

世
联
观
察

房
地
产
游
戏
规
则
与
生
存
环
境

陈劲松 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

世联 观察

WorldUnion Review

房 地 产 游 戏 规 则 与 生 存 环 境

陈劲松 主编

本书是一本关于思考中国房地产及发展规律的书。书中所涉及的专业性文章既让人感受到房地产行业尚未成熟的游戏规则所带来的沉痛，也让人体会到一个高速发展的行业还有很长的路要走。

图书在版编目 (CIP) 数据

世联观察：房地产游戏规则与生存环境/陈劲松主编.—北京：机械工业出版社，2006.1

(地产评论系列丛书)

ISBN 7-111-17971-4

I.世... II.陈... III.房地产业—经济发展—研究—中国 IV.F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2005) 第139922号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑/郎世溟 封面设计/朗图柠檬传播

责任印制/陶湛 平面设计/卡邦艺术设计

北京铭成印刷有限公司印刷

2006年1月第1版·第1次印刷

1000mm×1400mm B5·6.375印张·2插页·222千字

定价：43.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线(010) 68326294

目录

CONTENTS

第一章 地产民间指数

1

民间指数

2

陈劲松

——民众行为的另一种诠释

口红与丝袜

7

梁小民

——生活化的经济指标

阿尔钦需求

12

薛兆丰

零灯物业

15

李工有

买房喝碗大排面

18

陈淮

地产民间指数

20

《地产评论》编辑部

快乐地预测吧

33

陈劲松

危机来临：谁将被淘汰？

37

陈劲松

如何“随行就市”

42

梁兴安

——房屋交易的8个基本定律

第二章 产业链生存

49

产业链生存调查

50

《地产评论》编辑部

全程作业？合作共生？

53

文字整理/陈潇

“开发商决策拖沓”，代理商最关注	59	文字整理/刘 军
设计师向开发商妥协	64	文字整理/李 净
中美差距：链条上的规则	69	范 莹 吕晓燕
万科：模块造梦	73	刘 军 吴公梁
流程：咨询业的模块化	79	范 莹
当营销进入网络时代	83	陈劲松 侯颖方
低潮与自信	88	陈劲松 侯颖方
——在观望中转型		
谁的标杆？	92	陈劲松

第三章 政策评估 95

调控制造周期	96	《地产评论》编辑部
从观望到“理性繁荣”	98	陈劲松
——新政下的市场发展		
关于“购买风险”的提示	103	陈劲松
——做不做与怎么做		

第四章 快速城市化扩张 109

快速城市化扩张	110	《地产评论》编辑部
龙华开发规律	112	范 莹 杨奕锋 崔 征
——城市化的晴雨表		
北京的“卧城”之痒	121	郭九茹
“城中村”	125	陈劲松
——繁华的另一种定义		
二等CBD不要也罢	130	陈劲松 李 净
一生之城	136	周晓华
——松散型都市社区		

第五章 财富精神, 贫穷精神 143

财富精神, 还是贫穷精神?	144	陈劲松
流淌着中产阶级的意识流	149	陈劲松
“超级女声”的话题	154	陈劲松
阅读日本	159	陈劲松
住交会: 流星花园	164	陈劲松
—— 一个成长中行业的公共舞台		
建筑在高处	167	罗守坤

第六章 菜胆炖鱼翅 171

菜胆炖鱼翅	172	陈劲松
—— “平均房价”的事实与偏见		
不要陷入“伪问题”	176	陈劲松
“焦点市场”的形成	180	陈劲松
托马斯·潘恩为什么写《常识》	184	陈劲松 侯颖方
向拉斯维加斯学习(之一)	189	陈劲松
向拉斯维加斯学习(之二)	193	陈劲松



第一章

地产民间指数

我们的市场怎么总对官方数字不敏感？为什么市场老是盯着跟数字不相干的“国务院××号令”、“央行××文件”和“经济工作会议纪要”而振荡？

民间指数

——民众行为的另一种诠释

□ 陈劲松

历来“指数”被用来考察经济发展的程度，和温度计用来衡量体温和气温一样。麻烦在于经济运行的“温度计”远非发烧感冒时测量温度那样简单、有效和被公认，造成我们的媒体屡次发布指数“预警”时，民众行为并不像被量出发烧40℃的病人那样听话，表现在并不对专家们开出的药方买单，颇令“指数”难堪。

