第一图书网, tushu007.com

<<惊天大逆转的背后>>

图书基本信息

书名：<<惊天大逆转的背后>>

13位ISBN编号：9787111305842

10位ISBN编号：7111305841

出版时间：2010-6

出版时间：机械工业出版社

作者：李骁

页数：170

字数：217000

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

<<惊天大逆转的背后>>

前言

2009年冬，在我去上海参加某论坛期间，李骁同志将他的新作《惊天大逆转的背后》一书初稿送我，并嘱代为写序，这件事已过去两个多月，今天才交稿，谨向作者表示歉意。

在和李骁同志攀谈中，得悉他写此书的初衷是为了探求2009年中国房地产市场从年初低迷到年底骤然火爆的原因。

李骁同志告诉我：2008年他和他的同事议论最多的话题是房地产业如何摆脱国际金融危机的困局，防范市场出现“拐点”和房价波动。

然而，他万万没有想到的是，不到半年的时间，市场就像打了强心针似的，迅即火爆起来，房价一天一个新高。

北京、上海、深圳等城市的房价，从年初每平方米几千元攀升至近万元，又从近万元攀升至数万元，高的达十几万元，最火的是上海，每平方米超过10万元的楼盘竟有13个之多。

于是，人们在企盼市场繁荣的同时，又为房价的非理性上涨担忧。

正是这种矛盾的心情和市场态势，才促使他动手写了《惊天大逆转的背后》一书。

李骁同志自1992年进入房地产业，至今已近20年，从业经历涉及房地产的开发、营销、管理、策划等各个环节，几乎见证了中国房地产业市场化发展的整个过程，是中国房地产业历次波动、调整的经历者，经他操作的项目更是多达一百余个，业务实践为他提供了一个熟知居民住房境况的职业平台。

他说，10万元1平方米的房子别说是普通老百姓买不起，就是收入可观的白领阶层也会“谈房色变”。

他反问自己，这种泡沫铺垫的繁荣究竟能支撑多久？

有朝一日泡沫破裂会不会殃及银行或引发通货膨胀？

在这一连串反问的背后，隐含着他对市场前景的担忧。

第一图书网, tushu007.com

内容概要

本书围绕此次金融危机下房地产“过山车”的行情这条主线，对社会关注的热点进行点评、对未来房地产走势进行预测。
针对房地产业存在的各种问题，从宏观到微观，从行业到社会，徐徐道来，并分析其原因，提出解决办法。
　本书作者是全国知名房地产行销公司董事长，全国房经联上海执行主席，有20年从事房地产工作的经历。
本书集其20年从业之精华，内容都是有感而发。

<<惊天大逆转的背后>>

作者简介

李骁，知名房地产营销策划专家。
行伍出身，喜写诗歌散文，性格兼具军人的刚毅与诗人的感性。
近20年房地产从业经历，涉及房地产的开发、营销、管理、策划等各个环节，几乎见证了中国房地产业市场化发展的整个过程。
经手操盘的项目有100余个。
总面积近400余万平方米。
现任中国

