

<<中国房市警告>>

图书基本信息

书名：<<中国房市警告>>

13位ISBN编号：9787504453624

10位ISBN编号：7504453625

出版时间：2005-1

出版时间：中国商业出版社

作者：羊慧明

页数：238

字数：200000

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>

<<中国房市警告>>

前言

《华西都市报》3月17日发表了采访我的文章“房价正在榨取整个社会”，当晚，羊慧明同志给我送来了他写的《中国房市警告》的书稿，还未看罢，我已为这位年轻作者对经济生活的敏锐观察和透彻的分析及由此表现出的社会责任感深深打动。

我认识小羊已有些年头了，他在《经济日报》社工作的时候，就写了许多在全国产生重大影响的报道，为推动中国市场经济改革鼓与呼。

十多年前他与唐步云在《中国1992：背水之战》、《中国观念大爆炸》等书中，对中国社会经济生活所作的大胆的预测分析，今天已经应验。

他在《中国房市警告》中，对一些地方疯狂炒高地价房价的现象泼了冷水。

他说，地价房价上涨太快将透支经济的发展空间，缩短经济高速增长周期，加剧贫富悬殊。

他还讲了一个很动情的观点：“纵然我们什么都可透支，也不能透支子孙的财富空间。”

地方部门不能片面追求GDP而人为炒高地价房价，不能念“歪经”对付中央的宏观调控，这句话点到了当前房地产市场的要害问题。

该书以全球房地产市场作参照系，提出了许多有利于房市健康发展的独家见解，诸如中国房地产如何避免日本式的急涨长跌，我们需要什么样的城市化等，对管理层和业界都会有参考价值。

在刚刚闭幕的全国“两会”上，房价上涨太快成为政协委员和人大代表关注的头号热门议题，纷纷提出议案。

温家宝总理在《政府工作报告》中明确提出要抑制房地产价格过快上涨。

“两会”闭幕后国家已陆续出台了一些政策调控房市。

房地产价格水平从长期来讲应该是要与国民经济发展水平相匹配。

房地产市场合理的繁荣，能拉动国民经济增长；非正常发展，不仅不能实现“居者有其屋”，而且会给经济带来潜在的影响。

目前的房地产市场，由于行政对房地产业干预过度，竞争不充分，使得房地产形成一个几乎完全垄断、断的市场。

现在有些地方为了政绩工程，不顾一切搞房地产开发，新华社还报道了江苏有的地方还不惜请“托儿”在拍卖土地时人为炒高价以推升房价，这是在糟蹋政府形象，也是在糟蹋发展的大好光景。

搞城市建设和房地产开发是好事，但价格不能脱离当地老百姓的消费实际，而应该为计长远来搞开发。

我在多年前就对土地拍卖提出过质疑，土地拍卖公平竞争是好事，但是地方政府一味地想把地价拍得出奇的高，而完全不顾民生利益是不对的，土地价格飙升肯定拉动房价不断上升。

土地拍卖的钱应该拿出来搞城市基础设施建设，可为什么开发商拿了那块地，周围的道路和一些市政绿化设施还是要由开发商来完成？开发商的成本在不断增长，你说房价会不会疯狂上涨？目前，许多老百姓希望政府通过政策干预把过高的房价降下来，而政府也有充分的手段和资源来调控房价。

我们的土地资源全控制在政府手里，照理应该比其他国家更有条件调控房价。

问题是现在一些部门和地方搞反了，限制供地，地价房价当然就只有大涨一条路。

房价涨得太快，本应增加供地，控制地价上涨，同时增加房屋供给，结果是提高开发门槛，削弱竞争，更有利于垄断，预期供给减少，加上地价翻倍地涨，房价哪能不疯涨？房价涨得过高，正在榨取整个社会。

