

<<房价必跌？！>>

图书基本信息

书名：<<房价必跌？

！

>>

13位ISBN编号：9787509715697

10位ISBN编号：7509715695

出版时间：2010年

出版时间：社科文献出版社

作者：朱贵明

页数：232

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>

## <<房价必跌？！>>

### 前言

2010年初，房价经过2009年疯狂上涨之后，百位经济学家、地产专家均表示，2010年房价将继续上涨。

房产投机氛围也没有任何消退的迹象。

这些言论以及投机氛围很容易误导购房者，也对中国经济的长期健康发展不利。

我能够绝对判定房价存在泡沫，而且还比较严重，中国大部分一线城市，3年内房价会比2009年12月低20%以上。

于是，我就想写本关于房价的书，书名就叫《房价必跌？

！

》。

其目的主要有这么几个。

一是建议投机者不要再炒作房产了，不然，投机者会血本无归，会从富翁变为“负翁”。

如果通过银行贷款炒房，未来肯定会陷入悲惨境地。

二是建议自住需求者尽量推迟购房，在房价巨大泡沫下购房，未来必定是负资产；过去几年自己积累的辛苦血汗钱，甚至搭上长辈一生积蓄，结果因为高价买房而成为负资产，这些积蓄也就打水漂了。要知道，漂走的不是那些钱，而是你每天朝九晚五的辛苦，更是你长辈一生埋头苦干的汗水。

三是建议政府下定决心采取严厉调控措施，抑制房地产泡沫进一步蔓延，最好是能够让房价回归理性。

四是希望中国经济能够长期、持续、健康发展，而其前提条件是刺破房地产泡沫，不能让房地产泡沫危害中国经济的长期发展。

五是希望未来3年内房价果然下跌，以证明我的判断是正确的，这是我的私心。

房价必跌，是本书所要说明的核心内容。

房价必跌的含义是：保守预测，3年内，中国一线城市房价会比2010年4月下跌至少20%，一线城市主要包括北京、上海、深圳、广州、厦门、杭州等，区域范围是一线城市大部分区域的大部分住宅。

2010年4月中旬，政府出台严厉的房贷调控措施，二套房首付比例提高至50%，房贷利率上浮10%

。这项措施表明政府调控房地产的决心。

## <<房价必跌？！>>

### 内容概要

房价真的会下跌吗？

会下跌多少幅度？

会跌几年？

本书均给予明确分析及回答。

2007年、2009年房价为何飙涨？

2007-2009年房价为何暴涨暴跌？

房地产调控政策到底还有哪些有效措施？

物业费、房产税等调控政策真的有效吗？

本书均给予详细分析及确切回答。

本书通过香港房地产周期、日本房地产泡沫（1985-2003年日本房地产周期）、美国房地产周期（1997-2009年美国房地产周期）等历史实践案例，再结合投机泡沫及房地产周期理论，说明房地产行业存在显著的大循环周期。

通过中国房地产运行规则及历史回顾，本书明确指出，未来几年一线城市将进入房价下跌周期。

相比2009年12月，中国一线城市绝大部分区域房价跌幅至少在20%以上，部分区域跌幅会在40%-50%，甚至超过50%，下跌时间会持续至少2年以上。

## <<房价必跌？！>>

### 作者简介

朱贵明：中国人民大学毕业，房地产业资深人士，具有多年房地产行业经营管理和投融资从业经历，深谙房地产业资本市场运作方式。  
热爱读书，喜欢研究经济周期问题，并应用于实践。