每当新闻联播报道欧美经济，尤其是股市和房市，因为零售业指数、失业率等数字的发布而产生动荡时，心里总是有种酸酸的感觉，怎么我们的市场就对官方数字不敏感呢？为什么市场总是盯着跟数字不相干的“国务院××号令”、“央行××文件”和“经济工作会议纪要”而振荡？难道是几千年“不用数目字管理”传统的劣根性在作怪？

民众的经济行为，比如买房这一既重大又复杂的决策，不依据政府发布的指数，也不依据经济学家的警告，而是按照某些人指出的那样——听信“开发商的共谋”，这不完全是丧失了理性的行为吗？更让人不理解的是，每每政府已经发出了预警信号，而我们的民众通常反其道而行之，那么他们的决策依据是什么呢？

一味地将民众行为往愚昧里归结，其实本身就是一种更糟糕的愚昧。不如寻着他们的思路，找出目前形成“博弈”的依据，这对诠释现象和“指数”的进步更有意义。

地产指数之痛

目前流行于房地产市场的指数，按指数的编制者来分大体上可分为：政府指数、媒体指数和公司指数。这些指数的共同特征是：

- (1)不是基础的市场数据，而是加工合成数据。
- (2)基础数据的加工范围和选择标准各不相同。
- (3)基础数据的真实性和可靠性不能全部得以验证。
- (4)数据的“时滞效应”。
- (5)房地产市场的指数“合成谬误”。

这里需要作一点解释：

1. 关于真实性和可靠性的问题

有经济学家称房地产商操纵了房价指数，如果真有此行为，那也不过是发生在“媒体指数”和“公司指数”范围内，也就是那些由开发商自己报数的范围内的指数。在市场竞争的条件下，指数也在竞争中，即使有指数造假，长此以往就丧失了竞争力，对民众也就产生不了什么影响力了。比如某公司总是发布港人在深圳购房的指数，年年造假，将自己的信誉都造光了，不过成了年年大喊“狼来了”的孩子而已。

事实上，即使是政府指数，其基础数据同样也有一些失真性的问题，甚至于比“公司指数”还严重。比如二手房的交易价格和市場中的租金水平，因为我们的房地产交易的各种税费，特别是高昂的增值税和租赁管理费，足以使得政府登记的价格产生扭曲。这就是系统性的真实问题了，目前尚无办法进行校正。

2. 数据的“时滞效应”

房地产的大盘颇似股市中的大蓝筹，对指数影响甚巨，而房指与股指所不同之处在于成交与数据统计在时间上的滞后。

比如潘石屹的建外SOHO，由于成交合同集中在去年某个月份到政府备案，于是就可以将该月份北京房地产的平均价格提高近千元。同理，一个规模宏大的经济适用房的合同备案也会降低类似的价位。“时滞效应”使得当日公布的指数并不总是与现实合拍，而总是差几拍。我们的指数既解释不了现象，又不反映未来，用处大打折扣！

3. 独特的数据“合成谬误”

“2004 年上半年，深圳的一手房平均房价下降了 5%。”当这一数据公布之后，业内一片哗然！而几乎所有的开发商都在涨价，这就是典型的



数据合成产生的谬误。

房地产的特殊性（异质、区位、价格个别形成）使得平均房价很难摆脱这种似是而非的局面。比如当特区外楼盘面积远高于特区内时，虽然房子都在涨，但平均房价却在走低，正好与现实相背。假设土地平均价格不变，那么是否平均价格上升就意味着开发商挣了更多的钱呢？也未必。建造的质量、环境的水平、精装修和送面积……这些具体而丰富的因素总应该考虑吧！

经验化的理性

有人说老百姓属于弱势群体，体现在：①不占有真实的信息；②从众心理易被人利用；③没有话语权。因此目前的购房热往往归结于民众的“集体无意识”。

记得2003年初，赵晓、潘石屹等在新浪网聊天室说过未来一年房价会涨，结果回贴大骂的成千上万。其实只要看看网上关于房地产的议论就会知道所谓民众之“从众”不能一概而论，从众？从哪个众？

