

通胀将来时，中国人的熊市生存法则

# 穷人通胀 富人通缩

——讲讲百姓看不懂的经济问题

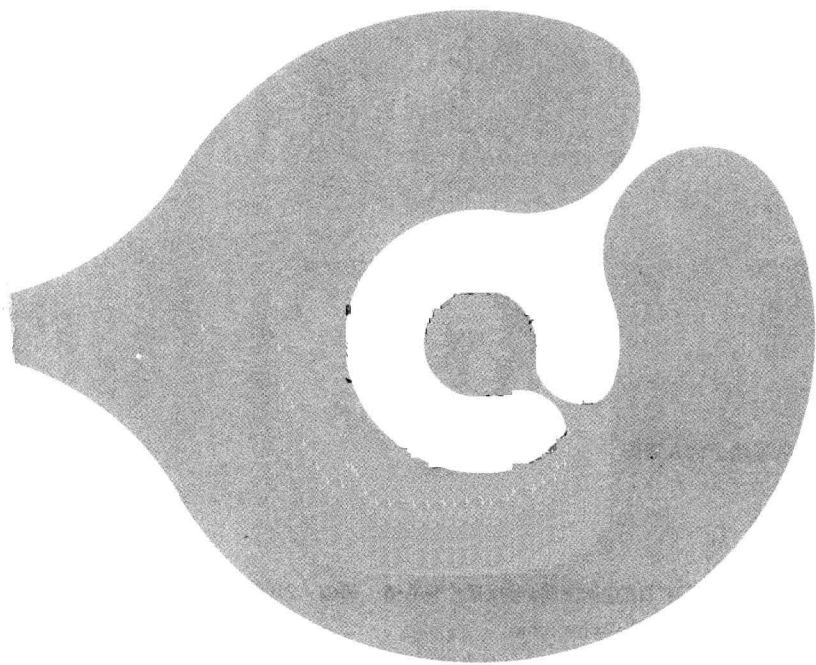
牛刀 ◎ 著



# 穷人通胀 富人通缩

——讲讲百姓看不懂的经济问题

牛刀◎著



## 图书在版编目(CIP)数据

穷人通胀,富人通缩/牛刀著.—南京:江苏人民出版社,2010.11

ISBN 978-7-214-06529-2

I. ①穷… II. ①牛… III. ①通货膨胀—研究②通货紧缩—研究 IV. ①F820.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第207215号

- 书 名 穷人通胀,富人通缩  
著 者 牛 刀  
责任编辑 王 楠  
特约编辑 文 丽  
出版发行 江苏人民出版社(南京湖南路1号凤凰广场A楼 邮编:210009)  
网 址 <http://www.book-wind.com>  
集团地址 凤凰出版传媒集团(南京湖南路1号凤凰广场A楼 邮编:210009)  
集团网址 凤凰出版传媒网 <http://www.ppm.cn>  
经 销 江苏省新华发行集团有限公司  
印 刷 三河市南阳印刷有限公司  
开 本 700毫米×1000毫米 1/16  
印 张 16.25  
字 数 175千字  
版 次 2010年11月第1版 2011年1月第4次印刷  
标准书号 ISBN 978-7-214-06529-2  
定 价 28.00元

(江苏人民出版社图书凡印装错误可向本社调换)

序

## 离奇的中国经济形态

我们在经济学上找不到这种理论，但是，中国的现实社会却构成了这样一种离奇的经济形态：穷人，买什么都涨价；富人，投资什么都过剩。我把这种经济形态称做是，穷人通胀，富人通缩。通胀和通缩，原本是不可能在同一时间作用于同一个经济体的，既有通胀就无通缩，既有通缩就无通胀。然而，时代变了。

对穷人来说，现在不仅仅面临着万千种商品加权指数的上涨，同时也面临着买什么商品都会涨价的局面。无论是用弗里德曼的货币主义观点，还是萨缪尔森的商品价格上涨的观点来分析，对中国的穷人来讲，现在面临的都是恶性通胀。

对富人来讲，他们赚钱的指数已经在回落，现在是投资什么，什么过剩。所以，他们一股脑地去搞 IPO（首次公开募股）。富人，面临着一种前所未有的恐慌，纵使拥有住宅千幢，问茫茫宇宙，却仍不知栖身在何处。

在中国社会，人与人之间的关系已经失衡，甚至到了矛盾重重的程度。从经济政策上来讲，关系也已经不可调和。从货币政策来说，如果不加息，穷人要杀人；如果加息，富人要自杀；从决策层面来讲，现在是哪个地方

