

<<现在，你该买房吗>>

图书基本信息

书名：<<现在，你该买房吗>>

13位ISBN编号：9787807298670

10位ISBN编号：7807298677

出版时间：2010-9

出版时间：凤凰出版社

作者：朱大鸣

页数：268

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>

<<现在，你该买房吗>>

前言

房价飙升、央企疯狂抢地、“有涨就有跌”的规律被破、暴力拆迁、炒房客腰里别着几十套钥匙、蜗居、蚁族、城市化、打压政策……这一系列的暴热词汇背后的房地产，正在上演盛世危机。

2010年3月之后，房价又开始暴涨，很多地方又出现围堵开发商排队买房的疯狂情形，而针对于此，国务院出台一系列的措施，抑制高房价。

对于老百姓来说，特别是潜在购房者来说，房价涨到什么时候是个头，一直都是一个谜。

对于屡次踏空的购房者来说，愤青式的埋怨没有用，吃亏的还是自己。

从今天起，我们应当用理性与客观的角度来看待房地产市场折腾不止的现象。

或许你是个准备购房者，或许你是房地产的研究者，或许你是投资者，你都会对中国房价一直向上而没有像样的回调感到诧异。

“有涨就有跌”的投资信条似乎在中国的房地产中失灵了，变成了“只涨不跌”的“魔鬼”行情。

对于投资者来说，房地产比股市更赚钱，是一个单边的市场。

对于潜在的购买者来说，这是一场噩梦，货币的贬值，房价的飙高让储蓄变得更渺小，他们陷入了一个一直攒钱付首付但永远赶不上首付增加的泥潭中。

对于已经买过房子的人来说，他们大多是贷款买房，他们担心的是房价下挫而带来的财富缩水，因为他们毕竟为了买房而负债，负债是真实的，一旦房价跌到持有的成本价下面，断供潮必将不可避免的爆发。

<<现在，你该买房吗>>

内容概要

既具有实体企业的操盘经验，又具有深厚的理论功底，在财经评论人中独树一帜。视野开阔，广泛涉猎房地产、股市、民生焦点以及政治改革的等领域话题。见解独到，许多建议和观点都为后来的实践所印证。

本书全面揭示了楼市的方方面面，对于民众关心的各种楼市问题进行了理性的探讨，指出了未来影响房价的关键因素，提供了思考楼市的方法。通过它，读者可以独立地分析楼市的各种信息，判断楼市的价格趋势，把握买房卖房的时机和原因，不再受各种观点的忽悠，做好自我资产保护。

<<现在，你该买房吗>>

作者简介

朱大鸣

工商管理博士，著名财经评论人，企业家。

全国工商联房地产商会房地产经理人联盟副主席，全国工商联房地产商会常务理事，上海市普陀区政协委员，上海春之声集团董事长。

现为《经济参考报》、人民网、新浪、搜狐、网易、腾讯、和讯、凤凰、搜房、CCTV证券网、中金、东方财富网等多家全国大网站、权威媒体的专栏作家。著有《走向——后奥运时代的中国经济》一书。

<<现在，你该买房吗>>

书籍目录

第一篇 房地产这个名利场 引言 刀光剑影的房地产江湖 一、癫狂的购房者 1. 几亿人卷入了疯狂的房子中 2. 男人要老婆，女人要房子 3. 不吃不喝也要买房传子孙 二、开发商的红与黑 1. 开发商的原罪？

2. 开发商的红与黑 3. 拴在产业链上的一串串蚂蚱 三、政府与银行的角色扮演 1. 土地财政 2. 腐败重灾区 3. 暴力拆迁背后的经济危机 4. 多向得益 5. 孪生兄弟 四、游资凶猛 1. “国家队”来了 2. 富人们的玩具 3. 海外秃鹫队 五、一团浆糊的舆论 1. 是谁害了千万人没能居者有其屋 2. 媒体中立很难吗？

3. 房地产评论人的名与利 评论 谁是谁的守护神 第二篇 看不懂的政策 引言 楼市也是政策市 一、房地产政策：稳定器还是起搏器 1. 货币政策的威力 2. 土地招拍挂之下面包与面粉 3. 容积率与18亿亩耕地红线 二、房地产政策：着眼于治标还是治本 1. 房价是被打压下去的吗？

