

此为临时链接，仅用于预览，将在短期内失效。

(田刀) 房地 黄金20年，到底谁获益最大？

胯下痛公寓新之助 悟空新之助 2022-08-09 15:43 手机阅读



谈到高不可攀的房价，社会言论普遍喜欢把责任归咎于zf，认为这都是zf有为之的（zf故意抬高房价），而且认为房地产泡沫最大的得利者是zf，我认为这是房地产领域最大的误区之一，这种错误的观念是房地产真正获利集团错误引导所致。

我这不是说zf没责任，zf没有果断遏制泡沫并引导好房地产市场良性健康发展当然有其责任，但是真正造成房地产泡沫如斯以及房地产最大的获益集团并不是zf，真正的罪魁祸首其实是炒房利益集团。这些利益集团大部分已经套现离场，少部分人后知后觉深陷泥潭。

理由如下会详述，我将从土地出让金、房企拿地成本、房地产总市值以及其中的利益链条逻辑出发梳理！

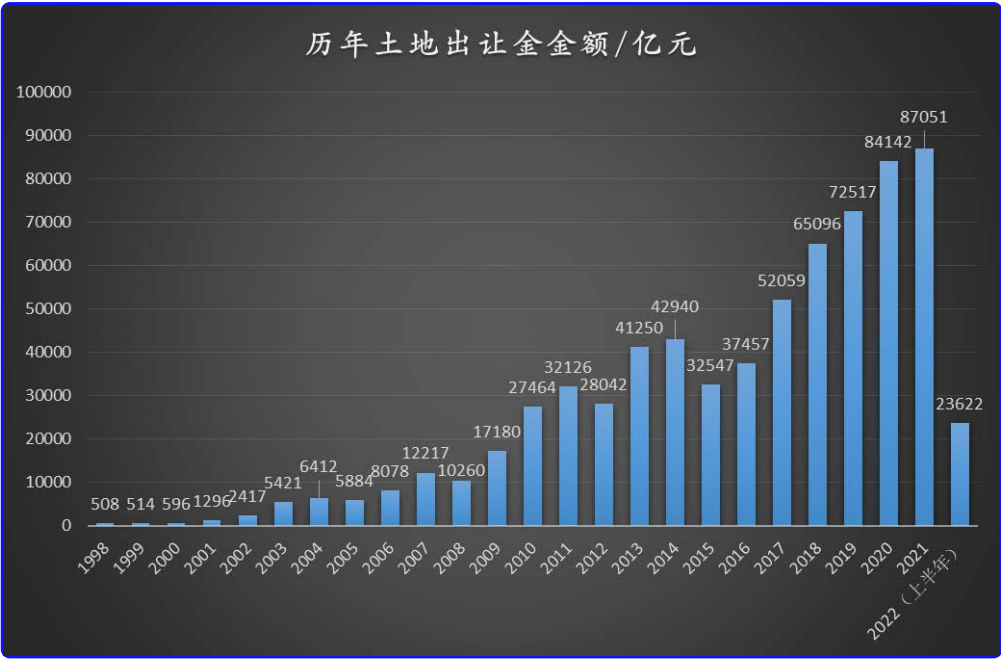
## 1、土地出让金

关于历年土地出让金收入，有不同的口径：一个是之前国土资源部（于2018年并入自然资源部），一个是财政部的数据，二者的数据会略有不同。

如下图所示为1998-2022年，全国国有土地使用权出让金收入。其中，1998-2012年的数据来自《中国国土资源统计年鉴》的土地出让金数据；2013-2020年数据来自财政部。

如下图所示，1998年房地产市场化以来，截至2022年上半年，国家土地出让金总额约70万亿。这规模多不多呢？当然够惊人了，但是和房地产总市值比起来就差远了。而且整体上土地出让金做到了取之于民用之于民，各大城市大基建改头换面，交通、学校、医疗等公共设施和服务大幅提升就是例证，这些都是需要资金投入的，不过归根到底这些贡献来自于购房人。

