

中国城市的未来在哪儿 6 – “永远别买房”

1 前言

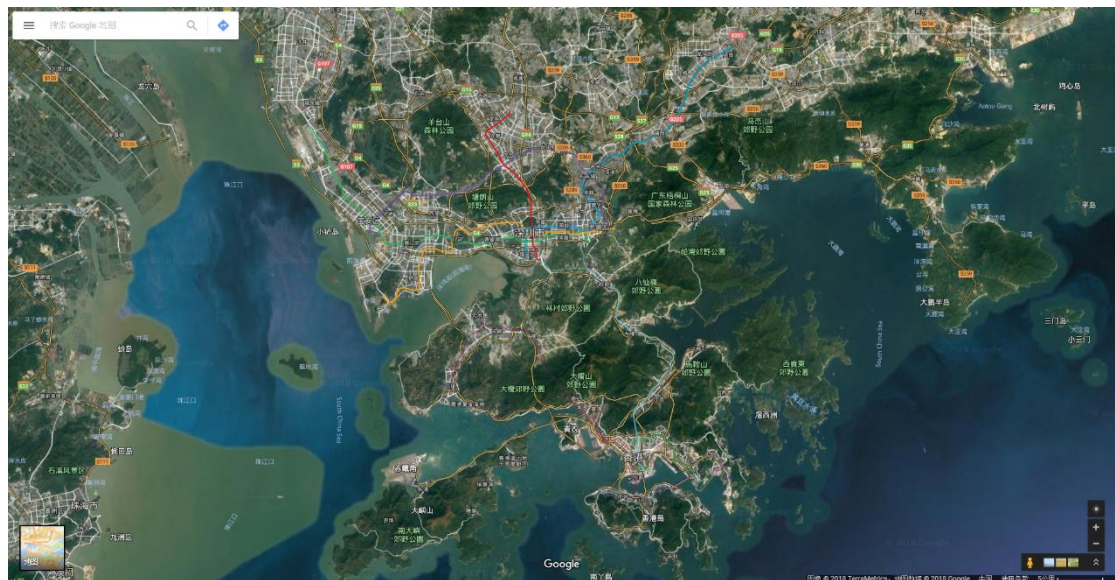
我是民科。

2 从来没有寸土寸金

回龙观互联网精英 2000 块租了一间 15 平，张江高科技人才 3000 块租了一间 20 平。老家的人一听，立刻就崩溃了，我们小地方的人，哪里受过这种苦。寸土寸金这词一般被用来形容大城市。不过，真正用来被形容的，好像也就香港。香港，寸土寸金，远东金融中心，自由贸易港，亚洲四小龙，反正听起来牛逼哄哄就是了。

在媒体强势宣传下，所谓“土地资源稀缺”这已经成为了一个公理，所谓公理，就是公认的道理，但是如果这个理本身就是错的呢？在日复一日的反复确认中，大家已经相信一个事实，那就是电视里的香港，繁华，人潮拥挤，电影里大陆人对香港的印象基本也是猪笼城寨、高楼如林，给自己灌输了一个强大的印象：土地资源稀缺。

迷信，就不问是非情由。需要考虑一次，如果写新闻稿子的小编，本身就是一个经过反复确认的普通人呢，可能没上过大学，可能没去过香港。很多年前，我们的世界地图都不是航拍拍出来的，人们理所应当的认为香港就应该是高楼大厦，直到 Google Earth 这种玩意出来之后，才在电脑面前真的看清这个世界。

