

楼市有一团迷雾

胡宗巨 著

上海三联书店

楼市有一团迷雾

胡宗亘 著

上海三联书店

图书在版编目(CIP)数据

楼市有一团迷雾/胡宗亘著. —上海:上海三联书店, 2009.

ISBN 978 - 7 - 5426 - 3093 - 3

I. 楼… II. 胡… III. 房地产业—经济发展—中国—文集

IV. F299.233 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 104026 号

楼市有一团迷雾

著 者/胡宗亘

责任编辑/钱震华

特约编辑/黎 迦

装帧设计/俞 奇

责任校对/张大伟

出版发行 /上海三联书店

(200031)中国上海市乌鲁木齐南路 396 弄 10 号

<http://www.sanlian.com>

E-mail/shsanlian@yahoo.com.cn

印 刷/江苏常熟市东张印刷有限公司

版 次/2009 年 9 月第 1 版

印 次/2009 年 9 月第 1 次印刷

开 本/640×960 1/16

字 数/400 千字

印 张/27.25

ISBN 978 - 7 - 5426 - 3093 - 3

F · 547

定价:40.00 元

自序

萌动于1992年、迄今仍发生着的上海城市面貌的变化,让即使土生土长的上海人也不时感到震撼。在举世瞩目的沧桑巨变中,人们注意到,以旧区改造和新区建设为特征的房地产开发充当了一个极为重要的角色。但这,可能还是表象。因为实际情况远为复杂:由原先全然计划与福利的房屋管理分配体制转化成充分商品化的运营制度,谈何容易?于是更宏伟的事实应该是,上海房地产业的市场建设在这过程中大体完成了。

几乎从一开始,我便以各种身份参与了这一宏伟的进程。我前后一共写了800余篇专业文章,记录事实、发表看法并提供建议。在上海楼市,它的风格和价值是独特而罕见的。业内公认,直至今日,没有一种声音比它更为犀利、客观而又专业。结果常常是洛阳纸贵。从1998年起,以这些文章为核心的专业报告一直持续不断地以“方方”咨询的品牌和合同的方式卖钱。经常让我遗憾的是,它使得许多忠实的读者很少能像上世纪90年代那样从公开的报刊中读到我的文章。

本书的出版,或许能弥补一些遗憾。

本书挑选了我在各类报刊及专业报告中发表过的116篇文章,根据内容及行文特点重新作了编辑,分为“三部曲”。第一部有匹夫之责,故多批评;第二部仿佛实验室的老师,不免指手划脚;第三部是仰慕史官的记者,记载着许多正史不屑记录的史实。除此之外,另有

三篇论文和不曾发表过的两封书信作为附录。为了便于读者了解文章的背景,每篇文章后都添加了关于文章发表时间和媒体的注解。

本书的文章,除“引子”一文略早外,均撰写于1995年至2008年间。那十四年,恰是上海楼市前所未有的高歌猛进的发展期,而文章反映的,正是那十四年间上海楼市万象。今天,在满城林立的高楼下徘徊,往日的喧嚣与愤怒历历在目;感慨万千之余,忽然对彼此的风云际会涌起了一种感恩之情。于是最后决定,仿照古籍“艳书”出版在要紧处添加“□□”的做法,在极个别血腥之处,为当事人加上“□□”,以免再度刺激。对今天的读者,我深感抱歉,相信读了本书后读者也会明白,这并不符合作者一贯的直言风格。

关于书的读者,我想首先应该是房地产的从业人员和喜欢了解上海的朋友;其次是房地产专业的大学生。对他们来说,此书的帮助肯定超过课堂上老师的传授。因为在我,或者我的同行们走上大学讲台之前,上海楼市的奥妙,至少在大学里,还只是一个遥远的传说。

是为序。

胡宗亘

2009年3月17日

引 子

我在无人知晓的情况下为旱桥送行。那是冬夜,12月19日,几个铁栅栏横在桥的两头如紫禁城卫兵紧张惨白的脸色预示一场宫廷政变已经发生。我明白了,旱桥被迫从今日起停止工作。推开栅栏,在桥的北端,发现四周无人,我突然侧身而入。自北而南向桥顶走去时,我走过了一个时代半个世纪,而此时寒风裹着冷雨似乎更大了。没有打伞,我与旱桥一样无遮拦地在最后的会晤中无语。

