

中国社会问题专家羊慧明推出2005中国房市第一书

■ 羊慧明 著

中国房市



警告

中国商业出版社

策划：卿光亚 谭中兴

中国房市警告！

羊慧明 著

中国商业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房市警告/羊慧明著. —北京:中国商业出版社,
2005.4
ISBN 7-5044-5362-5

I. 中... II. 羊... III. 房地产业—研究—中国
IV. F229.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 029601 号

责任编辑:陈朝阳

中国商业出版社出版发行

(100053 北京广安门内报国寺1号)

新华书店总店北京发行所经销

四川省南方印务有限公司印刷

*

880×1230毫米 32开 8印张 200千字
2005年4月第1版 2005年4月第1次印刷

定价:20.00元

* * * *

(如有印装质量问题可更换)

版权所有 翻印必究

谨以此书献给我的父亲！

——作者

目 录

代序：房价正在榨取整个社会

辛文 / 1

导言

解剖中国房地产之怪现象——策划人与作者的对话 / 3

“狼道”已经搞垮了中国股市，难道房市也要步其后尘？ / 17

2005“两会”“头号”热门话题：政府出手 调控房价 / 24

第一章 房地产泡沫与调控

“房产政策年”与房价大涨年 / 31

让利益集团偷着乐的调控 / 34

是调控抑制利益集团，还是利益集团左右调控政策？ / 36

高调批判“泡沫”论 “涨声”统治舆论导向 / 38

为什么容不得一点关于泡沫的提醒？ / 41

地方、部门的真实心态：怕冷不怕热 怕跌不怕涨 / 45

用富人的标准还是用平民大众的标准论房价？ / 48

“鬼屋”：推高房价的生猛力量 / 50

狂炒上海房市就像当年股市恶炒神话庄股“亿安科技” / 53

疯狂抬高房价的“狼”招 / 55

舆论监督的作用哪去了？ / 57

为什么害怕“透明”？ / 59

媒体岂能成“媚体”？ / 63

- 房地产大鳄统一“涨”调博弈调控/ 65
- 房价真要像现在这样热涨 20 年会是什么后果? / 67
- 房子永远增值: 是神话也是谎言/ 70
- 开发商把政府、银行绑在了同一辆战车上/ 73
- 房价是“涨”还是“跌”, 问谁去? / 76
- 海内外专家对全球房市泡沫的警告/ 78
- 泡沫之争与煮豆浆的启示/ 80
- 房价急涨与房租下跌的警示信号/ 82

第二章 房地产泡沫背后的利益格局

- 华资搅动世界房市/ 87
- 华资回流热炒高端地产/ 90
- 房价面临又一轮急升的势头表明: 民众对控制房价
涨幅没有信心/ 93
- 谁制造了楼市的短缺? / 95
- 房市与权力互动: 房地产暴利越惊人, 越容易滋生大腐败/ 97
- 谁能抑制房地产利益集团? /100
- 什么是维护公平自由竞争的根本力量? /103
- 谁是“鬼屋”的主人? /106
- 有经济学家说: 房价上涨主要原因是农民大量进城买房,
果真是如此吗? /107
- 经济适用房: 杯水车薪谈何降温/109
- 中国房地产协会负责人为什么要反对建经济适用房? /111
- 集资建房: 挑战利益集团的无力反抗, 注定会好事多磨亦
或“难产” /113
- 温州炒房团来了, 谁喜谁忧? /116

第三章 房地产泡沫将拉大贫富悬殊

地价拉动房价还是房价拉动地价，并非像蛋生鸡还是鸡生蛋
那么费解/121

高地价容易导致官富民穷/124

房价上涨太快将加剧贫富悬殊，买不起房租不起房的无家
可归者将大量出现/127

中国经济在持续高增长，但经济社会链却越绷越紧/131

政府垄断土地资源，也把房地产市场所有矛盾揽到了
自己身上/134

骑虎难下的管理层/137

第四章 房地产泡沫将缩短中国经济高速增长周期

上海的房价与伦敦的房价有可比性吗？/143

要不要给子孙后代留点空间？/145

70年的土地使用权期限到了该咋办？/148

高地价高物业成本将削弱中国经济的国际竞争优势，缩短
中国经济高速增长周期/151

不是危言耸听：上海房地产泡沫破灭之时，很可能就是中
国经济新一轮波动期的开始/154

第五章 国际房地产市场的经验和教训

中国房市如何避免出现日本式的急涨长跌？/159

美国房地产“大参考”/162

第六章 中国房地产和城市建设新思维

贻害无穷的“带状城镇”/169

- 模仿曼哈顿：“克隆”落伍/172
- 中国大城市：一个个急速“虚胖”又缺“血”的躯体/175
- 一位教授说：服用了“类固醇”的大城市，泡沫经济与月经的关系/178
- 上亿幢“衣锦还乡楼”的隐忧/181
- 小区：一个落后的概念/183
- 中国人建了多少座“白宫”？/185
- 买房子与“买”环境“买”气候/186
- 满城商楼遍街铺 几家欢乐百家愁/188
- 变味的加盟连锁/190
- 黄金口岸会贬值吗？/191
- 我们需要什么样的城市化？/193

