

<<任志强的地产人生>>

图书基本信息

书名：<<任志强的地产人生>>

13位ISBN编号：9787508631042

10位ISBN编号：7508631048

出版时间：2011-11

出版时间：中信出版社

作者：任志强

页数：254

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>

<<任志强的地产人生>>

前言

再版自序 有许多人只是在最近才关注到媒体中对我的一些评论，并不知道10多年前我都说了些什么，做了些什么；也有些人是从微博上知道我曾出过《任人评说》这本书，但却无法从网上和书店中购买；还有些人很关心住房制度改革之初的情况，却苦于无从查起。于是，再版这本《任人评说》就有了特殊的意义。

本书第一次出版是在我与华润集团“分手”之后，那时市场更关心的是“廉颇老矣，尚能饭否”，怀疑华远地产（华远地产股份有限公司，以下简称华远地产）再次重返市场的能力。

而今再次进入资本市场，已证明了华远地产的能力，虽然天不逢时，遇到了连续的调控和无法从资本市场再融资的环境，但并不影响华远地产前进的步伐。

此次本书的再版，时逢我从华远集团的国有资产公司的岗位上退下来。

社会仍在议论：失去了大股东管理权之后的任志强和华远地产尚能如何？

再版，恰恰是用历史的发展历程来证明我对市场改革进程的认识，而这些研究与认识恰恰也是企业在这个市场中之所以能屡经波折却始终不断增长的基础。

在网上的评论中，我常常可以看到许多人在后悔，错误地判断了经济发展的形势而错过了购房的好时机。

一些经济学家们也在遗憾地感慨为什么这么多年的理论功底却辩不过一个地产商，为什么一个全国人民都“喊打”的人却每次总能准确地预测明天，为什么那些不中听的“魔咒”都变成了现实。

其实我在出版这本《任人评说》时，尚未建立完整的研究机构，完全凭借个人对中国历史的研究和实践在探讨中国的房地产。

而2003年以来，由于深感个人能力的不足，我开始筹建专业研究的工作团队，系统地对中国房地产市场进行了总结、梳理与分析，更充分地把握了中国房地产市场发展的脉络。

但无疑，早期的研究和认识奠定了我此后多次敢于在市场中对政策提出批评的基础，这些恰恰可以从这本书中找到依据。

图书再版的最大难题在于：时间的飞逝之中，实践对预测的检验。

10多年前的评说，是对是错，都必须放到历史的进程之中对照，无法用文字再去修改，不再是由自己评价，而是任由经历过这一发展过程中的每个人鉴定。

而敢于“任人评说”，正是因为我坚信曾经的认识是正确的，也才敢于用再版的方式让更多的人了解，尤其是当媒体更关注于如何吸引眼球，而不是如何揭示真相时，尤其是当媒体更喜欢用自我的理解断章取义地表达他人的想法时，尤其是当媒体报道会省略说话时的语境，常常会将一个父亲对孩子说的话，变成一个孩子对父亲的不敬时。

我更喜欢生活在真实的世界里。

从小父母就告诉我做人要诚实，有些真话也许永远不能说，但要说就一定要说真话。

尽管真话就像治病要打针、开刀、吃药一样，会在短期间让人痛苦并难以接受，但没有这种痛苦过程中的治疗，又怎么治病救人呢？

许多人曾对我说，也许你说的道理是对的，但你说话的方式则会让大多数人认为你是错的。

或许是不善于运用中国博大精深的语言文字艺术，无法将需要直接表达的意思隐藏在华丽的辞藻之中，军队的生活告诉我要用最直接简洁的语言描述战场的情况，任何的废话都可能影响领导的决策甚至贻误战机。

根本的问题在于人们不愿意接受最痛苦的现实和结果，而习惯于用温柔的情调先预热感情，人们更习惯于选择性地接受对自己最有利的判断，而任何对自己不利的语言都会被当做是一种侮辱或者是一种谣言。