不祥的信号早已传来,耿直的旱桥过于大意,抑或过于傲慢了。自成都路高架第一根桩打下时,旱桥遭弃的命运便无情地注定了。当共和新路天目路立交桥这一高架家族的新贵将双臂从它两侧跨越铁道,与它并峙并居高临下地向它俯视时,旱桥竟全无一丝警觉而以为是新来的侍卫。18日,立交上柳树般地插上了一面面耀眼的彩旗等候翌日的庆典,弥留中的旱桥却依旧陶醉在车辆川流不息的最后的显赫之中。

雨冷冷地落在桥面上,小石块在蜡黄的灯光下熠熠闪光。长达一里的道上旷无一人,旷无一车。我心里发怵,记起旱桥40年历史上唯一的一次空旷。那是参加它青春时代的主人追悼会的下午,我打那路过上学校,发现笼罩桥上地球转动的死寂,并且诧异,死寂消失时地球依旧转动并且旱桥一如既往的热闹。大热天的傍晚,桥脚下的男孩从闷热的棚户走出,或年复一年地在给水站的龙头下赤膊冲凉,或日复一日地提着裤子性急地在厕所门口等候,尔后桥顶便成

了纳凉的天堂。老大,我的中学同学与我在风中雨中雪中上千次地走过旱桥后走到了美国,临行前说飞越太平洋至少比桥脚下更方便些,我的心便酸楚得发痛。

桥顶到了。在这儿我看到过一支支游行队伍高呼响彻云霄的口号如同风暴,看到过激昂的学生从这儿奔赴广阔的天地是一群壮士。最好看的是1966年的传单从这儿天花般地撒下、飘荡、争抢;老北站发出的火车,火车过后黑压压一片的人群与自行车也好看。祖母担心说旱桥太高掉下去就死了。此话确凿。我曾看见有人跳下,我向毛主席保证我亲眼望见,那时自己是孩子不是记者,所以能说。那是个十七八岁的姑娘,就在我面前四五米处,嘴里的肉与牙齿都碎成了颗粒。

夜深了。车辆风驰电掣地从两旁高高的天桥上驶过,分明在取媚着新的主人。我湿着衣裳往南而行,从寂静中走出旱桥时想,我是在为我的童年与青春送行,为一段已经消失并且将永劫不复的历史送行。雨水从脸上泪水般地滑落,我看到,两台掘土机已停在桥的南端,它将列车般地呼啸而来,并在明天把旱桥整个儿地拆除。共和新路旱桥,听着,我只能为你送行,我阻挡不了这一进程。

谁也阻挡不了。

本文是真实的“日记”,于1994年12月31日发表在《房地产报》“楼外楼”栏目,标题为《为旱桥送行》。

目 录

1 引 子

第一部 楼市有一团迷雾

- 3 楼市有一团迷雾
- 7 卡式销售 “卡”在何处
- 9 5月印象 在曲阳的晚风中感慨不已
- 11 5月印象 毛主席是这样教导我们的
- 13 7月印象 狂喜于维多利亚港湾的丑八怪
- 15 12月印象 正午时分的阳光
- 17 1月印象 那片名就叫《大腕》
- 19 3月印象 听到不是拉丹发出的恐怖声
- 21 5月印象 世界级买家
- 23 8月印象 今天上海万科的故事
- 25 9月印象 走火入魔的小房型
- 27 12月印象 眼睛发红的上海楼市
- 29 3月印象 这是央行的同志么？
- 31 邂逅保姆
- 33 谁分享了阳光？
- 37 10月印象 蔚为壮观的关注品牌活动

- 39 11月印象 房价断定要暴跌了
- 41 12月印象 滚烫的数据和滚圆的足球
- 43 行情,是否在嘶叫中期待毁灭?
- 45 2月印象 杀人
- 47 初夏,大型滑稽戏《90m²拉锯战》开演
- 55 上海地产界,一出梦幻剧正在上演
附:梦幻剧出人意料结局
- 65 岁末:工业用地大摆“最后的盛宴”
- 69 建设部“柔性政变”15小时平息
- 73 走进“20%个税风波”重重迷雾
- 77 下半年,有一群“宝贝”将肆虐楼市

第二部 我们被什么左右着?