历年土地出让金总计（单位/亿元）			
年份	金额/亿元	年份	金额
1998	508	2010	27464
1999	514	2011	32126
2000	596	2012	28042
2001	1296	2013	41250
2002	2417	2014	42940
2003	5421	2015	32547
2004	6412	2016	37457
2005	5884	2017	52059
2006	8078	2018	65096
2007	12217	2019	72517
2008	10260	2020	84142
2009	17180	2021	87051
2022年上半年土地出让金			23622
合计		697096	



2、房企拿地成本

如下图所示为万科和碧桂园最近几年的拿地成本走势图，这两个房企很有代表性，万科专注于一二线头部城市，而碧桂园则是聚焦于3线以下城市的市场。

下图可以看出我们可以看到这些房企拿地成本相较于售价来说并不高（一般3-4成），即便考虑各种税费也预留了一定盈利空间。而且可以清晰看到16年前万块平均拿地成本低于5000元/平米；碧桂园则更少15年前低于1000元/平米，15年末开启的第二波翻倍后拿地

成本上涨到约**3000元/平米**。

全国来看**13**年前，全国平均拿地成本低于**2000元/平米**，也就**15**年之后房价倍增才让地价也显著上涨，这样的拿地成本高吗？当然不高了。而且考虑到房企普遍囤地习性，一般有**3**年左右滞后期，这就导致很多房企当年出售房产项目实际拿地成本在**3**年前。典型如李嘉诚，囤地不开发，转手就可以获益，钻法律法规空子空手套白狼！

下图我们还可以清晰看到**16-17**年万科（甚至整个房企）拿地成本跳跃性上涨，显然是因为期间房企拿地比较激进，才导致拿地成本突变式大涨。**17**年是房企拿地成本最高年份。

为何如此？因为他们看到**16**年一开始房价涨得太狠了，贪婪作怪想着多赚点，所以采用激进策略拿地，推升了成本。从拿地溢价率也可以证明这一点，碧桂园由于专注割低线城市的家庭，所以滞后了一点点时间，**17**年拿地才跳涨。

这里不得不提某大炮，这个家伙典型房地产利益集团，给房地产站台，然后胡说八道，说什么政府故意抬高房价不利于降价，实话实说**15**年之前他们拿地成本那么低，为什么**15**年后不便宜卖给购房者，而是翻了倍的卖？不就是他们在制造市场恐慌，哄抬房价吗？

地价其实是被贪婪的房企炒起来了，他们争先恐后高溢价拿地，然后zf才知道原来土地还可以这么涨都有人买。某大炮有很多看似有道理，实则胡说八道的言论，我不想一一列举，这种家伙就是给房地产站台的。

地价也是受供需影响，**15**年末开启的那波大涨彻底释放了房企的贪婪属性，**15**年开启的那波由于之前房企拿地成本低，加上房价剧烈上涨，他们赚翻了，股价也在那段时间翻了数倍。

想赚得更多，自然争先恐后拿地，导致土地成交价溢价陡增，你们都如此高溢价拿地了，然后怪zf提高土地价格？这是因果不分，低地价是换不来房企平价房价良心的。

**16**年异常大涨，国家层面想着压制房地产过热，立马出台住房不炒，但是由于没有在信贷源头下真功夫，同时地方也尝到了土地大涨红利，短时间没有压制下来。

万科拿地权益变化							
	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
新获取项目	41	105	173	216	227	147	167
总建筑面积（万㎡）	591	1580	3157.3	4615.4	4681.4	3716.5	3218.6
权益建筑面积（万㎡）	206	630	1892.2	2768.1	2490.2	2478.4	2149.1
拿地权益价（亿元）	90.06	308.70	1236.30	2188.9	1351.4	1549.6	1422.86
平均地价（万元/㎡）	0.44	0.49	0.65	0.79	0.54	0.63	0.66
数据来源：企业公告，观点指数整理（2016、2018年包含权益地价、综合改造成本）							



