第一图书网, tushu007.com

<<任你评说>>

图书基本信息

书名：<<任你评说>>

13位ISBN编号：9787508623771

10位ISBN编号：7508623770

出版时间：2010.10

出版时间：中信出版社

作者：任志强

页数：252

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

前言

自序　　出第一本书时，是与华润“分手”之后的再创业阶段，也是华远最困难的时期。
2002年一位朋友说，这时候要鼓动士气，建议我将原来写过的文章汇编成册出版，以重振华远雄风。
于是，我请刚从住房和城乡建设部（简称住建部）部长职位调任湖北省省委书记的俞正声部长为我的第一本书写了序。
俞正声部长调任之前，曾提出让我兼任住建部政策研究中心主任一职。
这是一种不给工资，但需要投入研究经费进行市场与政策研究的兼职工作（在这之前证监会已有了这种外聘的兼职工作）。
遗憾的是，由于俞正声部长工作的调任，这一愿望未能实现。
序中，俞正声部长还专门提及了此事。
我与俞正声部长的结缘，首先来自于结怨。
1998年的房改政策出台之后，中国房地产协会召开了第三届会员代表大会。
当时我并不知道部长坐在台上，在主题发言中我不断“攻击”23号文件①中经济适用房政策的非市场化，并且提出了推行住房市场化应同时建立保障性住房体制的问题。
这可是犯了“滔天大罪”啊！
但好在俞正声部长在此后的工作接触中，虽然不同意我的许多观点，但赞成我对问题研究的认真精神，随后就有了那篇序。
事后俞部长告诉我这是他第一次给别人的书写序，因此也更显这篇序的珍贵了。
本来俞正声部长的那篇序已是最有分量的一篇序，但出版人还是希望用更多的名人来为我的书“壮胆”，于是就又请了时任全国人大常委会副委员长、早年曾任北京市西城区副区长的何鲁丽，为我的第一本书写了一篇序言。
何鲁丽副委员长不是地产方面的专家，但却是看着、帮着我们长大的父母官，也是一位慈祥的老大姐，从来不以高官的身份发号施令，而是以引导与教育的方式，给我们方向与力量。
正因上述原因，才有了后来REICO工作室①的建立和连续10多年对地产的研究，以及华远的再次上市等。
2003年1月，我的第一本书《任人评说》出版了。
然而，对我并没有信心的出版社，大概是担心书卖不出去，大约只印了不到1万册。
书中的内容太多，且字号太小，让许多人都说那是一本根本不想让人看清楚的书。
至今许多人都不知道我曾出版过这样一本书，也让媒体有扭曲事实真相的机会。
我的第二本书《任我评说》出版于2008年9月。
这次我没有再请领导们为新书写序，而是请了一位企业家宁高宁先生作序。
宁总是我深深敬佩的中国少有的企业家。
正是1994年与华润的合作、1996年香港的借壳上市、1997年的国际发债、1998年危机时的扩股、1999年底的辞职、2001年的最终分手，让我从宁总身上不仅学到了资本市场中的运作、企业的深度管理，还学会了如何做人。
当时，社会上有许多对我的不同角度和态度的评价，而我认为让一个曾经与我合作，又以“分手”为结局的人来写序会更为客观和准确。
宁总也并不完全同意我的观点，但却以“仔细看看任志强”为题，表达了自己的意见。
第一本书的书名之所以叫《任人评说》，是因为明知书中的许多观点与看法并不追随社会的主流，颇有些“叛逆”，也认为必会引起诸多争议。
因此，书名用了个双关语，意为我的评说也可由任何人提出批评、指正，而非以一家之言“惑众”。
第二本书的书名用《任我评说》是因为有了一些调查研究的资料，并被实践证明许多结论是对的。
故不论这些意见是否与社会的主流相一致，都必须要说出来，要力争能说清楚，要用自己认为正确的分析（也许会是错误的）来避免政策的错误。
当社会普遍认为已出现改革的倒退时，坚持走市场化道路、坚持改革之路则是“匹夫有责”的神圣使

