

<<中国房地产战争>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产战争>>

13位ISBN编号：9787203063353

10位ISBN编号：7203063356

出版时间：2009-10

出版时间：山西出版集团，山西人民出版社

作者：叶檀

页数：283

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>

<<中国房地产战争>>

前言

房地产行业是一个典型的市场为表、权力为里的行业。我们在教育、金融等行业都见识过这套逻辑，动辄以市场化为名向消费者收高价费用，究其实是垄断者收取溢价。

这是渐进式改革的一大特点，在改革时期难有本质变化。这样的行业发展到极致会成为大多数人的噩梦，因为绝大多数消费者不得不品尝高房价与高度管制导致预期收益缩水的双重痛苦，一旦压力到达临界点，就会爆发。

某个行业成为消费者的痛苦之源，甚至成为贫富差距的替罪羊，指导该行业的政策与消费市场肯定出了大问题。

所以，房地产行业的反思不仅需要开发商、房地产学者，更需要政策制定者、消费者的参与。

房地产行业恢复理性的标志之一是，房地产市场正在细分消费市场，开发商意识到细分市场，拥有固定的客户群、稳健的财务管理与精良的专业素质，才是度过严冬的不二法门。

消费群体的细分，带动开发商经营模式的细分，不同的开发商或以高端住宅、或以不同品级的写字楼、或以中高收入的白领、或以普通工薪层为目标消费群体制定战略。

更理智的表现是，境况不算太差的房地产企业对于高息融资保持谨慎态度，但现金流不足时背负高息债务，无疑是慢性自杀。

房地产标志性企业万科、金地、招商、保利等的龙头地位有所动摇，这些公司的过度扩张政策受到质疑，公司每股经营性现金流均为负值，且创下五年来最低值。

万科是中国转型过程中典型的分裂式企业，他们具有专业与职业的精神，在商品房的专业化方面孜孜以求，对于扩大市场份额念念不忘，谁也不会忘记万科在2008年年报中对市场份额得意的强调。但万科也是个投机的企业，他们在2007年的地产炒作狂潮期四处拿地，成为土地与股市泡沫链条中的重要推手，在2007年年底又由精神领袖王石提出拐点论，在全国掀起降价狂潮。

我们应该鼓励理性反思，这是市场正常的第一步。

但我担心反思能否通过制度性的推进，成为下一轮房改的有益积淀。

从根本上来说，房地产市场是投机政策而不是长远规划的产物。

在政府1998年后通过艰苦努力，如愿以偿地使房地产市场部分商品化，2003年SARS之后为了拉动内需，修改保障型住房政策，为渊驱鱼，把大多数工薪阶层逼成商品房的消费者。

政府如愿以偿使房地产行业成为拉动消费的重要产业后，却发现陷入了外有愤怒的消费者、内有急速扩张的无技术含量开发商的重重矛盾，以及资产品价格急剧上涨高至难以为继的窘境。

政策因此不断变化，一月几变并不鲜见，本意是为了让房地产趋于理性，结果是激起了房地产非理性的恐慌和狂热。

房地产行业的反思契机是紧缩性金融政策的强大压力，出发点是缓解社会矛盾，化解资产泡沫，而不是出于对房地产市场规律的尊重。

房地产市场政策的翻云覆雨，导致投机主义者增加。

远的不说，从2007年到2008年，房地产市场就出现了令人震惊的变化。

在泡沫期，房地产市场成为挤泡重灾区，经济紧缩周期，房地产再次被当作居民消费的法宝，受到政策的支撑。

而保障房分配的失衡，投资品种过少、寻租空间的广阔，也让房地产市场无法树立正常的规律，时常处于大起大落的悲喜交集之中。

2009年3月，房地产市场出现小阳春，万科表示珠三角房价已经触底，显示出对于政策的领悟水平，万科局部地区的降价之风已经是过去的一页。

<<中国房地产战争>>

内容概要

房地产行业关系国计民生，有关它的每一项政策、每一个新出台的法规，某部门的新动向，都引发经济震荡，也影响着每个人的生活。

在房地产的世界里，法规乱，政策多，博弈繁杂而激烈。

叶檀的文字向来以深刻、犀利、一语中的著称。

《中国房地产战争》承袭了叶檀一贯的风格，厘清政府、开发商、消费者三方关系，透彻地解析政府愿望、政策本质、开发商现状、消费者困局，以及房地产市场走向，拨开云雾，为读者提供有效的借鉴和切实的参考。

