

## 中国房价涨成这样，为何没有任何经济危机的征兆？

中国房价涨了十几年，我2004年毕业到北京，眼看着自己住的周围房价翻了十几倍。2004年房山通州都是2000块钱一平，现在已经4，5万了，其他的区域就...显示全部

181 条评论 分享 邀请回答 举报

1347 个回答

默认排序



匿名用户

14467 人赞同了该回答

房地产相关从业15年以上。见识过90年代房地产泡沫后的残局，也目睹了近十几年来的房地产的疯狂。鉴于身份的原因，可耻地匿了。

我谨代表个人观点胡诌一通，不保证质量亦不代表任何其他人或者组织。

首先回答有没有泡沫，答案肯定是有。

再回答是否有经济危机征兆，呵呵，这个很难回答。见仁见智吧。当然，所处的行业不同，感知亦不一样。对于实体经济而言，特别是传统型中小型生产型企业，感觉也许一直处在经济危机之中几年了。

### 工业企业不好过。

小型生产型企业倒闭量还是比较大的，不去现场看不知道，我参与过的某些工业区的调研，以前90年度红红火火的生型企业，大多数已经倒闭了，墙壁上到处贴着“厂房招租”。90年代那里很多打工仔，下班时候热热闹闹的，现在冷冷清清。所以，对于他们来说，肯定是经济危机了。小厂所在的厂房，如果是村的土地，基本上现在是闲置，招租也没几个人去租。如果是内资企业自己的土地，基本上想方设法搞“城市更新”，也就是把工业用地改为商业用地，再建设所谓的40年使用年限的“公寓”卖掉。如果是外资企业的土地，他们一般把土地由政府土地中心收储。我所在的区域，有几家知名的外企走了，土地由土地中心有偿收回。

当然，有人说“转型升级”。的确，高科技企业目前还不错的，所在区域的科技园还是有增长的，目前还不错，特别是那些能上创业板或者上新三板的，领导也很重视。当然，可能是运营成本的原因，很多工业型企业已经转移到内地或者国外，也说不定。我只说我看到的。

### 房地产企业也不轻松。

房价长时间的较快上涨，民怨好像比较大，好像把责任都归咎于房地产开发商。其实，他们也不轻松。当然，开发商早期拿的地是很便宜的，2003年之前都可以协议出让，我见过很多90年代拿的地块都是10元/平方的出让金（注意，不是楼面地价），开发出来卖几万，当然利润可观。不过，这样地已经不多了，基本上开发完毕了。现在拿的地多数都是通过拍卖，成本高了很多。不过，谨慎的开发商已经很少公开市场拿地了，都是想方设法与早期拿地的企业合作开发。特别是外资和港资的房地产企业，更是谨慎了。目前比较激进的，大多数是央企，因为银行借给他的钱多，即使经济崩盘了，也不是自己的钱嘛。所以，近些年玩地王基本上都是常、非常紧张，有些差点破产。所以，别看人家房地产企业

▲ 14K



1367 条评论

分享



了，他们也会死的很惨。房地产是个高资产、高投入的行业，现在利润率已经不像那么高了。其实，近几年公开市场拿地的企业，如果在2016年前开发完毕卖出的，他们的利润率还不如2016年炒房的投资客赚的比例高。我跟很多中小房地产企业主或者大型房地产企业的高层管理人员聊过经济和房地产的话题，其实他们也看不准未来一定涨还是会暴跌，他们自己也如履薄冰。但是，不管房地产未来怎样，公司总是要运作的，有那么多员工需要养，资金需要周转。至于大家认为的房地产企业的暴利，现在已经不存在了。

### 房子真的很稀缺吗？

房地产已经不仅仅是个产业的问题，其实是个金融的问题。高层说房子是用来住的，不是用来炒的。呵呵，如果不解决金融的问题，房地产永远都解不了被炒的怪圈。至于住，其实中国现有房屋存量，足够20亿人居住都绰绰有余。也许有人说我这个数据是瞎编的，的确，我是管中窥豹瞎猜的，呵呵，随便看看就好。其实，猜得很保守。那随便举一个某城市的一个区的农村房屋为例吧（城市人口变动大，农村人口相对固定），这个数据绝对是准确而且真实的。某区现有农户15万户（其实每户都很小，为了能分配宅基地和多获取征地补偿款，基本上满18岁就分出一户，真实的家庭还没有这么多），农村人口40万人，目前已登记的宅基地房屋是24万幢，未登记的违建宅基地还有22万幢。这个数据不包含农村人口买的商品房或者购买国有土地上建设的房屋，仅仅是集体土地上的宅基地房屋，是幢，不是套！你自己算算，40万人是不是可以每人一幢绰绰有余？（以上所有数据其实详尽到个位，为不暴露，故只说大数）这是东部某一线城市某个近郊区的数据，还不是人口输出地区的农村宅基地数据。在人口输出地区，大量的宅基地房屋，整幢就是住两个老人，或者空置。房屋的空置率，其实大大的超出你们的想象。城市稍好，农村尤甚。别信什么农村宅基地一户一宅，一户八宅我都见过，只是人家不办证。土著城市居民的房屋拥有量，也是一家有几套房。当然，近些年才进入该城市的年轻人不得不面对已经被超高的房价，压力很大。但是，他们的父母在老家基本上也是有房的嘛。不要轻信“一线房子永远不够”，那句话是建立在中国经济永远持续高速增长的前提下的。如果发生战争或者经济危机了，还有那么多人进入所谓的一线城市吗？

### 地方政府对房地产持什么态度？

对于地方政府而言，其实不是房价上涨的推手，他们也没那个能力。注意，是说的是地方！再上面的我不敢说了啦，也别问我。有人说国土部门坐庄，囤地等拉高再卖。呵呵，他们既没坐庄的能力，也没有坐庄的动力。土地拿不拿出来拍卖，都是市长一句话。市长想的是我只能干几年，有地赶紧卖，挂掉的钱才是我的政绩，难道去留给下一任？土地出让金是收支两条线，出让金多少与国土部门没关系，都是直接进入财政账户。卖多卖少反正都不是我的，也没有提成，关键是要完成市长交代的卖地任务。当然，底价设定不能低于成本也要考虑市场热度。最关键的是省以下没有农用地转建设用地的审批权，想多卖也没货。有人也许理解不来这种思维，好吧，那换位思考一下：假如你是现任某市市长，你能保证在这个位置呆多少年？你还想不想再上台阶？你想不想做点让人看得见的政绩？巨量地方债利息每年要不要还？假如现在有块地符合出让条件，也有有实力的开发商有意向，你会不会捂地不卖？当然，地方政府乐见房价永远上涨。第一，GDP数据好看。2016年经济很差，但是GDP增长率不能太丢人嘛，于是，某区长亲自督阵，要求负责房地产预售的部门给开发企业挨个打电话，多报成交量。这是真人真事。第二，地价高了，财政也水涨船高。领导都是炒短线的，我的任上城市基础设施建设和民生服务，都是要花钱的。08年地不好卖，开发商没钱拿地。某宗地出让，收储成本是8亿，国土部门建议10亿为底价出让。市长发飙了，必须成本价赶紧卖了。说，我现在卖了能修路建广场，难道还留给下一任吗？第三，地方政府不负责房价的涨跌，也没能力负责房价的涨跌。你随便去查看一下你当地城市的所有政府部门的三定方案，有哪一个部门三定方案里写着要负责房价涨跌的？没有！房价涨跌是市场的行为。没有市长想囤地不卖，也没有市长想地卖不出去，没有市长能预测房价的涨跌。其实，房地产管理部门没人炒房，因为自己无法

预测，而且他们普遍认为现在泡沫已经比较大，因为他们知道他们的成本有多低。现在对于房价最乐观的，往往是那些不怎么懂经济的普通市民。

## 房价暴涨的根源是什么？

就目前中国而言，影响房地产价格的根源在于金融！这个不多说，涉及整个国家的金融运作的问题。敢于高溢价拍地是因为货币宽松，敢于炒房是因为货币宽松，疯狂买房是因为对于货币贬值的恐慌。房价因为金融而疯狂，也最终因为金融而一地鸡毛。一切不以金融的角度下手的“调控”，都是忽悠！房价暴涨是不是金融问题，就用一个简单的例子说吧：你随使用你现在居住的房子的租金与房屋估价做一个对比，你自己算算，如果按照目前市价出租，你需要多少年才能达到目前房屋估值的金额？有很多房子，你的土地出让年限到期，建筑物寿命到期，按照目前的房租水平，仍然赚不回目前房子的估价，更别说银行利息和装修成本了。呵呵，这个时候你会说“要考虑人民币贬值”“未来租金会涨”，那么，你是不是又绕回到金融的问题上了？对于货币贬值的忧虑是不是金融问题呢？房价的问题，目前就是个金融问题。房子已经远远超出了居住功能，而是资金炒作标的物。假如最终一地鸡毛，虽然房地产会首当其冲，但是根源不是房地产这个产业。这个世界最能预测房价涨跌的，是前机械工业部部长的儿子，印钞印的头发都白了，辛苦了。

## 中国房价涨成这样，为何没有任何

非常感谢这么多的赞，出乎我的意料，竟然没被骂得狗血淋头。但是，我仍然不敢取消匿名。

鉴于网络评论与行业实情也许存在一定的偏差，感恩厚爱，那我趁空隙继续分享一下个人见解。

### 1.房价与地价，地方政府更关心哪一个？

很多人以为房价是地方政府预谋性炒高的。先说观点，免得有人说我“洗地”。地方政府没有这个预谋，也没这个能力，上面我不知道，也不敢瞎说。政府也许没有预谋性的炒高，也没有这个主观意愿，但是多重政策事实上造成了房价的上涨。主观意愿与实际效果是两码事。有多少想减肥的人，却又整天吃喝无度，效果如何呢？从业十几年，参加的会议无数，看到的文件也无法计数，但是我从来没有听到过要求把房价拉高的指示，也从来没有看到过这样的文件。甚至，饭桌上或者私下闲聊都没有这样的意向！当然，我这个层面最多接触到省市区级的领导，国家层面的也只是在电视上看过，我指的是地方政府。如果说政府有什么意愿的话，当然是永远平缓温和上涨最好，暴涨暴跌都头疼。不说别的，就是信访也够人烦。08年房价跌幅比较大，信访的怪事层出不穷。有个老太婆与开发商交了定金看中了某套房，当时房价是8K，但是眼看房价在跌，老太婆不去签约，开发商多次催促都不去，后来开发商把房子卖给了其他人，也办证了。09年在四万亿的刺激下，房价暴涨，那套房市价2.8W。于是老太婆多次信访，扬言跳楼，还拉来电视台。2013年房价微跌，某个楼盘业主集体拉横幅，说开发商违约和欺诈，说旁边宣称的省一级学校原来只是市一级，要求退房。现在经历2016年的暴涨，房价翻倍了，也就没人拉横幅了。说句实话，地方政府根本就不关心房价，领导层甚至不知道现在市场的疯狂，也不知道具体的市场价格走势。房价不像股市，有个分时图和K线图，一目了然。当然，领导要知道房价，很容易，但是他们都很忙，有很多事情需要关注，自己又不炒房，哪里会去关注房价的实时走势呢？再说了，即使他们关注房价，最多那个自己管辖范围的成交均价，那个有什么意义？郊区与市区差别大了。所以，某位600帝的笑话为什么会出来，不少他傻，而是因为他真的不知道市价如何。房价对于老百姓来说影响生计，但是领导与其说关注房价，还不如说他们关注房地产这个产业。政府关心地价，这是真的，因为土地财政，那是他的钱袋子。在土地的开发利用上，国家层面与地方层面是存在不同想法的。地方为了政绩，恨不得所有的土地都批为建设用地，拿来出让。但是国家为了保住耕地和维护生态，那样是不允许的。所以，利用土地利用总体规划和建设用地指标两个来卡。如果建设用地量已经超出了上一轮的土地利用总体规划，那么下一轮你就得减量规划。所以我说，土地供给的总开关在上面，反而地方政府没那么大的能耐。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



## 2.政府能操纵房价涨跌吗？

呵呵，政府不希望暴涨，但是暴涨了；你说他能控制暴跌么？真正暴跌起来，一定是多方面因素的集中结果。当然，不是说政府的措施对房地产没有任何影响。影响一定有，但是不是决定性影响。比如，放开限购，比如增减土地供应。土地出让，是根据土地收储成本结合目前市场的反映。一般一块地出让前，都是会邀请多个开发商做个推介预热，了解他们的兴趣度，然后根据市场情况决定推出拍卖。这个对于市场肯定有影响。但是，世道不好的时候，虽然市长很想变现拿钱搞政绩，但是开发商没兴趣，也只能作罢，拍卖流拍也是蛮丢人的。当然，中央有这个能力，关键在水龙头的收放。不过，几次的刺激都是因为经济太差了。但是，水不是无止境可以乱放的，火玩多了也不一定控制得住。这个世界上没有任何一个政府希望房地产暴涨暴跌，市场表现形式都不是他们故意操控的结果。市场上没有神，政府也不例外。如果有一天暴跌，一定是多个因素的结合，而不是某个神一手遮天。理想与现实，往往是有差距的。如果神那么厉害，那么我们建国时的豪言壮语与伟大理想早就实现了，何至于今日仍在追梦？

## 3.关于房产税。

呵呵，本不想说这个，但是看到媒体又在预热了。作为普通市民，你根本无需关心这个。房产税会不会收？以后一定会收。我在2013就看到过几套方案，也征求过意见，其实一直在研究。什么时候拿出来？随时都可以拿出来，只是不想拿出来，也没必要拿出来。根据中共中央办公厅、国务院办公厅于2017年1月印发了《关于创新政府配置资源方式的指导意见》中提到“在维护全国统一大市场的前提下，支持各地区在新型城镇化、国资国企改革、区域性金融市场和金融机构、房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新”的表述，我个人认为，可能是权利下放，税率由各省结合本地区的实际情况自行确定。房产税以后应该不是全国一刀切，应该是中央放权各地各省自行开征。某人搞得分税制，地方如果不给土地财政，那还让它活不？目前有土地财政，卖地收出让金比收房产税来的简单、来的快、来得多，在没有改革土地财政之前，房产税地方政府积极性没那么大。哪天改革土地财政了，房产税必须祭出，也许不需要那么久，在那之前就要搞。其实，不动产统一登记就是为了开征铺路嘛.....全国一个汇总的数据库，别想蒙我少报。从目前来看，不管那套方案，对于仅仅是自住房屋的普通市民，都跟你没关系，你帮着利益集团叫嚷啥呢？人家房多多们还没出声呢。房产税能不能降房价？这个不一定，都说了房地产的根源在于金融。但是，房产税对于炒作和过量持有房产一定有恐吓作用。房产税会不会转嫁租客？转嫁肯定是会的，但是前提是你的房子能租出去且能转嫁到。租赁市场不一定由根据取得成本决定，更多是根据供需量或者需求方的承受能力而定。不然，就不会出现如此低的租售比。现在持有房产除融资成本外没有太多成本，租不租无所谓。但是当有了房产税，过量房屋持有者都希望能出租以抵扣持有成本，那时候租赁市场供货量巨大，你还想加租转嫁？这个想法很美好。

## 4.关于炒房团和中介从业人员。

炒房一直存在，这个无需隐晦。纵观近十来年的炒房人群，其实变化还是比较大的。2008年之前是一波，与2011年前的是一波，与现在的是一波，好像主体发生了一定的变化。记得08年之前，大炒家手上握着上百套房源的大有人在。山西的煤老板去北京都是论单元或者论幢谈价钱的，他们有一定的议价能力。后来08年之后发现房价下行的时候根本好出手，就逐渐没那么疯狂了。2011年星空发现四万亿真的流毒无穷，于是搞出限购限贷打补丁，自此之后就没有大炒家了，但是那时候中小炒家崛起了。至于现在，是全民炒房了，连路边的老太太都知道炒房是个包赚不赔的好买卖。早期的大炒家早就全身而退了，有很多转向其他资本运作，有些转向国外炒。现在的炒家，其实是普通老百姓，不用去翻查房产档案，这个从交易中心门口的车与交易双方的气质就可以看出来。所以，不要憎恨现在的炒房人，其实他们跟你我一样，是普通的老百姓。他们最多是个中产，只是他们也想通过这个赚点钱。当然，行情好的时候，利润率真的很高，轻资产、高杠杠、高收益，他们的利润率甚至比开发商建楼的还高。不过，不要光看到贼吃

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享





易量急剧下降，脱手非常艰难，比股市跌停板还难卖出，那个时候就是拼买入成本的时候了。呵呵，真正的大老板是不炒房的，别说这几年投资移民较多，就是在十年前，我见到很多大老板都是外国公民了，这个完全不影响他在中国赚钱。当然，他们手上握有不少物业是真的，但是不是以炒房为目的。现在炒房的多数是这几年工厂做不下去了来炒房的小老板，还有就是普通工薪阶层，搞多一套以待日后大发。2016年的交易量还有个因素就是换房。A新白领全家攒了几千块钱，于是在郊区买个房子了；原来在郊区买了房子的B把房子卖给了A，去C手里买了一套大一点的；C以上的资金流向就不一定清楚了，有些不排除流向国外异市场投资去了。所以说，其实国家现在不怎么害怕房地产问题，因为无论的自住还是投资现在都是刚需接盘为主了。高层一直强调防范系统性金融风险，其实刚需接盘最稳定，降低金融风险。只要还有一口气在，按照中华民族吃苦耐劳的优良品质，哪怕是负资产还是会咬着牙继续供的嘛。至于中国现阶段的中介人员，基本上都是只起到一个撮合的作用，距离专业水平和专业服务仍有很大差距。别以为中介群体有多高的专业见解，其实他们跟你差不多，鼓吹交易，他才能获取交易佣金，至于其他的，他回答不了，也没有那个想回答的意思。当然，他们的短线市场敏锐度不错，但是中长线他们自己也看不清楚。整体上而言，中介不是房地产也的正面力量，更不是促进房地产业健康发展的力量。房地产炒作，是一个系统性的多元一体运作，背后的主要推手的金融利益集团。这个不多说，了解不深也不敢多说。那家打个比方吧，经历了13年和14年的房市萧条，交易量急速下降，持房各方都很痛苦。15年底降息降准，金融集团就开始蠢蠢欲动了，怎么办？那家拿一个重点一线城市点火！中介、媒体、学者三位一体上，舆论最关键，预期是核心。媒体报道的上海“购房者”星期五就区交易中心拿着被子排队，为了等星期一能办理手续。我们看到这些新闻哑然失笑。呵呵，周末政府机关都不上班啊，再说了，你买了合同签了，非着急连夜排队办证？我相信买过房的都知道，你网签合同了，基本上已经是你的了，无需赶夜办证。真相如何无所谓，但是会带来恐慌。随着媒体的扩散，急速产生羊群效应，于是房市又热了，金融集团又赚了，也解套了，美哉！其实，真正的市场与媒体报道的市场是有差距的。中介除了怂恿交易，鼓动闹事，左右忽悠之外，其实没有太多技术含量。当然不是说不需要中介，而是这个行业太需要真正的中介了，需要具有真正专业技能的中介，需要具有专业服务意识的中介。目前，中介行业从事得太low，进入门槛也很低，除了撮合交易好像就没啥服务了，其实还需要法律知识、财会税务知识和城建知识的服务，其实这个行业专业化之后有前景。其实，目前中介还有一个重要的特征，就是炒房，他们是房价炒作的重要力量之一。房地产公司的人才储备那就高很多了。房地产业是一个普通的行业，没太多技术含量，也不一定推动科技发展和人类进步，但是关联多个行业。所有在这个行业的从业人员和关联人员，大家都是打份工而已。

房地产市场的乱象，是一个特定区域特定历史发展时期的产物。如果从长远来看，都会回归常态。也许，等过几十年再来回首今日，你会唏嘘不已，无论是关于市场还是人心。

---

再次更新一下，删除掉一些敏感信息，顺便贴出对某些知友的问题发表个人意见，因为字数太多，不能在评论里贴出。已经歪楼了，完全偏离了题主的答案，请见谅。

## 关于土地所有权、土地使用权、土地出让期限、房屋所有权、土地出让金、房产税等问题的个人理解

1.国体不同造成的土地所有制差异。按照《宪法》宪法第一条的规定,“中华人民共和国是工人阶级领导的、以工农联盟为基础的人民民主专政的社会主义国家。”你且不要去考虑羊头还是狗肉的问题，这就是中国大陆的国体，所以，土地作为最重要的生产资料之一，必须实行土地所有权公有制。土地所有权分国家所有和集体所有两种公有制所有权。这个，与国外的土地所有权私有制是不同的。所有权是绝对权，是最完全的物权，具有永久性。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



