

<<谁绑架了房地产>>

图书基本信息

书名：<<谁绑架了房地产>>

13位ISBN编号：9787513619127

10位ISBN编号：7513619123

出版时间：2013-1

出版时间：中国经济出版社

作者：余治国

页数：282

字数：227000

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>

<<谁绑架了房地产>>

前言

(一) 大约是在6年前,我曾与某门户网站财经频道的财经评论栏目商讨合作出版的事宜,因为版权问题不好解决,遂萌生了自主策划出版《百万庄财经评论》丛书的想法,并写了一份简单的策划案。

想不起来是什么原因,这份策划案居然尘封至今。

想到用“百万庄”来命名丛书,起因无非是中国经济出版社位于北京市西城区百万庄北街。

但潜意识里,“百万庄”这个名字中应该蕴含着值得期待的东西。

于是查阅了百万庄这个地名的来历。

这一查不要紧,先把自己吓了一跳。

原来,新中国成立之前,“百万庄”属于北京城外的郊区,是城里人埋葬死人的地方,名为“百万坟”。

后来逃荒的人在坟岗荒地上搭建窝棚形成小村庄,被城里人称为“百庄子”。

新中国成立之初,“百万坟”被选为政府公务员居住区之一。

既然成了公务员的居所,更换地名就顺理成章,“百万庄”的名字从此就一直延续下来了。

根据著名建筑学家梁思成先生的提议,由建筑设计师张开济设计,百万庄区域,按照中国传统文化十二地支中的概念划分成“子、丑、寅、卯、辰、巳、午、未、申”九个子区。

据说,这样的命名是考虑到小区建立在原有坟地之上,阴宅变阳宅必须要压住原有的阴气。

所以前八个区含有八卦之意。

很快,一、二、三机部在此建成大型住宅区,全是红砖小高楼,楼层高大房间宽敞,居住起来非常舒适,颇为时人称羨。

北京奥运会前,风传这片区域要拆迁,但一批老干部很是留恋百万庄小区,坚决不从。

也许是社会文明进步了,也许是小区中藏龙卧虎、老干部余威不减,抑或两者兼而有之,拆迁的事再也无人提起。

从一个普通的地名变迁史中,我们也看到了新中国所带来的翻天覆地的变化,不经意间一句老话重新闪回:新社会把鬼变成了人!

想到此,就释然了。

狭义的百万庄是指二里沟以西、三里河以东、车公庄以南、百万庄大街以北这片地方,广义的则指百万庄大街沿线。

几年前,我曾想给西城区人民政府写个“提案”,建议将广义的百万庄区域建成出版文化或出版产业一条街,以与东南方的金融一条街相映成趣。

由于本人既不是人大代表,又不是政协委员,更没有做深入细致的调研,仅凭这个区域有几家文化出版单位(百万庄大街上集中了外文出版社、机械工业出版社、中国经济出版社、中国发展出版社、百万庄图书大厦等单位,再往西延伸,还有中国财经出版社和经济科学出版社……)就提交如此事关重大的“提案”,感觉不太靠谱,也就不了了之。

用现在的眼光来衡量,百万庄小区相当老旧了。

我也曾对那些甘当“钉子户”的老干部耿耿于怀,如果他们不阻挠,也许我们出版社现在已经搬进新的写字楼了。

前不久,一位多年不见的老作者来访,见面的第一句话就抱怨:你们这里停车实在太费劲,不过这么一个闹中取静之所,现在也不好找了。

一句话点醒了梦中人,我们是身在福中不知福啊,“闹中取静”,多难得的意境!

这不正是《百万庄财经评论》所应该追求的吗?

(二) 我们处于一个喧嚣的时代。

当下的经济理论界、媒体、舆论,用喧闹、浮躁来形容毫不为过。

有的是语不惊人死不休,不顾识,只为博眼球;有的是笃信“理论的力量在于彻底”,坚持一条道要走到黑;有的声称无法忍受当下的种种不公、不正、不平,为变而变,不知顶层设计为何物;有的以偏概全,只见树木不见森林,从一个极端走向另一个极端;有的只讲世界观不讲方法论,最终只能流

<<谁绑架了房地产>>

于纸上谈兵……在这样的喧闹中，如何让人冷静下来，用理性思维，用建设性的对策，对转型社会提出可操作性的指导，做到闹中取静，为改革、发展和社会的民主进步、平稳转型作出贡献，这是每一个有责任心的经济学家、媒体人的共同追求。

