

F299.243/82

中国

叶檀
著

The Contesting in China's
Real Estate Industry

房地产战争

政府、房地产商与消费者，

三足鼎立各有河山，风起云涌势分天下。

作者别开生面地用历史学眼光看待经济问题，

剖析中国房地产真相。

山西出版集团
山西人民出版社



中國

叶
檀
著

The Contesting in China's
Real Estate Industry

房地产战争

山西出版集团
山西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产战争 / 叶檀著. — 太原: 山西人民出版社, 2009.10
ISBN 978-7-203-06335-3

I. 中… II. 叶… III. 房地产业—研究—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第165584号

中国房地产战争

著 者: 叶 檀

责任编辑: 杜厚勤

装帧设计: 武 婷

出 版 者: 山西出版集团·山西人民出版社

地 址: 太原市建设南路21号

邮 编: 030012

发行营销: 0351-4922220 4955996 4956039

0351-4922127 (传真) 4956038 (邮购)

E-mail: sxskcb@163.com 发行部

sxskcb@126.com 总编室

网 址: www.sxskcb.com

经 销 者: 山西出版集团·山西人民出版社

承 印 者: 北京凯达印务有限公司

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

印 张: 19

字 数: 300千字

版 次: 2009年10月第1版

印 次: 2009年10月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-203-06335-3

定 价: 34.00元

如有印装质量问题请与本社联系调换



序 言

“流血五步”的评论人

周洛华

叶檀有新书出版，许多人觊觎给她写序的事情，因为这样既可以拉近与叶檀的关系，又可以借此抬高自己的地位。但是，很少有人能够幸运地入围由叶檀本人圈定的序言写作班子的名单。我最终获得了给叶檀写序的资格，这个资格是我自己争取来的。

在大多数读者急于翻过这一页序言，迫不及待地阅读由叶檀精心为你们撰写的正文内容之前，我有一些有关这本书创作过程的独家花絮给大家爆料一下。你们可能只知道那个“美丽与智慧完美化身”的叶檀，那是一个在各大媒体上言词犀利、长期占据各报专栏版和评论版统治地位的、头脑敏锐的美女作家。我现在要以序作者的身份向你们介绍一个和上述印象完全不同的真实的叶檀。

大多数叶檀的文章都是在上海市中心老区一幢小写字楼的大办公室里面写出来的，这个办公室大约能够容纳50人，平时屋子里面充满了临时集中在一起开会的男人和女人。他们来去匆匆，快人快语，使得这个办公室更像是一个媒体人的驿站。叶檀的办公室在朝南窗口的一角，她的座位后面有两

个设备，一个是因老化而噪音严重的电源稳定器，另外一个半新的立柜空调，由于屋里大多数人都抽烟，因此这台空调无论制冷制热都喷出一种混合着各种烟味的浑浊空气。我经常在晚上安顿好了孩子之后，到她的办公室来聊当天的行情和新闻。大多数情况下，我去访问她的时候，叶檀就静静地坐在这两台设备前面的办公桌前，飞快地敲击着键盘。于是，我就在附近的座位坐下，点上一支烟，翻看着即将出版的报纸。有时她也和我说话，但大多数时间她是在听我抱怨行情不好，或者埋怨政策不力。叶檀只是零星地答应几声，目的不在于回应我的抱怨，而是让我继续独自抱怨下去。然后，她会突然猛醒般地转过头来对我说，“你来多久啦”或者是“你刚才说什么”。因此，喜欢叶檀的读者完全不必羡慕我能够经常去叶檀的办公室和她见面，真实情况是我经常受到她的冷遇。其实我受到的怠慢还远不止这些，她的办公室里面从来就没有为访客准备的纸杯，因此我逐步养成了到哪儿都随身带着茶杯的好习惯。有时候我去得早了，她还没有到，可以看到其他人丢在她桌面上的打火机，或者一个硕大的茶杯，里面有半杯隔夜的凉茶，杯口积攒了厚厚的一层茶垢——你们看到的大部分文章就是叶檀在这个工作环境中创造出来的。

