

这么高的房价是怎样产生的



韩秀云 著
中信出版社友情推荐

内容简介

2008年是中国奥运年,这千年盛事并没有像期望的那样牛气冲天,受国际投资市场、美国经济衰退等因素的影响,中国的投资市场也面临着太多压力。待人们踌躇于股市震荡、楼市高企、物价飞涨、金价攀升、人民币升值、工资贬值等这些与大家生活息息相关的经济现象时,好像彻底迷失,看不懂了。房价是否已经达到拐点?股市将如何走向?如何应对物价飞涨和通货膨胀?黄金一涨再涨,现在还敢杀进去吗?人民币升值,我们准备好了吗?经济周期如何影响中国市场……

著名经济学家韩秀云教授为你讲述其中的经济学原理,用最简单生动的方式解释我们最关注的经济现象。

热点关注

这两年走遍祖国大江南北,每当我第二次再回到那个城市的时候,那里的房价就又涨上去很多。不是一个地方涨,而是全国房价都在涨。所有这一切说明什么呢?它说明了一件事:中国人对住房的需求太旺盛了。

究竟是什么原因促成了有人愿打有人愿挨,而且还挨得起呢?

我研究的是宏观经济,一直关注政府对经济的宏观调控。从2003年中国经济开始提速的时候,政府就已经意识到,以前协议转让土地的做法存在问题。第一是地价太便宜,吸引了大量追逐暴利的资金杀入房地产市场,会刺激房地产和固定资产投资泡沫。第二是地价太便宜,意味着谁能接触到掌握批地权力的人,谁就有条件优先拿到地,会刺激大量权钱交易、暗箱操作,滋生大量违法乱纪的案件。第三还是地价太便宜,不能充分体现经济发展过程中,土地作为已经市场化的重要生产要素,不能公平地由市场供求关系来决定它应有的价值和价格。在中国,《宪法》规定土地属于国家和劳动群众集体所有,大量土地以这种便宜的协议转让形式流入少数地产商名下,实际上是对公众利益的变相剥夺,这既不符合经济和市场规律,更不符合社会公平原则。第四仍然是地价太便宜,直接减少了政府财政收入。反过来说,政府也应该搭上经济高速发展的快车,而政府能拿到的就是财政收入。目前财政收入最重要的一部分是税收,还有一部分是土地出让金。而卖地,则被指责为推

高房价的重要原因。

总之一句话,不能再这么便宜卖地了。

于是,便有了《国六条》、《国八条》等限制土地供应和规范地产发展等政策措施。最重要的是2004年的8月31日,这是所有地产开发商最难忘的日子。2004年4月,国土资源部、国家监察部联合出台了71号令——《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂出让情况执法监察工作的通知》。通知规定,8月31日是协议出让经营性土地使用权的最后期限,之后所有建设用地都必须通过土地招、拍、挂的形式进行出让,就是要实行招标、拍卖、挂牌。同时,已经获得土地的开发商,如果尚未付足土地出让金的,必须在8月31日前补齐,方能办理土地证或再行转让,且须在两年内动工,否则政府有权收回。

这是中国土地政策一个历史性的转折,而这个转折又不得不转。

没想到,2003~2007年,政府年年出台新政策,年年试图调控房价,结果是出台一个政策,房价就涨一轮,再出台一次再涨一轮,涨到今天,所有没买房的人都在“望房兴叹”,房价高得越来越遥不可及。

为什么明显的是打压的宏观调控政策,可房价却越打越高,为什么出台这么多的政策却不见效呢?究竟是什么人那有钱,把这么多、这么贵的房子买下来?是中国人的钱,还是外国人的钱?是富人的钱,还是穷人的钱?是银行的钱,还是百姓找银行借的钱?是什么人在这么高的价位上买房?从哪

来的钱买了这么高价房子?