2.为什么有个土地使用权？按照法律规定，国家所有的财产，属于国家所有即全民所有，由国务院代表国家行使所有权。但是，国务院不可能去开发嘛，既与职责不符也没那实力。呵呵，《宪法》还说了“我国将长期处于社会主义初级阶段”嘛。那么问题来了，土地咱不能自己下地，又不能卖，那就得找佃农。这需要解决法律上的障碍，于是土地使用权就学着香港设计出来了。香港回归前有“官地”、“民地”之分，所以我们也有国家土地所有权和集体土地所有权。香港的批租制源于它是殖民地且新界是租借的。我们就搞土地使用权出让，根据土地用途给予一定期限的使用权，所有权仍然是公有，使用权可以私有。使用权就是一种用益物权，土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权都是用益物权。用益物权，就是你可以依法享有占有、使用和收益的权利。所以，从法理的意义上来讲，所有在中国大陆的土地使用权人其实都是租客，你交的出让金不是土地所有权的购买对价，是长期性的租金一次性缴纳。

3.土地使用年限怎么规定？住宅为什么是70年？70年后怎么办？土地出让年限的相关规定是依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）第十二条的规定，土地使用权出让最高年限按用途确定：居住用地七十年工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年；综合或者其他用地五十年。70年后怎么办呢？按照《物权法》第一百四十九条的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。所以，70年的土地使用权根本不用担心，到期后自动续期，当然土地出让金还是要再交的。不过，70年后的世界，也许没有人能预测吧，嘿嘿。

4.土地使用权的实质是什么？呵呵，法理上而言，土地使用权人只是长期性的租客。但是，实际使用的过程中与国外的土地所有权其实在绝大部分的权能上是没有差别的。土地是不动产，你无法抠起来背着走。不管是所有权还是使用权，你能利用的权利也无非是占有、使用、收益、处分、继承等等。当然，有些地方是有差别的，比如，《物权法》第一百三十六条规定“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立”，也就是你的是地表使用权，地下和地上的没出让给你之前不是你的，还有地下资源也不是你的。还有，出让期限到期后还需要出让金的，不是一劳永逸的。既然大陆的土地使用权在实际使用的过程中与国外的土地所有权其实在绝大部分的权能上是没有差别，那么“土地所有权”是一个已经虚化了的观念，搞个土地所有权与使用权分离，完美地用公有制的内裤遮住了私有制的隐秘部位。呵呵，你肯定不认同这个观点。那么，既然国有土地是全民所有，你作为公民，中华人民共和国每一寸土地你都是共有人之一，可是你享受过比私有制土地所有权的国家公民多一分钱的土地收益吗？

5.房屋所有权又是什么？房屋所有权就是房屋产权，不是房地产权，说白了就是那房子是你的。还是那句话，所有权是绝对权，是最完全的物权，永久性的。那么问题来了，房子是永久的，地的使用是有期限的，咋整？法律已经想好了套路，《物权法》第一百四十六条、一百四十七条、《城市房地产管理法》第三十二条、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十三条、第二十四条的规定，大陆实行“房随地走”、“地随房走”的“房地一体”原则。土地使用权和房屋所有权必须由同一主体享有，房屋和其占用范围内的土地使用权必须一同转让、出租和抵押。你买了房子，其实也买了土地使用权。当然，对于独栋别墅外的绝大多数有房阶层来说，你的房不是国外的house,而是apartment/flat,你分摊的土地使用权也就一丁点。土地使用权到期你据不续期，按照法理，你有本事是可以把房子抠了拖走的，那上面的都是你的。其实，国外也有这种。英国就有一些公寓，你买了房子，但是地是别人的或者是国家的，房屋所有权人只有土地的租借权，中国绝大多数房屋的性质其实就是这样。再白话一点，就是你买了房屋的所有权，租了土地使用权。虽然，房屋所有权与土地使用权是皮毛一体的关系，但是的确有差别的。其实，这种类似也存在于其他情况，比如，林地权和林木权。林地是某村的，树是你种的，树你可以砍走，地不能拿走。

6.出让金和房产税是什么东西？土地出让金，目前的全称应（土地使用权出让现实还不普遍），也就是政府在一定时段内将土

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



受让人收取的土地出让期间的价款。请注意关于时间的状语和定语。土地使用权出让金不是土地所有权的买卖价款。房产税就是以房屋为征税对象，向房屋所有权人征收的一种财产税，主要是房屋持有阶段的一种税，不同于房屋取得、处分阶段的税种。注意：房产税不是房地产税！别以为房产税是什么新鲜事物，其实早已有之。政务院1950年1月公布的《全国税政实施要则》和1951年8月颁布的《城市房地产税暂行条例》（政财[1951]133号）就已经有了房产税、地产税等税种。只是，那会儿中国还没有搞社会主义改造呢，土地所有权还是可以私有的。后来，社会主义改造完成，土地已经全部公有了，对内也就没有必要征收了，只针对在中国有房产的外国企业和个人征收。再说了，那时候屁民也没几个在国有土地上有自己的房。1986年9月15日，国务院也发布过《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号），规定房产税由产权所有人缴纳。只是，后来房地产立国，为了避免打击买房者，早就于2011年1月废止了。所以，别以为房产税是什么新鲜事物，也别以为要征收需要太大的动静，根本不需要上升到人大立法的高度。对比出让金和房产税，你应该已经知道两者根本不是一个东西，即使开征也在法理上也毫无障碍，不属于双重征税。只是，什么时候开征、怎么征收的问题。至于房产税会不会增加房屋持有人的税负，那是肯定的。不过，按照目前的思路和民意，仅仅自住的房屋，不需要担忧这个问题。未来是征房产税还是征收房地产税，现在还不明朗，目前试点的都是房产税。不过根据中共中央办公厅、国务院办公厅于2017年1月印发了《关于创新政府配置资源方式的指导意见》中提到“在维护全国统一大市场的前提下，支持各地区在新型城镇化、国资国企改革、区域性金融市场和金融机构、房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新”的表述，征房地产税也说不定。我个人还是认为，可能是权利下放，税率由各省结合本地地区的实际情况自行确定。

顺便声明下：本人不打算取匿，也不求关注，因为我很少发言。关注我也没用，如果要买卖房屋的知友最好听取银行和中介的意见，他们才是房价短线走势的知情人和推手。我也不是WPY，没用网评宣传任务，发言纯属个人瞎掰，不足为信。在这里对所有求关注的知友统一致歉！

编辑于 2017-03-06



黄白小猫

跑路平台从业人员

12141 人赞同了该回答

这个答案很长，干货很多，目前来看正在奔着成书的节奏去了（虽然这书估计没一个出版社敢出版）。

不过我的新书现在已经可以通过淘宝先睹为快（小范围学习交流使用），其中不但有我对理财的独特见解，还有关于房价问题的全面系统阐述，几乎为目前国内同类书籍所仅有。上淘宝搜索“从零开始玩转家庭理财”，拍下以后会自动发货。新书的内容和这篇回答的内容（除了第一节之外）几乎没有重复。

为了方便大家阅读，我这里整理了一份摘要和目录。本答案将不定时更新。

## 第1节 中国房价涨成这样？

本节主要在于澄清，中国房价就整体而言并不是“涨了十几年”，而是存在很大的地区差异性。当然，一二线这两年确实涨得很厉害。

## 第2节 经济危机征兆？

▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享



本节是本回答的核心章节。本节的上半部分简述了一小部分世界金融发展史，下半部分则叙述了答主的核心观点以及对于GDP的解读和看法。

### 第3节 房价与GDP

回到楼市的话题，重点阐述了过去两年中国出现的楼市暴涨现象的根源以及其与GDP（也就是第二节所述观点）之间的内在联系。

### 第4节 创业、融资和泡沫

本节主要阐述答主关于目前鼓励创业的实质及泡沫的观点。

### 第5节 产业转型的实质：资本的盛宴

本节主要阐述产业转型过程中无法解决的几个固有矛盾。

### 第6节 金融危机？

本节主要是对于未来中国是否会发生金融危机的总体展望，以及答主的其他一些预测。

### 第7节 中产与剥削

本节主要阐述中国目前最大的受剥削群体（同时也是支撑本回答第2节核心观点的群体）。

\*\*\*\*\*

以下是正文部分。

#### 一、中国房价涨成这样？

事实上，自从2009-2010年全国范围的房价狂飙突进运动之后，各城市之间的房价就悄悄开始了分化，再也不是铁板一块、共同进退。

以下来自国家统计局在2016年1月公布的数据：



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享





上述的走势图中可以看到：二三线城市的总体房价从2011年以后就一直处于相对蛰伏状态，在2012年和2014年出现了小幅下跌；而一线城市房价在2013年就出现了一次抛离，到2015年到2016年则出现了大幅抛离。

现实经验也告诉我们，在这几年中，很多二三四五线城市的房价即便没有大幅下跌，也是多年企稳，涨也没涨多少。从2015年开始，中国各城市之间的房价分化趋势越来越加剧。2015年下半年到2016年上半年出现了一线城市大涨，重点二线城市（如苏州、南京、合肥）整体上涨，而多数二三四线城市房价不涨或下跌的现象。

2016年1月各城市的房价涨幅，就反应了这种冰火两重天的境况：

**当然，从去年到今年，由于央妈赤裸裸的把企业杠杆转到居民储蓄部门，部分二三线城市也开始上涨；但至于“涨幅”如何，则更多来自于媒体和房产中介的鼓噪。神州大地上几百个城市，其中大多数城市的房价早已涨不动了。**

另外，早在2011-2012年时候，某些过度炒作城市的房价，如温州、鄂尔多斯，就已经率先发生了泡沫破灭。杭州的房价也曾在2012年出现过下跌的情况。

以下为温州房价自2011年8月至2013年6月的走势图。可以看到，一度高高在上、甚至可以与一线城市平起平坐的温州房价，却在2012年出现了大幅下跌。



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



时至今日，我们再也不能说“中国房价将会上涨”或是“中国房价将会下跌”，而只能说“某个城市房价将会上涨/下跌”。

插播一个小福利：今天早上买蛋饼的时候，一个顾客跟蛋饼摊阿姨说：现在房子太贵啦！（我在魔都）正在铺蛋饼的阿姨头也没抬：**房子不贵啊，我老家那儿的房子可便宜了。**

所以说智慧在民间啊。

## 二、经济危机征兆？

2008年9月18日，雷曼兄弟倒闭，国际金融危机突然爆发。几乎是以迅雷不及掩耳盗铃之势传染到了中国，GDP倏地一下降到了6%上方。

这是一个很重要的信号——这告诉我们，在中国这样的非典型市场经济国家，GDP增速低于6%，很可能就表明“有中国特色的经济危机”已经到来。

下面我们先来看看经济危机这个术语的本来含义，以及历史回顾。

经济危机是西方资本主义市场经济体系下的一个术语，其含义是：经济危机指的是一个或多个国民经济或世界经济在一段比较长的时间内不断收缩（**负的经济增长率**）。经济危机是经济发展过程中周期爆发的**产能过剩**的危机，也是经济周期中的决定性



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



西方经济危机的经典图景就是产能严重过剩，也就是我们中学政治课本上看到的那个烧不起煤因为煤生产得太多的对话。另外，经济危机也导致GDP出现负增长，宏观经济学概念中认为连续两个季度GDP负增长就可以定义为经济衰退（Recession）。

资本主义世界中的产能过剩是由于自由市场竞争中市场失灵所导致的，是古典自由主义经济学的内在弊端。因此欧美各国开始采用国家干预经济的方式（罗斯福新政，甚至是纳粹主义，都是国家干预经济的方式）缓解、避免经济危机。其本质是凯恩斯主义。

凯恩斯主义鼓吹什么呢？主张国家采用扩张性的经济政策，通过增加需求促进经济增长。即扩大政府开支，实行财政赤字，刺激经济，维持繁荣。

翻译成成人话就是：**政府要印钱。**

在古典自由市场时期，西方国家政府除了打仗的时候要发国债，和平时哪敢卯足了劲开动印钞机啊？但是自从发现了自由市场的缺点以后，还真得依靠政府来推动。**很形象的一个比喻就是，一个国家经济不景气，国王找了经济学家来出谋划策。经济学家说你在地上挖一个大坑，再把它填起来就是了。挖大坑、填大坑都需要政府调动人力物力财力，于是进一步促进上下游产业繁荣，经济就这么搞活了。但是自由市场下谁会脑抽了去挖坑？这就是政府在经济活动中发挥作用。请大家记住这个比喻，下面还会提到。**

但是在二战以后，政府印钱一度是有节操的。用术语来说就是有“锚”的。这个锚就是布雷顿森林体系：美元与黄金挂钩，其他国家货币与美元挂钩。由于黄金储备是有限的，是硬通货，美元一挂钩，也成了硬通货。

这个森林体系的初衷是好的：美元以黄金为锚，你政府印钱就不能哗哗地把钱印成废纸了吧？像1920年代德国那样，钱比废纸还废，一美元能兑换42万亿马克就没意思了。

但是再好的体系设计，也抵不过人类的瞎搞。人类最大的瞎搞就是总要到处打仗。美国陷入越战泥潭之后，背上了巨额战争债务。但是美国人背债有个特点：咱善良的中国人是欠人家一百，就得努力赚钱，赚一百来还。老美是欠人家一百，我就印一百美元来还。这可真是无本万利的生意，利用的就是美元的国际霸权地位。

很快，狡猾的法国人就发现：你老美那点黄金储备根本就没法兑换市场上全部的美元。于是嚷嚷的要兑换黄金。尼克松一看，这还了得，造反了不成？于是美国人又有一个特点：虽然平时咱是法治国家，律师地位比谁都高，compliance讲的比谁都起劲，但是关键时刻，我违约起来可是一点都不含糊。于是很干脆地宣布布雷顿森林体系作废，黄金与美元脱钩！只留下干瞪眼的法国人，转身拂袖而去，深藏功与名。

布雷顿森林体系尚健在的时候，我在上面说过政府印钱是有节操的。那么破灭以后呢？

毫无疑问：无节操无下限咯！

于是全世界开始了这一轮为期四十多年的、波澜壮阔的利率下降周期。直到现在，降无可降，日本欧洲央行都开始采取负利率了（指的是央行对商业银行的负利率）。

然后大家都发现了一件事：

过去自由市场体系下的经济危机，开始被金融危机取代了。**而且几乎是每十年一轮！**

## 1987年黑色星期一

1987年，因为不断恶化的经济预期和中东局势的不断紧

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



平均指数直线暴跌，造成了华尔街股市的大崩溃。这便是"黑色星期一"。标准普尔指数下跌了20%，无数的人陷入了痛苦。

## 1997年亚洲金融危机

亚洲四小虎一朝回到解放前。

## 2008年世界金融危机

雷曼兄弟申请破产保护、美林“委身”美银、AIG告急等一系列突如其来的“变故”使得世界各国都为美国金融危机而震惊。华尔街对金融衍生产品的“滥用”和对次贷危机的估计不足终酿苦果。此次金融危机迅速引发多米诺骨牌效应，世界各国特别是发展中国家经济基础遭到重创，堪比1929罗斯福执政时期的经济大崩溃。

(黑色星期一)

这是为什么呢？因为钱多必妖。

- 市场上钱一泛滥，就很容易给一些高智商犯罪分子兴风作浪的机会。
- 市场上钱一泛滥，政府一个不留神就会打趑趄（中国政府没打过趑趄？不要太多）
- 市场上钱一泛滥，就会由于某个突发事件/黑天鹅事件而引发系统性危机，戴维斯双杀，多米诺骨牌。

好了，历史回顾部分结束，先去看球了。

\*\*\*\*\*

车子在客场极其艰难情况下绝杀拿下3分，继续写。

前面说到，资本主义国家经典经济危机的特征就是产能相对过剩。这会导致什么连锁反应呢？

- 产能过剩 - 产品卖不出去 - 工厂/公司亏损 - 裁员 - 工人普遍失业

▲ 14K

▼

● 1367 条评论

➤ 分享

★



- 产能过剩 - 产品卖不出去 - 工厂/公司亏损 - 债务违约 - 上下游公司应收账款收不回来 - 上下游公司亏损裁员
- 社会普遍债务违约 - 银行坏账增加 - 银行破产

**失业率**上升，银行破产，经济衰退，这就是我们概念中的经济危机（大家要牢记失业率这个概念，美联储加息有两个重要参考指标，一个是CPI，另一个就是新增非农业部门就业人数和失业率）。

但是你可别忘了，我们是伟大的社会主义国家！用人话说就是：我们可不是什么西方市场经济，更不是自由市场经济。我们现在这种官商结合的资本主义，赤裸裸的资本倒是有了，但可不是马克思韦伯说的那种新教伦理的资本主义精神。

所以我们看到下面这个逻辑和事实链条：

- 普遍的产能过剩 - 产品卖不出去 - 国企亏损 - 不裁员（国家买单了，大量僵尸国企继续存在）
- 普遍的产能过剩 - 产品卖不出去 - 私企亏损裁员 - 鼓励全民创业万众创新 - **大量失业青年在街头让人扫二维码**
- 社会债务违约 - 银行坏账增加 -

等等，银行坏账增加那可是实打实的，政府还有什么办法？

办法有的是。早在21世纪初，中国四大国有银行的坏账已经超过1万亿人民币了。就是这时候，长城、信达、华融、东方四大派闪亮登场。别误会，这四家可不是p2p理财平台。而是国家大手笔组建的四大资产管理公司（用人话说就是坏账处理公司）。

他们很慷慨的大笔一挥就把银行的坏账全都接盘接过来了。光阴似箭岁月如梭斗转星移，一晃十多年过去了，这些坏账终于处理了……百分之四十左右。而与此同时，四大国有银行无债一身轻，早就前赴后继的上市了。虽然这个时候四大行的坏账再次超过了一万亿，但人有的是办法，上市公司嘛！而且背后还有国家买单，大不了我再成立四家资产管理公司。

说了这么多，聪明的你估计该有个疑问了：这些手段这么绝妙，能化银行坏账于无形，妙手回春赛华佗，那为什么诺贝尔经济学奖不是每年都颁给中国政府？

答案很简单：所有的风险、债务、后果、损失，已经全都转嫁给普通居民咯。尤其是比较穷的那些。

转嫁的方式就是M2每年蹭蹭的涨，CPI每年蹭蹭的涨，国家向人民征收铸币税，那向来是连眉毛都不会皱一下的。

那么上面说的僵尸国企由国家来买单呢？那照样是通过国家给债务买单的方式间接转嫁、稀释给全体居民。

企业部门尤其是房地产部门去杠杆谁来买单呢？居民把储蓄拿出来，再加上拼命借入银行贷款，房贷创下天量（见下文中的表格），从而以居民加杠杆的方式来帮助企业去杠杆。

鼓励万众创新全民创业，让街头到处是扫二维码的呢？国企我能控制得了失业率，私企控制不了，那我就利用你中国人的智慧（小聪明）啊，善于发财喜欢发财的本能啊，鼓励你上街给人扫二维码。那不是又解决私企的失业问题了吗？

于是，经济危机的两大经典图景——银行破产和大量失业，就全都消融于无形。代价是什么呢？就是屁民们享受不到太多经济发展结果，证据就是（1）国民平均收入的增长小于GDP增长速度；

（2）财富基尼系数不断扩大。从而导致一小部分富人得到果实，而绝大多数穷人，包括那些从来没上过知乎的穷人，

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



\*\*\*\*\*

说了这洋洋洒洒一大堆，该回到最上面我那个略有点惊悚的言论了：为什么GDP降到6%以下就说明有中国特色的经济危机？什么是有中国特色的经济危机？**以及，我前面说过金融危机十年一轮，下一轮会是中国吗？**

先说GDP。

根据经典经济危机定义，中国永远也不会有经济危机，永远也有不会有衰退（Recession）。那是因为经济危机的意思就是GDP增速为负。而中国现在还是六点几呢，按照知乎网友那什么图的说法（我一向看不起这人），比世界上绝大多数发达国家都高。多好啊！

但你别忘了，中国可不是自由市场经济。国家想拉动经济增长，那不要太简单。**在地上挖个坑就完事了！**

你别说，还真是这样。你看看遍地那么多高铁站，除了京沪的人满为患以外，小城市的高铁站很多都相对冷清，效益如何只有他们自己心里清楚。我经常出差，有时候看着那些装修豪华，冷冷清清的小城市高铁站就忍不住发愣。