图 36：碧桂园在过去土地成本比三四线城市平均地价略低

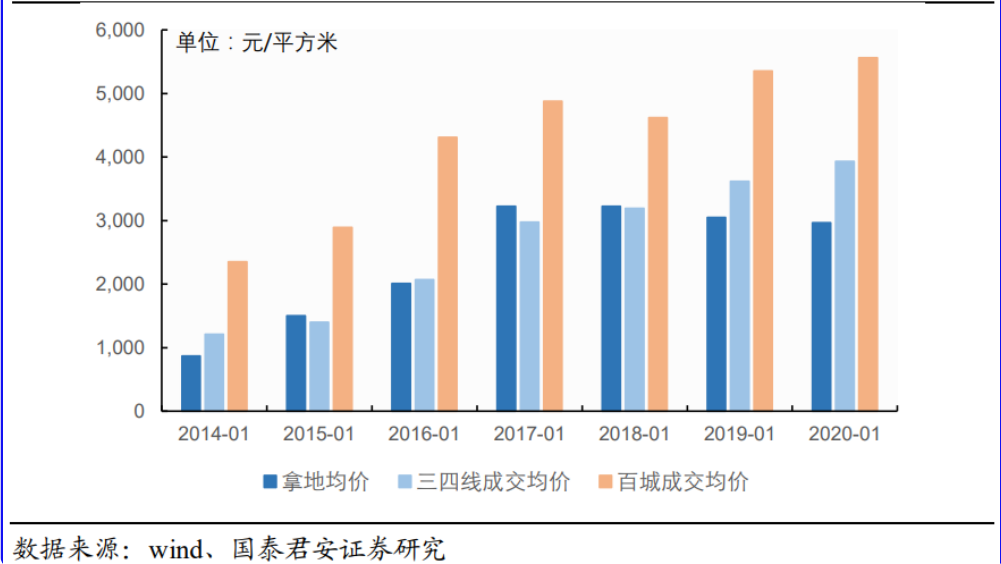
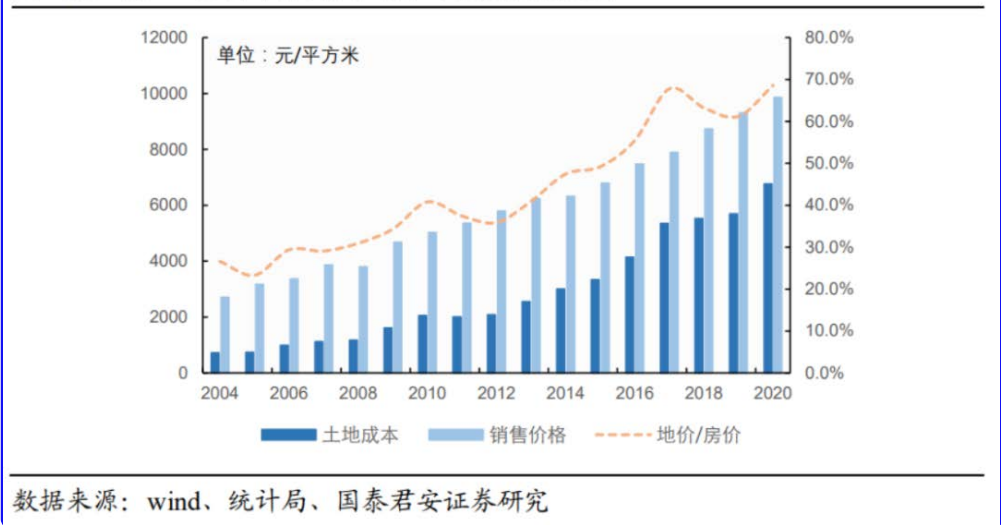


图 47：行业毛利率继续下行，尚未探底结束





### 3、房地产总市值

如下图为2020年数据，目前我国房地产总市值大概**400-500**万亿元（有关报告显示约**65**亿美元），这个其实很好算，按照平均房价、城镇人均居住面积和城镇人口就可以大致算出来。

1998年以来土地出让金约为70万亿，房价上涨的纸面财富增值到底谁得益最多，这还用算？有些人的认知被房地产利益集团带偏了，有问题只会甩锅国家，殊不知某些利益集团才是最大受益者和问题主要责任人！