不曾想,在中国经济市场化步伐加快的今天,在世界经济全球化的今天,有一些账不是关起门来查银行报表,看看统计公报就可以算清楚的。

第一,民间资本是推高房价的首要原因。

在地产市场,首先敏锐地嗅到商机的,是那些江浙商人,尤其是温州人。我清楚地记得,在宏观调控开始时,为防止投资过热,电力、钢铁、石油、煤炭等几个重要的投资领域都对民间资本关上了大门,只剩下两个投资领域是敞开的:一个是股市,一个是房地产市场。由于2003~2004年股市仍然在一路下滑中,于是地产几乎成为唯一的一个民间资本可以大规模自由进出的投资领域。

要涨上去很简单,就是用相对充裕的资金去追逐相对稀缺的房子,价格就上去了。原因很好理解,建房的速度不可能有聚钱的速度那么快,所以大量资金完全有能力在短期内制造房源稀缺,制造价格上涨,于是有了大章小报常常报道的“炒房团”。而后来的购房者愿意以更高价格接手的理由也很简单:就是房价不停地上涨,3000元时不买,到4000元就后悔;4000元时不买,到5000元就得赶快买了。所以,在政府宏观调控开始两年效果平平的时候,我发现了一个问题,就是民间资本的力量不在调控范围内,也就是说没法调控。第一是性质无法调控,因为自有资金自由支配;第二是规模无法调控,因为谁也不知道民间资本到底有多大,有多少现金是放在地窖里

银行看不见的,这还不算那些地下钱庄。

如果说民间资本是小打小闹的话,那么国际资本跟进之后,房价就有“洛阳纸贵”的感觉了。

第二,境外资金进入是推高房价的次要原因。

2005年,随着中国汇率改革,人民币兑美元从8.27:1开始升值,到2008年已升值17%以上。在这个过程中,境外资金非常清楚在一个国家货币升值的过程中会发生什么,因此巨量资金疯狂涌入中国,来搭人民币升值这趟快车。

资金会疯狂到什么程度呢?有人甚至提出这么一句口号:“坚决买人民币!坚决买人民币资产(包括垃圾资产)!”于是我们看到,在北京、上海等地,都有境外机构用数十亿的资金,把整栋整栋楼盘买下。他们看到了人民币升值,更看到了人民币资产的升值。房产是最典型的人民币资产。

第三,股市资金是推高房价的重要原因。

如果嫌境外资金来得不够猛、不够快的话,那股市资金就成为推动房价迅速上涨的第三股重要力量。到2007年5月,股市已经翻了好几倍,第一波赚足钱的人在股市暴跌的“5·30”之前逃离出来。北京有个做地产的老板,在“五一”节期间一天内接到5个朋友打电话来买房,那时他的房地产项目已涨到2万多元1平方米了。

第四,地价暴涨也是推高房价的重要原因。

境内和境外数家房地产商参与本来已经火爆的土地市场“招拍挂”,疯狂拿地,“地王”

纪录在全国各地频频刷新,已经建好的楼盘比着隔壁刚拿地的开发商的成本一算,我这房子太便宜,不行!随便找个理由先捂几天,要么说销售证没拿到,要么称需要预约,先捂它几个月再说。等项目一开盘,50%的价钱上去了,甚至还有翻着倍地就上去了。股市赚钱太容易的时候,买房跟买青菜萝卜一样,反正钱像是白赚的,买房价格不管多高都不在话下。

第五,银行20万亿居民储蓄被撬动,是房价上涨的最后一个原因。

这么高的房价总得有人接啊!虽然不是绝对的,但基本上是在民间资本、境外资本、股市资本一轮又一轮的推动下,楼价一涨再涨,最后老百姓受不了了,还是赶快买吧!再不买,谁知道明天又该涨成什么样?于是,20万亿存款终于松动了,当然不是全部。

于是大家就看到2007年很多楼盘一开盘就销售一空的盛况:连夜排队,电脑摇号,跟股市打新股中签一样,摇号号才有资格选房。你有钱怎么样?没房!需求可以一夜之间就爆发出来,只要把银行里的钱掏出来,只要把股市里的钱挪出来,只要把国外的钱汇进来,就能流进楼市。

钱多货少,结果就是一个字——涨!如果钱太多,货太少,就是两个字——猛涨。

这就是过去两年来我们看到的房价为什么一涨再涨,而且是猛涨的主要原因。现在问题出来了,这最后被撬动的储蓄接到楼市的最后一棒了吗?

股市已经暴跌了,房价真的会下跌吗?