那么每年，**政府挖坑式增长**会带来多少经济增长呢？根据我的测算，其实也不是测算，就看政府的口号就知道了：

**保8那会儿，政府挖坑式增长的贡献差不多是5-7%**

**现在要保6.5%，那么很显然政府挖坑式增长差不多下降到4-6%**

\*\*\*\*\*插播GDP学术解释时间\*\*\*\*\*

这里我停下来稍微解释一下。上面这两句看似拍脑袋的结论其实是基于科学分析的，用术语说就是：

**与政府推动和主导有关的项目占GDP的比重为70%-80%左右。“挖坑式增长”只是个比喻，指的是政府出面来推动经济增长（一般较注重解决就业问题而不太注重经济效益），而这就是社会主义市场经济的最大特色之一。**

同志们，GDP的构成知道不？中学课本都教过：投资+消费+净出口。曼昆的宏观经济学还加上了一个政府采购，那么在中国的国情下其实也是政府投资的一部分。

**投资指的是生产工具方面的产出，注重未来。**其包括政府投资和民间投资。现在问题是什么呢？就是民间投资极其萎靡。看两个数据就知道：1）2016年1-6月份，民间固定资产投资158797亿元，**同比名义增长2.8%**；2）2016年7月以来银行发放居民贷款的数据，其中房贷占很大一部分比例（2016年7月房贷甚至超过100%）。

好了，这就表明，当政府喊出“保\*\*\*”口号的时候，说明民间已经开始不行了，得靠政府赤膊上阵了。

至于消费呢？**消费指的是最终产品方面的产出，注重现在。**要注意的是消费不是我们概念中的居民消费，工程项目中采购最终工业产品也叫消费。第三产业也不只是我们概念中的理发餐饮酒店，房地产和金融都是第三产业。从我的项目经验来看，消费方面也是政府主导占大头。何况中国GDP统计里面把政府采购也列在消费部门里面。

近年来消费占GDP的比重逐年上升，但正如上面的学术解释：投资与消费的比重调整只能说明经济体更注重未来的产出还是现在的产出，所以后发国家的投资

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



国家其投资比重必然逐步下降。

净出口就不提了，自从人民币启动对美元的升值周期以来，这个部门在GDP舞台上就长期没有存在感了。

政府投资和主导的形式当然是多种多样的，比如有人说高铁不是政府出钱啊？对啊，政府出钱有各种花式出法。**比如什么PPP啦，BOT啦**，都是从西方资本主义世界学过来的。换算成人话说就是：政府登高呼号，底下应者云集。钱是民间出的，或者东西是民间造的，但政府是牵头的。然而问题来了：东西造出来了效益不好怎么办？政府可不管，反正我登高呼号就行了。

现在第三产业发展不错，但是——我又要说但是——**很多是政府无视经济规律，单纯为了制造新经济增长点解决就业而倡导的结果**。就比如民间动漫产业，很多地方政府单凭生产的集数来给予奖励，这就导致内容上的粗制滥造。房地产和金融这种第三产业就更不用提了。

\*\*\*\*\*插播GDP学术解释时间结束\*\*\*\*\*

那么，如果GDP降到6%以下呢？当初金融危机，不知道大家有没有印象。全社会普遍的哀鸿遍野，结果GDP还有六点儿，这里面估计几乎全是政府挖坑式增长所带来的。

所以，有中国特色的经济危机的特点就是：

- 1) 经济增长全靠政府挖坑，其他部门奄奄一息。
- 2) 政府继续大量印钱，把所有风险、债务、后果、损失转嫁、稀释给居民。
- 3) 至于那些失业的、待业的、家里蹲的，政府鼓励你们创业，给你们画一个大饼，至于大饼吃不吃得到，政府不负责。

**大家注意到没有，这不是西方国家那种猛烈的、突然的、让人来不及反应就被掐死的经济危机。**

**而是：温水煮青蛙式的、温柔的、缓释的、潜移默化式的经济危机。**

这个话题太大，还有金融危机以及与房价互动没讲。先洗洗睡，之后有时间继续讲。

\*\*\*\*\*

在此先感谢仁人志士出手相助，让我能继续编辑这个答案。

### 三、房价与GDP

GDP指的是最终产品和服务价值。买卖二手房对GDP并无直接贡献，因为二手房交易额不统计在GDP里面。你去二手市场上倒卖个千百次都没有新的财富产生，自然就没GDP了。

那么为啥XX要纵容一线城市、包括若干二线城市房价上天呢？

我们来插播一段新闻。

3月14日，国新办举行2017年1-2月国民经济运行情况发布会，国家统计局新闻发言人盛来运在会上披露，**今年1-2月全国房地产开发投资9854亿元，同比增长8.9%，增速比去年全年提高2个百分点，也创下了近两年以来的新高**。有分析指出，尽管多地楼市调控相继收紧，**但随着去库存政策生效**，部分热门城市的土地市场竞争依旧激烈，成为推高商品房投资增速的重要原因。去年全国房地产投资数据始终处于小幅波动的状态，最高涨幅出现在1-4月，但也仅为7.2%，随即就在年中跌落至5.3%，对比不难发现，今年开年的投资数据确实出现了明显回暖。

国家最关心的是两件事：去库存 + 房地产投资增速。前者是给房地产商去杠杆、拆除债务定时炸弹；后者则是直接创造GDP引擎。那么要如何达成这个目标呢？

《圣经旧约 央妈创世记》

起初，央妈创造天地。

第一日，央妈说：要有钱。于是楼市里就有了钱。

第二日，忽如一夜春风来，一线楼市梨花开。一线居民开始纷纷贷款买房，还吸引了二三四线的土豪过去买房，然后一线繁荣、其他城市萧条。这就是2015年第二季度的情况。

第三日，一线楼市的热度开始传染到少数二线楼市，比如苏州南京。苏州南京的楼市开始狂飙突进。这就是2015年第三季度到2016年第二季度的情况。这时候房地产投资开始回升，部分二线楼市去库存目标实现。但三四线跟不上啊？于是2016年年中房地产投资增速有所回落。

第四日，央妈下面的商业银行再接再厉不屈不挠，房贷不断创出新高，甚至创下在单月超过了全社会贷款总量的神迹，堪比耶稣用五张饼两条鱼喂饱五千人。于是一二线楼市的热度逐渐扩散到全国。这是2016年第三季度的情况。

第五日，大家开始看见很多过去销声匿迹很久的城市也出现在房价涨幅榜单里面。国家终于开始实现三四线城市去库存目标，于是顺手把魔都给限购了。这是2016年第四季度的情况。

第六日，随着热点城市增加、成交量大大增加，开发商拿地投资的积极性也不断增加，房地产投资增速大大回升。央妈看着一切所造的都甚好。这是2017年第一季度的情况。

第七日，央妈造物的工已经完毕、就在第七日歇了他一切的工、安息了——北京限贷、常备借贷便利和中期借贷便利的利率上调，这波暂时进入喘息期。

用曲线图来表示就是这样：

再对比一下前几年，更有直观的感受（年增长率是年新增额度的增长率）：



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享





通过上面的推演，可能你们就明白了：一二线房价只是为了让房地产重新成为GDP重要引擎而打的掩护，而且还能让居民拿出储蓄、拼命贷款来为房地产企业债务买单。高房价创造不了GDP，但是房地产投资能啊。高房价无法保护经济安全，但是去库存能啊。

在这盘国家下的大棋里面，一线楼市房价是最重要的标杆，是全国所有大中小城市的希望灯塔，是《自由引导人民》那副画像里面半裸上身的女神。国家为了保住一线楼市房价，可谓无所不用其极的去呵护：严控一线土地开发（放弃一线这点小GDP）；暴涨之后马上限购把价格装入冷冻柜；社会舆论集体造势，等等。

至于那些买不起房的北大清华硕士博士，只不过是这盘大棋里面丢卒保帅的那颗卒子.....上的一点木屑而已。

先睡，有时间接着说。下期我们会接着讲：为什么我认为APP式创业的泡沫甚至比房价都大。

\*\*\*\*\*



评论区有人问：国家为什么要这么强调GDP呢？

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



其实说到底就三个字：**保就业**。

新增就业人口和失业率是每一个经济体都最为看重的数字。比如老美在2008年金融危机席卷而至的时候，失业率从5% biu地一下就升到了10%。我一个表妹，美国耶鲁大学法律博士毕业，正好赶上金融危机，结果一毕业就失业。所以美联储就忙不迭地连续推出三轮量化宽松（第三轮还扩大化），大幅扩张资产负债表（用人话说就等于印钱）。美国失业率就从10%慢慢降，一直降到现在只有四点几了。

所以国家必须维持一定的GDP增长率从而确保就业。一旦失业人口增多，社会就容易不稳定。而热火朝天的建设四个现代化呢，不管建设本身有没有效益，都能让人有事做，有事做就不会整天胡思乱想了。

就比如日本在上世纪60年代经济奇迹那会儿，东京的上班族几乎每天都要凌晨12点以后才下班，11点下班算是很早的了。这种局面是政府最为喜闻乐见的。而如果大家上班都很闲呢？甚至很多人整天家里蹲泡知乎看片玩游戏呢？这就说明经济萧条了（所以经济相对萧条时期，娱乐业总是会发展的比较好，比如直播这种无聊的东西）。

下面说正事。

\*\*\*\*\*

#### 四、创业、融资和泡沫

创业最要紧的是什么？有人说是idea, 有人说是人脉资源。都错。创业最关键的是钱。很多创业者的现金流都无法维持12个月，换句话说就是我满腔热情开创新天地，结果不到一年就因为资金短缺而歇菜了。

那么创业的钱一般从哪里来呢？

1) 那些能把猪吹到空中迎风飞舞的，就有能耐吸引天使投资/VC来投资A轮。现在这年头，只要你故事讲得好，商业计划写得好，A轮的钱就有可能融到。然后做出产品了，有收入了，B轮C轮才能接踵而来（但也会有风投需要看到产品才投A轮的）。

2) 但是更多的人，其实并没有那么伟大的idea. 他们的钱主要来自自己的积蓄（但个人积蓄通常很有限，我要有钱还创个嘛业？）以及跟亲朋好友的借款；也有相当一部分人，他们的钱来自高利贷。

说到高利贷，你可能立刻就想到了一样东西：这两年很火的p2p理财平台。其实，还有好多线下平台（就是我们常见的路边某某金融公司）也被人误认为p2p理财，比如中晋这种；不过为了方便起见我这里统称为p2p理财平台。

目前社会上高利贷普遍是20到30个点。那么一些有良知的p2p理财平台，就会这么规划：给投资者10个点回报；预期违约率大概8个点，那我就提供8个点的风险拨备金；剩下的就是平台利润。

那么没有良知的平台呢，有的是单纯骗钱，比如e租宝这种；有的是铤而走险，通过高额回报吸引投资者，其实自己压根没有风险拨备，于是一遇到大面积违约就立马跑路了。

介绍了这么多，有人要问了：那你说的泡沫在哪里？

**泡沫就是，在中国，创业者的环境实在太好了，好过头了。**

仅仅拿2015年的数据来说：



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



2015年的理财市场，最大亮点莫过于互联网P2P理财。尽管其占理财产品总规模的比例还很低，但增长速度却着实惊人——全年，P2P网贷成交额达到历史性的9823.04亿元，是2014年成交额的近四倍。截至2015年底，P2P运营平台数达2595家，网贷贷款余额达4395亿元，同比增长324%。

2016年的数据我还没时间找，不过估计也非常惊人。

创业者太容易贷到钱了。在这个过程中，必然没有像银行贷款那样严格的信用审核（除了少数良心平台），也没有考虑到创业本身的盈利前景。

资金端过于宽松，那么资产端（就是创业本身运营）呢？

**严重过剩，严重重复。比如一个写字楼，同一层有20几家公司开发同一类app。**

因为中国人创业（以及几乎所有的东西）都有一个特点，那就是盯准热点，一拥而上。某类APP火了，一拥而上；外卖火了，一拥而上；共享单车火了，一拥而上。

而市场过于宽松的资金环境，包括无数不明来历的p2p理财平台、到处游弋的风险资本，也为这种过剩提供了融资条件。值得一提的是，这是一种相对过剩。与这厢热火朝天遥相对照的是，那些传统制造业、高精尖领域、需要沉下心研究的领域，严重缺乏资金，人才也不断流失。

但是市场经济有一个最大的特点：

**出来混，总是要还的。**

用术语说就是：你的EBITDA不过关，牛B吹破天也没用。而且接下来就面临着还高利贷了。还不出？那你就只能去借更黑的高利贷，直到破产那一天为止。

而那些靠吹猪上天吸引A轮的创业者呢？别忘了人家风险资本的最终目的是要退出的。退出时候赚不到钱，还得让你创业者赔偿。所以这个世界上，拿到A轮的有很多，拿到B轮C轮的就呈几何级数下降了。

但上述泡沫也有其特殊性：那就是爆破的此起彼伏性。基本不存在全社会所有泡沫同时爆破的小概率事件。每爆一个小泡沫，就倒掉一批p2p理财平台，一批投资者遭殃。

所以，呈现出的是一个复杂的图景：一边有人牛逼哄哄的拿到融资，一边有人悄无声息的倒掉，而前仆后继者甚众——在“万众创新全民创业”的伟大号召下。

联系到我前文所说，可能你就容易理解了：为了确保GDP - 维持就业 - 鼓励创业 - 后果自负（我创业失败了还能怨谁，不就只能怨我自己吗）。所以p2p理财平台的审查标准、准入标准如此姗姗来迟，还无法全面强制执行。

**结论就是：全民创业吹起一个大泡沫，但这个泡沫本身是为了XXXX（自行结合上文联想），而并不会导致一般意义上的普遍经济危机，但会不时导致局部地区局部人群的温柔型危机。**

其实，我更愿意看到的创业形式是德国式的：从一个家族小作坊起步，慢慢研磨自己的产品，精益求精，渐渐做到业内最好，乃至世界领先——德国有无数个这样的从家族产业发展到行业龙头的百年创业公司。可惜，这种创业形式不适合中国人。

\*\*\*\*\*

## 五、产业转型的实质：资本的盛宴

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



中国人在玩弄概念上始终是全球领先的。新常态、供给侧改革、产业转型等等。在GDP增速单调递减的周期内，还能通过玩弄概念给人一种经济欣欣向荣、前途远大美好的感觉，也实在是一门绝活。

但这些嘴上热闹的东西，能够真正解决下面这些严峻的现象么？

### 1) 不可贸易商品对可贸易商品的挤出效应

不可贸易商品，指的是指不同地点的同一商品的价格差异不能通过套利活动消除的商品。其中最典型的的就是房地产。除此之外还包括各种个人劳务。

**房屋是生活必需品中唯一的不可贸易商品，所以其定价只与社会中购买力最强的那部分人有关，价格是居民可以承受的极限，其本质是财富再分配的工具，是将穷人积累的积蓄搜刮到少数富人和政府手中的工具。**

**中国经济高速发展促进了财产上的贫富分化，而这种分化导致住房价格高企，又进一步加剧了贫富分化，形成了一种对于中下层人民而言的恶性循环。**

在这个过程中，住房作为不可贸易商品贪婪地吸收着可贸易商品部门的资源和养料。流动性呈现“一边是火焰，一边是冰洋”的局面，住房贷款不断创下天量，而制造业流动性紧缺。

另一方面，不可贸易商品中的个人劳务也与社会贫富分化形成着恶性循环。大家可能都有体会，现在各类高端服务价格，比如少儿培训、月嫂、美容、会所、高端餐饮等，其价格上涨速度要远远超过社会一般（中低端）消费品价格的上涨速度。淘宝爆款永远保持着低价，而白领则在哀叹自己无力承担高涨的子女养育和教育费用。

可贸易商品部门的相对低价带来的后果是什么？缺乏资源、缺乏人才，导致质量永远上不去。而产业转型的最关键一环，在我看来就是要解决可贸易商品生产的更新换代，加强技术含量，以使得国产品牌能拥有世界性地位。可目前除了依靠压榨员工的狼性华为之外，中国在国际上能拿得出手的品牌屈指可数，国人尤其是中产白领的日常生活仍然被各类洋品牌所占据。**而这方面的产业转型，不仅没有加强，反而由于不可贸易商品对可贸易商品的挤出效应而渐行渐远。**

### 2) 资本对实业和内容的挤出效应

目前GDP当中，第三产业增速超过了第二产业增速。也许我们要凭借经验主义（比如美国的第三产业占GDP70%）对这种现象点赞；然而在此之前，你可能需要先知道一个事实（也是上文中就提到过的）：

**房地产和金融也属于第三产业。**

而目前中国经济的最大引擎，正在从制造业转型为“房地产、金融、互联网”三驾马车。这就是我们所谓的产业转型。这对一个十三多亿人口的大国，是好事还是坏事呢？

我们需要明白的是：

- 历史上没有一个国家依靠发展房地产成为强国。
- 历史上所有依靠金融强国的，其依据的不是金融，而是其世界霸权。比如美国人可以通过不断举债，把美元推向全世界，剪全世界的羊毛。而如果没有这样的霸权呢？那就只能关起门来印钞，剪本国人民的羊毛了。
- 像香港这样除了地产、金融及相关服务业、旅游之外几乎没其他产业的，只能作为一个低税率自由港，是资本的一个中转站而已，而绝不应该作为中国这样一个大国的追求方向



- 互联网确实是新兴事物，但互联网提供的只是形式，真正实在的是内容。就算是用了互联网思维做出来的烧饼，只要不好吃，那就毫无价值。

而我们一直说的实业实业，就是第二产业，就是制造业。制造业发展缓慢，对中国来说无论如何都不是好事。因为房地产的增值主要依靠金融泡沫和贫富分化；而金融的目的是在于调配实业的资源，金融本身并不创造任何价值。如果一个项目只有大量资本但没有拿得出手的产品，那资本只是在自我狂欢而已。

资本的狂欢结束后，只剩下一地鸡毛。最典型的的就是滴滴打车——从一开始的疯狂让利，到后来并购Uber，再到现在打车难、打车比以前更贵，消费者搞了半天，还是被资本剪羊毛的那一方。

### 3) 老龄化——老年人对年轻一代的挤出效应

老龄化在我看来，其严峻程度不仅仅在于劳动力人口红利的减少；更在于，目前社会上拥有资本的这一代人，一旦大规模进入老龄化，那么会进一步占有社会大量资源，挤占年轻一代的资源。

**这意味着，未来年轻一代在供养这些老人方面，要付出更艰辛的努力——还高额房贷、付高额房租就是其中一个缩影。**

如果实业进一步萎缩，那么年轻一代还能有怎样的收入来源去供养高高在上的老人呢？产业转型能否解决这个问题？

当然，我不否认供给侧改革和产业转型中的确也存在产品更新换代、制造业技术升级，但这些微观层次上的“点”无法影响整个宏观的“局”。

\*\*\*\*\*

## 六、金融危机？

现在，我们再回到上面第2讲提到过的一件事：**金融危机每十年爆发一次，那么2018-2019会不会再次爆发？会不会轮到中国？**

在讨论中国会不会发生金融危机之前，我们先来看看另一个国家。

根据这个国家某大学的一份统计，现在其国内约30%的人处于贫穷状态，6.9%的人完全赤贫。通货膨胀加上生活补贴的减少让人民很受伤；政府部门腐败盛行。

这就是上届世界杯亚军——阿根廷。

阿根廷曾经历过一系列政局动荡和危机。尽管现在有所好转，但也给国家留下了一个巨大的烂摊子，一个贫富鸿沟更为巨大的社会，一群失去希望的中产阶级。

我至少有一点可以肯定：中国不会沦为阿根廷那样的局面。这是因为，在中国讲任何东西，归根到底都是讲郑智。以亨廷顿在《变动社会中的政治秩序》一书中的评判标准（适应性、复杂性、自立性、凝聚性）来看，某国的体制已经是相当成熟的、久经考验的体制，有利于保持社会稳定，社会稳定则会带来经济稳定。

再让我们把视野放大到全世界。97年亚洲金融危机，其背后是美国经济景气和美联储加息，由此戳破了之前美元泛滥带来的资产泡沫。而08年世界金融危机，其肇始于美国次贷危机，而次贷危机之所以爆发也是因为之前美联储数次加息，导致资产泡沫破灭。

