

<<房价博弈>>

图书基本信息

书名：<<房价博弈>>

13位ISBN编号：9787501787005

10位ISBN编号：750178700X

出版时间：2008-9

出版时间：中国经济出版社

作者：易宪容

页数：218

字数：241000

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>

<<房价博弈>>

前言

据报道，国内房地产市场“救市论”在喧闹两个月后，政府部门调查报告结论是，目前房价运行比较稳定，商业银行也没有因楼市造成重大风险。

也就是说，面对闹哄哄的房地产“救市论”，政府给出了一个清楚明确的结论：国内房地产市场根本就不存在什么“救市”的理由。

其实，只要看看世界上任何一个房地产市场，如果房地产市场的销售放缓，房地产企业面临破产与倒闭的，没有看到哪一个国家的政府是会来救房地产企业的。

房地产企业有生有灭，是市场的常识与永恒主题，有哪个国家的政府会因为房地产企业破产来救房地产市场的？从市场经济法则来说，这只能是天方夜谭的事情。

但是，在中国，尽管早些时候，不少房地产的商人一直在大声叫嚷房地产市场面临多少危机，面临多少风险，而这些风险又如何会影响国内金融体系，会如何导致中国金融体系危机，但是到目前为止，国内房地产市场，根本就没有看到一家房地产企业由于经营困难而破产或倒闭的。

<<房价博弈>>

内容概要

房地产市场的变化有一万条理由，但价格博弈是核心。

市场经济最为简单的常识，如果一个只有价格上涨近十年的市场而没有下跌的市场，那么这个市场意味着什么？

目前国内房地产开发商，一方面认为房地产面对巨大困难，要政府来救市场，另一方面又宁可不卖一套也不降低价格，其要维护的就是房地产暴利模式，就是希望这种暴利永远持续下去。

这就是目前房地产市场价格博弈的核心所在。

本书对房地产市场价格博弈作了深入的研究。

<<房价博弈>>

作者简介

易宪容，1958年出生于江西上高。

1982年入上海华东师范大学，分别在1986年、1989年获得上海华东师范大学学士和硕士学位。

1989至1994年在湖南师范大学工作。

1994年入中国社会科学院研究生院财贸系学习，1997年获得博士学位。

1997年7月进入中国人民大学经济学博士后流动站。

1998

<<房价博弈>>

书籍目录

第一部分 疯狂的房价，最不平静的话题 房价快速上涨还会持续下去吗 楼市快速上涨价格会出现逆转吗 房价的下跌对谁影响最大 房地产市场投机炒作为何盛行 民众是租房还是买房 房价是住房平民化的核心 彻底理清CPI指数与房价关系 按人口结构变化房价是上涨还是下跌 仅是增加住房供给不能稳定房价 北京房价是否踏上上海之路 高房价势必严重削弱城市竞争力 用什么方式来遏制过高房价 开发商为何不愿把房价降低下来

第二部分 房地产调控：政府如何走出困局 对房地产市场政府应更有作为 房地产应该进入完全公共决策程序 房地产市场行政调控不会有成效 房地产调控为何会不理想 中国房地产市场宏观调控与问题 房地产调控要分成三个层次目标 房地产宏观调控的核心是什么 房地产宏观调控的常态化与效果

第三部分 房地产问题本质是金融问题 重构中国的房地产金融体系 银行正在给过高房价推波助澜 房地产宏观调控重点仍为银行信贷 信贷政策是房地产宏观调控的核心 房地产真的得益流动性过剩吗 按揭贷款进入股市给房地产带来风险 从次级债危机看中国按揭贷款风险 全面遏制外资进入房地产市场 房贷新政中商业银行的公共责任

第四部分 房地产新政锐评 房地产民生性在进一步强化 保障性住房同样可用市场化方式来做 房地产市场的硬约束 个人集资建房的制度分析 当前住房预售制度问题是什么 在拆迁中如何实现利益平衡 节约性用地是房地产市场发展根本 土地出让金新规出台对房市的影响 土地管理和调控在于界定土地使用权 土地增值中的收入如何分配 要让囤积土地尽快走上市场 二手房交易所得税征收有利于遏制炒房 首付比例提高能够遏制住房投资吗 创造条件开征房地产物业税 房地产企业资金断裂说明了什么 房地产企业社会公民之责任 追求品牌是房地产市场成熟标志

