

中国房地产大趋势



中国宏观经济

- 第一部分 解读中国宏观经济
- 第二部分 中国房地产的失衡
- 第三部分 中国房地产的理论误区
- 第四部分 关于宏观经济调控
- 第五部分 中国房地产可持续发展的对策
- 第六部分 广大消费者的对策
- 第七部分 开发商的对策

第一 关于宏观经济形势

2009年世界金融和经济风暴将向纵深发展。中国出口、投资和消费三驾马车相继减速，人民币升值周期或发生逆转，拉动“铁公机”（铁路、公路、机场）治标不治本、势必进一步扭曲投资和消费的比例！内忧外患同袭！世界性通货膨胀和通货紧缩交织，占权重最大的广大中低收入老百姓的财产性收入进一步萎缩加上中国经济、中国资本市场体制、机制的固有问题，中国经济可谓内忧外患，通货膨胀和通货紧缩交织，前景不容乐观！ ---“又好又快”

中国楼市和股市楼市不可能独善其身，由于中国对房地产依赖过重，严重扭曲了资本效率和房地产价格，扭曲了社会的价值标准和价值取向，房价飚升，房地产投机盛行（赌场），保障住房严重滞后，住宅的居住功能日益被异化，房地产风险陡然增加。虽然楼市繁荣促进了GDP增长，却在一定程度上掩盖了资源能源浪费、产业结构不合理、投机盛行、产业能级不高及银行潜在金融风险增加等可持续发展隐患。

结构和体制性矛盾突出

- ✎ 这一轮经济增长也付出了沉重、巨大代价。
- ✎ 主要表现在经济增长的基础不够扎实、投资增长过快，投资效率下降；
- ✎ 消费不够（混淆内需和消费的概念，两极分化，橄榄型，保障滞后，就业不稳定）；
- ✎ 对外依赖过大（60%且产业链最低段）；
- ✎ 体制和结构性矛盾依然突出；
- ✎ 资源、能源和污染等瓶颈矛盾明显（车间、加工厂、厨房和垃圾桶），GDP不真实；
- ✎ 金融潜在风险加大等；

经济滞胀显现

- 丨 通缩和通胀原是两种不同的病，而这一轮的投资热很可能引发下一轮的产能过剩和通货紧缩（今天的投资，就是明天的供给），因为制约大多数老百姓有效需求不足的因素仍未消除，消费依然乏力。
- └ 中国政策“过山车”，说明形势异常复杂和严峻！
- 丨 积极财政政策源于美国，1929—1933年资本主义生产过剩的经济危机，以市场自由经营为中心的新古典经济理论失灵，以凯恩斯学派为代表的国家干预政策应运而生，1936年《就业、利息和货币通论》，扩张财政政策——扩大政府开支、赤字预算、举债等方式以达到充分就业，创造了战后美国经济长达25年的繁荣，直到70年代中发生“滞胀”。
- └ 存在“流动性陷阱”和“投资陷阱”。

每个利益主体由于各自利益诉求不同，会发出不同声音，“权力和金钱”基本上掌控了楼市的话语权（有“说教型”、“广告型”、“推销型”、“解释型”、“隔靴搔痒型”、“随风型”、“不到翁型”、“事后诸葛亮型”、“秋后摘桃型”等——谁是主流?!）

尤其是我们当前的楼市本质上说是政策市（政府主导型），有许多非市场因素和失真信息（房产小数偏一偏，全国人民都受骗），因此，特别需要认真甄别。“人民有意见”！

中国宏观经济形势、宏观经济调控、房地产行业存在的几大失衡和理论误区谈一下看法，同时对未来的走势、可能路径及对策（含各级政府、开发商、投资客和真实消费者）简单阐述一下自己的观点和体会，一孔之见，不免挂一漏万，意在抛砖引玉，希望展开学术讨论、争鸣！

第二部分 中国房地产的失衡

- 1、自有资金和信贷资金的失衡（房价收入比）
- 2、自住和投机的失衡
- 3、地价和房价的失衡（投入和产出的失衡）
- 4、房地产发展与土地资源的失衡
- 5、房价和租金的失衡
- 6、商品房和保障住宅的失衡
- 7、效率和公平的失衡
- 8、价格 and 价值的失衡
- 9、楼市与股市的失衡（警察与强盗故事、掠夺）
- 10、理论与实际的失衡
- 11、政府与市场的失衡

1、自有资金和信贷资金的失衡

- 房地产在投资和消费两端都是高负债的典型行业，表面的房地产买卖不是有支付能力的真实需求，其主要是靠信贷支持的虚拟需求和投机需求



- 换句话说就是银行信贷支撑了房地产的表面繁荣。
- 当前房地产市场的发展高度依赖银行贷款，商业银行房地产贷款余额占比、中长期贷款余额贷款占比持续提高，对此，商业银行应当密切关注个人住房贷款增长过快引致的偿债能力不足问题，规避流动性风险和贷款集中风险。
- 这种需求建立在信贷推动、投机、预期（过去经验）和幻想之上，可以在任何点位均衡，假如资金链断裂，后果严重。

2、自住和投机的失衡

- 部分地区的住宅的居住功能日益被异化，投资、投机客据有报告分析，上海本地购房者只占楼市成交量的36%，这其中还有相当数量的本地投资投机客），尽管这数据不一定很精确，但大量国内外投资投机客充斥上海楼市已是不争的事实。另据不完全统计上海新建住宅投资比例平均达到30%-40%左右，个别高价房高达70—80%以上，次新房的空住率和交易量均相当高。

3、地价和房价的失衡（投入和产出的失衡）

- 地价太便宜，现在的房价是以前的地价，而以前的地价绝大多数是划拨和协议出让的，导致房地产企业的利润爆升。土地产权主体虚化，没有人真正为土地资产流失负责，造成了大量的国有资产流失，犹如国有企业改制中发生的“管理层收购”（MBO）现象，土地的“贱买贱卖”、“自买自卖”等暗箱操作现象必须坚决制止。
- “8.31”土地大限有违法之嫌，《土地法》和《房地产管理法》有明确规定（七部委对此已有说法），“两年以上未开发要收回”，可以采用“赎买”的政策加以收购，以拍卖的形式出让国有土地，杜绝国有资产的流失。