现在，美联储再次进入了加息周期——然而这却是史上最迟疑的一次加息过程。加息的相对缓慢和犹疑使得其对于资产泡沫（包括中国房地产市场和美国股市



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



现在，全人类都走到了一个十字路口。全球化是否要退潮？光荣孤立是否会成为新的趋势？四十年货币周期是否如周行长所说会终结？政府不再印钱以后人类还能何去何从？人工智能对于人类工作会带来多大的颠覆？各个国家经济发展都在比烂，中国这个过去十年全球最大的发展引擎也要进入L型，美国经济复苏前景迷茫，欧洲日本苟延残喘，拉美中等收入陷阱，中东继续吃老本——到底谁会先坚持不住倒下？

与前面第2节到第5节所显露的悲观情绪不同的是，我认为在国与国的竞争中，最先倒下的必然不是中国。原因有两点：

- 1) 上文提到的某国稳定成熟的体制，这比起某些demo国家反而是巨大的优势；
- 2) 中国人民的吃苦耐劳和智慧。在经济高速发展时期，年增长两位数的GDP，是靠着无数血汗工厂、农田、矿山、写字楼里蓝领和白领们的辛勤汗水，没日没夜的加班，牺牲时间、个人生活、健康乃至尊严所换来的。而在经济放缓、国家开始转嫁危机的时刻，又是需要依靠着无数人忍耐着与自己收入不匹配的生活品质、更多的加班和增长缓慢的收入、失业后绞尽脑汁的创业和面对失败、以及牺牲方方面面的利益，来维持着庞大的国家机器的运转。关于这个还可以详见第7节的分析。

由于这两点原因，我对中国的整体国运仍然抱有谨慎的乐观。

然而，我对于这个世界的整体走向却抱有较大的悲观。文明的冲突会重现，科技的发展会相对停滞，各国政府进行印钞竞赛的根本原因是人类找不到只有一次真正的科技革命才能带来的新经济增长点。

因此，未来三到五年内全世界必然会出现较大范围的危机，这种危机从根本上来自于人性的懒惰和贪婪。危机从欧洲爆发的可能性为60%；从美国爆发的可能性为30%；出于其他原因爆发的可能性为10%。

届时，中国如我第2讲所说，正在发生（或是会被触发）温和的、缓释的、不显山露水的经济危机。中下层人民会成为缓冲垫，被大范围割韭菜，但社会仍会保持稳定，因为人民的基本温饱仍然能得到保障，底层人民则是政府的重点照顾对象。一小部分富人在危机中破产，而更多富人会进一步拉开其与中产的差距。出国移民的会有很多，但只是身份移，人基本上还在中国，因为在中国他们能享受到欧美绝无可能享受到的特权。只有中产才有迫切的举家迁至欧美的需求，但这批人出去与否不影响大局，而且政府啥时候想阻断他们的去路只消一个红头文件就够了，他们Zaofan的胆子丝毫都不会有。

一线楼市的泡沫会直到老龄化的到来才会缓慢破灭，但目前已经无限接近以美元计价的价格上限。经济不太发达（或是衰退）的二线城市、广大三四线城市的房地产泡沫将在温和型经济危机中全面破灭。

42年前，这片土地上的人们还在为WENGE而疯狂，而今日的我们早已淡忘。同理，到了三四十年后，也许我们的后代都不会再记得，我们曾经为区区一套房子如此疯狂过。

事实上，我认为在我们的寿命范围内，中国社会始终会保持稳定。至于我们死后就不得而知，我也没必要去预测死后的世界。

## 七、中产与剥削

古代中国社会，宗法一体化结构导致需要庞大的官僚士绅系统来维持。而这个庞大组织是需要人来供养的。供养者就是社会底层的被剥削者——佃农。

在每个封建朝代后期，土地兼并加剧，失去土地的农民成为且往往呈现地主剥削逐渐加重，国家能收上来的越来越少的

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



荡清所有原来的剥削者。于是到了新朝代，又可以进入新一轮周期。这就是中国传统封建社会的“超稳定结构”。

那么到了现代，区别在哪里呢？

剥削者仍然需要存在，因为——庞大的官僚阶层，官商体系，甚至是宗法一体化结构，仍然存在。

但是，显然国家不能再剥削农民了。农民、甚至是城市贫民、底层工人，必须是安抚的对象。因为他们吃不饱饭，就会起来造反。ZF深知这一点。

而人类在二战结束之后，呈现出来的最大特点就是各国的经济竞相发展，尤其是亚洲各国。这是以前人类历史上从来没有过的景象。这种现象带来的结果就是人类总体的生存条件、生活水平大大提高，而且是全方位的提高。在这种条件下，古代社会那种“朱门酒肉臭、路有冻死骨”“民相食”的惨状，就几乎不会出现了。

因此，ZF只要对底层的人稍稍政策倾斜一些，就足以保证他们不会出现历代王朝那样的揭竿而起，甚至一些蒙在鼓里的还能对ZF感恩戴德。

好了，底层的是剥削不了了（而且也没多大油水可捞），那么还能剥削谁呢？这么庞大的官僚体系、官商体系、既得利益者阶层，靠谁来供养呢？

很显然，唯一的答案就是中产（本文对中产定义为广义：只要每月可支配收入超过当地平均收入就是本文所述中产。此定义仅为叙述方便使用，请勿就定义本身质疑）。中国经济发展的一切秘密，也都在与此。

- 欧洲列强和美国崛起的奥秘在于对外殖民。而中国经济发展的起步阶段，奥秘在于对内殖民——外向型出口型经济，无数的血汗工厂。
- 中产，这个新崛起的肥肉阶层，是继产业工人之后（目前由于出口型经济、制造业的衰落，其剥削价值业已退居二线）最具有可剥削性的阶层。
- 这种剥削首先体现在税收体制上——中产往往需要承担最大比例的税收和虚无缥缈的社保；而相对低收入者几乎不缴税，资产拥有者也几乎不缴税（比如各种理财和房屋租金），企业主们各种逃税。总体社会上，税负相对最重的就是中产（除了个税，还要承担作为终端消费者的消费税和增值税）。
- 这种剥削还体现在各种面向中产的商品价格——尤以房子为主，还包括各项生活开支上。这方面价格的全球遥遥领先（与此同时中国的人均收入只能排全球100多位），导致一个什么后果呢？就是中产明明拿着远超平均水准的收入，却过不了远超平均水准的生活；一旦想过这样的生活，就各种焦虑、各种吃力。
- 而之所以面向中产的商品价格会遥遥领先，原因正在于社会超发的货币全都涌入了这个领域。正如我之前大篇幅所说，政府转嫁危机的主要手段便是如此。故，我所说的温柔型经济危机，正是以中产承担最大不利后果为代价的。**最典型就是去年的楼市，企业大量去杠杆，中产大量加杠杆。**

中产尽管承担了最不利后果，但并不会揭竿而起——他们离那种状态还差了十万八千里的十万八千次方。那么，社会就不会有危机了吗？

有，这种危机就体现在人口增长率的持续稳定坚定下降上面。无论国家如何鼓励二胎三胎四胎，中产都只能通过不结婚、晚结婚、不生育、晚生育、只生育一个的方式，对这一切进行着无声的抗议和逃避。

这，才是中国以后几十年所面临的最大也最无法避免的危机

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



中国历朝历代，在剥削者被压迫到极致时都会爆发大规模起义和动荡。东汉末年，5600万人口经过黄巾军董卓吕布曹操袁绍孙权刘备这一折腾下降到只有六七百万人。唐末、南宋末年的人口消灭数量也占社会总人口的一大半。

而现在，人口基本不会再通过战争的方式消亡了。

人口只会通过既有人口慢慢老去，而新增人口却赶不上的方式消亡。

编辑于 2017-06-03

▲ 12K ▼ 1282 条评论 分享 ★ 收藏 ♥ 感谢 ... 收起 ^



cindy huang

4481 人赞同了该回答

这一波房价疯涨，成功把大家注意力吸引到地产上，忽略了我国更为严重的企业和地方政府债务危机。过去十几年，一直靠宽松货币政策刺激下的繁荣经济，导致中国银行积累了大量坏账，而坏账主要来源是房地产企业，大型国企，以及地方政府债务。2008年的4万亿最大的影响还是在企业债务上，2009至2016年，GDP大约翻了一倍多，但社会总债务却增加了约2.5倍。不计盈利的扩张和发展提高了居民生活水平，同时也使得地方政府债务和企业债务（特别是国企和房地产企业）成为了我国金融系统最大的风险。

下图为债务分布，最多的红色为非金融企业债务，绿色是地方政府债务，蓝色是居民债务。从2008年到2016年，4万亿导致非金融企业债务飞速增长（其中占比最大的是国企债务），占到GDP 169%。

下图为债务和GDP比，蓝色为中国，黄色为日本，绿色为美国。可见我国从2009年开始一路飙升至百分之200多。（这里是企业的银行债务credit to GDP，不要扯国债了）



▲ 14K ▼ 1367 条评论 分享 ★



在大部分居民感受到经济“欣欣向上”的同时，我国银行却承受了巨大的压力。知乎有个讨论说中国和希腊债务危机的区别，有个答案讲区别就是，你找你父母借了1万元，和找高利贷公司借了一千元，哪个压力大？我觉得这比喻还不错。父母（央妈）借的一万元，虽然得还，但是不着急，而且钱花起来压力不大，工资照发，福利照给，这就是大部分人觉得目前日子还不错的原因。

但是呢，你父母（央妈）压力大呀。

去年，我一个精英朋友辞去了纽约某基金公司副总裁的位子回国到某银行做ABS，这是干嘛呢？就是将不良资产打包转嫁给市场嘛。资产证券化也好，债转股也好，都可见目前银行急需转移债务风险。接上面的比喻，你（企业，地方政府）开了张1万元的欠条给你父母（央妈），你妈心里明白收回来几率不大，于是在三姑六婆（投资者）面前先把你偿债能力夸上天，然后再把这笔欠款转卖给她们，让大家一起分担分担。

这就容易解释为什么房价上涨了。

先看这一轮房价上涨最大受益者是谁？

首先是地方政府。土地财政又可以用起来，卖地还债。

其次是企业（国企和民营）。房地产企业去库存目标至少在一二线城市实现了，另外2016年共有百余家上市公司加入到“卖房”大军中来，“靠卖学区房实现保壳”而一鸣惊人的\*ST宁通B就是其中之一。

债务转移给谁了？老百姓。在整个银行贷款中，相比之下房贷是最优质的资产，坏账率最低，中国的老百姓最守信用，宁可整天吃方便面，都不愿意拖欠银行的欠款。

2016年2月周小川在G20就讲过了：

“我们发现中国债务与GDP之比是比较高的，在宏观调控中是需要警惕的。”

“个人住房加杠杆逻辑是对的。住房贷款应该有大力发展的阶段。个人住房贷款在银行总贷款的比重还是偏低的，有的国家占到40%-50%，中国只有百分之十几。”

财政部官网2016年6月24日政务新闻有一篇《我国总体债务水平属于中等》（然而国际上并不认为只是“中等”）的文章中也称：“根据我国债务杠杆分布情况，可以优化债务在政府、企业之间的配置。政府和居民可以适度加杠杆，帮助企业去杠杆。”

▲ 14K

▼

1367 条评论

分享

★

而限购政策的推出，不仅将“接盘侠”往三四线城市引导，更是确保了债务是转嫁到居民手上，而非违约风险更大的“炒房团”。

2016年房贷猛增，70%新增贷款都是房贷。下图为房贷占总债务比值这几年的变化，一年间占比从百分之十几就已经到了20%。

房价下跌不会死人，债务违约导致的金融体系崩溃会直接导致失业狂潮，吃不起饭那可是要死人的。

综上，推高房价，是缓解我国更为严峻的债务危机方式之一（方式之一，当然不是完全靠这个）将风险较大的企业债转换为更为安全的居民房贷。有人说等房价降了就“为国接盘”，其实房价被推涨后买房才叫“为国接盘”。不光可以消耗两代人储蓄支付首付(周行长多次表示居民储蓄太多)，还可以透支“房奴”未来收入来付房贷。直接点讲就是从高价接盘的居民口袋里掏钱来救企业银行地方政府。

经济萧条已经开始，解决了大量就业的“大而不倒”企业们盈利能力不足，要靠“卖房还债”就可见一斑，而无法举债为生的中小企业已在倒闭狂潮之中。若一系列举措都无法解决我国债务问题，更大的经济危机还将在后面。

看了昨天央行记者会又想说两句；

周小川在会上再次表达了房贷换企业债的愿景：“个人通过住房贷款购房以后，实际上资金就转到开发商。房地产开发是一个很长的产业链，会带动一系列产业供给，所以这个贷款不能简单看作是买房子，实际上会传递到相当大的产业链上。”

有了成交，开发商才会有钱，才能带动上游产业有钱，企业们有钱了才能还银行贷款。整个债务置换过程都必须源于居民贷款购房。而房地产企业之所以负债累累，还是由于库存太多，周行长也说“库存过多，本身就是占用流动资金，这是导致杠杆高的一个原因”，所以这波推动房价上涨的目的就是要老百姓拿出储蓄，再押上未来收入一块为国去库存。但是矛盾来了，房产库存70%在三四线城市，但由于教育医疗就业机会等等分配不均，大部分居民只愿意在一二线城市购买房产，因此结果是2016年推动了一二线城市房价泡沫，而三四线库存问题依然没有解决。库存问题没解决，企

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



业债务问题就没解决，不仅如此，疯狂上涨的一二线房价，不理智的投资者还容易使本来安全的房贷变得不再安全。

编辑于 2017-03-16

▲ 4.5K



816 条评论

分享

★ 收藏

♥ 感谢

...

收起 ^



半佛仙人

我看诸君皆装逼，料诸君看我应如是

18415 人赞同了该回答

好问题！

虽然你这个问题本身满是槽点，但从侧面反映出了互联网时代反而让人更加信息闭塞的事实。

所以是好问题。

1.中国房价根本就没涨成什么样，只是少数几个几个顶级城市和大型城市的房价一直在涨，媒体又天天在鼓吹，所以给人的感觉似乎是全中国的房价已经完全上天了。

但真实情况是广大三四线城市的房子积压严重卖不出去，价格是处在相对合理范围的。

况且不要整天盯着新房，一些配套完善的二手房也并不差。

所以如果把眼光放在全国的角度而不仅是北上广深的角度，其实房价的均值也没那么可怕。

PS.部分之前房价暴涨，但是明显虚火过旺且存在高投机性的城市，现在房价也正处在缓慢崩盘过程中。

（已经挂了好几天了，现在我把数据来源和城市删了，因为已经有人找我麻烦了，就当我啥都没说吧）。

这和大量的投机性购房以及曾经严重蔓延的高杠杆首付贷有关。

2.经济危机早已经发生了。

知道现在除开互联网和金融以外的行业，都是过得什么苦日子吗？

为什么千军万马转互联网？为什么现在是个大学生都想做金融都想当码农？

因为其他行业不赚钱！

知道现在整个制造业的供应链已经大多数都成了现款现结或者预付款了吗？

知道现在商票承兑基本走不通了吗？银行汇票都收的不情不愿。去东莞转转就知道遭了灾的不止下半身产业，大家都宁可关了厂拿钱买房。

真以为华为干34岁以上员工是因为闲着无聊吗？这还是行业龙头！

知道为什么政府不惜采用类似闭关锁国的方式来制止外汇流出吗？知道外企在华大量营业额汇不出去这种笑话都能发生吗？知道为什么政府现在下死手怼地下钱庄吗？

知道地方债恐怖到什么地步了吗？知道很多地方政府已经实质性破产了吗？知道为什么要开放普通人购买地方债？

▲ 14K



1367 条评论

分享



知道现在大学生就业难到什么程度吗？知道为什么好公司的实习机会都能拿出来卖钱吗？知道待业青年这个贬义词为什么现在都被官宣为慢就业吗？

我一个岗位放出来原本就只是想招一个普通本科毕业的勤快点的学生就满意了，结果简历一收不仅数量超乎想象，而且内容多数都能闪瞎我的眼，真真是非常优秀的学生，期望薪资写得我都不好意思。

我要不是因为职业原因（风控）整天要和各行各业打交道，要看各种各样的数据，我都不会有这么深的感触。

我们已深处寒冬中。

3.你的眼看不到真实的世界，但不是你的错。

因为是互联网时代反而让人更加信息闭塞。

从今日头条，到UC，到各种新闻APP，甚至知乎，都有着精密的喜好算法，全天在向你推送你感兴趣的内容，号称千人千面精准推送，实则让人只能活在自己喜好的世界里，因为只会给你推送你乐意点开的内容，毕竟推送机构自己都有阅读量KPI。

不然你让UC震惊部，头条开战部，腾讯不转不是中国人部，网易地域黑部，微博情感撕逼部的人怎么赚年终奖？

知乎上多数年轻人都受过比较好的教育，向往或者生存在北上广深，希望或者正在互联网or金融领域工作，考虑买房或背负房贷。

所以你们日常的关注点自然就在北上广深的生活，在金融工作和互联网工作，在超一线城市的房价，如何成为男神女神，情感撕逼，所以你们接收到的推送信息往往都只是相关信息，所以你才会有现在中国房价上天，金融互联网高大上，身边都是三观不正的人，自己长相中上其实是女神的错觉，这样恶性循环下去，要么你彻底成为煞笔，就像那些被情感公众号洗脑的人；要么就是推送的信息过分到你自己都觉得不对劲了，世界似乎不是这样的，然后走上求解之路。

你看到的，只是别人想让你看到的。

写到这我停了下，想到我上面叙述的，这些年见识到的，有可能也只是命运想让我看到而已。

突然没有了刚才指点江山的快感，反而开始觉得不寒而栗。

多走出去看看吧，希望我们都能早点醒过来，拥抱真实的世界。

尽管这世界可能并不足够美丽。

编辑于 2017-03-18

▲ 18K



● 2422 条评论

➤ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



马前卒

山楂糕、枣泥饼、酸奶冰棍

1022 人赞同了该回答

经济危机是什么，是购买力不足和生产过剩并存。穷人有购买欲没有购买力，富人有购买力，缺乏购买欲，也不敢投资创造更多生产力。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



好在现代社会有信贷系统，金融体系可以（至少是暂时）创造货币，穷人没有购买力，我们可以借给他，将来怎样不管，起码眼下没有危机了。

但.....穷人之所以是穷人，就是缺乏资产可以做贷款抵押，如何让银行借给他们钱呢？

或许.....我们可以用他们即将买下的资产做抵押，比如房子。如果所有人都预期房价要涨，当然银行会觉得自己的贷款很安全，当然就肯放贷给那些没多少钱的人。这样，**作为整体的**穷人得到了购买力，得到了造房子的薪水，甚至还得到了中产梦（房子涨价了），银行也觉得自己的贷款有足够的抵押，可以继续给二手房的买主放款，经济危机就（暂时）解决了不是？

这就是过去几年“房地产救国”的主要原因。尽管从长期来看，房子是财富（可以享用）不是资产（不能创造更多财富），经济增速必然会因此下降。但在经济危机的威胁下，购买力链条眼下能转，总比立刻崩盘好。所以，除非重大科技突破和强大的金融推动同时出现，否则的话，经济危机的社会往往会喜欢去炒房地产，形成一个眼下貌似对所有人都有好处的格局。

工业革命前的资本主义，投机风潮比今天更重，就是因为当时缺乏重大科技突破，而19-20世纪的资本主义动不动就经济危机，是因为当时缺乏全局金融手段。眼下的世界.....金融手段快用尽了，科技突破暂时被经济危机的发展速度甩下，各国的最后一招当然是炒房地产啦。

所以说，房地产爆发就是经济危机的征兆，当然也是资本主义把自己拖到重大科技突破的一种尝试。到底是经济危机先追上来，还是科技突破和金融携手打开新大门，或者是.....



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



新账旧账一起算呢？

相关回答：

[只会一句“纸币是欠条”，也好意思笑宋鸿兵？ - 知乎专栏](#)

啊，本来可以直接引用旧文的：

[资本主义社会经济危机是否存在必然性规律？](#)

资本把钱借给穷人，共同特点不是用你的收入做抵押来还款，而是用你买到的东西来抵押。如果穷人买的东西在增值，那么金融机构可以收抵押品还债。所以，在一个炒作的市场上，金融机构是不在乎放款。能炒作的东西往往是貌似稀缺，也不容易损耗的不动产，具体而言就是房子。此前几十年的繁荣带来了房地产增值的预期，所以穷人只要是贷款买房子，就可以在缺乏利润增长点的金融机构借到钱。只要房子还在炒来炒去，这个泡沫就不会破，穷人和金融机构都很开心。这其实也是个死循环：房子为贷款做抵押，让穷人得到钱，穷人有了钱，有了购买力，经济就好转，房价也因此有抬升的理由。这样一圈圈转下来，是不是很愚蠢？也不是，起码不比国债-美元的死循环更愚蠢。

编辑于 2017-05-04

▲ 1.0K



● 144 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



可可熊的小王子

Find your place in the world.

