

别拿投资

本当事

||| 买房 炒房 供房必读 |||

王宏新◎著



The Worst or Best
Investment

炒房团 黑中介 房地产掮客 股市崩盘 山西煤老板
海外资本 开发商 囤地造市 地王

明明中国蓝 出版社

别拿投资 不当事

王宏新◎著



||| 买房 炒房 供房必读 |||

The Worst Or Best
Investment

中国图书 出版社

图书在版编目(CIP) 数据

别拿投资太当事 / 王宏新著.—北京: 中国画报出版社, 2008.6
ISBN 978-7-80220-308-2

I. 别… II. 王… III. 房地产—投资—中国—通俗读物
IV. F299. 233.5-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 087175 号

书 名: 别拿投资太当事

出 版 人: 田 辉

作 者: 王宏新

责任编辑: 方允仲

出版发行: 中国画报出版社

(中国北京市海淀区车公庄西路 33 号 邮编:100044)

电 话: 010-88417359(总编室兼传真) 010-68469781(发行部)

010-88417417(发行部传真)

网 址: <http://www.zghbcs.com>

电子信箱: cpqh1985@126.com

印 刷: 北京市业和印务有限公司

监 印: 敖 晔

经 销: 新华书店

开 本: 1/16

印 张: 16.5

版 次: 2008 年 6 月第 1 版 第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-80220-308-2

定 价: 26.80 元

自序

ZIXU

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”

5000年历史的文明古国，一代代中国人孜孜不倦地追求着“居者有其屋”的生活理想。

30年的坚定改革开放，30年的快速经济发展，为现代中国经济与社会发展累积了丰硕的成果，也圆了许多国人的住房梦。这30年里，后10年是中国的房地产年，也是中国的城市住房年。

我正是在中国房地产业蒸蒸日上、矛盾也开始深化与激发的時候进入到这个领域的。

几年来，我努力以一位学者被赋予的使命感去观察房市，思考房市。尽管它的发展时间很短，尽管它还有诸多问题。但不能不说，短短10年时间，它完成了过去50年的历史任务。

我们幸运地生活在这个时代，只要通过努力和拼搏就可以获取阳光、空气与温暖的年代。

阳光总在风雨后，这是历史对我们的馈赠。

但是，我们绝不能忽视，一些工作与生活在城市的人，其人居环境却还不如农村；我们也绝不能忽视，一群正在建设城市的人，却一直不能居于其中。

也许,我们致力于这个事业,应致力于住房事业更加完善、更加和谐、更加人道。

本书凝聚了我参与房市几年来的思考,也是我与同事、朋友以及学生们对房市的共同探索的结晶。

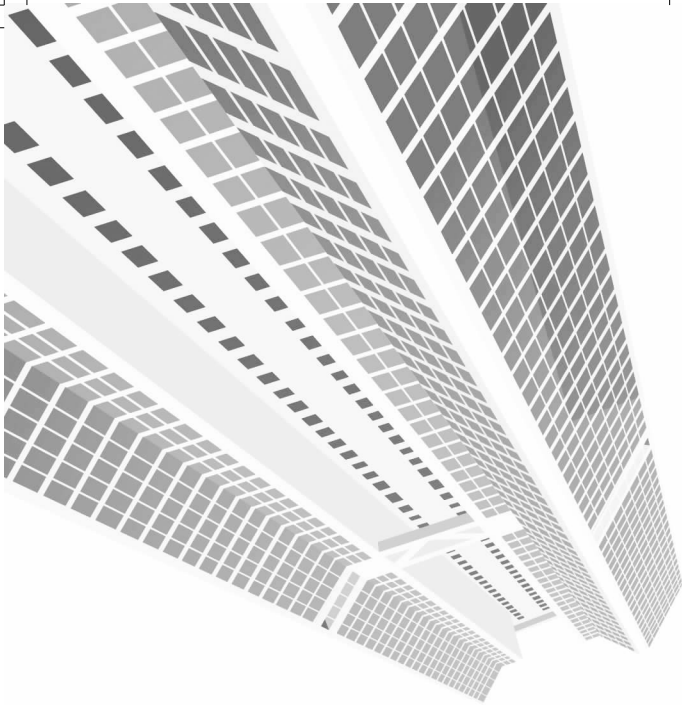
在这市场蓬勃发展 10 年、矛盾冲突积累 5 年之际,我们不断地反思,不断地探索,因为过去的几年里,没有人能很清楚地告诉我们,中国房市到底怎么了……