附录

- 附录一：注释/199
- 附录二：在反腐败中，“一锅烩”现象说明权力资本化是
 房地产万腐之源 霍增龙/202
- 附录三：上海开发商黑中介联手做套：房价是这样被拉高的
 新华社/206
- 附录四：中国房地产=中国股市？ 易宪容/212
- 附录五：中国房地产将重蹈股市覆辙？ 高辉清/215
- 附录六：警惕房地产利益集团游说人民币升值 谢国忠/218
- 附录七：房产大鳄大放厥词令人瞠目 付瑞雪/222
- 附录八：土地有限，如何照顾穷人？ 翟阳春/224
- 附录九：雾里看花：房价涨跌数据 李一戈/226
- 附录十：戳破房地产永远增值的神话 李一戈/229
- 附录十一：售楼人的真情告白/231

附录十二：住宅为何“寿短”？

袁仁标/233

后记/236

补后记：献给我勤劳行善一生的父亲/237

代序：房价正在榨取整个社会

辛 文

《华西都市报》3月17日发表了采访我的文章“房价正在榨取整个社会”，当晚，羊慧明同志给我送来了他写的《中国房市警告》的书稿，还未看罢，我已为这位年轻作者对经济生活的敏锐观察和透彻的分析及由此表现出的社会责任感深深打动。我认识小羊已有些年头了，他在《经济日报》社工作的时候，就写了许多在全国产生重大影响的报道，为推动中国市场经济改革鼓与呼。十多年前他与唐步云在《中国1992：背水之战》、《中国观念大爆炸》等书中，对中国社会经济生活所作的大胆的预测分析，今天已经应验。他在《中国房市警告》中，对一些地方疯狂炒高地价房价的现象泼了冷水。他说，地价房价上涨太快将透支经济的发展空间，缩短经济高速增长周期，加剧贫富悬殊。他还讲了一个很动情的观点：“纵然我们什么都可透支，也不能透支子孙的财富空间。”地方部门不能片面追求GDP而人为炒高地价房价，不能念“歪经”对付中央的宏观调控，这句话点到了当前房地产市场的要害问题。该书以全球房地产市场作参照系，提出了许多有利于房市健康发展的独家见解，诸如中国房地产如何避免日本式的急涨长跌，我们需要什么样的城市化等，对管理层和业界都会有参考价值。

在刚刚闭幕的全国“两会”上，房价上涨太快成为政协委员和人大代表关注的头号热门议题，纷纷提出议案。温家宝总理在《政府工作报告》中明确提出要抑制房地产价格过快上涨。“两会”闭幕后国

家已陆续出台了一些政策调控房市。

房地产价格水平从长期来讲应该是要与国民经济发展水平相匹配。房地产市场合理的繁荣，能拉动国民经济增长；非正常发展，不仅不能实现“居者有其屋”，而且会给经济带来潜在的影响。目前的房地产市场，由于行政对房地产业干预过度，竞争不充分，使得房地产形成一个几乎完全垄断的市场。现在有些地方为了政绩工程，不顾一切搞房地产开发，新华社还报道了江苏有的地方还不惜请“托儿”在拍卖土地时人为炒高价以推升房价，这是在糟蹋政府形象，也是在糟蹋发展的大好光景。搞城市建设和房地产开发是好事，但价格不能脱离当地老百姓的消费实际，而应该为计长远来搞开发。我在多年前就对土地拍卖提出过质疑，土地拍卖公平竞争是好事，但是地方政府一味地想把地价拍得出奇的高，而完全不顾民生利益是不对的，土地价格飙升肯定拉动房价不断上升。土地拍卖的钱应该拿出来搞城市基础设施建设，可为什么开发商拿了那块地，周围的道路和一些市政绿化设施还是要由开发商来完成？开发商的成本在不断增长，你说房价会不会疯狂上涨？

目前，许多老百姓希望政府通过政策干预把过高的房价降下来，而政府也有充分的手段和资源来调控房价。我们的土地资源全控制在政府手里，照理应该比其他国家更有条件调控房价。问题是现在一些部门和地方搞反了，限制供地，地价房价当然就只有大涨一条路。房价涨得太快，本应增加供地，控制地价上涨，同时增加房屋供给，结果是提高开发门槛，削弱竞争，更有利于垄断，预期供给减少，加上地价翻倍地涨，房价哪能不疯涨？房价涨得过高，正在榨取整个社会。人们在房屋上消耗过多，将影响其他消费，从长远看对经济发展不利。政府加大对房地产的调控，是必要的。但从长远看还是要加快房地产的市场化，抑制利益集团的垄断。