1433 人赞同了该回答

## 房价之谜 | 悬而未决的崩盘隐忧（完整版）

（昨天看到的文章，较长，[侵删房价之谜 | 悬而未决的崩盘隐忧（完整版）叶伟强](#)）

应不少朋友要求，将本系列整合起来发，方便整体阅读和转发。感谢大家抬爱了！

房价，一道难解的谜题，万众关注的焦点。它牵动人们的神经，左右人们的思想，影响人们的行动。人们质疑、抗争、无奈，难以理解，莫衷一是。到底应该怎么认识它？有没有可能把握它？



▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享





作者基于多年的观察和研究，以突破自我的勇气和独特的分析框架，深入探讨有关房价的方方面面：高房价的基础是什么？为什么房价屡调屡涨、屡涨屡调？扶摇直上的房价还将怎么走？为什么国际流行的分析方法在中国房地产市场水土不服？为什么众多名家在房价预测中屡遭滑铁卢，频频被现实打脸？……

本文覆盖面广，而篇幅甚长。为方便阅读考虑，分六个小节，以飨读者。六个小节分别是：  
（一）关于房价和调控的那些错；（二）高房价是被什么撑起来的？（三）中国房价到底“合理”吗？（四）房价会怎么走？（五）房地产调控真相；（六）未富先“贵”，代价沉重。

本文无意提供标准答案，旨在推进对中国房地产市场的认识。

——编者

### （一）关于房价和调控的那些错

“一想到房市，我就陷入到一种浑身瘫软的状态，根本没有心思想房事。”

这句够俗却也够到位的自我调侃在网上传为经典，因为它激发了无数人的共鸣和心悸。

房价掏空了太多人的精力和财富，还透支着一个国家的经济增长潜力。不管买不买房子，高企的房价都在影响着你。是的，在方方面面，以各种不同的方式，甚至在不知不觉中，影响每一个人。

电视剧《蜗居》热播的时候是2009年，在那之前房价已经涨了好几年；在那之后，人们与房价的“抗战”又快八年了。房价还在涨，什么时候是个头呢？

现在情况有所不同，已经不是所有地方都在涨。一线城市和优质二线城市还在涨，三四线城市却已失去上涨动力。不涨有不涨的坏处，在似乎看到房价“消停”曙光的同时，人们又担心房价会不会崩盘——当然“崩盘”警报从来就没有摘除过。三四线城市已是如此，一二线城市又会撑多久？

房价是涨也忧，跌也忧，然则何时不忧耶？

万众踌躇之际，知心大哥任志强适时挺身而出，再发豪言：房价必涨，有钱就买！

任志强因为此前对房价走势精准的判断，在许多人心目中已是“神一般的存在”。据说不少人因为听他的话买买买，已经发了大财。更多的人是对他又爱又恨，恨的是上一次、再上一次为什么没有听他的话买房？

怕呀！总担心自己接到击鼓传花的最后一棒。这一次，

▲ 14K

▼

● 1367 条评论

➤ 分享

★

关于房价，我知道需要关注哪些重要的事情。比如下面这几件：

### ❶北京，郊区大兴。

大兴就在北京南边挨着，离城区不远。虽然是郊区，这里的房价着实不低。据信将于本月入市的绿地海珀云翡项目，预售价已经到了令人瞠目结舌的7.33-7.81万元/平方米，最高价甚至达到8.03万元/平方米。

我就是瞠目者之一。我没有看过这个项目，原本不应该发言，但是地产最有价值的，难道不是位置、位置、位置吗？郊区的楼盘要如何超越想象力地奢华，才有如此高的价格呢？

人们在问：大兴8万，北京城区不得直奔30万了？

分析人士精彩点评：这个项目拿地成本就比较高，定价7万元也仅是保本，定到8万元其实利润并不高。

去年2月23日，绿地以总价39亿元、配建15000平方米自住房的代价从众多竞争对手中斩获该地块，实际楼面价高达4.7万元每平方米。这一楼面价创造了大兴区域住宅用地价格的新高。

这个故事并没有完。该项目只是拿到了这个价格的预售权证，悬念是，这么高的价格，市场买不买账？我认为，这个项目可以看作检验今年地产市场的试金石。

### ❷北京，郊区通州，北京城市副中心。

由万科开发的台湖“城市之光”项目住宅楼获批预售证，预售价格同样令人咋舌：平均7.8万/平方米，最高单价10万/平方米！这还只是该区价格第二高的楼盘。

对此也有精彩点评：在大兴的预售证都能到8万元/平米的今天，通州作为城市副中心，北京市政府规划所在地，出一个7.8万/平米的预售还算挺正常的。

同样精彩的点评是：通州市场经过去年一年的打造，房价高企的基本面已经形成了，年前就有消息说最贵的二手房已经突破8万/平方米了。

只是人们对这种解释是不满意的。还是那个问题：那么，经过多年打造的北京城区市场，教育、医疗、治安、交通等公共设施经过多年的投资，现在应该是什么价？

通州也好，大兴也好，现在就有这么高的房价，到底意味着什么？

### ❸北京，《房地产调控政策与市场前景》闭门研讨会。

任志强就是在这里再发惊人之语：本轮错误的调控会导



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



任志强所谓的“错误调控”主要是指政府减少土地供应。逻辑很简捷清晰：需求还很旺盛，供给却减少了，供不应求的结果可不是房价继续上涨？

按照这个逻辑，近来种种收紧地产开发类融资的政策也被唾骂为“脑子进水”的调控，因为这些措施限制了地产开发商的准入和资金来源，同样是抑制了供给。

这些措施包括：

银行禁止“配资拿地”等地产夹层融资；

新增开发贷趋紧；

拒绝给“五证不全”开发商提供贷款；

暂缓存量信贷置换房贷等交叉融资手段；

中国证券投资基金业协会发布《备案管理规范第4号》文件，强调对16个房价上涨过快城市住宅项目的私募产品不予备案；

去年10月底，证监会连同交易所和交易商协会也加强了房企公司债的分类监管；

……

我从2001年开始进行经济报道和分析，重点关注房地产已有十几个年头了。现在是第几轮的调控，我已经记不清了，对于每次都可能被打上“史上最严”标签的调控，也已经见怪不怪了。

历次房地产调控真是出乎一般人的理解，越涨越调，越调越涨，每次调控也总少不了抑制供给这味主药，以至于每次调控之后，房价总是先抑后扬，继而“报复性反弹”，剧情十几年不变，政策令人各种看不懂。

这到底是因为什么？

批评决策者的“低能”很容易，也许过于容易了，所以批评者越来越多。每次调控政策一出，包括专家、学者、开发商、民众甚至不少政府官员，历来骂声一片。批评很容易，但是这么多年的批评，已经完全不能增进我对这个现象的理解。

以抑制供给的方式调控房价，适得其反。这么浅显的道理，调控政策制定者难道真的不懂？也根本听不进去别人意见？还是根本没发现房价越调越高？不

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



对靠谱的办法吧？

腹诽和批评多年之后，我觉得需要换个角度思考这些问题，并且倒也有了些不一样的看法。或许我们看漏了一些重要的东西，因此都犯了一些自己并没有意识到的错误。

比如说，也许政府从来就没有想到过要放开地产的供给？

又比如说，调控政策确定供地数量的说法，是不是说反了？供地是制度，调控是政策；本该由制度决定的供地数量怎么能由调控政策决定？更合理的顺序，似乎应该是供地制度先确定供地数量，再在此基础上确定配套的调控政策。

再比如说，也许政府调控的真正目标（或者说首要目标）并不是抑制房价上涨？

.....

④香港，七名警察殴打“占中”（占领中环）者被判刑。

等一下，不是说房价吗？怎么扯到香港警察了？没错，跟警察是没关系，但是跟“占中”却有不得不说的联系。

香港，那个内地从中拷贝供地制度的地方，以其痛苦的经历告诉我们很多事，并发出警示：房价崩不崩盘，代价都在那里，无法逃避，无药可解。

## （二）高房价是被什么撑起来的？

### “两地一制”的土地供应

要看清楚房价，就必须研究中国的土地供应制度，也就不能不提香港的供地制度——内地学习的，正是香港的土地批租制度。

周其仁老师对香港的批租制度有过精彩的描写和分析。

鸦片战争之后，香港的土地成了英国皇室财产，可按年期批租给民间。英皇室把香港的土地批租权交给港英政府行使，租金所得也归港府库房。这样的土地也被称为“官地”。

在“资本主义”经济体中，土地基本是私产。香港的特别之处在于，官地的规模太大了，除了新界部分农村用地为村民所有，其他港地一律为官地。

官地公有；所有权不买卖、不出租；但政府可批租收益契约的订立和执行。这就是香港地制的主要特色。

▲ 14K

▼

● 1367 条评论

➤ 分享



当“中国特色的社会主义”遇上“香港特色的资本主义”时，两者竟然一拍即合，内地的供地制度几乎就是香港的翻版：土地国有或者集体所有；所有权不买卖；政府以招拍挂的方式拍卖国有土地或征用而来的集体土地年限不等的使用权（根据土地用途年限不同）。

内地和香港“一国两制”，在土地制度上却是“两地一制”。

“两地一制”最大的特点是，土地市场只有一个供给者，也即垄断者；垄断者总是有使其垄断利润最大化的倾向，具体的做法就是控制供给数量，提高供给价格。

以香港政府为例。为了获得更多一点财政收入，香港政府常常特意‘少批多得’，甚至“规划”出一块土地，因为市场竞价“不理想”而收回，待来日再批。看到被当地人称为‘石屎森林’的摩天大楼密密麻麻自天而降，你能想象港九岛上还有70%的土地尚未开发吗？

经济规律的可怕之处就在于其普遍适用性，并不因人而异；不管是以逐利为目的的商人，还是打着公共利益标签的政府，概莫能外，他们垄断利润最大化的行为并没有本质不同。

内地各级政府把这一套活学活用，发挥得淋漓尽致。香港的房价全球称王，内地当前的高房价，也是在这个同根同源的制度体系支撑下演进而来的。

### 中式地产市场的独特法则

中式供地制度下的地产市场很独特，尤其是它的供给和定价法则。

经济学原理告诉我们，“成本加成定价”的策略通常似是而非。一瓶矿泉水，只要成分大体相同，就没人关心你是就近开采的还是从两千公里之外运来的；别人卖两块，你就不能因为运输成本高就卖三块。你可以定那个价，但是卖不出去，就会被淘汰出市场，剩下的就是控制得住成本的玩家。自由市场中，通行的其实是“竞争定价、价定成本”法则。

“成本加成、顺价销售”是卖家做梦都想的好事，但在市场经济下千难万难。看看中国政府在粮食政策上的遭遇过的困境就知道了。上世纪末，为了保护粮价，政府“敞开收购、顺价销售”，从农民手里收购粮食，加个比例卖出去。为此，需要严格控制粮食交易市场，确切地说是消灭其他一切粮食交易行为。但全国这么大，可能供应粮食的渠道不计其数，岂是控制得了的？其结果是，仅粮食收购一项，财政亏损就不下3000亿。

可见，即便是在总理亲自督战下，政府这样强大的国家机器，想要打赢与整个市场的战争，也是极为困难的。

但是中国的房地产市场恰恰不属于“通常”情况。其独特之处在于，政府有能力消灭其他所有市场，让整个土地市场只有一个供应者，那就是政府自己。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



既然土地市场只有一个供给者，那么它就在“需求曲线”上寻找垄断利润最大的点，即控制供给数量，提高价格。土地市场上一个个“地王”，就是在这种背景下出来的。当然，造“地王”者多国企，这是另外一个话题了。

之所以说中式地产市场独特，是因为世界上大多数经济体的土地市场有众多的供应商，众多土地所有者都可以根据市场的价格信号快速做出买和卖的反应。中国内地与香港的供地制度同源，和其他经济体却有本质差别。

中式供地制度的“好处”是容易掌控市场，坏处则是弹性不足，市场一家独大，自我调整能力差，无视其他市场的价格信号——后面会讨论，这个看起来不怎么显眼的坏处，多年累积却蚕食了长期经济增长的潜力。

需求曲线理论上是存在的，但在实际中看不见摸不着，怎么就能确定多高的价格、多大的供给量是合适的呢？所以这里就存在两种风险：

►第一种是价格风险。土地拍卖的价格和政府预期的差距甚大，导致土地流标——前面说过，香港就经常因为价格不理想而“来日再批”。

►第二种则是期限风险。土地的购买者是开发商，而房子的购买者是民众，两者并不一致，而且有时间差，即地价转化成房价需要一个房屋的建设和销售的过程。作为“接盘侠”，开发商高价拍来的地，盖上房子之后却有可能卖不出去。

换个学术一点的说法就是，政府在开发商那里兑现了利润最大化，但开发商却把握不住民众的需求曲线，没法兑现利润。

本来嘛，需求曲线看不见摸不着，哪那么容易把握？

这两种风险都是真实存在的。中国经历多年地产市场的火爆，人们见得更多的是房价又涨了，房子盖好了卖不出去的情况应该关注不多。其实，许多烂尾的楼盘就可以归入此类。

而且，凡事总有第一回，单价十万八万即将入市的房子，谁也保不齐会不会就是这个“第一回”。

### （三）中国房价到底“合理”吗？

房价一旦绷不住，会不会崩盘？什么时候会崩盘？这些疑问如同幽灵般在中国房地产市场上空徘徊不去，迄今十有余年矣。



但是中国房价始终没有崩，相反，许多地方的房价还涨得让人越发绝望。

之所以有“崩盘”的盛世危言，最主要的原因是房价高得“不合理”。那么，什么是“合理的”房价？

对此，国际上有诸如“租售比”、“房价收入比”这样的流行指标。奇怪的是，中国房地产市场上这些指标早就超过了临界值，却迟迟没有崩盘的迹象。

这的确是因为中国房地产市场与众不同。

前文不吝笔墨，分析了一番内地与香港的供地制度，旨在说明，在不同的制度约束条件下，所谓的房地产“合理”价格，会有极大的不同。

租售比、房价收入比等指标，如果在一个远为自由的土地市场上超过临界值，往往导致房价的崩盘。但是在内地和香港这样的供地制度下，这些所谓的临界值似乎根本没有约束力，以至于许多紧盯这些指标的名家频遭滑铁卢，空发“崩盘”警报十几年，年年被打脸。

## 小马可以拉大车

### ①先看租售比。

我的看法是，在中国的土地制度条件下，租售比的指标意义不那么强，因为租房市场和买房市场并不是一个可以互相替代的统一市场。这是中式供地市场和自由土地市场的一个重要差别。

通常情况下，房租对房价有很强的锚定作用：房子价格太高的话，人们会选择租房方案，导致房租上升、房价下降；反之，若房价太低，原本租房的人会考虑买房，从而推高房价、拉低房租。这里的前提是，买房和租房是同一个存量房市场，这样两者才有较强的可替代性。

租房市场的价格是由所有房屋的供需所决定的；而中国的买房市场价格表面上似乎也由所有房屋的供需决定，但实际上却有微妙而重要的差异：其价格只是由新房市场（而不是整个房屋市场）的供需决定的——即政府拍地给开发商、完成开发之后入市的那部分房屋——而已。

如上所言，政府收益最大化的选择是控制土地供给数量，提高价格。如果新房的价格被地价“顶”得很高，存量房的价格也会水涨船高。在这个角度上，整个买房市场价格的“锚”并不是租房市场，而是新房市场——就是那么一丁点拿出来交易的新房，就引领甚至决定了整个房屋市场的价格。

房价和房租不是没有关系，只是关系更远了而已；房租也还是房价的一个“锚”，只是锚定的力度远不如新房价格的力度大了而已。



▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享



中国房地产市场的租售比远低于大多数市场，也就不难理解了。因为中国房地产市场与这些大多数市场的机制根本不同；它们是自由买卖的私有土地市场，中国不是。

这个不同引致中式房地产市场与其他地产市场之间最为重要的差别：新房价格决定存量房价格，而不是存量房价格决定新房价格——新房不是price taker，而是price leader。

99.9%的房屋可能并没有交易，但是它们的价格由交易的0.1%所决定。如果一套新房子的单价是10万元，那么周边房子的价格也大概是这个价，即使它们并没有交易，甚至没有交易意愿。

所以，拍地的价格就有非常重要的指标意义。它是这个供地体制的价格稳定器，稳定甚至引领一个城市所有存量房的价格。想想看，如果你手里有一套房子，而区位远不如你的“地王”的楼面价都高达10万，你还愿意8万卖出吗？你不会。你至少要等等看“地王”上的房子到底能卖出什么价。如果地王房价12万成功上市，你的房子就不会低于这个价。

前提是，“地王”上盖的房子可以顺利加价出售——这是这个游戏能否玩下去的关键。房价的上涨不会是无止境的。一旦新房的价格太高而无人问津了，存量房或称二手房的价格也迟早要绷不住。

这个游戏的危险之处在于，房价迟早有绷不住的时候，所以政府和地产商一直都在猜——准确地说是赌——市场的承受能力。人们什么时候就付不起这个价格了？在很多城市，尤其是三四线城市，房价超出了购买力，这个游戏已经玩不下去了。那么，一二线城市会怎么样？

真实情况是，有的地方政府已经玩坏了这个游戏，比如说那些“鬼城”。合理猜想一下，它们至少给其他政府尤其是中央政府提出警示：必须小心呵护这个游戏——这想必体现在后来的调控政策里了吧？

## 高度控盘的市场

### ②再看房价收入比。

这个指标也很关键，but, again, 它在我们这个体系下需要大幅放宽尺度。这里决定性的因素有三个：

第一，土地供给者的唯一性始终是我们认识的基础。这决定了每次放出来拍卖的土地价格很高，但是数量很少。这就好比股市有一只总盘子很大但流通盘很小的股票，用很少的资金就能把价格拉上去。

在房地产市场里的含义则是，新房的价格虽然很高，但是数量很少，只要有一些人买得起，就足以支撑这个价格了。存量房的价格当然会随着会涨，但是在里面住着的人又不需要掏钱。看起来不是皆大欢喜吗？当然，没买房的人除外.....

