

<<楼市迷局>>

图书基本信息

书名：<<楼市迷局>>

13位ISBN编号：9787501794485

10位ISBN编号：7501794480

出版时间：2009-10

出版时间：中国经济出版社

作者：张志前

页数：250

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>

<<楼市迷局>>

前言

在全球金融危机之下，资本市场巨幅调整，全球房地产价格衰落，世界经济也步入调整和衰退。然而，在宏观经济面临严峻挑战，股票市场大幅调整的情况下，中国的房地产市场以及中国的房价却一枝独秀，逆势坚挺，这成为人们难以读得懂的房价迷局。

张志前博士是我在中国建设银行股份有限公司的老同事，他长期致力于中国房地产业研究，作为中国投资学会的理事，他运用专业视觉，在大量房地产及房地产金融的研究素材基础上，分析了中国房地产价格迷局的成因、结果和未来发展，书中从有限供给到无限需求，从银行信贷到政府调控，全方位分析了中国楼市，为我们全景了解中国房地产现状，以及正确认识当前及今后一个时期中国房地产业的发展，提供了非常有意义的参考。

张志前博士把他的研究成果在第一时间与我共享，并希望我为他的这本专著写个序言。其实，我在房地产方面并没有一定的造诣，但作为一名从事了15年金融行业的专业人士，特别是多年对房地产金融的关注，使我对房地产行业也有一些思考。如，为什么我们辛辛苦苦挣来的钱，无法孝敬父母，无法享受休闲娱乐，也无法用来善待他人，而只能拼命地送给开发商？为什么房地产行业成为亿万富翁排行榜的首选行业？是什么成就了房地产行业的暴利？

<<楼市迷局>>

内容概要

本书是一本帮您分析和把握中国楼市和房价的读物。

本书从全球金融危机下的中国楼市谈起，详细阐述了房价构成因素和影响因素。

本书从供给、需求、信贷和调控等四个方面分析了中国楼市，揭示了中国楼市乱象浮华背后隐藏的许多深层次问题。

本书对金融危机之后的中国楼市做了展望，对投资和购买房地产提出了有价值的建议。

希望本书能为广大的投资购房者提供判断楼市走向的方法和思路，为读者分析中国楼市以及有关部门作决策提供参考。

<<楼市迷局>>

作者简介

张志前，经济学博士，高级经济师，中国投资学会理事。

长期在国有商业银行和投资公司从事经济金融及政策研究工作。

主要研究领域：宏观经济、货币政策、资产重组、资本市场、企业战略等。

著有《国际油价谁主沉浮》、《越南危机》等。

<<楼市迷局>>

书籍目录

序 导言 第一章 金融危机下的中国楼市 金融海啸祸起次贷 中国楼市阴晴不定 谁最怕房价下跌 何来中国式“次贷危机” 第二章 揭开楼市价格的面纱 房价的几种理论 房价的构成要素 影响房价的因素 中国楼市的特点 第三章 中国楼市的泡沫之争 何谓房地产泡沫 没有比较就没有发言权 谁是高房价的推手 警惕房地产泡沫的危害 第四章 谁造成了土地的天价 中国真的缺少土地吗？ “招拍挂”有什么错？ 地方政府的第二财政 增加供给能否抑制房价？ 土地制度改革势在必行 第五章 开发商为什么能牟取暴利 开发商的灰色产业链 暴力拆迁压低补偿成本 像卖古董一样销售房子 垄断成就开发商暴利 开发商如何吞噬经济 住房离了开发商行不行 第六章 要不要居者都有其屋 婴儿潮带来住房难 城市化进程推高房价 贫富差距与购房能力 “房奴”是怎样炼成的 如何实现“住有所居” 究竟该租房还是买房 第七章 投资炒房者何罪之有 消费需求与投资需求 炒房为何如此盛行 炒房者本身没有错 如何抑制过度投机 买房子还是买股票 第八章 房地产是如何绑架银行的 房地产市场离不开金融 房价的背后是金融安全 次贷危机给我们的教训 开发商为什么能有恃无恐 怎样让商业银行解套 第九章 宏观调控为何变成了空调 房子是公共物品吗 政府应该调控什么 房价为何越调越高 物业税对房价的影响 第十章 金融危机后的中国楼市 彷徨中的中国楼市 没有只涨不跌的市场 救楼市应先挤房价泡沫 房价上涨是长远趋势 什么时候开始抄底 附录一 中国房地产发展史 附录二 外国的房地产泡沫 附录三 外国的住房保障制度 参考文献 后记

