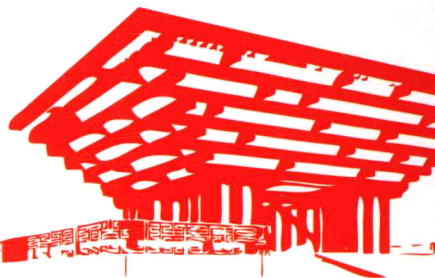
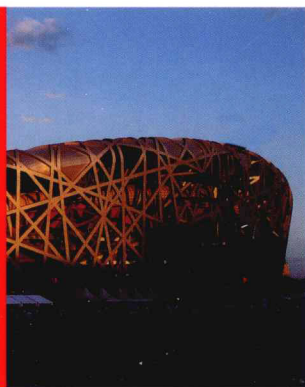


三天读懂 中国经济



用最短的时间
最全面地了解中国经济



卢利娟◎著

人民网 强国博客
blog.people.com.cn

sina 新浪读书
book.sina.com.cn

搜狐读书
book.sohu.com

腾讯读书
BOOK.QQ.COM

网易读书
book.163.com

联合推荐

超值服务

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

三天读懂 中国经济



用最短的时间
最全面地了解中国经济

卢利娟◎著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

三天读懂中国经济/卢利娟著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 10

(一本书读天下)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2180 - 5

I. ①三… II. ①卢… III. ①经济 - 概况 - 中国
IV. ①F12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 178540 号

策划编辑 刘峰 (52jm.cn@163.com)

封面设计 周黎明

三天读懂中国经济

SANTIAN DUDONG ZHONGGUO JINGJI

著者/卢利娟

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2010 年 10 月第 1 版

印张/15.75 字数/238 千

2010 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2180 - 5

定价: 36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66034985

邮购部电话: 66033288

第一章 读懂中国楼市：房价为什么一涨再涨	1
涨！涨！涨！楼价虚高的幕后黑手	2
开发商到底“有多坏”？	6
土地财政：分税制的副作用	9
中国楼市的泡沫	12
房价还会涨吗？	15
保障房的供应必将加大？	23
房贷优惠政策是否会继续？	26
中国房地产业路在何方？	30
第二章 读懂中国股市：绝望中或将孕育生机	33
股市谜局：一泻千里谁之过？	34
中国股市的硬伤	37
巴菲特跑输大盘，“股神”还灵不灵？	40
对股市说：“不买不买啦”	43

后股改时代：中国股市能否再度雄起？	45
拐点在哪里？	48
第三章 读懂通货膨胀：你听到通胀的脚步声了吗.....	51
通胀是否到来？	52
警惕你的收入隐形缩水	55
面对通货膨胀，银行是否会加息？	60
投资，还是捂紧你的钱袋子？	64
人民币升值的同时为何物价上涨？	67
第四章 读懂个人收入：为什么贫富差距会扩大.....	73
贫富差距会拉到多大？	74
基尼系数、马太效应与“二八法则”	77
工资上涨额度 VS 物价上升指数	81
个税起征点是否会提高？	84
个人所得税征收范围还会继续扩大吗？	87
低学历者致富将越来越难	90
分配制度改革能否抑制贫富差距扩大？	93
第五章 读懂中国金融：狼烟四起，透视热钱“迷局”	97
险象环生，中国银行业财富大量流失	98
警惕美国转嫁危机	102
热钱幽灵，凶猛的“经济杀手”	106
国际货币多元化：人民币的博弈之道	112
全球金融震荡使我国出口压力增大	117
中国不能为全世界“埋单”	121
第六章 读懂中国外汇：国际货币体系中的中国定位	125
喜忧参半：庞大的外汇储备	126

