

<<从沸腾到癫狂>>

图书基本信息

书名：<<从沸腾到癫狂>>

13位ISBN编号：9787807674108

10位ISBN编号：7807674105

出版时间：2011-8

出版时间：山西经济

作者：袁一泓

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>

<<从沸腾到癫狂>>

前言

你买了几套房？

最近两年，每每有人这样发问。

混迹地产江湖16年，发现一个日趋明显的倾向，这个时代愈来愈以资产的多寡来评价个体的成败高低。

近5年资产价格的暴涨，迅速拉开了社会成员之间的距离。

住房数量俨然重新定位了人们的社会经纬。

这是投资者最好的时代，你身边的朋友或同事，突然间身价数千万，只因为他大胆透支买了5套房。

这是地产商最好的时代，户型图刚印出来，地基还没开挖，房子已被连夜排队的人抢光。

没有哪个行业比地产更热闹更喧嚣，也没有哪个话题比地产倾注了更多的忧伤与期望。

十年如一日，只有房地产，而其核心，是房价。

但地产几乎什么也没有变。

还是那个土地制度，还是那种施工方式，甚至还是那些开发商。

还是用消费者的预付款和银行贷款来买地建房，甚至房子还是相似的房子，但价格已经上涨了5倍、8倍，甚至10倍。

其间，政府调控了一次又一次。

有人说，如果没有调控，房价涨得更凶猛。

可是，也有人说，市场波动是政策波动的结果，每一次调控过后，都是更疯狂的上涨。

他们说，这一次会不同。

这一次会不同吗？

我愿意是，地产黄金10年已经结束。

我愿意是，地方政府能够扔掉地产财政这根拐杖。

假如此轮地产的调整能持续3—5年，那么它还有较长时期的繁荣可以继续，你可以称它为白银时代。

假如2011年又是所谓报复性反弹，那么，5年后它将不得不直接跳入黑铁时代。

路易十五说：在我死后，哪管洪水滔天。

抱持这种史前思想的公务员从未绝迹。

但这一切总得有人来担当，既承担历史，又承担现实。

至于地产，则是新制度的建立和坚守。

而其难度，正如要转变已畅行30年的经济增长方式。

悲观如我，连预测也是灰色的。

可他们说，还是要让梦想照亮现实。

很多人天天梦想房价腰斩一半，而我的现实忠告是：保住工作，提高收入。

<<从沸腾到癫狂>>

内容概要

地产行业的《激荡三十年》

冯仑作序推荐

关于房地产的真相与未来，最值得读的一本书

王石，冯仑，任志强……地产大佬陆续淡出江湖，是时候回顾地产风云二十年了

作者袁一泓，笔名李一戈，最优秀的财经报纸《21世纪经济报道》地产新闻总监，本书是作者从业16多年观察与独立思考的深度力作。

袁一泓（李一戈）的专栏在《21世纪经济报道》网站上是最受欢迎的，既权威又好看。

读一本《从沸腾到癫狂：泡沫背后的中国房地产真相》，并不能让地产商给你买房打八折，却能让你看到地产的过去二十年和未来十年，掌握经济大势、房价涨跌的根源。

冯仑说过，掌握规律的人会更加从容理性。

这本书里，你将看到：

最客观的地产真相剖析：房价疯涨，根源究竟为何？

本书将为您揭示房价上涨的四大根源。

最生动的地产大佬创业故事：潘石屹，冯仑，王石，任志强……地产大佬财富后面隐藏着怎样的故事和秘密？

最实用的房产置业指南：市场上唱空派唱多派各执一词，我们该如何判断，做出理性的选择？

最可靠的未来十年房价预测：2011~2020，房价到底会怎么走？
房价真正的拐点会在什么时候出现？

<<从沸腾到癫狂>>

作者简介

袁一泓，笔名李一戈，财经观察家，房地产独立评论家，资深媒体人士，知名财经专栏作家，从事产业、财经和房地产报道逾16年，曾为《中国房地产报》副主编，现为《21世纪经济报道》地产新闻总监。

坚信
“只有将这一代的年轻人，从沉重的房价奴役下解放出来，还给他们自由而非枯滞的心灵，还给他们创新而非等待的向往。

解放年轻人，就是解放一个民族，就是解放一个时代”。

<<从沸腾到癫狂>>

书籍目录

序 浮云里的神马（冯仑）

自序

第一章 人民被地产奴役

第1节 80后的未来

第2节 甘愿做房奴却没有资格

第3节 公务员也是人民中的一员

第二章 地产商阶层的崛起

第1节 在愤怒的谩骂声中成长

第2节 没有1998年房改就没有潘石屹的今天

第3节 资本市场成就一批超级地产富豪

第三章 被地产捕获的国内生产总值

第1节 为什么要救地产？

第2节 像网瘾一样的土地财政依赖症

第3节 根子在于土地招拍挂制度

第四章 银行被绑上了战车

第1节 银行家对地产商说：如果你病了我就请人伺候你

第2节 以金融安全的名义

第3节 货币！

货币！

货币！

第五章 保障房重划中国房地产版图

第1节 保障房建设已成为2010年~2011年的政治任务

第2节 数千亿的资金缺口：银行是否愿意贷款？

第3节 2011年~2012年：地方政府需花血本建保障房

第4节 2012年保障房或占住宅市场半壁江山

第5节 以公租房替代经济适用房？

第六章 多年调控为何遏制不住房价

第1节 调控：不能说失败但很难说成功

第2节 决定房价上涨的四个关键因素

第3节 中国楼市何时崩盘？

第4节 调控中受伤的地产商

第七章 人民呼唤铁腕

附录1 地产大佬创业史

一、宋卫平：豪阔如风

二、许家印：不知我者谓我何求

三、张力、李思廉：这对搭档何时分手

四、有硬度的黄文仔

五、朱孟依只是个传说

六、黄怒波：诗人在资本家的翼护下歌吟

七、吴亚军：我唯一的爱好是工作

<<从沸腾到癫狂>>

八、王健林：后来居上的“老大”