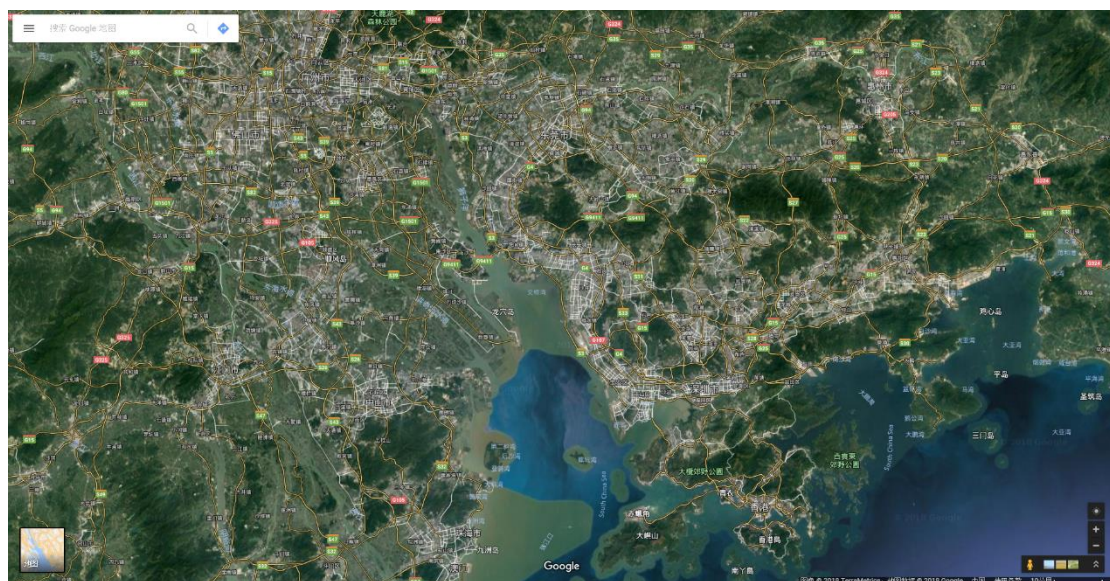


香港

多年前，从落马洲踏入香港，我以为要进城了，没想到伴随而来的是荒郊野外，目及之处大部分都是荒地，完全不是我们印象里一家三口住五平的香港啊！换上香港破旧的轻轨之后，一路 2-3 个小时，根本没有什么像样的房子。直到走上维多利亚港，才终于见识到传说中的香港，香港很多主干道像深圳城中村马路一样宽。

重新打开 Google Earth，看看到底香港土地到底多么紧缺。在这张图里，看来我们认识的香港，只有一小部分是城市，其他地方都是空的。而香港的真正的城市面积，从地图上看，可能只有一线最小的深圳的五分之一多，一个除去龙岗，龙华，南山，前海，宝安的深圳，也就那么一丢丢。罗湖区是深圳的老区，繁华，过了河，立马就是荒地了。

如果这张图不好比，再来一张。这是中国的珠三角地区。从香港往上，深圳，过深圳东莞，广州，佛山，江门，中山，珠海，澳门。在沃野千里的腹地面前，香港真正开发的土地，就那么真的只有一丢丢，在大湾区面前，几近可有可无，真正的区域，应该和珠海加澳门差不多。如果合理规划，香港房价不会比深圳广州高更多。千万不要说山地，深圳造城就是在山上的建的。



珠江口湾区

Do you know what the realm is?
It's the thousand blades of Aegon's enemies.
A story we agree to tell each other over and over
till we forget that it's a lie.
——乔治·马丁

