

<<地产真相>>

图书基本信息

书名：<<地产真相>>

13位ISBN编号：9787802573192

10位ISBN编号：780257319X

出版时间：2011-6

出版时间：经济日报

作者：张静

页数：223

字数：200000

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>

<<地产真相>>

前言

不是谁都能出书！
不是谁都能出房地产的书！
不是谁都能在一周的时间内就能出一本观点鲜明、数据充分、酣畅淋漓的分析房地产行业的书！
杨少锋1周内，就能写出一本这样的书，我一点不奇怪。

一口气读完《地产真相》草稿时，是我早晨5点起床后的2个小时。
两天前，好朋友、也是我任秘书长的中国房地产经理人联盟常务理事、土地与投融资专业委员会的副主席杨少锋给我打电话，让我给他的这本书写个序，我立刻答应下来，只是白天单位总是在开会，晚上累得挣不开眼，只有利用早晨上班前这段时间，得以静下心来。

回想初次结识杨少锋，是在4年前2007年新浪的一次论坛上，当时好朋友、新浪房产主编杨熙向我热情介绍了这个30岁的小伙子。

其思路之清晰、观点之明确、数据之充分，让我很是吃惊。
因为当时其没带名片，他只是在分手时，说随后我给您补名片。
第二天，我收到了一份快递，里面除了他给我的名片，还有一本介绍他的书。

说到做到，这不能不让我刮目相看。
更让我吃惊的是：从我们见面那段时间他才在新浪开博客，3个月时间，点击量超过了100万。
而且，杨少锋虽然也是房地产的从业者之一，但其从不护短，大胆抨击时弊，更是大胆预测到了2008年房地产行业的大调整。

房地产行业大嘴不少，专家也很多，但真能够对市场和政策有如此准确判断者，凤毛麟角。

我交友条件苛刻：无才不义者，坚决不沾。
我组建的中经联盟房地产老总多达千人，杨少锋是我最看好的一位年轻人。
4年多来，正像我曾经预言的一样，其为人坦诚、思维敏捷、待人义气，事业一年一个台阶，一点一点像我预言的方向迈进：“杨少锋一定会做出一番大事业。”

我还要接着预言：在王石、冯仑、任志强逐步淡出风口浪尖的房地产舆论领航者之后，像杨少锋这样的实力派专业战士，最有可能成为行业的旗手，理由不仅仅因为上面提到的那些，还有一条重要理由：杨少锋不仅有观点，更有实力，他也是位经营着一家业绩出色的公司的董事长。
这是个不可忽略的重要门槛：财富的成功，能从侧面证明他说话的责任和份量。

房地产行业，关乎中国经济，关乎国家持续稳定繁荣；同时，房地产行业也最鱼龙混杂。
深入地分析这个行业，意义重大。

听到不同的声音，看到不同的观点，能够帮助我们更加客观、全面地认识这个倍受争议的行业。

中国房地产经理人联盟秘书长 万泽置业总裁 陈云峰 2011.5.12

<<地产真相>>

内容概要

在中国，从没有一个行业像房地产这样充满争议。
无数的人因为买房炒房而暴富，无数的百姓因无力承受高房价而望房兴叹。
政府使出浑身解数，一次次的调控，房价下跌希望渺茫。