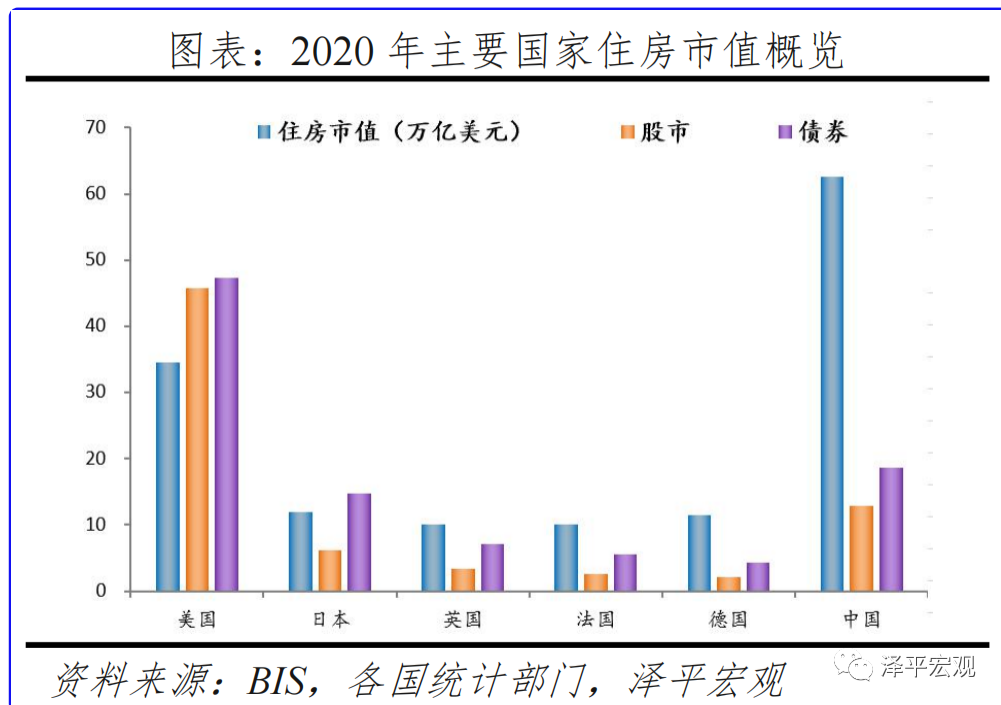
房地产泡沫红利大部分给房地产利益集团赚取了，他们其中大部分人已经套现远遁他处了，典型例子如李嘉诚、潘石屹（虽然没有完全成功），受苦的是那些被欺骗儿接盘的家庭。

**需要提醒**，zf卖地获得的资金大部分用于拆迁安置（拆迁安置房数套，还想不纳税？想不纳税很简单，卖掉多余的房产）、城市配套基础设施建设（公路、地铁、学校、医院等）、社会正常运营。可以这么说，卖地的钱用到了惠民上，**你的小区房价之所以保值甚至增值，还不是因为附近配套设施完善，卖地这些钱最后是花到居民身边了。**



通过炒房获得巨额财富的人鲜有回馈社会的，大部分转移资产遁走他国享受生活去了。

目前，房地产纸面财富依旧锁定在房地产里面，在去年旧文《[房地产杂谈，打碎夜壶、大风暴要来了！](#)》我就阐述，国家不会让炒房客套现了，不可能人房地产热钱跑出来祸害物价等。



#### 4、正本清源

很多朋友对我国房地产缺乏基本的认识，可能仅限于08和16年两次翻倍，但是中间细节呢？基本是一无所知。这就导致更多的人更加看不到国家为了遏制房地产泡沫所做的重重努力，忽视房地产利益集团对房地产泡沫也负有不可推卸责任。

我曾经写过文章梳理房地产关键事件节点，主要给大家理了一下16年房价大涨之后国家做了哪些努力遏制泡沫【尤其是**20-21年**，绝对是下了硬功夫遏制房地产泡沫膨胀了！**三条红线、两条杠、双集中（三剑客）、打击违规贷……深圳换班子……，16年末要是**对信贷下手，房地产过热早就遏制住了】。

