

# 《中國房地產之厄》

## 图书基本信息

书名：《中國房地產之厄》

13位ISBN编号：9789881553140

10位ISBN编号：9881553148

出版时间：2011-10-1

出版社：天地圖書有限公司

作者：王鍊利

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《中國房地產之厄》

## 內容概要

時寒冰的推薦文：<http://shihb.blog.sohu.com/189773130.html>

# 《中國房地產之厄》

## 作者簡介

王鍊利，女，1952年12月出生於上海，祖籍浙江寧波。「課堂學歷」為初中二年級(67屆)。1977年參加全國高考，高分通過錄取分數線卻未能被錄取。1985年通過高等教育自學考試，獲大專畢業文憑。長期在體制外從事房地產研究。1968年11月進工廠工作。2002年12月退休。工齡34年。

## 書籍目錄

前言

第一部分：从“地产计划市场”到“房产计划市场”

导言：这个市场“被计划”了.....29

第一章：土地出让：掌心中的运作31

第一节“出让给己”的操作...31

第二节在“出让给己”的土地上收益34

第三节“自控”的变幻戏法...41

第四节“计划”失算后的错、罪、乐...45

第五节土地出让金的“官价”和“市价”..50

第六节《物权法》第一百四十三条之殇...59

第二章：“空置房”之霾 66

第一节房屋空置——土地被官员所控的必然结果66

第二节“尝甜头的”笑了，“被陪拆的”泣了...67

第三节空置房“不用于解困”之谜.....71

第四节对“民心房改”政绩“冷处理”的秘密73

第四节“陪拆户”是消化空置房的主力...76

第二部分：住房改革——各抱心思寻找“增长点”..81

第三章南辕与北辙——“朱房改”精神与实际的房改82

第一节无奈才找“新的经济增长点” 82

第二节“朱房改”精神：低工资制度下的住房商品化...83

第三节寻找“增长点”，打开了潘多拉魔盒.....93

第四章“政”、“房”一体，“金魂”附体.....107

第一节二十年“不差钱”的房地产业...107

第二节房地产业“不差钱”的奥秘...113

——一块“公费浇灌的自留地”