这种惧怕接受失败的心理恰恰最终会更深地伤害到那些本就弱勢的群体，而谣言则常常会在名义上扶助弱勢群体的伪装之下迅速流传，试图成为社会的主导。

而这恰恰是我最不愿看到的，也是我力争揭示事实的内在原因。

<<任志强的地产人生>>

一个人的力量是有限的，只有唤醒民众，让更多的人了解事情的真相，才能共同寻找合理解决问题的路径。

我曾经有可能参与中国房地产业发展政策的研究，一步之差让我失去了官方的平台，但这个关系到国家命运、人民生活水平提高的话题，却永远不会消失，并始终会伴随着经济的发展和人民日益提高的物质消费需求而存在。

再版时为了更集中地体现我对房地产市场的见解，编辑们下了很大的工夫，对章节的编排进行了调整，对文章进行了增删，以有助于系统化地理解政策。

每当回头看历史时，人们总有许多感慨，未曾留意的不经心，常常让许多机会在唾手可得的身边，悄悄溜走了，并且不给人们留下任何可以重来的余地，后悔就成了人生最苦的一味药剂。

人们不愿意迎面接受真实的痛苦，就不得不在后悔中品味当初。

还好这个世界是美好的，未来仍保留着许许多多的机会，当人们能从失败的阴影中走出来时，就会发现未来是无限光明的。

也许了解别人走过的人生，恰恰可以成为自己少走弯路的捷径。

尽管我已到花甲之年，退出了国有企业的管理岗位，但几乎浸泡了半生的房地产事业，仍然让我无限留恋，但愿这些汗水能浇灌出更美丽的花朵，用我有生之年的余热，再添一分光彩。

再一次感谢让这本书能再版的所有朋友，也希望更多的人能喜欢。

<<任志强的地产人生>>

内容概要

在中国房地产界，北京市华远地产股份有限公司董事长任志强因敢说真话，并用辛辣的语言屡出惊人之语，而被称为“地产狂人”、“地产界的堂吉诃德”。

10年前中国地产业乱象初现，任志强就已针对当时地产界的问题，提笔挥毫，以一篇篇专业性极高的文章厘清各种现象，其中不少观点在后来房地产的发展过程中得到验证，这些观点即使在今天看来仍有极高的借鉴意义。

《任志强的地产人生》是对任志强有关中国房地产业态、政策、现象等方面文章的系统性梳理，书中任志强对房价评价方式、政策得失、房产物权、物业管理、旧城改造等多个方面的问题进行了剖析，深挖现象背后的根本原因，完整呈现出任志强对中国房地产业的思考、观点和见解。

《任志强的地产人生》是《任人评说》全新修订版！

<<任志强的地产人生>>

作者简介

任志强，现任北京市华远地产股份有限公司董事长、北京华远浩利投资股份有限公司董事长和北京银行股份有限公司董事，并在华远地产持有股权的合资公司或下属公司担任董事长、总经理等职。任全国工商联房地产商会副会长，中国房地产研究会副会长，中国城市房地产开发商策略联盟轮值主席，阿拉善SEE生态协会理事、章程委员会委员，中国企业家论坛理事，中国经济体制改革研究基金会副理事长。

曾当选为北京市西城区人大代表、北京市第九届、第十届政协委员，现任北京市第十一届政协委员。

个人著作及文章：著书《任人评说》、《任我评说》、《任你评说》，多次发表各种房地产理论、市场、法规、管理等方面的文章，多次参与国务院、建设部政策法规的制定，包括2003年国务院“18号文件”的制定等。

