



# 看得懂的

# 中国房价

张静波 著

## 房价会涨？会跌？

面对房价，  
授

一相情愿  
渔

读完本书，会让你回归理性思考

中国经济出版社  
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

也不打算接受一个所谓的身位  
只是希望以一个小投资者的身份  
去发现那些隐藏在房价上蕴藏的推动力量  
这些力量，有的你或许早有耳闻  
甚至耳熟能详出了五十

有的你或许不以为然  
例如城市化、

却深刻改变了我们的生活  
例如刚性需求，

作为一编全要图

你从本书中得到的  
将是，一次全新的

难以忘体的体验  
我们有理由相信  
这样，本小册子，

不但有助于你打开重重迷雾

看清房地产市场的全貌

还有助于你保持一份淡定的心态

需要的是理性

而不是愤怒

更不是情世嫉俗或一厢情愿

也不打算接受一个所谓的身位  
只是希望以一个小投资者的身份  
去发现那些隐藏在房价上蕴藏的推动力量  
这些力量，有的你或许早有耳闻  
甚至耳熟能详出了五十

有的你或许不以为然  
例如城市化、

却深刻改变了我们的生活  
例如刚性需求，

作为一编全要图

你从本书中得到的  
将是，一次全新的

难以忘体的体验  
我们有理由相信  
这样，本小册子，

不但有助于你打开重重迷雾

看清房地产市场的全貌

还有助于你保持一份淡定的心态

需要的是理性

而不是愤怒

更不是情世嫉俗或一厢情愿



看得懂的

（中国房价）

张静波 著

 中国经济出版社  
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

## 图书在版编目 (CIP) 数据

看得懂的中国房价/张静波著.

北京: 中国经济出版社, 2011. 1

ISBN 978 - 7 - 5136 - 0104 - 7

I. ①看… II. ①张… III. ①房地产业—经济发展—研究—中国 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 154065 号

责任编辑 严 莉  
责任审读 霍宏涛  
责任印制 石星岳  
封面设计 任燕飞设计室

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 11.75  
字 数 140 千字  
版 次 2011 年 1 月第 1 版  
印 次 2011 年 1 月第 1 次  
书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 0104 - 7/F · 8448  
定 价 28.00 元

中国经济出版社 网址 [www.economyph.com](http://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 中国的房地产怎么了

在中国,从来没有哪个行业,像房地产这样,让人爱恨交加;也从来没有哪个行业,如房地产这般,让人百思不得其解。一边是居高不下的空置率,一边是供不应求的商品房;一边是高得离谱的房价收入比,一边是排队哄抢的买房人;一边是政府的阵阵喊打声,一边是涨了又涨的高房价……面对如此多的怪相,人们不禁要问:中国的房地产到底怎么了?

也许是苦于找不到答案,市场上开始盛行泡沫论和阴谋论。

从1998年市场化改革以来,对房地产泡沫论的争论就没有停止过。期间,有多少看空者饮恨江湖,又有多少看多者招致万千唾骂。然而,即使是最乐观的看多者,恐怕也没料到,十年之间,房价的上涨会如此凶悍,以致引来中央政府一轮又一轮的调控。市场的魅力就在于此,在真正发生之前,你永远不可能准确预测到。

与泡沫论相比,阴谋论似乎更有市场,大概是因为人们的猎奇心理在作祟吧。从价格操纵论到官商勾结论,从利益铁三角到舆论操控说……阴谋论从来就不缺少“原料”,一番慷慨激昂之后,说者过足了嘴瘾,听者过足了耳瘾。

然而,泡沫论和阴谋论,除了满足人们的思维惰性和猎奇心理之外,对于认清问题的本质并无多少益处。尤其是,当这种判断,仅从某一论据出发,不假思索便匆忙得出结论的时候,你更要格外小心,因为房地产市场的复杂性,远远超出你的想象。著名经济学家茅于軾曾经说过:观