民众本来应该是依据公共数据和政府指数来进行经济行为决策的，可是如果实践中屡次发生：

- (1)决策方向与市场发展相反。
- (2)指数或公共数据与他们的实际状况脱离。
- (3)与政策博弈的人占了便宜。
- (4)指标过于笼统而不能指导行动。

他们的经验理性就会发生作用，而不再相信政府和报纸。比如“户均年收入与房价比”这一指标，分析者重点在强调比价的不合理，对于1:10是不是合理，老百姓几乎无缘置评，但他们却可以用自己的收入来计算目前的房价，而得出大致相反的结论。

如果将专家的想法称之为“精英理性”，那么它和民众的“经验理性”在历史上就经常是不一致的，甚至是对立的。本文不可能在理论上进行论述，只能试着列出这两种理性的基本区别：

(1) “精英理性”来源于既有的理论、理念和研究成果，而“经验理性”则源自生活本身的试错总结。如果任何理论都出自实践，那么“经验理性”可以说是还没上升为理论的“前理性”。

(2) “精英理性”在逻辑上自恰，在形式上具有指导民众实践的“精英意识”，而经验理性则有相当的个别性，且尚不能形成推而广之的逻辑基础。

(3) “精英理性”具有话语霸权，而经验理性则只能在私下传播。

(4) “精英理性”和“经验理性”都可能犯错，这是他们的共同之处。精英理性犯错源于理论的误用，而经验理性犯错则源于其总结的样本点太少。

张五常在“经济的看相与把脉”一文中，说他看中国经济不愿意研究数字，而是观察中国人的衣食住行，就显然采用的是一种“经验理性”。

口红与丝袜

——生活化的经济指标

女性对经济状况的反应最敏感，所以女性时尚往往被作为经济指标。

□ 梁小民

严肃的经济学家总喜欢用数字说话。谈到一国经济，必定是GDP增长了几个百分点，通货膨胀下降了几个百分点，或者就业率提高了几个百分点。这些数字当然是重要的，但让人感觉更真实的也许并不是这些冰冷的数字。

《经济学家》的民间指标

美国经济学家弗里德曼在1979年曾应宾州公共广播公司电视台之邀，拍过一部题为《自由选择》的电视片。电视是针对大众的公共媒体，在对比西德市场经济与东德计划经济的优劣时，他没有用什么统计数字，而用了这样的事实：“在墙（柏林墙）的一边（西德），街道灯火辉煌，商

店里满是熙熙攘攘、兴高采烈的人群，一些人在购买来自全球的货物，另外一些人奔向众多的电影院和其他娱乐场所。……墙的另一边（东德），街道是空空荡荡的，城市灰色而苍白，商店的橱窗毫无生气，建筑物表面积满了污垢。”他的结论是：“在东柏林呆上一小时就足以理解为什么当局要修那堵墙了。”

讲到这两个地区的经济，弗里德曼没有引用任何数字，但你肯定会感到，这些事实比数字更有说服力。如果你真的去看数字，东德的成就也辉煌得很呢！东德的政府当局可以造数字，但不能造事实。这正是商业繁荣程度用生活化的经济指标比统计数字更有说服力的原因。

记得“四人帮”时期，报纸上的统计数字辉煌得很，年年都在破历史记录，但人民缺衣少食，国民经济面临崩溃是这些数字所无法掩盖的事实。邓小平同志在一次农业学大寨会议上用许多地方“人民吃不饱”的事实驳斥了江青用数字编造的“莺歌燕舞”。



柏林墙边被砌死的窗户，以阻止人民逃跑到西柏林。

当然，东德和我国“四人帮”时期是当局有意造假。但即使统计数字是科学地计算出来的，往往也不如活生生的事实更有说服力。国外一些经济学家对我们的统计数字经常有怀疑，但只要来中国实际生活一段时间，他们就会对中国的经济发展心悦诚服。尤其是在改革开放前后都来过中国的人，这一点感受更强烈。他们根据的往往不是报纸上的统计数字，而是一些来自生活的经济指标。

英国《经济学家》杂志曾经提出过观察英国经济复苏的六项“民间指标”：第一，新车销售量大大增加；第二，司机需求量大大增加；第三，出现置业人潮（房地产热）；第四，赴海外度假者大大增加；第五，纯种狗和纯种狗主人同时增加；第六，女性做隆胸手术的人数与女性胸围尺码俱增。这些指标都是完全生活化的。如果把这些指标用来观察我国的经济，这些年汽车和房地产销售热、养宠物的人增加、女性美容整容（包括隆胸）者增加，不正是经济迅速发展的标志吗？无论你对统计数字有多少怀疑，当你看到路上的车水马龙，城市的高楼大厦和越来越时尚、漂亮的女性时，你不能不为这些年的经济发展所折服。

