

<<买房的革命>>

图书基本信息

书名：<<买房的革命>>

13位ISBN编号：9787121112324

10位ISBN编号：7121112329

出版时间：2010-8

出版时间：电子工业出版社

作者：童大焕

页数：215

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>

<<买房的革命>>

前言

2010年4月8日,《新京报》A04时事评论版有一则这样的文字: @任志强(著名的房地产“大嘴开发商”,以一贯的直言不讳口无遮拦以及一贯的唱多房价著称): 一个朋友发来1989年关于房地产的人民日报新闻评论——北京最近提供2万多平方米住房,每平方米1600~1900元。

若买两居室,少说也要6万多元。

一名大学生从参加工作起就日日节衣缩食,每月存储50元,已是极限,100年才能买上两居室。

(人民日报1989年2月20日第2版) 弹指一挥间啊,21年过去,房价依旧在人们的惊呼声中节节攀升。

所不同的是,21年前,大学毕业生的父辈们基本上都还没有财富积累。

而今天,90后的大学毕业生父辈们相当一部分已经开始享受财富的果实,21年前的穷尽两个人之力买房变成了今天一家6人合力买房(小夫妻加上双方父母);21年前,中国的城市化刚刚起步,北京东三环还是一片田园牧歌加上几个工厂烟囱??今天,高密度城市化的车轮已经在以不为任何人意志为转移的加速度高速运转,北京的东三环已经崛起为全北京乃至全中国效率最高的城市新中心;今天的北京房价已经全面超越2万元大关,一个月薪3000元的大学毕业生,差不多也要上百年才能买上一套两居室..... 世界好像在变,好像也没有变;我们的观念和心态似乎在变,似乎也都没有变。

为什么20年前的老问题一直未变?

是政府不作为吗?

可是你分明看见政府一次又一次进行着或松或紧的宏观调控。

但宏观调控拉出了一个上下起伏的波浪形曲线,却终究改变不了房价在时间长河里整体上扬的事实。

21年都解决不了的问题,三年五载甚至一时半会就能解决吗?

难以解决的原因又在哪里?

高密度大城市化、人口和收入增长所引发的住房需求和房价上涨是自然的和健康的历史规律,不必调控,调控也没有用。

政策需要做的是调控非正常上涨。

那么平抑房价,或者严格说让房价保持平稳增长态势的办法,无非是抑制投资需求和增加供给。

而投资需求主要缘于通胀预期和投资渠道狭窄,治理的重点是超发货币。

但是超发货币如果被抑制,那么GDP的上升可能就受到影响,那时候不仅是很多人买不起房的问题,甚至有很多人因此失业。

孰轻孰重?

而增加供地方面,表面上是因为土地财政导致地方政府缺乏供地积极性,或者是故意挤牙膏似地供地以维持高地价、增加土地收入,更为公开的理由则是守住耕地红线,确保中国粮食安全。