九、易小迪：简朴的力量

十、2004年以前的孙宏斌

附录2 房地产调控大事记（1998～2010）

<<从沸腾到癫狂>>

章节摘录

第一章人民被地产奴役2010年12月初的一天，一位年轻人落落大方地走进了东二环某项目的售楼处。这个出生于1990年的在校大学生，在4份购房合同上潇洒地签下了自己的名字。

4套商铺，总价超过5 000万元，全款付清。

年轻人持有北京市的身份证。

聪明如你，已经想到，小伙子是个“富二代”。

我跟朋友闲聊时讲起这个故事，他说：这算什么，我还知道，有刚刚2岁的孩子，就和父亲的名字一起出现在别墅的房产证上。

听到这些，人们流露出的多是羡慕或嫉妒，但我还看到了别的东西，譬如奴役。

另外一个大学刚毕业两年的朋友，2010年9月还在四处看楼。

恋爱几年的两个年轻人，已在考虑结婚的事。

而结婚，按照大多数国人的想法，最好是在属于自己的房子里。

他们两人中的一位可以部分依靠父母，另一方的父母却无法提供资助。

以上两个案例印证了链家地产市场研究中心与光大银行合作发布的一份《北京市二手房贷分析报告》：近几年，北京购房人的年龄呈逐年下降趋势，首套房贷者的平均年龄从2007年的34岁，一路下降到2010年的27岁。

我个人认为，此数据还可以援引到新房市场，并扩展到其他城市。

报告还引用“国际惯例”说，日本和德国首次购房者的平均年龄为42岁，美国52%的首次购房者年龄为31岁。

而据英国抵押贷款协会2010年8月公布的调查显示，过去5年，英国首次购房者的平均年龄由33岁上升到37岁。

两位曾在美国长期留学回来创业的朋友，在不同的场合向我描述了几乎相同的路径：即使是家境富裕的美国人，大学毕业后也是自己租房住，30多岁后在郊区买套房，有条件时卖掉郊区房，搬回城里，退休时把房子卖掉，住到敬老院去。

富裕程度远不如英美的中国人，有着完全迥异的住房消费习惯。

只要有条件，我们一定要先买房。

正如上面两位“海归”朋友所说，在美国或英国买房的中国人，平均年龄一定低于其他国家的人。

中国人讲“安土重迁”，表面上是说守着那块土地不愿走，但真正的意思是守着土地上的房子，没房子，你守着块空地做什么？

我们一定要有自己的房子，有房才觉得安全，不管是生于斯长于斯，还是到了英伦三岛或新大陆，都是如此。

这是一种集体无意识，或者说文化传统的一部分。

你即使不能表示尊重，至少不能嘲笑，不能鄙视。

非得拥有住房的传统习惯，能不能改变？

国土资源部土地利用管理司原副司长束克欣曾经说，不一定非得买房，可以租房嘛。

任志强和博鳌论坛秘书长龙永图等也提出过相似观点

<<从沸腾到癫狂>>

媒体关注与评论

冯仑 作者系万通集团董事局主席、万通控股董事长 这几年媒体人写房地产方面的书不在少数，而且大多是一些资深媒体人。

一泓可以说是这里面资深中的资深，不夸张地说，我们是互相看着长大的。

一泓的书里……既表达了政府的一些意见，也反映了房地产从业者的一些看法，当然代表更多的是消费者的意见和观察，但他最大的好处是他没有对经济学家的意见随声附和，这本书是一个非常认真的作品，透露出作者的独立思考。

一泓是个非常勤奋的媒体人，几乎每周都可以在各大媒体上看到他新鲜的短文和评论。

连续的观察会使很多思考慢慢扎根，我通过一泓的视角和深入思考，发现了一些以往被忽略的视角。

这也有助于我对过去的从业经验进行反思，也有助于重新审视自己的定位。

揽镜自照不免会生出些许新的异样体验，这种心理过程弥足珍贵。

<<从沸腾到癫狂>>

名人推荐

冯仑作序推荐:这几年媒体人写房地产方面的书不在少数,而且大多是一些资深媒体人。

一泓可以说是这里面资深中的资深,不夸张地说,我们是互相看着长大的。

他看着房地产业从小到大,从幼年的啼哭到青年时的粗声喘气,到中年以后对未来的憧憬和惶惑。

我也看到他从初入这行时候的羞涩、稚嫩,到年轻时候的冲动、批判,再到将近中年之后的沉稳与思考。

在这样的背景下,我相信这本书很有看头。

一泓的书里.....既表达了政府的一些意见,也反映了房地产从业者的一些看法,当然代表更多的是消费者的意见和观察,但他最大的好处是他没有对经济学家的意见随声附和,这本书还是一个非常认真的作品,透露出作者的独立思考。

一泓是个非常勤奋的媒体人,几乎每天都可以在各大媒体上看到他新鲜的短文和评论。

连续的观察会使很多思考慢慢扎根,我通过一泓的视角和深入思考,发现了一些以往被忽略的视角。

这也有助于我对过去的从业经验进行,也有助于重新审视自己的定位。

揽镜自照不免会生出些许新的异样体验,这种心理过程弥足珍贵。

<<从沸腾到癫狂>>

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>