4、 房地产发展与土地资源的失衡

- “中国什么都缺，就是人不缺”，中国地少人多，中国未来土地供给和人口、资源、环境、经济、社会发展之间的矛盾日益尖锐，而且只能减缓，不可逆转，我们没有“资本”折腾。住宅建设必须循序渐进、均衡发展并随着大多数人民的收入增长而发展。
- 我们应本着对历史、子孙和未来负责的精神，从现在起就必须万分珍惜每一寸土地，必须大声疾呼，现在我们透支未来土地资源而放大当前“GDP”的现象已十分严重，要运用经济、法律和行政的综合手段来制止对“圈地运动”和房地产开发的过度冲动，土地透支完了，以后我们花什么代价都买不回来。

5、 房价和租金的失衡

长三角地区房地产价格飚升但房屋租金普遍稳定、甚至下滑，租金的回报率在2%--4%，说明靠出租是不能收回投资的，也说明投机投资客主要是想通过买卖来赢得利润，玩的是击鼓传花的游戏。亚洲金融危机时的房家也是如此。

6、商品房和保障房的失衡

- ❖ 房地产是特殊的商品，其具有不可移动性、稀缺性和不可再生性（在中国上海特别明显）的特点，因此住房建设不能完全由市场来调节，世界各国都非常重视建立和完善住宅保障体系。
- ❖ 我（各）国的住房建设在市场配置同时必须要借助政府的力量来保护弱势群体基本居住要求（两条腿走路，该高的商品房就应该高，该低的保障性住宅就应该低），这是经济社会“协调、全面、可持续和稳定发展”的内在要求和必要保证，也是以人为本和“三个代表”（尤其是占人口绝大多数的中低收入阶层）的内在要求。上海10年没有经济适用房，短缺和欠帐。

7、效率和公平的失衡

- 由于我国人多地少，贫富分化较严重，政府在追求效率的同时必须兼顾公平，必须通过财税政策来转移支付来增加普通保障性住宅的建设、调节国民收入的二次分配，以促进和谐社会的建立。在房地产方面，要出台限制投机的相关政策，尤其是像上海这样的大城市，要拒绝和限制房地产投机，出台自住和投机的差别政策（见《中国（上海）住房政策的反思——上海住宅卖给谁？》）

8、价值和价格的失衡

- 表现为规划（容积率，噪音，日照视觉、地下车位）、质量（材料、渗漏、沉降）、环境（绿化、治安）、科技含量、能耗（节能环保）、配套（交通、产业、教育、医疗、文化、商业）、企业品牌（物业管理，售后服务）等方面的缺陷。我国建筑能耗占总能耗30%（25年前占10%），2020年逼近40%，而其中55%的能耗是冬季取暖和夏季制冷）；我国既有建筑和新建建筑中，高能耗建筑分别占99%和95%，我国单位建筑能耗是发达国家的2—3倍多。

9、房地产与资本（股票）市场的失衡

- 中国GDP每年以10%左右的速度高速增长，而素有“经济晴雨表”的股市却“不领情面”，一路狂泻，起不落都是对老百姓财产性收入（“讲故事”）的掠夺！
- 与此同时，由于“负利率”、低税收和投资渠道的狭窄，由于GDP至上和地方政府、开发商、媒体的极力托市，各路资金和热钱纷纷进入房地产领域淘金，房地产价格“一枝独秀”。

10、理论与实际的失衡

- 由于权力和金钱掌握了房地产的话语权，“假、大、空、套”“四话专家”盛行，房地产高唱“同一首歌”，（当然，不排除有良知、理性的理论工作者的理论管道受到管制的可能），经济学已蜕变为“显学”，这是理论的悲哀，理论研究严重脱离实际，理论的“苍白”、“无奈”和“悲哀”一览无余，已严重影响到了经济、社会的可持续发展。
- 一边中央政府宏观调控政策频频，另一边各地政府的“例外论”和“正常论”（因此地方理性的理论空间和思想权几乎完全被封杀），各地尤其是长三角地区房地产投资和房价一路“高歌猛进”。现在又出“拐点”论和“百日巨变论”。

11、政府与市场的失衡

政府的“越位”、“错位”和“缺位”现象比较严重。政府该管的没管好，而应该由市场管的却介入、干预过多。我认为当今房地产诸多问题的根源在政府（地方政府），在于法律和市场秩序的不完善，在于制度性的缺陷。中国房地产是个政策市，在泡沫未挤破前它还能带病高位运行，但现在风险在不断积聚，必须运用经济、法律、行政的手段加以综合治理和调控。“正常就不要调控，要调控就说明不正常”，“态度要鲜明，措施要到位”，否则宏观经济调控将不着陆，最终将硬着陆，届时代价将十分惨重。

“房价不能跌是地方政府的工作重点”，政府现在连最起码的基础工作（市场秩序）都没建立好，例土地秩序不规范，土地寻租、透支、两年不收回，银行、开发商和个人的征信系统不完善（有的甚至是空白），政府不作为“成本”很低，住宅结构不合理、保障住宅短缺，房价飞涨、投机盛行、中介哄抬房价（从业人员索贿受贿触及法律，需严惩）等现象比较严重。

结论：

- 中国局部地区房地产的泡沫已很严重，且已成燎原之势，全国都得“吃药”。而其主要地区是长三角、珠三角和北京等特大型省会城市，其中任何一个因素发生变化都会引起房地产市场乃至中国经济的变动。但现在泡沫在地方政府、银行的过度“呵护”下尚未破裂！（泡沫看房价收入比，不看绝对价）。
- 中国房地产“病在腠理，不治恐将深”，我们不能讳疾忌医，现在已有泡沫而又极力托市，以后不是跌的会更深？对银行、个人乃至整个中国经济危害不是会更深？要警惕当年股市崩盘、“车贷翻车”现象会否在楼市重演？！