2008 年 6 月于北京师范大学

窥市篇

【话语者：华远地产董事长任志强】

根据国土资源部土地违法违规的检查报告,已知全国上**百万起违规行为中**,无一不是由**地方政府或官员参与**的。而在社会舆论与媒体中,却是由开发商在背这个黑锅,包括大量的所谓专家还亮出了“**开发商威胁政府**”的大旗……**房地产行业就应该暴利;买卖有理,炒房无罪,禁止炒房就是违宪**……中国应分富人区、穷人区……开发商的成本,就如同老婆的胸部……商品房只给中高收入者住,我不考虑穷人……



1

借给炒房人一把望远镜： 2008 房价是跌是涨

房价何去何从,2008 年是不是涨与跌的分水岭?2008 年奥运会后房价会降下来吗?这是当前老百姓最关心的问题。有人声称奥运会后房价下跌是大势所趋,已成定局;有人则回应这是恶意批评者的一厢情愿。两种观点针锋相对,闹得沸反盈天,使老百姓无所适从,不知是应该尽快买房还是应该继续观望。

房价守望者

观望，已经成为 2007 年底、2008 年初以来房地产市场的显著标志。绝不单单是老百姓，开发商和政府也都加入了观望的队伍。

● 老百姓在观望

自 2003 年房价开始猛然攀升以来，老百姓便开始叫苦，中央政府也开始频繁出台政策措施。先是紧缩供地，然后限户型、限面积，而后引导需求、调整投资结构，再加大提供廉价房、限价房，最后是严查不法交易，等等。一系列眼花缭乱的调控政策，让老百姓感觉到政府似乎已经勒住了飞奔的房价之马。但梦想总不照现实进行，房价越调越高的事实不容回避。因此，老百姓一改过去“积极”买房的态度，进入了短期的“观望”阶段。应该说，老百姓的消费观念具有“羊群效应”，大家买我也买，大家不买我也不买，这就像一股潮流一样影响着人们的买房行为。而且，买涨不买跌的总体态势也左右着人们的心理变化。房价节节攀高，上升迅猛，大家可能都坐不住了，生怕明天房价又创新高，今天抓紧出手。而如果房价停滞不前，市场预期灰暗，那老百姓都开始静静等候了。也就是说，如果今天刚买了明天房子又跌了，岂不损失惨重？而且，中央政府亲民、为民政策的价值取向也使得各级政府部门不得不正视房价问题给社会生活所带来的巨大影响，这也让更多购房者有足够的理由等待政府下一步政策措施的出台，把房价控制在居民可以承受的能力范围之内。所以，老百姓的观望是最朴实、最简单的观望。这种观望和对股市的观望很相似：买涨不买跌，别人买我也买。

● 开发商在观望

开发商的观望源于两点。一是坚信房地产是支柱性产业,国家和政府不会坐视房价暴跌。毕竟房价连着银行贷款,银行贷款又关系到金融稳定。国家既然要指望房地产业增加 GDP,就一定会在适当的时候采取适当的措施抑制房价下滑。第二是他们认为房市的冬天是暂时的,是短期的。因为土地供给量非常有限,而住房需求又逐年增多,所以,由基本供求关系决定的价格一定会回到一个合理的层面上去的。正是基于这两种判断,虽然销售持续遇冷,但有很多开发商还在坚守价格底线,不降价,不打折。他们在等待房市的春天,就像在等待闺中的姑娘能嫁个好人家一样。

● 地方政府在观望

作为地方政府来说,是两头受气,受委屈。地方政府既要让住房成为经济发展的支柱性产业,又希望它具有社会保障的基本职能;既要让它促进效率,又想让它兼顾公平;既希望通过政策干预抑制房价增长过快,又不希望对住房商品化的改革以及住房市场造成太大冲击。可以说,正是地方政府的这种矛盾心态,让目前的房市情景扑朔迷离。不是不愿意干预房价,不能合理控制房价,而是不希望伤害市场;不是不愿意看到房价持续上涨,以带动经济的迅速发展,而是一贯的亲民政策又决定着它必须帮助老百姓解决住房难问题。可见,当住房产业普遍地支撑起世界各地经济增长的同时,又怎能让政府在房地产领域把十几年来努力推进的市场机制轻易放弃呢?当几十年如一日的亲民政府形成固定模式之后,我国政府又怎会眼睁睁地看着老百姓买不起房子而袖手旁观呢?所以,地方政府的观望必定是犹豫的观望,是为难的观望。