第三节巨额负债——行业的“要挟资本”..121

第五章动迁——一场反市场化的运动...126

第一节无消费者的选择就无消费者的需求..126

第二节无视“民产”就无平等交易....134

第三节法律的荒诞：一样的土地使用权证，不一样的权利...138

第四节大动迁的双重动力....142

第五节50%的住房销售在为“政府制造的供应”买单146

第三部分：住房商品化——体制内利益的再分配151

第六章12.5%为什么“等于”56.4%.....152

第七章“福利分房”的似是而非.....167

第八章补充公积金——“体制内”的享受...171

第九章惊诧——“人均住房面积”竟可以这样算?!...178

第一节他们只作“加法”...178

第二节我怎样做“减法”...183

第十章揭穿“支柱产业”的谎言..190

第十一章奇观——政府为房地产业“减税负”...196

第一节汗颜的“税收贡献”..197

第二节三万多亿的税收“减负”...201

第四部分：是尝罌粟果的时候了207

第十二章苦恼的消费和消费的苦恼..208

第十三章低工资高房价才出“房奴”...218

第一节	这才是真实的“2009年中国劳动者收入总数”	218
第二节	在GDP中找“穷”的原因	225
第三节	该怎样与香港、美国比收入？	229
第四节	高房价的“不能承受之重”	237
第十四章	灵魂被拆弃了的“道具城”	242
	——别了！老西门——西湖滨——前门大街	
第十五章	“饭碗”是怎样被“砵制GDP”压扁的？	253
第一节	砵制品堆出“缺质量的GDP”	253
第二节	广造地铁——无望收回投资的“房地产配套项目”	261
第三节	中国的政府投资为何不能有效带动就业？	267
第四节	自由的市场才是提供就业岗位的保障	276
第五节	中国的“饭碗”必靠制造业擎起	280
第十六章	国家灾难——在宏观领域称霸的房地产资金量	287
第十七章	“救救干部”！	293
第一节	0.417亿条搜索信息——“土地腐败”	293
第二节	法庭之上国徽底下发生的抢劫	298
第五部分	：彼弃此祭与彼祭此弃	303
第十八章	彼处的痼疾是此地的宝贝？	304
第一节	美国的“大动迁教训”——“药物比疾病更糟糕”和他们如何改良“药方”	304
第二节	日、韩、英、德、法的土地政策教训——土地不能当普通商品看待	309
第三节	香港土地制度的要害	314
第十九章	“商用”、“宅用”不容“捣浆糊”——彼土地市场与此土地市场的分野	319
第二十章	“土地储备”——彼市场与此市场的不同操作	326
第一节	土地储备：目的不同，结果不同	326
第二节	“土地储备三原则”利了谁？	328
第三节	土地储备——醉翁之意不在酒	331
第二十一章	向三十年代的上海取什么经？	336
第一节	昔“平民村”与今“经济适用房”之比较	336
第二节	“瞄准利润造房”与“跟政府导向造房”之比较	345
第三节	七十多年前棚户居民的“抗迁”启示	350
第二十二章	“次贷”不是此地的垫背	354
第一节	闹“次贷”期间的中国梦幻	354
第二节	都是难弃“杠杆”	356
第二十三章	彼岸70多年前的经验教训该怎样记取	362
第六部分	：冲破“计划市场”的藩篱	371
第二十四章	房地产问题的核心在于权利不平等	372
第一节	有几份经济实力，得几份政治权利	372
第二节	特权始终笼罩中国	374
第二十五章	房地产业的“2011曙光”	380
第一节	越“调控”房价越上扬的奥秘	380
第二节	让房地产业停止疯狂的是“征房必须补偿”	383
第三节	擎起“公民利益”的大旗	386
第二十六章	“市场方法”解决房地产业累积的“计划病”	393
尾声	：迎接一个平平常常的房地产真市场！	400

# 《中國房地產之厄》

## 精彩短评

- 1、 转让此书，港版的。有两本。
- 2、 经济学家的目标是理性分析并预测世界的经济发展，这本书远远做不到宏观而详尽地理解中国房地产市场，充其量是一些观点和自己的文章的拼凑，看看还可以，但别指望以此了解中国的房地产市场。.....  
.....  
.....
- 3、 普通女职工都看出来中国房地产改制是个什么东西了，现在中国经济改革改制估计只能忽悠没进过城没有电脑没有电视的农民了。
- 4、 書中所有的觀點都是建立在公开数据的基础之上
- 5、 数据严谨详尽，分析清晰透彻，这就是知识的力量。顶起来
- 6、 正义虽然不在当下，但我们等得到
- 7、 良心的聲音，格外的振聾發聵！！  
<http://book.douban.com/review/5341498/>
- 8、 天网恢恢...
- 9、 "为了反忽悠我写此书"，作者用数据说话，用其矛戳其盾，揭示中国房地产制度与政策背后的种种不公及其对整个社会和国民经济的影响和危害。这里有中国房地产改革的前世今生，有法律、制度层面的正本清源，有对特权、谎言的理性控诉。希冀有一日毁掉这个侵犯私权危害公众福祉的工地之国，迎来一个凤凰涅槃之邦。
- 10、 中国房地产研究第一书。
- 11、 作者用详实的数据说话，不想那些砖家叫兽靠拍脑袋。看到书中触目惊心的信息，我的感觉是中国没戏了，有能力的赶快移民吧。
- 12、 枯燥，语法时常有问题，读来很头痛
- 13、 有炒作，必有暴跌，暴跌是对炒作的惩罚。
- 14、 因为某些你懂的原因，此书多次尝试在大陆出版未果，最终只能在香港出版。这是一个很荒诞的结果，一本研究中国大陆房地产的算是半学术性质的书籍，竟然只能在另外一个与之完全不相关的地方出版。如果一个国家连一丁点不同的意见和批评都不能容纳，实在想不出这个国家还有任何改进的可能。  
这本书是中国学术体制外的业余研究者王炼利女士耗费大约十年心血的研究成果，但数据分析之准确犀利，推理之逻辑清晰，完全超过许多无病呻吟信口开河的学术论文。更难得的是她的观点与主流的学术观点大相径庭，这很难让人不怀疑现今的一些学者完全是政府的喉舌。王女士说她研究这些问题的起因，就是因为她看不过很多专家学者不仅在房地产方面违背了常识的信口开河。  
《中国房地产之厄》的主要讲的是“中国的方方面面是怎样‘被’房地产的”，而中国“‘被’房地产”的恶果，正由全民在承受——全国城镇野蛮大拆迁、居民就业难、社会消费难以启动。。。种种社会动荡因素，都可以从“中国‘被’房地产”中找到答案！  
书中最让我感到震惊的一个细节，是98年时上海政府就已经和房地产勾结在一起，开始极暴利的地产建设了。当时这还一度引起国务院副总理朱镕基的注意和重视.....结果，十四年过去了，就是大家看到的这个结果。  
时寒冰说：“这本书深刻地揭露了中国房地产领域的种种不为人知的内幕。既得利益集团通过房地产欺骗和掠夺民众、损公肥私、牟取暴利的种种做法，一一被呈现出来。而所有的这些内幕，都是通过官方公开的信息和公开的数据得出的。王炼利女士精通统计，精于对统计数据进行分析、研究，其细致入微而又严谨认真的态度，最终成就了这部数据全面、图表齐全、论据充分、材料翔实的力作。”  
我们必须对当政者有清醒的认识，越早认识到他们是些什么东西，你就能越早学会应对。
- 15、 马上就要完蛋了，赶紧移民吧。
- 16、 本书对于了解中国房地产行业的运作，背后的利益链条，以及ZF和房地产商之间千丝万缕的