2. 物业税的困境 3. 资本金成为调控手段的后果 4. 小产权房拿“结婚证”先要切割 三、老百姓的房子在哪里 1. 穷人买不起房子只能怪房价高吗 2. 7090政策为何难以执行 3. 开宝马也买经适房？ 4. 如何让保障性住房能够有效保障 5. 公租房应当考虑哪些群体 评论 是该制定长期政策的时候了 第三篇 重识房地产 引言 房地产能成为支柱产业吗？

一、房地产的本质 1. 房产是投资品，更是消费品 2. 住房是一种必需品 3. 房产具有区域垄断性 二、房地产在中国经济中的角色和地位 1. 高房价为何会掏空竞争力 2. 关联者 3. 晴雨表 4. 经济引擎：还有更好的选择吗？

5. 为何高层一再批准开发经济区 三、异化的房地产 1. 海南房产热：让房地产在大街上裸奔 2. 房地产沦为金融和权力的婢女 3. 房地产市场比金融市场还凶悍 4. 房地产的公平与效率 5. 房老大变成谁也不敢碰的硬茬 6. 高房价让人才正在逃离大城市 7. 土地成了富豪们的老妈之后 评论 中国房地产会步日本后尘吗 第四篇 开发商是如何炼成的 引言 谁可以做开发商？

1. 中国开发商的几种类型 2. 开发商的成长史 3. 开发商是高风险行业 4. 开发商是如何拿地的 5. 房地产是图章的旅行 6. 开发商还是不开发商？

7. 开发商为何成了“金融家” 评论 开发商的屁股该坐在哪个位置上 第五篇 房价！房价！

引言 人人都爱房地产，人人都恨高房价 一、房价怎么就高了 1. 民众跟不上高房价的脚步 2. 高房价的堰塞湖是如何形成的 3. 从一份楼盘清单看利益相关者对房价的推高作用 4. 地方政府在利益链中的位置 5. 自住与投机，谁在主导房价？

二、究竟谁在买房 1. 大龄未婚女青年、丈母娘推高房价的传说 2. 孟母三迁追逐学校跑 3. 富人与短炒客的区别 4. 广大农民的梦想：成为城里人 三、我们该相信哪一个数据 1. 中国房价统计总是存在争论 2. 房价该不该进入CPI？

3. 为何房价收入比不符合国际常规 4. 房屋租售比为什么这么离谱 5. 住宅地产、商业地产价格倒挂正常吗 评论 为了生命安全，请远离楼市炒作 第六篇 未来向何处去 引言 不要随便相信巫师的预测 一、你该这样思考房地产 1. 看清管理层对房地产的定位 2. 供需关系决定价格高低 3. 城市化进程是持续创造需求的力量 4. 中国人真实的购买力究竟如何 5. 通胀是必须考虑的因素 二、反思目前状况 1. 美国次贷危机惨剧给世人的教训 2. 中国楼市盛宴的次生灾害 3. 房地产让我们民族失去了动力 4. 房地产是民间资本的避难所，也是黑洞 5. 房价大跌老百姓是福还是祸 6. 高端房产市场向何处去？

7. 土地财政下的忧患思考 8. 疯狂房子背后的蚁族 三、展望中期趋势 1. 影响中长期房价的四个主要因素 2. 从中国经济周期看房价的变化 3. 现在该不该买房？

4. 挥别地产暴利时代 5. 商业地产或能躲避政策风暴 评论 理性发展乃是各方之福 附一 日本房地产泡沫的经济史鉴 附二 香港房地产发展概述 附三 20世纪三大房地产泡沫

<<现在，你该买房吗>>

章节摘录

全国到底有多少人卷入了疯狂的楼市，没有一个精确的数字。但统计数据却可以说明，至少有几亿人在过去的五年中卷入了疯狂的楼市。我们来看国家统计局公布的2005年到2009年10月全国商品房的销售面积：2005年5.37亿平方米，2006年6.06亿平方米，2007年7.6亿平方米，2008年6.2亿平方米，2009年6.63亿平方米，总共是31.86亿平方米。

