第一图书网, tushu007.com

<<地产大博弈>>

图书基本信息

书名：<<地产大博弈>>

13位ISBN编号：9787506455589

10位ISBN编号：7506455587

出版时间：2009-5

出版时间：中国纺织出版社

作者：纪永英

页数：218

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

第一图书网, tushu007.com

前言

中国有一句老话，叫做识时务者为俊杰也。
但是在改革开放30年间，中国逐渐由计划经济走向市场经济，大家还在摸着石头过河，识时务，还不是一件容易的事。
尤其是在过去10年中，房地产由“住房国营化”迈入“住房私营化”，以及到2008年提出的“住房双轨化”，商品房由市场提供，保障性住房由政府提供的变化中，许多英雄豪杰，因为不知道如何识时务，尤其在房地产这个新兴行业中，不知道应变，结果自己从高处被击落，由风光沦落为凄惨，实在可惜。

我曾在多个场合中说，中国的房地产商与政府不用对弈，在过去10年的住房改革中，中国政府是靠着一些优秀的开发商，使得中国老百姓住房的环境品质有了显著的提高，甚至超过了许多周边国家。
但是，市场是千变万化的，如果中国的房地产商无法掌握市场的脉搏，不知道从2008年下半年起，随着中国的房地产本身的环境变化，以及金融海啸等外部大环境的影响，房地产市场已经不由自主地从“卖方市场”进入“买方市场”的话，你只能被市场淘汰。

对市场的解读，进而解断，要靠正确与完整的资讯，英雄虽然所见略同，但是取合各异。

第一图书网, tushu007.com

<<地产大博弈>>

内容概要

金融危机肆虐全球、劳动力成本上涨、人民币升值、资本市场惨淡、银根紧缩、原材料涨跌互见……在内忧外患的双重重担之下，中国经济转型的困难辐射到各个角落，作为实体经济的重要组成部分，房地产的调整自然也在所难免。

十年河东，十年河西，在不到十年的时间里，房地产就由辉煌走到了迷茫，国家政策招招有力、银行关起敞开的大门、土地变成拖累、购房者持币观望……于是，招架不住的企业纷纷退出市场，实力与野心兼具的企业“阴谋”、“阳谋”一起发，外资趁机流入。