<<中国房地产战争>>

作者简介

叶檀，著名经济评论人，毕业于复旦大学，获历史学博士学位，专攻政治史与经济史。2000年开始撰写经济类评论，迄今为止已为《每日经济新闻》、《中国青年报》、《中国经济时报》、《上海证券报》、《新京报》、《南方都市报》、《中国企业家》等报章杂志撰写专栏，亦常受邀任中央电视台、凤凰卫视、东方卫视、深圳卫视等评论嘉宾，现为《每日经济新闻》报首席评论员兼评论版主编。

<<中国房地产战争>>

书籍目录

序言 “流血五步” 的评论人前言 为房地产行业沉默三分钟第一篇 房地产三国大战第一章 忽左忽右的政府态度房地产业：为何绝望地收获跳蚤怎样才能反映楼市的真实需求楼市“限外令”等于一张废纸？

看！

韩国房地产这面镜子不要用纸面数据忽悠购房者铁规不铁房地产政策效用面临耗散危机发改委的房地产紧缩政策建议是为房价推波助澜为高端群体建廉租房是个馊主意政府采购高端经济适用房吃力不讨好第二章 时远时近，开发商与政府在博弈开发商与地方政府掐架是好事楼市、股市都要稳定房地产业绝不会采取休克疗法房地产市场为何反智反商对房地产市场为什么不能进行明确的市场化调控地产股遭弃只是假象财政部、央行与银监会打仗将损害市场预期房地产市场价格崩盘无法保障住房民生第三章 消费者，抱怨与投资两不误消费者主权沦丧之日就是房价持续上涨之时开征物业税能降房价是呓语从平方米到平方米：旦夕之间科学变谬误“9·27”房贷新政让外资抄底只有抑制通胀才能抑制房价房价为何又创新高贬值、通胀与投资品种过少共同扭曲房地产市场房地产中介乱象说明什么问题房价股价、大小房企一荣俱荣一损俱损第二篇 政府是最大的得益者第一章 土地真相应先问问国土资源部门土地审批之责土地新政推高房价纯属吓唬政府与购房者扩大土地供应政策风向向市场化渐变圈地自肥的土地政策是政府最重要的投机表现只有解决土地问题才能解放房奴土地以租代征现象的背后是产权难题为何囤地囤个没完处理闲置土地收效的关键在地方政府三理由促成土地价格下降地方政府为何救楼市住宅年大限彰显土地国有与降低房地产税费的必要性拥地自重为何？

第二章 税费的意义政府不要奢望土地增值税一项政策数利并收土地增值税是在革开发商的命？

物业税的核心是找到土地财政与地方税收的平衡点征收物业税必须满足三个前提物业税为什么能够降房价谁说没有保有税？

第三章 房地产与拉动消费房价上涨大势不会变楼市寡头将独霸房地产市场为高收入者购买限价房开闸属头脑发热小产权房与第二套房房贷标准齐下意味房价不会急跌房价什么时候会拐增加经济适用房及廉租房与扩大内需是两码事第三篇 房地产是个扭曲的市场第三篇 房地产是个扭曲的市场第一章 刚性需求资金为王坐庄为王，楼市是股市的缩影房地产市场离熊还远房地产防急涨与防急跌同样重要银行与开发商之间的囚徒游戏对赌房价毫无意义为什么潘石屹敢逆势涨价房地产市场会出现反弹但不是反转第二章 投资需求房地产业何以成为“老虎机”抑制住房投资不能走火入魔目前的房地产政策还算明智为什么房价急跌无法挽救资本市场股市反转房价就不会跌深圳房价大涨不是温州炒房团的功劳第三章 房地产商投奔政府政策原罪追溯换不来守法的开发商房地产抵押贷款难在使用权得不到保障房地产商在现金榨汁机下颤抖万科是个风向标万科被伪造松山湖会议讲话一点也不奇怪王石：以“教父”姿态过地寒冬住房公积金不再离题万里让碧桂园走出劫难如何把地方政府从卖地财政困局中拉出来深圳楼市该救亿做空房地产第四章 博弈小产权以非法之身在市场热销的小产权房无意间挑开了高房价真相廉租房的核心问题是政府资金能否到位小产权房被禁房价走势如何小产权房合法化是迟早的事第四篇 消费者困局第一章 高房价是无奈的事实房地产街头理论家是在忽悠低收入群体二手房交易必须公证是哪门子规矩？