初次见面丈母娘太紧张竟想把木木关狗窝



苏小懒 著
长江文艺出版社友情推荐

苏小懒是北方女人中典型的大女人,木木是南方男人中典型的小男人。他们的爱情自然是杂味纷呈、五花八门,当然,甜蜜是主旋律。该书采用对话形式,讲述了苏小懒和木木从“触电”到结婚的全过程,语言搞笑、幽默却不失智慧。这部半自传体和半虚构的书以情景剧的形式“上演”,可以让读者咧开嘴从头笑到尾。

上期回顾

交往之前,小懒看木木非常顺眼,然而交往后,她发现木木由一个勤劳稳重的青年变成了懒惰轻浮的坏小子;而小懒本人也不再觉得买菜烧饭给木木吃是件幸福的事。当然,和幸福比起来,不幸是小的。至少,木木会配合小懒演机器猫、蜡笔小新、罗密欧与朱丽叶。

爱情日志

2004年9月19日

因为我们商定“十一”回小懒的家乡秦皇岛见小懒的父母,所以——木木最近总是怪怪的。

木木:小懒,你爸妈喜欢什么啊?

小懒:我爸爸喜欢喝茶。我妈……喜欢化妆品,还有漂亮衣服。

木木:哦,这样。我这就去给你爸爸买化妆品和漂亮衣服去。给你妈妈买好茶叶喝。

小懒:……

小懒:木木,把梳子递我下。

木木(抓过桌上的水杯):哦,给你。

小懒:不是,我要梳子。

木木(抓过桌上的遥控器):哦。

小懒:你到底有没有听我讲话?

木木(若有所思地):小懒啊,你觉得我真的很黑吗?

小懒:怎么啦?为什么突然问这个?

木木(愁眉苦脸地):万一你爸爸妈妈嫌弃我长得黑怎么办?

小懒(一咬牙):……没关系,你长得黑才能衬托我长得白。再说了,黑是健康美嘛。

木木:哦,也对。可是,可是……

小懒:好了,别可是了。你紧张什么,对自己这么没信心啊?

木木(打肿脸充胖子,强词夺理):不是紧张。就是没有安全感。

小懒:这跟安全感有什么关系?

木木:我是担心,到了一个人生地不熟的地方,本来你就经常欺负我,万一你爸妈也不是特喜欢我,回头全家集体欺负我怎么办。

小懒:……

木木(在屋子里团团转):

不紧张不紧张!

小懒:木木,放心啦,我爸妈会喜欢你的。我这么喜欢你,你又这么帅,他们不会有意见的。

木木:我真的很帅吗?可是为什么只有你夸我帅?

小懒:因为别人不好意思直接夸呗。他们嫉妒你,他们自恋,不肯承认除了自己之外的人长得帅气。

木木(继续在房间里晃来晃去):他们嫉妒我,(编成歌谣,hip-hop的节奏,边跳边唱)他们都不自恋,哦哦耶耶;他们不肯承认,哦哦耶耶……我最帅,我最帅,我没我帅!

小懒:……

2004年10月5日

木木和小懒的爸妈终于见面了。不过,紧张的不只是木木一个人。

小懒的爸爸&妈妈:木木好,快请进。

木木(大嘴巴咧开一朵花):叔叔好,阿姨好。

木木和小懒把随身带着的包包放到房间里。过了一会儿,木木提出要在院子里转转。小懒家里养了一只半人多高、很厉害的苏联红犬,平时是散养在院子里的。一旦有客人来,就需要把苏联红犬赶到由铁栅栏制成的狗窝里面去。听到木木的提议后——

小懒的妈妈:小懒,去把木木关狗窝里,让狗去院子里转转。

木木:不是吧,为什么要这样对我?

小懒:……

2004年10月14日

小懒的爸爸妈妈对木木很满意……除了木木的家乡海南太远,回家的成本太高之外。不过,因为木木掩饰得实在太好了,那几天他在小懒的爸爸妈妈

面前跑前忙后,嘴巴甜得抹了蜜糖一样,所以小懒的爸爸妈妈越看木木越喜欢——等到木木回到北京,仿佛卸掉了千斤重担,又臭屁起来。

小懒:木木,把你U盘借我用一下。

木木:哦,在我包包里,你去拿吧。

小懒(拿起木木的包,仔细翻找):我找不到哎。

木木(不耐烦地):你仔细找找嘛。不要随便翻一下没看到就说没有。

小懒:可是真的没有啊,我里里外外翻了好几遍了,就是没有。

木木(狠狠剜了小懒一眼):看我找到,怎么收拾你。

小懒:切,你找到才怪。

木木(胡乱寻找一番):你看你看,不就在这儿吗?给你。

小懒:啊,你怎么找到的?