- 83 多高层住宅价格为何“倒挂”?
- 85 卧城现象
- 87 第二居所:购房者的新算盘
- 89 申城外销房何日走强?
- 93 西北房产扭转区域劣势迫在眉睫
- 97 申城房产营销步入“思考期”
- 101 烽烟缘何起于静安寺
——从“益民公寓房价狂跌”谈起(之二)
- 105 谁应该获得力度更大的金融支持
- 109 购房者能否获得更大的金融支持?
- 111 我们被什么左右着?
- 115 上海楼市第一号问题
- 119 我们能否设计赢利的房型?
- 123 把握“土地储备”新商机
- 125 未来3—5年上海房地产市场发展的几点思考

133	写在前面的话
137	房屋设计,应该谁说了算?
141	上海房产指数屡败屡战
145	4.4 米层高的价格魔方
149	5 月:放弃最后一轮定价
153	慧芝湖花园被“宏观调控”了没有?
157	留意:一头可能致命的骡子
161	保利十二橡树庄园“热销”之谜
167	《第九城市》是设局引诱“热销”吗?
171	2006 年:上海楼市呈“天下三分”之势
175	7%全额营业税猜想
183	今年,“金九银十”了没有?
187	“高亩产规划”走俏上海楼市
191	上海房价:正步入一个新的上升周期
193	楼市抢购声此起彼伏
199	中国房地产最后的选择:重返“双轨制”
205	2008 年:若干重大市场问题的观察
215	2008 年:行情的高度取决于供应的力度
221	8 月:跌价烽烟起于三林

第三部 这是在上海吗?

229	令人关注的“双困”现象
231	让我们珍惜每一寸国土 ——访上海市房地局副局长吴赛珍
233	高层销售忌十三
235	上海楼市面临宏观调控以来最大发展机遇
239	“开发成本高于房价”现象困扰申城市场
243	货币化分房兵临城下

- 247 长寿路楼盘大战一触即发
251 从上塑四厂土地使用权拍卖流标,看申城土地空置现象
253 楼市风险向何处转移?
257 已购公房上市:拉开申城普通市民购房序幕
261 上海楼市新一轮住宅品种呼之欲出
265 楼市已闻血腥味

——从“益民公寓房价狂跌”谈起(之一)

- 269 让我们关注万里
271 11月印象 劫富济贫的平民时代
273 6月印象 百年不遇的雨水
275 8月印象 连导演面也没见着的演员
277 11月印象 不要理门外兜生意的人
279 4月印象 天下楼盘一大抄
281 点评 MY CITY 宪章
283 上海房企决策模式发生历史性变化

《决策咨询报告》目击两年上海楼市

- 289 7月印象 这是在上海吗?
291 8月印象 大画家成了流行歌手
293 11月印象 软住宅会硬着陆在什么地方?
295 12月印象 你买了房没有?
297 1月印象 拼死争夺的宝物
299 9月印象 搞意识形态多么倒霉!
301 2002年楼市危机

——“大众情人”绝尘而去

- 303 4月印象 运动啦!
305 1月印象 香港功夫
307 4月印象 一个猛于非典的病毒
309 7月印象 售楼处招租!
311 8月印象 合租一张床

313	10 月印象	囤积!
315	3 月印象	挑起农民“斗地主”
317	4 月印象	我是大牛牛!
319	5 月印象	黑夜卖房
321	6 月印象	姚康达和紫罗兰花园
323	8 月印象	长夜无眠,苦苦守候
325	9 月印象	买房人都迷路了
327	1 月印象	一群黄牛
329	9 月,	开发商在处心积虑什么?
335	《地产精英访谈录》序	
341	上海楼市进入“90”年代	
345	上海决策层:房地管理心态开始正常	
349	海外基金:收购仍在延续,视野更加广阔	
355	土地增值税清算:大悲无泪	
359	开发商涌入土地交易的高危地带	
365	开发商再度涌入土地交易的高危地带	
371	3 月:反弹如期而至	
375	'08 大势:房管当局的判断	
379	对抗的信息从 6 月楼市传出	
385	9 月:华尔街金融海啸终于爆发	
389	11 月:哪一股神奇的力量在推升楼市?	

