

<<超级泡沫>>

图书基本信息

书名：<<超级泡沫>>

13位ISBN编号：9787513603904

10位ISBN编号：7513603901

出版时间：2011-1

出版时间：中国经济出版社

作者：东方导

页数：253

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<超级泡沫>>

前言

每个人都力图用好他的资本，使其产出能实现最大的价值。一般说来，他既不企图增进公共福利，也不知道他的资本能够增进多少。他所追求的仅仅是一己的安全或私利。但是，在他这样做的时候，有一只看不见的手在引导着他去帮助实现另外一种目标，尽管该目标并非是他的本意。

追逐个人利益的结果，是他经常地增进社会的利益，其效果要比他真的想要增进社会的利益时更好。

这段话，是市场经济之父亚当·斯密在《国富论》里关于市场“看不见的手”的理论的完整描述。

现在，关于斯密“看不见的手”的市场理论在全世界是如此令人耳熟，以致很少有人真正理解它的奥妙。

严格地说，绝大部分口头上整日唠叨“看不见的手”的经济学家、政策制定者、各利益集团的代言人，他们并不理解“看不见的手”是什么，也无法在现实中去实践它！

他们对这个伟大的理论，只是叶公好龙，用来装点门面。

因为他们相信的，是另外一只政府的“看不见的手”。

就像市场一样，在政府领域，似乎也有一只看不见的手，但其作用方向与亚当·斯密提出的那只手恰恰相反：一个人若想通过加强政府干预来促进公共利益，那么他便会“受一只看不见的手的指导”来增进私人利益。

而这却是“并非他本意想要达到的目的”。

这段话，是美国伟大的经济学家、诺贝尔经济奖获得者米尔顿·弗里德曼（1912—2006）在《自由选择》一书里关于政府的“看不见的手”的理论的描述。

相对斯密的市场的“看不见的手”的理论，弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论，很少为世人所熟悉，现在的经济理论界，几乎没有人提起这一同样伟大的理论。

为了验证这一理论，本书作者将以中国房地产市场为实例，客观分析：若想通过加强政府干预来促进公众住宅的公共利益，那么便会“受一只看不见的手的指导”来增进某些政府部门及相关的私人利益。

中国房地产的市场化改革，主要是通过政府主导来实现的。

在政府主导下，中国的住房力图由计划分配走向市场供应，这是当时政府的目的。

但是，在政府的“看不见的手”的指导下，这一良好的心愿，在实践中却蜕变成：“中国的住房由计划分配，走向比计划分配更加垄断、更加可怕的计划垄断！”

中国政府本着公共利益出发，要生产价廉物美的住房来满足城市居民日益增长的居住需求，但受“政府一只看不见的手”的指导，使得政府的干预措施——系列文件的出台，反而增进了房地产开发商、政府管理人员及相关人员的私人利益。

中国住房由计划走向市场的目标，是通过政府干预的3个主要文件实现的。

一个是《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发[1994]43号）；一个是《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发[1998]23号）；再一个是《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18号）。

这三个文件中，1994年的43号文件很少被人提起，而1998年的23号文件与2003年的18号文件，却为很多房地产开发商及经济学家所知晓。

这三个文件有一个什么显著的共同点呢？

如果你再次阅读文件的原文条款，便会发现都是政府为了公共利益而出台一些措施。

笔者之所以不厌其烦引用政府文件，是因为这些条款对中国过去的住房市场影响巨大。

一般政府出台文件，市场要根据政府的文件即刻发生相应变化。

因此，考察政府的文件，在某种程度上能把握中国房地产市场的本质。

1994年43号文件的目的和本质是什么呢？

是为了良好的公共利益的目的：加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

<<超级泡沫>>

但文件在现实中的实施是住房由实物分配转为货币分配，出售公有住房。

这个文件的核心，就是政府及政府所属单位要卖房子！

卖的是谁的房子呢？

卖的是中国城镇居民原来自己住的房子！

因为城镇居民原是住在各种各样的单位公家生产、分配的住房里。

单位为什么分配住房给它们的成员呢？

因为公有制单位的人在为这个单位工作，并且工作了很多年，而当时单位给予的劳动报酬是很少的，所以单位要使它的成员安心工作，必须提供起码的居住条件。

而43号文件出台后，所有的居民，必须另外花钱买回他本可以居住一辈子的房子。

而他当时花费的那一笔钱，很可能是一个城镇家庭多年的收入。

而各单位当时卖房得到的巨额收入，可能被单位主要负责人签字开支了，而交钱的职工却并不知道钱是怎么被花掉的。

而地方政府却用一张纸：即所谓的房产证，让自己花钱买自己房子的人高兴不已。

43号文件的另外一些美好的内容是： 1.把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制； 2.把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式； 3.建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。