察经济问题最容易犯的毛病就是片面性,就是从自己的立场看问题,不懂得事物的多面性。

因此,本书并不打算轻言未来房价的涨跌,也不打算揭穿某个所谓的阴谋,只是希望以一个观察者的身份,真实再现那些隐藏在房价上涨背后的推动力量。这些力量,有的你或许早有耳闻,甚至耳朵都听出了茧子,例如刚性需求;有的你或许不以为然,甚或以为是利益集团推高房价的噱头,例如城市化;有的你或许知之不深,却深刻改变了我们的生活,例如人民币升值。但是,作为一幅全景图,你从本书中得到的,将是一次全新的、难以忘怀的体验。

我们有理由相信,这样一本小册子,不但有助于你拨开重重迷雾,看清房地产市场的本质,还有助于你保持一份淡定的心态。毕竟,买房需要的是理性,而不是赌气,更不是愤世嫉俗或一相情愿。

当然,对于那些急于买房或投资的朋友而言,他们更关心的是,房价未来还会不会涨?现在该不该买房?尽管本书作者相信,这两个问题的答案隐藏在书中的每个角落,读者自明,不过,在这里还是愿意赘言几句,以飨读者。

房价还会上涨吗?回答这样的问题,是需要承担风险的,原因不言自明,且不论市场化改革以来,大批的专家学者在这个问题上折戟沙场,更重要的是,市场从来不是谁能够预测得了的,要不然也不会有大量的信徒坚守“对市场要心存敬畏”的戒律。不过,以历史的长远目光来看,房价的上涨似乎是一个确定的事实。因此,我们需要知道的,仅仅是在长期的上涨过程中,何时会出现局部的回调。要判明这一点,就要时刻跟踪房价上涨背后的推动力量。一旦它们出现逆转,房价就有可能松动。

现在该不该买房?这个问题需要一分为二来看,毕竟对于自住和

投资买房而言,判断该不该买房的标准截然不同。对于自住买房,人们的要求很简单,有一个安乐窝即可。在这种情况下,切忌用投资心态来买自住房,否则必将在患得患失的犹豫中,一次次错失购房良机,最后肠子都悔青了。其实,既然是自住买房,就不要有太多想法,一切应以自身的购买力为前提,有钱马上买,没钱就租房住。那种整天担心买房买在天花板房价上的心理,是要不得的。

对于投资买房,人们的要求自然会有所不同。既然是投资,当然是盼着升值了,起码不要被套在天花板上。对此,本书的忠告是,不要轻信市场的传言,而应该静下心来做足功课,弄清房地产市场的基本面:到底是哪些力量在推动房价上涨?这些力量在未来是否会发生逆转?如果发生逆转,又会对房价产生哪些影响?回答这些问题,有助于我们看清市场的本质。

最后想说的是,就在本书脱稿前不久,宏观经济面再次出现许多微妙的信号,例如,中央启动第二轮房地产调控,央行时隔三年首度加息,美联储开始新一轮定量宽松政策……那么,这些变化究竟会给房地产市场带来哪些影响呢?读完本书,相信你会得出自己的答案。

是为序。

# 目 录

---

序言：中国的房地产怎么了

## 第一章 房改：引发高房价的

### 潘多拉魔盒 / 001

12年前，一场深刻的制度变革改变了所有中国人的命运，这就是住房制度改革。从那以后，亿万中国人告别了福利分房的日子，转而从市场上购买商品房的，房地产由此迎来了全新的时代。为什么要进行房改？房改为何会成为引发高房价的潘多拉魔盒呢？

## 第二章 城市化：主动性购房的

### 发动机 / 019

多年前，著名经济学家斯蒂格利茨就曾断言：21世纪影响人类进程的两件大事，一是新技术革命，二是中国的城市化。如今，中国的城市化率正以每年1%以上的速度挺进，城市的面貌也因此焕然一新。什么是城市