<<惊天大逆转的背后>>

书籍目录

推荐序一推荐序二推荐序三前言第一章 逆转——冰火两重天 1.风暴来临 2.楼市遭遇拐点 3.惊天大逆转 4.从冰点到沸点 5.谷底：各大城市表情 6.顶峰：代表城市呈现第二章 救市——逆转路线图 1.深圳“断供风波”：成为救市导火索 2.救经济,中央政策组合拳“三箭齐发” 3.激进降息开启楼市起伏的潘多拉魔盒 4.地方政府亦步亦趋救市新政频出 5.地方政府“救市”动作能走多远、走多久 6.暧昧不清的二套房贷政策 7.新十条，中央维稳经济决心巨大 8.4万亿下猛药，救信心于绝望之际 9.4万亿中期利好，埋下逆转伏笔 10.救市冷思考1：救市说法欠妥当,楼市亦不必救 11.救市冷思考2：楼市低迷是否要推购房退税和购房入户 12.救市冷思考3：房地产政策不到位，高房价卷土重来是必然 13.救市冷思考4：是否该救市，政府亦曾矛盾重重 14.救市冷思考5：白鼠试验、心理学和“国三条” 15.救市冷思考6：只有戒除浮躁，楼市才会有希望第三章 轮回——慧眼识房市 1.万科降价潮,上演房价“跳水秀” 2.恐慌加剧预示市场正在发生“质变” 3.房地产市场是否已向金融危机发出请帖 4.地王频现，“面粉贵过面包”之怪现状 5.一口锅抢饭吃，供给结构性矛盾是高房价的短板所在 6.资本金下降，按下楼市狂热定时器 7.供求关系真的对房价失效了吗 8.深度思考：未来3~5年，中国楼市将走向何方 9.收紧二套房贷——依然难改房价上涨步伐 10.土地政策重拳出击高房价收效甚微 11.提高出让金首缴比例，地王游戏走向大鳄时代 12.“国四条”“国十一条”，调控加码是不是新轮回的开始 13.“涨声再次响起”，拐点将至的预期被击碎 14.“新国四条”出台，调控力度进一步加大 15.“新国四条”影响重大，但仍有迂回伏笔 16.调控之下，楼市短期或者调整，中期依然难改上涨趋势 17.房地产调控政策须防矫枉过正 18.思考1：楼市寒冬，一二手房联动营销能否破冰 19.思考2：楼市轮回频繁，时刻谨记未雨绸缪 20.思考3：楼市狂热，需留一分审慎第四章 房价——涨跌潜规则 1.就算房价下跌，普通老百姓该感到高兴吗 2.深度解析房价上涨的十大原因 3.两大新因素将成为房价上涨的重要推手 4.不差钱导致的通胀预期才是推高房价的主因 5.用物业税来抑制房价上涨是对症下药吗 6.房产保有税能否打压高房价 7.深度思考：高房价是否会被真正终结 8.附录：买房故事——追房价的人 9.附录：蚁族问题不解决会成隐形炸弹 10.附录：看看中产阶级是怎样沦为房奴的第五章 整合——开发商生死录 1.行业整合，谁动了你的奶酪 2.促使房地产行业整合的三大因素 3.中国房地产行业整合进入第二阶段 4.顺驰之死，急欲称王反翻车 5.泛海建设之痛，陷入泥潭难翻身 6.龙湖地产与“顺驰第二”擦肩而过 7.东方海外150亿折戟房市引发猜想 8.万科创业史，中国房地产代表者 9.碧桂园，中国首个地产“千亿航母” 10.思考1：过度扩张，企业走向坟墓的捷径 11.思考2：警惕多元化魔咒，不要赔了夫人又折兵 12.思考3：百亿俱乐部成员是否都是强者 13.思考4：遭遇危机，大企业与小企业哪个更脆弱第六章 论剑——地产江湖传 1.警惕伪学者言论危害房地产市场 2.任志强若成全民公敌乃房地产业之悲哀 3.问叶檀：深圳不救市怎么算不负责 4.驳牛刀：“上海房价20%领跌”依据何在 5.王石：从“拐点论”到“泡沫论” 6.潘石屹：从“百日巨变”到“业主门” 7.冯仑：从“猪坚强”到“双轨论”第七章 关注——焦点新视角 1.倒楼事件需要冷思考 2.海南楼市狂热会否演变为第三次危机 3.盘古大观，最牛“违章建筑”是怎样炼成的 4.迪拜塔落成，楼市危机是否已过 5.后悔权，又一起雷人的“砖家”秀 6.小产权房转正将严重冲击楼市格局 7.楼市政策不应该成为折叠扇 8.圈地屯地，养鸡的不如倒蛋的 9.地产总监的中国式生存之道 10.政府、开发商和购房者的关系与博弈 11.别让比窦娥还冤的房地产再冤下去 12.长三角一体化光打雷不下雨 13.新瓶装旧酒，“炒作法则”行不通 14.豪宅那些事儿：豪宅市场火爆的前世今生第八章 高端访谈录 1.经理人观点：上海乘星行总经理李骁 2.通胀预期下的楼市走向 3.上海各大商圈再次升级原因何在 4.楼市泡沫或会破，不过不在近两年

章节摘录

第二章　救市——逆转路线图　　1.深圳“断供风波”：成为救市导火索　　2008年，断供这个词，很多人可能还是第一次听说，但说到美国的次贷危机，大家都知道，它的导火索就是大量贷款人还不了房贷，结果银行坏账剧增，次贷危机让全世界谈虎色变，越来越多的购房者断供，不由得使人担心，这会不会对银行带来冲击？

乱花迷人眼，从千亿个断供新闻的神秘出笼，从银行变相放松二套房政策被曝光，到梅陇镇、澳城等楼盘业主与开发商的诉讼纠纷逐渐升级……种种迹象表明，房地产市场确实已经险相环生，危如累卵。

《断供已过千亿，次贷危机浮现》的作者“风语”称，了解到深圳某银行支行形成千宗共计约15亿元的房贷坏账，据此推断该行深圳坏账约200亿元，而深圳各家银行以同一坏账水平估算，总计房贷坏账金额已达1000亿元。

此文一出，立刻引起人们的广泛关注。

7月14日，中央电视台对深圳断供风波进行较为全面的报道，这一报道也让深圳断供风波走进全国公众的视野。

通过媒体的传播效应，深圳“断供门”成为全民的话题，由此引发的救市呼声越来越高。

7月20日，深圳宝安碧水龙庭68位业主作出决定：集体断供。

一时间各大媒体纷纷跟进。

深圳断供案已演变成“潮”，并大有愈演愈烈之势，与越来越高的救市呼声配合得天衣无缝。

至此，媒体的视角开始转向深圳断供风波的背后。

而据《东方早报》报道，国务院派出一支调研小组专程赴深圳调研，主要针对当地房地产市场以及对银行业可能产生的风险等问题进行针对性调查。

2008年11月27日，两起涉及断供的案件分别在深圳市中院和宝安区法院审理，一例是南山的楼盘漾日湾畔，业主潘先生因断供超过10个月，被某银行支行告上法庭；另一例是在“断供风波”中被列入焦点楼盘的碧水龙庭，不过这次则是业主投诉开发商擅自改变规划，背后仍难免有断供的动机。

