

《任我评说》

图书基本信息

书名：《任我评说》

13位ISBN编号：9787801707116

10位ISBN编号：7801707117

出版时间：2008-9

出版社：当代中国出版社

作者：任志强

页数：265

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

《任我评说》

前言

真实的价值观人都爱听好话。“千穿万穿，马屁不穿”，反映的正是社会民众的普遍心态，因此人们见面寒暄的多是“过年话”。正如鲁迅先生所说，见人生子多说望子成龙、恭祝未来的话，而说这个孩子早晚都会死的人定会惨遭痛骂，被咒为不得好死，等等。生活中当然是多说大家爱听的话为最佳，至少是礼貌或显得亲热。但如果要辨别真理和讨论问题，只靠好话连篇、吹吹拍拍、一团和气，不但对认识、了解、判断问题不利，也无助于了解真相和探求真理。对不同的文艺表达方式，人们会有爱听与不爱听、正面与反面的看法与评判标准。有人喜欢京剧，有人喜欢流行歌曲；同样有人认为昆曲好听而不喜欢京剧，有人喜欢美声而不喜欢流行歌曲。人们对“过年话”也有不同的理解，有越来越多的人不再乐意接受“马屁”了。想用真实的世界来解释过去、今天与未来，就难免会有些与众不同的看法，而用什么样的语言将这些不同的意见表达出来则有着不同的说法。最简单的当然是用最直白的方式表达，而不论这种方式是否会伤及他人或被他人误解；当然也可巧妙地伪装，把真实的意思隐藏在华丽的辞藻后面；还可以用嘲讽、幽默或其他方式表达，而不管这种方式是否会让他人真正理解。而我对不同表达方式的喜好，大约就如同人们对京剧、流行歌曲或其他文艺方式的喜爱不同。

《任我评说》

内容概要

《任我评说:任志强解读房地产十年》分为上、下两编共58篇文章。上编回顾了1999~2008年我国房地产行业的发展状况,对历年的房地产调控政策及相关法规进行审视和解读,并提出中国城镇住房制度改革的基本思路。下编收录了任志强近几年来对房地产“泡沫”“拐点”“炒房”等热点话题的评论文章,并对现行房地产政策、房价未来走势等老百姓最为关心的话题进行深度分析。《任我评说:任志强解读房地产十年》通过收录作者记录其工作和生活点滴的随笔,及业内同行、朋友对他的评论,全方位展现这位敢说敢做的地产老总不为人知的另一面。《任我评说:任志强解读房地产十年》适用于关注行业发展的房地产业内人士、房地产投资者以及房地产管理机构人员、高校房地产专业师生和准备购房置业的普通民众。作为房地产业界最具争议的人物,任志强的每一番言论都能在业内掀起不小的波澜。

《任我评说》

作者简介

一个最敢说话的地产商，他声称只为富人盖房，却又说他才是真正为穷人说话的人，任志强到底为谁说话？

任志强常把他们生活的那个年代称为是“血色浪漫的一代”，从那个年代走过来的任志强身上一直保留着爱憎分明、敢于直言的优秀品德，他的敢于直言让很多人恨他，也让一些人怕他。

——SOHO中国有限公司董事长潘石屹

作为一家企业的管理者或一个行业的代表人物之一，任志强必须要面对一些很基本的、人们的普遍意识中还不能清晰定义的经济学概念，而对这些概念的理解不同可能恰恰就是这些争论的根源所在。

——中粮集团董事长宁高宁

任志强曾经在博客文章中引述法国戏剧大师莫里哀的话称，“大部分人是死于治疗而非疫病本身。”而事实上，他自己也陷入了这样的尴尬，他的绝大多数观点之所以遭到炮轰，不是因为观点本身，而是因为他的表述方式。

——著名财经作家 吴晓波

《任我评说》

书籍目录

自序 真实的价值观 推荐序一 仔细看看任志强（宁高宁） 推荐序二 任式野蛮（吴晓波） 上编 地产十年记 1999年 开发商所面对的市场 2000年 21世纪房地产发展的四个特点 2001年 换个角度看房价 2002年 土地交易的公开与自由 对国土资源部“11号令”的看法 2003年 关于“121号文件”水落石出 2004年 中国房价的三次高涨 新一轮的“泡沫”讨论 戏说2004年 2005年 一连串政策出台之后的影响 当前市场存在的重要认识问题 2006年 “国六条”的启发 疑虑依然存在 谁是主角？不是一个简单的数学公式 也许只是“学生票” 2007年 也说土地增值税 伟大的《物权法》 曾经的预言 土地、粮食与房价 谁在关心房价 住房是个长期政策 房市会跌吗？ 2008年 北京的房价 全国的房价 地价的期货作用 我读政府工作报告 下编 不得不说的话 第一部分 我到底为谁说话？ 此类观点不可取 历史不能倒退 批评要有依据 暴利的解读 首都是谁的首都 别把驴子当成马 开发商该盖什么房子？ 小肚鸡肠 天亮不是因为鸡叫 房价再涨十年又会怎样？ 大城市效应 市长与市场 关于小产权房的争论 有比没有强 对未来的追求 旧房不是房？ 关于第二套住房的争论 消费升级 贫穷不是社会主义 投资与炒房 第二部分 我也有一颗童心 无声的朋友 我也有一颗童心 一个特殊的节日 放开喉咙 精神力量 责任 委员的职责 好事多磨 企业家的责任 迪拜游记 答复网民的提问 附录 我知道任志强的几件小事（潘石屹） 我和任志强掰腕子（闫阳生）