当然，首先政府要带好头，科学执政，理性执政。

治大国若烹小鲜。

社会越是喧闹、杂音越多，越需要政府保持理性，在出台牵涉面广、事关国计民生的宏观政策时，不能闻风就动，不能出手过快，要冷静应对。

比如，当前我们已经把调结构转方式作为一个既定战略，那就必须心无旁骛，若干年不动摇，正如马光远教授在其博文中所说的，“抗外界干扰的能力可能更是中国财经决策当局最需要的”。

否则，昨天是次贷危机，今天又有欧债危机，明天国内的月度经济数据又不好，决策当局岂不将应接不暇、无所适从？

凡是目标明确的、社会有共识的改革领域，应做好顶层设计，不再拖延；凡是看不太清、社会还没有达成共识的需要改革的领域，可以继续摸着石头过河。

其次，知识界、理论界也要理性献策。

经过三十多年改革开放伟大实践的洗礼，知识界和理论界也成熟起来了，有越来越多的学者、专家对中国社会经济的未来走向进行理性思考，提出了很多宝贵的理论指导和对策建议。

这些声音是多元的，对提高政府执政水平、进一步开启民智，有很大的帮助。

从更深远的意义上讲，这样的进步既是改革开放带来的成果，又是推动社会经济前行的一种动力。

它可以提高决策当局的宏观经济管理水平，更对推进中国政治民主化进程具有积极意义。

我们希望这样的理性思考越来越多。

我们注意到，近期一个比较引人注目的讨论热点是“注重顶层设计还是继续摸着石头过河”，这样的争论就很有意义。

遗憾的是，当前，口水仗多而理性论战少，我们看到的论争，不少是炒作，是泡沫，是舆论的虚假繁荣。

一些著名学者，高调地为明显不合情理或不符合社会主流价值观的行为和现象作辩护，有的甚至明显背离社会主义核心价值观的要求，这也是滥用权利的一种表现，是喧闹，是噪音。

(三) 在建设民主、富强、稳定、和谐的社会主义强国的崭新时代，作为文化产业的主阵地和主力军，出版界不但要自觉自律，还要有所作为，我们出版人更是义不容辞。

我们必须看到，“这是一个美好的时代，也是一个糟糕的时代”。

在这个时代，又恰逢我国处于社会转型期，各种观点和声音的交锋与激荡将是一个常态，出版人的职责就是要用多元、理性的观点和声音来丰满人们的书包和屏幕，让功利主义和浪漫主义离我们远一些。

我们推出《百万庄财经评论》就将遵循理性与建设性的原则。

作为以出版经济类图书为主要特色的出版社，《百万庄财经评论》将立足于经济理论探索、宏观经济调控、微观经济管理等财经领域，当然也不排斥与此相关的社会管理、政治改革等重大课题；丛书的作者主要面向中青年经济学家、财经评论专家，通过认真筛选，将那些学术素养高、治学严谨、社会责任感强的专家学者的富有建设性、观点鲜明、注重操作性的观点和声音放大，让代表社会主流价值的声音更加集中，更有冲击力，发挥更大的作用。

要达到以上要求，仅靠我们自己的力量是远远不够的。

让我们欣慰的是，已经有一批专家学者愿意加入到我们的行列中来，他们或者愿意直接提供高水平的专著和文集，或者是愿意给我们出主意、提建议、当顾问，在此我们表示衷心的感谢。

希望能有更多一流、一线的中青年专家学者在严谨治学之余来理性献策。

我们立足于百万庄——一个闹中取静之所，希望通过《百万庄财经评论》给广大读者传递一份喧嚣中的宁静。

毛增余 2012年5月18日于百万庄

<<谁绑架了房地产>>

内容概要

谁是中国高房价背后那些看得见、看不见的推手？

房地产业的过度繁荣是中国经济濒临衰退的罪魁祸首吗？

中国房地产向何处去？

中国经济向何处去？

宏观经济走势与我们每个人都息息相关，本书准确把脉中国经济，判断宏观经济走势剖析房地产泡沫的来龙去脉，预测房市未来，为政府部门提供了避免衰退的良方，还为普通老百姓提供了投资置业的良策。