化？城市化为何会成为房价上涨的发动机？

### 第三章 拆迁：被动性购房的制造者 / 029

在中国，拆迁是一个既喜又悲的话题，它既能“拆出”大批的千万富豪，又能炮制出类似唐福珍这样的悲剧。而大量的被动性需求，也正是在这一喜一悲之间，被创造了出来。拆迁何以牵动如此多人的神经？它又是如何创造了大量被动需求的？

### 第四章 炒房：投资性购房的释放阀 / 041

2010年初，海南再次成为全国人民热炒的对象。中国人的赌性之大，令投资大师沃伦·巴菲特都不得不感慨万千，而温州人买房如买菜的豪放，更是将中国人对房地产的态度演绎得淋漓尽致。中国人为何对炒房情有独钟？它对房价又会产生哪些影响呢？

### 第五章 住房公积金：低收入家庭的 购房法宝 / 055

1990年3月，当上海市建委副主任叶伯初被朱镕基调去搞住房改革的时候，他或许没想到，自己参与设计的公积金制度会在未来的日子里，彻底改变了上海人乃至全国人民的命运。什么是住房公积金？它是如何诞生的？又是如何影响亿万中国人的生活呢？



## 第六章 按揭贷款：用杠杆撬起财富的

### 梦想 / 067

关于按揭买房，坊间流传着众多离奇的故事。其中，最不可思议的莫过于10万元炒房一年赚上亿。而所有的故事都有一个关键词——杠杆！什么是按揭贷款？它究竟有什么样的魔力，能够如此玩转于楼市？又是如何创造出众多财富神话的？

## 第七章 人民币升值：全球资本搅动

### 中国楼市 / 079

2005年7月21日晚，央行突然宣布人民币升值。消息传出后，摩根士丹利、高盛、花旗等国际“资本大鳄”无不欢欣鼓舞，磨刀霍霍，因为他们知道，押宝中国楼市的大好时机终于到来了。人民币为何会升值？又为何令全球资本如此兴奋不已？

## 第八章 负利率：资产泡沫的催化剂 / 093

CPI迭创新高，利率长期维持低位，1万元钱存银行，1年后缩水125元！负利率如同一只吸血章鱼，在偷偷吸走我们财富的同时，也催生了一个个巨大的资产泡沫。什么是负利率？负利率为何会催生资产泡沫？央行又为何慎言加息呢？

## 第九章 地王：“招拍挂”制度引发的

### 土地抢购 / 105

“房子两会”刚刚落幕，讨伐之音犹在绕梁，天子脚下却出人意料上演了“一日三地王”的好戏，引得央视主持人白岩松不禁惊呼：房地产市场究竟总理说了算，还是总经理说了算？地王如此“凶猛”，究竟谁是真正的幕后推手？它与高房价又有着怎样的微妙关系呢？

## 第十章 囤地捂盘：饥饿供应带来的

### 购买恐慌 / 119

近年来，在我们身边，屡屡发生这样的咄咄怪事：一边是市场上不断抛出的“地荒论”，一边却是喧闹的城市黄金地段，大片的土地被闲置摆荒。切莫惊讶，这是开发商在“晒地皮”呢。土地供应为何如此稀缺？开发商又为何热衷于囤地和捂盘？

## 第十一章 保障性住房：姗姗来迟的

### 9000亿 / 133

2008年11月，住建部副部长齐骥对外宣布：未来三年，政府将投资9000亿元建设保障性住房。这意味着，我国的保障性住房在经历了十年的阵痛后，终于走上回归之旅。什么是保障性住房？保障性住房为何会走上回归之旅？它真的能抑制房价上涨吗？

## 第十二章 分税制:引爆地方政府的

### 卖地冲动 / 147

观察中国楼市,分税制是一个绕不过去的坎儿。16年前的那场深刻改革,彻底改变了中央和地方的财税关系。面对财权和事权的脱节,债台高筑的地方政府不得不打起了卖地的主意。什么是分税制?分税制是如何产生的?又为何引发了地方政府的卖地冲动?