市场上每时每刻都在上演着房地产的悲喜剧，每天都是竞争日，每月都是淘汰月，一年都是洗牌年。

在这场还未结束的房地产震荡与洗牌中，无论是失败者，还是继续抗争者，或是政府、购房者，都留下了一串串自己的足迹。

这些或深或浅的足迹组合起来，就勾勒出此书的大致轮廓。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

纪永英，长期从事地产行业报道，关注房地产动态，地产经济案例分析员。

第一图书网, tushu007.com

<<地产大博弈>>

书籍目录

第一章 房地产的第一场雪被组合拳击中的地产泡沫冬天的脚步越来越近黯然退市的悲哀并购：打响洗牌第一枪瘦身，减负，过冬一叶知寒：中天置业老板携巨款“ 蒸发 ”危世警言：警惕“ 温水煮青蛙 ”第二章 山雨欲来风满楼拐，还是不拐“ 回光返照 ”：房价涨幅加速若隐若现的行业整合转战海外：到国外去盖豪宅房有价，却无市降价也无人喝彩危世警言：生存——房地产最现实的愿望第三章 冬天来了，春天依然遥远又一根“ 致 ”命稻草：“ 残酷 ”的地产调控惊“ 控 ”之企：赶搭资本“ 最后盛宴 ”愈加明显的“ 马太效应 ”元气大伤：不规范中介的命运图腾逆势飞扬：潘石屹“ 吃下 ”北京“ 第一烂尾楼 ”危世警言：房地产融资应走多元化第四章 危局下的“ 新陈代谢 ”观望：一场来自市场的无声博弈地产经纪放“ 寒 ”假各显神通的“ 御寒术 ”有人退，有人进一叶知寒：恒大地产上市折戟最后一程第五章 暴风雨来临前的黑夜鲶鱼效应：武汉房价从暗降到明降风起云涌：珠三角退房风波惨烈暗战：扭曲的楼市促销情非得已：逆市再融资举棋不定：与土地有关的困惑一叶知寒：顺驰上演“ 套贷记 ”危世警言：降价是趋势更是潮流第六章 没有悬念的“ 黑色 ”五月天不再“ 黄金 ”的黄金周高调的“ 新面孔 ”房地产也地震王石身陷“ 捐款门 ”怪现状：房产中介费“ 南涨北降 ”逆势飞扬：杨国强收购TVB之谜危世警言：“ 地王 ”不一定是王者第七章 摇摇欲坠的资金链缺钱，更缺人气艰难的日子：下滑、流失直到洗牌不务正业：“ 把鸡蛋放在不同的篮子里 ”热钱流入：一边是海水，一边是火焰四方比拼：扛下去就是胜利一叶知寒：中航地产债台高筑求生存危世警言：资金链——房地产企业的生死线第八章 突围下的集体“ 减肥 ”熊市是一场持久战伸来的外资触角“ 国 ”字头小是护身符退地：壮士断腕的痛楚是断供，不是断供潮逆势飞扬：任志强被比“ 猪坚强 ”危世警言：冷市下，谋变是必然趋势第九章 艰难的“ 奥林匹克 ”雪上加霜：限贷令的推出平地惊雷：购房团在呐喊提价背后的“ 阴谋 ”当保险资金在敲门房贷中介遭遇生死劫危世警言：节衣缩食，变现为大第十章 熊市正在进行时“ 铜九铁十 ”黯淡开场楼市“ 寒冬 ”刺痛各方神经地产调控：让人欢喜让人忧房地产企业的生死突击逆势飞扬：恒隆地产的抄底哲学危世警言：房价还未到底结语：“ 剩 ”者为王后记：浪淘沙

第一图书网, tushu007.com

章节摘录

第一章 房地产的第一场雪　　被组合拳击中的地产泡沫　　狄更斯在《双城记》的开头写道：“这是最好的时代，这是最坏的时代；这是智慧的时代，这是愚蠢的时代；这是信仰的时期，这是怀疑的时期；这是光明的季节，这是黑暗的季节；这是希望之春，这是失望之冬。”对于中国房地产业而言，也是如此。

热血沸腾的时代正在渐渐远去，渐渐升温进而转为火爆的房地产市场，早在2007年就拉响了橙色预警。

2007年4月，中国社会科学院发布了“2007年中国服务行业发展报告”，其中言辞犀利地指出，中国房地产市场的泡沫已经浮现，在规模、结构、价格和利润等方面都存在明显的不合理因素。

接着，出示了数字证明，2007年第二季度，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨64%。

新建商品住房销售价格同比上涨66%。

有的城市一个月内房价涨幅超过20%，房价新高不断被刷新，涨价幅度让人触目惊心，每天都在创造着历史。

在“起台风，连猪都会飞”的时候，地产业一片欣欣向荣，房地产大亨出尽风头，赚得盆满盈钵。

但是，浮华背后潜藏危险因素，表面风光下却是满目疮痍。

利润的吸引不经意间使得市场化逐渐背离了国计民生的正常轨道，房价的高升掩饰不住房地产行业的内伤：房价过高、上涨过快。

有的地方房价年上涨速度高达30%～50%，且总量过剩，结构失衡，一方面高档住房空置率过高，另一方面普通住宅供给严重短缺。

这背后掩藏的是经济利益的驱使，房地产的繁荣本应该是经济发展的结果，但一些城市的经济增长主要依靠房地产带动，房地产反而成为推动经济发展的主要动力。

这种本末倒置的经济发展路线，也给房地产埋下一颗定时炸弹。

在房价屡创新高的过程中，许多普通购房者也加入抢购行列，沦为高负债的“房奴”。

对于消费者而言，房子毕竟是不可或缺的刚性需求，不可能因为房价的日益上涨不购买而露宿街头，但与相对微薄的收入相比，房价上涨的确一再挑战着他们的心理底线和承受极限。

中国儒家向来讲求“中庸之道”。

李嘉诚先生也说过：“做生意，应该过犹不及。太过，容易锋芒毕露，招致无妄之灾；太谨慎，又无法展现自己的竞争实力。”乐极生悲，盛极而衰，当房地产泡沫被吹得越来越大时，也是接近破碎边缘的即将到来。

