

<<房地产真相>>

图书基本信息

书名：<<房地产真相>>

13位ISBN编号：9787543872738

10位ISBN编号：7543872730

出版时间：2011-3-1

出版时间：湖南人民

作者：苏东

页数：279

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>

<<房地产真相>>

内容概要

与诸多泛泛而谈房地产问题的人大不一样,《房地产真相》作者苏东更注重“实证”,用十余年时间走访了广东、浙江、河北、山东等十数个地区,在了解房价的同时亦关注每一地的经济形态。

《房地产真相》作者从诸多“亲见”的事实溯本清源,查询经济现象背后的内在力量,穿透“房价上涨”的表面事实,找寻适合普通人的房地产善政。

<<房地产真相>>

作者简介

苏东，知名财经媒体工作者，长期在经济和企业一线进行调查、研究，对于房地产的一系列提问和思考引起广泛关注。

<<房地产真相>>

书籍目录

序言直面高房价真相破解高?价迷局
前言有住房才有幸福
第一章人口集中迁移推动房价上涨
房价畸高的城市仍占少数
人口向东部沿海地区迁移是趋势
人口合理迁移才是人道行为
人口的具体迁移方向
省会在发展中拥有明显优势
三线、四线城市比一线城市浪费土地
偏僻乡村最浪费土地和住房
高房价的最大危害在于阻碍了中国人口的迁移
最需要住房的是城市外来人口
为什么人们要来大城市?
——中小城市和小城镇不是城市化的方向
增加两限房无法解决最需要住房人群的需求
第二章土地供给不足推高房价
土地供应是影响房价的最重要因素
中国大城市的人口密度“最高”
数据显示国内供地数量的确严重不足
土地供应不足是大城市堵车问题祸首
城建配套措施十分重要
供地方式应当改良
中国人喜欢买房的传统导致需求旺盛
投资买房是正常行为
第三章解决北京上海人口密集问题的方法
白领没有逃离一线城市
降低大城市人口增长速度
降低北京和上海人口增长速度的方法
强制对象为央企总部、科研院所和国家大学的原因
北京和上海的就业优势
北京住房总量需要达到1980年的50倍
第四章不应以“粮食安全”为借口影响土地供应
中国不会发生饥荒
收入高意味着生产?水平高
附录：中国的粮食问题
粮食涨价的幅度有限
粮食涨价对老百姓生活影响并不大
大城市建房占用耕地并不多
耕地入市是降低土地价格的关键
第五章城市案例：房价与土地供应密切相关
1998—2003：广州成功抑制了房价上涨
洛溪新城的作用
华南板块的兴起
大量楼盘供应的终结
杭州、温州：房价为何一路上涨？

<<房地产真相>>

香港楼市泡沫破灭的原因

凡房价低的城市土地供应量都大

第六章一些普遍的错误观点

炒房客不是房价上涨的罪魁祸首

中介不是房租上涨的幕后黑手

囤积房源和土地并非大问题

中国的空置房其实并不多

道德有瑕疵的地产商人也不是房价上涨的元凶

地方政府不再是土地价格高涨的推手

富人购买的房产与普通民众购买的不一样

人们对房价高涨原因认识不清源于经济学认识不清

关于房价问题的其他认识误区

第七章错误的抑制房价政策大盘点

房价上涨源于将政策重点放在抑制投机

征收房产税是非多

征收房产税的后果分析

小地产开发商最愿意降价

“一刀切”的小户型政策酿就灾难

提高容积率至少比蜗居要好

房价如何陷入只涨不降的怪圈

民粹主义思想是抑制房价的大敌

降低房价唯一有效的政策

第八章总结：如何解决高涨的房价问题——给高烧的房价开一帖“退热剂”

2001年以来房价大幅上涨的路径

住房需求极为旺盛

供应受限，房源一直偏紧

通货膨胀只是房价上涨的较小因素

中国的住房供应远远不够

中国的房地产市场有没有泡沫不重要

总结：中国城市降低房价的方法

<<房地产真相>>

章节摘录

但要理性地通观全局，房地产的事实并不完全这样。应该有个较好的消息可以分享一下，那就是，其实房价畸高的城市并不占多数。在大多数的内地地级市，特别是绝大多数的县城，房价其实都不算高。这个结论，可能很多大城市的读者第一感都是不相信。那么，我们不妨去看一下一些内地地级市的房价。比如，安阳是河南一座相对经济还较发达的地级市。2010年三月，我曾随一个朋友看了一套当地的二手住房，房子位于当地市政府北门西面800米处。应该说在当地属于一套比较好的二手住房了——在中国，凡是靠近市政府，位置总是不会差的。而其户型为三室二厅一卫，面积是130平方米。房主的报价是38万元，据帮助看房的中介称再便宜两万也差不多。也就是说房价可能在36万元，相当于每平方米2769元，而且带精装修。这样的价格不能算很贵吧？2010年5月，为了进一步证实我的这一判断，我又特意到了河北一座普通的县城调研了当地的房价。