人民币是否继续升值?	131
经济增长放缓: 都是升值惹的祸?	134
黄金价格能否冲到 2000 美元/盎司?	136
持有哪国货币最保险?	139
第七章 读懂对外贸易: “中国制造” 还有多少竞争力	141
贸易保护“高烧”灼痛中国出口	142
中国出口能否迅速回暖?	147
“轮胎特保案”的答辩	150
“肉鸡审查”: 中国式反击	153
外贸企业的寒冬还会持续多久?	155
期待中国企业顺利实现外贸升级	158
第八章 读懂本土产业: 谁主导未来中国经济	161
外资能否吞并中国, 掀起并购狂潮?	162
外资并购“洗牌”, 本土企业如何应招?	167
“世界工厂”有多少痛可以从头再来?	171
透视外资、国企和民企的竞争格局	174
如何看待金融风暴下的外资撤离?	178
转型升级, 金融风暴下的企业存活之道	182
第九章 读懂能源问题: 中国能源的近忧与远虑	185
高能耗: 中国经济发展的隐患	186
危机: 中国资源瓶颈亟待突围	189
命脉: 不能忽视的水资源匮乏	192
石油: 箭在弦上的“能源安全”	195
垃圾资源化: 中国在路上	199
“中国能源威胁论”的杂音	202
未来几十年能源仍是首要的挑战	205

第十章 读懂低碳经济：中国经济的绿色引擎	209
哥本哈根，中国为啥“敢摸老虎屁股”？	210
中国的低碳城市与低碳乡村	214
除了 GDP，我们还应做点什么？	217
个人购买新能源汽车是否有补贴？	220
“碳金融”市场，未来谁煮酒？	223
第十一章 读懂中国大势：中国经济走势大预测	227
是机遇更是挑战：中国经济如何抵御危机？	228
后危机时代，如何抢占全球化利益的制高点？	232
政府的“粮”，政府手中还有多少增长的牌？	235
中间阶层萎缩，谁来撑起发展大旗？	238
产业突围，中国经济未来在何方？	242

SANTIAN DUDONG ZHONGGUO JINGJI

第一章

读懂中国楼市： 房价为什么一涨再涨

涨！涨！涨！楼价虚高的幕后黑手

开发商到底“有多坏”？

土地财政：分税制的副作用

中国楼市的泡沫

房价还会涨吗？

保障房的供应必将加大？

房贷优惠政策是否会继续？

中国房地产业路在何方？

涨！涨！涨！楼价虚高的幕后黑手

神州大地，千人蜗居，万人房奴。望长城内外，大厦高楼，工地上下，人浪滔滔。祖孙三代，倾尽所有，为凑首付血压高。须钞票，请银行贷款，分外自豪。

楼价如此虚高，逼无数英雄竞折腰，昔秦皇汉武，见此技穷，唐宗宋祖，还是没招。一代天骄，成吉思汗，转身回归蒙古包。俱往矣，数天价楼盘，还看今朝！

——《沁园春·房子》

一首流行于网上的“打油词”，道尽多少房奴心酸。尽管金融危机阴云未散尽，中国特色的楼市房价仍然以跨越式、爆炸式节节窜高，政府为之头痛，房企为之欢欣，百姓为之叹怨，楼市无时无刻不牵动着全国人民的神经。尽管政府官员、专家学者、房企老总、炒房客、老百姓，总是各执一辞，但有一点是所有人的共识，那就是从我国的人均消费水平来看，如此高的房价是不正常的，那么，是谁推高了中国的房价？笔者将为你拨云见日。

幕后黑手之一：开发商空手套白狼

2010年初，青岛市民刘女士为了选婚房，跑遍了全市大大小小的楼盘。刘女士失望地发现，虽然很多楼盘都在到处打广告，但真正去了售楼处却被告知没有好房源。“据说很多在开盘前就认筹销售，好房源早被订下了。”

事实上，如今在整个地产业，开发商所谓的“认筹销售”模式已经被许多人看清了真面目，这种“捂盘惜售”的方式一石二鸟，既制造了紧张气氛，带来抢房潮从而极大地哄抬了房价，又可以达到“空手套白狼”的效果。毕