事实上，在具有先验性的国际市场上，泡沫破碎的现象已经是屡见不鲜。

20世纪20年代中期，美国佛罗里达州出现前所未有的房地产泡沫，在1926年佛罗里达州房地产泡沫迅速破碎时，众多靠地产发家的企业家、银行家一下子一贫如洗。

20世纪90年代，日本的房地产泡沫再度震惊世界。

1990年仅东京的地价就相当于美国全国的总地价，但1993年，日本房地产业全面崩溃，企业纷纷倒闭。

1997年我国香港房地产泡沫破碎，一时也出现了从百万富翁到百万“负翁”的奇特景象。

历史上的教训仍鲜活在眼前，中国房地产的特质更是撑破泡沫的一大动力。

在中国房地产企业发展过程中，一方面，由于房地产行业的资金密集属性和利益密集性，官商勾结和权钱交易时有发生。

另一方面，部分地产企业家在市场体制中，在培养了经济意识的同时，却一直没有养成依法纳税的“好习惯”。

灰色交易、偷税漏税等“不怕死、不要命”的典型案例层出不穷。

在构建和谐社会，实现居者有其屋的诉求之下，解决房地产问题已箭在弦上，不得不发。

政府痛下“杀手”之时，必是行业遭受“灭顶之灾”之日。

在消费者有心住房无力购买和房价越走越高、与消费者渐行渐远的双重矛盾之下，2007年政府开始伸

第一图书网, tushu007.com

出调控之手，打起了一套调控房地产市场的组合拳。
　　购房者的需求，为房价急速走高提供着最稳固的支撑，要打击房地产的“疯狂势头”，必须先冷却消费者的购买热情。
　　2007年9月14日，央行宣布同一年度第五次加息的消息。
第二天，银行就采取切实行动，将存贷款基准利率再次上调0.27个百分点，由原来的3.60%提高到3.87%；一年期贷款基准利率上调0.27个百分点，由原来的7.02%提高到7.29%。
　　存款准备金率和利率的提高增加了贷款买房的利息，也大大提高了购房者的购买成本，从而抑制了购房者尤其是投资、投机房产者的购房动机和行为。
与此同时，中央政府还加大了对房贷审查的力度，很多城市的各种银行对令人咋舌的房价进行再次评估，遂得出高风险的信号，也开始紧缩房贷，将门槛一提再提。
　　高利率势必会抑制房产投资者的需求，大大改变购房者对未来的预期，扎堆购房的现象随即减少。
政府对房地产行政干预的实施，有效地抑制了购房需求，对以消费为主的购房者以及整个市场经济而言，吹响了黎明到来的号角。
　　此外，政府的加息政策不但从消费者的实际购买能力上对消费者的非理性购房需求进行抑制，还在心理上加装了安全阀，双管齐下，购房者的压力自然大了不少，降低购房意愿，购房需求也相应受到抑制。
　　连续加息，为房地产需求吞服了“退烧药”，此后，政府提高二套住房首付比例，则为房地产发展戴上了紧箍咒。
　　2007年9月27日，中央又下“猛药”，央行和银监会联合发布的359号文明确规定：对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于总房价的40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。
　　“第二套房”、“第三套房”……是伴随着房地产升温而流行起的词汇，更多的不是实际需求，而是非理性房地产投资。
国际房产空置率惯例为5%～10%之间，如果超出这个范围，在10%～20%之间为空置危险区，20%以上则为商品房严重积压。
但中国房产空置率早已连发警报，如2007年第二季度，北京市中高档住宅市场的整体空置率已达24.42%。
“朱门酒肉臭，路有冻死骨”，在大量房产空置的同时，却有一大批无房可住的人在为房神伤，日益尖锐的矛盾，更坚定了政府对房地产市场进行调控的决心。
　　不可避免，政府出台的政策有“温水煮青蛙”的效果，存在时滞效应，在短时间内难以呈现累积效应的成果。
如果此前的政策尚属“政策疲软”，这次提高二套房首付比例的政策则无疑是一记重拳。
　　二套房首付比例提高至40%，有的银行甚至干脆暂停了二套房的按揭贷款，对放贷者的资质要求提高。
在这股大潮的侵袭下，上海银行迈入此行列，提高了两套以上住房贷款的申请门槛；浙江部分银行分行暂停了二套房的按揭贷款。
北京、深圳等地的银行更是纷纷行动起来，为房地产市场戴上了资金枷锁。
　　仍在挺立的房地产多米诺骨牌，已经岌岌可危，稍有风吹便会一张张倒下。
而事实上，政府投下的这枚石子已在房地产界引起阵阵风波：　　上海二手住宅市场成交量自2007年9月份出现降温，10月份，成交量继续走低，与9月份同期相比降幅约在4成左右，截至10月10日，大约8成的业主对自己的挂售房源下调了挂牌价格。
　　10月1日～10月9日，深圳新房成交1.82万平方米，日均仅为2026平万米，环比9月，日均成交量下降高达8成之多。
　　从10月1日～10月8日，重庆主城区仅有5天日交易量达到1万平方米，与9月下旬日均3万平方米的交易量相比大幅萎缩。
　　北京房地产市场亦不容乐观，“温州炒房团”已闻风而动逃离京城。