附 录

397	盘活工商企业国有房地产	推动市场经济体制的建立
403	“上海住宅平均销售价格指示系统”的作用和价值	
411	致好友丁长峰	
413	中国房地产咨询业面临的挑战和应对	
421	致桑荣林	
423	桑荣林回复	

第一部

楼市有一团迷雾

楼市有一团迷雾

楼市里有一些现象看不真切，像雾。

志丹路上，近日有楼盘推出一个开发商、银行与购房者似乎皆大欢喜的售楼方案。方案的要点有三：其一，购房者将一笔远大于房屋总价的钱款存入由开发商指定的银行，存期为 5 年；其二，钱款一旦存入，即可获得产权；其三，存款的本金属购房者，利息作为房款由开发商提取。

方案写得明白。但是有人算不清，有不少读者来电问这样买房是否合算？看来方案并不简单。

好的方案当然应该令各方都满意。实际情况是，这一方案首先引起了银行的极大兴趣，理由很简单，银行藉此实实在在吸纳了一笔储蓄资金，即使为了回报开发商而放贷，亦属于正常的信贷业务，银行并无损失。那么，开发商呢，会不会因为仅仅收取利息不另收房款而做了一笔亏本买卖？同时，购房者又会不会因为仅仅支付利息不另付房款而大赚一票呢？

让我们仔细地算一下账。

这一自称“观景公寓”的楼盘是层高为 22 层的住宅，对外公布价为每平方米 4800 元。以公布价计，一套房屋的总价大约在四五十万；从售楼先生的答复中得知，购房者的存款额一般要求在 80—100 万之间，存款额相当于公布价的两倍。现在假定，将要出售的一套住宅总价以公布价计为 50 万，存款额为 100 万，那么，由于方案规定客

户五年后从银行中得到的钱款是 100 万,故再假定五年存款年利率为 10%,客户实际从银行获得的存单数额应该为 100 万的三分之二,即 66.6 万;而与此同时,开发商一次性地得到客户全部存款额的五年利息,即 33.3 万。

开发商似乎亏了。因为这是他仅有的一笔收入,这笔收入比以公布价计的房屋总价低了 16.6 万,而这,又恰恰等于这笔利息收入的五年利息。于是,这道绕来绕去的数学题终于构成了一个绝妙的说法:“我相当于五年后才拿到 50 万。”

真是如此?假如是,何不直接卖 33.3 万?

是否意在于取悦银行,从而在实现销售的同时额外地获取贷款,我们姑且不论;有两个问题颇耐人寻味。

第一,是房价。每平方米 4800 元的公布价是否成立,当然可以由开发商说了算。本文附有该区域临近楼盘的表格,同样可以作为参照。假如公布价就是楼盘的真实价格,那么购房者确实得到了让利实惠,这分明令人欣喜;假如五年的利息正好相当于房价,那么,客户在必须一次性付清房款的同时,还需付出两倍于房价的五年的储蓄代价,这何苦呢?事实情况可能介乎两者之间,于是妙趣横生,对客户怎么解释都从从容容了。

第二,发票的开法。房款成了储蓄单子,房价就变得朦胧,自掏腰包的当然只是手续问题。单位付款的呢?方案设计者或许并没有有意安排这样一个漏洞:当公布价大于房屋实际“成交价”时,客户存单中享受到的“让利优惠”是否还包含着不是属于他自己的东西?

近一年来,上海楼市的营销策划可谓方案迭出,各行各业一批“精英”被房地产“高投入、高风险、高回报”的特征所吸引,他们逐鹿营销舞台,大显身手,他们设计的销售方案,以智慧与创造,以独特的“市场发现”救活了楼盘,激活了行情。他们功不可没。

但是,迫于竞争的巨大压力,或者为“暴利”所惑,价格“魔方”似的,在政策与法律无暇顾及之处大做文章的方案也日趋增多。不仅住宅,近一两个月来办公楼用的更多,除非你专业而又专业,否则就

根本破译不了。购房者买房的历程成了一次真正的“智力大冲浪”，一如走进迷雾中，稍不留神，就随时可能落入营销策划者精心设计的“陷阱”。

我们观察着，开始焦虑。

关注着这些方案，我们愿与所有的方案设计者以一样的热切之情关注楼市，这是因为，走出低迷的楼市正需要极大的智慧，这是因为，尚需扶持的楼市经不起七转八弯的折腾。

楼市有一团迷雾，但千百万人期盼着晴朗的天空。

本文于1997年10月28日发表在《新闻报》“观察家手记”栏目，
附表略