关系很有帮助。

本书还是一个由数据出发，推敲官方言论真伪，有逻辑地分析实际情况的好例子。书中运用的数据大多来自官方。且不论这些数据的水分有多少——假设数据确实可信，大概分析一下再对照现实，便会发现某些ZF官员和房地产商的言论疑点颇多。言之凿凿而语焉不详概念模糊一向是中国官员的特色了，往往越是如此，其中越是有猫腻。

以下对文字部分内容小做摘录。

『中国特色的房地产计划经济就是ZF经济，ZF自身就是一个超庞大的经济组织，一个垄断了所有资源不算，还垄断了全社会监督权力、管理权力的经济组织。』

『我国考虑发展第三产业解决就业问题，无疑受了美国30年代新政的影响，但是，我国没有用制度来规范投资、保证投资的解决就业，这才是问题的关键，我国也没有能统计出个基本准确的失业率，这首先是主观上故意不想搞得准确——不想将失业问题透明化。因此，“用增加投资来解决就业”也就无法检验其解决到了什么程度，结果是增加再多投资也难以解决就业问题』

『之所以当前资本到处找“投资渠道”而不得，并非真正没有投资渠道，而是有了房地产这样的无本万利的“投资渠道”，其他渠道都算不得渠道了，人们都不甘心以获得正常利润为满足了。』

『是权力扭曲了市场的资源配置，使市场必须具备的对全社会生产资源和再生产资源的分配调节功能失效，才造成投资集中到房地产行业、集中到公共设施管理业、集中到权力部门，对这些部门的“投资过剩”或“投资不当”直接导致资本不能被充分利用；房地产业的资金供应充裕得过份和“不当”，其他行业的资金供应就短缺，特别是民营制造业企业，往往因为多的不到投资资金而陷入烧无米之炊的境地。中国现阶段很多社会底层劳动者误以为“就业难”是市场经济之错，是市场在逐利种种抛弃了“弱势群体”，这是信息不对称造成的误解。中国“就业难”的实质是权利扭曲了市场——扭曲的结果就是扭曲出了个“计划市场”，“计划市场”唯独青睐的就是权力，除全力之外什么都不在乎——不在乎市场，不在乎销售，不在乎消费者，不在乎生产者。』