第五部分 房地产发展之路：沉重的思考 论房地产市场的公共性 中国住房保障体系如何确立

<<房价博弈>>

章节摘录

第一部分 疯狂的房价，最不平静的话题 房价快速上涨还会持续下去吗 几年来，国内房价一直在持续快速地上涨。

国内房价上涨，在早几年政府所公布的统计数据看上去是温和的，正如政府所说房价上涨低于居民可支配收入上涨。

比如2004年、2005年、2006年全国房价上涨分别只是9.7%、7.6%、5.6%，但是进入2007年，国内房价上涨则一浪高过一浪。

比如据国家发改委、国家统计局昨天发布的最新调查显示，10月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%，涨幅比上月高0.6个百分点；再创2006年以来的新高。

而10月份新建商品住房销售价格同比涨幅较高的城市有宁波19.1%、乌鲁木齐18.5%、北京17.8%和深圳16.8%等；即使是二手房市场，10月份70个大中城市住房销售价格也同比上涨8.7%，涨幅比9月份高1.1个百分点；环比上涨1.4%，涨幅比9月份低0.2个百分点。

二手住房销售价格同比涨幅较高的城市有深圳21.1%、宁波15.6%、乌鲁木齐13.5%和北京11.7%等。

这些数据透露出以下几个方面的信息。

一是尽管政府几年来对房地产市场一直在进行宏观调控，但是这种调控所达到效果十分有限。不仅有限，反之越是宏观调控其房价上涨越快。

为什么会这样？

政府没有对症下药，没有找到国内房地产市场价格快速上涨的症结所在。

二是近期房地产市场的统计数据质量有所提高。

尽管这些数据与规范市场的数据仍然相差太远，但是我想这些数据会比以前好一些，因此它能够包括多一些市场的信息。

当然，这些信息与市场实际的情况还是相差很远的。

三是从所公布的数据来看，房价上涨快的地方，主要集中在国内一线城市。

而且从一个月同比上涨近两成的涨幅来说，房价上涨已经到疯狂的地步。

也就是说，政府统计出来的数据就表现出房地产价格疯狂上涨的态势，如果以实际市场情况来看，估计会比这种政府的公布数字更为疯狂。

这就是为什么绝大多数民众对房地产市场意见最大的原因所在。

四是最近的情况有点儿反常，从市场上获得的信息来看，不少地方的房价在不断下跌，而且在早几个月前就在下跌，但是政府公布的数据则一直在上涨，不知道哪个数据为真，市场当事人也无法对此作出一个准确的判断。