但在30多年前的计划体制下,耕地比今天多(因城镇和工业占地少),人口比今天少,我们还不能保证粮食的供应,靠各种票证限制居民的食品消费。

改革开放之后的1991-2008年,我国小麦亩产增加了30%,农业劳动生产率提高了150%。

耕地减少,人口增加,我们的物质却更丰富了,生活也更好了。

因此以保护耕地为由限制城市房地产土地供应并不是理由。

而且加速城市化进程事实上可以大幅度节约农村用地,腾退出大量的偏远地区农村宅基地和农村建设用地。

但即使土地都私有化了,土地敞开供应,大城市房价该涨还得涨,因为只要有人口聚集的地方,土地、房屋等资源的稀缺性就会凸显出来。

有人建议改革土地招拍挂制度。

但是只要这种因人口聚集和交通便利带来的土地、房屋稀缺性存在,就是免费出让土地也可能卖出天价房。

如果我们理解了现代经济的本质,今天和今后我们事实上面临的问题是重新规划中国的人居环境问题,中国的城市版图正在被中外历史上都史无前例的人口大流动重新改写。

<<买房的革命>>

在今天乃至在未来15~20年之内，将有数亿以上的人因城市化而改变生活方式。

房价，只不过是这个历史大潮流中的一朵小浪花而已。

我们必须跳出房地产看房地产，才能洞见其中的奥妙，否则难免盲人摸象不得要领。

这也是我写评论这么多年来，一直强调和警醒自己的：要先做好大判断，才能做好小判断。

在时间的长河里，房地产只不过是一朵小小的浪花，只有站在整个中国社会历史发展的大背景下，才能看清中国房地产行业到底发生了什么、正在发生什么、还会发生什么。

因此，任何审慎和理性的态度，是先看清楚我们过去、今天和未来的社会历史正在发生、即将发生什么。

这样的观察与思考，将使我们变成智慧、理性的动物，而非本能的情绪化的动物。

财富，也就孕育在这样的思想和观念中。

在这样的过程中，财富的产生和增长，其实是一场比拼个人聪明才智的智力游戏，看谁站得更高、看得更远。

古人讲“有胆有识”，真实的情况应该是，有识才会有胆。

有超越于常人的洞察社会历史风云的卓越见识，才会有优于常人的、特立独行不与世俗同流的非凡勇气和胆量！

如果一如既往地一味沉溺于抱怨、愤懑之中，我们将永远将自己陷于黑暗而不能自拔。

当我们面对黑暗或者感觉前面一片黑暗的时候，我们需要的光到底在哪里？

是等待别人的光照亮自己，还是用自己的光照亮世界和别人，并从别人的身上再反射光回来？

反求诸己还是怨天尤人？

我将毫不犹豫地反求诸己，选择自己发光 发亮！

而发光的武器，不在别处，在我们内心的理性、智慧和勇气。

舍此无他。

改变世界，先从改变自己开始。

话虽简单，实践起来却格外难，因为这牵涉到我们潜意识里，是一切指望靠自己，还是从生到死都没有摆脱我们与生俱来的“母体依赖”。

用行动，而不是用谩骂和抱怨来面对，是相信自己的力量；谩骂和抱怨的本质，则是潜意识里、冥冥中在期待别人、期待着世界上有一个“母体”给你带来温暖、安全、幸福和光明。

这是两种完全不同的态度，完全不同的世界观和方法论。

态度决定一切，不同的态度和世界观、方法论，绝对也会给自己带来完全不同的两种结果。

相信自己、反求诸己并付诸行动的，最终又会增加自己理性、智慧的力量；谩骂和抱怨并期待别人来改变现实的，并不一定能使现实得到些微的改变，最终却会使自己流于愤怒、轻浮，并日益丧失独立、理性思考的能力和行动力。

这是在财富损失之外的另一重损失：生命智慧和生命质量的损失。

因此，面对20多年来从未改变的高房价这一“老问题”，我们最需要的不是等待，不是谩骂，不是诅咒，而是行动。

如果你读完这本书，能够认真地思索并且知道真正的光明在哪里，那么，这本小书带给你的财富和人生价值，当是这本书价格的千百万倍！

如是，我们的这一次相逢，就会是人生最美丽的邂逅！

读不读这本书，是你的自由；但不读这本书，或者食而不化，那就是你的损失而非我的损失！

感谢兰文娟、兰天华，感谢丁晨星、傅鹏、赵继成、连钰荣、曾珍、潘炜、王莉、刘福生、李小金，是他们的信任和帮助，促使我完成了这本书。

<<买房的革命>>

内容概要

在当今中国对于高房价的一片喊杀声中，本书可能是迄今唯一一本教人们如何脚踏实地战胜高房价的书。

本书作者通过对中国社会大趋势的深刻洞察，用宏大的视野、科学的论证、真实生动的事例，深入浅出地揭示了中国高房价的历史成因、时代必然性和社会依赖性，并指引读者，放弃幻想和抱怨，用实际行动，走出“用观念革命跑赢高房价”的突围之路。

贯穿本书中的人生智慧与财富理念蕴含了丰富而独到的见解，值得读者细细品味。

<<买房的革命>>

作者简介

童大焕，男，1968年生于福建长汀，1990年毕业于中国人民警官大学科技系，现居北京。为中国当代最早、最活跃的时评人之一，对中国教育、城市化、法律、财经诸多领域都有独到的研究，每年发表时政、财经等方面的评论数百篇。曾获2006、2008年度“百位华人公共知识分子”称号，2