16年房价暴涨，然后年底国家提出“住房不炒”，但是政策从提出到发挥影响是需要时间发酵的，尤其是当资本把控了舆论渠道时，即便是有政策，也可以被利益集团通过信息海啸给淹没掉，他们故意混淆视听，防止人们变聪明以至于不方便割韭菜。

别忽视资本对舆论的控制，你们可以看看自己朋友圈的，就知道中介以及无良房地产大V无所不用其极忽悠人接盘；知乎在我系统性分析房地产下行大势之前，你几乎看不到有人说房地产要下行的文章。甚至现在，房企暴露和烂尾楼都噼里啪啦此起彼伏了，还是有人认为房价永远涨！（旧文《[分清敌友，是生存的首要问题！](#)》和《[【房地产】分清敌友很重要，否则被卖了还帮着数钱！](#)》）

为什么舆论很重要，因为不有效管理舆论，就会有人混淆视听、甚至颠倒黑白，很多小白就会被带节奏。

我想国家应该是认识到了资本对舆论控制的可怕性，最近几年也在打击资本向舆论领域渗透、资本操弄用户所见所闻等，而且也系统性整治了互联网平台经济无序发展，也出台了《数据安全法》等法律法规来约束资本行为。

有效控制舆论真的很重要，重要性参见旧文《数据化时代，每个人都可能沦为“工具人”》。

### 引申思考，彻底打开你的格局：

1、

你们必须记住国家是不可能做竭泽而渔这种蠢事的，真正聪明的统治者会希望系统健康永续发展，而不是搞一锤子买卖，唯有资本才可能搞一锤子买卖，因为他们可以去其他地方继续搞一锤子买卖。

大家务必记住资本是没有国界的，哪儿有好处就往哪里钻，只有可以获利，甚至以破坏手段，对于他们而言，了不起换个地方。但是对于所在地区的人来说，就会承受资本胡作非为留下了的后果。我个人认为在全球化的现在，很多课题需要重新研究、一些规则需要重新制定。

目前的全球化存在一种获利与责任不匹配问题，或者说是新时期的殖民，一些人（资本）通过各种手段搜刮一个地区（最常见是贫穷落后地区）的财富，然后将财富转移到欧美等发达国家。

2、

很多人喜欢说：“他们会舍得放弃自己利益？”听到这种话我只觉可笑。这种思考方式犯了典型的“以小民立场审视权贵利益”的错误，也可以说是半吊子的换位思考。其实换位思考不是你这种换位的，你得想象成你就是权贵。

何为权贵？权贵的核心是手中的权力给予其呼风唤雨的能力。权贵的典型特征就是资本庞大，而且资本大多分布在经济社会的核心行业，比如金融、能源、核心基础设施（比如通信、铁路等）。

权贵一般对资源拥有垄断性，比如石油、煤矿、电信、金融牌照！拥有资源垄断性，就表示只要国家社会永续存在，权贵就可以永续赚钱。

因此，权贵是最希望国家社会和谐稳定发展的人。进一步说国家社会稳定，权力不失，这就是大利益，在房地产方向的投资损失一点，那又何妨？都不知道赚了多少吨了，还怕损失这点毛毛雨？而且，只要国家经济健康快速发展，权贵的资产将指数增长。（何

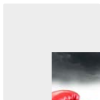
况别人早特么就套现房地产了)

如果分不清小利益与大利益，就先多看看书吧。“皮肉之痛”与“性命攸关”要分清楚。

资本家和权贵是不同的，权贵依附于所在地/所在国，因为那是其权力的根基，而资本家则没有国家！资本家有时候和权贵有所重叠，但是根本还是不同的，权贵会希望所在国健康永续发展，这是最有利于其永恒利益的。

喜欢此内容的人还喜欢

用户您好，您的访问过于频繁，为确认本次访问为正常用户行为，  
【国际视界】用理智脑思考当前的中美关系！  
需要您协助验证。  
悟空新之助



验证码:

换一张 验证码错误，请重新输

入

提交后没解决问题？欢迎[反馈](#)

提交