木木:你没看到我这个包包破了一个洞吗?既然其他地方都找不到,那肯定在洞洞里嘛。你就不能去洞洞里仔细搜索一下,你就不能认真点?你就不能让我少操点心?

小懒:我们明天回家吧,我想爸爸妈妈了。

木木:咳咳,那个,呃,没事了小懒。下次找不到,你叫我就是了。

小懒:……

2005年1月5日

我们商定过年回木木的家乡海南见木木的父母,所以——小懒最近有些怪怪的。

小懒:木木,你爸妈会喜欢我吗?

木木:应该不会不喜欢吧。

小懒(紧张兮兮地):哎,到底会不会啊?如果他们不同意我们在一起怎么办?你会跟我一起私奔吗?

木木:……不至于吧。

小懒(神经兮兮地):对了,趁你爸妈不注意,把你家里的户口本拿出来吧。什么,户口本在你手上?那就放心了。还有,要是你爸妈找我单独谈话,你千万不要答应啊。电视上就是这么演的,不喜欢子女朋友的父母,会在儿子出去的时候,把女生单独叫出来聊天,然后就说很多侮辱性的语言把她赶走。天啊,太恐怖了。

木木:小懒,你没事吧?

小懒(联想ing):对了对了,很有可能把我羞辱走后,会逼你换掉手机卡。甚至会逼你搬走。万一我们走散了,我去哪里找你?咱们定个联络暗号吧。我想一下,对,就在咱们确定恋爱关系的那条街道,在那个石阶上,我在那里等你。你一定记得啊。

木木:我们先去神经内科帮你检查下吧。小懒!小懒你到底怎么了!小懒!

小懒:……

2005年2月8日

木木的爸爸妈妈好可爱啊,就是普通话说得好好……小懒想,估计海南话是中国最难学的方言了。

木木的亲朋友好友走马观花似的,来了一拨又一拨,小懒感觉自己就像菜市场里的菜,任谁都可以掐一把,关键是人家就当着他的面随意点评——反正你也听不懂。

尤其是木木那帮坏同学,仗着小懒听不懂海南话,不知道光明正大地跟木木说了多少损招,帮助木木欺负小懒。看到他们坏坏地笑,小懒想反驳又没证据和理由。唉,强龙压不过地头蛇啊。不过,小懒立志要学海南话。虽然一口吃不成个胖子,但是循序渐进总可以吧。吃饭是——“嘉没”。散步是

“dua宝”。我爱你“瓦挨鲁”。爸爸是“老败”,妈妈是“老迈”。笨蛋是“嚷gia”。

为了防止这帮坏家伙欺负小懒,小懒特意跟木木学了一句完整话:Gin梅该微亮斤噢啊!——哼,翻译成普通话,这句话的意思就是:你们这帮坏蛋,少说我坏话!海南话就是简洁、省力,普通话那么长,人家海南话一句就概括了。

这天晚上阴天。木木的同学在一个露天的串吧聚会,小懒觉得,时机来了。看到男生们盯着小懒坏坏地笑时,再也无法忍耐的小懒腾地从座位上弹起来,单手叉腰,用另外一只手挨个指着男生的鼻子,怒吼吼地骂道:Gin梅该微亮斤噢啊!

大家一个个莫名其妙地看着小懒,就好像在打量外星人。只有木木一个人笑得东倒西歪。接着不知道木木说了什么,大家又笑成一团。跟着小懒一起来的——木木十二岁的表妹在一旁拽了一下小懒的胳膊,用普通话问道:小懒姐,你刚才为什么摆出那么奇怪的姿势说那么奇怪的话啊?今晚没有月亮啊?就算有,也犯不着那么愤愤地叉着腰,指着大家的鼻子讲吧?

小懒(仿佛有过回过来):哎,Gin梅该微亮斤噢啊——是什么意思?

表妹:就是说,“今晚的月亮真圆啊”。不过,你不知道什么意思就去讲啊?

小懒(扑到木木身上):……妈的,老娘跟你拼了。

后来的后来,小懒终于学会了“你们这帮坏蛋,少说我坏话”的海南话——路修积坑坏gia,就供招骂瓦改恢微。

可是,小懒再也不想参加木木和伙伴们的聚会了。

1

3