2 社会轮盘

东北有三宝，人参鹿茸和椰汁。——胖虎

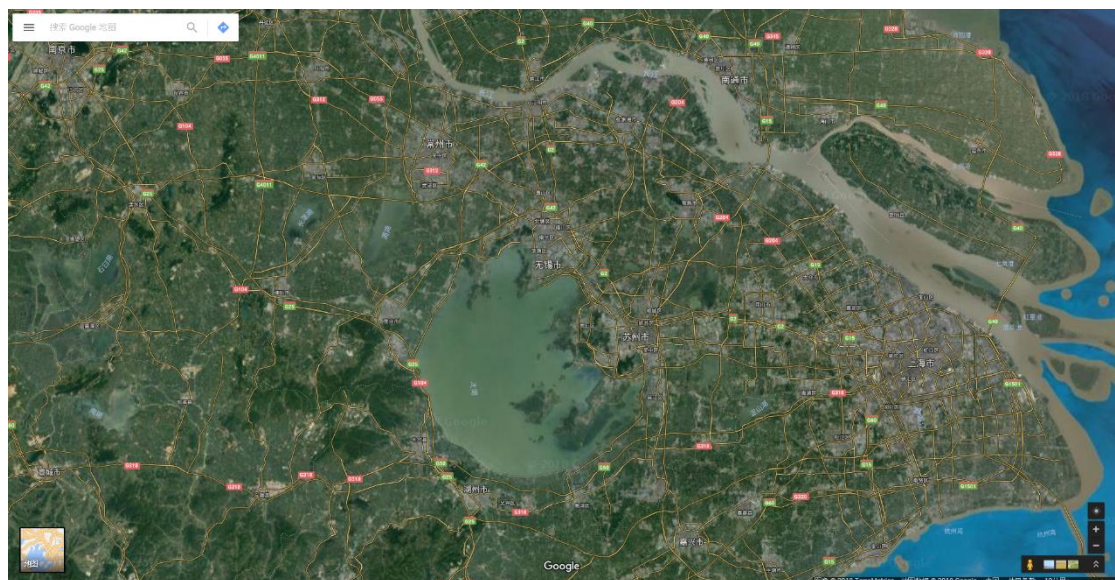
中国拥有世界上最大的市场。这是到今天再也没有人有疑问的了。13 亿人口的体量，在 960 万平方公里的土地上，在强大的交通运输网络的支撑下，活跃在一个朝发夕至的超级市场里。这种超级市场，这世界上很难再有第二家了。在米国的朋友们很难体验到早晨下订单，下午就送达的感觉。请维修工修理，方便程度应该比自己修理更麻烦，否则怎么会这么乐意自己动手呢，在懒惰面前，人人平等。这话意思是，温水煮青蛙不容易相信，但中国市场运转速度，需要客观评价了。

在大规模的城市化进程中，中国创造了一个高效的市场，经济循环才是发展。所以大规模的基建为流通创造了基础，大规模的流通为基建创造了条件，这是一个正向反馈。于是在短短30年内，中国走完了发达资本主义国家百年的路，创造了大量的财富。土地财政本身也是一个伪命题，如果不是政府靠土地出让金，哪儿来钱去修路修下水道请人扫马路呢？如果不是大规模的建设，中国人的财富怎么可能会增加呢。

轮子静止时不好保持平衡，这个轮盘继续转，就不会倒。所以无论谁成为大佬，无论他说的是是什么，其基本诉求只有一个，那就是要让这个轮子继续转下去，任何一个环节都不能停止，就算饮鸩止渴，先不渴，再找解药，这是基本前提。

经济危机，秀相推出万亿计划，以大规模基建为主。这个循环是这么来的：造房子→土地出让→政府开支→发工资→买房子。只要房子和人口比例在一个安全线下（相信砖家能算出来），房子没那么多，这个循环就一直能循环下去，过去十多年，只要参与到这个循环中的，基本都发财了，城市化，是过去最大的风口。

那么安全线在哪儿。答案是，没有，房子本就不是刚需。



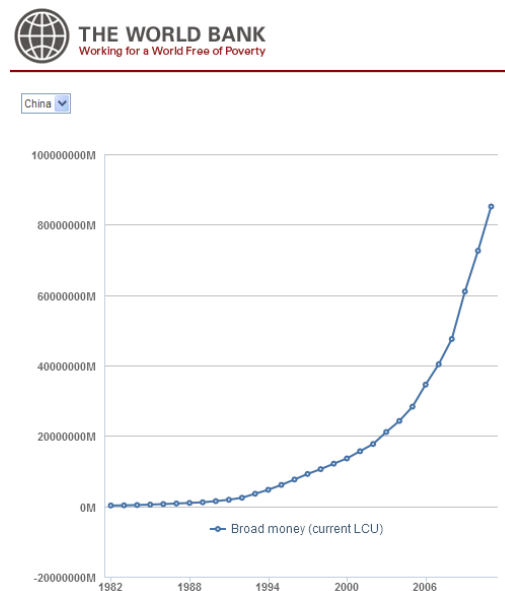
上海周边

这张图展示了上海周边，和香港那张是一张比例尺，宏观来看，香港市区的规模，充其量也就无锡昆山水平，至多是苏州水平，比上海要小太多，但是一定还要看到，上海周边全是空地。上海东南部发展水平没有江门中山这些地方更好，西南方向松江到嘉兴荒地居多，到苏州之间，甚至于到昆山之间，都还是空地，可以说，珠三角可以叫湾区，但是上海周边，没有紧密相关城市群的迹象。上海空地非常多，但是空地是故意不用来造房子的。