● 观望到何时？

变化是市场的特点。所以，各方的这种观望态势也不会持续太久。我们讨论问题，还应当回到事情的本源上去：居民要买房，开发商要赚钱，政府要 GDP 增长……因此，观望必定是短期的，整个市场也不会徘徊中持续不前。同样，过高的房价也不会永远持续下去。



购房小贴士：单身购房 5 妙招

单身者购房，在选购房屋时，应注意以下几点：

- (1) 多跑楼盘，多比较。切不可因为麻烦而仓促决策，正因为是一个人的住房，所以才要选到合适称心的为止。
- (2) 尽量购买现房，不买期房，避免陷入交房纠纷。
- (3) 买二手房时，千万不要与中介公司的销售员唇枪舌战，一定要直接与房主沟通，因为房主是最急需抛房的人。
- (4) 通常房主急于尽快销售房子，你可砍掉小额的房价，或者用办证、税款等借口压低房价，建议可以找一位熟悉房产的人士陪同，以免过度消耗精力。
- (5) 单身买房，要考虑到将来结婚后房产归属问题，所以房产证的署名要慎重。

高房价不具可持续性

近来,上海、北京、深圳等一线房市的变化似乎有点扑朔迷离。但可以肯定的是,房价上涨趋势已经变得不可持续,这是市场预期已经出现逆转的结果。

● 供给政策不改预期

这几年来,房市供不应求的背后隐藏着大量的投资性需求,而隐藏在投资性需求背后的是预期:

当投资者预期房价上涨、房产投资收益会增加时,便会形成预期的购房需求,而这种需求反过来就成为推动房价上涨的最大动力。这正是房价大涨的内在逻辑。

宏观调控政策是对预期施加影响的重要变量。然而,2007年8月初国务院“24号文”出台之前的所有宏观调控政策措施,其核心都是供给导向的,即试图通过增加市场供应量来调节供求、平抑房价。

但是,在住房按揭制度的支持下,很多不打算在短时期买房的人都加入到了眼下的购房大军中,而投资性购房也有很便捷的信贷政策支持,两股力量合起来,让新增的住房供应量顿时成为杯水车薪,政策对抑制房价上涨力不从心。

● 5年房价大涨 30年财富分配

一边是不断加强的预期,一边是调控政策上的无能为力,使房价涨幅连续几年来远远高于GDP增长水平,更高于居民收入增长水平。

在迅速发展的房地产业和不断加快的城市化进程背后,是改革开放近30年来,国民财富分配与再分配的革命性调整:新兴的富裕

阶层最先在市场上实现了自住房的市场化，同时也是投资性住房需求的主体，而房价的高涨使他们从房产的投资中获益颇丰；与之相比，广大中低收入家庭群体由于受到收入增长水平的限制，对中国住房体制与住房产业发展的反应自然会“慢一拍”，其中一部分中低收入家庭进入楼市，犹如股市中的跟进者一样，被高企的房价套牢，而更多的中低收入家庭，面对日渐高涨的房价，只能“望房兴叹”。因为，市场从来都是只认有购买力的“需求”而不认无购买力的“需要”。

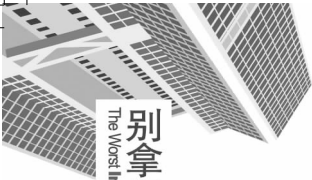
● 24+359：让预期方向掉了个头

国务院“24 号文”与央行 359 号文的出台，标志着房地产宏观调控方向的转变。

“24 号文”将解决中低收入家庭住房困难问题上升到了“民生”与“公共服务”的政府职能高度。政策中的 70% 的土地供应指向包括中低收入家庭在内的保障性住房建设将重新划分目前的房市格局：一类是 70% 的民生性、政策性的住房，它们的价格会受到政策的限制；剩下 30% 的住房供应将充分发挥市场的自主调节功能。由此，相对于 70% 的政策性住房来说，30% 的市场性住房会大大抑制投资性住房需求，因为投资性购房者很难在市场上找到“下家”，市场性住房的投资增值功能必将被大大削弱。