<<谁绑架了房地产>>

作者简介

余治国，安徽芜湖人，经济学者，副教授，九三学社社员，毕业于上海交通大学。香港财经学院客座教授，香港管理科学研究院、上海盛世愿景管理科学研究所兼职研究员，北京龙芯智见公司董事、成都紫谷投资咨询有限公司专家顾问、成都创域科技有限公司管理顾问、芜湖电视台特约财经评论员。

著有《中国民营企业批判》《转型力》《世界金融五百年》《欧元必死》等。曾在《环球时报》《东方早报》《证券时报》《北京青年报》《商界评论》《文汇报》、求是理论网等几十家报刊上发表过多篇文章，曾接受过《天津日报》、山东卫视、新华社《国际先驱导报》、多个地方电视台、老钱庄网站等媒体的采访。

<<谁绑架了房地产>>

书籍目录

总序 写在《百万庄财经评论》丛书出版之前

自序 出来混总是要还的

第一章 要懂房地产先懂货币

一、房地产不是货币蓄水池，而是货币发行器

(一) 房地产不是货币蓄水池

(二) 房产是房产，土地是土地

(三) 土地可以成为货币发行的基础

二、现代货币的本质在于国家暴力支持的税收

(一) 货币与财政不可分割

(二) 中国古代纸币发行的经验

(三) 政府负债越多，货币发行越多

(四) 财政控制基础货币发行量

三、信用也是一种货币

(一) 信用就是债权债务关系

(二) 银行信用也是一种货币

(三) 控制货币量的工作

四、桃花岛银行与桃币：货币内生论

(一) 货币内生性

(二) 桃花岛银行的故事

(三) 商业银行与地方政府创造内生货币

五、信贷的逆向选择与道德风险

(一) 逆向选择与道德风险

(二) 中小企业贷款难的原因

(三) 中小企业为什么要举借高利贷

六、房地产价格上涨的自我实现

(一) 房地产是贷款的主要抵押品

(二) 房地产抵押贷款的历史

(三) 房价上涨的自我实现

第二章 抬高房价的第一推动力

一、从放权让利到“诸侯经济”的盛行

(一) 1978年，走向崩溃的计划经济

(二) 倒逼式改革的核心内容是中央对地方的分权让利

(三) 乡绅自治的古代传统

(四) “诸侯经济”的兴起

二、分税制改革拉开垂直管理的序幕

(一) 分税制改革削弱地方财力

(二) 水过地皮湿，经手三分肥

(三) 地方政府的铺张浪费

(四) 垂直管理拉开序幕

三、地方财政面临的困境

(一) 刚性的地方支出

(二) 中央请客，地方买单

(三) 官场是一种封闭性的人力资源市场

(四) 穷则思变的地方官员

四、银行体系与国企改革导致经营城市理念的泛滥

<<谁绑架了房地产>>

- (一) 地方国企大扩张导致银行亏空
 - (二) 国企改革进一步削弱地方财力
 - (三) 国企改革乱象丛生
 - (四) 经营城市理念的蔓延
- 五、土地国家所有制本质是地方政府所有制
- (一) 土地所有权不等于土地实际控制权
 - (二) 地方政府拥有土地实际控制权
 - (三) 土地垂直管理力度有限
 - (四) 地方政府借鉴的是“香港经验”
- 六、冰火两重天的香港：万众瞩目的香港房产富豪与百万贫民
- (一) 港英统治下的香港既不自由也不民主
 - (二) 香港畸形发达的房地产市场
 - (三) 香港高房价是港英殖民政府有意为之的结果
 - (四) 内地引入香港房地产政策是巨大的失误
- 第三章 地方政府融资平台的兴起
- 一、卖地收入成为地方财政的救命稻草
- (一) 拆迁让少数人暴富
 - (二) 荒谬的拆迁补偿制度
 - (三) 地方政府卖地创收
 - (四) 地方融资平台的形成
- 二、地方融资平台是地方政府天才般的创造
- (一) 地方政府无权发行债券
 - (二) 地方融资平台的兴起
 - (三) 银行是融资平台最大的债主
 - (四) 地方中小银行是地方政府的钱袋子
- 三、地方融资平台最终依靠的是土地
- (一) 国有土地是地方融资平台的主要抵押品
 - (二) 融资平台是地方政府左手倒右手的游戏
 - (三) 融资平台还债靠地方政府
- 四、土地财政与地方融资平台一荣俱荣、一损俱损
- (一) 土地升值是地方融资平台运作的前提
 - (二) 土地滚动开发
 - (三) 地方政府的企业化行为
 - (四) 房价拉动地价
- 五、房价不断上涨是地方政府的如意算盘
- (一) 城市拆迁导致社会不稳定因素暴增
 - (二) 任志强的高档小区住了下岗失业的拆迁户
 - (三) 地方政府推动房价上涨的诸多手段
 - (四) 地方政府的两大杀手锏
- 六、地方政府与房产商的合谋
- (一) 房地产最大的炒家是地方政府
 - (二) 炒房炒地的典型案例：上海迪斯尼项目
 - (三) 地方政府八仙过海各显神通
 - (四) 与房地产业相关的官员腐败潜规则变成了明规则
- 第四章 投机的房产商与癫狂的大众
- 一、房产商的本质不是建房而是金融投机
- (一) 中国房地产开发本质是期货交易