出事，就赶紧给哪个地方送钱，别的招儿，也实在想不出来了。那么我们有理由叩问：究竟是什么原因导致我们进入了财富的死胡同呢？

这本书试图从一个侧面来解读这种现象，寻求中国经济的解决之道。然而，很多人对此麻木不仁，不知道中国究竟会朝哪个方向走。用威廉·詹姆士的观点来解释，那就是无论人类最后的结局如何，我们必须生活。

因此，我们有必要客观地看待经济现象，理性地分析深刻的本质，找出问题的解决办法。

## 海量供给海啸般爆发

很多东西是表面的，而表面的东西带有很大的欺骗性。市场也是如此，很多人只能看见市场的表象，但是，一个好的经济学家却能透过表象，看见经济的本质。

中国经济的本质是什么呢？是疯狂。一是货币发行的疯狂，中国的印钞厂从来也没有像 2009 年以来这样，印钞机一天到晚不停地运转，以往运钞车一周只跑 4 趟，而在 2009 年印钞厂的工人目瞪口呆，因为他们发现一辆运钞车居然一天就跑两趟，钞票根本就运不过来。

究竟印了多少钞票？有央行数据为证。2009 年 M2（广义货币）余额 60.6 万亿，增幅达 29.7%；而且，2010 年继续狂印钞票，到 6 月末，M2 余额达到 67.39 万亿，增幅仍然高达 18.5%。

要知道全球货币大国美国的国会规定，美联储的 M2 增幅上限为 5%，这是绝对不可以超过的。我们 GDP 的增速是比美国高，但实际 GDP 的增速也只是高两倍，但是，货币的增长速度最高时是美国的 6 倍，最低时也是美国的 3 倍之多。

这种疯狂带来的是什么呢？这种疯狂带来了中国经济的巨大变化和  
中国社会的深深不安。我们先谈表象，也就是大家比较容易看见的现象。

第一个表象是地铁、高速公路、高速铁路、机场、码头等基础设施建  
设全面开花。美国有的我们要，美国没有的我们也要，结果是透支了  
国力、透支了国民财富，中央财政赤字增加，地方政府债务庞大。

第二个表象是我们看见的高房价。全国城市房价高涨，涨到什么程  
度呢？实在令人不好言说，还是用货币来说话吧，在 2009 年新增贷款 9.7  
万亿中，有 4 万多亿流进房地产。所以，一时间把房价托得很高，有的城  
市房价一年翻了一倍，经济相对较弱的小城市房价涨幅也在 20% 上下。全  
国 70 个大中城市一年房价涨幅为 23.4%，但是，国家统计局却报告说，全  
国 70 个大中城市房价上涨 1.5%。

第三个表象是因为房地产的暴利，引发了全国各大中小城市的拆迁运  
动。就中国来说，拆迁运动只要发展到了县城，就表明中国房地产注定将  
迎来崩盘的一天。这是一个简单的道理，它表明房地产在中国经济当中的  
比重过高，大量的房地产企业都要生存，而一二三线城市已经没有空间了，  
大家只有扑向县城，把县城拆完后还能拆什么呢？没有了，房地产业也就  
崩盘了。

这三个表象将带来三种供给：

一是房价居高不下引发民怨，政府将加大保障型住宅的开发和建设。  
这个量在新闻报道上都比较大，而实际完成情况不一定理想。这并未妨碍  
社会保障型住宅在 2010 年、2011 年一窝蜂地大量开发，2012 年将达到  
供给的最大峰值，预期将占住宅总量的 15%~25%，因为这将成一项任务。

二是中国大中城市住宅用地的供地高峰在 2009~2010 年，形成供给

高峰主要在 2012 年。除去 661 座城市和 2000 余座县城不算，仅仅全国 70 个大中城市就将推出住宅总量 2000 余万套，而这 2000 余万套住宅按可比价格计算，需要 12 万亿左右人民币才能形成支撑。央行把所有的印钞机开足马力，也不可能给房地产提供如此之多的钞票。新建印钞厂已经来不及，所以，开发商唯一的办法就是降价销售。2012 年一年，房价的下降幅度会超过 50%，大量的开发商破产倒闭，宣告泡沫破灭。

三是 661 座城市和 2000 余座县城异军突起，大量的城镇住宅推向市场，而市场再不会给房地产面子。原因是全社会购买力极度匮乏，城镇居民和农民不可能大量地去购买这么高价格的商品住宅，加上一窝蜂而起的住宅开发在结构上本身就存在很多问题，谁也不知道这将意味着什么。