在房地产市场严惩中等收入阶层是大错房贷证券化之后房价才可能大幅下挫提高房贷首付额：将低收入赶出商品房房地产市场大局初定，贫富各归其位用供求关系解读高房价是误入歧途银行房贷风险靠资产证券化缓解别被提高第二套住房首付比例忽悠了房价为何又创新高房价稳定才是利国利民的上策第二章 消费者，维权无门的不买房运动住房公积金应转型为中低收入职工住房公益基金提高保障性住房标准必须有合理的理由房地产商大洗牌公积金用于未缴纳者的住房保障有违物权法万科“不退房”于法有据于理有亏第三章 激情的反市场稳定房价前提是承认市场规律房价涨不涨十年，都是伪命题房贷紧缩房地产宏观调控政策将出组合拳两大措施解决保障性住房防止住房保障体系成为浪费公共资源的黑洞地震降低房价是无稽之谈第五篇 房地产，回归保障与市场平衡时代第一章 政策愈见理性和有效破除隐性垄断才能让温总理的房地产指令落到实处调控房地产市场需要明确的政策与更多的投资渠道房地产市场定律：伪市场化注定无法保障民生任志强说了大实话中国楼市走到危急关头深圳经济适用房丑闻说明应停建经济适用房重庆购房退税被紧急叫停是个标志房贷新政难产是因为不信任市场房

<<中国房地产战争>>

地产振兴无用会有一轮大探底第二章 房地产业已在调整房地产业怕什么政府在什么情况下应该救楼市
房地产行业必须刮骨疗毒房地产行业救不起，兼并重组是王道房地产业发展只能弃车保帅房地产假按揭导致成交回暖，当银行是猪？

微服私访造就房地产市场巫师第三章 房地产业的未来日渐明晰房地产业洗牌开始房地产市场将成外资天下房地产市场春天已到？

房地产业迫切需要长期纲领性文件房价上涨是经济复苏的罪魁

<<中国房地产战争>>

章节摘录

房地产商的愤怒，是因为“两会”期间的一份提案公开化。

这份名为《减少政府收费环节遏制房价上涨》的提案由全国政协委员王超斌提交、九名代表附议。从这份提案的题目可知，提案意在为房地产商推动房价上涨的定论翻案，指责政府高昂的收费导致房价上涨。

作为地方政府官员代表的陕西省铜川市副市长任勇，也许是在记者的逼问下作出谨慎回应，指出“本地好像并不存在乱收费现象”，“说政府从中捞好处，有点瞎胡说”。

作为暴利行业，房地产的利益之绳上既拴着开发商、炒房者，也拴着地方政府、相关部门官员。我们无法否认地方政府掌握着土地资源，掌握着土地定价权，和各种税费的征收权；我们同样无法否认，开发商曾经拥有不愿公开的暴利，一些坐拥巨资的开发商常挂在欠税榜单上。