《地产真相》(编者张静)：3年内从40万到2000万不是神话！

身价数亿的开发商是如何诞生的？

“黄金旺铺”是日进斗金还是倾家荡产？

谁是推高房价的罪魁祸首？

暴利下的地王们如何能够畅行无阻？

股地联动，股市已成开发商“奶牛”！

中国楼市调控路在何方？

翻开这本《地产真相》，著名财经评论家杨少锋将引你找到一切答案。

<<地产真相>>

作者简介

张襦心（原名张静），在媒体领域卓有建树，历任著名媒体《新民周刊》资深记者、经济版责任编辑、北京区主管。

多次荣获“杰出贡献奖”、“新长征突击手”、上海市好新闻奖等荣誉称号。

八年来始终密切关注宏观经济与微观房地产“这一对难兄难弟”，在利益诉求多元化的今天，时刻保持媒体人的清醒，不随波逐流，力求选择真正有指导意义的言论思想以飨读者。

<<地产真相>>

书籍目录

畅淋漓的心声（代序）

陈

第一章：“狼”——距离中国只有100米

4万亿投资，成功的让中国从世界性经济危机的漩涡中脱离，却也给中国经济埋下深深的祸根。

当一个财政收入仅仅只有10亿元的县级市，一年土地拍卖收入能够有数十亿的时候，哪个县长不把房地产当成摇钱树？

当同样的1000万投资到实业中3年只能获得300万而炒房却能挣1000万的时候，谁还愿意投资实业？

最可怕的是，3年内仅北京市城镇商品房升值就达到50万亿元，超出2010年全国GDP10万亿！

房地产，就像一个黑洞，吞噬着中国经济体中所有能够吞噬的资金，中国经济，已经到了最危险的时刻。

一、中国经济到了最危险的时刻

二、揪出房地产顽疾“五大元凶”

第二章：一夜暴富——地产神话如何诞生？

2005年至2007年，由于房价的暴涨，中国楼市成就了无数千万富豪，而失去购房机会的工薪阶层，成为特殊时期财富转移的牺牲品，从此与购房无缘。

精明的温州人，能够用区区40万元的本金，在短短的3年之内获得2000万元的暴利。

而那些今天看起来呼风唤雨的地产大亨，他们的亿万身家，成就了一个又一个财富神话，今天，就让我们看看这些神话如何诞生。

1三、温州人的“三十六计”

2四、谁在妖魔化“假想敌”

3五、形形色色地产商

第三章：商铺投资，馅饼还是陷阱？

房地产蓬勃发展造就的超级富豪中，潘石屹绝对是明星级人物。

这个一手打造出曾经吸引无数眼球至今依然在全国克隆的“SOHO”概念的地产大亨，正面临重大的信任危机。

失败的SOHO模式，正成为许多商铺投资者的噩梦。

“一铺养三代”这个中国数千年的理财圣经，正在被急功近利的地产商摧残，“日进斗金”的另一面就是“血本无归”，商铺投资，是诱人的馅饼也是可怕的陷阱。

第四章：谁是房价暴涨的真正推手？

（原题改掉）

时至今日，只要智商正常的经济学家，都能够总结出若干个导致房价暴涨的理由。

然而，如果回到2007年，谁能够预言到房价会在暴涨数年之后一夜崩盘？

如果我们能够预想到楼市的事态发展，也许今天我们每一个人都能够成为百万富翁乃至千万富翁。

让我们回顾那些数年前杨少锋写下的文章，或者，我们将找到房价暴涨背后的奥秘。

一、警惕“中国版次贷危机”

二、严惩楼市“带头大哥”

三、揭开天价地幕后真相

四、戳中房价“死穴”

五、一篇文章让地产股暴跌26%

<<地产真相>>

六、房价为什么

第五章：功亏一篑，谁拯救了中国楼市？

（原题改掉）

席卷全球的金融危机如果晚到半年，上一轮中国楼市的宏观调控就将功德圆满。

遗憾的是，4万亿投资，除了使中国成功从经济危机中脱身，却也让无数中国老百姓陷入房价的噩梦之中。

但这一切，却不是不可避免，中国的经济发展，完全可以不以牺牲广大百姓的利益为代价。

一、金融危机让楼市提前松绑

二、多军司令

三、中国房价面临再度暴涨的危险

四、策动“涿州”

五、“伪专家”成最大毒瘤

第六章：谁该为失控的房价负责？

（原题改掉）

面对失控的楼市，中央政府的宏观调控措施一次比一次严厉，而高企的房价，在万民期待中岿然不动，问题的根源在哪里？

职能部门习惯性的相互推诿，专家们的胡言乱语，让缺乏分辨能力的百姓完全丧失方向。

这一切的问题是如何形成，谁又该为失控的房价负责？

一、打响北京楼市跳水第一枪

二、联手央视斗“地主”（原第七章题改掉，合并到这章，注意书眉和序号页码更改一下）

三、银监会的罕见表态

四、向主管部门“开炮”