这还仅仅是商品房销售情况，如果加上小产权房和自建房，房地产的面积将更大，牵涉到的人也会更多，说几亿人卷入疯狂的楼市，没有丝毫的夸张。

如果将人口中小学生和中学生等排除，几乎是全民卷入楼市。

在中国房地产市场上流传着这样一个神话。

几年前，一位大学刚毕业的女孩子，手里只有2万元钱。

当时的房价大概是20万元一套，首付10%她用2万元买下了这套房子，并且取得了产权证。

过了3个月，房子涨到了30万元一套。

她卖掉了房子，净赚10万。

此时她手里有12万元钱了。

在房价是30万元一套，首付还是10%的情况下，她买了4套房子。

又过了3个月，每套房子涨到了40万。

她卖掉了房子，净赚40万，此时她手里已经有了52万了。

在房价是40万一套，首付还是10%、的情况下，她一口气买下了13套房子，又过了3个月……一年之内，当时这个手上只有2万元的大学生，已经是小有名气的女大款了。

在上面的炒房故事中，那个大学生面临的是房价上涨的行情，而且涨幅惊人，所以她一夜暴富。

而且，千万个像她那样的职业炒房人（团）加入炒房队伍，同样会使房价像火箭一样窜升。

当然，如果房价下跌，炒房者就赚不到钱了。

杀跌的恐慌如果蔓延，抛售房屋的浪潮会使房价迅速跳水，很多人一夜之间倾家荡产。

<<现在，你该买房吗>>

编辑推荐

房价会怎么走？

什么时候可以出手买房卖房？

影响未来房价的因素有哪些？

物业费存在哪些困境，能有效降低房价吗？

区域开发政策与房价有什么关系？

小产权房的出路在哪里？

高房价还能撑多久？

怎么样房价才会降？

..... 房地产评论中坚力量集体推荐，蔡鸿岩、蔡照明、陈宝存、陈国强、戴欣明、董藩、段欣毅、高耀松、顾海波、黄玺庆、贾卧龙、姜炜、雷越姝、李战军、李骁、刘明远、汤国昌、王红梅、吴其伦、相国良、杨红旭、杨乐渝、张健..... 你该如何思考房地产？

首先，认识到中国房地产的本质，中国的房地产是与西方不同的行业，中消费品、必需品和垄断品。

其次，认识到各方利益所在，挖掘房地产背后的各方势力，找出真正的供需关系。

最后，以自己关于房地产本质和供需的认识，来理解现状和解读政策，得出自己的结论。影响房价的中长期因素有哪些？

城市化、18亿亩耕地红线、技术进步和人口红利的变化，是影响房价中长期走势的4个主要因素。

城市化是一个长期的过程。对于房产形成了长期的需求：18亿亩耕地红线决定了土地的供给，也就决定了房产的供给；技术进步会使得人们的工作方式发生改变，会增大房产的供给半径；人口红利则是直接决定了有多少人需要房产。

从目前来看，城市化和18亿亩耕地红线是促使房价上升的因素。技术进步和人口红利变化是促使房价下降的因素。房价是四种因素共同作用的结果。都是些什么人成了开发商？

中国的开发商有这样几类：国营企业、外资机构、先入为主的民营企业、社会关系极为良好的下海公务员、城郊结合部拥有土地的农村经济组织等机构。

社会关系和资金是成为开发商的两大基础条件。

物业费能有效降低房价吗？

首先，它是一个治标不治本的措施，因此，单独来说作用不大，需要与其他政策效果叠加。

其次，对于炒房者来说，物业费相对于房价上涨带来的收益是微乎其微的，因此对炒房者没有多大压力，很可能最终是真正的购房者增加了负担。

最后，物业费的征收，有很多细节问题需要考虑，这牵涉到其他成本的问题。

总之，不要太寄希望于用物业费来降低房价，要关注的是物业费是否表明了政府的某种逻辑和政策趋势。

究竟是谁在买房？

除了炒房者，购房人群的结构，在一线大城市，是外国人（或者从国外回来的人）、二三线城市混得好的人和当地人构成买房的三股基本力量。

这种购买结构，也是各个地方的购买基本力量。

比如二线城市，则是大城市打工的、小城市混得好的和当地人构成基本购买力量，而小县城，则是乡镇混得好的、二线城市打工的和当地人构成基本购买力量。

因此，不能盲目套用西方的房价收入比和房屋租售比来看房地产问题。

<<现在，你该买房吗>>

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>