从1994年到1998年，在这个文件的指导下，这些目标没有一个在现实中好好实现，而主要进程只是城市居民交钱，从政府或单位那里买回自己住的房子。

当时政府并未严格禁止各单位生产、分配住房。

但是实物分配住房的好日子终于在1998年走到尽头。

1998年23号文件的目的和本质同样有一个十分让人心动的为了公共利益的目的：加快住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇日益增长的住房需求。

这个文件的三条标志性措施是： 1.停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化； 2.建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系； 3.发展住房金融，培育和规范住房交易市场。

23号文件的一个最大的标志，就是政府命令停止住房实物分配，实行住房分配货币化。

各单位不能再给自己的员工建房子、分房子了，但是，各单位又会把与房子等值的货币分给自己的员工么？

显然不会！

因此很多单位绕开实物分配，而是以单位的员工需求为基础，实行集资建房、合作建房。

1994—2003年，这种以单位组织建设、职工以成本价预购的住宅，数量众多，解决了大量城镇居民的住房需求。

单位集资房价廉物美，是真正微利的经济适用房，是老百姓自己出钱定制的适应需求的房子。

1998—2003年，是地方政府大量建经济适用房和各单位职工合作建房、集资建房的大兴土木的年代。

由于当时合作建房、集资建房的房屋价格只是地方政府建的经济适用房价格的1/2到1/3，所以，那个时候地方政府的经济适用房几乎任何市民都可购买。

很多省会城市单位集资建房的价格是700元左右1平方米，而地方政府的经适用房，则要价1700元左右1平方米。

在私下，一些单位的集资房指标可以在市民中间自由转让。

但是，那些没有能耐的单位，以及没有单位的人，不能建集资房，都只好到地方政府那里买价格贵1倍的经济适用房。

这个时期的商品房，也在大量动工建设了，但由于竞争激烈，商品房的价格比经济适用房只贵几百元1平米。

23号文件虽然命令停止实物分房，但并未禁止居民货币集资建房，所以，这一时期是经适用房、集资房、商品房并举的时代。

<<超级泡沫>>

这一时期，地方政府开始从卖地中尝到了甜头。

地方政府一旦感觉到卖地收入的巨大好处，一场危险便悄悄向中国房地产市场袭来。

2003年18号文件，又是以主张公共利益出台的。

房地产已在文件里明确为国家经济的支柱产业了。

在这个文件里，房地产已被赋予非常多的公共利益的目标：满足群众生活需求，促进经济发展，扩大社会就业，总之，房地产特别重要，可以促进很多的公共利益的目标。

但是，政府“看不见的手”的理论告诉我们，政府促进的公共利益的目标愈多，反而会增进私人的利益愈多。

分析一下这个文件里“加强经济适用住房的建设和管理”的条款就会发现，它竟然偷换了经济适用房的概念，把经济适用住房解释成是具有保障性质的政策性商品住房，为以后默许地方政府停建经济适用房埋下了伏笔。

最突出的是，它命令：任何单位不得以集资、合作建房名义，变相搞实物分房或房地产开发经营。

这样一来，地方政府的经适房没有了，任何单位也不敢搞集资、合作建房了。

其他各种住房供应的渠道已被封死，由于各种自由供应的房屋税减，所有居民只能向开发商购买高价商品房了。

更为严厉的是，同时期修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》第九条规定：城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该国有土地的使用权方可有偿出让；《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定：任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地。

通过这两个法律，地方政府便把土地的供应权牢牢垄断在自己手里。

从1994年政府提倡商品房市场经济，到2003年地方政府垄断土地供应、按计划供应土地的计划经济，这不是背离了建立市场经济体制的伟大目标么？

想到这里，笔者不由对弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论发出由衷的感叹：1994年前后，中央政府要建立市场经济体制，住房商品化，但受“政府的看不见的手”的指导，我国的住房的根基——土地，却回到了计划供应。

这种荒唐的事情，却在我国市场经济中真真实实地发生了。

1994年的文件，1998年的文件，2003年的文件，以及以后每年的房地产调控的文件，千篇一律打着促进公共利益的旗帜，结果每次都是让公众多掏钱、多吃亏，从而使开发商及掌握权力的少数私人获利。

弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论，就像牛顿发现了天体运行的规律一样，是多么伟大呀！

现在回想一下我国原来计划体制下的计划分配住房制度，便发现计划实物分房的方法，其实包含市场的成分。

那时，各单位可根据需求，自由建设、分配、维修、管理住房，这个制度不是市场经济中的订单经济么？

各单位根据本单位职工需求生产住房，以销定产，并没有很大的失误。

主要弊端，是各单位缺乏激励机制，使生产房屋的积极性不够。

只要建立单位生产房屋的激励机制，中国的住房问题便可迎刃而解。

最关键的，是土地掌握在各种各样的单位手里，只要各单位愿意，它们都可以随时成为土地的供应者。

在土地未被垄断时的合作建房、集资建房，更是朝市场经济迈进了一大步。

可是，2003年后的文件和相关法律，却把土地自由供应的市场紧紧掐死，让地方政府全盘垄断土地，其政策之严厉，比原来的计划经济有过之而无不及。

关于市场经济，关于斯密市场的“看不见的手”的理论，我们真正理解的有几个？

真正信赖的又有几个？

而关于弗里德曼的政府的“看不见的手”的理论，我们真正理解的，更可谓寥若晨星！

由于对这些理论的探讨，又由于几年来对中国房地产市场的忧虑，更由于对中国经济长远发展的思索，所以，笔者运用自由市场的理论，针对我国房地产现状，从政府干预、土地垄断、金融杠杆、税收

<<超级泡沫>>

、治理手段等方面进行论述，发表了一系列文章，产生了广泛的影响，并整理成书。在本书相关文章写作过程中，新浪网房产博客编辑和一些网友不停地鼓励、催促，终于使笔者克服懈怠，一篇又一篇写下来。

在此书出版之际，特向关心过笔者的成千上万的网友、新浪房产博客编辑表示深深的感激！中国经济出版社的编辑邵岩女士为本书出版提供了宝贵的意见，在此一并表示感谢。

<<超级泡沫>>

内容概要

在今天的中国，谁不痛恨高房价？房奴痛恨它，有良知的知识分子痛恨它，正直的官员痛恨它，甚至有点良心的房地产开发商，也痛恨它！高房价，就像一匹脱缰的野马，正践踏着无数中国人的心灵！中国的房地产金融泡沫，有与西方国家相同的地方，更有中国体制下不同的诱因。各种复杂的原因纠结在一起，使得中国的房地产金融泡沫更是难解难分，令人迷惑。本书作者东方导凭借非凡的胆识、独特的视角、系统的理论，从房地产与资本的关系、市场经济的本质、政府干预导致房地产市场畸形发展、房地产与金融的奥秘、土地公有制与自由市场的背离等方面，首次深度解析了这一泡沫的成因及解决之道。

这部书的每一篇章，都是在与现实中的房地产谬论的较量中写成的。其中很多新颖独特的观点，都是作者最先提出，盾在中国房地产及经济理论界产生深刻的影响。城市化推高房价、房地产绑架政府、房地产GDP的危害、地方政府买卖土地涉嫌违法、通货膨胀与高房价的关系，等等，几乎篇篇都闪烁着独立思考的光芒。作者每在新浪网发表一篇，都引起不小的轰动。许多媒体争相转载、推荐，成千上万的网民留言赞美。

本书满怀激情地告诉读者：21世纪的世界潮流正在转变！20世纪是政府干预经济的世纪，而21世纪则是迈向自由市场的世纪。谁最先把握了这一潮流，谁就是21世纪的领导者。21世纪头10年的情况，已说明这一潮流正悄然到来！为了中国的强大，让我们彻底丢掉计划经济的条条框框，拥抱自由经济的光临吧！