- 中国当前经济的增长主要靠资本（信贷）、资源（含土地）、能源拉动而不是靠效率和科技，这是不可持续的。“竭泽而渔则天下无鱼”，长此以往，中国经济的自我调控的余地和空间将愈加狭窄，中国经济到了必须全面调整发展战略和彻底转变增长方式的时候了！到了彻底下决心的时候了！！


古近中外，没有一个国家和地区是靠**资源、靠房地产**而强国的！

第三部分 中国房地产的理论误区

- 第一、“房产热”不等于“涨价热”。
- 第二、“长三角首先是长三角人的长三角”。
- 第三、房地产不可能永远是春天（不是在赤道几内亚）。
- 第四、成交量不等于有支付能力的需求和真实需求。
- 第五、高房价不是地价惹的祸，是投机和不规范惹的祸。
- 第六、正常就不要调控，要调控就是不正常。
- 第七、中国（上海）房地产是“不会跌”？还是“不能跌”或“不让跌”？
- 第八、世界级城市（房价）是将来式，这是永远正确的“废话”。
- 第九、中国房地产是“人为夏天”还是“人为冬天”？
- 第十、住宅是大众消费品还是投资投机品？

第四部分、关于宏观经济调控

- 关于我国当前宏观经济运行中存在的问题和隐患，在第一部分中已有所阐述，这里着重讲一下在房地产领域中存在的问题。
- “政策疲劳、过山车”--“管住地根、管住银根、遏制投机、抑制投资”“十六”字方针全面突破，宏观调控成“空调”。楼市疯疯癫癫，股市神经兮兮（必须颠覆），是宏观调控？作秀？还是讲故事？故事的结局是否会圆满？是否会得到广大中低收入老百姓的认为同？忧虑！



1、国务院总理温家宝所作的政府工作报告明确提出，要继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题，表明了中央政府对房地产宏观调控的一个主要政策指向。

政策的回顾：



2、国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议。会上提出了促进房地产业健康发展的六项措施（“国六条”），包括住房供应结构、税收、信贷、土地、廉租房和经济适用房建设等方面。业内人士认为这六条措施拉开了房地产调控序幕。

3、（国办发37号），人称9部委“十五条”，对“国六条”进一步细化，而且在套型面积、小户型所占比率、新房首付款等方面作出了量化规定，提出90平方米、双70%的标准。

- 4、国税总局下发《关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知》（国税发74号文件），对“国六条”中二手房营业税新政策的具体执行问题予以明确。要求各级地方税务部门要严格执行调整后的个人住房营业税税收政策。
- 5、建设部颁发165号档《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，进一步明确了37号档中90平方米标准为单套住房建筑面积，并提出要加强监督检查，落实责任追究制度，地方政府要负起切实责任。

- 6、建设部联合国家发展和改革委员会、国家工商行政管理总局下发166号档《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》，要求房地产开发企业取得预售许可证后，应当在10日内开始销售商品房。同时加强房地产广告发布管理，未取得商品房预售许可证的房地产项目，不得发布商品房预售广告。
- 7、建设部联合其它5部委下发171号档《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，被业内称为“外资限炒令”，加强了对外商投资企业房地产开发经营和境外机构和个人购房的管理。
- 8、国务院办公厅发布《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》九个国家土地督察局派驻地方，全国省（区、市）及计画单列市的土地审批利用，将纳入九大土地督察局严格监管之下。

- 9 国税总局发布《关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（108号文），宣布从8月1日起，各地税局将在全国范围内统一强制性征收二手房转让个人所得税。
- 10 国土资源局制定的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》正式施行，规范对招标拍卖挂牌或协议出让国有土地使用权的范围作了细化，进一步明确六类情形必须纳入招标拍卖挂牌出让国有土地范围：供货商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及有竞争要求的工业用地，并建立国有土地出让的协调决策机构和价格争议裁决机制。

11、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（简称24号文），提出50平方米廉租屋，60平方米经济适用房，经济适用房为有限产权。无疑是进步，但实际不容乐观！

12、国土资源部《关于加大闲置土地处置力度的通知》，土地闲置费原则上按出让或划拨地价的20%征收；依法可以无偿收回的，解决无偿收回。可能还是“作秀”（前有《土地法》后有“8.31”大限）！

一、 宏观调控缺乏系统性和刚性。

- 由于中国经济对房地产依赖过重（博鳌论坛），中国经济结构低下和一下难以转型，因此，我国房地产调控从开始就表现为“患得患失、语焉不详、前后矛盾”，“正常就不要调控，调控就说明不正常”，也就是说调控“先天就不足”，也就先天注定中国宏观调控步履唯艰、任重道远。
- “重拳反腐动真格，房价回归会有期”（双向）。原政策都偏重于调控供给，效果适得其反！** 必须在供给、需求和反商业贿赂（反腐败）三方面系统调控，方能收到效果。当然，还需要监督和惩戒机制。

二、思想准备、理论准备不足。

“权力和金钱”掌控了话语权（谁是主流？！谁是主控？！楼市“地下工作者”），理论日益商业化和行政化，理论“同一首歌”，理性的经济学家和社会学家几乎集体失语。

三、地方和中央的博弈和“冲突”。

宏观调控存在“四个缺失”，即消费主体主体缺失（老百姓没有发言权，房价高不高谁说了算？！）、责任主体、执行主体、监督主体缺失，没有人、没有地方为宏观调控负责。

六、中国房地产行业的走势

1、“三个歌名”来代表过去、现在和未来

过去——“千年等一回”

现在——“让我欢喜让我忧”

明天——“无言的结局”

中国（上海）房地产的变数在政府及其相关政策！中国、上海房地产的火爆有多种因素共同使然，但政府和政策的推动是最主要的因素！！！！

- 2、整个行业长期向上的趋势不变，房价的长期向上趋势也不变。
- Ⅰ 房价和住宅成交量短期稳中窄幅波动、厢型整理（以长三角为例），结构调整孕育其中，随着加息周期和其他调控政策积累，风险和机遇并存。
- Ⅰ 建筑行业持续发展，商业、场馆（世博）、交通比重持续上升
- Ⅰ 住宅在固定资产投资中的比重稳中微降

