为开发商的“房奴”
207 / 第 2 章	房价不下跌,经济必崩溃
211 / 第 3 章	垄断经济不会长久繁荣
213 / 第 4 章	庞氏出逃,中国高房价崩盘在即
216 / 第 5 章	人权利剑直指高房价咽喉
219 / 第 6 章	国务院亮剑,房价必下跌
222 / 第 7 章	限购令给房地产泡沫以毁灭性打击
226 / 第 8 章	为限购令找到市场的理论依据
231 / 第 9 章	启动加息周期,戳破房地产泡沫
235 / 第 10 章	房地产金融泡沫产生、发展、破灭的规律
240 / 第 11 章	解决高房价的最好途径是政体改革
246 / 后 记	中国通货膨胀导致高房价的真相

第一篇

为什么说房地产不能致富

我们天天都在说资本,但到底什么是资本?

财富与资本又是怎样的关系?

为什么说房地产中绝大多数住宅不算资本?

资本又有哪些特性?

在开篇,作者以经济学原创性的观点,揭开了房地产不能致富的奥秘,并揭示了市场经济的某些本质,以便读者深刻了解全书的观点。

市场经济的本质和灵魂

分析“自愿价格”(自由购买)是市场经济的关键。分析自愿价格,可以解开市场经济的神奇之谜。

自由购买是指:

1. 买者到市场有选择很多个卖者的自由(市场要提供N个独立的卖者可候选);
 2. 买者和卖者可以就某个商品(劳务)的质量和价格自愿协商(双方不受任何外力的强迫);
 3. 衡量一个社会是否是市场经济,就要衡量一个社会的所有商品种类是否可自由购买,即是否每一商品种类购买者都有挑选买者的自由,并就某个商品进行自愿协商。自由购买的这些标志还隐含着—个很重要的标志:
 4. 卖者或卖者背后的生产者,能够自由生产,并通过买者的自由购买,与同行展开公平竞争。
- 没有卖者(生产者)的自由生产,就没有市场上买者的自由