我自豪的是我曾经在她的文章里面留下了我的印记。她在偶尔出现思路困境（writer's block）的时候，非常乐意倾听我对金融学的看法，甚至主动在我的杯子里面倒些茶。读者可以在有关货币发行机制问题的讨论、衍生品工具的应用和对冲交易策略中依稀看到由我带给叶檀的塔克商学院的思想光芒。叶檀是一个思维极其敏捷的人，能够迅速捕捉到整个问题中的逻辑关键，并一语中的，很快她就用“檀氏”特有的简洁语言，把我留学塔克数年的学习成果化作读者眼前的寥寥数笔。我对于能够偶尔启发叶檀的写作思路非常自豪，这可能也是我最终击败其他候选人而获得为她作序机会的原因。相比之下，我的爱抱怨的毛病总是使得我自己的文字显得拖沓冗长——别急，序言就快写完了。

叶檀曾经为我那本《经济学家是我的“敌人”》散文集写过一篇书评，称赞我的金融学中包含着“蓬松的羊毛毯般的深情回忆”。我感谢她在百忙之中抽时间给我写的书评，相比而言，我则更像是一个懒散挑剔的大门保安，不经意间，在同一幢写字楼里面见证了这些年来叶檀为完成这部书稿中

大部分内容所付出的努力。她是一个坚忍、刻苦、对自己有着严格要求的人。她日复一日地坐在那个角落里，毫不吝惜自己的体力和脑力，精心地装扮着即将在第二天早上和读者见面的那些文字。为此，她已经到了苛求自己、怠慢朋友的地步——她因而赢得了读者和朋友的广泛的尊敬。

好了，快翻过这一页啰嗦的序言，赶紧享受快乐的正文阅读吧。

周洛华，美国达特茅斯大学塔克商学院金融学博士后研究员，国泰君安投资管理股份有限公司并购部副总经理，上海大学金融学院副教授，私募基金合伙人。主要著作有《中级金融工程学》、《金融工程学》、《资产定价学》、《经济学家是我的“敌人”》等。



前言

为房地产行业沉默三分钟

叶檀

房地产行业是一个典型的市场为表、权力为里的行业。我们在教育、金融等行业都见识过这套逻辑，动辄以市场化为名向消费者收高价费用，其实是垄断者收取溢价。

这是渐进式改革的一大特点，在改革时期难有本质变化。这样的行业发展到极致会成为大多数人的噩梦，因为绝大多数消费者不得不品尝高房价与高度管制导致预期收益缩水的双重痛苦，一旦压力到达临界点，就会爆发。

某个行业成为消费者的痛苦之源，甚至成为贫富差距的替罪羊，指导该行业的政策与消费市场肯定出了大问题。所以，房地产行业的反思不仅需要开发商、房地产学者，更需要政策制定者、消费者的参与。

房地产行业恢复理性的标志之一是，房地产市场正在细分消费市场，开发商意识到细分市场，拥有固定的客户群、稳健的财务管理与精良的专业素质，才是度过严冬的不二法门。消费群体的细分，带动开发商经营模式的细分，不同的开发商或以高端住宅、或以不同品级的写字楼、或以中高收入的白领、或以普通工薪层为目标消费群体制定战略。

更理智的表现是，境况不算太差的房地产企业对于高息融资保持谨慎态度，但现金流不足时背负高息债务，无疑是慢性自杀。房地产标志性企业万科、金地、招商、保利等的龙头地位有所动摇，这些公司的过度扩张政策受到质疑，公司每股经营性现金流均为负值，且创下五年来最低值。

万科是中国转型过程中典型的分裂式企业，他们具有专业与职业的精神，在商品房的专业化方面孜孜以求，对于扩大市场份额念念不忘，谁也不会忘记万科在2008年年报中对市场份额得意的强调。但万科也是个投机的企业，他们在2007年的地产炒作狂潮期四处拿地，成为土地与股市泡沫链条中的重要推手，在2007年年底又由精神领袖王石提出拐点论，在全国掀起降价狂潮。