站在第三者的立场，我们既不会认为开发商代表的提案无懈可击，也不会否认地方政府从中获利的事实。

地方政府与开发商的表态，都是利益中人的一面之词，按照最简单的推论，单边证据不足采信。

在房价上升期，蹿升的成本由购房者承担，利益中人相安无事；一旦面临巨大压力，楼市信心不稳，房价在局部地区下降，长期积累的矛盾就如长期郁积的火山找到了爆发口。

近两年，不止一个知名开发商甚至建设部门的人士暗示，房价高缘于地价高，而国土资源部不止一次澄清地价与房价关系不大，推出的土地面积够市场所需。

此次则是房地产开发商代表与地方政府之间矛盾公开，而且是在“两会”层面，规格够高。

房地产症状如此严重，说明房地产市场的信息链与利益链出现肠梗阻，房地产市场的组织与管理架构并不牢固。

我们必须重新整合这一组织，同时通过独立的中介机构对房地产市场作出接近事实的评判。

由于地方政府深陷房地产利益漩涡，已经不适合担当此任。

首先，改变房地产信息发布弊端，信息的公开与透明是市场合理定价的前提。

很可惜，一些可资参考的信息发布平台被地方政府以各种借口关闭，房价成本是商业秘密不能公布，而公开的发布平台存在将所有数据一锅煮的现象，不分区域、不分地段，不分房子品质种类——结果可想而知，一方是姑且发之，另一方姑且看之，导致调控措施同样无法精准到位，只能凭感情而不是科学与经济理性对房地产业的未来作出长远规划。

现在应该由符合信息发布资质的中介机构，公开、及时地发布房地产的分类信息，使消费者可以得到一手的真实资料，破解房价谜团，让房地产隐性成本无可遁形。

第二，厘清政府与房地产商之间的利益构成，至于购房者，有借贷成本与高昂的所得税加以约束。

政府的房地产税费亟待清理，尤其是王超斌委员所说的不可预见费等庞大收费在预算外的黑幕里运行，这一积弊不除，房地产市场无论涨跌，都难脱市场病态。

具体措施包括，政府的土地税费与土地拍卖收入必须纳入公开财政预算，受到审计部门的严格审计，按照现行规则严格专款专用制度，房地产收费用于住房保障；按照地方政府收支缺口，决定房地产税收的高低，为将来征收物业税打下基础；同时，坚决、无条件地取消所有不合理的收费，使市场恢复明确的预期。

对房地产商采取严格的法律约束政策，欠税不纳者采取市场禁入制度，产品质量不合格损害消费者的开发商给予低等信誉评级，使之在市场丧失容身之地，由此培育房地产的信用市场。

政策的出发点在于明确责权利，厘清责任，使地方政府与开发商各担各责，按照市场定价与公共收支平衡法，各自获得属于自己的合理收益，改变房地产商、地方政府、税收部门与土地规划管理部门、央行、甚至未婚女性成为高房价罪魁的可笑局面。

从信息的公开来看，房地产商与地方政府利益取向不一致是件好事，起码掀开了铁幕一角，让我们闻到了暴利与预算外收入种种陈腐的气息，房地产市场彻底改革的希望即孕育于此。

股市要稳定，楼市也要稳定。

新华视点关于中国股市的通信，给股市打了一股强心针。

<<中国房地产战争>>

但新华视点 对房地产的解读却在纷纷扬扬的深圳房价打赌闹剧中被忽略了。

房地产行业应该怎么走？

新华社一篇题为《破解2008楼市迷局》的文章试图解答这一问题。

既不能刻意打压，也不能有意制造泡沫，让房地产行业回归高效与理性的发展轨道，是希望中国经济稳定发展的人的共同期许。

文章首先肯定房价稳步回落是好现象。

房地产市场逐渐降温，交易量下降是事实：根据国家发展改革委、国家统计局的调查显示，继多个月份出现涨幅回落之后，2008年5月份，全国70个大中城市新房和二手房价格的环比涨幅又分别回落0.6%和1.5%。

全文曲终奏雅，要害在于理性二字。

此轮房价下调属于正常回调，值此关键时刻既不宜煽动消费者情绪，使房价出现暴跌，导致房地产行业的损失蔓延至其他实业与金融领域，也不能夸大调整危害，要求政府在房地产行业实行救市举措。因为，“房价问题不仅仅是房地产行业的问题，上关乎数万亿元的商业贷款和个人贷款，下涉及几十个相关行业，中间还夹杂着千家万户。