竟，房地产作为公认的暴利行业，盖一栋大楼动辄需几千万甚至是几个亿资本。

于是，很多楼盘在还没取得预售证，还没有正式开盘的情况下，就开始通过认筹方式变相销售。在闹市区一家楼盘，售楼人员告诉刘女士，他们的楼盘要到下半年才能开盘，现在想选房要交18万的认筹金，该楼盘一共有5栋楼，其中3栋楼去年就开始认筹了，一共700套房子现在还剩20多套了。读者朋友，假如你是急需婚房的刘女士，你会怎么办？抢吧，再不抢又没了，买不了结不了婚不说，过几天房价又涨了！

于是，你抢了，在没见过户型图、还不知道房价的情况下“果断出手”，砸锅卖铁也赶紧交了认筹金。于是，在还没有正式开盘销售时，开发商就筹集到了上亿元资金。

幕后黑手之二：疯狂地价，“面粉比面包贵”

如果你两年来没注意某地又出某“地王”之类的消息，那么，你真的OUT了。高的惊人的地价，使中国房地产频出“面粉比面包贵”的诡异现象（指土地价格比周边现房价格高的现象）。

好吧，我们暂且抛开极端情况（事实上这种现象越来越多以至于已经不算什么“极端现象”），温和地、平均地看待地价问题：中央电视台在2009年7月28日播出了一期节目《“谁”推高了房价？》，节目里出示了一份全国工商联的报告，该报告对北京、上海、广州、深圳等9个城市、62个企业的81个房地产项目，从成本角度进行了分析。得出的结论是：土地成本占总成本比例达41.2%，占直接成本的比例高达58.2%。一位地产商曾经透露一个数据，A市有一个B居住区，从1998年开始大规模开发，到2009年末房价涨了八倍，每平方米从一千多元蹦到一万多元，而土地出让金的价格则涨了24倍。谁从土地里赚了更多的钱？这位地产商“委屈地”表示，2009年，地方政府从土地转让金中拿走1.5万亿元，而在2005年，这个数据是0.5万亿元。

中国的广阔大地上，“寸土寸金”的故事正在被越来越生动地演绎。

幕后黑手之三：炒房客雪上加霜

以前，提到祖国的海南岛，首先浮现在你脑海里的，应该是“天涯海角”、海滩、椰树这样美好的字眼。然而，一年来海南曝光率最高的话题非“房价”莫属。曾经的泡沫之地如今似乎在一夜之间再次繁荣起来，这片热得发烫的土地上，来自全国各地的投资客蜂拥而至。高峰时，房价一天涨 5000 元、一个月时间翻倍，一个售楼小姐销售能达 10 亿元！

2010 年 1 月 11 日，三亚凤凰岛开盘，四、五号楼均价是 6 万~7 万元/平方米，第二批开盘则直接涨了 1 万多元。这个在三亚湾与大东海相邻处填海造出的人工岛，俨然成为了国人眼中的“富人岛”。开盘当天推出 700 套，当天便销售一空。

这群“像买白菜一样买房子”的人当然大多是外地炒房客。与疯狂的房价相比，海南当地人的收入简直成了“悲剧”。根据国家统计局三亚调查队 2009 年发布的《前三季度三亚市城镇居民收支状况分析》，2009 年前三季度海南居民人均可支配收入仅为 11621.55 元，照此计算一年的收入应当不超过 1.6 万元，还买不到三亚市区一平方米的住房！

幕后黑手之四：媒体推波助澜

好吧，就算你不急着买房，甚至根本没买房的需求，你有没有哪段时间没接触过有关房地产的新闻？面对日趋走高的房价，生活中许多人都在埋怨政府约束无力，嫉恨开发商贪得无厌，殊不知媒体房地产专刊，竟也是“帮凶”！不仅大量的房产广告增加了购房者的成本，更重要的是，由于管理失范，不少媒体已与开发商结成利益共同体，为开发商抬高房价推波助澜。