我们应该鼓励理性反思，这是市场正常的第一步。

但我担心反思能否通过制度性的推进，成为下一轮房改的有益积淀。从根本上来说，房地产市场是投机政策而不是长远规划的产物。在政府1998年后通过艰苦努力，如愿以偿地使房地产市场部分商品化，2003年SARS之后为了拉动内需，修改保障型住房政策，为渊驱鱼，把大多数工薪阶层逼成商品房的消费者。政府如愿以偿使房地产行业成为拉动消费的重要产业后，却发现陷入了外有愤怒的消费者、内有急速扩张的无技术含量开发商的重重矛盾，以及资产品价格急剧上涨高至难以为继的窘境。政策因此不断变化，一月几变并不鲜见，本意是为了让房地产趋于理性，结果是激起了房地产非理性的恐慌和狂热。

房地产行业的反思契机是紧缩性金融政策的强大压力，出发点是缓解社会矛盾，化解资产泡沫，而不是出于对房地产市场规律的尊重。

房地产市场政策的翻云覆雨，导致投机主义者增加。远的不说，从2007年到2008年，房地产市场就出现了令人震惊的变化。在泡沫期，房地产市场成为挤泡重灾区；经济紧缩周期，房地产再次被当作居民消费的法宝，受到政策的支撑。而保障房分配的失衡，投资品种过少、寻租空间的广阔，也让房地产市场无法树立正常的规律，时常处于大起大落的悲喜交集之中。2009年3月，房地产市场出现小阳春，万科表示珠三角房价已经触底，显示出对于政策的领悟水平，万科局部地区的降价之风已经是过去的一页。

土地政策没有改变迹象。以往房地产开发商之所以不重视现金流，是

因为土地成为融资之源，可以通过抵押、出售等方式随时变现。既然土地是最好的投资品种，可以坐地起价，为什么要保证充足的现金流？那是浪费资金。政府一度动用资金杠杆逼迫开发商改变游戏规则，但没有从根本上动摇土地作为投资品收取高溢价的定位。

一场深刻的反思需要伴随制度性变革，一个理性的市场需要相应的金融、税收等各方面的配套措施：以明确的税收取代五花八门的税费，以确定的税源代替土地的第二财政地位，以充分有序的市场竞争筛选出优质企业，而不是以倾斜的融资手段由政府钦定市场扛鼎企业。而某些言过其实的消费者在住房民粹主义下对于福利房体制的念念不忘，成为房地产改革的绊脚石。

如果不能产生上述变革，反思的果实就是不够彻底的半吊子改革，等到土壤气候适宜，原有模式会全面回潮。

三聚氰胺的劣质基因具有极强的传染力，不仅存在于食品企业，更会蔓延到国内所有企业。产品质量是中国制造的命门，要提升中国制造的信誉，必须有完备的政府监管，有企业的激励机制，有消费者畅通的维权渠道。而在房地产市场，此三路均不畅。

房地产行业说得太多，唾沫掩盖了真相，口号掩盖了理性。沉默三分钟，为了一个畸形的行业。

目 录

序言	“流血五步”的评论人（周洛华）	/ 001
-----------	-----------------	-------

前言	为房地产行业沉默三分钟	/ 001
-----------	-------------	-------

第一篇 房地产三国大战

第一章 忽左忽右的政府态度

◆ 房地产业：为何绝望地收获跳蚤	/ 003
◆ 怎样才能反映房市的真实需求	/ 007
◆ 楼市“限外令”等于一张废纸？	/ 009
◆ 看！韩国房地产这面镜子	/ 010
◆ 不要用纸面数据忽悠购房者	/ 013
◆ 铁规不铁 房地产政策效用面临耗散危机	/ 015
◆ 发改委的房地产紧缩政策建议是为房价推波助澜	/ 017
◆ 为高端群体建廉租房是个馊主意	/ 019
◆ 政府采购高端经济适用房吃力不讨好	/ 021