我了解到，在其县城的核心区，属于上等优质楼盘的房价也只是每平方米2500~3000元，而当地的二手房价格大多只在每平方米2000元左右。最重要的，在当地的百姓那里根本听不到抱怨房价高的思想和言论。后来我又去了趟河南的开封，房价同样如此，而且，在开封越是市中心的房价反而还越低。因为，有钱人都跟着市政府的搬迁，搬到城市西边的新城了。这些城市的房价应该是具有相当的代表性。可以说，除了浙江、江苏、广东、福建的一部分县城之外，中国绝大多数普通县城的房的确还是涨了。20世纪90年代初期，大多数县城的房价还都不到每平方米一千元。虽然近年涨了，但现在的房价贵吗？恐怕不能说贵，因在这段时间里人民收入增长的幅度可能要大大高于房价上涨的幅度。2008年11月17日，国家统计局发布“改革开放30年中国经济社会发展成就系列报告之十六”。报告称，近30年来中国人均国民总收入(GNI)增长了11倍。如果再考虑到近些年来房屋品质的提升，以及建筑费用的上涨——包括建筑材料涨价，人工费用更是上涨了近100%，那么，这种上涨幅度就更可以理解了，完全在可接受的范围之内。有关更多中国城市房价的信息，有兴趣的话不妨到各个城市去实地考察一番，然后你就会发现，大多数城市的房价根本没有想象之中那么恐怖，并非暴涨，暂时不要那么愤怒。但这里就有个疑问了，为什么这些城市的房价未有多大上涨？首先，这些城市都有较为丰沛的住房供应，而这源自于可开发土地供应充足。因为，国土资源部在分配建设土地开发指标时，并没有更多考虑各地经济发展情况方面的因素，而往往只依据过去城市的规模、城市的级别等僵化的数据制定土地供应计划。这使得这些城市通常在国土资源部那里都能够批到相对较大的建设用土地。其次，这些城市在中国近些年来经济大扩张当中，通常都属于较为落伍的那部分城市，经济发展的速度比较慢，当然创造的工作机会也比较少，无法吸引和留住人口——当然，这是与那些大城市相比较而言。关于这点，我们可以从各城市人口数量的增减上看出一斑。假如有空去读一下很多内地城市的政府报告和政府规划，就会发现，这些城市大都并不甘于人口数量的停滞，通常在报告和规划中都会强调，其城市人口正在增长。很多这样的城市都对成为“五十万”人口或是“一百万”人口以上的大城市充满了渴望，甚至是梦寐以求，成为很多城市的规划中挂在嘴边的目标。但事实是，很多内地城市的人口在本次堪称新中国成立以来最具市场化的经济繁荣周期中，并未得

<<房地产真相>>

到扩张，甚至某些城市还由于有相当数量的本地人口流到外地，人口数量反而有所下降。对住房的需求当然就比较少了。

也因为这点，近些年，这些城市的新房销售主要依赖于改善性住房方面的需求，而较少外来人口的新增需求。

就居民的住房条件来说，在这些城市中，相当多数量的本地居民家庭都已拥有一百多平方米以上的住宅，也就是说，已经完成了我们所期望的中国人的家庭住房要达到一百平方米的目标。

即便这样，也不见得人们在这些城市里的生活就会非常幸福。

原因在这些城市工作的机会相对较少，所以，很多人不得不离开当地到其他地方工作。

也造成了一个结果：虽然房屋都非常好，而且，很多住房都进行了不错的装修，但就是房屋的利用率比较低，很多人其实并不在当地居住了，只在逢年过节才回来。

话说到这里，读者或许会觉得奇怪：既然大多数城市的房价并不高，那么为什么大家对高涨的房价反应如此激烈？

因为，虽然房价高涨的城市并不算多，但却几乎是当今中国最顶尖、最精华、最重要的城市，也是主宰着中国的经济命脉的城市；它们是促成中国经济高速增长的最主要的，也是主导的力量。

并且在这些城市居住生活工作的也是在我们这个国家里最为精华的一群人。

这群人通常都年纪轻轻，已经是我们这个社会的栋梁，并总是可以发出最主流的声音。

P25-27

<<房地产真相>>

编辑推荐

限制土地供应的城市，房价必！

政府部门继续过分集中于大城市，房价必涨！

大企业和大专学校云集特定区域，房价必涨！

不及时修建廉租房和保障房的城市，房价必涨！

由大开发商垄断市场而缺乏中小开发商参与，房价必涨！

与诸多泛泛而谈房地产问题的人大不一样，《房地产真相》作者苏东更注重“实证”，用十余年时间走访了广东、浙江、河北、山东等十数个地区，在了解房价的同时亦关注每一地的经济形态。

<<房地产真相>>

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>