命。
　　第三本书的书名则是在第二本书面世之后就被一位曾经在北京市西城区任职的领导开玩笑式地指定为《任你评说》了。
这恰恰是另外一种反思，即当曾经认为自己是对的或自信一定是对的时，会发现与主流社会不合拍的观点中，也许有许多并非是正确的。
但习惯使然，我已无法改变这种思维和表达观点的方式了，连语言与风格大约都随着年龄的增长而固化了。
而且社会的进步与人们对客观世界的认识不断深化时，每个人都会不断地改变自己的观念，于是把自己的意见放在阳光之下，让所有的“你”都来评说，会对自己和社会的进步起到更大的推动作用。
　　正是因为抱持着这样一种心态，故而在日常的论坛中会被媒体曝光出许许多多的“雷人语录”，其实，这些在社会中广为流传的雷人语录，都是我说的。
虽然在媒体或网络的传播中会有所扭曲，但并不能否认，它们是从我所说的话中引申的。
任何话语都一定有其特殊的前因后果，都会有特定的条件，就和这个社会中绝不会有无缘无故的爱与无缘无故的恨一样，问题也恰恰出在，如果媒体剪掉了这前前后后的语境背景，那么就一定会变成雷人的语录。
　　一个人在社会中生存会有许多身份，就像在一个家庭中你可以是爷爷、是父亲、是儿子、是丈夫，在身份定位不同时说出来的话是有特定对象的，因此效果也会不同。
许多话必须放在特定的语境中才能理解，而媒体所创造的雷人语录，恰恰是让大众在不知道发言者的身份与对象的语境中断章取义。
　　我也有多种身份：一是国有企业的管理者，我称为“一纸公文的丫鬟”，要维护国有资产的增值保值，捍卫和保护国有资产，政府说什么就要做什么；二是人大代表或政协委员的社会职务，则要针对政府报告和政策提出不同意见、建议，包括猛烈的“攻击”，以保护弱势群体的利益和捍卫公民的权利；三是行业协会中的选民代表，当然要代表行业协会的利益、捍卫公民的权利并承担社会责任；四是一个普通的社会公民，要捍卫自己在这个社会中生存的权利，因此要推动改革，甚至提出消灭我所任职的国有企业，实现真正的市场经济，以让中国的经济快速发展。
　　如果将所有不同身份、不同对象的语境虚化，就一定会出现大量雷人的语言，而这就必然会产生许多争议。
　　我之所以写博客，正是由于常有媒体用我无法控制和剪接的方式来公开表达自以为是我—任志强的观点。
我之所以写微博也正出于这样一种特定的考虑。
本书中的大部分文章其实都已公开刊登在我的博客或其他的媒体上，这次汇编只是按专题重新进行整理，重要之处在于，许多人也许是从一个侧面了解了某一篇文章中的内容，或许会产生更多的疑问，认为问题没说清楚，但如果将文章汇编在一起，思路就会更加清楚。
　　我与吴晓波曾在亚布力的会议上有过一段采访的经历，而被其用“任式野蛮”来形容。
这次许多出版商都希望能出版我的书，在众多选择中我接受吴晓波的邀请，正在于吴晓波会用“任式野蛮”的方式来重新整理，这样就可以防止一边倒的倾向了。
至少他不会将真相故意隐藏起来，有利于还历史一个清白。
　　感谢所有为这本书成功面世而努力的人们，没有你们的努力，是不会有这些成果的。
更要感谢那些在博客和微博中给我许多批评和评论的网友们，没有你们的帮助也很难改变我的一些看法与观点。
再一次谢谢你们的支持与关注。
　　希望所有看过这本书的人都不会感到失望！

第一图书网, tushu007.com

内容概要

“ 商品房并非人人买得起 ”，“ 炒房无罪 ”，“ 房价一点也不高 ”，当任志强说出这些话时，必定招致众声反驳，甚至谩骂和攻击。
但近年来的房地产市场，却一步步地印证了任志强的观点。
当人们正为掐头去尾后的任式雷言大骂，房价却正如其所言，蹭蹭上涨。

他放出“ 雷言 ”的同时，也在不断指责人们曲解了他的原意。
是他太过狂傲，还是我们太过粗心？
今天，让我们静下心来读任志强。

本书为任志强近三年来的在房地产领域的发言、文章结集。
其中包含保障性住房、房地产市场化、地价与房价的关系、房地产泡沫、房产投资等各个方面，言辞辛辣而鞭辟入里。
他的观点是对是错，任你评说。

