

## <<房价的本质>>

### 图书基本信息

书名：<<房价的本质>>

13位ISBN编号：9787515700151

10位ISBN编号：7515700157

出版时间：2011-11

出版时间：海潮出版社

作者：老蛮

页数：253

字数：180000

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>

## <<房价的本质>>

### 内容概要

本书的主旨是探寻城市房地产市场背后的文化机理，同时本书也是作者老蛮多年打拼于珠三角地区房地产业的一个阶段性总结，用他的话说，此次写作，将自己多年职业经历的所见所闻所感和所思和盘托出，“淘洗得相当干净”。

纵观我国当下房地产市场之现象，实有赖于此类清醒明智而富有洞见、实务操作经验与理论深入思考相结合的书出来，以廓清理念，正本清源。

## <<房价的本质>>

### 作者简介

老蛮，30岁许，湘楚人士。

先在国土部门工作，后在地产公司就职。

在珠三角各市间辗转流离摸爬滚打，自诩钢筋铁骨。

以法律人的思维模式，摸索房价背后的逻辑，日久有所得，印证于市场，丝丝合扣，林林洒洒10万余字，遂集而为书，名曰《房价的本质》。

## <<房价的本质>>

### 书籍目录

#### 序言

#### 第一部分 总纲

1. 写在前面的话
2. 房地产市场的四个递进阶段
3. 城市化进程
4. 城市化进程之二
5. 城市规划
6. 供求比例与市场阶段
7. 市场类型
8. 产业分工
9. 永远的供不应求
10. 永远的供不应求之二
11. 生存资源的争夺
12. 房价上升过程
13. 房价的本质
14. 说不完的房地产

#### 第二部分 城市篇

1. 细煮深圳
2. 细煮广州
3. 速拌广东三市——佛山、东莞和汕头
4. 慢炖福建三市——泉州、福州和厦门
5. 慢炖成都
6. 慢炖重庆
7. 细煮上海
8. 速拌苏南三市——苏州、无锡、南京
9. 速拌合肥
10. 速拌武汉
11. 速拌南宁
12. 细煮北京
13. 速拌天津
14. 速拌沈阳
15. 细煮郑州

#### 第三部分 附录

1. 评说旅游地产
2. 戏说城市房价上限计算模型
3. 笑侃房地产开发报建流程

## &lt;&lt;房价的本质&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：插图：对目前提出的保障性住房建设计划，我个人认为实现的难度很大。我们的地方财政一直都是吃饭财政，地方政府都穷得要死，年年量入为出，捉襟见肘。

5千万平方米的保障性住房。

算建筑成本2000元，平方米吧，总共需要1千亿元的财政支出。

这还仅仅只是考虑建筑成本。

住房建设总是要用地的，城市的土地资源是有限的，是要成本的。

我在前面已经有过简单的计算。

就算保障性住房的综合配套可以差一点，150万/亩的费用，总是少不了的。

以容积率3.0计算，5000万平方米的保障性住房，至少要占掉3万亩的城市建设净用地，同时耗费地方政府450亿元的财政支出。

总之财富不可能凭空出现，社会的总财富是有限的。

我们一年的住房供应量就是4亿平方米左右，优先让穷人占用掉5千万平方米，就意味着非穷人（包括富人和一般收入者）获得住房的几率减少了12.5%，商品房的价格会更加高企。

这是一定的。

保障性住房建设在我们目前严重的供不应求的情况下，绝无可能拉低房价，只会让供不应求的情况愈演愈烈。

现在我们在房地产上遇到的最大的问题，是庞大的民间资本找不到出路，只能聚集到若干个狂热的城市，形成投机。

江浙的民间资本拼命的推高上海以及整个浙江的楼市，而北京的楼市就被全中国的愤怒的民资推高。

无论怎么限购都没用。

最合适的引导民间资本的方法，是引导它们走向产业升级之路，鼓励民间资本参加技术创新。

这将是决定中国历史走向的大事。

但这需要改善民营产业的经营环境。

我们目前民营产业的经营环境非常不好，对民间资本，我们的整体政治环境要说多恶劣也说不上，但怎么也算是个忽视的态度。

改善这个词不是空口说白话。

目前我们在经济领域能做的都做了，问题出在经济领域之外。

私有财产的保护、私权利的界定、公权力受到最大限度的约束之类，这个领域是需要深度政治体制改革的。

饭要一口一口吃，这个道理我们都理解。

但一定要尽快地开始吃第一口。

产业升级之路如果一直不能启动，中国就将错过下一轮的世界产业分工，就会被全球经济扔到历史的垃圾堆去。

为什么珠三角的房地产市场相对于长三角和北京都显得健康？

因为珠三角的产业环境在全国而言都最完美。

公务员和职业经理人，大家都是打工，人人平等，所以产业环境非常好。

资金愿意投入产业升级，而不是投机楼市。

所以深圳虽然在珠三角地区也算泡沫城市，但楼价简直和京沪不能比。

广州的楼市就更加健康。

珠三角为什么可以成长为产业经济最强悍的省份，这种气氛至少是一个非常重要的原因。

## <<房价的本质>>

### 编辑推荐

《房价的本质(珍藏版)》是作者多年打拼于珠三角地区房地产业界的一个阶段性总结。

<<房价的本质>>

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>