五是这种房价疯狂上涨是不是还会持续下去？

如果会持续下去，它又能够持续多久？

这也是目前经常有民众问我的问题，也是民众最为关注的问题。

对于国内房价连续快速上涨，目前市场弹得最多的老调就是市场的供求关系不平衡，房地产市场需求过大而供给不足。

因此，政府应该提供更多的土地来生产更多的房子，以便来满足市场这种对房子的需求。

正如我早已指出的那样，如果住房是投资品，而政府又要稳定这种投资品的价格，在银行低成本及便利的金融杠杆下，即使把住房造到月球上去，也是满足不了这种无限的需求的。

其余地方暂且不论，光说北京。

在98年住房改革时北京四环之内的房子大多还是平房，楼房也是6层以下的居多，但是就目前来看，许多地方都是几十层的高楼了。

也就是说，几年来，光是四环之内，北京的住房就增加数倍以上。

还有，再加上四环外的北京市城区的扩张，现在的北京已经是98年时的北京城区十倍以上了。

而这些地方建造的住房更是以数十倍的速度成长。

可以说，北京市住房几何级数的增长早就超过了人口倍数的增长。

但是，为什么住房的供给会越来越紧缺呢？

<<房价博弈>>

最为关键的问题还是现有政策条件让更多的人进入房地产投资。

也就是说，在我上述所指出的条件下，如果房地产市场只是投资市场，那么住房的供给在什么时候也是无法满足这种投资者无限的投资需求的。

这就是说，如果政府的房地产市场不改变，房地产市场发展模式不改变，那么房地产市场价格要炒得多高，市场是很难断定的，除非到房地产泡沫最后崩溃。

对于这些问题，最近的24号文件、359号文件、39号令，有了一个明确的态度。

也就是说，中国房地产市场应该是消费者的市场，是解决居民基本居住条件的市场。

对于房地产市场投资者，当然政策也不反对，但是既然是个人投资，是为了增加收入，那么个人投资房地产就得承担风险，就是按照市场的价格与机制来做。

如果个人觉得这个房地产市场投资风险过高，投资收益不理想自然进入这个市场的人会减少。

特别可喜的是，对于359号文件的第二套住房的界定，在各家商业银行出台细则之前，网上争论得十分激烈，不少人总是希望按照自己的利益来出台细则，提出各种各样有利于自己的第二套住房界定的理由。

但是，尽管这种第二套住房界定争论十分激烈，最后国内商业银行的主流意见还是采取更为公允的方式对第二套住房作出了清楚的界定。

甚至于，不少商业银行提出家庭已经购买过一套住房并付清贷款的，如果再购买住房要贷款也以第二套住房来界定。

可以说，这些界定看起来对购买第二套住房的人的要求不高，不就是增加一点儿首付吗？

不就是增加一点儿贷款利率吗？

但是就这样一点点变动，对市场影响极大。

足见目前房地产市场区分住房的消费与投资的十分重要性，也足见目前房地产市场有多少人在房地产市场投资。

如果国内房地产市场如其他国家那样对房地产投资有更多的限制条件，那么国内居民对房地产市场投资肯定会更加减少了。

可相信，随着政府信贷政策进一步紧缩，随着房地产税收制度进一步完善，那么政府对房地产投资限制会更多。

因为只有这样，才能让国内房地产市场真正持续健康发展。

还有，就目前的房地产市场来说，由于这个市场是中国从来就没有过的事情，房地产市场的制度规则是相当不完善的，加上土地的公有制，让房地产市场的利益关系更是复杂。

这也让我们的一些房地产企业利用房地产市场的制度缺陷瞒天过海。

最近由《南方周末》披露出的张家界土地转让违规问题，说的就是地方政府一些官员如何与房地产开发企业合谋来侵占国家及民众之利益。

可以说，一些房地产企业暴利基本上是这种合谋之结果。

既然报道已经把这些问题披露了出来，那么相关的职能管理部门也会知道其问题之要害，也预示着最近对房地产市场土地出售问题全面整顿新的高潮开始。

有媒体报道，深圳有一家较大的房地产中介机构的总经理携款逃跑。

还有媒体说，这种现象的出现，不仅预示着无论是房地产开发企业还是中介机构都面临着资金链断裂的问题，也预示这些地方的房价并非如政府公布的数据那样阳光一片，反之可能会成为房地产市场价格调整的拐点。

对此，尽管我们不能断然结论，许多方面还得进一步观察，但是显示出的问题意义是重大的。

总之，国内房价暴涨已经有一些时候了，中国是不是只有上涨而不可下跌的房价呢？

这岂不是与市场的基本规则相违背吗？

就如目前的股市一样，早些时候不也是有许多人在说中国的股市会如何如何吗？

股市的价值应该如何来重估吗？

但市场给予答案是谁也逃脱不了市场基本规律的，市场的价格永远是上下波动的，从来就没有只涨不跌的价格。

对于中国房地产市场，难道它能够超越市场的基本法则吗？

<<房价博弈>>

楼市快速上涨价格会出现逆转吗 对于当前的国内房地产市场，一边是政府部门公布的数据，房地产市场价格还在持续上涨。

比如，据国家发改委、国家统计局近来发布的最新调查显示，10月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%，再创2006年以来的新高。