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



第二，全国购买力。一二线城市房子并不只是面向本地居民，而是面向全国。当三四线城市房价太高失去吸引力的时候，资金和人都会流向更具吸引力的一线城市和条件好的二线城市。

第三，刚需。几年前一度流行“逃离北上广”，现在更多的人“逃回北上广”；大城市成本高、人情淡漠，有种种不如意，但也有更多的发展机会，更注重个人能力，而回到老家如果“无爹可拼”就前途茫茫……

去大城市，就得买房子。这是刚需。

刚需是什么？买房子自住是刚需，担心资产贬值而进行优化配置也是刚需。不承认后者，就没法理解房价上涨的这一重大动力。在“资产荒”的情况下，买房子是个很自然、甚至是许多人最好的选择。

当然，有了上述三个基础，自然难免吸引炒楼资金了。中国多年来货币超发严重，市场上大量资金一直对房地产市场虎视眈眈，随时准备扑上来分一杯羹。很明显，每次货币宽松的时候，总是房价爆发的起点。

但是，正如三四线城市会失去吸引力一样，一二线城市房价上涨也不会是没有止尽的，那个挥之不去的问题又来了：一二线城市会崩盘吗？

#### （四）房价会怎么走？

关于这个问题，我的浅见是，中国房地产市场价格已经从普涨阶段进入了分化阶段，而这个分化阶段还有一个较长时间的深化和自我强化的过程。崩盘嘛？……以后再说。

2010年之前，中国的房价经历了狂飙突进式的普涨，其中最大的源动力是城镇化。这期间，人口既向大城市流动，也向中等城市和小城市流动。对于不同的人，不同城市各具吸引力，中小城市的涨幅并不如何逊色。

情况在2012年之后发生了显著的变化。安信证券首席经济学家高善文对此有一个精辟的解释：2012年之后，中国的城市化从之前的城镇化转入了都市化。所谓都市化是指人口的流动开始表现出很强的选择性，人口开始集中流入一部分大城市和特大城市，而相对在离开其他的中等城市和中小城市。城市化在城市之间开始出现了明显的选择性。

这其实是人们开始追求更高的生活品质，对于孩子正在上小学的年轻父母尤其如此。具体表现在人们在挑城市的各种配套设施。

要选择在哪个城市定居、生活和工作，除了考虑就业的机会，还会考虑这个城市所提供的公共教育水平、环境质量、治安好坏等一系列因素。而这些因素在中国不同城市之间的分布具有非常大的差异。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



正是因为年轻的父母集中选择基础设施资源更好的城市，导致这些城市的人口流入上升，对房产的需求增大，表现为小学在校生人数增速上升、房价上升，以及住宅新开工上升。

高善文判断，2010年之后，房价的普涨阶段已经结束，开始进入结构性分化的阶段。这一转折性的变化在房地产市场上的影响在新开工和销售层面上较早体现出来。但是在房价层面上的变化，直到2015年下半年才逐渐体现出来。

在我看来，这种结构性分化开始之后，还将经历一个较长时间的深化和自我强化阶段。选择性进入优质城市的人们，或多或少都具备一些优势，或知识，或技能，或财富，或资源，否则很难在当地立足。他们对当地总体上会产生正的贡献。

另一方面，他们的加入又会增加对当地基础设施建设的需求，而当地也有能力和意愿满足这种需求。

于是我们看到各地地铁的兴建，学校的翻修，医院的扩展……这些基础设施反过来又会对房价产生较强的支撑作用。

这种分化会导致一个正反馈：越受人们青睐的优质城市，就越有可能进一步提高或改善。这种分化会不断深化，导致城市间的梯度越来越明显。

当然，也导致优质城市的房价越来越高。

于是，我们看到一线城市和优质二线房价节节上升的同时，三四线城市房地产市场岌岌可危。三四线城市的开发项目几年前就融不到资，因为正规的金融机构无人敢问津，这些金融机构又没有那么多人手对这些项目深入调研，干脆一刀切，三四线城市项目根本不看。

房价的上涨，已经经过了一个关键的节点，一个对于三四线城市来说意义重大的节点。不管地方政府怎么不希望房价回落，怎么控制供地，都敌不过经济规律的力量。

但哪怕是一些著名的“鬼城”，房地产市场也没有崩盘。房地产这样的资产大多数是国有资产，或者已经变成了银行资产，而且资产质量或多或少都和当地政府的政绩挂钩。至少在这些实权人物的任内，很难通过资产降价来达到市场出清，因此这些地方房价不降，就是没有人气。

中国房价拒绝“崩盘”，因为这不仅是一个可以通过控制供地来调节的市场，还是一个讲政治的市场。

那些“鬼城们”玩得太过火，至少有两处败笔：一是供地太“过”，二是金融太松，所以房产又贵又“多”，金融机构深度陷了进去。金融太松，意味着太多的开发商挥舞着太多的资金去竞争土地，即土地需求上升（需求曲线发生变化），这些地方政府的理



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



这里所谓供地太“过”的含义是：如果不是金融太松，就不会有这么多的土地供给。另一个含义是：好的项目，一万个也不嫌多；既然是差的项目，那一个也太多了。

从这个角度看，严控金融，就能适度压低房价和降低金融风险。这样的经验教训，在此后的调控政策中体现得比较明显。

## （五）房地产调控真相

我猜想，中国房地产调控政策经过十几年的演进，其目标和手段已经逐渐明晰，政策其实很有其自治性与合理性。

说实话，这个想法刚出现的时候，长期批评调控政策的我都被自己吓了一跳。

粗略一点说，房地产调控的首要目标不是在调控房价，而是在预防崩盘；调控的关键点，其实都是在尽量挤泡沫，把多余的资金驱逐出房地产市场；在此前提下，房价能控制最好，控制不住再用别的手段，比如说行政的、法律的……

当然，不能忘记一个前提，那就是现行供地制度不能变。关于这个前提，我们后面展开一点分析。

## 供地制度决定调控政策

任志强对于房价继续涨的判断很可能还是对的，因为减少供给一般会导致价格上升。但他认为限制供给是“错误的调控”，这个判断政府不会认同。

我尝试从北京市政府的角度出发，理解这件事：

第一，土地供给是由供地制度决定的，不是由调控政策决定的。通常情况下，调控政策不能改变土地供给；与其说是调控政策限制了土地供给，不如说是先确定了土地供给数量，再制定调控政策来保驾护航；

第二，对房地产价格和需求起反应的只有政府一家，这个供地制度决定了土地供应不可能有市场希望的那么充沛。

第三，增加土地供应和现行供地制度不兼容，风险也是难以控制的，前有香港首任特首董建华先生的“八万五计划”，后有“鬼城”的教训，殷鉴不远。

第四，也是非常重要的一点是，北京市执行人口外迁政策，已经是明确的政治任务，减少土地供给是与之相配套的政策；正是这个配套，增加了北京房地产市场的复杂性。

需要说明一下，这里完全没有批评董建华“八万五计划”的意思。这个计划因为涉及增加土地供给的问题，下文会进一步讨论。

另一个非常值得推敲的，是对政府收紧融资渠道的批评，指责这种方式减少供给，助长房价上涨。更合乎逻辑的可能是，政府这个举措，一点也不像人们所称的那么“脑残”，相反，决策者相当清醒，而且对土地制度门清，对政策目标门清，对政策手段也门清。

再强调一次，政府的供地制度是控制供给数量，控制价格。要达到这个目标，不需要那么多开发商带着那么多资金来玩。在确定供地有限的前提下，再多开发商，再多资金，得到的还是那几块地。

因此，收紧地产融资渠道，供给并没有增加也没有减少，需求——开发商拍地的需求——却的确在减少。

当然，竞争拍地的开发商和资金越多，对政府的好处是很明显的：地块的拍卖价格更高了，卖地所得随之越多。

### 政策的理性与局限性

由此看来，出于某些考虑，政府看起来有了相当的克制，并不盲目追求短期利益而让过量资金把地价炒到天上去。这也避免了金融机构卷入过高的风险。

或许“鬼城”之类的教训的确有助于后来政策的调整。毕竟一下子把地价炒得太高，且不说透支了未来多少年的价格空间，这次的房子能否卖出去，也是心里没底的，更何况，高房价会导致许许多多负面的社会后果需要承担。

严控资金进入房地产市场，不管是开发贷还是房贷，的确是在抑制房价上涨。从供给的角度上讲，参与拍地的开发商越少、开发贷的资金越少，越不容易把地价炒的很高，把房价“顶”得也没那么高。从需求角度上讲，买房的钱少了，价格也就不容易上去了。

这里需要提到香港的一个经验。亚洲金融风暴之后，香港房价一度重挫70%，但其银行体系由于风控做得很好，并没有发生系统性风险。中国政府严控地产资金渠道，想必主要是出于控制风险的考虑。

政府为什么不能做得更多？比如说，为什么不加大土地供应呢？

我相信供地在一定程度上是可以调整的。垄断利润最大化的供应量，只是理论存在，实际上谁也没法确认在哪里，所以只要大体不差，多点少点不是核心问题。



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享





而维持供地制度的稳定和有效运作，则是不可触碰的底线。所以，无论如何，供地的量不会变化很大，更不可能大到导致房价下降的程度。即使在土地完全私有的自由市场中，供地的增加也不见得会导致价格下降，何况单一卖家的市场？

万一价格真跌了，既得利益者（比如贷款买房的人）资产受损甚至变负资产了怎么办？下次还能顺利拍地吗？财政收入怎么办？更要命的是，供地制度还要怎么运转？

所以，调低房价，根本不会是政策目标选项；假如政府真有控制房价的能力的话，政策目标选项也只能是：涨多少。可惜，即便政府可以控制地价，也没法控制房价涨幅，就好像小李的飞刀，出手之后就连自己都控制不了。

## 调控优先序

关于董建华当年的“八万五计划”，可能许多人并不了解，或者已经淡忘，但政府负责供地者一定记忆犹新。

由于我们已经知道的原因，香港房价畸高，普通民众面临极大的居住难题。

1997年10月，董建华以极大的魄力推动“八万五计划”。此前香港政府每年兴建两万个套间的廉租房，供不应求，符合条件的申请者至少要排七八年的队才能得到。董建华要将每年兴建的廉租房数量增加至八万五千套，要将申请等待年限缩短至三年，实现“居者有其屋”的理想。

“八万五计划”可以说是对香港原有土地批租制度的一个重大变革，意味着供地大幅增加，而且几乎是免费的！

很遗憾的是，我们没有机会单独评价这项政策可能对香港房地产市场会产生什么影响，更看不到香港是否有可能在原有的批租制度上走出一条新路，因为计划宣布两周后，亚洲金融风暴开始席卷香港。两厢叠加，香港房价到2003年最多下跌70%，大量按揭买房者成为“负资产一族”，董建华的民望陷入低点，最后不得不放弃该计划。

历史没法假设，如果没有亚洲金融风暴，“八万五”计划是否有希望取得成功？香港是否有可能走出一条不一样的路？但无论如何，“金融风险+增加土地供给”两者叠加出现的后果，想必会在政府相关官员心里扎下一根刺。业内都知道，房地产就是另外一种形式的金融。房地产风险自身就会导致金融风险，大幅增加土地供应是不是有可能导致一个自我循环的“房地产—金融风暴”，谁也不敢轻易冒这个险。

简言之，增加土地供给不符合现有供地制度，不符合政府利益，不符合市场既得利益者（包括此前高价拿地的开发商、此前高价买房的人）的利益……因此，正常情况下，“局内”没有人有动力改变现有的均衡状况，没买房的人除外，但那些人还在“局外”，影响相对要弱得多——当然，“占中”这样的极端情况除外。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



现在，我可以尝试勾勒一下房地产调控政策的目标优先序了：

默认目标：土地制度的稳定；供地制度的有效运转；保证财政收入；

首要目标：降杠杆，挤泡沫，尽可能降低金融风险；

次要目标：房价不要过快上涨。

现在看来，政府的调控政策，逻辑上是不是就自洽多了？是不是就跟任志强说的那样，一定涨，并且没泡沫了？房价如果控制不好，社会动静有点大的话，还可以采取一些行政啊、法律啊这样的手段，比如说整顿一下房地产公司……

## （六）未富先“贵”，代价沉重

### “香港病”

在此可以阶段性小结一下：从供地制度到调控政策到房地产市场，政府可以不断修补、自洽、自high；房价稳定增长，没有崩盘，在可见的将来也能自我维持。看起来，so far so good。

最可怕之处也就在于此，高房价稳定可持续，代价无法逃避，也无药可解。

政府依靠卖地得到了不菲的财政收入，但高房价给房地产之外的市场、行业乃至整个经济、社会带来的成本要远高于此，代价极为沉重。

作为中式供地制度的起源地，香港是一面最好的镜子。

众所周知，香港的税法简明而所得税率很低，连经济学诺贝尔奖得主弗里德曼都说值得美国学习。然而，香港的地价在全球称王。周其仁老师对此有一句经典的评价：香港政府通过土地批租而征得的‘暗税’，在资本主义经济里举世无双。

要知道，高地价能把几乎所有的价格都顶上去。举个简化的例子：你要到周边的菜市场买菜吧？菜市场摊位有租金吧？地价一上来，租金跟着上来，把菜价也给顶上来。你没得挑，因为周边菜价都涨；生活成本上来，劳动力价格也就随之上来了。劳动力价格一上来，能不涨价的东西就很少了。

在举世无双的“暗税”之下，香港举步维艰。

一方面，香港的地价在全球称王。但除了地产之外，其他行业乏善可陈。制造业早就移师内地去了（顺便提一句，现在内地的制造业也步香港之后尘移师他方）：“数码革命”吗？还有谁知道有这么一回事？过去十几年，托中国内地“世界工厂”的产品走I

▲ 14K

▼

● 1367 条评论

➤ 分享



咨询等中介服务倒也生机勃勃。现在“世界工厂”光环退减，香港也随之疲态毕现。

要不是具有区域性的市场经济制度（特别是金融制度）的竞争优势，香港地产的天价是无论如何也撑不住的。

但是光撑住又怎样？其他行业在这么高的成本之下，早已失去竞争优势。与此同时，香港的贫富分化也日趋严重。当地年青人发展的机会空间，极为逼仄。

另一方面，香港的生活成本尤其是居住成本极高，大量中产阶级终其职业生涯，也不过堪堪供完一套房子。

据说，香港“豪宅”的标准是，卧室里面放一张床，有三面不靠墙就可以了。

朋友小花在其《待渡香港》一文中，曾经问过一个香港小妹，香港房子这么贵，年轻人结婚怎么买得起。小妹说，租房啊，或者去新界买一套二三百尺（合二三十平米）的老屋。“这样一套老屋通常有两间卧室，很宽敞啦！300万港币左右，首付只要1成！”

超过20万香港普通民众，则居住在密密麻麻的“笼屋”、“劏房”里。一套几十平米的房子分成许多独立单位，有的“劏房”里住着一家几口，所有的吃喝拉撒就在这几平米里发生。或者划出许多铁架床，分租给不同个人，人均活动空间两平米左右。

香港的确有完善的住房福利制度，但僧多粥少，不可能雨露均沾。比如，香港永久居民有申请廉租房的资格。但香港政府每年修建的廉租房很有限。1997年董建华著名的“八万五计划”之前，政府每年修建的廉租房为两万个单位，居民提出申请后，最快得排队等到上七年，甚至要等上十二三年。

生活成本极高；供不起住房；本地产业不振，找不到好工作；贫富分化日趋严重；香港很多年青人看不到希望……“占中”，就是在这样一个背景发生的。

在香港，高房价的恶果已经看得很清楚了：它未必以崩盘的形式出现，但成本依然高昂；它透支着老百姓的精力与财富，也必然透支一个经济体的潜力，甚至会激发社会矛盾。

经济学原理告诉我们，所谓垄断利益最大化，就是尽量榨取消费者剩余。这一轮榨取当前买得起房的人的消费者剩余，下一轮榨取那个时候买得起房的人的消费者剩余。港式供地制度，榨取的是购房者的剩余——这可是刚需啊。泡沫倒是不一定会有，如果金融机构风控做得好的话。

## 沉重的龟壳

中国内地的房价还远不如香港——当然经济发展水平也不如，似乎还有相当大的经济空间，但实际上丝毫没有可乐观之处。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



在中国不但未富先老，而且未富先“贵”：房价贵，人工贵，看病贵，同样质量的商品都比美国贵.....

中国经济30年高速发展没有秘密可言，无非是制度红利，人口红利这些因素。所有的红利概括起来，其实就是成本优势。现在短短十几年间成本大幅上升，竞争力锐减，高房价难辞其咎。外需还在那里，只是不见得再买中国制造而已。

和香港的情况一样，高房价“暗税”同样给中国经济戴上了紧箍咒，从超过10%的年增长率快速下降到6.5%左右，高房价至少“贡献”了一半。

更何况，香港的税制简明、所得税低，中国的宏观税负则高得惊人，“玻璃大王”曹德旺这样不堪税负重压，转而在外国建厂甚至整体搬迁的，不在少数。有去东南亚的，有去印度的，甚至有去美国的。

美国次贷危机之后，外需真的回不来了吗？国际市场真的对产品没有需求了吗？需求还在那里，没变太多，也没变太少，只是满足需求的供给者，不见得还在中国而已，有不少已经撤出或者正在（考虑）撤出了。

可控的供地制度维持房价不崩盘，却也对扭曲的价格信号不反应。如果是在自由的土地市场，可能早就发生过价格调整了。“租售比”和“房价收入比”等指标或许不是判断中国房价崩盘的好指标，但确实是地产市场价格畸形的有效指标。

地产市场对价格扭曲不反应，其他市场和产业却会反应，于是我们看见了“产业转移”，不得不进行“经济结构调整”。未富先老、未富先“贵”的中国经济还在苦苦突围。

正是“成也萧何败萧何”。这套制度可以维护土地市场不需要经历重大调整，却也因为不调整，给整个国民经济累积了极高的代价。

怎么办呢？中国的高房价发展到现在，已经积重难返了。我对房价是否崩盘，不再那么悲观了，因为重新认识了这个供地制度和可调控的地产市场；但是我对中国经济的前景，却是更加悲观了，同样是因为这个供地制度和扶摇直上的房价。

多么沉重的负累！而且似乎没有破局的良策。中国经济就将始终背着这么一副重重的“龟壳”，艰难前行。（The end）

崩或不崩，代价都在那里，无处可逃，无药可解。（The End）

编辑于 2017-03-10

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



👍 270 条评论



叶卓青  
Rabbit Hunter

686 人赞同了该回答

我现在怀疑20年是不是一个轮回了。

1995年国有企业贷款占银行各项贷款总额的58.73%，2015年公司债务综合是100.9万亿人民币，占据总债务的61%，同时是GDP总额的149%，而且相比当年还要再加上14~15%左右的房贷。GDP2.5倍的房贷、政府债务、非金融企业债务三个互相撑着，（有那么一点类似旁氏）一旦碰到某个点，大规模断供，画面太美不敢看。

债转股已经在大规模推进了，20年前也是，以后有了四大AMC，花了多少年才处理掉40%的bad debt,剩下完全不能回收。现在的bad debt占到GDP的7%左右。

20年前国企改制；现在推动混改，说要抓住“僵尸企业”的牛鼻子，法院加紧处理破产案件，强推“PPP资产证券化”。

20年前国企员工大批下岗，被买断工龄，现在沿海民企和外资厂倒了一片，还要矫枉过正地搞所谓的“环保审查”。感觉今年或者明年还会有堪比20年前的造成重大社会变革的事情发生，拭目以待吧，嘿嘿嘿。

作为被IMF列为资本外逃“极多”的国家（当然这里的数据不是很可信），1997~2000年跑了1200多亿美刀，而同期的外商对中国的实际投资额才407亿美元。现在外储低于3万亿美刀以下，对我来说最实际的观感就是这段时间接了十几位想购置英国资产的国内公司代表，地下钱庄抓了一波又一波，想换点人民币出来跟登天一样。

外加frs又是加息又是缩表的，根据蒙代尔三角，咱也只能被迫缩表。

编辑于 2017-08-18

▲ 686 ▼ 340 条评论 分享 收藏 感谢 ...