<<超级泡沫>>

作者简介

东方导 湖南益阳人，独立经济学家。

作者独立探索中国政治、经济问题达20余年。

业余时间几乎全部用来阅读政治、经济领域具有代表性的著作并针对中国的问题思考、写作。

作者坚信：自由经济将成为中国与世界的主旋律，专制与奴役在21世纪将彻底退出历史舞台。

因

<<超级泡沫>>

书籍目录

- 第一篇 为什么说房地产不能致富
 - 导读 市场经济的本质和灵魂
 - 第1章 房地产与财富的奥秘
 - 第2章 市场经济的真实模样
 - 第3章 中国房地产是虚假市场经济
- 第二篇 政府干预下的畸形房地产
 - 导读 市场经济与混合经济
 - 第1章 政府是如何绑架房地产的
 - 第2章 政府投资导致土地财政
 - 第3章 政府不可能制定“合理价格”
 - 第4章 稳定价格将导致地产市场崩溃
 - 第5章 我国房地产为何与市场经济水火不容
 - 第6章 房价不下跌，政府必破产
 - 第7章 空置房是中国经济衰落的标志
 - 第8章 高房价与强行推进城市化
 - 第9章 经营城市与高房价的关系
 - 第10章 货币补贴的实质是维持房地产泡沫
- 第三篇 房地产金融的奥秘
 - 导读 货币与自由市场
 - 第1章 中国房地产也有“七年之痒”
 - 第2章 房地产泡沫必然破灭的金融秘密
 - 第3章 房价的涨跌，看谁说了算
 - 第4章 放任高房价，必致通货膨胀
 - 第5章 杠杆原理最终摧毁高房价
 - 第6章 价格暴跌是房地产泡沫破灭的标志
 - 第7章 从中美汇率变化剖析高房价的去向
 - 第8章 中国为什么要囤积愈来愈多的美钞纸片
 - 第9章 解开人民币对外升值对内贬值的谜团
 - 第10章 银行国有产权虚置是假按揭源头
 - 第11章 中央银行垄断货币的起源
 - 第12章 第一次房地产泡沫让美国人一贫如洗
 - 第13章 印钞机在谁的手里，谁就应对通货膨胀负责
 - 第14章 中美经济对话，我们应学习什么
 - 第15章 加息将刺破中国房地产泡沫
- 第四篇 谁动了我们的土地
 - 导读 市场经济要以产权明晰为基础
 - 第1章 地方政府垄断土地是高房价的根源
 - 第2章 地方政府买卖土地祸害无穷
 - 第3章 为何土地租期只有70年
 - 第4章 明确土地产权是市场经济的必然选择
 - 第5章 真正拥有土地所有权的是农民
 - 第6章 疯狂地王侵害了谁的利益
 - 第7章 新楼倒覆撕开豆腐渣工程的内幕
 - 第8章 倒覆楼暴露官商垄断经营的暴利
 - 第9章 从土地出让看地价本质

<<超级泡沫>>

第五篇 揭开高房价与物业费的大秘密

第六篇 中国房地产向何处去

后记 中国通货膨胀导致高房价的真相

<<超级泡沫>>

它能够形成企业的活力和发展的动力，促进生产，使消费者获得更大的实惠。

风险机制是市场活动同企业赢利、亏损和破产之间相互联系和作用的机制，在产权清晰的条件下，风险机制对经济发展发挥着至关重要的作用。

而我国近10年发展起来的房地产市场，却是紧紧依附在计划经济体制的身上生长。

虽然开发商很多，但他们开发的商品的两个要素，即地皮和资金，却是垄断在地方政府和国有商业银行手里。

开发商能自由支配的，只有各种化工、水泥、石灰、玻璃、人工等各种建设生产要素。

而这些成本，占房价的1/3左右。

另有1/3的土地成本和融资成本，因为资源掌握在垄断者手中，是每个开发商无法竞争的。

还有1/3左右是开发商的利润。

利润这一块开发商也不愿下降太多用来竞争。

为什么呢？

因为对大多数开发商而言，他们的每一个楼盘都来之不易。

干完这个楼盘后，不知还能不能有机会干下一个，所以能多赚尽量多赚。

另一个拒绝竞争的原因，来自地方政府和开发商的个人利益勾结。

在很多城市，开发商要么是地方政府官员的直接亲属，要么是他们的利益代理人。

于公，由于财政收入、政绩的原因，他们拒绝土地降价迎接竞争；于私，由于自己的利益要受损害，他们也拒绝降房价太多以迎接竞争。

因为这和地方政府官员的任期有很大关系。

如果官员兼地产商不在任期内多弄点钱，下任后就机会渺茫了。

因此，围绕商品房价格主要因素，都不主动去竞争，市场经济的法则就失灵了。

这个问题对中国目前的经济而言，十分危险。

已经销售的高价房，只不过抑制了购房人的消费能力。

而未售的存货，因为大量的银行贷款，如存期太久，开发商只能破产，将给金融系统带来巨大的威胁。

因此，如果我们的土地过分垄断，土地不能自由买卖，银行不进行私有化改造，即土地产权和银行产权不进行产权明晰化改造，不但我们的房地产市场会走到尽头，我们其他的改革，也将半途而废。

在以上背景下，当人民面对高价房用脚投票的时候，当地方政府每每想方设法托市的时候，中央政府只有宏观调控，即用提供大量保障性住房来间接打压高房价，也尽一点政府施政为民的责任。

至于有人说保障性住房是去市场化，将对市场经济造成伤害，这显然是短视的表现。

如果因住无定所而引发社会动荡，一切都荡然无存，还谈什么市场经济！

.....

<<超级泡沫>>

编辑推荐

如果你想解开心中的谜团，请看这本书里关于中国经济的深刻思考。

<<超级泡沫>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>