<<谁绑架了房地产>>

- (二) 购房者处于不利的地位
- (三) 银行贷款是房产商的主要资金来源之一
- (四) 建筑商是房地产商的马仔
- 二、房产商的利润高得离谱
 - (一) 房地产开发的成本
 - (二) 几个房地产项目的实例
 - (三) 房产商鲜为人知的避税技巧
- 三、2000%的利润率在房地产开发项目中并非神话
 - (一) 合法正常操作，利润率可以超过2000%
 - (二) 违法操作，利润率更高得惊人
 - (三) 人脉关系是房产商的核心竞争力
- 四、房产商造势与营销的手法
 - (一) 洗售抬高房价
 - (二) 欺诈性的广告宣传
 - (三) 资本营销是一种新手段
 - (四) 房产商勾结在一起联合控制舆论
- 五、大兵团作战与散兵作战相结合的炒房团
 - (一) 炒房团背后有影子操盘手
 - (二) 炒房团与房产商勾结在一起炒高房价
 - (三) 炒房团是房产商避税的得力助手
- 六、虚幻的安全感与面子：房地产的非理性需求与羊群效应
 - (一) 房子变成安全感与面子
 - (二) 车子也变成了一种面子
 - (三) 君子之泽，五世而斩
 - (四) 社会转型时代的羊群效应
- 第五章 房地产泡沫必然引发经济危机
 - 一、房地产的内在价值由租金决定
 - (一) 租金来源于土地实际控制权
 - (二) 租金决定房地产内在价值
 - (三) 垄断性强，租金越高
 - 二、房地产是理想的金融投机品
 - (一) 租金其实是一种对未来的预期
 - (二) 少量资金就可以撬动房地产市场
 - (三) 房地产市场变成投机者的舞台
 - (四) 房地产投机游戏玩下去的条件是新筹码的不断加入
 - 三、宽松的货币政策是房地产泡沫膨胀的前提条件
 - (一) 信贷支持是房地产泡沫形成的基础
 - (二) 加按揭与转按揭
 - (三) 房地产泡沫是一种金融加速器
 - (四) 房价上涨带动通胀加速
 - (五) 通胀与房价之间相互刺激
 - 四、房地产泡沫是经济健康发展的毒药
 - (一) 房地产泡沫遗祸子孙
 - (二) 长期来看，房价上涨导致就业率下降
 - (三) 实体经济将遭受巨大打击
 - 五、日中则昃，月盈则食：房价从上涨到下跌的拐点
 - (一) 危机就要来临