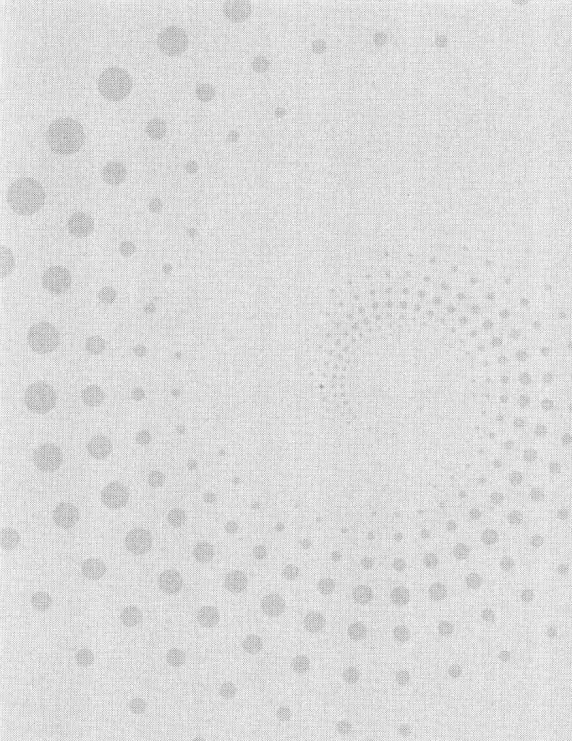
## 第十三章 调控:谁让楼市调控变

### “空调” / 159

在中国的地产界,有一个著名的怪圈,那就是每次中央抱着美好的政策初衷,对房地产施以调控后,房价就开始报复性上涨,其结果是房价越调越涨,购房人越调越心慌。究竟是什么因素导致中央对房地产的调控屡屡沦为“空调”呢?

参考文献 / 173

后 记 / 175



## 第一章

# 房改：引发高房价的潘多拉魔盒

---

12年前，一场深刻的制度变革改变了所有中国人的命运，这就是住房制度改革。从那以后，亿万中国人告别了福利分房的日子，转而从市场上购买商品房的，房地产由此迎来了全新的时代。为什么要进行房改？房改为何会成为引发高房价的潘多拉魔盒呢？



2009年10月，正当房价经过2008年短暂低迷，再次发力飙升之际，娃哈哈集团掌门人宗庆后收到了两份重要的材料：一份是关于加快住房保障法立法的议案和提案，另一份则是二次房改建议书。寄件人是辽宁省外经贸厅退休干部、高级经济师李明。

几个月之后，宗庆后以这两份材料为蓝本，在2010年“两会”上提交了二次房改和住房保障法议案，立即引起了与会代表的热烈响应和激烈争辩。

中国的住房制度，在政府主持改革多年之后，再次面临来自民间的改革呼声。

那么，究竟什么是二次房改？为什么要进行二次房改？它对中国的高房价又会产生什么影响呢？

要回答这些问题，就必须从第一次房改说起。

## 困局

---

如今的年轻人，对于福利分房早已没有什么概念，然而对于他们的父辈来说，这一延续了近半个世纪的住房制度却是他们解决住房问

题的唯一途径。

新中国成立初期,民生凋敝,百废待兴,为了迅速扭转局面,国家坚持优先发展生产,注重积累的战略思路。在这种情况下,城镇职工的工资水平普遍较低,为了解决他们的住房问题,国家采取了低房租的福利分配形式。具体而言,就是主要由政府拨款,单位自筹少量资金,待房子建成后,单位以极低的租金分配给职工居住,住房成为一种福利。

应该说,这种“统一管理,统一分配,以租养房”的实物分配制度,在特定的历史时期,有效地解决了部分城镇职工的住房问题。然而,在当时的社会经济条件下,面对全国近一半的缺房户,本已吃紧的国家财政愈发显得捉襟见肘。更何况,长期以来受“重生产,轻消费”发展模式的影响,国家对住房基本建设的投资规模逐年削减。其结果是:到1978年全国城镇居民的人均居住面积不升反降,从4.5平方米减少到3.6平方米。