第二章 时远时近，开发商与政府在博弈

◆ 开发商与地方政府掐架是好事	/ 024
-----------------	-------

◆ 楼市、股市都要稳定 房地产业绝不会采取休克疗法	/ 026
◆ 房地产市场为何反智反商	/ 028
◆ 对房地产市场为什么不能进行明确的市场化调控	/ 030
◆ 地产股遭弃只是假象	/ 032
◆ 财政部、央行与银监会打仗将损害市场预期	/ 034
◆ 房地产市场价格崩盘无法保障住房民生	/ 036

【第三章 消费者，抱怨与投资两不误】

◆ 消费者主权沦丧之日就是房价持续上涨之时	/ 038
◆ 开征物业税能降房价是呓语	/ 040
◆ 从90平方米到106平方米：旦夕之间科学变谬误	/ 041
◆ “9·27”房贷新政让外资抄底 只有抑制通胀才能抑制房价	/ 043
◆ 房价为何又创新高	/ 045
◆ 贬值、通胀与投资品种过少共同扭曲房地产市场	/ 047
◆ 房地产中介乱象说明什么问题	/ 049
◆ 房价股价、大小房企一荣俱荣一损俱损	/ 051

第二篇 政府是最大的得益者

【第一章 土地真相】

◆ 应先问问国土资源部门土地审批之责	/ 057
◆ 土地新政推高房价纯属吓唬政府与购房者	/ 059
◆ 扩大土地供应政策风向向市场化渐变	/ 061
◆ 圈地自肥的土地政策是政府最重要的投机表现	/ 064

◆ 只有解决土地问题才能解放房奴	/ 067
◆ 土地以租代征现象的背后是产权难题	/ 069
◆ 为何囤地囤个没完	/ 071
◆ 处理闲置土地收效的关键在地方政府	/ 073
◆ 三理由促成土地价格下降	/ 075
◆ 地方政府为何救楼市	/ 077
◆ 住宅70年大限彰显土地国有与降低房地产税费的必要性	/ 079
◆ 拥地自重为何?	/ 081

| 第二章 税费的意义 |

◆ 政府不要奢望土地增值税一项政策数利并收	/ 085
◆ 土地增值税是在革开发商的命?	/ 087
◆ 物业税的核心是找到土地财政与地方税收的平衡点	/ 090
◆ 征收物业税必须满足三个前提	/ 092
◆ 物业税为什么能够降房价	/ 094
◆ 谁说没有保有税?	/ 096

| 第三章 房地产与拉动消费 |

◆ 房价上涨大势不会变	/ 099
◆ 楼市寡头将独霸房地产市场	/ 101
◆ 为高收入者购买限价房开闸属头脑发热	/ 103
◆ 小产权房与第二套房房贷标准齐下意味房价不会急跌	/ 105
◆ 房价什么时候会拐	/ 107
◆ 增加经济适用房及廉租房与扩大内需是两码事	/ 109

第三篇 房地产是个扭曲的市场

第一章 刚性需求

- ◆ 资金为王坐庄为王，楼市是股市的缩影 / 115
- ◆ 房地产市场离熊还远 / 118
- ◆ 房地产防急涨与防急跌同样重要 / 120
- ◆ 银行与开发商之间的囚徒游戏 / 121
- ◆ 对赌房价毫无意义 / 123
- ◆ 为什么潘石屹敢逆势涨价 / 125
- ◆ 房地产市场会出现反弹但不是反转 / 127

第二章 投资需求

- ◆ 房地产业何以成为“老虎机” / 130
- ◆ 抑制住房投资不能走火入魔 / 132
- ◆ 目前的房地产政策还算明智 / 134
- ◆ 为什么房价急跌无法挽救资本市场 / 136
- ◆ 股市反转房价就不会跌 / 138
- ◆ 深圳房价大涨不是温州炒房团的功劳 / 140

第三章 房地产商投奔政府政策

- ◆ 原罪追溯换不来守法的开发商 / 142
- ◆ 房地产抵押贷款难在使用权得不到保障 / 144
- ◆ 房地产商在现金榨汁机下颤抖 / 145
- ◆ 万科是个风向标 / 149