作者简介

任志强现任北京市华远集团总裁，北京市华远集团有限公司董事长。

2008年8月，率华远地产成功实现A股借壳上市，并兼任上市公司华远地产股份有限公司董事长。
任志强是全国工商联房地产商会副会长、中国房地产研究会副会长，阿拉善SEE生态协会理事、中国企业家论坛理事

书籍目录

自 序
第一章 商品房并非普惠式消费品
什么是保障
谁在拉动保障性住房的建设
“ 有其所 ”还是“ 有其屋 ”
换个思路解决房价问题
商品房不是普惠消费品
第二章 是市场化的问题吗？

改革的权利与代价
还给市场定价权
住房最大的腐败在于制度
让市场决定未来
中国经济的政治周期性
胳膊拧不过大腿
第三章 别拿日本泡沫当镜子
别拿日本泡沫当镜子
再论别拿日本泡沫当镜子
中美情况的对比
第四章 地价推高房价毋庸置疑
北京的房价
全国的房价
地价的期货作用
房价波动是因还是果
尴尬的“ 天价地 ”
“ 地王 ”频出的反问
“ 地王 ”频出的反问之二
第五章 请用数据说服我
请用数据说服我
房价涨了多少
批判《北京蓝皮书》
质疑北京市社会科学院的科学性
分析报告说明什么
数字的解读
谬误的泡沫
越描越黑
算不清楚的一笔糊涂账
第六章 情绪不能代替规律
情绪不能代替规律
焦虑转化为仇恨
痞子文化
扔鞋引发的思考
第七章 何须分清几套房？

不要被媒体忽悠了

资金不是推动房价上升的动因
何须分清几套房
投资与炒房
不是救市而是纠错
房地产应该庆幸未列入十大产业振兴规划中
平均销售不能说明泡沫

章节摘录

商品房不是普惠消费品　　中国几乎全民都在讨论商品房房价，似乎商品房已成为全民皆可购买的普惠式消费品。
其实就连发达国家，如美国，拥有一套属于自己的住房都是要经过努力奋斗才能实现的梦，又何况在中国这样一个社会主义初级阶段的发展中国家。
刚刚有10年市场化商品房的历史，每年的商品房交易量（含二手房）还不到城市家庭户数的5%（按套计算），更谈不上是一种市场普遍意义上的消费品。
经济学认为，收入决定消费能力，因此有了衡量房价合理性的房价收入比，也有了住房消费可支付性指数等计算方式，但什么是收入则有不同的定义。
经济学认为收入是指一定期限内的工资、利息、股息和其他有价物品的流入（包括附加福利、拆迁补偿、各种补贴性收入和政府转移支付的收入）。
其中部分收入，如利息或红利等来自于财富。
财富是指人们在某一时点所拥有的资产的货币净值。
注意，财富是一个存量，而收入是单位时间中的流量。
家庭的财富中包括房屋、字画、汽车等有形资产，也包括现金、储蓄、债券、股票等金融资产。
这样，收入就成了多项组合而绝非单一工资收入的概念了。
但国内大多数经济学家或评论家们只用统计局公布的标准工资收入来计算房价收入比或可支付性指数，必然会出现巨大的偏差。
别忘了，中国50年住房福利分配之后的房改房占存量住房的50%以上，这就形成了巨大的财富或预期的财产性收入。
即使是计算上这些已升值的财产性收入，商品房仍然是一种奢侈品，原因在于财富与收入分配的不平均。
房价的高低不是按平均收入水平或消费能力来决定的，而是由先富起来的最高收入的30%~40%的家庭的消费能力决定的。
根据核心城市已购房人群的调查发现，排在第一位的购房群体，户主本人为赋闲人群，他们也许按工资性收入统计为低收入或无收入人群，但因家庭中其他成员的收入或家庭财富性收入而拥有了无法用统计数字计算的消费能力。
或者说一个城市中最富有的30%~40%的家庭决定着房价所对应的消费能力。
核心城市的高档住房中约20%~30%的房屋被并不在这座城市中拥有户籍的外来家庭所购买。
这些家庭是这座城市之外的富裕家庭。
于是房屋的价格不是按照这座城市自身的平均消费能力定价的，而是按照高端收入家庭的消费能力定价的。
当然个人购房消费信贷的政策也大大提高了家庭的消费能力，特别是提高了年轻人的支付能力。
通常，一个人的收入曲线是随着年龄和技能的提高而先低后高的。
消费信贷则可以将这些收入曲线拉平并将后期的高收入前移，形成当期的消费。
众多人士批评购房信贷让许多人成为了“房奴”，并为了还贷而减少了当期的消费能力。
除非是过度购房消费，否则根据经济学的逻辑，结论是相反的。
当人们购房能力不足时，如果没有个人信贷的帮助就要拼命储蓄。
一方面要有大量的租房费用支出，另一方面要减少日常的当期消费以增加储蓄，这对本就储蓄过度并消费不足的中国经济而言必然是一种难以进行结构调整的灾难。
除非永远打消实现住房梦的欲望，否则就只能拼命储蓄，在这种情况下，可能增加当期的消费吗？
当个人信贷将收入曲线前低后高的情况拉平时，合理的住房消费中还贷的部分大约与租用同等住房的费用相同或略低。
但只要满足了一个家庭当月还贷的金额少于家庭收入的50%时，反而提高了当期的消费能力。
按中国改革开放30年的收入曲线统计，平均年收入的增长率为7%~10%，则20年的个人信贷期限中平