二手房市场10月份70个大中城市住房销售价格也同比上涨8.7%。

而深圳与北京这样一线城市房价上涨最快。

另一边，从媒体传来的消息看，深圳楼市继续着8月份以来的市场成交低迷状况，10月份深圳新房市场日均成交住宅不足60套，较9月份下降一半以上，而11月上旬，深圳新房日均成交仅在30套左右。而曾经以半年上涨四五成的数据演绎着特区速度的深圳房价近来也开始松动。

与深圳相邻的广州同样是楼市成交低迷。

10月份，广州十区商品住宅签约量为4502套，较上月下降14.77%；其商品住宅均价为11973元/平方米，环比增长6.44%。

进入11月后，广州楼市成交低迷状况将更加严重。

在北京和上海，尽管房价依然坚挺，但成交量成急剧萎缩之势。

中国指数研究院监测的数据显示，11月5日至11日这一周，上海楼市尽管供应量有一定幅度增加，但住宅类房源仅成交4332套，比前一周的5457套跌了20.6%。

同样，在北京，住宅的成交量也在急剧萎缩。

根据北京市房地产交易管理网的数据，11月5日至11日这一周，北京市期房住宅日均签约量比前一周每天少了近100套。

9月和10月，北京期房住宅的日均成交量都不大，分别为391套和404套。

看到这些数据，有人会问，早些时候快速上涨的房价是不是会出现根本性的逆转？

如果逆转又在什么时候开始？

如果不是逆转，这种高房价下的成交量萎缩以及部分城市房价的下跌，是不是国内房价上涨楼市的短暂喘息？

对于这样的现象、这样的问题，如何来判断、如何来回答？

关于房价的社会评论之多，网络关注度之高，相关文章的浏览量之大，说明不少值得深思的问题。

一是由于房价快速上涨、目前房价过高，绝大多数民众都希望过高的房价能够有所下降。

也就是说，快速上涨的房价逆转是国内绝大多数民众的希望。

二是过高的房价已经激起了绝大多数民众与房地产市场对抗的心理，这就使得已经把房地产市场价格过高的经济问题开始转化为社会问题及政治问题。

可以说，如果中央政府对此不能足够重视，那么它给整个社会带的问题会更多、更为严重。

三是对房价上涨的松动，绝大多数民众希望政府的政策能够有所作为，但是根据过去几年的经验，民众既希望但又不太敢相信政府的政策对房地产市场的作为。

正是抱着这样一些心态，太多人都对目前房地产市场形势变化十分关注，特别是希望我们的媒体、我们的政府能够给予他们一个清楚的答案。

对于当前房地产市场的形势，我们如何来理解，又是如何来判断？

大家应该从以下几个方面来思考。

一是房地产是一个生产周期性较长的行业，价格变化往往也会反映在较长周期中，因此，如果房地产市场价格发生了逆转，大家也不应该太着急，不要希望有立竿见影的效果，而是要静观其变，这样才能有利于个人根据自己实际情况作出合理的决策。

二是房地产是不动产。

国内房地产市场是由一个个分割的市场组成的，因此，各个房地产市场的价格变化也是不相同的。

既然房地产是一个个分割的市场，因此各地房地产市场发展的程度、价格高低及涨跌程度也是不一样的。

因此，不同城市的民众不可用同一标准、同一方式来判断当前各地的房地产市场形势，而要根据各地不同的情况作出不同的分析。

这样不同地方的民众才能够对自己所在的市场作出清楚的判断。

<<房价博弈>>

比如说，国内一线城市早几年的房价上涨快，特别是一些城市房地产炒作较严重，那么这些城市的房价泡沫成分就会高；而内地一些城市，由于起步晚，发展慢，价格水平可能还停留在比较低的水平上，因此房价的泡沫成分也就可能小。