两会开完以后肯定有变化，
我现在不能再讲房价会不会涨，
但我可以说，
货币一定是会贬值的。
——任志强

3 宏观调控

看当前的广义货币量，嘲笑 4 万亿是没有道理的。多年以后，再看当初的这个新闻，不过是图像中的一个点。在貌似指数级别的优美曲线里，又算得了什么呢。这张图是近 30 年广义货币量的变化趋势图，世界银行数据，又不是国家统计局，所以估计不准确，意思意思就好。



世界银行数据

经济学是个复杂的学科，乱成一锅粥，经济学家各种流派都黑白不可调和，民科就更不懂了。不过学过小学数学的人总能看出来，增加的很快。货币投放有乘数效应，一个 100 块钱的房子造出来，房主可以把它丢给银行贷 90 块钱出来，然后用这 90 块钱再买个房子，再丢给银行，贷 80 块钱出来，以此类推，其实就算是 4 万亿，经济效应也远远大于 4，所以第二节中写到，过去十多年城市化是风口。只要经济发展，这个循环就会循环的很好。

但这也出现一个问题，就是政府拿土地担保财政支出，商人拿房子担保贷款，如果这个环节出现了问题，那么银行是冤大头。就个例说个例这不是问题关键，关键是基础建设基本已经是整个国家的经济命脉，一层层的担保相互担保，一层层的质押反复质押，尤其是搞金融的又弄出乱七八糟的金融衍生品，什么听起来都唬人的影子银行啊，融资平台，债券啊，高利贷啊，不要怪罪统计局数据不准，放谁谁都懵逼。

银行是冤大头没啥，别影响到经济就好了，但是现在的人玩的复杂，和银行彻底绑定到一起了，真的不好办，只能是死保总体地价房价不下跌，维持继续那个循环走下去。但是死保走到媒体小编嘴里，就成了政府要戳破房产泡沫，您翻一翻过去的任何一个文件，什么时候这么提过。有人真的信，就是不买房子，先买车也不买房子，坚信媒体小编的话一直等，等到上海房价翻倍了，之前看不上眼的买不到了，一年多赚 20 万也需要白干 10 年了。手工摊手。

宏观调控，本身就是为了保证房价稳步上涨的。

房价上涨证明宏观调控成功。
——任志强

4 消灭库存

土建成本 3k，曲阜房价 6k，上海房价 6w，哪个泡沫大？当然是曲阜，这也是我和作为城市化专家的表哥的唯一不同观点。解释也是，曲阜房子是市场价，开发商想盖就盖了，是谁都可以随意买，但是上海不是，上海价格是基于很多空地捂住不再进行开发，需要 5 年积分取得上海户口的情况下。我有不少朋友，在上海有一套小房子，是婚房，也就 40 平，手里握着几百万等着户口换房子生孩子。如果积分政策变成 4 年，哗，一批人有购房资格了，变成 3 年，哗，又有一批人有购房资格了，如果不满意，哗，都放开，你说怎么办。我觉得那时候曲阜人可能卖了 10 套房跑上海买一个。

房子盖了不少了，尤其是在 4、5、6、7、8 线的县城，一家三口住四套房，在家里踢足球吧。但曲阜人等着去上海买，肯定没想在曲阜买，他本身就是曲阜人，有自住。这就悲剧了，盖多了卖不出去，开发商还不上款，银行就处于不利地位，其实已问题很大，大到已经需要 The Core 做出了去库存的重要决定，只不过 Too big to fall。为什么要去库存，看上一节的广义货币图，货币量发行了这么多，可口可乐 10 年了还是 2、3 块钱。韭菜没有吃素的，倘若软妹币自由流通，早就换成美刀一溜烟就跑了，很可惜，外汇管制，出不去。这就要求有单位为天量货币承担蓄水池的任务，如果馒头涨价到 100 块钱一个，估计炸锅了，房地产的不动属性，天然成为最好的蓄水池。