<<谁绑架了房地产>>

(二) 危机来临的征兆

(三) 房价终将下跌

六、房地产泡沫破灭引发信用危机与经济危机

(一) 信用危机的到来

(二) 房地产泡沫崩溃

(三) 经济大危机的降临

第六章 房地产调控如履薄冰

一、凯恩斯主义政策拯救房地产经济

(一) 外向型经济对促进就业非常重要

(二) 外贸的萎靡不振

(三) 不得不采用凯恩斯主义政策

(四) 凯恩斯主义政策只能延缓危机

二、热钱涌入或将引发恶性通胀爆发的严重危机

(一) 恶性通胀的后果很严重

(二) 房地产是引发恶性通胀的定时炸弹

(三) 热钱涌入更可怕

三、目前的房地产调控是应急的权宜之计

(一) 房地产调控政策之分析

(二) 房地产调控是醉翁之意不在酒

(三) 想让房价下来很简单

(四) 金融体系的稳定性比挤压泡沫更重要

四、几家欢乐几家愁：房地产业迎来大洗牌

(一) 房地产供给明显过剩

(二) 成也杠杆，败也杠杆

(三) 大鱼吃小鱼，快鱼吃慢鱼

五、地方融资平台债务：地方政府不能承受之重

(一) 房地产泡沫崩溃本身并不可怕

(二) 真正可怕的是地方融资平台债务

(三) 通胀或增税是消化地方债务的两种方法

六、尴尬的两难抉择：房地产调控政策如履薄冰

(一) 一些地方政府的小动作是一厢情愿

(二) 降息减轻地方债务压力

(三) 降息缓解不了房价下跌压力

(四) 历史的经验与教训

第七章 中国房地产的未来

一、人口结构的变化决定中国房地产业已度过黄金期

(一) 人口左右房地产经济

(二) 人口城市化是中国房地产泡沫兴起的条件

(三) 中国城市化进程基本结束

二、住宅房将回归理性，工商业房地产两极分化

(一) 住宅房去金融化是大势所趋

(二) 一铺养三代的想法未免太天真

(三) 从中低档餐饮业看经济萧条

(四) 商业房地产两极分化

三、税制改革尤其是财产税的征收乃是大势所趋

(一) 财产税是抑制房地产泡沫的利器

(二) 王莽都曾建设过廉租房

<<谁绑架了房地产>>

(三) 地方政府的新财源

四、全球经济大萧条与中国产业升级

(一) 全球经济大萧条

(二) 投资拉动经济增长亦不可行

(三) 唯一的路只有产业升级与科技进步

五、是时候抛弃土地经济了

(一) 个人应该如何购买住房

(二) 房地产的转型关系到国家的长期战略

(三) 是时候抛弃房地产经济了

<<谁绑架了房地产>>

章节摘录

道德风险则表现为两种情况：其一，借款者在获得贷款后将资金投放于高风险项目，一旦获得成功会取得巨大收益，但这种项目成功概率小，贷款极有可能肉包子打狗一去不回；其二，借款者在有能力偿还贷款的情况下，对偿还与不偿还贷款的成本进行比较，最终发现不偿还贷款收益更高，于是有意不还钱。

因此，银行提高贷款利率有时候不仅不能提高预期收益，反而会降低贷款的安全性。经过权衡之后，银行宁愿少赚点钱也不愿意提供贷款给既不熟悉又没有偿还能力的借款者。

根据中国人民银行统计的数据，我国非金融企业主要依赖于银行。

1998——2004年银行贷款资金平均占我国非金融企业资金来源的69%，远远超过企业债券的1%、股票的7.3%和直接投资的21%。

很多中小企业规模较小，资本金不足，缺乏有效的抵押和担保。

对于中小企业老板来说，还不了银行贷款的最坏结果无非是跑路，无论是银行还是司法机构都没有足够的力量追讨欠款。

根据银行风险负责制的规定，谁贷款谁负责，银行信贷人员放出的贷款若收不回来，其本人要负全责。

而私企老板在法院封门之前早就将剩余的资产转移到亲戚朋友等其他人的名下了。

根据我国经济法规规定，有限责任公司的债务只能由公司资产来承担，不涉及其他任何人的个人财产，包括企业投资者本人。

结果，相关的银行贷款人员将承担最终的经济责任与法律责任。

这些因素都影响了商业银行对中小企业发放贷款的积极性。

在财务管理上，中小企业问题重重。

中小企业的财务管理普遍极不规范。

中小企业大多处于产业链末端，本身的经营风险就较高。

为了偷税漏税做假账，很多企业有两套甚至多套账本。

一套供自己经营参考，一套给相关的政府部门应付查账缴税，甚至还有一套专门交给相关的上级主管部门。

很多年年获取暴利的企业居然账面上七八年才有一年盈利，甚至是年年亏本。

银行贷款以现金流为参数，需要检查企业的对账单以降低信息不对称。

中小企业将客户和供货商名单以及合同看成是自己的命根子，很少有人愿意交给银行。

结果中小企业的财务报表与其他的企业的纸面信息在银行看来不过是一堆废纸，根本不能作为贷款依据。

。

.....

<<谁绑架了房地产>>

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>