第一图书网, tushu007.com

倘若一线城市的房价真正得到遏制，所产生的涟漪效必然波及杭州、成都、南京等二线城市；二线城市的变化又会波及三线城市……随着房地产夜幕渐渐降临，房地产市场上一场没有硝烟的大战也将落下帷幕。

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”，对于一般消费者，千万间只能是不切实际的奢求，能够遮风避雨、让一家人享受家庭欢乐的一套房即可。

万物归宗，房子终要回归本位价值。

总之，房地产市场泡沫越吹越大，房地产行业潜在危机愈演愈烈，而此时正是房地产企业调整的关键阶段。

中国的房地产行业，必然要趋向稳定、健康与理性。

而政府通过一系列的调控组合拳将地产泡沫击碎，正是要把楼市从非理性的边缘拉回。

冬天的脚步越来越近　　全国房贷紧缩风的刮起，让昔日凯歌高奏的盛世狂宴渐渐低迷，房地产的发展也蒙上了一层秋意，秋天来了，冬天就不再遥远。

如果政府的连续组合拳只是进攻信号，那么，有价无市则会成为抑制房产需求的“重型武器”，两者交相呼应，无疑是制约房产价格非理性增长的双重杀手锏。

这无论对于消费者的心理预期还是实际购买力，都是巨大挑战；对房地产市场，更是最直接的打击。

“一叶而知秋”，总是走在全国房地产趋势前沿的深圳，被誉为房地产“风向标”，只要一有风吹草动，都会引起全国性的涟漪。

对于开发商、投资者来说，2007年深圳的秋天来得特别早。

早在2007年9、10月份，深圳的房地产商就感到了阵阵凉意。

在中央存贷款基准利率上调，和直指市场流通环节与资金渠道的“第二套首付40%”政策的影响下，以往备受开发商青睐的“金九银十”黄金时期没有如期到来。

原本张开口袋准备大量“吸金”的投资者，虽然心有不甘，但在形势所追之下，只好纷纷出局。

如此一来，大多数购房者成为留在市场上的潜在客户，只有少部分人采取购买行动。

投资者、炒房者购房压力重担在身，日趋理智的购房者也在按兵不动，看到市场大势已去的开发商更是急在心头，三者构成“三足鼎立”之势，深圳房地产市场显得愈发冷清和萧条。

……

第一图书网, tushu007.com

<<地产大博弈>>

编辑推荐

中国房地产何去何从？
房价是升是降？
楼市救还是不救？
地产商、购房者、政府、学者现在已经拧上了：地产商死扛，购房者观望，政府频频出招，学者旁边干着急，各方角力博弈的结果将会如何？

那些地产商们是继续叱咤风云还是将黯然退市，且听《地产大博弈》分解。

每天都竞争日，每月都是淘汰月，一年都是洗牌年。

中天置业、创辉租售、顺驰不动产……在房地产的墓志铭上有它们的记录；万科、SOHO中国、华远……还将继续书写自己的“抗争史”；国家仍然不会坐视不管，政策自然继续出台；购房者会做出何种举动……

第一图书网, tushu007.com

<<地产大博弈>>

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