<<楼市迷局>>

章节摘录

第一章 金融危机下的中国楼市 金融危机下的中国楼市 21世纪的序幕刚刚拉开，上帝似乎不打算给人类一个轻松的开局。

如果说2001年的互联网泡沫破灭是全球经济的一场感冒，2007年陡现的全球金融危机则更加杀机四伏，不啻于是一次危险的心肌梗塞。

2008年，就在欧美经济随着房地产市场的沦陷而不断下滑时，就在国内楼市终于一改前期连续多年快速上涨的走势徘徊反复时，就在房地产商惶惶不知所终时，却有一双双充满期待的眼睛仿佛看到了曙光，为这场突如其来的冲击鼓掌叫好。

然而，如果事情就此一根筋地发展下去，那就太直白了，太不像这戏剧化的现实世界了。

仿佛只是为了留给老百姓更多的遗憾，眼看就要坠落悬崖的房价却硬生生地调头向上，而且还从苦苦支撑逐渐变得游刃有余、底气十足。

地方政府奔走疾呼“救市”，房地产开发商坚守“猫冬”，银行紧急救助大量“输血”……就这样，在全球经济流感蔓延的时候，美国房地产倒下去了，中国的房地产，依然屹立不倒，人们不禁也要问一句：那是为什么呢？

金融海啸祸起次贷 无论您在公元哪一年翻开这本书，21世纪的第一场（希望也是最后一场）全球金融危机的爆发时间都是2007年，它的起源是一个原本陌生，如今却众人皆知的名词——次贷危机。

金融危机本来是无所谓有，也无所谓无的，经济泡沫积累到一定程度，往往就要以金融危机的形式来挤破，就像疖子难免要鼓头。

然而，这次金融危机却注定要格外有别于历史上的其他金融危机，一方面是由于它的规模特别大、影响特别深、冲击面特别广阔，但更突出的、让人们记忆深刻的，特别不同于以往金融危机的，就是它的产生与爆发都涉及与房地产密切相关的金融衍生品上，“次贷”正是这里面最先挤破的疖子。

我们把时钟拨回2006年，这一年，一切都风平浪静，世界绝大多数市场的房地产价格一路走高，到处一片欣欣向荣的景象。

在美国，金融机构在热情地向不具备一般贷款条件的客户推荐次级贷款产品，然后把这些“肥肉”重新切碎、打包、分割之后抛向衍生品市场，在那里等候的机构投资者则像鬣狗一样迫不及待地分享这场盛宴。

在现代金融衍生品的帮助下，一个又一个家庭奇迹般地拥抱了自己的美国梦，住进了实际上仍然不属于自己的大房子。

虽然已经有人注意到了次级贷款违约率的上升，但警告的声音就像大海中的一朵泡沫，转眼就被肉食者的吆喝声淹没了。

次级贷款是房地产抵押贷款的一种，实际上应该叫做次级抵押贷款（sub-prime mortgage），其初衷是为了能够支持那些收入不稳定、可能债务负担较重、缺乏抵押物、信用评级较低的消费者购买房屋，实现政府“居者有其屋”的良好愿望。

在良好的初衷掩盖下，次级贷款往往披着温和的外衣，在开头的若干个月或者几年时间里保持每个月较低的按揭支付利率，等过了一定时间则陡然提高，年利率突然提升的幅度可能高达10%。

如果贷款者原本没有固定工作或收入很低，那么除非他们能够在这段时间内找到一份称心如意的好工作，否则付不起房贷只是早晚的问题，按照常理，这种次级贷款早晚是要遭遇违约的。

但偏偏有一个重要因素支撑着这个神话，在当时也似乎还要一直支撑下去，这个因素就是一路上涨的美国房价。

21世纪的最初六年时间里，美国房地产价格以年均增长9%的速度不可思议地持续攀升，而相比之下，20世纪最后十年的年均增幅只有3%左右。

从稳步发展到井喷式的行情大爆发，“千禧年”前后美国房地产市场的巨大反差归根到底可以追溯到一个名人身上——本·拉登。

2001年，本·拉登领导下的“基地”组织在美国策划发动了“911”事件，劫持民航客机撞毁了美国世贸中心、损坏了五角大楼。

<<楼市迷局>>

这一事件直接导致了欧美出兵阿富汗和后来的伊拉克战争，改变了21世纪世界安全形势和国际军事格局。

而更加隐蔽的是，它埋下了次贷危机的种子——为了提振受到“911”事件影响而萎靡不振的美国经济，美国联邦储备委员会（简称美联储）大幅降低基准利率，刺激经济增长。

在2001年到2003年期间，美联储连续13次降息，基准利率从6.5%下降到2003年6月1%的46年来最低水平，30年固定利息房贷利率从2001年最高的7.16%下降到2003年最低点5.23%，15年固息房贷利率从6.7%下降到2003年最低点4.63%，一年可调息按揭贷款（ARM）利率从2001年底的7.0%下降到2003年的3.8%。