<<任志强的地产人生>>

书籍目录

代前言 我所认识的任志强 何鲁丽

推荐序 俞正声

再版自序

引子1 自白

引子2 画了一个美满的圆——我的这10年

第一部分 统计数字中的房地产

从房地产看中国社会与经济制度的变革

发展市场经济是使房地产业成为经济增长点的基本条件

统计数字中的房地产

《财富》世界500强为何没有房地产企业

从美国的房地产市场看中国

第二部分 工资、房价，谁涨得快？

如何评价房价

换个角度看房价

用什么衡量“房价高不高”？

降低房价的余地有多大？

是“降价”还是“处理”？

股市能否带火楼市，降息能否降下房价？

第三部分 物权与契约精神

当前业主与开发商纠纷原因分析

论立法解决物业管理纠纷

物业物权归属问题的初步研究

关于房屋销售与管理中物权的研究——尊重人权也要尊重钱权

关于潘总“无理由退房”的假说

第四部分 政府在房地产领域的角色

政府在房地产领域的角色错位

对国土资源部第11号令的看法

对建筑面积的理解和疑问

关于对《关于进一步推广和规范我市物业管理的若干意见》的意见

中国历代土地制度与税赋

第五部分 新住宅运动——大势所趋

关于“新住宅运动”的看法

从卫生间的变化看中国住宅的进步

大势所趋的居住郊区化

朋友之间的交流——潘总请我看SOHO现代城样板间

关于历史文化名城和古都风貌的关系

关于北京的CBD建设

中国的建筑师该醒醒了

再谈中国建筑师——给《中国建设报》戴晓华的一封信

关于建筑市场中的有关问题

<<任志强的地产人生>>

第六部分 新兴企业的大企业病

风雨中挨过长夜

重新起飞——追求我们曾经许下的心愿

新兴企业的大企业病

契约方式的战争

“半夜鸡叫”

建立对员工的激励机制

关于预算

<<任志强的地产人生>>

章节摘录

如何评价房价 在2000年年初的市政协会上我提出了一个提案，认为降低北京的房价应从政府做起。

前几天北京市公布了新的拆迁办法，降低了旧城改造中的拆迁成本，但同时政府的发言人承认，这次拆迁政策的调整仍未能达到商品房价格降低的预期效果。

20世纪80年代中国的改革重点是农村的土地和产品市场的开放，20世纪90年代的改革重点是生产要素市场和国家对企业管理权力的开放，2000年之后也许就到了对产权和资本市场的开放了，而中国商品房市场的建立与形成恰恰和产权与资本市场的开放相结合。

房屋既是生产和生活资料中的一部分，同时房屋作为特殊商品也是个人资产和资本的一部分，因此讨论住房的价格就要兼顾其双重的特性。

一般情况下开发商多数会首先从建房的成本和应取得的利润来讨论房价，消费者大多从个人的购买能力来衡量房价，政府则以能从土地中获得多少地租盈余和维持社会稳定的角度来判定房价，外来购买者则从能支付的成本和与原居住地的对比来选择。

如果所有的人都只从自己的角度出发，是不会找到共同点的。

我想，从投资者的角度出发（投资者并不都是开发商）来讨论房价可能是基本前提（商品房是已排除了政府福利性补贴的一切房屋），因为如果投资者没有最基本的投资回报，就不会有商品房的投资和建设，自然也就不存在房价的争论了。

投资者进行商品房的建设，在于开发商在建设之前会预测到市场中相应的最低购买力能在扣除成本之后仍有最低的合理的投资利润，如果市场的价格弹性大，一定会争取获得最高的投资利润，而非只在自己的成本上加一个固定的比例。

如果利润这个比例是被限定的，那么也许在成本增长时（如2000年第二季度钢材价格上涨了约30%）就只能亏损了。

非开发商的个人投资者则从市场中的出租回报和增值潜力来确定房价，并不管开发商有多少利润。

如果所购房屋的租金剩余超过或大大超过了银行的存款利率、债券利率等固定投资的水平，有些甚至超过了20~25年的抵押贷款还款的水平，那么这个房价一定是合理或过低的（房屋的供应量也一定是不足的）。

通常当市场月租金相当于房价的1/120~1/100时，房价是合理的，不管个人的收入水平如何（中等收入水平以下的收入者在世界各国中都未成为商品房购房者的讨论对象）。