## <<房价必跌？！>>

### 书籍目录

第一章 高房价：谁受益、谁受损。

高房价下，受益的是谁，受损的又是谁？

所谓的供求关系偏紧绝对不是高房价的主要因素，推动房价“无限”上涨的主要动力是来自银行和投机者的充沛的资金流，来自对政策的博弈，这是一场开发商和投机者的盛宴。

第二章 地王！

地王！

地王！

地王！

又见地王！

开发商义无反顾地高价拿地，为什么不担心成本呢？

原来他们可以.....更有甚者莫过于央企！

第三章 中国式房价上涨，狂涨，回调，疯涨！

2007~2009年，演绎了惊心动魄、波澜壮阔的中国式房价。

第四章 香港房地产周期 错误！

房价可以跌！

1997~2000年，比中国内地土地更稀缺、需求更刚性的香港，房价下跌了50%，误判房价趋势的当时最大地产商香港置业因此衰落，误判房价趋势的演艺界明星因此破产。

第五章 日本房地产泡沫及经济大萧条 有没有大幅下跌后再也没有涨回去的房价？

1990年日本房价、地价到达高位后，迅速下跌，房价跌幅达到80%，地价跌幅达到75%。

20年后的今天，日本很多地区的房价只有高位时的40%~50%。

我们的疑问是，人多地狭的日本，其“刚性需求”哪里去了呢？

第六章 美国1997-2009年房地产周期及次贷危机 年迈的格林斯潘又被美国国会要求出来为次贷危机作证了！

次贷危机引致了1929年“大萧条”以来最严重的全球性金融危机，其实质不过是在房地产周期作用下的房价下跌而已。

有专家指出，此次房价调整的底部应该是1997年时的房价，即“从哪里来，还到哪里去”。

第七章 投机泡沫与房地产周期 是谁推动了泡沫？

是谁放大了泡沫？

又是谁刺破了泡沫？

是泡沫，终究要破灭的，这是房地产周期的铁律。

于是，日本房地产泡沫破灭了，美国房地产泡沫也破灭了。

中国呢？

第八章 房价必跌 房价收入比、房价租金比这两个国际上用来衡量房价高低的指标，在高得离谱的中国房价面前，被认为“不符合中国国情”。

正在进行的城市化被认为将推动中国房价“长期”上涨。

但是，“不符合中国国情” 房价将永远“无限”上涨，城市化 高房价，中国房价将毅然决然地进入下跌周期，其下调幅度之大，将是许多“预言家”始料未及的。

第九章 房地产调控政策解析 如何调控暴涨的中国式房价？

亿万股民所关心的导致股市暴涨暴跌的物业税政策其实是无效的，多建中小套型住房、加息也是无效的调控政策。

我们正在实施的大幅提高第二套房首付比例及房贷利率、提高第一套房首付比例及房贷利率、加大政府保障性住房建设等才是有效的调控政策。

# <<房价必跌? !

附录 房价数据写在后面的话

## <<房价必跌？！>>

### 章节摘录

#### 第一章 高房价：谁受益？

谁受损？

高房价下，受益的是谁，受损的又是谁？

所谓的供求关系偏紧绝对不是高房价的主要因素，推动房价“无限”上涨的主要动力是来自银行和投机者的充沛的资金流，来自对政策的“博弈”，这是一场开发商和投机者的盛宴！

在2009年12月的央视《面对面》节目中，全国人大财政经济委员会副主任委员贺铿明确指出：中国的房地产存在泡沫，造成泡沫的主要原因是政府炒地和社会资金炒房，而且地方政府和某些专家希望泡沫存在，这样他们才有钱花。

高房价若可以保持，等待时间来消化，那么，责任也就无需任何人来承担，也不需要责任进行划分。

然而，房地产是个周期性行业，目前的高房价无法保持，未来必将进入下跌周期。

2009年，部分城市房价高涨，主要由宽松的金融政策（全球金融危机所致）以及国有企业炒地所致，土地市场混乱也起很大作用。

商品房的需求与按揭贷款利率、货币流动性、地方政府特殊政策相关性极大，政府可通过这些宏观政策以及地方政府的微观政策（比如户口）来改变需求，尤其是投机需求和恐慌性盲目需求。

需求具有巨大的伸缩性，政府政策改变，严重影响购房者对短期未来房价的预期，容易引起恐慌性盲目购买，促使房价短期疯狂非理性上涨。

2009年，中国部分城市的房地产价格大幅上涨就属于政策所刺激的非理性繁荣。

因此，从供求关系分析，对于房地产行业来说，意义不大。

## <<房价必跌？！>>

### 媒体关注与评论

每一个市场都有共周期性，市场总是有起有伏。房地产市场也一样，尤其是人们因为所有权的增加，更容易变得盲目自信，导致资产价格虚高。

中国的房地产市场就是办赌博，而且赌得很大。有一群人在大面积地豪赌。财富的增长应该是逐步积累的。

我可以肯定地告诉你，中国也会面对泡沫和泡沫破灭，不管经济发展有多么迅速。

——股神 巴菲特 2010年5月股东大会 世界上有两人泡沫：一个是美国国债，另一个就是中国城市和沿海地区的房地产。

从历史经验来看，有泡沫堆积的时候，就有泡沫破灭的时候，而泡沫破灭会使很多人受到伤害。中国政府用了很多政策来冷却房地产市场，我希望这些政策是有效的。

——投资大师 罗杰斯 2010年3月 中国的房地产泡沫在一定程度上已经出现，中国政府应该出台政策应对，中国房地产市场需要软着陆。

——金融大鳄 索罗斯 2010年5月清华大学 此次调控使房地产的功能发生了根本性变化，这将导致两年内房价下降20%~30%，报复性反弹很难重演。

——万通集团董事局主席 冯仑 2010年5月 只有中国房地产价格下跌超过五成，才会对建行的资产质量有较大影响。

——建行董事长 郭树清 2010年5月



## <<房价必跌？！>>

### 编辑推荐

首本宣称“房价必跌”的书，一本书，让你读懂房地产，让你避免成为房产投机中的“最后一个傻瓜”，让你避免成为“负资产”，买房者必读、炒房者必读。

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>