第五部分、中国房地产建设行业可持续发展的对策

- 我们各级政府各项工作的起点和落脚点都是“以人为本”、“三个代表”，是“新三民主义”，是规律、国情和民意，是和谐社会（六届六中全会）、“和谐地产”（联合国人居宣言“人人享有适当的住宅”）。
- “摆平就是水平”——要有新的诠释！，把老百姓安顿好了就是最大的政治和水平！

1、体制创新

- (1)、微观上讲，国有企业产权制度不清晰，一种真正意义上的现代企业制度尚未建立。企业主体错位、主体虚置。企业是市场经济的微观基础，“基础不牢，高楼安在？”
- (2)、宏观上讲，政府“越位”、“错位”现象较普遍，地方政府背离其市场服务和监督者角色，过度介入实际经济活动。“权力寻租”、“权力期权”严重。
- (3)、法律、法规尚未健全和完善。
解决政府“越位、缺位”问题，建立“服务、责任、法制”政府问题，尤其重要的是惩治房地产领域腐败和商业贿赂（“未见行”，反腐还远不够，不能蜻蜓点水（制度反腐而非自上而下），“烂苹果”理论）。

(4) 加强监督机制和民主建设以及干部、人才的标准和培养等等都是急待解决和突破的问题。“官本位”制度，干部应该是市场品牌，当前的“带病提拔”、“任人唯亲”、“群腐”现象应该反思我们的组织和监督体制！最起码得完善！！

判断市场经济的根本标志是资源的配置方式，是市场配置还是权力配置？！而我们的自然资源和人力资源配置很大部分还由行政支配着，一些结构性、体制性的障碍需要消除。

（5）重典反腐，永葆江山。

- “四话干部”。中纪委认为迄今为止，已有四百三十多名副省部级或以上的高干，被列入在以下五个方面有较严重的问题：（一）在经济上、个人财产来源上，有较多较严重问题；（二）在生活方式、道德品质上败坏，引起较大民意反对；（三）在组织上有非正常活动，搞山头、搞帮派活动；（四）利用职务，有滥权、越权活动；（五）配偶、亲属在经济上组织依附权势的非法活动，引起社会民愤。“社保基金”案意义深远！
- 反腐不是个理论和认识问题，而是个实践的问题，在体制、机制和监督机制未完善之前，反腐必须“年年、月月、天天实践”（毛泽东‘阶级斗争’论）。

吴官正：在中纪委会议上说：根据中央的考察、调研和党内外反映，不能说全部，也有**百分之九十**的省市二级党委已经变质，至少有**百分之八十**的党政一把手是不称职、不合格的。（“**无功便是过**”，**不贪就是好官吗？！老百姓都不贪**）

治理商业贿赂的重点领域有六个：一是工程建设，二是土地出让，三是产权交易，四是医药购销，五是政府采购，六是资源开发和经销。（公害、腐败铁三角、不贪怎反贪？）

（5）加快民主建设，建立和谐社会

民主是共产党执政的合法基础。

经济增长和社会矛盾突显期胶着，防止两极分化，防止出现“拉美化”倾向，“水能载舟亦能覆舟”（民主选举—人大代表、民主监督、国民党“特置费”、动迁“游击战”“地道战”、抗日战争人民战争“鱼水”关系。

和谐社会（和谐地产、中国、世界）是我们的目标。

当前我国各种团体、利益之间的矛盾错综复杂、交织在一起，贫富差异、两极分化严重，“老资”、“干群”关系紧张（和绅、泰森、鲁智森、王宝森）。“三个代表”到底代表谁？！地方政府的价值取向是什么？！老百姓的价值取向又是什么？！价值取向和道德取向迷失，信心确失和信仰确失，反腐是双刃剑（除了卖地还能卖什么？卖脸？信誉？），“激情犯罪”，《寡头》（资源和财富的再分配，普京要消灭“寡头”）。“端起饭碗吃饭、放下饭碗骂娘”值得思考！

2、理论创新

- 由于“GDP”至上的片面“政绩”观的作用，地方政府为了政绩和财政收入，开发商、代理商、媒体、楼评家、投资者、投机者为了利润，唱“同一首歌”，但现在经济发展和房地产发展的理论研究和相当学者似乎也有唱“同一首歌”的现象，这不能不说是一种遗憾和悲哀，我们呼吁重温“实事求是”的思想精髓，“没有远虑，必有近忧”，惟有实事求是的理论创新和突破，才能解决在发展中出现的问题和成长中的烦恼，才能解决经济学家的缺位问题，就象当年如果没有“真理标准问题”、“社会主义商品经济”的讨论和理论突破，就不可能有后来的“改革、开放”政策及当前的国民经济大好形势一样。
- 楼市和经济发展呼唤着（敢）讲真话、有良知、有责任感、有职业道德的、理性的经济学家。有理性经济学家、这会学家的“缺失”和缺位是我们时代的悲哀！！！！

- 哲学社会科学的研究已严重落后于时代和事业发展的要求。

哲学社会科学研究体制、机制和环境还需进一步的改革和完善，这已显得刻不容缓，必须引起方方面面的高度注视。**社会科学研究岌岌可危！**

- 理论的贫乏和滞后会并且已经影响到经济、房地产的健康发展。

经济发展、房地产发展呼唤系统性、前瞻性、经济学的理性思考，经济的发展不需要“说教型”、“广告型”、“解释型”、“隔靴搔痒型”、“事后诸葛亮型”、“随风型”、“不倒翁型”、“秋后摘桃型”的“评论家”。**“理论管制”、“学术腐败”现象严重。**

我们要理论联系实际，同时坚持“双百方针”，呼吁地方政府给理论一定的空间，给理论研究以“制度保障”。

改革和创新不仅需要锐气、勇气，更需要有海纳百川的气度，哲学、社会科学要的创新和繁荣需要良好的学术环境和氛围，我们需要严格、正确区分政策宣传和理论研究的关系，不能停留在解释和宣传层面，呼唤新时代理论战线的鲁迅。