此外，央行 359 号文增加了投资性购房的融资成本，也将抑制住房投资性需求在市场上的实现。这一需求管理型宏观调控政策将会对市场产生极大的激励，从而改变市场的预期，弥补以往政策中的不足。

事实上，北京、上海、深圳、广州等一线城市目前的市场状况正好反映出宏观调控新政策的影响，相信随着政策的进一步落实，投资者对楼市的预期会进一步改变，从而减少住房市场的需求，特别是投资性需求，缓解住房市场的供求矛盾，让房价的“表现”更加理性。



购房小贴士:二手房交易需注意

随着住房交易的增多和市场上新房供应的不足,越来越多的人开始购买二手住房。这里要提醒大家的是,购买二手房与购买新房不尽相同,在购买前,大家应该做好下面的几步工作:

第一步要做的是要求卖方提供合法的证件,包括产权证书、身份证件、资格证书以及其他证件。这里,产权证书是指“房屋所有权证”和“土地使用权证”。身份证件是指身份证、工作证和户口簿。资格证件是指查验交易双方当事人的主体资格。例如:商品房出售要查验出售方房屋开发经营资格证书;代理人要查验代理委托书是否有效;共有房屋出售,需要提供其他共有人同意的证明书等。其他证件是指:出租房产,要查验承租人放弃优先购买权的协议或证明;中奖房产,要查验中奖通知单和相应的证明等。

第二步是向有关房地产管理部门查验所购房地产产权的来源。要主要搞清楚这个几个方面的内容:(1)房主是谁,假如为共有财产,则应注意各共有人的产权比例及拥有权形式;(2)档案文号,即该宗交易的文件编号,假如查询者希望获得整份文件,可依此编号向有关方面取阅该文件副本;(3)登记日期,此日期为该项交易的签订日期;(4)成交价格,即该项交易的成交价,查询者应注意如果成交价是注明“部分成交价”,则代表该成交价不单只包括该房屋,并且包括其他房地产成品;(5)其他内容,如房屋平面图等。

第三步是查验房屋有无债务负担。房屋产权记录只登记了房主拥有产权的真实性以及原始成交情况。至于该房屋在经营过程中发生的债务和责任,则必须查验有关的证明。包括:抵押贷款的合同、租约等,还要详细了解贷款额和偿还额度、利息和租金的金额,从而对该房产有更深入的了解。另外,购房者还需了解的内容有:所购房有无抵押、房屋是否被法院查封等。

附录：

勇 气

——改编自梁静茹《勇气》

终于做了这个决定
别人怎么说我不理
只要房价还要继续涨
我愿意砸锅卖铁都买了它
我知道买房不容易
我的心一直温习说服自己
最怕明天更买不起

买房真的需要勇气
来面对涨涨跌跌
只要房价一直高涨
我买得就有意义

我们都需要勇气
去相信房价还会涨
通货膨胀我能不害怕
多少还会留下套房

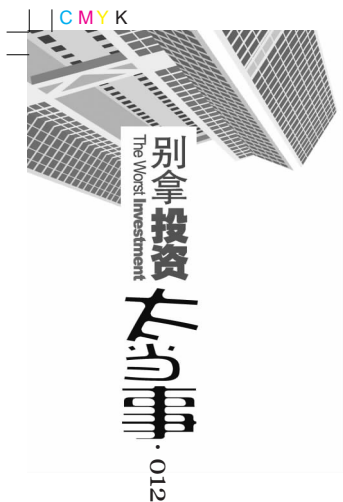
买房真的需要勇气
来面对涨涨跌跌
只要房价一直高涨
我买得就有意义

如果我的钱袋太瘪
今天还买不到你
你能不能稍稍降价
我虽然心太急
更害怕错过你

买房真的需要勇气
来面对涨涨跌跌
只要房价一直高涨
我买得就有意义

我们都需要勇气
去相信房价还会涨
通货膨胀我能不害怕
因为多少还能留下套房

电子书



预测房市 学者沦为算命先生

每到年底,各大房地产主流媒体都会进行年终盘点,同时预测房市来年走势。注注这时候,学者的毁誉参半周期也再度来临,在这方面,学者几乎沦为了算命先生。

● 经济学家与算命先生的相通之处

经济预测,是经济学者职业中的一个组成部分,这在社会科学里是比较特殊的。不仅如此,细细推敲还会发现,学者与算命先生差不多。

首先,二者都是对未知的东西发表先知先觉。这一点特别玄乎!几千年来,算命先生多半是借用神、鬼之类的东西来唬人,反正没有人能说得清楚,信则有,不信则无。但凡奔向算命先生的,都是信其有的。

学者自然无法借用神鬼,这也可能是经济学家的出现远没有算命先生的出现历史悠久的原因吧。所以,学者预测,一凭工具,现在基本上都流行弄一些大家都搞不懂的模型来说事儿,这样大家轻易不敢说对与错;二凭经验与感觉,一次说对了就会助长自信,培养“掐指一算”功夫;三凭名气,大腕说话,不管对错,必招眼球!