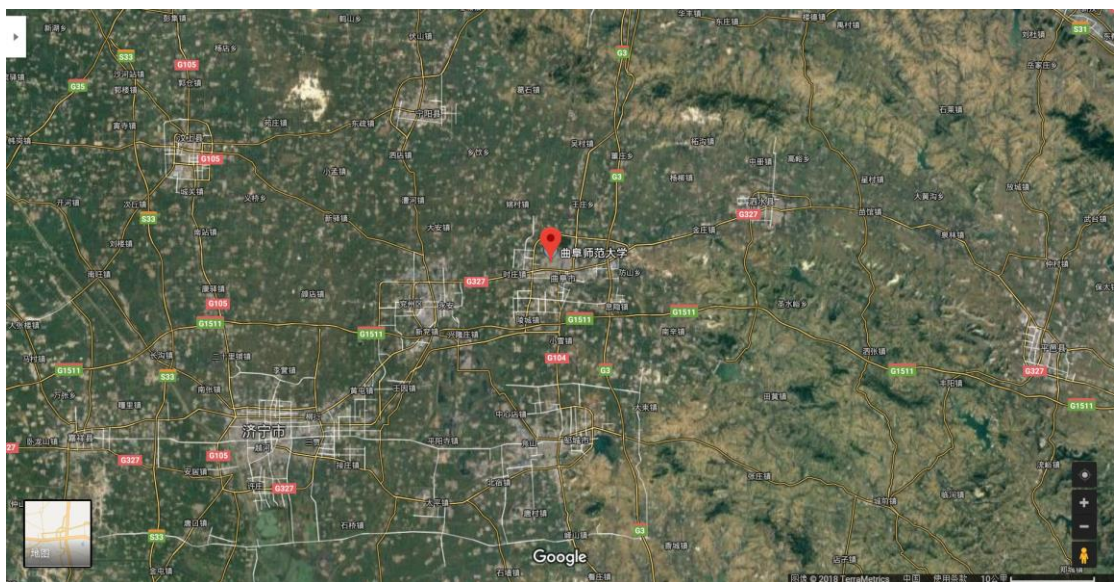
普通人配额到顶就这样

方法是制造危机感。明确的告诉大家，房价不会跌的，而且会继续暴涨，找一块地，然后再找几个拍地块的制造商举牌，有多高价格举多高，大家一看，我的妈啊，等新房子造出来之后，光成本就比现在房子贵了，人的逻辑思维是非常精准的，可是现在又没法再这里买了，

于是哪儿能买就买哪儿吧。一线示范一次，按住一线的入口，然后是二线，按住二线入口，然后是三线，按住三线入口，依次类推，连盖了农村小别墅的村民，也发疯的一定要去县城再搞一套，主动为去库存出一份力了。

银行的包袱就这么被群众抢到了手里。就这样，波澜壮阔的去库存运动从上到下传导，节奏之美，令人赞叹，社会主义大轮盘又继续可以往前愉快的旋转了，跳着圆舞曲。个人的命运当然不如国家稳定重要。去一次不容易，继续大规模造房子的方式，也不可能了。不出所料，今年两会开始，开始讨论房产税，大规模造城所建造的房产，以及已经被去库存掉的房产，将会构成庞大的收入来源，中国房地产市值 300 万亿的规模，这一切，将接过土地财政的接力棒。