房产舆论——“回暖”？！“涨幅趋缓”？！

这一轮的投资过热是谁惹的祸？是GDP？还是地方政府？谁要为不可持续的增长埋单？

除了用经济的手段以外，在市场经济不成熟的情况下，我认为更重要的是要从制度和法律上来制止地方政府对投资的冲动，否则，“躲”过一阵子，很可能“死灰复燃”，很可能又进入“一统就死、一死就放、一放就乱、一乱又统”的传统计划经济“怪圈”，必须要有足够警惕。

中国（上海）的楼市拒绝投机。

对国内外楼市投资投机客（二套以上）必须采取系统的限制政策，抑制被放大的过度需求，具体包括信贷（提高首付、缩短年限、拒贷）、税收（增加契税、征收增值税）、升息（改变人民币负利率，当前要提高国内外币存贷利率和房贷利率、防止外资套利）及严厉打击中介哄抬房价、乱收费等政策。同时要加大和完善保障住宅的建设，要推行自住房（应优惠利率和契税）和投资房的差别政策（可考虑恢复混合型外销房），使“人人享有适当的住宅”、“人人居者有其屋”。

3、立足于国情、市情

- 中国经济发展、人口膨胀、资源短缺的矛盾必将异常尖锐。上海土地面积占全国0.07%，常住人口占全国1.4%左右，上海人均土地面积0.55亩，只相当于全国平均水平的1/20，上海人均耕地0.26亩，相当全国平均1/5，联合国警戒线0.8亩）。
- 我们从现在起就统筹规划、从长计议。中国上海要控制人口数量，经济发展应该“涓涓细流般细水长流”、走内涵集约化的道路。“世界城市是将来式”（182个城市要建‘国际化大都市’，占667个城市的27%，‘例外论’、GDP作祟），不能透支未来，这一轮中央宏观调控高屋建瓴、非常及时和必要。
- “GDP”与 “ GNP”（在中国制造？还是中国制造？）

我们更应该本着对历史、子孙和未来负责的精神，给未来“世界级城市和世界级人口”留下足够的空间资源，子孙比我们更聪明。

我国要彻底转变经济增长方式，走经济持续发展、资源永续利用、环境不断改善、生态良性循环的发展新路。真正做到“功在当代，荫及子孙、利在千秋”。要经得起时间、历史和人民的检验。

4、严格土地管理，进一步完善土地管理体制

- （1）土地被滥用是本轮投资增长过快的最重要诱因。
- “土地是财富之母”。土地资产作为城市最大的、价值最高的存量资产和最基本的生产要素，几乎被所有城市列为城市发展过程中的首选目标和重点突破口，各地又几乎同时把房地产业作为各自的新的经济增长点和支柱产业。改革开放以来，我国房地产业的兴起、城市化进程的加快和国民经济的持续快速发展成就，都无不与我国的土地使用制度改革和土地资产的运作有关。

新一轮的土地“圈地运动”方兴未艾，土地出让收入、房地产税收已成为区域经济发展的最主要资金来源。

“斗地主”有法律依据（碧桂园屯地4500万平方米，万科06年1851万平方米，）。违法主体是各级政府！

（2）、完善土地供应结构，满足中低阶层住房需求

- 中低价房是未来住宅消费的主导，这是国情、民情所决定的。各国的住房建设在市场配置同时必须要借助政府的力量来保护弱势群体基本居住要求，这是经济、社会“协调、全面、可持续和稳定发展”的内在要求和必要保证，也是以人为本和“三个代表”的内在要求。政府
- 多造些“价格不高质量高，面积不大功能全，占地不多环境美”的中低价房，使广大中低收入阶层能真正“安居乐业”（70、90）。

- 建议建立政府住宅基金（土地出让金10%），扩大廉租屋和经济适用房的比例（50、60平方米），尽量增加实物动迁，今后各级政府要真正树立“以人为本”的、可持续发展观和正确的政绩观，从各种渠道、调动各种财政资源。
- 通过税收减免和低息等优惠措施来提高困难家庭改善住房的能力（“租售并举”——现租赁市场犹如自由市场）。
- “夹心层”——有限产权的“限价房”、租赁房。



香港“蜂窝”住宅（一）



香港“蜂窝”住宅（二）



香港“蜂窝”住宅（三）

土地出让一律按“三公”原则实行招投标、拍卖制度，向公平的拍卖方向发展，防止土地市场的炒作和国有资产的流失。真正意义上的土地“招标采购”制度还有较长的一段路要走，但我们希望它尽快到来，因为它让我们久等了，这是市场经济的呼唤。

对土地遗留问题的处理，建议政府出台的相关法律、政策要规范运作，要有约束性严肃性，可以通过收回、收购、兼并、拍卖、储备等方式实现政府对土地的垄断，政府当前最重要的一件事就是要收紧土地的口子，该收回的坚决收回，该拍卖的坚决拍卖，对长期闲置土地采取“赎买”政策，让土地回到真正有实力、真正需要土地干实事的开发商手中。

对转让土地所获得的收益，要控制其收益的比例并通过税收等形式收取一定的级差收益，防止因炒卖土地而导致的不合理“暴富”，防止国有资产的流失，防止房价和经济的大起大落。“土地财政必须淡出”。

5、加强法律建设，确保经济健康发展

- 市场经济本质上法制经济。但住宅产业就其本身而言，在我国还是一个年轻的行业，在住宅产业的发展 and 住宅保障体系方面的法律、法规建设还很不完善，《产品质量法》和《消费者权益保护法》对最大标的的商品房不适用，在土地管理、房地产交易及房屋中介管理方面还存在大量违法、有法不依及执法不严的情况，广大住房消费者在权益保护方面明显处于弱势。“没有规矩，难成方圆”。