这三大供给在 2012 年一起形成高峰。设想一下，泡沫破灭的时候，一定会非常壮观，但是谁也阻止不了。因为现阶段房价的上涨不可能被遏制，只要房价在上涨就不可能阻止大规模的拆迁，而现在拆迁的成本注定了房价的走高。在全民财富消耗殆尽以后，这样的供给就是房地产的墓场。

## 需求群体潮水般退却

什么是中国房地产市场的需求？不用我回答大家也知道，现在所谓的需求只是投机性需求。如果说还有一部分改善性需求的话，那也非常少。现在买房子无非是因为房价上涨，货币贬值，买家觉得把钱放在房子上比存在银行里要保值。但是，这种购买力已经无法成为主流购买力。

最大的刚性需求群体是大学毕业生，他们工作几年后因为成家立业需要一个新房。我们每年有 600 万大学毕业生，但是，令人遗憾的是，中国的 70 个大中城市给他们提供的就业岗位不足 200 万，也就是说，2012 年，

真正想要成家立业买房子的不到 200 万人。

在这 200 万人中，真正有支付能力的人，只要有给一套房子交首付的钱，就足以支持他们留学海外。在中国经济衰退和中国社会变动的情况下，大量的有支付能力的大学毕业生选择去海外求学，这个群体约有 50 余万。就算 2012 年房价下降 50%，剩下的 150 万人中的大多数也是没有支付能力的。所以，真正在 2012 年买房的群体，只有几十万人。

不要谈农民工进城买房的可能，没有几个农民工能够买这么昂贵的房子，真正先富起来的农民，也早已在城市有了住宅，所以，这个群体基本被逼出了市场，完全可以忽略不计。这种现象是如何造成的呢？我在这本书中有详尽的描述。这与中国社会的年龄结构变化有关，从中国的国情来看，24～35 岁为买房的高峰年龄，而在 2012 年，因为计划生育政策的实施，24～35 岁年龄段的人减少了 40%。

房子还卖给谁呢？不想清楚这个问题，就无法面对现实。这好比一场自然灾害，是不可预料的，人类总是在后来才说，当初为什么不好好保护环境？就像 2010 年导致舟曲数千人受灾的泥石流灾难一样，其实，在 2005 年，就有报道预测过度采伐山林必然会引发泥石流。可是当时，谁在意？

2012 年真正的住宅需求群体在一瞬间消失，没有谁知道为什么一年前还有那么多人买房子，到了 2012 年就再也没人买房子了。很好，这也是天问。

## 空置住宅如堰塞湖破

造成这一切的基本原因，就是 2010 年中国社会无法解决 6540 万套空置住宅的问题。然而，这就像一个堰塞湖，到了 2012 年一定会破。试想，

悬在中国经济和中国社会上空的堰塞湖，突然崩塌，洪水一泻千里，将是何等景象？

那么，既然大量的空置住宅的问题已经被提了出来，为什么无法解决？这个问题是很容易回答的，这就要看是谁拥有这么多的住宅。

这个问题奇怪吗？不奇怪！因为在任何一个经济发达的国家，都有一个基本的法案，叫阳光法案。作为政府公职人员，理应要向政府报告财产，作为民众监督公职人员行使政府公权的权利之一，以便民众监督，看看在履行政府公权时是不是主持公正。然而，这个法案，唯独中国没有，中国民众因此不能监督政府官员履行职责。

那么，某些中国政府官员在权钱交易中，基本处在肆无忌惮的状态，只要不得罪他的上一级领导，基本上就可以有恃无恐。现在的问题来了，一般的官员是无法将财产转移出境的，即便是存钱到瑞士银行他们也觉得不安全。那么多的钱存在银行户头上现在只有傻瓜才会干，像重庆的文强那样，将现金埋在池塘里也是极少数，因此，将现金转移到不动产上是最好的渠道。于是，某些官员就用这种方式开始大量洗钱。

这么多年“洗”下来，再加上一些有能力贷款的人和少数暴发户也来如法炮制，不提防全国许多城市住宅空置量一下庞大起来。全国的老百姓、媒体从业人员和经济学界人士就开始关注住宅空置问题，许多人自发地去调查楼盘空置率和亮灯率。调查方法多种多样，很多方法都是可取的，比如说，查电表转不转，水表流不流，也是客观判断住宅是否空置的好办法。

用这个办法一查，惊天的秘密就暴露出来了，就在开发商大谈供求关系的时候，居然这么多的住宅资源处在浪费状态，相信空置房中的大多数在银行都有贷款。试问，这样的住宅市场还是一个健康的状态吗？一方面