美联储无视经济增长恢复的迹象，继续频繁、持续、大幅降息，事后被认为是不可理解的错误，但在当时的确推动了美国投资和消费的温度飚升。

在不断下调的房屋贷款利率吸引下，美国房地产市场出现了长达五年的单边上扬趋势。

房价上涨不可怕，可怕的是房价一直上涨。

低利率、低通胀、高增长的美国经济和持续高企的房价让很多美国人相信一个史无前例的黄金时代已经到来，房价将一直上涨下去。

而只要房价上涨，贷款机构、贷款人就永远不用担心贷款收不回来。

如果贷款人的钱不够用了，贷款机构还十分贴心地通过重新评估，在比最初贷款时更高的房价水平下给予更高的贷款上限，增长的部分可以提取现金用于消费。

就算还不起房贷，贷款人大不了把房子卖掉或者还给贷款机构，贷款机构也乐于收回房屋再拍卖个更高的价格。

贷款机构不在乎贷款人的资质如何、有没有能力还款，贷款人有的被忽悠进去，有的则是“赤条条来去无牵挂”，大家一起把次级贷款的盘子越撑越大。

在1994年，次级贷款在美国按揭贷款总额中的比例甚至不到5%，而在白热化时期的2007年，次级贷款在按揭贷款中占比高达22%~24%，平均年均增长25%！

这就是次贷危机爆发前的情况，然而，盛宴总有散去的时候。

从宏观上看，帮助贷款机构吹大泡沫的是美联储，很不仗义地戳破泡沫的还是美联储。

2004-2006年期间，美联储连续17次提高基准利率，到2006年8月，联邦基金利率上升到5.25%的新高。

利率攀升就像反向拨动表盘的手指，力量越来越大，不但把房地产的时钟按停，还逐渐地开始逆向转动。

购房者的还贷压力随着利率的快速提高而大幅增加，次级贷款的违约率则首当其冲地一路飚升，连优质贷款（prime mortgage）的违约率也跟着大幅提高。

随之而来的绝对是美国房地产市场的噩梦。

在2005年8月美国房价和销量达到单体住宅均价22.9万美元，现房销售量年率720万套的历史顶峰之后，就开始显露出颓势，到2006年3月分别降至21.3万美元和692万套，到2007年12月更是降至19.8万美元和585万套；新房销售量也由2005年的128.3万套降至2007年的77.4万套。

新房卖不动了，新涌现的是新瓶装旧酒的老概念：“帐篷城”。

帐篷城现象原本是指在20世纪30年代，由于经济大萧条失去一切的人们，沿着美国加州首府萨克拉门托的美国之河两旁建起很多简易帐篷作为藏身之所。

在次贷危机爆发后，很多人一方面本来就还不起月供，另一方面又由于金融危机而丢掉了工作，不得不把房子的钥匙装进信封里寄回给银行，自己黯然搬进帐篷城。

这种信件因为装了丁零当啷的钥匙而被戏称为“jingle mail”。

在加利福尼亚州首府萨克拉门托的郊区，许多人搬进了专门为无家可归者开放的私人花园，过起了长期的露营生活。

加州政府对此也有心无力，州长施瓦辛格不幸很可能成为加州财政的“终结者”。

奥巴马政府拒绝为加州的55亿美元政府债融资提供担保，于是，加利福尼亚州这个全球第八大经济体很可能就此“破产”。

施瓦辛格坦言：“过去18个月以来，1/3的社会财富消失，从去年开始税收减少27%。

经济危机对加州的打击是致命的。

<<楼市迷局>>

如果考虑到通货膨胀与人口因素，加州的税收仅相当于上世纪90年代末的水平。

”不过，加州的债权人好歹能够拿到“白条”，可以等“杨白劳”赚到钱再秋后算账，相比之下，已经倒闭和重组的金融机构则显得有点冤。

2007年3月，美国新世纪金融公司宣布破产，捅破了次级抵押贷款风险的最后一层窗户纸。

8月，美国房地产投资信托公司American Home Mortgage宣布破产。

2008年9月，美国政府宣布接管“两房”——房地美（Freddie Mac）和房利美（Fannie Mac），处在漩涡中心的美国抵押贷款巨头尝到了自己酿下的苦果。

<<楼市迷局>>

编辑推荐

中国楼市是否暗藏危机，中国房价为什么会不断上涨，买房子还是买股票，地产暴利缘何而来，楼市涨跌谁主沉浮，宏观调控为何落空，买房投资何时出手。

金融危机房价为什么不降？

中国楼市究竟有没有泡沫？

房地产市场是只涨不跌吗？

有钱该买房子还是买股票？

这一连串的问题始终困扰着购房人。

房地产市场涉及千家万户，不仅是一个经济问题，也是一个社会问题。

《楼市迷局》将为您撩开中国楼市神秘的面纱，解读房价的构成和影响房价的因素，分析中国房地产市场的特点，揭密隐藏在楼市背后的一系列潜规则，讲述关于房子的离奇故事，预测中国房价未来的走势，为您购房提供参考。

<<楼市迷局>>

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>