那个时候,拥挤是大多数中国人最真实的居住体验。狭长的走廊,两边排列着众多单间;楼道里灰暗无光,堆满了煤球和杂物;没有独立的卫生间和厨房,除了吃饭和睡觉,其他事情都暴露在邻居眼皮底下……筒子楼成为那个年代人们普遍的记忆。而这样的居住环境还不算最差的,在著名作家刘恒的小说《贫嘴张大民的幸福生活》里,张大民和寡母、四个弟妹挤在一个大杂院里,他家的客厅兼主卧室总共不到16平方米,却摆了一张双人床和一张单人床。

嘈杂拥挤的环境让弟弟张五民倍感痛苦,历尽艰辛考上西北农大的他,临走前在姐姐的婚礼上酩酊大醉,高声喊道:“我受够了!我再也不回来了。毕了业我上内蒙,上新疆,我种苜蓿种向日葵去!我上西藏种青稞去!我找个宽敞地方住一辈子!我受够了!蚂蚁窝憋死

我了。我爬出来了，我再也不回去了。”

就算是如此拥挤的住房，也并不是人人都享有的。由于供需矛盾突出，大部分人参加工作后只能挤在单身宿舍，想要拥有自己的“小窝”，则需要漫长的等待，少则几年，多则可能耗尽一生。当时的福利分房，依据的是工龄、职称、工作年限、是否双职工等综合因素，想分房必须论资排辈。很多人，为了分得一套房子，想尽了各种招数。对于当时的情景，秀蓉大姐至今依然记忆犹新，“只要有一点风吹草动，送礼递条子的、假结婚的、拿着菜刀威胁的……房产科的门槛都被人踩破了。其实等待分房就像是一种没有盼头的盼头，大多数时候没有结果，可你还是天天盼。”

一边是亟待改善的城镇居民住房条件，一边是早已不堪重负的国家财政，面对越来越多的难解之题，曾经维系了几代人居住梦想的福利分房制度，逐渐走向了死胡同。

## 春 天

---

走出困局，需要的是大智慧。幸运的是，在苦苦等待多年后，中国人终于迎来了春天。1978年9月，在中央召开的城市住宅建设会议上，传达了邓小平的一次重要谈话。邓小平说：“解决住房问题能不能路子宽些，譬如允许私人建房或者私建公助，分期付款，把私人手中的钱动员出来，国家解决材料，这方面潜力不小。”这次谈话，极大地解放了人们的思想，与理论界提出的住房商品化、土地产权等观点遥相呼应。

1980年1月，著名经济学家苏星在中央机关刊物《红旗》杂志上



发表了题为《怎样使住宅问题解决得快些?》的文章。文章指出,住宅是个人消费品的重要组成部分,应该走商品化道路。一石激起千层浪,很快,关于住宅属性、房租等问题的研讨和争论就在全国上下轰轰烈烈地展开。

同年4月2日,邓小平登上了北京前门附近的一座高楼。他一边鸟瞰四周灰旧低矮的房子,一边对陪同他的胡耀邦、万里、姚依林等中央负责同志说:“城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次付款,也可以分期付款,十年、十五年付清。住宅出售以后,房租恐怕要调整。要联系房价调整房租,使人考虑买房合算。”

两个月后,中共中央、国务院在《全国基本建设工作会议汇报提纲》中提出:“准许私人建房、私人买房,准许私人拥有自己的住宅”,正式推行住房商品化政策,由此拉开了中国内地城镇住房制度改革的序幕。

## 起 航

---

改革最初是从试售公房开始的。尽管当时的房价仅为每平方米120~150元,但是几乎无人问津,直到1981年底,全国60多个试点城镇售出的新旧住房也仅为2418套。据说,当年某部委发动大家买房时,经过艰苦的说服工作,最后也只有一个职工购买。原因很简单,30多年的福利分房制度让人们产生了严重的依赖心理,而对房产私有概念的排斥也阻碍了人们购房的热情。

为了调动人们购房的积极性,1982年4月,国务院批复了国家建