是老百姓买不起房；另一方面是大量空置住宅。这里面对应的是一种什么逻辑关系？隐藏的是什么样的利益？

这悬在半空中的堰塞湖，给中国社会出了一个这么大的难题。很显然，在 2010 年，这个堰塞湖不会破，因为中国社会还没有恰当的方法来解决这个问题，比如说开征房产税的问题，比如说阳光法案的问题，都不是说做就能做到的。换句话说，这个堰塞湖里的水还不够满，预期突破 1 亿套时，此湖必将破。从时间上来推算，中国 661 个城市空置住宅突破 1 亿套，也将发生在 2012 年。

这样，我就有了写作这本书的想法。从书的成稿到出版，经过一年多的时间，反复思量，总觉得应该把中国经济的真相和中国社会的变局告诉民众，有了这本书，相信大家能够找到生活和努力的方向。

牛刀

2010 年 8 月于上海

# 目录

## 001 | 序 离奇的中国经济形态

### 001 | 第一章 在房地产泡沫中游泳的空置住宅

中国 661 个城市现有空置住宅 6540 万套，可供 2.6 亿人居住。据悉，这是官方委托调查的数据，但是，无法正式发布。那么，这个数据的可信度有多高？种种谜团在我脑海中升腾，促使我开始全面揭开 6540 万套空置住宅真相。

剑走偏锋，查电表竟然查出了大秘密 /003

媒体舆论压城，房屋空置量举国瞩目 /012

中国房价到底算不算高，学会自己判断 /017

找出元凶，房价是被谁忽悠上涨的 /025

看懂楼市政策，破房价迷雾 /030

泡沫严重，中国房价水到底有多深 /036

大家都想得到答案，房价还会再涨吗 /043

挤掉房地产泡沫，先解决空置住宅 /052

### 055 | 第二章 中国式地王，高房价的起源

为了经济增长，完全无视土地的权属特性，30 年来，我们最大的失误就是制造了地王。开发商疯狂地以高价拿地，新地价不断被刷新，并因此带动地价和房价快速上涨，连二三线城市也频频诞生新地王，可以说地王的出现正是房价疯涨、开发商不够理性的一个缩影。只要招拍挂的土地政策不改变，就少不了高价拿地的情况，而“房奴”的希望也就此泯灭。

土地财富共享，老百姓如何获利 /057  
中国土地的招拍挂制度合理吗 /064  
楼市生态链，地王和高房价的循环支撑 /068  
地王招拍挂背后的故事 /069  
成就地王过程中的政府角色 /072  
地产行业老大的两面派作为 /075  
有特殊背景的央企地王 /078

### 085 第三章 从GDP看懂中国经济

在暴涨的房价中，计算出来的 GDP 数据是非常好看的，而且房价越高，数据越好。把 GDP 作为考量官员政绩的指标，这严重扭曲了 GDP 的功能，使其成了中国经济、中国社会的魔咒。GDP 里也潜藏着通货膨胀，对 GDP 的恶性追捧引发了中国 30 年来的第四次通货膨胀，危及了老百姓的利益，研究通货膨胀，不能不研究 GDP。

在中国靠 CPI 测度通货膨胀可靠吗 /087  
GDP 才是中国经济发展的魔咒 /093  
强拆运动和 GDP 的隐藏关联 /097  
消费、投资、出口还能拉动 GDP 吗 /103  
GDP 也会引发通货膨胀 /112  
GDP 去政治化的方向 /116

### 121 第四章 穷人为何通胀，富人为何通缩

中国未来将处在什么样的经济状态下？一种形态是富人对资产和货币的态度，另一种是穷人对商品价格和货币的态度。所以，未来中国经济的基本形态应该是——穷人通货膨胀，富人通货紧缩。中国的宏观经济数据没有几个人能搞得懂，什么才能作为判断已经发生通货膨胀的标准？老百姓在经济调整时期是一定要关注通货膨胀的，抵御通胀就要懂得投资理财，获得熊市通胀的生存法则。

你真的了解通货膨胀吗 /123  
通货膨胀来了吗 /128  
通胀来了，富人为何通货紧缩了 /135  
通胀来了，穷人如何保家保财 /143  
不贷款的人是中國最窮的人 /146  
学会泡沫化生存才能抵御熊市通胀 /150

## 157 第五章 中国房价泡沫破灭倒计时

中国房价泡沫离破灭仅有一步之遥。这一轮的房价泡沫破灭，将影响许多普通家庭。大多数人只是面临生活质量下降，但是，问题会出在住房贷款上。如果首付款都跌没了，再来承担过高的月供，月供还有意义吗？现在购买住房，不仅无险可避，而且，将面临资产大幅蒸发。