如果租金远远低于这个水平，就不会有人去购房了，人们都会挤入租房市场，迫使租金上涨。

如果租金远远高于这个水平，那么必然会有更多的人去购房，从而租房市场小了，租金的水平也自然会反过来影响房价的波动。

北京现有出租市场的租金使北京的房价仍有上升的空间。

经济学家常用人均国内生产总值或人均收入来衡量房屋的市场需求，但很难用国内生产总值来计算房价。

通常人均国内生产总值在800美元以下的国家大多要解决的是居民基本生活条件的房荒问题（有地方住），人均国内生产总值在800~2000美元之间的国家要解决的是房屋的增量问题（住得开和住得下），而人均国内生产总值在2500美元以上的国家要解决的则是提高住房生活质量的问题（如每个居室的平均居住人口不大于1，室内有现代化设施等）。

中国的人均国内生产总值虽然尚在800~1000美元之间，但集中于不到3亿的城镇居民之中，人均国内生产总值相对大大提高了。

因此中国的住房同时集中了三个住房发展阶段的矛盾，要求提高住房质量（高档房）、增量（扩大居住面积的中档房）和解决贫困（人均6平方米以下）的问题同时出现于市场（终止福利分房、不能及时有计划地提供廉租房和货币拆迁安置迫使低收入者进入商品房和经济适用房的购买市场），所以中国的房屋也以满足了不同需求而形成了不同层次和差距极大的不同价格，但购买者却无法脱离收入水平而跨越不同阶段。

<<任志强的地产人生>>

政府提出以户年收入与房价比4~6倍的关系作为衡量房价的标准并非科学。

因为历来中国工薪阶层的工资中就没有加入住房消费的含量，同时国际上平衡计算工资与房价的基础在于其他大件消费品如汽车、高档电器设备（电视、冰箱、计算机等）也与房价有个平衡的关系。

如果同比现在中国的房价并不高，价高的是汽车。

美国人大约中位工资3~4年可购买一套住房，但一年的工资可购买3~4辆汽车；中国人的中位工资8~12年可购买一套住房，但并不能购买同样多的汽车（美国购买一套房的平均价格可购买10辆中等车，中国购买一套房的平均价格最多能购买2~3辆中等车）。

房价最终将由市场来决定，同时会严格受到政府政策的影响，如土地出让金的水平、税费的水平、建筑定额的高低、材料的价格、土地的供应量、人均收入的水平等均会影响商品房的价格。

比如上海对购房者个人所得税的减免和其他交易税费的减免约等于将每套住房的价格下降了6万~10万元（高低不等），因此也将曾经高于1200万平方米的空置房压缩到了不足400万平方米的合理范围。

近期全国的房价大都处于上调的过程，北京甲级写字楼和出租公寓的价格也在大幅度上升，商品房的房价自然会随着租金价格的上调而浮动。

北京约有570万平方米空置房和约600万平方米的经济适用房，这在短期内会对稳定房价起到重要作用，但并不排除好的项目的价格会上升。

如果北京也采取上海的减免税政策，北京的购房市场会在现有的基础上扩大1~2倍，不但会消化空置还会加大投资。

北京高品质项目的销售率高于低品质项目的销售率，这恰恰说明北京的购买能力在终止福利分房之后才刚刚开始显露出来。

如果一个城市的房价是在一路上升（不是暴涨），恰恰表现了这个城市的进步和经济的发展。

如果一个城市的房价在一路下降，反倒成了怪事。

因为土地资源是在不断减少的，特别是中国可利用土地的贫乏更使得土地资源奇贵。

人均收入的提高将使更多的人拿出更多的钱用于这一代和下一代的住房消费。

按全国已售商品房15年的总量计算，大约只有2%~3%的城镇家庭购买了商品房。

我国家庭拥有商品房的数量距离国际上大多数国家普遍拥有私有住房量大于50%的比例还差得很远。

美国的总人口约等于中国的城镇人口，但美国一年在住房消费上的总量（一二级市场合计）却等于中国的国内生产总值。

近几年美国的房价仍在上升，中国的房价也一定会上升，中央城市化的政策必将推进房地产的加速发展。

……

<<任志强的地产人生>>

编辑推荐

他是中国房地产最清醒的观察者，他是中国房地产最严谨的研究者，关于房价、关于政策，他10年之前就已有定论，10年前的观点，如今哪些得到了印证？

<<任志强的地产人生>>

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>