这决定了任何过速的‘休克疗法’都是危险的，楼市调控不能指望毕其功于一役，只能采用‘渐进疗法’。

专家建议通过不断释放调控信号来干预市场预期，切实增加廉租房、经济适用房、限价房、中小户型中低价位房的有效供给，以舒缓供求关系；同时，收紧房贷，让银行缓释风险”。

我国房地产之所以大起大落，原因就在于房地产行业成为政策催热市场或者给市场降温的工具。2003年开始的房价上升，目的很明确，抑制SARS对中国经济的负面影响，使经济与内需保持一定的增速。

当时制订的信贷紧缩政策从未认真实行；而此轮房地产下挫，目标恰好相反，为了控制急剧上升的经济温度和越来越失控的资产品价格。

本轮下调的主要原因是政策调控，银根与地根两根齐收，银行提高第二套房首付比例，降低利率优惠，增加二手房税费与收紧开发信贷，严控土地开发期限，增加房地产投资者的负面预期，由此挤压出房地产投资需求，导致投资需求高的地区的房价节节下降。

从深圳与上海两地不同的房价表现可见一斑。

深圳2007年房价最高期，投资需求最高占比70%以上，挤压投资性需求之后，房地产价格直线下挫。

而上海房价基本保持平稳，原因在于上市市场的自住性刚性需求占比较大：从2007年到2008年，自住性需求一直稳定在七八成左右。

严厉的调控政策并没有使上海房价出现大幅下挫。

事实上，上海有前车可鉴，2005年5月，政策打压导致占比达到总体需求五成以上的投资性需求下挫。

中国股市、楼市，各个行业受政策影响极大。

因此，在经济转折的关键时刻，有关方面必须要以冷静的头脑科学决策，而不能受制于利益集团与某些为一己之名考虑的民粹主义观点。

这些利益中人出于一己之私，罔顾大局，观点极端，证据匮乏。

我们一方面应该承认，前两年的房价高速上升已透支房地产行业与中国经济的发展体力，但另一方面也应该看到，房地产是拉动内需的重要力量，牵涉到50多个相关产业，房地产贷款是银行风险与收益的重要来源。

急升固然会透支未来发展体力，急挫则会使中国经济处于巨大的风险之中。

渐变与高效是中国房地产行业转型的关键词。

中国经济模式被捆绑在以房地产业为主的既定的经济发展路径上，这种模式不是好事，却是现实。

面对这样的情况，考虑到各方的承受能力，采取渐变政策才是社会成本最低的方法。

与此同时，政府应该提供优质房地产企业以发展空间，通过此轮房地产市场调控使房地产企业利润逐渐下降，将低效与低质企业驱逐出市场，而使有信用、市场效率高的企业支撑中国房地产行业的未来，达到优币吞并劣币、澄清市场秩序的目标。

<<中国房地产战争>>

从现状来看，小地产商林立的局面未能改观，王石所憧憬的房地产产业化链条遭遇资金、原料、土地各种围墙封堵，还是比较遥远的梦想。

最后，并非最不重要的是，不同地区应实行不同的政策。

各个城市的房地产市场消费格局不同，在北京、上海这样的大型市场可以降低投资性需求，但不可能彻底消灭投资性需求，二三线城市的挤泡行动与大城市的挤泡理应区别对待。

如果为了基本不可能实现的乌托邦，任由政府之手深入资产品定价系统的各个细节，会让经济彻底失去活力。

附记：晚与几个老友以及沪上房地产李、胡等房地产研究人士一起，谈到房地产现实中的围城，大受启发，日后当着之于笔墨。

产业链、配套、土地分割状态、投资品的定位，种种存在矛盾之处。

<<中国房地产战争>>

编辑推荐

政府、房地产商与消费者，三足鼎立各有河山，风起云涌势分天下。
作者别开生面地用历史学眼光看待经济问题，剖析中国房地产真相。
为高端群体建廉租房是个馊主意，房地产业为何绝望地收获跳蚤，中国楼市走到危急关头，假按揭导致成交回暖，这说法当银行是猪？
地方政府为何救楼市，圈地自肥的土地政策是最重要的投机表现，物业费能不能降房价，如何把地方政府从卖地困局中拉出来。
揭示在中国如何做好房地产这门烫手生意，洞察宏观政策变迁的趋势走向，破解行业震荡之中的机会和危险。

<<中国房地产战争>>

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>