房地产市场还值得投资吗 /159  
离破灭仅一步之遥的房地产泡沫 /161  
中国房产面临长期贬值 /165  
作好泡沫破灭前的准备 /168  
地王是酝酿房价泡沫的顶峰 /171  
房价泡沫破灭何处开始 /174  
房价泡沫破灭前的征兆 /176  
决定中国房价泡沫破灭的四大经济现象 /178  
25 ~ 34 岁泡沫预测定律 /180

## 189 第六章 2013年中国经济体制改革畅想

2012 年泡沫破灭，2013 年是一个中国财富重新分配的元年，中国经济也将进入一个新的周期。机会就在眼前，就看我们如何把握。我们将怎样重新创造我们的财富、建构我们的未来呢？

货币体制开始纠偏 /191  
开征房产税推广至全国大中城市 /195

|                        |
|------------------------|
| 全民征信系统初步建立 /196        |
| 2013 年中国经济将展开五大趋势 /198 |
| 2013 年，我们建仓全球 /200     |
| 尾声 /217                |

## 232 | 附 牛刀演讲录

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| 不想蜗居就要争取平等的权利——在东华大学硕士生毕业前聚会上的演讲 /232         |
| 贬货币与降房价的艰难抉择——在 2010 年第 12 届中国风险投资论坛上的演讲 /239 |

## 243 | 后记

# 1

## 第一章 在房地产泡沫中游泳的空置住宅

中国 661 个城市现有空置住宅 6540 万套，可供 2.6 亿人居住。据悉，这是官方委托调查的数据，但是，无法正式发布。那么，这个数据的可信度有多高？种种谜团在我脑海中升腾，促使我开始全面揭开 6540 万套空置住宅真相。

在中国近 30 年的经济发展过程中，伴随的是通货膨胀，民众财富一直在被掠夺。而在经济理论上，30 年来几无建树，谬论横行。整个社会在攫取财富的过程中，集体迷失方向，直接导致经济泡沫化。试问，这样的经济增长还是真正的繁荣吗？

显然不是。那么，这样的经济发展模式肯定不可持续，在崩溃之前，如何让中国民众得以自保，将危害减少到最低，那就要找出中国经济的死结在哪里。只有找准了症结所在，才好对症下药。也就是说，我们才能在纷繁的经济现象中，找到这种经济发展模式最大的软肋，予以痛击，激发阵痛，推进改革，取得进步。否则，中国民众将损失严重。

6540 万套空置住宅，是中国经济逃不过的劫难。因为这不仅仅是一个数据，而是中国贫富分化的象征，是中国经济的死结，是中国经济增长模式本质的体现。试问，有谁见过在其他国家，当民众住房问题聚成灾难的时候，却在一夜间发现原来大量的住宅都在空置；正当既得利益集团拼命鼓吹土地供应不足导致需求无法满足时，却发现原来开发商囤积了大量的土地，正在坐享其成，而那些囤积起来，并正在空置的土地可供全国各大城市开发半年。

问题究竟在哪里？我们究竟在哪里才能找到答案？好，让我们透过全国各地的空置住宅，来一层层揭开中国经济的真相。

## ——剑走偏锋，查电表竟然查出了大秘密

中国住宅的空置率，是社会层面比较关注的一个问题。很多人通常是以晚上观察亮灯的方式来判断空置面积，很原始也很无奈。尽管如此，还是有大量的人，严峻地提出了空置量大的问题。我也曾利用晚上的时间，在深圳香蜜湖、蛇口和北京的东北三环、上海的静安、普陀等地，观察过亮灯率。和大家想象得一样，十分震撼，因为大量的住宅是不亮灯的。很多楼盘亮灯率不到 20%，就连一些很成熟的社区，亮灯率也不到 50%。

于是，我专门发表博客，谈亮灯率的问题。

今夜和好友小酌，身心大悦。因要赶飞机，我只得先行告辞，甚为遗憾。正值灯火通明，我叮嘱司机说，去香蜜湖逛一圈。

曾经的地王，现在的香蜜湖一号，基本是投机炒家的楼盘，亮灯率不到 20%；房价从 7000 元的开盘价一跃到现在 36000 元的水榭花都，亮灯率不到 40%，而华侨城的天鹅堡，曾经被楼市炒家猛炒的楼盘，亮灯率不到 30%。那么多的空置住宅，在黑夜是那么的一目了然，宛如一座死城。

相反，走上北环，回望桃源新村，一片灯火辉煌，亮灯率至少在 90% 以上。我专门数了一栋楼，大约 120 套住宅，只有两户没有亮灯。桃源新村是深圳市政府推出的大型经济适用房，由于原市长许宗衡的缘故，建筑质量出了问题，受到社会各界的严厉批评。