6、加快产业结构的升级和调整，实现城市经济的可持续发展

- 现在“千军万马过独木桥”搞房地产说明经济结构尚处低级阶段，房地产的火爆是经济转型期的特殊产物，不能为GDP而搞房地产。中国当前GDP增长对房地产依赖过高，其明显地带动了固定资产投资的增长，扩大了投资的乘数效应。消费、投资短期内过度向房地产倾斜，会造成“挤出效应”即表现为其他消费和产业的紧缩，这也许是我国最近几年除房价以外其他商品价格均下跌、国民经济仍未摆脱通货紧缩的一个重要原因。
- 因此，怎样走好“科教兴国”这“华山天险一条路”籍以优化我国的产业结构？怎样以“信息化来带动和促进工业化”？怎样提高产业结构的能级以及实现产业结构的升级？已显得迫在眉睫。

❖ 房地产的困惑是体制、经济结构和执政能力的困惑。

❖ 当前全国各地要坚决贯彻中央的宏观调控政策，以“全面、协调、可持续的发展观”为指导，树立正确的政绩观，全面构建资源节约型、产业集聚型和谐社会，运用经济、法律、行政等各种调控手段进行系统调控，努力管好土地（结构和存量）和信贷（收紧银根）两个重要环节，实现我国经济（包括房地产）适当软着陆和“微调”（主动盘整），这是明智、必要、可行和无碍大局的，这样的发展更扎实、持久，更符合国家、老百姓的根本利益和长期利益。

当前上海楼市存在问题

- 传统增长方式走到尽头（第三次思想解放），通胀通缩交织，过热资源不足，过冷投资消费不足，股市、财富缩水、就业不稳影响楼市。“挤出效应”。
- 1、住房供求趋于平衡且供会略大于求。尤其是二手房供应将进一步放大（约有8000万-1亿平方米），房价下行的可能性增加。
- 2、房的供应结构将日趋合理。经适房、“90、70”（90平方米房占开发量70%），今年起，上海5年里将每年建设400万平方米、共计2000万平方米、30万套的经济适用房，首批160万平方米以在三季度开工由此消费者对楼市“只升不降”的预期会有所改变。
- 3、全球经济危机导致国际热钱的撤离！（退租和甩卖）

- 4、楼市的市场风险在积聚。许多年以来中国楼市大起不落积累了大量的“获利盘”，同时，楼市有效需求（有支付能力需求）进一步枯竭，这是中国楼市和中国经济的“隐型炸弹”，一旦美元停止贬值，楼市资金大规模流出，剧烈波动将不可避免；
- 5、开发商资金链出现紧张，降价销售已成为必然；
- 6、作为暴利行业之首的房地产业存在房价向下的巨大空间（100%）；
- 7、经济的系统风险（股市暴跌，结构性、体制性通货膨胀）形势严峻。
- 8、中介关门、打折、退房门（万科金色雅筑、1/7栏目）。



万科金色雅筑退房团

- 11月70个大中城市房屋销售价格同比上涨0.2%，涨幅比10月份低1.4个百分点，环比下降0.5%。这也是自8月份以来房价第四个月环比下降，且下降幅度有扩大趋势，此前3月环比下降分别为0.1%、0.1%和0.3%。
- 1—11月全国商品房销售面积4.9亿平方米，同比下降18.3%，其中商品住宅销售下降18.8%。商品房销售额19261亿元，同比下降19.8%；其中，商品住宅销售额下降20.6%。
- 1—11月末，全国商品房空置面积1.36亿平方米，同比增长15.3%，增幅比1—10月提高2.2个百分点。其中，空置商品住宅7084万平方米，同比增长22.9%，增幅提高4.9个百分点。

第六部分 广大消费者的对策

中国房地产是个“政策市”、“政府市”、“富人市”。

在房地产及整个经济发展的敏感期，建议消费者必须密切注意当前的政策（含住房保障、动迁、信贷、首付和税收政策）、利率和经济形势（含物价、就业收入、住宅供需、租金）的变化，密切注意楼市的供需变化，并结合每个家庭的具体情况（资金、年龄、人口、就业、交通环境、教育、医疗、心态、心理预期等），多看少动、勤做“功课”、货比三家；静观其变、择机入市。

各人的经济实力、心理承受能力及理财观念不同，选择也有多种方式！

- 1、楼市“高位放量”到“高位缩量”，短期顶部特征明显，说明多空双方意见分歧加大。切忌高位追涨“吃套”，近来楼市开盘开发商往往采取价格“一步到位”的方式，短期内上升空间已被封杀。
- 2、中国房地产集“万般宠爱”于一身（托市裸秀大赛），完全不理睬世界经济危机。此轮中国房地产调整可谓序幕刚拉开，博弈刚开始并将呈胶着状态，楼市大起不落孕育巨大风险，这次全球经济危机谁都不能熟视无睹，不宜匆忙进场。

- 3、广大中低工薪阶层（改善型）的资金链相对脆弱，买房应量力而行、量入为出，先小后大，先旧后新，切忌冲动、赶时髦。
- 房价上涨对这部分人伤害最大（买与不买都是风险）。首先也是最重要的是充分考虑未来收入（资金链）、支出增长变化，要充分考虑未来就业的趋势，要独立思考、树立梯度消费观念。
- 以保持正的现金流为佳，还贷已不超过收入的50%为宜。不建议成为“房奴”而影响生活质量。
- 置换是个不错的选择！

- 4、广大的动迁居民，由于是“无房一族”，近两年又处动迁高峰期，其买房具有明显的“同步”及“整齐划一”特征，表现为适合动迁居民的低价房及“二手房”价格相对坚挺，建议以实物动迁为主，当然足购资金的补偿也是不错的，但市场要熟悉、动作要快。
- “物权法”07年10月1日实施，对保障动迁户和合法权益有利。

5、广大工薪阶层在房屋买卖过程中，信息集取方面处于相对弱势，在法律还不完善的情况下，买房应尽量选择现房（避免烂尾楼），“眼见为实”嘛，期房火爆是卖方市场、是市场不成熟时期特有的产物。对虚假广告和虚假承诺要谨慎鉴别、要有法律意识，货比三家很重要！要谨防楼市“黑嘴”（听信股市“黑嘴”，教训十分残痛），警惕少数楼市不良“庄家”“拔高出货”，以免导致经济、精神双重损失。

