



朱大明

资深财经评论人

中国楼市所蕴藏的巨大能量，表面寒风凛冽只需要一把火就能逆转到盛夏。没有预热，没有征兆，只要一个传闻就能将房价大幅度抬升。

中国式投机下的保定癫狂



楼市就如火药库，一点就火爆。

“京津冀一体化”、保定将成为首都政治副中心的炒作一起，保定楼市立马火爆，有人买下整座楼，销售人员称分分钟钟卖几百万，中介人员半夜都不能得到休息，很多楼盘日日价格不一样，每天能够提好几回价，这就是保定楼市的疯狂状态，也是中国楼市癫狂样本。

这种现象的背后是投机，一方面投机客看到差价，另一方面开发商积极出货，似乎这是一个多方均赢的局面，但是，保定很可能成为另一个通州，2010年通州楼市暴涨，随后展开了楼盘腰斩运动。

保定楼市疯涨案例告诉人们，中国楼市如同一座火焰山，只需要火山喷发就能瞬间烧到很多楼市。我们的M2超过了100万亿，这么庞大的“财富”很大程度上都是拜房价上涨所赐，房价上涨与货币增发形成了一

个双循环螺旋运动，不少人的财富以亿为单位地增长。繁华背后有阴影，这个阴影就是越来越多的人变成了无效需要者。

流动性泛滥成灾，土豪们不仅在国内四处出击，最近一段时间中国特有的一哄而上的投机行为蔓延至海外。媒体报道称，买地标、买古迹，短短一年时间，中国“土豪”的足迹已遍布亚非欧美四大洲。从千亿军团大举收购到中小房企跟风试水，今年前三个月，房企海外投资总额已接近千亿元，超过去年总投资额。这是一个多么疯狂的时代，当年日本购买美国的豪气再一次活生生地上演了。

从股市到楼市，从留学到山寨，一哄而上是中国式投机的基本特征。在中国式投机的背后，不管有没有风险，一哄而上是最安全的行为，原因在于这有助于增强“信心”，所以集体行动对于中国投资者来说并不一定是困难的，关键是能否发现赚取差价的暴利机会。

中国式投机不幸又在保定上演，政治副中心概念以及“京津冀一体化”从本质上来说只是一个由头，一次资本盛宴狂欢的机会。这也证明一个令人难以接受的规律：中国楼市所蕴藏

的巨大能量，表面寒风凛冽只需要一把火就能逆转到盛夏。没有预热，没有征兆，只要一个传闻就能将房价大幅度抬升。这个房地产政策提个醒，那就是一旦有合适的机会，中国楼市将在一夜间上演惊天大逆转，而这个合适的机会哪怕是传言也行。

一方面流动性泛滥，钞票多得没地方投，像无头的苍蝇一样在国际上窜来窜去，一方面整日呼告钱荒、缺钱，倒逼央行放水，这是一个非常奇怪的逻辑，在这个逻辑背后，实际上隐藏着我们经济效率的降低。

个别开发商的降价行为，被无限放大，只有放大了危险信号，才能被人关注与救助。这与老业主一样，人数虽少，但集中起来砸楼盘就有威力，而大量的无房者买房是散客行为，只能看着房价上涨而无力表达意见。

大量中小房企无路可走，被迫彻底转型，大开发商形成航空母舰，到处横行。不动产本质就是分散性的，但是房地产市场集中度越来越高，寡头垄断不但没能得到制止，而且越来越大，这也是这些年来房价之所以难以降下来的重要原因，也是中国房地产市场走向畸形的表征，任泡沫肆意滋生。■