五、财政部论坛唯一的业界代表

第七章：地产真相

2011年1月26日，被誉为“史上最严厉的宏观调控”来临，“新国十条”颁布，“限购令”全国推行。

2月底，没有按时出台落实“国十条”新政的城市被国务院点名批评。

3月，各地房价调控目标出台，北京首次提出降价的目标。

2011年5月1日温家宝总理首次提出房价下降的调控目标，而连续数月暴跌的成交量，让开发商感到阵阵寒意。

房价将大幅下降？

房企倒闭潮来临？

中国房地产调控出路何方？

地产真相，大白天下！

一、通胀推高了房价还是房价带来了通胀？

二、中国房企将面临十年最大危机

三、房地产调控出路何方？

<<地产真相>>

章节摘录

2011年2月22日，这是一个中国财政部与世界银行联合主办的国际研讨大会，话题围绕眼下最让政府棘手的“房地产财税政策”。

座中有18位来自世界银行、国际货币基金组织以及美国、日本、韩国、新加坡的国际专家，6名中国财税专家，100余名中国财政部及各省财政厅官员，杨少锋是其中唯一一名来自中国房地产的业界代表。

他坐在那儿，有一丝为难。

这些年杨少锋参与的论坛不计其数，按理早已轻车熟路。

然而在这样一个政策制定部门召开、具有国际影响力的特殊场合，他到底该怎么去把握尺度？

不能不说，不能乱说，还考验着他“敢不敢说”。

早年在杨少锋刚出道时，有位公司总经理曾评价他：“相当出众的才华，极其固执的个性。”他是一个个性非常鲜明的人。

24岁那年，他就全盘推翻了全球咨询业老大麦肯锡为中国联通做的CDMA推广方案，在全国第一个推出“手机不要钱”的概念（详见经济日报出版社2004年出版的杨少锋传记《天生我才》）

；投身房地产界之后，更以不惧权威、观点尖锐、言辞犀利、锋芒毕露著称。

深知自己处事风格的杨少锋会前起草了一份较为温和的演讲稿，然而听到财政部和众多官员纷纷认为“中国房地产没有泡沫”，并以此为基础讨论对房地产宏观调控的政策时，杨少锋坐不住了。

上台后他把稿子一抛，第一句话就让所有人非常震惊：“如果按照国家统计局的数据，我们可以得出中国房地产没有泡沫的结论。

然而，我们都错了，今天，我来告诉大家中国真实的房地产！

“引实例、列数据，慷慨激昂连珠炮一般痛陈半小时。

听得同声传译偷偷传纸条让他降低语速。

财政部官员有点坐不住，世行专家纷纷围上来索要“整理稿”，同坐主席台的美国财政部驻中国经济与金融大使 Darid Dollar激动地第一个拿起话筒对台下说：“看到中国官方数据，房价涨幅仅略高于GDP涨幅，我们一直以为中国房地产没有泡沫，甚至认为中国房价在全世界这些国家中涨幅相对比较低。

听到杨先生讲完，我才知道中国房价这么可怕！

如果真是这样，那中国官方真应该好好看看我们所爆发的次贷危机的警示了！

“那么在半个小时的演讲中，他到底说了什么，能够让世行这么多专家及财政部官员如此震惊？

在杨少锋看来，中国房地产最可怕的并不是大家普遍关注的房价暴涨，而是两大问题：土地资本化和房地产货币化。

实际上这造成了我们虚拟的流动性是官方数据的数倍乃至数十倍。

在这次论坛上，杨少锋向在场的官员们公布了这么一组数据：2009年9月，当时全国排名前10的房企所围的地是3.2亿平方米，到了2010年12月31日，国内排名前10的上市房企（包含在国内上市和港股上市的房企）围地的总面积已经达到4.3亿平方米，一年多的时间囤积土地面积1亿平方米。