6、从投资意义上讲“不涨就是跌、小涨也意味着跌”。投资楼市没有20%以上的收益不算成功，巨额的投资本身就有巨大机会成本，况且流动性差。任何投资都有风险，不可能没有风险的投资，楼市也不例外，上世纪90年代日本及香港、台湾地区、我国东南沿海（包括上海）都曾遭到过楼市重创的教训（“负资产阶层”，日本及香港、台湾地区的楼市购买者至今仍深套其中，最高楼价跌幅达60%以上），广大投资者要有风险意识，要掌握好波段，顺势而为。

楼市“击鼓传花”孕育风险。房价租售比不合理。

- 7、楼市的供需影响房价。但需指出，现在楼市的投资、投机客大增（上海楼市普遍在30-40%左右、个别高价楼盘的投资比例高达70-80%，空住率奇高），它是虚拟需求而不是真实需求，一旦形势逆转虚拟的需求就会变成新的供给，土地的供应也相当充沛，大量投机、投资客抛盘的就会涌出（营业税2年，抛盘增加，有钱人掌握话语权），例：“中远两湾城”群租户达950户（约10万平方米），“围城”现象严重。
- 8、2012年或许有机会（那时上海的经济适用房会面世），稀释需求。

12年仍不是买房好时机（央视）

- 长期来看，房地产无疑是上涨的（废话）！但过程应该是有起伏的。从新千年开始，上海房价平均上涨了5—6倍，期间没有象样的盘整，积累了大量的获利盘，房价犹如“海鲜价”（时价），疯狂和风险共生！
- 房价不跌，就不是买房好时机！现金为王！“提高警惕，保卫口袋”！楼市没有救市主！楼市没有解放军！楼市更没有“雷锋叔叔”！在经济下行期，保住财富显得更为重要！不亏就是专家！（巴菲特10月亏160亿美元）。

对开发商的建议

- 第一，适应市场！适应规律！保增长不是保高房价！“以房为纲”、高房价难以为继！中央经济重心已转移，住房建设的重心也已转移到保障住房、民生住房上面，必须要认清形势！**开发商也是政府棋盘上的一个棋子！也要小心！**
- 第二，房地产行业必须走内含式的发展道路，房地产行业的“重组兼并、重组转型、优胜劣态”势在必然！中国房地产业必须也必然要“瘦身”**（6万多家）**，而且会相当严酷和惨烈！该转型的应该早做准备（养鸡、养猪？该干什么就干什么），**“明天会更好，但你必须能过得了今天晚上”！**
- 第三、转变经营方式和体制，努力提高住房的科技含量、整体质量和经济效率，创造真正价格和价值相符的、适销对路的商品住房，才能真正做行业的“百年老店”！当前，配合中央“积极财政政策和适度宽松的货币政策”（橄榄枝），适度降价是一个双赢和明智的选择和出路！

小结

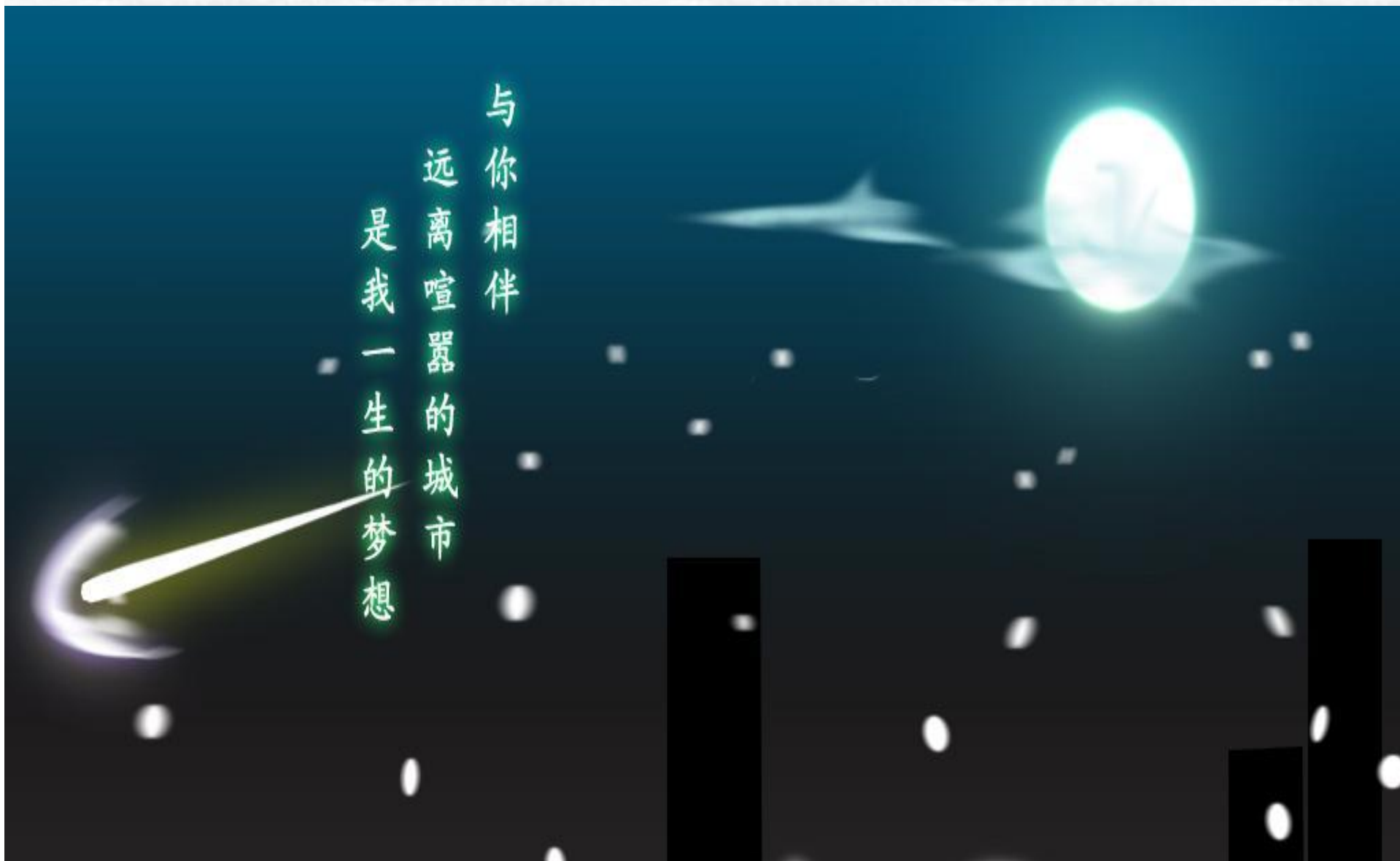
- 中国楼市完全违反了经济规律和“自然”规律！房改10年来，中国楼市似乎进入了“赤道几内亚”——四季长夏！一路高歌猛进！全然“忘记”了楼市也有“春、夏、秋、冬”，中国楼市在强大“房地产势力”的干预和“精心”呵护下一直拒绝进入冬天，但是当下的楼市冬天可能是一个秋后总算帐！这个冬天可能比较复杂而漫长！
- 中国房地产“赢”了暴利和GDP，输了道义和信任！
- 2012年中国楼市总体稳中有降！12年仍不是买房好时机！“假传万卷书，真传一句话”---观望是最优选择！