其次,“一张桌子上坐下俩先生”,这是算命时大忌。如果同时找两个算命先生来,他们八成会打起架来。

经济学界也颇有此风。比起别的学科来,在经济学里常常听到某某高人与某某高人不和的消息,甚至有时候还逼着当事人出来澄清,由此可见一斑。因此说,学者跟算命先生作风也最为接近!

第三,准与不准,都可以混饭吃。算命先生游走于四方,茫茫世界,人们很难在一生中遇到同一个算命先生两次。学者则有所不同,年度一次,极具周期性,预测准与不准,是有个圈子的。因此,每每聚

会,人们会谈及一些经济学家,会一语道破“此君预测向来不准”,甚至有好事者还会在网上评出一些“最不准”的经济学家。但是,预测准与不准,对于学者总体来说没有什么影响,而对于个人来说也更无大碍。

那么,为什么学者算不准却仍有市场呢?因为,它能迎合某种主观需要。老百姓是带着情感去算命的,都知道算命先生有灵的有不灵的,都知道自己的命有好有坏,但都希望算命先生说点好的,也算图了个吉利!

老百姓会在茶余饭后看看学者是如何预测房价的,同样道理,大都希望听到自己喜欢听的:没有房子的老百姓,自然喜欢听到房价下跌的好消息;而有了房子的老百姓,自然喜欢听房价涨,但这时候,他已经不是个老百姓了,已经成了投资者,有了固定的地产投资收益。

● 学者预测房市的难处

根据经济学中的市场逻辑理论,经济学家可以对市场进行预测。但是,学者预测比算命还难。

预测是建立在严格的假定和对市场的充分了解的基础上的,是建立在科学的理论基础上的,从科学的角度上,预测本身就是一件很难的事。

但是,对于老百姓来说,对房市的观测结果是有主观倾向的,对于苦受无住房之苦的老百姓来说,最想听到的“福音”就是房价下跌或者不涨。

作为学者,其学术中立自然要求其不考虑某一社会群体的需求,这样才能保住其科学及科学的真理性。如果学者要考虑某一社会群体的需求,那就不用拍脑袋苦思冥想了,直接看一下老百姓的呼声就可

以了。因此,就有一些学者选择了后者,让房价在他的口里下跌,事隔不久之后,再度大喊一声,一部分老百姓事后连呼上当,另一些则仍然听信,但新政三年了,房价没有跌下去,老百姓吃亏了,由于事先已经很信此“仙”,事后也不好改口,尚且他还一直为百姓说好话!而这种学者已经颇为跟算命先生接近,因为他已经具有仙气,老百姓只能自认倒霉,而不敢或者不愿意抱怨先生。

老百姓是要学者,还是要算命先生?

● 尊重学者独立精神

凡有大涨或者大跌论者,都是持不负责任的态度的,老百姓若听信,则会产生判断和决策上的失误。

因此,学者决不能图自己痛快,图吸引眼球,那就失去了学术的中立性。

这几年,学术权威在社会中日渐下挫,就是缘于此。

从总体上看,尽管中央政府在调控中花了很大力气,然而问题仍然很多,但也要看到房价可控制性、可调控性,2007年下半年以来房价调控政策的效果是明显的。

当然,从学者的角度来看,问题很多,政府在很大程度上,很多时候都难以让学者满意,因此,学者总是在不断地、善意地批评政府,政府也越来越客观地看待学者的意见,这正是社会民主的一大进步。

不仅如此,学者从来都是在极端假设的情况下来发表自己的观点,并不意味着其观点就灵,事实上恰恰相反,学者的观点往往很难对实践有直接的指导意义。

因此,对中国房价趋势的研讨,不能去主观臆测,要从成绩中看问题,从问题中看成绩。无依据无科学地去臆测,没有什么好处。