在一些的小城市，除了党报外，还有晚报、都市报、电视报。由于经济欠发达，城市化进程缓慢，晚报、都市报的发行量持续下降，甚至濒临倒闭。当房地产市场开始升温后，不仅党报办起《房产专刊》，《楼市导刊》、《××房产》等媒体亦如雨后春笋，甚至连邮政广告也不时推出楼市专页，随各大

报纸直接送入千家万户。除了纸质媒体外，惨淡经营的市电视台也不甘落后地在黄金时间播放时间不短的《楼市巡礼》之类的固定节目。

真的有那么大的市场吗？就算你完全是媒体产业的门外汉，春晚的植入广告还没给你上一课吗？一位媒体广告部经理向笔者透露，过去他们搞新闻时，厚着脸皮卖版面、搞有偿新闻，也只能勉强填饱肚子。现在稿子都不用写，整天围着开发商转，广告就做不完。除了专刊广告外，他们每年还要搞好几次活动，像“住宅交易会”、“全市房产论坛”和“全市十佳明星楼盘”、“十佳诚信开发企业”、“房地产十大新锐人物”评比等等，都是与广告投放量排名直接相关，每一次都能赚个盆满钵满。

开发商到底“有多坏”？

捂盘惜售：你“被潜规则”了

捂盘惜售是房地产开发商牟取暴利的常用手段，顾名思义就是“捂住楼盘，舍不得把房子拿出来销售”，其目的和“囤地捂盘”一样，都是为了哄抬房产价格。公平点说，对于开发商来说，捂盘惜售实际上也是有风险的，不过，在熬过了消化存量房的寒冬，楼市重回快车道，房价一路飙升，地王不断刷新的形势下，摩拳擦掌的开发商马上又开始重新上演老伎俩：提价、捂盘、惜售。一幕幕精心策划的热销和抢手的假象，让连夜排队、苦等房源的购房者望房而兴叹。你是不是也像无奈交了认筹金的刘女士那样，“被潜规则”了？

近年来，捂盘惜售模式影响之大，以至政府从“国六条”实施细则开始便将捂盘惜售与囤积房源、恶意炒作、哄抬房价等行为并列，并表示“要加大整治查处力度，情节恶劣、性质严重的，依法依规给予经济处罚”。只可惜，在利益的驱使下，上有政策下有对策。在楼市只涨不跌的“美好”预期下，开发商捂盘惜售的现象大有蔓延之势。

以上海为例，2009年11月上海市的全新楼盘共14个，但是9个预期开盘的项目都推缓上市。而在北京，据协成等北京多家房地产机构统计，12月份北京仅有35个项目进入市场，比起10月份的45个项目、11月份的41个项目有明显下降。其中，纯新盘项目仅为11个，其他项目均是老项目后期加推新房源。“捂盘惜售”已成为公开的秘密。

之所以难以整治，是因为政府对捂盘惜售行为缺乏明确的处罚细则。不少地方政府沿袭房地产财政思维惯性，认为房地产是中国经济的“救命稻

草”，土地财政是中国经济的软肋，因此不愿意打击违规开发商，更不愿意平抑房价，再加上房地产领域的腐败与权钱交易，导致地方政府对捂盘惜售的打击“雷声大，雨点小”。

开发商到底赚多少钱？

关于房地产开发商我们总有说不完的话题，究竟他们是真的贪得无厌、无奸不商，还是像某些人平反地那样“也不容易”？作为读者，可能更想要数据、要真相。那我们就来好好算一笔账，看看一个房地产开发项目，开发商到底赚多少钱？虽然具体情况各地各项目都会有不同，但读者大可以窥斑见豹。算完之后，房地产开发到底是不是暴利，我们实际上也没有评判的标准，读者朋友大可自己看着办。