怎样寻找“看涨型”物业

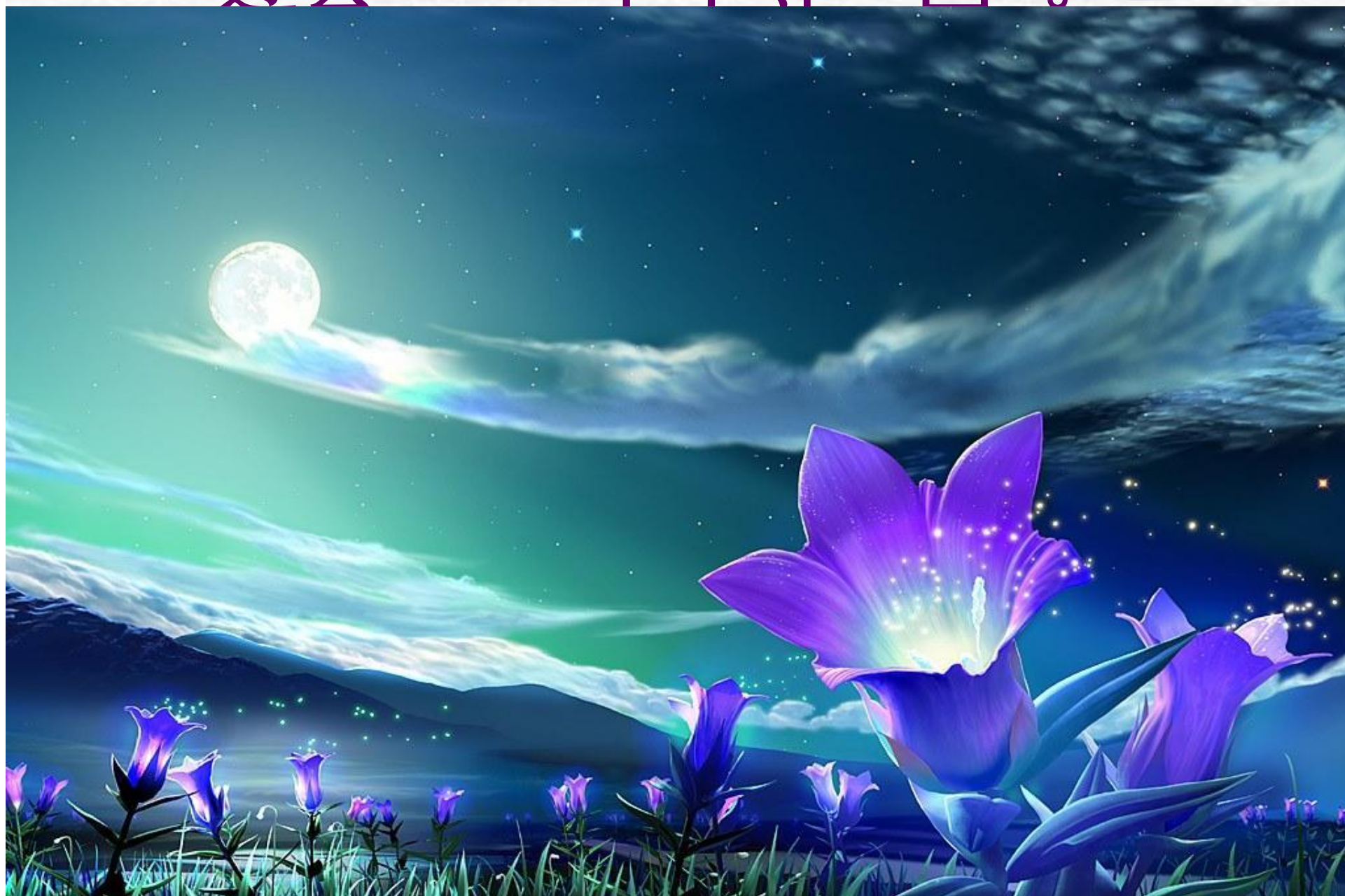
- ❖ 所谓的“看涨型”物业是相对不是绝对的，是因
人而宜的。取决于以下几个因素：
- ❖ 教育、医疗、商业配套完善、交通便捷。
- ❖ 房价租售比高于或等于银行贷款（商铺）。
- ❖ “激进型”还是“保守型”（稳健型）？
- ❖ “资金链”长还是短？（在里还是在外？）
- ❖ 产品的独特性和唯一性（别墅、山水）。
- ❖ 良好的心态、心理承受能力和生活方式。
- ❖ 进市场时机和人脉关系很重要（4W理论）。

结束语

与你相伴
远离喧嚣的城市
是我一生的梦想



过去——“千年等一回”。



现在——“让我欢喜让我忧”。



未来——“明天会更好”。



“无言的结局”。

