

<<世联观察景气循环中的市场2007->>

图书基本信息

书名：<<世联观察景气循环中的市场2007-2009>>

13位ISBN编号：9787111280217

10位ISBN编号：7111280210

出版时间：2009-8

出版时间：机械工业出版社

作者：陈劲松

页数：216

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>

<<世联观察景气循环中的市场2007->>

内容概要

从2007年“9·27”银根紧缩开始，此前连续几年大热的中国房地产市场就坐上了云霄飞车，俯身下冲，低空飞行划过2008年，随后又在2009年上半年迅速攀升，重返高点。

这三年多来，决定房地产市场循环的，已不仅仅是国家从“打通胀”到“保增长”的政策变化因素，还增加了一些国际因素、金融因素和市场因素。

本书是作者2007-2009年期间所写就的房地产评论文章的汇集。

作为观察者，同时也是房地产市场的实践者，文中的诸多观点和角度，更多地体现了作者对行业现象和行业发展规律的持续思考。

书籍目录

第一章 房地产存货不是牛奶 “面粉”与“面包”的价格 三波下降——市场调整时的规律 调控的作用已经显现 过冬的智慧 火车与飞机“经济舱与商务舱”的寓言——房地产的故事 租金上涨，廉租房来得正是时候——保障性住房如何发挥作用 对于“小产权房”市场，不能视而不见 写字楼，市场调整时最值得注意的物业 交易量为什么是一个最重要的市场指标 淡市现象 经历三个增长期之后——改革开放30周年记 是讨论“个人购房最佳时机”的时候了 判断城市前景的实证路线，判断城市布局的实证标准 树与森林 信心凭什么比黄金贵 为什么没有出现“百日剧变”——谈规则的软约束 房地产存货不是牛奶 “谬误”为什么有力量第二章 资产价值的“炒”与“抄” 当市场大热的时候（一） 当市场大热的时候（二） 当市场大热的时候（三） 资产价格重估与再重估（一） 资产价格重估与再重估（二） 淡市，谁在买房 观望期第二阶段：楼市寻宝游戏开场 房地产的价格到底取决于什么因素 房地产长期问题悬而未决——因金融海啸而引起 不做“猪坚强” 有关“金融海啸”的两则寓言 资产价值取决于参照系——兼论“抄”与“炒” 为什么没出现断供潮第三章 客户是谁第四章 屠龙术和打七寸第五章 固本力行

章节摘录

第一章 房地产存货不是牛奶 “面粉”与“面包”的价格 把土地比喻为面粉，把房子比喻为面包，本身就是错的。

大家知道面粉是均质的原料，而土地从来就不是均质的，否则房地产就没有“位置、位置还是位置”的价值说。

对于目前主流话语惊呼“面粉贵过面包”和地王潮涌，以及相关的房地产开发不可持续的问题，有必要说几句。

地王潮涌问题 这里暗含着两个问题：一是楼面地价创新高；二是土地规模巨大，成交总额创新高。

楼面地价创新高，不值得大惊小怪，事实上从楼面地价的规律来看，在房地产上升期，地价升幅普遍快过房价升幅。

一方面主流开发商近年来打通了融资渠道并向全国扩张，另一方面通过公开拍卖拿地的机会不是太多而是太少，造成每逢拍卖必群星云集。

在这种情况下，指望拍卖创新低就完全不现实了。

最应关注的是巨额成交，动辄百亿的地块一定是面积巨大的地块，一而再地出现大幅土地出让，带来的问题是：（1）所谓“两年内开发”成为纸上空谈，“捂地”因巨幅地块拍卖而成为合法的必然。

（2）开发商可以用年度开发量调控区域市场，可以用产品的先后次序来调控价格。

（3）区域市场因大宗地块出让而使开发商集中度迅速提高，从行业整合角度看是好事，从市场多样性竞争看是坏事。

.....

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>