这4.3亿平方米，如果按照25平方米的人均居住标准，足够1720万人居住，而仅仅恒大地产一家，土地储备多达7238万平方米，按二三线城市人均居住面积25平方米来算，也就是说就这一家企业囤积的土地足够300多万人住。

《中国经济周刊》2010年11月2日公布了上市房企囤地榜单，其中保利地产的储备土地建筑面积为3369万平方米，万科地产以3268万平方米建筑面积的土地储备排在中国“内地上市房企囤地排名”的第二位。

苏宁环球、首开股份、中天城投、中国建筑、金地集团、荣盛发展、新湖中宝、招商地产等公司均以1000万平方米以上的土地储备位居“内地上市房企囤地排名”的前10位，第10位的招商地产土地储备量高达1000万平方米。

<<地产真相>>

据《中国经济周刊》结合125家内地上市房企的半年报等统计，目前内地上市房企的储备土地建筑面积总量近4亿平方米，按照人均30平方米居住面积计算，仅内地上市公司的土地储备开发的房子足够1300多万人居住。

尽管国内上市房企中前两名的保利地产、万科，其储备土地建筑面积都超过了3000万平方米，合计高达6637万平方米，占到内地上市房企土地储备量的六分之一，但是，这仍不是中国土地储备量最大的房企，一些未上市房企以及在香港上市的房企土地储备量更大。

进入“香港上市房企囤地排名”前10名的是：恒大（7238万平方米）、碧桂园（4285万平方米）、绿城中国（3200万平方米）、雅居乐（3115万平方米）、中国海外（3050万平方米）、合生创展（3020万平方米）、长和系（3000万平方米）、新世界中国（2577万平方米）、富力地产（2462万平方米）、龙湖地产（2437万平方米），合计囤地3.44亿平方米。

仅恒大地产一家的土地储备量，就远超于万科和保利地产土地储备之和。

据国家统计局公布的数据等公开资料显示，在从2000年~2009年10年时间内，全国房地产企业一共购置占地面积近33亿平方米土地，而在这10年内全国房地产完成土地开发面积仅有近21亿平方米。

这意味着仅仅这10年出让的房产开发土地，就被房地产开发企业雪藏了近12亿平方米，这并不包括2010年前9个月购置房产开发的土地2.9亿平方米。

那么，房企为何会如此热衷囤地？

杨少锋指出，房企热衷囤地的关键，在于打通了资本市场的融资渠道，也就是所谓的“股地联动”。

简单地说，某上市房企今年销售面积300万平方米，实现利润50亿，然后这个公司就可以给股民讲这样一个故事：你看，我手中还有3000万平方米的土地储备，足够我开发10年时间，未来房价肯定上涨，而我的土地成本和现在是一样的，所以我的利润还会更高，所以买我的股票一定挣钱。

股民一看，对呀，这支股票值得投资，于是这个公司股价就暴涨，而这个时候上市房企通常干两件事，一个是大股东在高位抛售股票套现，二是公司增发新股进行融资，而新融资的钱可以继续囤地，囤地之后编织新的股市故事继续融资，这个球越滚越大，于是动辄数千万平方米的土地储备就出现了。

“房价上涨——收益预期增加——股价上涨——融资大幅增加——疯狂储备土地——收益预期增加——股价上涨——再融资”。

在这个完美的资本链条中，土地资本化最终的结果就是房企可以通过股市无止境的融资，再通过融资拍地。

天价地则推动房价预期，房价预期反过来再让上市房企股价暴涨，股东直接套现或者资产大幅增加。房企的资产，在不成熟的中国股市中得到数倍的放大，推动了股市泡沫和楼市泡沫的双重滋生。

这一幕，早在2007年就开始疯狂上演，对此，杨少锋在2007年题为“半年融资1700亿，股市已成楼市奶牛”的博客文章中曾经做过这样的分析：“随着国内股市的兴旺，通过股市融资成了开发商快速扩张的最佳手段。

没上市的公司急着上市，如世茂房地产、绿地集团去年在香港上市；已上市的房地产公司，则频繁地通过增发、配股等方式进行再融资。

……

<<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>