在这样的情况下，如果房地产市场出现价格上的逆转，它也应该是一个一个地方、一个一个城市，而不是全国性逆转。

尽管从这两年房地产市场增长情况来看，国内房地产市场基本上掀起了全面投资过热的高潮，但实际价格上涨差异性仍然很大。

正是在上述意义上，国内各地方房地产市场的调整，必须具备以下几个条件。

一是当地房价早几年的上涨幅度及将这种房价上涨幅度与当地居民的收入支付水平来比较。

如果房价上涨过快、上涨价格过高，与居民实际收入水平或购买能力差距大，那么居民消费能力就小，房地产泡沫就会较大，那么这样的地方房价调整就会快一些或早一些。

二是目前房地产市场发展模式重新认识并改变的程度。

如果政府决心要改变目前的房地产市场发展模式，那么房地产市场的重大利益关系就得调整。

对此，十七大报告已经给出答案，住房就是民生。

因此，从最近出台的24号文件、359号文件及39号令来看，政府房地产市场发展模式将发生重大的调整。

如果房地产市场的发展模式有重大的调整，那么目前房地产市场的利益格局就会发生巨大的变化。

尽管早几年政府关于房地产市场的政策有许多不理想之处，但是从这几年的文件已经可以看到这种利益关系调整的曙光。

比如，对于房地产市场发展模式，24号文件、359号文件、39号令，有了一个明确的态度。

也就是说，中国房地产市场应该是消费者的市场，应该是解决居民基本居住条件的市场。

对于房地产市场的投资者，当然政府的政策也不反对，但是既然是个人投资，是为了增加收入，那么个人投资房地产就得承担风险，就是按照市场的价格与机制来做。

在这样的政策条件下，如果个人觉得这个房地产市场投资风险过高、投资收益不理想自然进入这个市场的人就会减少。

三是政府如何把一些房地产市场的基本原则转化成可操作的政策。

房地产市场可以通过银行信贷、税收、住房保障等政策来调整。

比如，359号文件对于第二套住房的界定。

尽管这种第二套住房界定争论十分激烈，最后国内商业银行的主流意见还是采取更为公允的方式对第二套住房给出了清楚的界定。

这些界定，对购买第二套住房的投资者来说，市场准入门槛并没有提高多少，但其影响是相当大的。

对此可以看到，尽管就目前的情况来说，各家商业银行对住房按揭贷款竞争十分激烈，但是国内商业银行在基本道义上仍然是站在绝大多数人利益一边。

再就是从商业银行防范风险角度来看，国内商业银行这样做也是有利防范其风险的，美国的次贷问题已经给国内商业银行敲响了警钟。

同时，我们也应该看到，359号文件对目前房地产市场住房的消费与投资的区分，不仅提高了房地产投资者进入市场的门槛，也增加了房地产的投资者进入这个市场的成本。

如果国内房地产市场如其他国家那样对房地产投资有更多的限制条件的话，那么国内居民对房地产市场投资肯定会更加减少了。

现在的问题是，不仅对国内房地产市场投资者要有比较多的限制，而且要对境外的进入中国的房地产市场的投资者进行严格的限制，甚至于采取严格禁止的原则，而不是目前所采取的居住原则。

如果这样，房地产市场的投资需求减少，房地产市场发生较大的变化就容易了。

可以相信，随着政府信贷政策进一步紧缩，随着房地产税收制度进一步完善，那么政府对房地产投资限制会更多。

只有这样才能让国内房地产市场真正持续健康发展，才能真正让国内民众的居住水平或居住福利水平不断地增加。

这应该是落实党的十七大报告的重要方面。

<<房价博弈>>

如果是这样，我想这些条件已经在向有利于绝大多数民众的方向调整。特别是党的十七大报告，明确地指出了住房的民生性，指出了房地产市场发展就是如何来保障居民的基本居住权利的问题。因此，我们应该相信中央政府一定会努力化解目前房地产市场的矛盾与问题，来保证房地产市场的健康发展。这些就是国内房地产市场快速上涨价格能否逆转的条件。

.....

<<房价博弈>>

编辑推荐

没有卖不出去的房子，只有卖不出去的价格。
房价快速上涨还会持续下去吗；房价的下跌对谁影响最大，房价是住房平民化的核心，开发商为何不愿把房价降下来，房地产应该进入完全公共决策程序，重构中国的房地产金融体系，中国住房保障体系如何确立？

<<房价博弈>>

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>