<<买房的革命>>

书籍目录

引子 史上最严厉调控进行时

第一章 同一起跑线上的贫富分野

静水流深，惊心动魄

有关房地产的几个故事

第二章 是什么力量在支撑节节高升的房价

高房价的第一个支撑：史无前例的城市化运动

附：“高密度城市化”拯救中国

高房价的第二个支撑：通货膨胀

高房价的第三个支撑：金融革命与超前消费

高房价的第四个支撑：被激活的全民住房梦

高房价的第五个支撑：中国正处在迅速发展的工业化时期——兼谈中国会不会重蹈日本和香港房地产泡沫覆辙

“6540万套闲置房”的真相

第三章 为什么很多老百姓买不起房

原因之一是土地垄断

地价如何影响房价

原因之二是缺乏差异化市场供应

原因之三是过度追求大户型

原因之四在于收入分配结构问题

第四章 政府如何应对高房价

政府的制度应对

政府的政策应对

政府政策的两难

政府的归政府，市场的归市场

抑制投机性购房怎样才能对症下药

经济适用房何以沦为穷人“负福利”

经济适用房应该退出历史舞台

共有产权房是不是富人的畏途

港新模式解决不了中国住房问题

不能靠住房乌托邦“温暖人心”

小产权房的合法化之路在哪里？

农地入市如何确保农民利益？

圈一块地给中低收入者盖房，可行吗？

房价问题是社会结构性问题的综合反映

收入悬殊为因，房价太高是果

鼓动多征税以遏制房价飙升是危险论调

高房价是在消灭中产阶层吗？

第五章 百姓如何应对高房价

中国已一去不复返地进入资本理财时代

建立清晰的理财观念

用资本化理念看待和使用房产

<<买房的革命>>

相信日积月累的时间伟力
用诚信和契约取代文学理想主义
万人购房团除了虚张声势别无长物
建立强烈的独立产权理念
建立强烈的“时间成本”观念
“复利原理”在房产中的运用
为什么住房会成为中国人的投资首选
几乎不分红的A股市场
黄金是一个好的投资品种吗？

让品位跑赢通胀
年轻人要敢于做房奴
不要迷恋故乡，故乡已成传说

第六章 购房实务与技巧

战略上城市包围农村
假如卢浮宫失火，你先救哪幅画？

战术上农村包围城市
告别对借贷的恐惧与偏见
先买房还是先买车
贵与贱的辩证法
不要指望抄底

眼睛向前看不要向后看
听政府的话，跟着银行走
最高诚信最低风险原则
大城市工作，小城镇生活

买一手房的注意事项
买二手房的注意事项

附录 作器近期发表的文章

后记 我为什么要写这本书

<<买房的革命>>

章节摘录

其实易宪容从一开始就错了，而且一直错了好几年，为什么易宪容的支持者比任志强多呢？那是因为人们就是希望看到房价要跌的观点，这样才符合自己的心理，即使易宪容连续错了10年以上，人们还是会继续支持他，因为人们只是在支持自己的固有观点，易宪容不过是被大家抬出来的幌子，问题不在于房价会不会跌，问题的关键是人们希望看到房价要跌的言论。

“心理学家的研究发现，成年人获取信息的出发点并不是为了接受教育，每个人的内心都是非常自我的，他们不会轻易接受不同的思想，人们获取信息的主要目的是为了给自己的固有观点寻求支持和证据。

这个结论非常重要：人类是非常自我的动物，他们不会轻易接受不同的观点，他们看文章、听演讲的主要目的是为了给自己原先的观点寻求支持，这时候，凡是合乎他口味的观点，他就会照单全收，凡是不合口味的观点，就会被无情抛弃。

“中国房价高涨的根本原因是史上最快速的城市化进程。

大量的农民将在几十年内转变成城市居民。

假设中国城市化进程每年提高1%，那每年就要解决1400万人的新增住房问题，同时还要考虑到城镇居民本身就有改善居住条件的渴望。

中国房地产研究会副会长顾云昌表示，中国现在每年新建的房屋面积占到世界总量的50%，即使如此还是难以满足人们的需求。

“房价泡沫总有一天会崩盘吗？”

这个答案是肯定的。

国内一线城市1：500、最高达1：700的房屋租售比（房屋月租金和房屋总价之比），全社会对房价过高的怨声载道，都显示总有一天房价泡沫会被戳破，这就像我们每个人都会死去一样。

但是不能因为我们人人都要死，所以现在就不活了。

房价泡沫会崩盘，但这一天的到来可能比我们预期的要晚得多。

日本和香港的地产泡沫都崩过盘，但是此前房价高速上涨了30年，而我们才涨了10年。

”

<<买房的革命>>

媒体关注与评论

讲真话难，讲不媚俗的话，更难。
大骂房地产市场者，未必有悲天悯人的情怀，而怀着理性剖析，从大众的生活着眼，这是此书难能可贵之处。

——著名经济评论家 叶檀

<<买房的革命>>

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>