◆ 万科被伪造松山湖会议讲话一点也不奇怪	/ 151
◆ 王石：以“教父”姿态过地产寒冬	/ 152
◆ 住房公积金不再离题万里	/ 157
◆ 让碧桂园走出劫难	/ 159
◆ 如何把地方政府从卖地财政困局中拉出来	/ 161
◆ 深圳楼市该救	/ 163
◆ 9000亿做空房地产	/ 165

第四章 博弈小产权

◆ 以非法之身在市场热销的小产权房无意间挑开了高房价真相	/ 167
◆ 廉租房的核心问题是政府资金能否到位	/ 170
◆ 小产权房被禁房价走势如何	/ 172
◆ 小产权房合法化是迟早的事	/ 173

第四篇 消费者困局

第一章 高房价是无奈的事实

◆ 房地产街头理论家是在忽悠低收入群体	/ 179
◆ 二手房交易必须公证是哪门子规矩？	/ 186
◆ 在房地产市场严惩中等收入阶层是大错	/ 188
◆ 房贷证券化之后房价才可能大幅下挫	/ 191
◆ 提高房贷首付额：将低收入赶出商品房市场	/ 193
◆ 房地产市场大局初定，贫富各归其位	/ 195
◆ 用供求关系解读高房价是误入歧途	/ 197

◆ 银行房贷风险靠资产证券化缓解	/ 199
◆ 别被提高第二套住房首付比例忽悠了	/ 202
◆ 房价为何又创新高	/ 204
◆ 房价稳定才是利国利民的上策	/ 206

| 第二章 消费者，维权无门的不买房运动 |

◆ 住房公积金应转型为中低收入职工住房公益基金	/ 209
◆ 提高保障性住房标准必须有合理的理由	/ 211
◆ 房地产商大洗牌	/ 213
◆ 公积金用于未缴纳者的住房保障有违物权法	/ 215
◆ 万科“不退房”于法有据于理有亏	/ 218

| 第三章 激情的反市场 |

◆ 稳定房价前提是承认市场规律	/ 221
◆ 房价涨不涨十年，都是伪命题	/ 223
◆ 房贷紧缩房地产宏观调控政策将出组合拳	/ 225
◆ 两大措施解决保障性住房	/ 227
◆ 防止住房保障体系成为浪费公共资源的黑洞	/ 229
◆ 地震降低房价是无稽之谈	/ 231

第五篇 房地产，回归保障与市场平衡时代

| 第一章 政策愈见理性和有效 |

◆ 破除隐性垄断才能让温总理的房地产指令落到实处	/ 237
--------------------------	-------

◆ 调控房地产市场需要明确的政策与更多的投资渠道	/ 239
◆ 房地产市场定律：伪市场化注定无法保障民生	/ 242
◆ 任志强说了大实话	/ 244
◆ 中国楼市走到危急关头	/ 246
◆ 深圳经济适用房丑闻说明应停建经济适用房	/ 249
◆ 重庆购房退税被紧急叫停是个标志	/ 251
◆ 房贷新政难产是因为不信任市场	/ 253
◆ 房地产振兴无用会有一轮大探底	/ 255

【第二章 房地产业已在调整】

◆ 房地产业怕什么	/ 258
◆ 政府在什么情况下应该救楼市	/ 260
◆ 房地产行业必须刮骨疗毒	/ 262
◆ 房地产行业救不起,兼并重组是王道	/ 263
◆ 房地产业发展只能弃车保帅	/ 265
◆ 房地产假按揭导致成交回暖,当银行是猪?	/ 267
◆ 微服私访造就房地产市场巫师	/ 269

【第三章 房地产业的未来日渐明晰】

◆ 房地产业洗牌开始	/ 272
◆ 房地产市场将成外资天下	/ 274
◆ 房地产市场春天已到?	/ 277
◆ 房地产业迫切需要长期纲领性文件	/ 279
◆ 房价上涨是经济复苏的罪魁	/ 281

第一篇

房地产三国大战