均家庭收入（财富收入）自然会让当期的消费欲望大大提高，可以让预期的未来收益变成今天的消费。

住房本就是一种消费，无非是按统计的原则列入了投资中。

住房也是一种投资，因为不动产的资产升值是历史已证明必然存在的规律。

但因住房而产生的装修、家具、电器和提高生活质量的支出都是增加了消费。

如果没有房子也许就推迟了结婚生子，也许就无法在家中团聚或招待朋友，也许无法将在远方的父母接到身边共享幸福和天伦之乐……　　相比之下，当租房生活的同时储蓄现金准备购房的两项支出比购房还贷额高还是低呢？

现金储蓄产生的收入比购房之后财产性收入的增长快还是慢呢？

以住房为基础的消费是增加了还是减少了呢？

生活质量是提高还是降低了呢？

如果今天家庭1万元的月收入无法购房，但当个人信贷让每月还贷5 000元之后，还有5 000元的消费能力，怎么会减少当期的消费呢？

“房奴”们应该感谢个人信贷让他们有了提高生活质量和减少后顾之忧的机会。

历史已证明，房价让“房奴”们用少量的按月还贷获取了大量已升值的财富。

历史也已证明了，如果这些“房奴”们当初没有把自己变成“房奴”，那么今天他们所获取的各种收入已无法购买同样的住房了。

从大量的二手房市场的交易中可以明显看出，消费者从购房中获取的财产性收益远远大于开发商一次性卖出房产所获取的利润。

当财产性收入让“房奴”们乐得脸上都开了花，这样的“房奴”岂不是美称吗？

商品房不是所有人都能消费的商品，否则怎么会有土地的出让与非出让之分。

商品房自然也就不会依平均消费能力而定价，合适的产品只供应给合适的消费人群，而发展中的中国城市之中，房价是由一部分消费能力高的家庭所决定的。

<<任你评说>>

媒体关注与评论

我怀疑他（任志强）能否在政策研究中放下企业家的嗜好，正如他能否在企业中放下他的学者情结一样。

——上海市委书记、前建设部部长 俞正声　　一个朋友问我，你为什么总与任志强交往? 我说，他是一位诚实的人，无论观点对错。

——SOHO中国董事长 潘石屹　　任志强也许是地产业读书最多、最清醒的人也是最有思考能力的人之一，但他的言论被曲解和误读的程度之大让人吃惊。
他是最被批判，甚至最被妖魔化的人。

——财经作家 吴晓波　　长期以来，任志强给人们释放出来的各种信息中，最主要的信息就是他对市场经济常识的坚守，无论是他对国家土地政策的质疑，还是对房市的预测，无论是分析消费者的购房心理，还是分析此起彼伏的房价，无论是对过去房地产市场的回顾，还是对未来的预测，任志强都是基于市场的规律在说话。
这是他言论的底气，也是他骄傲地俯视大众的信心所在。

——财经作家　苏小和

编辑推荐

一边是“任式雷言”遭来口水无数，一边是房价应其声而涨。
到底是人们曲解了他的原意，还是他说出了地产的真相？
他的观点是对是错，任你评说！

第一图书网, tushu007.com

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