四五个月之后才进入司法程序的这两起案件也再次显示：断供现象并没有因为舆论的淡忘而消失，反而在楼价持续走低、股市低迷以及金融海啸的持续打击之下，仍在继续发酵。

断供案件区域还不局限于深圳，在房价一路高涨时，深圳周边的东莞、惠州、中山同样成为投资客的战场。

眼界再稍放宽一些，涉嫌步深圳后尘的城市还真不少：广州、武汉、长沙、成都……这两年房价上涨比较快的城市，都不同程度地出现降价。

而地产界更是哀鸿一片：王石一边忙着为“捐款门”善后，一边还要忙着为带头降价的事善后；任志强则说银行会先死，给政府的宏观调控政策施加压力；更多的开发商则为了延续随时可能断裂的资金链坐卧不宁。

媒体更是拿出一贯的大厨手艺，哪里热闹哪里凑。

政府也很纳闷：房价上涨过快，不仅仅是CPI的问题，还是社会稳定的问题，好不容易房价回落了，CPI还没怎么显出效果，GDP的问题又露出了端倪。

从媒体报道看，高层也彷徨：2008年7月初监管部门刚刚印发了进一步加强房地产贷款管理的通知，再次收紧对房地产项目的信贷支持政策，过两天银监会主席又表示，要满足正常合理的房地产信贷需求。

尽管深圳断供事件已经从风声突起到悄无声息，但对于商业银行控制信贷风险是一个重要的警示，而对其余市场各方而言，同样可以从中有所领悟。

“断供”现象对消费者来讲，负面影响比较大。

尤其是中产阶级，“断供”迫使中产阶级的生活发生质的变化。

而我国正在从出口转变为内需拉动经济增长，如果出现“断供”，对国家宏观经济的伤害也是比较大的。

2.救经济，中央政策组合拳“三箭齐发”　　2008年10月8日晚，为应对并遏制史无前例的全球金

融动荡，一轮全球降息行动同步展开。
美联储将基准联邦基金贷款利率降低0.5个百分点至1.5%，并将贴现率降低同样幅度至1.75%。
欧洲央行降息0.5个百分点至3.75%，英格兰银行降息0.5个百分点至4.5%。
此外，瑞士、加拿大、瑞典央行均做出降息举措。
日本央行虽然没有采取降息举措，不过表达了大力支持协同政策行动的意愿。

在全球央行普遍降息的环境下，我国央行终于也加入全球放松货币政策的行列，下调存款类金融机构人民币存款准备金率O.5个百分点；下调一年期人民币存贷款基准利率各0.27个百分点；对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

此前多家机构预期，央行将出台降息政策，但央行的动作比市场预期的更快，而且与取消利息税“三箭齐发”，显示了决策层放松货币政策的决心与力度。

因此，可以预见，今后增加财政支出以支持基础设施建设的手法仍将成为政府拉动经济的首选，而增加财政即意味着不可能对减税的幅度有过高的期望。
两次降息对恢复市场信心会起到一定的积极作用，对宏观经济的实质性刺激效果则未必立竿见影，不过随着降息力度的增加，政策的累加效应对宏观经济的改善会更为重要。

作为宏观经济支柱产业的房地产业，遭遇的困境是多方面的。
除了大面积的资金匮乏之外，更为重要的是消费者预期的转变，随着宏观经济的进一步深入明朗，一向看好中国地产的产业资本也将主动或被动地发生分歧，两次降息对深陷资金困局的房地产商刺激作用十分有限，加之金融资本也忙着退而自救，房地产业的情况在可以预见的时间内，将不会有明显改观。

媒体关注与评论

读后很有启发，很值得一读！

——万通集团董事局主席　冯仑　　李骁先生是房地产行业知名营销策划专家，拜读本书之余，对有关最新房地产之剖析、点解和指点迷津感触颇深，真是“踏破铁鞋无觅处。得来全不费工夫”，受益匪浅。

——知名住宅专家、建设部住宅建设及产业现代化技术专家委员会专家　开彦　　李骁积多年实战经验，从一个独特的视觉写了一本值得阅读的书，开卷有益。

——北京大学中国经济研究中心主任、教授、博导　唐方方　　《惊天大逆转的背后》一书，读后令人深思：虽说不上令人振聋发聩，却足以让众多有识之士深感忧虑——中国的房地产市场这艘巨轮究竟何时会触礁搁浅？

——上海国际经济贸易研究所所长、《国际市场》杂志社社长　高耀松　　在《惊天大逆转的背后》一书里，李骁先生用我们熟悉的字眼描绘了一幅中国经济和中国楼市的大“V”画卷。值得好好品味。

——搜房网CEO　代建功　　作者站在市场前沿思考问题，揭示了房地产江湖的刀光剑影，给人以更多的回味。

——上海春之声置业（集团）有限公司、著名财经评论家　朱大鸣

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