惟税收与死亡不可避免，
无论你是否愿意，
各种税是匆匆而来还是姗姗来迟，
它们终究要来的。
——钟伟



曲阜

敝人老家在曲师大，要我回去教书吗，那是不可能的，送房子都不可能，家里房子都空了好多年，灰都落了好几层了。

5 长效机制

以家为家，以乡为乡，以国为国，以天下为天下。——管仲《牧民》。中国人千年文化历史，琢磨出来管理社会运转的无数种办法。要说牧民的思路，从春秋战国就开始了，它教育管理者要有承担天下兴亡的职责，这固然是好使，但另一方面，牧，也意味着，驱使劳作。一个合格的管理者，要驱使大家为了国家的富足而奋斗，为了抵御外敌而勇敢。

所以怎么办，为了城市化，我们走了铁公鸡造富的大循环；当这个路差不多走到尽头的时候，

我们走了去库存的大战略。当然，要特别注意到的是，香港和大陆的根本社会制度不同。这就决定了香港政府没法对市民负责，就算大部分一家3口住10平的房子，也照样不能改变政策。中国就不一样了，我们有着巨大的战略纵深。所以解释最初的那个问题，安全线在哪儿，这就是这个问题的关键。答案是，没有。为什么没有，因为巨大的战略纵深，为政策制定划分了不同的区域。整个国家的城市体系就按金字塔的形状规划出来，不会只考虑资本家的述求。毕竟香港已经被深圳超越，下一步就是惠州东莞了。

一线，二线，三线，从上到下，每个层级都有一种生活方式，这就给人以多样的选择空间，事实是这样的，怎么选由你。对于每一个层级的城市，其市民一定是要接受蓄水池蓄水过的房价的，因为不同等级之间的城市的入口是从下到上越来越紧的，现在是砸锅卖铁才能买上海的房子，其实国家希望的是以后砸锅卖铁才能租得起上海房子，你是高科技人才给你些低价租赁的机会，你不是，你就赶紧打满鸡血拼命工作挣钱去下一线城市去库存，房租一定是会非常贵的，因为开始收房产税了啊，房东肯定给你加进去，你也一定租不到其他便宜的房子，因为房子不继续盖了，逻辑合理了吧，否则安居乐业不思进取天天喝茶遛鸟吹逼城市化，国家怎么变得更富强，怎么能打败美帝国主义？

想不奋斗，是不可能不奋斗的。

幸福是奋斗出来的。

——小熊维尼

6 “永远别买房”

我怕有人看不见引号，但有人小学语文的不是很好，就要搞个大新闻给我贴个标签就来批判我，所以拎出来这段单独拿出来写几句。



在广州，出门溜达到咖啡馆，进去歇会儿。总觉得有点不一样，停了一会儿，发现广州咖啡馆里的人，的确都是喝咖啡的，男男女女老老少少，大多是闲谈，完全不像上海的咖啡馆，上海咖啡馆就刺激多了，区块链如火如荼。生活的本意是什么呢，可能是在面对消亡前的一次挣扎，但是挣扎里可能也有一点从容。就好像为了成功，有人可以不折手段去尝试，但是保持一个良好的道德，也不失为一个美好的选择。



同样都是彪炳千古的诗人，李白看到的是大唐帝国的高歌猛进，就算千金裘，换了美酒，也相信明天能赚回来，杜甫看到的是帝国的余晖。在时代面前，人的命运是微不足道的。这就要求一个人，随波逐流，相信国家的命运一个人无法改变，相信自身的命运基于国运。这就要求一个人不要纠结犹豫，该上学的时候上学，该工作的时候工作，该结婚时候结婚，该买房的时候就买，该生孩子的时候生孩子，随遇而安，安步当车。总是以为自己是聪明那个，以为以自己的身高篮球球技可以通过训练超过姚明，我觉得这种思路最要命。

我去过最寒冷的北方，也去了最炎热的南国，在松花江畔远望，在中山的雕塑前凝视。大江大海日夜不停的奔流，万间宫阙焦土，冬去春来燕子，你还在年轻气盛之时，昔日英雄已经幕落作土。

佛系青年讲，一切都是随缘，宛如爱情。

人呐就都不知道，自己就不可以预料。
你一个人的命运啊，当然要靠自我奋斗，
但是也要考虑到历史的行程。

我学长说的，
牛逼不。

懒惰的小猫
2018/3/23