GDP 的轻重与“裙摆”理论

类似的生活化的经济指标还有不少。

美联储主席格林斯潘在评论美国经济增长时提出了一个 GDP 重量的指标。他讲美国 20 世纪 90 年代经济增长时不是说 GDP 增长了几个百分点，而是说 GDP 变轻了。这就是说，过去组成 GDP 的主要是煤、钢铁、石油、水泥这些重量大的东西，现在主要是服务业、电脑、互联网这些重量轻甚至没有重量的东西。GDP 重量变轻主要有三个原因：一是 GDP 的组成变了，如劳务已在 GDP 中占到 3/4 左右；二是物质产品的重量轻了，如现在的彩电、电脑比当初轻多了；三是产品与劳务的科技含量变

了，附加值也高了，如现在的机床安上了电脑成为数控机床。GDP 在增长的同时变轻了，这正体现了现代经济增长的基本特点——以技术进步为主，以及产业结构的转变。用重量来衡量经济增长，其形象而富有说服力。

还有经济学家提出了衡量经济的垃圾指标 (TrashIndicator)，用垃圾量的变动来衡量经济状况。这就是说，当经济繁荣时，人们扔的东西多了——过时的家具、衣服都被扔掉，人们购买的大件商品多了，这些商品的包装都成为了垃圾。因此，垃圾量增加是经济繁荣的指标。当经济衰退时，人们无力购买新东西，新的不来，旧的就不会去。不买大件东西，没什么包装可扔，垃圾当然少了。因此，垃圾量减少是经济衰退的指标。美国经济学家约翰·凯尔曼 (John Keilman) 根据芝加哥的资料对这个指标进行了检验。在 20 世纪 90 年代繁荣时，芝加哥每年垃圾增加 2%~10%。但在 1999~2000 年经济衰退时，大件垃圾 (旧家具、电器和包装箱) 只增加了 1%，而垃圾总量减少了 6%。经济好了，什么都可以成为垃圾；经济不好，没什么垃圾可扔。这是老百姓每天都可以看到、感受到的，多么具体而有说服力啊！

最近还有经济学家提出“口红指标”。他们发现口红的销售量与经济状况是相关的。当经济繁荣时，口红销售量降低；当经济衰退时，口红销量增加。其原因在于，当经济繁荣时，女性就业率高，工作节奏快，收入水平高。这样，或者忙于工作无暇化妆，或者工作成就使她们充满了自信，不必借助于口红这类化妆品，口红销售量就此减少。但当经济衰退时，女性失业率增加，收入下降。她们或者百无聊赖，沉迷于化妆，或者缺乏自信，以化妆弥补。更多的是为了找一份工作而打扮自己，试图以貌取胜。小小口红居然能反映经济状况，切莫小视之。

女性对经济状况的反应是敏感的，所以，女性时尚往往被作为经济指标。在 20 世纪 40~50 年代，裙子的长短就被作为判断股市和经济状况

的指标之一。当时丝袜价格昂贵，是女士时尚物品。当经济繁荣、股市牛气时，男人有钱也有心情为女士买丝袜，女士就愿意穿短裙显示自己的丝袜和秀腿。当经济衰退、股市熊气时，男人无钱也无心情为女士买丝袜，女士就穿上了长裙。这种解释当时还被称为股市的“裙摆理论”。现在丝袜不值钱了，裙子长短与经济关系也不大了，但口红、隆胸还是与女士经济息息相关。

我们并不否认GDP、通货膨胀率、就业率这些经济指标的重要性。这些指标仍然是我们研究经济的重要依据。但这些指标往往可以造假，有时也不能全面、真实地反映经济状况，特别是它们与老百姓的现实生活离得较远。各种生活化的经济指标也会过于片面或模糊，但它们是我们可以感觉到的。如果把这两者结合起来，对经济会有更全面、具体、直观的了解，这不更好吗？从这种意义上讲，我们应该重视各种流行于民间的生活化经济指标，并把它们作为判断经济状况的依据之一。

（作者系著名经济学家、《地产评论》专栏作家）