以X商品住宅项目（下称“X项目”）为例，假设其总建筑面积约32万平方米，销售面积为23万平方米。第一次开盘均价在11000元/平方米（按销售面积算，以下皆同）左右，而其最终土地成本为3000元/平方米。

以大多数北方项目为标准，X项目的建安成本在2000元/平方米左右，其花在市政配套方面的成本（包括大市政和小市政）约750元/平方米，由于代征绿地较大，且开发商希望通过高品质的绿化来提高小区品质以支撑其售价，园林成本约为250元/平方米。

完全用自有资金进行开发的开发商几乎没有，我们暂且假设X项目的开发商没有通过“空手套白狼”的方式，而是向银行融资。银行开发贷款占总投入的65%，而占总投入35%的自有资金，其中很大一部分也不是开发商投入的，而是信托或其他资金以资本金的形式投入。这些以资本金形式投入的资金，开发商付出的资金成本远远超过了银行贷款的资金成本，比如在银行资金收紧的2008年，年利率可达到25%~40%。X项目的融资成本达1200元/平方米。另外，销售费用也是项目的成本之一。一般来说，一个房地产项目，全部收入的3%~4%为销售费用。X项目在这方面的成本大约为400元/平方米。

综合以上各项费用，X项目的成本为8100元/平方米，但这些并不是开

发商所需要付出的全部成本，开发商还有很多税要付，房地产开发企业被征收的税主要有三种，第一种是营业税及附加，按照销售收入的5%~5.5%进行征收，换句话说，X项目平均到每平方米的营业税为605元。

第二种税为土地增值税，土地增值税是一个非常特殊的税种，计算方式非常复杂。按照土地增值率的不同，税率分别为土地增值额30%、40%、50%，甚至60%。土地增值额的大致计算方式为“收入-开发成本（开发成本=土地、拆迁、建安、市政配套成本合计） $\times 1.3$ -营业税”，而土地增值率则等于土地增值额除以开发成本的1.3倍和营业税之和。X项目的土地增值率不高，其土地增值税的税率可以按照30%的最低税率计算。去除各项成本和营业税，X项目的土地增值额为1945元/平方米 $[11000\text{元} - (3500 + 2000 + 750 + 250) \times 1.3 - 605\text{元}]$ ，其平均到每平方米的土地增值税为584元。

第三种税则是所得税，按照税前利润的25%进行征收，X项目的税前利润为1711元/平方米 $(11000 - 8100 - 605 - 584\text{元})$ ，则需要缴纳的所得税为428元/平方米。

综合三种税种，X项目需要缴纳的税金为1617元/平方米，结合项目均价11000元/平方米，以及各项成本8100元/平方米，开发商最终能剩下的钱为1283元/平方米。

开发商真的这么“不容易”吗？的确，按上面的计算，开发企业销售净利润率“只有”11.7%。但是，读者朋友期待的“但是”终于来了，房地产开发是一个高杠杆行业，杠杆之高，很难有其他行业可匹敌。23万平方米的X项目开发商的自有资金投入只有2个亿，而不包括各项税，该项目的总投资额达18.63个亿。考虑到滚动开发因素，该项目需要的资金达9个亿。折算到每平方米，开发商自有资金投入只有870元/平方米，但最终实际利润则达1283元/平方米，实际净利润率达140%。

当然，一个23万平方米的项目销售非一日之功，在实际销售中，X项目已数次提价，开发商最终净利润率远远超过140%。不过，也由于一个项目从拿地到售罄往往需要几年时间，假定按4年周期计算，实际上开发企业年投资回报率至少是24.5%。

土地财政：分税制的副作用

2010年“两会”刚刚结束，在一片高房价的讨伐声中，新的“地王”却“顶风作案”般新鲜出炉：3月15日，即“两会”闭幕次日，北京市共成交6宗地块，总成交价达143.5亿元。其中，大兴区亦庄地块以52.4亿元的成交价创下“总价地王”纪录；海淀区东升乡地块则以28308元/平方米的楼面价捧“单价地王”。