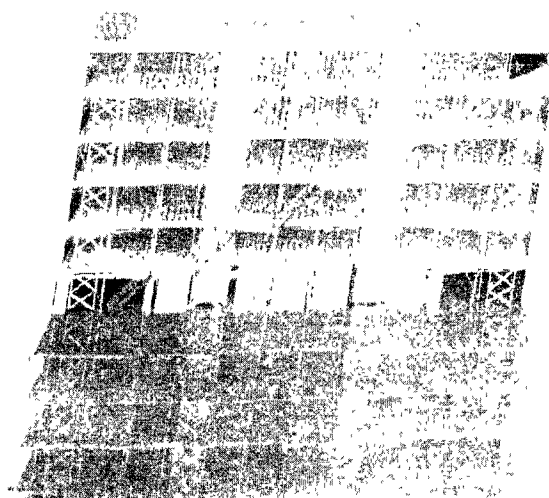
《中国房市警告》正是在这样的背景下出版的，其内容与“两会”

精神和宏观调控的方针是吻合的，相信其能为政府调控房市提供一些新思路。

（辛文：四川省科技顾问团副主任、著名经济学家、原四川省政协副主席）

2005 年 3 月 19 日

导 言



解剖中国房地产之怪现象

——策划人与作者的对话

策划人：2004年是宏观调控年——原本是要为过热的房地产市场降点温，结果反而“调控”出了房价大涨年，今年初房价进一步“闻鸡起舞”——涨势不可阻挡。为什么会出现这种南辕北辙的调控效果？

羊慧明：管理层出台的房地产调控政策，只让房地产开发商、经纪商偷着乐——几乎所有调控政策都是助涨的：严控土地，使地价飚升，有的大城市一年地价上涨了50%^①，这自然成为开发商抬高房价的一个硬理由；土地供给减少，加上提高开发门槛，紧缩房地产开发贷款，只能被市场解读为预期供给减少；需求在增加而预期供给减少，房价只会涨得更疯；而房价越是涨得快，越会逼着潜在购房者抢先下手，大家都清楚，这个月不买，下个月每平方米又要多出几百元、上千元，这就像股市上的“逼多”。房价大涨，开发商赚取了惊人的暴利，当然会暗自窃喜。

策划人：那么，在完全市场化的经济体，政府是如何调控房地产的呢？

羊慧明：美国经济管理部门有句名言：“竞争就是最好的调节。”如果房价涨得太快，房地产好赚钱，就会有更多的开发商和私人去买地开发，供给多了，自然会平抑房价。他们的房地产是完全市场化，门槛很低，个人都可买一小块地盖房出售，买土地就像我们这儿买猪

肉那么简单，大块小块横切竖切皆是买卖双方自己的事。竞争非常充分，就不会出现寡头垄断哄抬价格的现象。而我们的调控采取了反市场化的政策，本来竞争就不充分，再去提高开发门槛，削弱竞争，更容易形成寡头垄断。房地产开发巨头垄断资源、抬高房价的黑幕正在被揭开盖子，上海不是已经处理了十几家吗。

策划人：管理层难道事先没有估计到这些调控政策的结果吗？为什么会出台这些助涨的调控政策呢？

羊慧明：地方、部门的真实心态是怕冷不怕热，怕跌不怕涨。尤其是地方相关部门。首先是利益所系，房地产是 GDP 的大头，拉动本轮经济增长的火车头。比如上海，一年光房价上涨，什么都不做就凭空多出近千亿 GDP，人均近 1 万^②。房地产红火，不仅拉高了 GDP，还会增加就业，刺激消费，拉动钢材、水泥等建材产业和装饰行业。房地产已经成了经济快速发展的中流砥柱。如果房市降温，管理层既担心影响 GDP，又担心出现系统性的风险。再有，房市大涨，城市政府就可以卖更多的地卖更高的价，就有更多的钱来搞城市建设。一些腐败官员也热衷于搞政府大工程，好从中权力提成。而且，房地产的相关管理部门是既得利益最丰厚的部门，又最有发言权，是政策的制定者，他们很难提出与自身利益相冲突的政策建议。还有，制定政策的人大多是有房子的（有的甚至有多处房产），房价大涨，大家都欢天喜地。

策划人：我看到过报道，建设部房地产司的一位司级官员说：打压房价会得不偿失，香港当年打压房价，使房地产暴跌了 60%，制造了许多“负翁”，打击了香港经济。^③

羊慧明：没有谁说过要打压房价。有人把内地房市拿去与香港楼市泡沫破裂之前类比，是不恰当的，是真正的危言耸听。香港当年房价最高炒到多少？15 万元港币 1 平方米！正如成都一位正直的开发商所言：凭什么香港房价会炒到那么高？香港人就是家家卖“白粉”，也撑不起那么高的房价呀？不要去怪董建华打压房价，不打压它也得破灭。而内地房市还在发展初期，除长三角一些大城市房价过高之