人们在房屋上消耗过多，将影响其他消费，从长远看对经济发展不利。

政府加大对房地产的调控，是必要的。

但从长远看还是要加快房地产的市场化，抑制利益集团的垄断。

《中国房市警告》正是在这样的背景下出版的，其内容与“两会”精神和宏观调控的方针是吻合的，相信其能为政府调控房市提供一些新思路。

（辛文：四川省科技顾问团副主任、著名经济学家、原四川省政协副主席） 2005年3月19日

<<中国房市警告>>

内容概要

本书作者通过对我国主要大城市房地产市场的实况分析，并与国外房地产市场对比，发出了警惕中国房地产泡沫的警示。

本书主要内容包括：房价正在榨取整个社会、解剖中国房地产之怪现象——策划人与作者的对话等。

<<中国房市警告>>

作者简介

羊慧明，毕业于复旦大学新闻系。
历任新华社军事记者、《经济日报》记者，曾赴美作交流访问学者，现为专栏作家、多家公司顾问。
出版的主要著作有：《中国的出路》、《中国1992：背水之战》、《中国观念大爆炸》、《中国1993：走出混沌》、《透视中国》(以上四本与唐步云合作)、《中国记者眼中的美国》、《闲聊美国》、《更年期的山姆大叔》(与卿光亚、马平、宋晓江合作)、《911之后的美国经济》、《中国房市警告》等书。
制做过大型电视系列片《美国经济掠影》、《长江万里行》等。

<<中国房市警告>>

书籍目录

代序：房价正在榨取整个社会 辛文

导言

解剖中国房地产之怪现象——策划人与作者的对话

“狼道”已经搞垮了中国股市，难道房市也要步其后尘？

2005“两会”“头号”热门话题：政府出手调控房价

第一章 房地产泡沫与调控

.....

<<中国房市警告>>

章节摘录

“房产政策年”与房价大涨年 2004年，被中国地产界定义为“房产政策年”——政府出台了一系列试图抑制房地产过热房价涨得太猛的政策：实行最严格的土地政策；土地使用权出让一律实行公开招标，严禁低价卖地；提高房地产开发门槛，开发商对开发项目的自备资金必须达到35%；严控房地产投资信贷和按揭信贷；8.31“大限”期……政策如此严厉，“有形之手”如此有力，却非但没有抑制住房地产市场的热度，反而“调控”出了房价大涨年——2004年全国房价猛涨14.4%，许多大城市的房价出现了历史最高涨幅，并且出现了年尾房价“翘尾巴”的迹象，一些城市年底房价涨势更猛，个别在去年年中房价涨势有所减缓或回调的城市房价涨势又杀“回马枪”，以至有业内人士据此预言：2005年，又将是房价疯涨年。

本来，由于前几年全国主要城市房价连年猛涨，长三角一些城市的房价已经脱离基本大众的收入水平，房地产开发的暴利惊人，房地产市场投资热投机热不断升温，高层担心房地产市场过热，将带来系统性金融风险和社会风险，尤其是房价涨得太快将加大贫富悬殊，带来不稳定的隐患。

因此，本轮宏观调控的目标之一应该是抑制房价上涨太猛的势头，使房地产市场稳定健康的发展。

能否控制住房价涨幅，将是本轮调控的风向标。

然而，有关部门出台的调控房地产的政策，却又完全是“助涨”的——严控土地使土地价格大涨，全国主要城市都出现了程度不同的土地供应断档现象。

有的城市如福州一年之中地价上涨了40%，成都、海口的地价上涨了50%；提高房地产开发门槛，严控房地产投资信贷使预期供给减少，而对住宅硬需求的增长却没有有效的调控措施，供需矛盾更突出；加上对囤“房”居奇、制造虚假排队的“抢购”等恶意炒作和欺诈抬价行为熟视无睹，2004年的房市只有一条路：大涨，没有别的选择。

当房价涨得作为社会主体的老百姓望“房”兴叹，海内外专家学者关于要防止中国房地产出现泡沫的警告者不绝于耳的时候，从建设部到地方政府，都一口否认中国房市有泡沫，并且还要对别人的提醒大加“驳斥”（你可以说没有，但干吗要用“文革腔”去驳斥人家善意的忠告）。

也许这才是他们的真实心态：中国房市根本不存在泡沫，房价上涨是正常的，就像上海的官员所说的，上海的房价还远没有伦敦、纽约高哩。

既然部门、地方不承认房市有泡沫，可为什么采取的调控措施又恰恰是怕“气泡破裂”的助“涨”政策？政策所表达的信号是怕“怕跌不怕涨”，“怕冷不怕热”，它的结果当然也就只能起到“助涨”的作用了。