归根结底，还是制度问题。只要有人能够不受监督地“集中力量办大事”并牟取暴利，一人得道而鸡犬升天，资本的逐利性便会将资金推向房地产，并绑架金融系统，以至于“大到不能到”。当资金无法流向能够解决就业问题，提高大众消费水平的行业，大众购买力是无法支持房地产的长期膨胀的。终有一天，一切会最终超出这个国家承受范围，随着泡沫一切破灭的，也许是关于生活的梦。



## 精彩书评

1、當體制內的「學者」被大陸當局一把屎一把尿的餵得腦滿腸肥之後，當這些人和當局沆瀣一氣，渾不知「良知」二字如何下筆之時。來自民間的聲音才顯得格外擲地有聲，振聾發聵！！作者——王煉利女士，苦心孤詣，用良心寫書，用數字說話。如今的地產領域，能有這樣秉筆直書之人——幸甚！能有如此孜孜不倦之人——幸甚！能有如此為學之人——幸甚！另（3月14日收到作者回信，【】內為作者答疑）：1.P340、段3、行9：「……工部局助理秘書長TK何……」TK何不知何解？【TK何是英译人名】2.P382、段1、行11：&lt;中國城鎮……研究&gt;應改為書名號《》。【排印紕漏】3.P400、首行：「由年初的1994家激增到年末的894家」數據有錯。【應該是「由年初的94家激增到年末的894家」】，再版會修訂。

2、因为某些你懂的原因，此书多次尝试在大陆出版未果，最终只能在香港出版。这是一个很荒诞的结果，一本研究中国大陆房地产的算是半学术性质的书籍，竟然只能在另外一个与之完全不相关的地方出版。如果一个国家连一丁点不同的意见和批评都不能容纳，实在想不出这个国家还有任何改进的可能。这本书是中国学术体制外的业余研究者王炼利女士耗费大约十年心血的研究成果，但数据分析之准确犀利，推理之逻辑清晰，完全超过许多无病呻吟信口开河的学术论文。更难得的是她的观点与主流的学术观点大相径庭，这很难让人不怀疑现今的一些学者完全是政府的喉舌。王女士说她研究这些问题的起因，就是因为她看不过很多专家学者不仅在房地产方面违背了常识的信口开河。《中国房地产之厄》的主要讲的是“中国的方方面面是怎样‘被’房地产的”，而中国“‘被’房地产”的恶果，正由全民在承受——全国城镇野蛮大拆迁、居民就业难、社会消费难以启动。。。。。。种种社会动荡因素，都可以从“中国‘被’房地产”中找到答案！书中最让我感到震惊的一个细节，是98年时上海政府就已经和房地产勾结在一起，开始极暴利的地产建设了。当时这还一度引起国务院副总理朱镕基的注意和重视……结果，十四年过去了，就是大家看到的这个结果。时寒冰说：“这本书深刻地揭露了中国房地产领域的种种不为人知的内幕。既得利益集团通过房地产欺骗和掠夺民众、损公肥私、牟取暴利的种种做法，一一被呈现出来。而所有的这些内幕，都是通过官方公开的信息和公开的数据得出的。王炼利女士精通统计，精于对统计数据进行分析、研究，其细致入微而又严谨认真的态度，最终成就了这部数据全面、图表齐全、论据充分、材料翔实的力作。”我们必须对当政者有清醒的认识，越早认识到他们是些什么东西，你就能越早学会应对。

3、这是一本很牛的书，用数据全方面分析中国房地产怎么变成现在这样的。现在网上那些个所谓专家写的文章基本上都是自己yy出来了，要么扬言房价必涨或必跌，要么就抱怨房价高，却没有人真正用心研究过现在的房价是怎么形成的。此书言辞很犀利，也就在香港才能发表。所以要看，就只能去香港买了。

## 章节试读

### 1、《中國房地產之厄》的笔记-第45页

摘录：2002年国务院第55号令第四条赋予“取得土地使用权的土地使用者”“其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动”的权利，《物权法》第一百四十三条这样制定：“建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押。”

笔记重点：国务院令和物权法的规定，导致土地所有者（在中国土地是全民所有制）人民，丧失对于由政府出让之土地的处分权。

# 《中國房地產之厄》

## 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:[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)