外，多数城市的房价并无多少下跌空间，怎么可能像当年香港楼市跌60%？那理由多半是房地产利益集团的代言人去吓唬政府的危言耸听。中国内地房市目前要是出现小跌小涨的调整，那是万幸。

策划人：你提到“房地产利益集团”，我在报纸上看到别人也这样提过。你能讲得具体一点吗？

羊慧明：无需回避，内地房地产市场的种种现象告诉人们，一个庞大的房地产利益集团正在形成。其包括：开发商、炒家、销售商、地方政府相关部门的一些官员、被拉进“圈”内的为其代言的经济学家和传媒人。这个利益集团所能左右的权力、掌控的资源 and 拥有的能量，已经非常惊人了。他们已经主宰了房地产市场的绝大部分话语权，完全做到了用“涨声”来统治舆论，谁要是对于房地产市场的不正常、不规范的现象发一丁点儿“杂音”，他们立即会组织百倍的“火力”反击，他们可以动用京城一些最著名的经济学家之口，为房市的不正常疯涨找根据，打圆场，严词“驳斥”、“批判”那丁点儿他们不愿听到的杂音。

举个例子吧。2004年下半年，长三角一些城市的楼市一度有所降温，杭州的房价出现了下调，南京河西楼盘也出现了打折促销，就是上海也有楼盘变相打折销售。此时出现一点降温，本应是好事，可你不得不佩服利益集团掌控市场舆论的能量，楼市的不利消息几乎被严严实实封锁住了，有媒体透露了一点杭州楼价出现下降的消息，马上遭到上海报纸的批驳。^④其后，京、沪等大城市的开发商和相关部门发起了一轮又一轮的助涨造势的舆论轰炸，他们利用“2004年中国（四川）房地产形势报告会”、“中国住交会”、“十大风云人物论坛”等一系列场合，高分贝唱涨，称由于土地供给短缺，2005年房价上涨将势不可挡，并号召媒体唱涨。一些相关政府部门的“权威”声音也唱涨助涨。而他们把舆论主攻的阵地选在上海，上海是中国房市龙头，其他城市都看上海，把领头羊上海的房价打高，就像当年股市狂拉百元神话股“亿安科技”，把上海楼市的“超级强庄股”拉高，也就为其他二、三线城市拉出了上涨空间。

果然，这一轮舆论攻势起到了立竿见影的效果：上海房价出现急涨，2004年12月圣约翰名邸一个月大涨2000元/平方米，园林天下的一个楼盘一个星期就上涨1000元/平方米，^⑤年末房价大翘尾巴预示着今年房价还要大涨，就像股市的庄家尾盘拦高一样。这样的飞涨，涨得上海全市人民心痒痒，一时间全民炒楼；涨得一向沉着稳重气定神闲的上海市府高层也不不得不在该市十二届人大三次会议上公开承认“上海局部房价上涨太快”，提出“满足消费、规范投资、抑制投机”的十二字调控方针，并迅速在2005年1月14日高调宣布对通过签订假合同等手段恶意抬高楼价的知名开发商万邦处以极刑——注销其房地产开发资格。^⑥

策划人：这种情况好像比较普遍。在房地产“圈”内，就有房价要靠“做”一说。

羊慧明：是的。开发商、经销商和炒家联手人为抬高房价，在许多热点城市都不同程度存在。他们的“玄关”、“B门”很多，比如：用虚假不实的广告引揽客户；虚报成交信息、成交价格，1个楼盘只卖掉10套，他们可以对外宣布卖了100套，成交价3000元每平米，他们可以报4000元每平米；囤“房”居奇，像“挤牙膏”式地一点一点地卖，人为制造短缺，每开盘一次都提一次价，造成楼价节节升高的假象，逼得潜在的购房者早下订单；签订假合同，欺骗真正的购房者；故意超收“诚信金”，卖100套房子，收300份诚信金，然后对外宣布说，排队购房者超过预售量的3倍；故意挤在一两天开盘，人为制造排长队，有的还雇请民工排队，让“房托”当着排队者的面签假合同，造成“抢购”假象……这样一来，想买房子的人人心慌，生怕下手晚了房价又涨高了，不得不去“抢房”，楼价就这么“做”上去了。

策划人：为什么有关部门对房地产市场这些不规范、不透明甚至带有明显欺诈的行为不严加管控呢？

羊慧明：这就是房地产利益集团的厉害了。他们能争取到如此宽松的暴利环境，简直可以为所欲为。平常小商小贩做点糊口小生意有