这就使我们有理由提出疑问：操作部门的调控政策与中央宏观调控的精神是一致的吗？助“涨”的调控政策，是体现了国家利益、人民利益还是部门利益或利益集团的利益？是调控在抑制利益集团，还是利益集团在左右调控政策？事实上，中国房市如今的现状，是怕涨不怕跌，稍一助“涨”，本来就热的市场会更疯狂，大部分社会资金都往房市涌，形成“跷跷板”关系：热了大头冷了众多小头，股市资金流入房市也是股市萎靡不振的原因之一。

如果不想法抑制房价，上海房价要不了几年就会超过纽约的房价，那无论对上海还是对中国经济都不会是好事。

我说中国房市不怕跌，是因为除沪、京、杭、宁之外，多数城市还未形成泡沫（有这种势头，在可控范围内），就是沪、京、杭、宁，房价要跌也没有多大空间，一是硬需求在增加，二是政府有充分的调控资源，土地捏在政府手里，房价下跌过猛，政府可以少卖地提高地价减少供给，房价就跌不到哪里去。

既然我们面临的是一个怕涨不怕跌的房市，却去采取怕跌不怕涨的助涨政策，这岂不是号错了“脉”，“热病”反用“热药”医？P31-33

<<中国房市警告>>

后记

当此书正在排印的时候，我敬爱的父亲走完了他82年的人生历程。

在他的最后时刻，我未能赶到他的身边。

我将永远为此感到内疚。

我刚8岁的时候，妈妈就离开我们而去。

我是长子，最小的弟弟刚刚出生。

父亲一人拖着我们五姐弟，无论多么艰辛，他都要我们读书。

父亲是乡村医生，方圆几十里的乡亲都来找他治病。

不管是风雪弥漫的隆冬，还是电闪雷鸣的雨夜，只要有乡亲喊他去看病，父亲二话不说，戴上头笠，披件蓑衣，提着马灯或打着手电，就匆匆出门而去。

每当父亲消失在雨夜里，我就翻来复去睡不着觉——我为他的安全担心，我怕他雨夜走山路危险，怕他的手电与闪电“对光”（乡下大人说，和雷电对光易遭雷击）。

直到听到邻家的狗，我的心才放下来，因为常常是狗叫之后，我就能听到父亲回家的脚步声。

我10岁那年，一个月夜，父亲从山那边出诊回来，闯进门就急喊：“糟了，我被金环蛇咬了！”他挽起裤腿，我看见他的脚背上被毒蛇咬伤的血牙印，已经肿到了小腿。

我吓坏了。

那会儿又没有蛇药，父亲用一根红绳子勒着小腿上部，说是能延缓毒液向上。

父亲让我含一口酒，对着他的伤口吸出毒液。

我趴下去使劲吸，巴望着把蛇毒全吸出来，不要父亲的腿再往上肿。

但好像不管用，那一夜，我看着父亲的腿越肿越大，第二天清晨，已肿到了大腿。

父亲找人上山扯了些草药，捣碎敷在伤口上，又自配了中草药吃，一个多星期后才消肿。

山里乡亲穷，一个壮劳力干一天，只值6分钱，拖儿带女多的，连买盐巴都困难，哪有钱看病买药，对穷困人家，父亲连诊药费都不收他们的。

病人家过意不去，有的要送他几个鸡蛋，或瓜果，父亲也不要。

父亲的善良、正直，对我从小影响至深。

直到大学毕业，当了新华社记者，父亲还告诉我，不要分贫富贵贱，要对人一个样。

正是由于受父亲的这些影响，在我的记者生涯中，我力求做到始终用平视的目光去看待人和事，对上不卑，对下不亢，越是下层的人越要尊重，为他们的利益鼓与呼。

父亲是一个平凡的人。

他从没有也不愿享受豪华的生活，但他有一群孝顺的儿女和侄儿侄孙，在他最后的日子也会常常会有儿童一样的笑和顽皮。

这是我聊可告慰的。

我将永远为有这样一位善良慈爱的父亲而自豪！ 作者 2005年3月15日泪洒于成都浣花溪畔之傻笑园

<<中国房市警告>>

编辑推荐

《中国房市警告》是知名学者、作家、社会问题专家羊慧明的最新之作。曾经做过记者的羊慧明以记者的敏锐和犀利，以全球房市为参照系，大胆、透彻地剖析了当前中国房市的种种怪现象。
2005中国房市第一书。

<<中国房市警告>>

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>