时代之  
财经界段子手 文艺范的逗逼

202 人赞同了该回答

1.首先回答第一个关于周期的问题。

经济的确是呈现周期性波动的，短的有3-4年的基钦周期，中期有9-10年的朱格拉周期，长期的还有康波周期。而这十几年来，真的没有出现周期吗？不要选择性忽视08年的金融危机。从2000到2017，我们实际上经过了兩波朱格拉周期。

中国从2000年加入世贸，外贸成为经济增长第一动力。到2008年金融危机，中国的房地产一样出现了大幅度的下跌，最多的下跌了30%，平均房价下跌10%，然后靠着4万亿投资，中国经济重新高速增长。而到了2014年，全国房价也出现了下跌，根据国家统计局的数据，70个大中城市中，有68个出现了下跌，中国经济增速已经放缓。而2016年一波史无前例的巨大信贷投放，再次让房地产上天，可惜这次经济没有跟着反弹。

如果你只是盯着一线城市看，当然觉得没有周期了。

2.为什么大家都爱炒房？

▲ 14K ▼ 1367 条评论 分享 ★

房价的上涨绝大部分原因都可以归结为货币的大量发行。从M2历年的增速看，我们国家从08年后从来没有低于过两位数的增幅，最高的时候大于20%。

这其中，大家也炒过股票，炒过大蒜，但泡沫都破灭了。而房地产泡沫迟迟没有破灭，很多人甚至说房价泡沫是钢做的。大家为什么都爱炒房？

其实中国的投资途径有限，普通人能够参与的只有股票和房子，然后买点理财争取跑赢通胀。股票流动性高，需要一定的专业知识，波动性也大，所以大多数老百姓都会选择房子来进行投资。

而房地产的流动性差，所以即便一两个月不赚钱，甚至是在2014年的回撤中，也很少有人卖出，这就很难出现股票那种大幅下跌。一般除了大规模失业导致的断供，市场上是很难出现大抛售的。

而房地产的泡沫又和政府的政策不谋而合。土地供应紧一紧，房价自然就上天了，又能打动上下游五十几个行业，又能创造收入，何乐而不为。

这些因素的叠加的，导致了我国房地产泡沫成为历史上第一大泡沫，当然这个话要等泡沫破了之后才能盖棺定论。

### 3.为什么没有经济危机的征兆？

不是没有，而是太多的人选择性无视了。其实任何经济危机都不是凭空而来，而是有很多征兆。08年的次贷危机，在雷曼破产之前，房地产的违约就已经创出了新高了。在07年末的时候，世界经济论坛对1000位CEO，投行大佬进行采访，大家都认为风险最大的就是资产泡沫，也最为严重，但是大家都不相信自己的预测。

这是文化和制度造成的。除了独立点的经济学家，唱空是不允许的。你见过哪个政府官员敢说对未来没有希望。顶多就是一句：道路是曲折的，未来是光明的。

而现在，已经有很多方面体现出经济危机的征兆了。

首先是债务水平。中国的债务水平保守估计也占GDP的250%以上，虽然没有一个确切的值来衡量什么时候发生危机，但这样的债务水平无论是横向还纵向比较，都在历史的高位。

另外一个固定资产投资和M2。从2016年初开始，占固定投资大头的私人投资就出现下滑，甚至一度出现负增长。而能够维持泡沫的M2增速也不及预期，尽管投放到了大量的现金，M0和M1都是20%以上的增长，M2依然没有达到央行的目标。

从08年之后，投资占了经济增长最重要的比例，如果私人投资上不来，人们不愿意借钱，需求端也开始萎缩，那么必定发生经济危机。

危机的那个标志点会发生在M2增速低于10%的时候，很可能在接下来半年我们就可以看到。

作者为独立投资人，微信公众号：jingji-xinli

编辑于 2017-03-11

▲ 202



75 条评论

分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



钱粮胡同



金融、经济学、银行 话题的优秀回答者

453 人赞同了该回答

这个问题其实可以翻译成对几个关键词的解读：中国经济，尽量客观不带情绪的参与下讨论。

▲ 14K



1367 条评论

分享





首先问题问得好，可是总是感觉之间缺少（或故意隐藏）了一个逻辑，我也可以反问题主：房价涨成这样，凭什么就要有经济危机的征兆？如果翻译题主的问题，能不能这样重整一下：“国内房价涨成这样，有点离谱啊，是不是泡沫已经吹起来了？如果已经吹大，是不是就快破了？那破之前有没有什么征兆？如果真的捅破了，是否会真的导致经济危机？”

基于此，咱们先不谈房价和危机（后面会分析），我们先统一一下理解，什么是泡沫？现在的房地产市场涨得跟没有明天似的到底算不算泡沫？我之前有个知乎的回答：「泡沫」在经济学中有明确定义吗？ 在里面有两个点很关键：1) 什么是泡沫；2) 如何鉴别泡沫。

通常来说，泡沫的定义比较模糊，一般是指一个产品或资产的价格在某个市场上升，高于它的“正常”价格，偏离值（差异）就是泡沫。明确的定义（精准的定义？）用来界定泡沫应该不容易，因为真实市场中资产的内在价值（intrinsic value）很难观察（或者说计算），到底泡沫是多少（假设内在价值确定且是正确的情况下价格偏离多少算泡沫？）很难说，所以很多时候只有当泡沫破灭的时候，我们才意识到，我们刚刚经历了一场“泡沫”的洗礼（retrospect的角度）。

我在回答中也提到，任何资产价格（房价）的变化符合以下特征就应该是泡沫：

1. 资产价格的迅速攀升 – 往往伴随短时间内两位数的快速增长，与基本面价值快速脱离
2. 同时期大规模的投资与投机 - 泡沫期无论进与出，总是有着大量资金的参与（无论是smart money或是老百姓的血汗钱）
3. 泡沫期总是会出现一些特定的投资标的行业或公司或某种资产，从各方面来看都有着极好的前景，恰恰缺少的是明确的盈利前景（如互联网泡沫时代的高科技公司，英国铁路泡沫中的铁路行业等）
4. 高杠杆（郁金香狂热中的期权，南海公司的低比例首付与分期，20年代美国股市泡沫/日本房地产泡沫/亚洲金融危机期间的银行积极信贷支持）
5. 政府有意（或无意）的参与和影响（无论是泡沫形成期一助长，或是泡沫的破灭期一捅破）

显然，中国房地产市场目前基本符合了上述的大部分特征，但是是否就说明这个泡沫已经很大，马上就要破灭呢？估计没几个人可以准确预测 – **历史告诉我们，也许只有当泡沫真的破灭的时候，我们才后知后觉，意识到我们刚刚经历了一场泡沫的洗礼（retrospect）。而更多的时候，泡沫既是人性的狂热，我们身在其中，只是不愿醒来而已。**

**但是这残酷的历史并不阻碍我们尽量用客观事实来看懂目前的形势，总结出未来可能导致泡沫破灭的主要因素，提前为自己建立一套早期预警系统。**

目前来看，一线城市的房价相对收入水平确实很高。以2016年的数据为例，大部分一线甚至二线城市房价收入比已经超过（远超）6了，也就是说，一般家庭需要至少6年的总收入来购买一套大约90平米的住房。而深圳，上海和北京等主要城市的房价收入比甚至已经超过30（国内城市具体数值及其他国家比值见下图）。这还只是说的新房，如果是二手房（地点比较好的），这个比值还要再往北。

国内主要城市房价承受比（2016年）：



亚洲地区主要城市房价收入比（数据时间点与上图略有不同，来源：Numbeo）：

欧洲地区主要城市房价收入比：



▲ 14K



● 1367 条评论

🚩 分享



美国主要城市房价收入比：

房价这种速度的攀升必然会造成一定的购买恐慌，就连我自己都算上，会有"如果现在不买，以后更买不起"这样的一种心态。而这种心态所导致的行为，深刻地反映在了新增人民币贷款的比重里。下图是从2010年到2016年底房产抵押贷款占新增人民币贷款的比重：2010到2015年基本维持在16%，2016年上半年攀升到31%，而下半年已经高达51%了。



▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享



有可能统计方法不同，统计局的数据显示今年1，2月份的房价增长温和，甚至略低于16年同期；然而如果亲自收集一些在线房产平台的报价，可以看到今年前两月的房价增长好像不是那么温和，二手房月增长1.7%，年化就是大约22%，其中重庆和天津的月增速高达3.9%左右，而上一年同期也只有大概1.5%。

说到这儿，我们看到，无论是房价绝对水平，房价相对收入的水平，以及月均增速都相当可观，那这是不是可以说房地产市场已经出现资产价格泡沫，并且这个泡沫已经不小了？如之前所说，很难清晰给出判断，但是可以确定的是，房地产市场孕育着一定的风险，政府也在尽量采取合理渐进的措施来应对，然而正如我之前在另一个知乎回答中类比的爱尔兰当年的情况：爱尔兰的经济发展有什么特点？为什么 GDP 的增速远高于欧盟平均水平？ 即：房地产对中国经济的贡献（反过来说就是中国经济对房地产的依赖）已经史无前例的高，问题变得愈加复杂，不是说政府知情而不解决，只是真心难度很大，而国外其他国家过去也没有过很好的解决方法。

在中国，尤其从地方政府的角度去理解这个问题，会发现问题很棘手。2010年到2015年期间，房地产与建筑行业为地方政府贡献了48%的税收，金融业只有17%，制造业仅有区区9%。单单2015年一年，房地产与建筑行业缴税2.32万亿人民币，制造业仅有6千亿，完全不是一个量级。除此之外，地方政府还高度依赖土地出让（预算外收入），仅2015年一年就高达3.1万亿，主要用于当地基础设施建设。

中央政府的收入对房地产的依赖性相对低很多，然而大部分基础设施建设都是由地方政府出资想办法的，也因此，这种困境会导致哪怕中央政府强力干涉，地方政府的配合意愿和激励会甚低，**最终可能导致执行效果不力。**

**说了这些，我们也要看到积极的一面：中国的经济体很特殊，资本账户相对封闭，储蓄率高，通货膨胀相对较低，外储多，经常账户盈余，政府直接控制土地供应以及对整体金融系统的有力控制，**这些特殊因素都使得中国在处理房价问题的时候处于有利位置，而这一点毕竟在其他发达国家不常见，也因此我会说，泡沫会破灭么？会导致经济危机么？很难说。

**当然，政府也不会轻易出大招儿，最直接的原因显而易见：既得利益团体的规模。**这个既得利益团体不是指裙带关系或富二代团体，他们是：

- 房价上涨而受益的群体，无论是一线二线城市，或三线城市乃至农村区域但是临近一二线城市的；
- 中央政府，地方政府，以及国有企业；
- 金融业，房地产开发商，甚至很多与房地产行业相关的实业企业，比如钢铁水泥类大宗商品行业，机械制造，家具等等，按这个逻辑的话基本大部分行业或企业都可以多少牵涉进来

所有上述群体的补集基本就是未得利益者，这里就不细说了。然而，我们要清晰地认识到，高企的房价可能会使很多踏实做实业的企业面临很大的生存压力，而这种挤出效应（crowding out effect）会相当程度的扭曲经济结构和信贷配给。当然了，他们也可以从众，投资房地产，结果怎么样就不好说了（辉山乳业）。

当前的事实是，既得利益群体规模庞大，而且不断蔓延（房价涨到哪里，哪里就基本等于加入了既得利益的俱乐部），而这种趋势有着自我增强的特征（可以试着从区域经济集群的角度理解），所以时间拖得太长，我只能说，不太好。对于政府来说，早晚需要强力的干预来控制泡沫破裂的风险，这些干预措施我可以想到几个比较有效的：

- **中央政府层面：**把握好货币供给与信贷增长，尽量与名义GDP增长匹配，避免流动性过剩问题，适当降低经济增长目标；

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



- **地方政府层面**：很简单，扩大土地供应，密切关注面粉/面包价格比（也就是单位土地价格与邻近房价的比值），减少面粉比面包贵这种现象。这方面郑州是一个很有意思的例子：2017年前两个月，郑州是屈指可数的几个扩大土地供应的城市，由此也导致土地拍卖价格显著低于邻近售卖的房子。

不得不忽视的还有一点，就是房价的大幅攀升带来的财富效应和副效应。有好几套房的朋友那真心是实打实的财富，只有一套房的会自嘲说这都是纸上的财富。宏观角度来看，财富效应在一定程度上对消费有着支撑作用。然而记得我们最开始的图（各国房价收入比），如果按目前房价的增速，国外房产会相对来说越来越有吸引力，这有可能会产生一定程度的资本外流（不得不承认，房产投资者有的是方法绕过监管到海外投资）。

最后，为了先知先觉建立我们的预警系统，我试着总结一下，除了之前提到的以史为鉴来识别泡沫的那几点，最有可能导致泡沫出现裂痕的因素会是什么：

- **短期操作层面上看很简单**：由于通货膨胀而导致的利率上调，美联储等国外主要央行的利率上调（导致的资本外流）以及人民币贬值。政府有意的捅破泡沫不太可能，但是央行有可能会因为客观事实而被迫上调利率以应对通胀，或防止资本外流，或为了货币保值。
- **中长期基本面来看**：老龄化和城镇化的减缓是终极因素。

**短期看，央行今年不太可能上调利率，2018年后有一定可能，主要原因来自于不断积聚的外界压力：**

- 美联储很有可能今明两年分别上调3次利率
- 前述的资本外流（近期中资海外收购等事件越来越多不是么？）
- 经常账户盈余压力（近5年针对海外服务类的需求越来越高，服务贸易的经常账户赤字快速攀升，抵消了大部分商品贸易盈余）

总之，这个话题复杂也敏感，我只是从客观角度讲讲故事，未来到底会怎样，谁都说不清楚。

**补充两句**，基于以上的分析，我觉得才可以相对合理的说，**如果房地产市场出现问题，泡沫破裂，危机发生的概率会很高**。基于08年金融危机的历史，如果说看到一些征兆的话，我觉得国内很多银行工作的朋友应该已经有了一定的认识。还是这句话：**很多时候，泡沫既是狂热，我们身在其中不愿醒来而已。**

**题主问到的既然货币超发为什么不流向其他领域**，这个很简单，世界各国都是一样的，资本会往收益高的地方流。德国房价一直以来比较稳定，近些年开始快速上涨，原因的话这里放一张德国房产收益率和其他资产类别收益率的对比就足够说明了（深蓝色是新租房收益率，浅蓝色是二手房，黄色是德国DAX公司股息收益率，红色是10年期德国国债收益率）：



▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



特留此答案供以后打自己脸。

#### #参考文献：

- Blanchard, O. (1978): "Forward and backward solutions for economies with rational expectations.", American Economic Review
- Blanchard, O. and Watson, M. (1982): "Bubbles, Rational Expectations, and Financial Markets." Lexington: D.C Heath and Co., pp. 295-316.
- Caballé, J. (2010): "Financial Sector: Crisis.", Teaching notes UIMP
- Jochen Möbert, "German Residential Property Market", Deutsche Bank, 2013
- Shiratsuka, S. (2003): "The asset price bubble in Japan in the 1980s: lessons for financial and macroeconomic stability." IMF-BIS conference in Real Estate Indicators and Financial Stability 27-28 October.
- Zhang and Zeng, "China's indispensable property bubble", Deutsche Bank, 2017
- 知乎回答：[爱尔兰的经济发展有什么特点？为什么 GDP 的增速远高于欧盟平均水平？](#)
- 知乎回答：[「泡沫」在经济学中有明确定义吗？](#)

编辑于 2017-03-31

▲ 453



💬 125 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



**方是旭**

我只是个读书人

125 人赞同了该回答

写个肯定没人看的答案。07年在南京上大学，东南大学浦口三本校区。离长江边不足三公里，当时三本学校学费一万三。有一个女同学嫌弃宿舍条件差不愿意就读，她父母当时在学校对面买了套房让她住宿。当时房价两千三。四年毕业后房价九点六百多，现今一万八。当时如果没读书把读大学花的十几万在学校门口买套房付了首付，老子现在也是白手起家百万富翁了。

分割一下，既然这么多校友就留下哪一届哪一系哪一班的呗，哈哈

编辑于 2017-03-23

▲ 125



💬 48 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



**猫大叔**

微信公众号：猫大叔的财会窝，财会专著《你的随身财务手册》正在热卖中。。。

165 人赞同了该回答

聊一点我知道的事吧

大概2012年左右，那段时间真是资本的盛宴，各类金融机构各种缺钱，很多上市公司都加入进来，通过金融机构各种投资，利率能到20%-30%，最少也有12%左右，这些投资都挂了个信托产品或委托贷款的名义，20%以上基本上都是房地产公司借的，为了规避监管按市价利息多而已。100%以上

▲ 14K



💬 1367 条评论

➦ 分享





的也信托产品有相当一部分是地方财政以城建投资公司的名义借的，其实就是地方债。不论什么名义，这些资金的最终流向都是房地产。

后来投20%以上项目的很多都杯具了，即使房地产公司，也不是所有项目都有这么高的利润。当然，全身而退的也不少。倒是10%到15%那些投地方债的，一点事也没有，全赚到了。

其实有段时间大伙都很紧张（现在想想就是危机的征兆了），到处风传地方债危机，某地财政已发不出工资，中央要调查地方债之类。因为地方财政是按预算来的，大城市甚至地级市都没问题，就怕小县城，开发区根本没人去，投了那么钱，还有高额利息要还，怎么还得上？后来我听一位当时在县里挂职的副县长（讲这事时他已经是家国有金融公司的领导了）回忆，其实县里也很怕，因为中央要求各地方上报债务情况，地方怕把借高利贷的事报上去会担责任，所以胆大的全报了，胆小的有的就没报，结果中央最后一句追究的话也没说，相反，所有地方债，中央全担下来了，包括那些高利贷。

再后来地方债就没有那么高的利息了，因为大伙都知道了，只要是政府借的，不论那一级，都有人兜底，和国债一样安全！一旦投放市场，大伙都抢呀，一般公司根本抢不到。

现在知道房价为什么能涨成这样了吧，因为有政府保底，安全呀！那怕那天资金跟不上也没关系，会有很多四万亿之类的政策跟上的。

有没有经济危机的征兆？我认为还是有的，只不过一出现国家就用凯恩斯那套压下去了。那为什么没有出现经济学上常说的滞胀呢，我想主要原因还是房地产，房地产为主的基建投资把大部分超发的货币都吸收了。不信你问问身边的人，不论他是什么身份，只要有点钱总有相当一部分家庭财产是房子，现金占比高的不多。所以物价高也不到那去（本轮房价上涨前的“蒜你狠”“豆你玩”都是货币超发导致的，当时大伙都有点紧张，怕有连锁反应，结果房价一涨都没事了）。

等到有一天，农业人口不再向城市流动了（这是刚需，是房地产业的基础），人口老龄化了（这是必然了，那怕计划生育改成多生一个多送一套房），房价就会下来了，到时可不会下来一点二点，我身边很多同龄人的孩子都有四五套房要继承，很难想像这些孩子将来会以什么价位把房子出手。到那时，所有以前没有经历的经济危机都会补回来的！

有兴趣的请关注公众号：猫大叔的财会窝

编辑于 2017-03-18

▲ 165



● 96 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



流放疯

热爱这个丑陋世界的人才是真善美

402 人赞同了该回答

炒过股的都知道流通盘很少的股票价格在国内畸高。打个比方，本来股本1个亿的公司，市面上只有1000万股能流通，而机构又控制着里面50%以上的筹码不轻易买卖，最后这支股票肯定会脱离基本面随意涨，涨到上天都可以。前段时间顺丰老板就是这样差点变成中国首富。

现在一线城市不就是如此吗，稀少的土地供给全是被政府控制的，这非常可怕，相当于一只小盘股被100%被控盘。国内贫富差距又那么大，来一线城市找工作的人口那么多，而地方政府的设计下决定了相当多的福利和未来经济发展的收益，相当于让全国所

▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享



高品质的社会服务，这么好的商品如果是一只股票当然会被疯抢。又因为限购，10%不到的房产交易就可以决定了所有一线城市的房价在高位稳定于一个价格区间。最后不到全国面积10%的一线城市房价又决定了全国的房价。所以这太符合经济学规律了好嘛，因为实际流通盘太少了，流动性非常差，房价自然高高在上。如果土地全面市场化供应，自由交易，还能涨这么高却没有任何大的波动才叫不符合规律。

至于经济危机为什么没有发生这点，你要理解政府的思路是防止系统性风险，就是防止全行业经济危机的发生，局部经济危机那可是一波又一波没停歇啊。海南房价大跌过几次就不谈了，前几年温州房地产就崩盘过，到今年都没恢复，15年都知道深圳房价涨了一倍，但很多人不知道深圳房价在上世纪90年代就爆炒过一次，后来跌下去花了10多年才涨回去。股市不用说了吧，08年股灾，15年股灾，16年蓝筹走牛，但是小盘股跌了一年。前几年煤炭，钢铁，造纸，化工产品的价格也跌到谷底，好多公司破产，16年中旬才缓过来。其实这么多年来，全国很多行业早就经历过多次危机的洗礼了，前面提到的温州房价崩盘的源头其实就是浙江2010年制造业衰退。

编辑于 2017-03-19

▲ 402



● 115 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



Orz辉

我是神棍·辉

361 人赞同了该回答

我有几个朋友做类似借钱套利的生意，这些生意多少都和房地产有瓜葛。

其中一位是西安的拆二代，娶了一位很漂亮的老婆。小两口结婚小半年基本就是打麻将，啥工作不干，收房租放贷。放贷对象把这些钱基本投在房地产了。后来拆二代也借别人的钱套利。结果房地产破裂后，这些借钱的都跑了。拆二代娃刚满月没多久，为了还债，就出去到南方打工，他老婆坐月子刚满现在继续工作了。

之前我老家朋友的弟弟主要做两种生意，给房地产企业垫钱进水泥以及租吊塔。那段时间我们老家的房地产特别热，他基本就是坐家里数钱，于是问高利贷借来50w，买了一辆C系，剩余的钱开了一家洗车店。结果半年不到，房地产泡沫裂了，他玩完了。去年他进监狱了，原因是他用租车公司的车做抵押，借钱还高利贷。

我们县城的首富现在也成首富了，市中心那个百货商场楼烂尾两年了。供货商、民间集资人，甚至他亲弟弟，现在都不断去市里上访。

我想自己周边这类房地产事情，很多人也都遇到了，比如鄂尔多斯的鬼城。可是中国经济出现很多人预测那种全国性的次贷危机了么？

没有吧。所以我一直观点都是中国房地产存在风险，但不是全国系统性风险。原因在于中国的土地市场、信贷市场和房地产市场都高度分割。

中国各地土地供给并不是高度市场化的，具有极大的计划特征。有些地方土地供给过剩，有些地方稀缺。一二线城市的土地供给具有一定的离散性，和当地主政官员资历、当地的央地关系、中央规划等相关。

这造成中国有些城市房地产明明不愁卖，但是中央不给土地指标。有些地方土地供给即便算不上过剩，可存在结构性问题。比如明明是大学城周围缺土地，审批却将指标给了几公里外的地方。同样，还有广大的中小县城，由于不合经济规律的中小城市规

▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享



土地市场分割造成各地房地产供给不同，因此中国各城市住房收入比差距巨大，房地产市场往往出现一边火焰，一边海水的情况。就像我一开始提到的。中国大部分县市级地区的房地产市场早就死了，可去年北上广房价高涨。同样，2012年的时候西安曲江地区很多楼盘和天津市房价差不多一个价位，单价在1.2w左右，可是4年过去了，天津的房价几乎翻了一倍，而西安曲江大部分楼盘房价实际上是降了10%左右。

除了土地审批造成房地产市场分割，各地官员利用权力寻租非常常见，各地有大量依附于当地权贵的房地产公司。这导致中国大型全国性的房地产公司，占中国房地产总体份额比例不高。例如去年万科、恒大、碧桂园加起来才占市场份额10%，而香港仅仅李嘉诚的公司就占私宅业务的1/7。

在上轮房地产热时很多大房地产商投资三四线城市，比如万达在很多地级市建商场。如今这些投资大部分是亏本的，但由于这些大型房地产商进入相关市场比较迟，因此投资规模较小，很多房地产商可以利用自己一二线城市优质资产回血，规避了因为这些劣质投资带来破产风险。

总的来说，如果中国房地产市场存在系统性风险，就不应该出现一边崩盘，一边火热的现象。这正是由于土地市场、房地产市场分割。虽然市场分割本身违反市场规律，不过反过来却造成中国房地产市场很难产生系统性风险。

编辑于 2017-03-16

▲ 361



💬 110 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



萧易

创业者/民族主义者/没在金融行业工作的专业理财师/葡萄牙足球骨灰粉

72 人赞同了该回答

鉴于评论中极个别的言论，我先把之前的回答引用一下，同时也可以更清楚阐述我的观点。

[如果明年楼市泡沫破裂，支撑起楼市后时代的行业会是什么？ - 萧易的回答 - 知乎](#)

这个问题看着挺长时间了，一直懒于回答，结果越不回答，它越在眼前转悠，于是便简单说两句。

看这个问题的第一个感受就是，题主确实要加强经济方面的知识储备了，提的问题着实暴露了连初学者都不如的水平。

谁跟你说每隔十几年就得发生一次经济危机？你从哪本书看到的？如果经济危机都像大姨妈一样被摸清规律了，那还是经济危机吗？

谁跟你说房地产没有导致经济危机的征兆？08年就有征兆，所以有了四万亿的饮鸩止渴。14年又有了房地产崩溃的危机，所以大范围的印钱和鼓励政策出台，目的都是为了防止房价暴跌导致的金融系统危机。

谁跟你说那些透支了未来几十年收入，搜刮了祖辈资产在高价位买房的接盘侠不焦虑？他们照样不敢生病，不敢旅游，不敢跳槽不敢高消费，唯一值得安慰的就是房子上涨，可问题是，房子能一直上涨吗，如果不能，下跌时候怎么办？

为何以CDS为代表的资产证券化产品在不断涌现，归根结底是因为对房地产未来的走势，谁都没信心，出台这些，就是为了对冲风险。

▲ 14K



💬 1367 条评论

➦ 分享



从房地产整体的发展来看，2013年，是房地产整体辉煌的终结年。13年之前，是全国一片涨，在13年到达顶峰。

从14年开始，一直在靠中央的印钱在续命，什么时候印钱终止了，房地产的好日子也就到头了。而即使是印钱，也不能无限制的印，更不能所有地方都给续命，央行印的钱也是资本，资本就会逐利，因此，从14年之后的房地产发展开始了极其不均衡的发展，央行的钱只会向北京这种需求旺盛，具有高安全边际的城市进行涌入，至于其他城市，自救吧。

所以，我们看到了，诸如合肥这种，自己没什么特色，央行又不给钱的城市。却最终靠着跟央企合作抬轿，前脚在拍卖会上央企超高价拍地，后脚拍卖会结束政府立马返还大部分购地款的方式成功的实现了房地产的逆袭，从而名声大噪，那么在这种情况下，吃亏的是谁？显而易见。这种方法能持续吗，更是明显。

而且他大多数的城市，既没有央行的支援，又想不出合肥这样“妙招”的城市，怎么办呢？只有先挺着了，就好像现在的东北和西北。

在这期间，很多无良媒体起到了关键的作用，明明上涨的只有有限的那几个城市，却在拼命鼓吹造势，搞的好像全国又在掀起新一轮暴涨高潮一样，搞得不了解情况的人心惶惶，从而做出了错误判断。

媒体首要的客观公正的报道事实，从而保持其公信力，其次才是盈利。可现在的媒体，都只看到后者，心里再没有前者的位置存在。

现在全国的市场非常明朗，北京等有限几个城市在上涨，剩下的都在横盘或下跌，房地产市场全面前进的情况再不可能出现。

而那几个上涨的城市，也各有各的原因，真正因为需求量大而正常上涨的城市少之又少，其中的水深，说不清楚。

而广大的购房者们，要根据自己的所在城市作出自己的判断。

.....

从这个答案发出去的那一刻，我就知道会引起一些朋友的疑问，没关系，咱们主要是探讨问题，又不是要争个你死我活。

主要是一些评论的朋友以其自身所在地的房价表现，认为并不是大多数都在横盘或下跌，而是全国大部分仍在上涨。比如他所在的三四线城市或县城。

我想说的是，人们的观点都会受所在环境的影响，这没错，但是你所在的环境并不能代表全国，只能代表你所在的地方而已。而且，说的绝对一点，即使单论你所在的地方，也一定会有人跟你观点相反，不知道你承认不承认？因为涨跌都是相对的概念，有差别很正常。

其中，有好几位朋友提到承德，严格的说承德涨价属于这轮环京地区涨价的范畴，即北京的挤出效应，与北京的涨价以及周边的廊坊涿州涨价是一回事，不属于我之前论述的“其他地区”的概念范畴之内。

另外，也有朋友觉得自己当地人均两三千收入，而房价动辄一万多，非常不能理解。其实人均两三千非常清晰的表明了当地购买力的情况，而一万多的均价明显远超购买力，却依然坚挺，这种情况恰好证明了本轮涨价是资金杠杆推动的事实，那么，如果你当地不像北京上海有那么强的需求群体，没有高位刚需接盘侠的话，光靠那些炒房客相互博傻，能持续下去吗？持续不下去会怎么样？不敢想象。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



所以，很多事情我觉得并不矛盾，那些认为房价都在涨的朋友，看看你所在的地方，不管是几线，只要是环京环沪环深等地区，那么现在涨价正常，但将来同样不可持续。

编辑于 2017-03-19

▲ 72



● 70 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



任易

公众号「任易」，只写对工作有用的

324 人赞同了该回答

因为有太多人等着房价腰斩以后抄底啊。

太阳底下没有新鲜事，今天感冒，无力工作，就给你讲一个10年前的历史吧。

2007年，在天涯房观、水木房版上，大家围绕着房产一直都在激烈的讨论着：多方认为北京上海房价一定会涨，而且会涨到10万一平；空方的论据就是租售比、刚需经济实力、刚需承受能力、世界经济形势，认为房价一直上涨是不可持续的。

接下来的事情，就是08年的次贷危机加上09年的4万亿，此后一线城市的房价就开始玩滞胀、横盘、滞胀、横盘的游戏了。非常遗憾，从2007年开始，我无脑站空五年，每天看着牛刀、曹建海等公知大喊房价必崩，然后坐等着崩盘以后好入手房子，然后，就是错过了一波波暴富浪潮。And Then?

**这说明我应该有自己的理论判断，并不断学习完善，并根据实际情况调整，而不是在网络上呼喊着抱团取暖。**

我今天的判断是什么呢？现在北上广深一线城市的房价已经是「大到不能倒」了，只能让高位房价被通胀缓慢消化。政府可以调控二三线城市的房地产来去库存，可以推动城镇化鼓励农民购买城镇住房，但是一线城市的房地产市场已经是蓄水池了。印象里北京2016年房贷额度超过1.2万亿，而这些钱会流向企业，再流向消费。

《第十二届全国人民代表大会财政经济委员会关于2016年国民经济和社会发展计划执行情况与2017年国民经济和社会发展计划草案的审查结果报告》中已经明确写明现在的困难就是：**房地产市场分化，热点城市高房价与三四线城市高库存并存了**啦

既然政府以及既得利益者都不希望核心城市的房价下跌，那我们百姓最好就接受这个设定，然后在暴涨-横盘的间隙，寻找一套合适的房子，逐步改善吧。

**别指望经济危机会使一线城市房价下降，然后你再抄底：**经济危机刚刚到来时，一线城市的房子可称最好的避险资产；经济危机严重时，你如果连工作都没了，还是买不起房子。比起这样，还不如提前去二线城市发展，至少教育、交通、治安、配套、环境、医疗，哪个都不差。

总之，还是引用任大炮的说法：**如果是自住需求，那什么时候买都是及时的。**千万别跟着大家抱团取暖，期待房价腰斩，那只会让你越来越焦虑，就像我当年一样。如果投资，要警惕失业风险和断供风险，就算你家庭现在月入5万，扣去税负吃穿，你最多只能贷款700万，30年还清；那么你买1200万的学区房的风险就跟15年十倍杠杆玩股票一样，根4

▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享





再吐槽一下：即使考上清华北大也买不起学区房，那现在买学区房是为了啥？

另外，大家可以查一查初唐和盛唐时长安的房价差别，以及清初和清末北京的房价差别；现在我国建国不满70年，还处于盛世，就别做梦核心城市房价下滑了，如果真有乱世，那有没有房子又有什么区别？

当然，我知道我说了也是给自己看的，大家只愿意看自己想看的，不想知道真相啊.....

编辑于 2017-03-14

▲ 324



● 194 条评论

➤ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



**柒页君**

创业者，不断折腾的生活，愈加有趣的灵魂

2312 人赞同了该回答

原文部分观点有失偏驳，考虑角度不全面，国家智囊团有比我们更广阔的视野从全局思考问题，我们没有做那种决策，也由于个人专业所限，很多角度是考虑不周的，分享观点，探讨问题很正确，但是千万不要以为自己就是对的。

编辑于 2017-03-28

▲ 2.3K



● 456 条评论

➤ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



**李小群众**

我们可以卑微如尘土，不可扭曲如蛆虫。

318 人赞同了该回答

因为中国不是市场经济国家，政府垄断土地，垄断一切生产资料，你只看到经济领域，如果你再把眼光放远一点，看到农村的状况，你就好明白许多！

- 1、农地确权颁证，推进承包权出让
- 2、大力推进新型农庄农场建设
- 3、加快农地承包经营权的流转与抵押融资

单看这三条，估计大多数人都会拥护支持，那么如果加上下面几条呢？

- 5、收紧农房翻建改建审批，严禁新增宅基地审批
- 6、禁止城镇居民购买农村宅基地
- 7、严格实行按学区入学政策

特别是第五条，现在管的特别严，越是经济好一点的地方，对农房翻建越是禁止，所以这几年常会蹦出民房垮塌事故的新闻！

而第七条，对城市周边农村的影响尤甚，在中国，没有什么比孩子的教育更重要的了，原来买不买房产无所谓，找找人托托关系花点钱，孩子一样可以入读好学校，但是学区房是看户口说话，而转户口就代表你放弃村里的土地！

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享





（按照现行法规：农村土地归村集体户籍村民所有，户口不是本村的，不享有土地承包权和宅基地使用权！只不过在当前实际工作中，这块一直都没有给予重视，都是马马虎虎混过去了！）

依照上面的分析，我们可以这么讲：

在政府没有把一定量的（个人认为至少六成）农地从农民手中收回去之前，始终会维持房价的平稳！

不然房价崩溃财富蒸发、失业率上升、物价高涨会诱发农民回抢土地，涌回农村，这样中国估计就会全乱套了！

而只有维持房价的平稳上涨，才能通过调配教育、医疗、就业、养老等资源的分配，才能诱使农民低价出让土地使用权，淡化土地的权属，从而忽视土地承包权的传承问题，这其实是最关键的，在不明确土地的传承情况下，实行确权登记颁证，类似空手套白狼，只要坚持个二十年，等有证的这批老人去世，基本上就可以取消村集体组织，土地收归国有，因为那个时候已经基本上都没有村民了，都是城镇居民，然后再配合七十年产权续费，那估计就是中国梦实现的时候了！

至于说现在房价还在涨，那其实只是交易性的上涨，这种上涨都是忽悠人的，只有维持房价不跌，才能够稳国民众对房产的信心，才能配合政府完成21世纪的“圈地运动”！

关于房价到底是真的在涨还是假的在涨，其实你只要去淘宝的司法拍卖里面看看就知道了，如果拍卖的房子多了，自然是假涨，像去年住房基本上都很少有进入二拍的，而自14年开始，写字楼商铺都无人竞拍，基本上折到五六折都没人买，这其实也反应了真实的经济大环境有多么的差，所以有人说去年的买房现象是：老板不敢扩大生产，忙着卖房还贷，结果员工却拼命贷款买房！

说到底在中国这样一个非市场经济国家，政府维持房价不跌有很多种办法，比如教育分配、利税调整等！可以这么讲，自从2012年开始，房价的上涨其实就是政府在教育资源分配上的差异造成的，而去年的涨价潮，不过是为了防止资金外流情况下，利用利税政策和生育政策的一次完美演练罢了！

说到房价，不能不提到97年出台的《关于确立房地产业作为国民经济支柱性产业》政策，但通常大家都不会把它和另外一项政策——国企改革下岗分流——联系在一起，之前说实话我也没有把它们联系在一起，只是平时看网络小说，发现很多作者写到这里的时候，都会做一件事情来获取第一桶金——通过参与国企改革，置换土地成立房地产公司实现财富梦想，而这里面常常会出现实力通天的官二代红二代客串分红！

——两项政策出台的背景和背后的关联，这就不能不让人品味其中的故事了！

最近几年，农村留守儿童问题，逐渐引起大家的关注，党和政府对此也多次强调要在各方面给予支持，但基本上也就到此为止了，那么如果我们把眼光也投到2003年左右，全国范围内迎来第一波房价大热的时候，常看电视访谈节目的朋友估计会注意到一个细节——北京开始清理整顿外来民工子弟学校，很多学校都被限期关停，很多孩子要么出高价转读公立学校，要么就只能回老家读书——那时候每到过年，有国际影响的（外媒记者报道过的）民工子弟学校的孩子们都要到电视上歌唱祖国祝福明天，并祈求学校不要关，可最后好像基本上都关掉了！

以上是我对房地产的一点观察与思考，并没有从市场角度来看，因为在中国这样一个中央集权，实行集体所有制的国家，你很难用市场手段来分析他的一些问题。

▲ 14K



● 1367 条评论

➤ 分享



之前看过一个观点，讲的是资本的概念，说是在资本主义制度下，只有两样东西不能完全商品化，一个是粮食，另一个是住房，因为如果这两样东西完全商品化的话，那么只要囤积垄断，就可以获得超额收益了，但这却违背资本的目的——扩大再生产！

瞎扯了这么多，希望能够对你有帮助！谢谢！

PS这几天看了朋友们的回复，发现大家都比较关心土地政策，其实对于收回土地，集约经营，我是赞同的，只是对于其具体做法不敢苟同，毕竟现在处在一个非常时期，随着全球化进程的逐渐衰退，和机器人智能化生产的兴起，还没有完全实现社会经济结构转型的中国，即将进入老龄化社会，未来面临的挑战非常艰巨，养老、就业、粮食等都面临着巨大的危机，如何才能应对危机，希望大家都可以多思考思考！

关于全球化进程的一些思考与看法，有兴趣的朋友可以看看！一管之见，希望谅解！

[zhihu.com/question/5684...](https://www.zhihu.com/question/5684...)

编辑于 2017-03-15

▲ 318



💬 124 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



收起 ^



钱晨

与有情人，做快乐事，不问是缘是劫。

608 人赞同了该回答

其实相比北上广这些地方的涨幅，确实其他三四线城市涨幅很小，好多人说了这一点。但是他们并非在三四线城市生活，所以忽略了很严重的一个问题就是工资水平。

为什么没有征兆，就是因为视角不同。

你在北上广拿着1-2w的工资，看着几万甚至十几万的房价，你说北上广房价太高了，其实还好老家才7-8k，觉得没怎么涨。

其实你不知道，你老家的人们拿着2-3k的工资，看着房价从3-4k变成7-8k。

其实你不知道，你老家绝大多数人家庭年收入甚至买不起你北上广深的一平米。对，是绝大多数。

其实你不知道，你老家的随便一个公司，有个千百万的外债都不好意思跟人要，外债过亿的企业几只手都数不过来呢，他们怎么好意思要？

当然，我也不知道。我看着他们县城3-4k的房价，我觉得他们好幸福。直到有一天，人家跟我说他们的工资扣掉五险一金只有800多。

我才发现其实哪里都是一样的。

幸福是永远都是相对的。

别再鼓吹什么其实房价没怎么涨，老家生活很幸福的谬论了。

你从屏幕上看到的一切，都是他们想让你看到的。

所以不会有什么征兆，因为他们不想让你看到什么征兆，因为你永远也不想知道真相有多可怕。

我们都是生活在这个星球上的楚门而已。

▲ 14K



💬 1367 条评论

➦ 分享



编辑于 2017-03-14

▲ 608



● 271 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



匿名用户

453 人赞同了该回答

黑土：地产春风吹满地，中国企业真争气；齐心合力买地皮，一场限购没咋地。

谢谢！

白云：萨德烦恼吹进门，中国男足抖精神；正恩那咄咄挺闹心，美韩合伙欺负人。

合：一六一七不得了，实业大丰收，泡沫被赶跑。百姓安居乐业，齐夸党的领导。尤其人民警察，更是天下难找。国外比较乱套，成天勾心斗角。今天川普上台，明天槿惠被炒。闹完难民危机，欧盟眼看要倒。纵观世界风云，风景这边更好！

请自行配音食用2333

发布于 2017-03-29

▲ 453



● 59 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



博物与设计

产品，平面设计师

530 人赞同了该回答

我对这个没什么研究我只想说切身情况。本来我家开了个小工厂生活还可以，可是自从地铁开通后，我们这里拍出来我一块又一块的地王。本来还挺舒服的日子，瞬间被这恐怖的楼市压的喘不过气来。说真的有一段时间我都被这房价压的要精神病了。从一个有理想有追求的好青年，一瞬间变成一个眼里全是钱也只有钱的烦恼青年。而且随着房价上涨，物价也在涨，最恐怖的是工人工资也在飞跃式的增长。唯独我们得税没减轻，做的东西单价也没变高。说回房价，我们这么一个小的不能再小的城镇，开通地铁前房价才5000多好不好，现在呢？12000都没人卖，大家都说会涨到20000，涨不涨我就不想理了，我只想知道到底这些工程是为了那些卖地的人还是为了我们。那么明显不合理的房价，让之前那些有地有房的人发了，而我们呢，辛辛苦苦的血汗钱，结果到头来连个自己安居乐业的地都没有，许多人一辈子都被一个房子压住了，还谈什么理想，还谈什么为社会发展做贡献。我们连安居都没，怎么乐业。我们社会发展到底是为了把房价炒上天逼死穷人，还是为了我们人民？我真的搞不懂，我不是什么经济学家，也不懂什么泡沫，我只知道我们艺术经常都会谈到人文。要以人为本，现在这种楼市简直就是以人血为本吧。

———分割线

看了大家那么多回复，我发现真是好多地方都存在一通地铁，房价立马狂涨的情况。我特么就不懂了，房子不是用来住人的吗？敢情地铁是为了房价服务的？你供不应求我还能理解，尼玛全是空房我怎么忍？本来好好的中国经济，结果现在上班的去炒房了，开工厂的去炒房了，开公司的也去炒房了，简直是有点钱就炒房，没办法啊，现在你拼死拼活几十年可能还没人家卖一套房挣的多。虽然我不学经济，可是其它行业全部不好好干活，有房子空着也不卖等升价、尼玛是要给神仙住？这样的经济没问题，真的我一个外行人都觉得悬。

编辑于 2017-03-09

▲ 14K



● 1367 条评论

➦ 分享



● 541 条评论

➦ 分享

★ 收藏

♥ 感谢



查看更多回答

20 个回答被折叠（为什么？）



蒋小强

程序员 编辑话题经验

使用匿名身份回答

B

I

H

“

</>

$\frac{1}{2}$   
 $\frac{2}{3}$ ☰

☰

🔗

📷

📺

Σ

✖

写回答...