北京“地王”并非个案。2010年3月10日，南宁琅东新区紧邻原民歌广场的金浦路141-1号GC2010-003地块，以每亩8650万元、总价15.9亿元被拍下，而楼面地价11033元/平方米的价格也成为广西土地出让史上的新“地王”。“地王”现象里值得分析的问题有很多，我们在这里只解决一个问题：地价咋就高得这么吓人呢？

请读者跟着笔者的逻辑推演：一，“地王”买地付的钱归地方政府；二，地方政府为什么卖地卖得这么贵？三，因为他们没有办法从别的地方弄到更多的钱。四，为什么没有办法弄到更多的钱呢？于是，问题来了，地方政府不是有税收收入吗？为什么卖地卖得这么疯狂？

于是我们就不得不谈到中国现行的财税制度了。我们很多的纳税人只是依法纳税，该交钱就交钱，那么这些税款到底去哪里了？交给中央了还是归地方政府了？实际上，这是值得大多数人关注的问题，从国家治理的层面上，中央与地方的财政制度分配从来都是一国经济问题的关键之一。目前，中国采用的是分税制。

并不完美的分税制

何谓分税制？1993年7月，当时主管经济工作的国务院副总理朱镕基在

全国财政会议上首次正式提出分税制的想法：中央将税源稳定、税基广、易征收的税种大部分上划，消费税、关税划为中央固定收入，企业所得税按纳税人隶属关系分别划归中央和地方；增值税在中央与地方之间按 75:25 的比例分成。说白了就是“强中央，弱地方”，为了说服“吃了亏”的地方各省，朱镕基在随后的两个多月里，奔波全国，一一说服。

为什么要实行分税制呢？上世纪 80 年代，中央政府将经济权力次第下放，在财税制度上决定与地方政府“分灶吃饭”，允许地方“财政大包干”，但之后这一制度的弊端逐渐暴露：第一，由于“弱中央，强地方”，造成中央与地方的关系紧张；第二，由于经济发展状况不同，地方政府苦乐不均，“诸侯经济”大行其道。举个例子，1992 年，全国财政收入 3500 亿元。其中，中央收入 1000 亿元，只占总收入的 28%，地方收入 2500 亿元；中央财政支出 2000 亿元，赤字 1000 亿元，因此被讥笑为“乞丐财政”。分税制就是在这样的背景下开始实行的，其效果也非常显著：1994 年，中央的财政收入比上一年猛增 200%，占全国财政总收入比例由上年的 22% 急升至 56%。

客观地说，分税制加上伴随的税收返还和转移支付制度，的确解决了很多问题，其中最主要表现在三个方面：首先，便于中央对财税实现宏观调控，“劫富济贫”，避免地区间的贫富悬殊，如西部开发、补贴农业等；其次，控制发达地区的财政扩张冲动，避免出现失控现象，比如可以因此遏制地方政府大兴土木、过度投资；最后，当然是便于“集中力量办大事”，比如奥运会、世博会。

分税制实施以后，地方财政收入占全国总收入比重不断减少，同时，支出比重却不断加大。本来，对于地方合理的财政支出，中央财政部会用转移支付的形式予以大力支持，基本不会存在合理项目拿不到钱的问题。但实际实施起来，转移支付制度无法一步到位，过渡时期的转移支付制度不规范、不完善。与之相对的是，由于税源紧缺而负担很大，地方政府需要税收返还与转移支付的情况越来越多。

比如，2004 年，地方财政收入占全国财政总收入约为 45%，但财政支出却占全国财政总支出约 72%。可以想象，许多地方政府实际上对“被审查”、“等支付”越来越不满，花钱当然是自己说了算最好。