上编 地产十年记 2001年“房地产市场出现了全国一片红的大好局面……当有市场需求时，不管政府在喊什么，供应商一定会在能保证销售进度的同时，尽可能地提高‘价格弹性’的作用……因此，政府的任务不是让房价跌下来，而是让房价不要增长得太快。”换个角度看房价从2001年1~6月的统计数字可以看出，房地产市场出现了全国一片红的大好局面：投资增长了，销售增长了，房价也增长了，城镇居民的住房条件改善了，内需扩大了，内需和投资拉动了GDP的增长，政府的财政收入增加了。但这种大好局面却吓坏了我们的一些政府官员，他们哭着喊着“要挤掉泡沫”、“房价在不合理增长”、“要采取措施平抑房价”，恨不得一天之内将市场经济消灭，重新回到听政府指挥的计划经济时代。

一、什么是合理的房价？市场经济理论中一个最基本的原理就是“用市场供求关系来决定竞争的价格，由价格产生的回报来调节投资”，这就是所谓的“看不见的手”。当“看不见的手”不能有效地调节市场时，政府就用经济总量的调节手段来进行调控。很遗憾，政府也许是将微观市场中只要不是单个企业的行为都理解为宏观并加以干预和调控，但在经济学中，随意变更产业政策并非宏观调控的概念。在房价增长的同时，房屋的销售量也在继续增长，并创下了历史上较高的销售业绩。市场证明，房价的增长是由市场中的供求关系在自由竞争中产生的，是已被消费者认可的（在商品房消费中，购房者有充分的选择权，而无强制性）。如果某些官员认为房价的升高不是因为市场供求关系所造成，而只是开发商恶意炒作所形成的“不合理的虚高”，这并不是对开发商的批评，而是对自身的讽刺和对消费者的侮辱。当有市场需求时，不管政府在喊什么，供应商一定会在能保证销售进度的同时，尽可能地提高“价格弹性”的作用。而当市场供给加大，市场竞争加剧时，供应商一定会灵活地调整价格来维护自己的市场占有率和销售进度，同样不会理睬政府在说什么。当利率、汇率、税收等宏观调控政策使投资无利可图时，供应商一定会调整自己的投资决策，而非只是调整价格了。政府宏观政策的变化是市场供求关系发生变化的主要原因。在住房作为实物供给的福利政策阶段，是一种以国有投资为主的计划分配式的市场，真正的市场需求来自那些被排除于福利分配之外的客户群。当政策切断了住房与政府的联系，允许住房作为家庭私有化财产时，才形成了真正意义上的市场。随着市场的开放、住房私有化被确认、银行信贷对个人消费的支持、住房二级市场的开放、国家城市进程的加速、住房补贴的发放、股市“井喷”的财富效应以及人民收入水平的稳定增长等因素，房地产市场的需求必然会大大增加。政府能否靠加大土地的供给量来调节市场呢？香港地产行业曾出现过的情况已充分说明，当房价下跌、投资房地产无利可图时，加大土地供应是无效的。政府只有在房价上涨时适当地加大供给，才能起到调节作用，而这个前提是房价仍能保持稳定的增长，而非下跌。因此，政府的任务不是让房价跌下来，而是让房价不要增长得太快。

二、平抑房价的意义目前我国还是一个土地资源奇缺的国家，一个亟须提高城市化水平的国家，一个基础设施落后、城市可建设用地成本极高的国家，一个城市住房成套率略高于50%的国家，一个人均住房面积和质量标准较低的国家，一个住房刚刚开始成为私有财产的国家，一个城镇居民住房满意度低于20%的国家，一个刚刚开始形成以非国有投资为主的房地产市场的国家……因此，我国的房价一定是稳步上升的。政府平抑房价的目的是防止房价增长过快，造成“泡沫”，但绝不是不能在能保证投资商能获得合理的投资回报的情况下，用强制性行为让房价降下来。对一个城市人均收入和可支配收入水平较低的国家而言，平抑和维持一个较低的房价是为了让更多的城市居民可以依靠家庭收入来改善住房条件，同时让更多的年轻人在从大家庭中独立出去时能自行解决住房。这也许就是政府的工作任务，但政府仅仅是从改善城镇居民居住条件的角度出发来理解市场。从世界上住房问题解决较好的国家看，一个国家城镇居民大约分为两类，一类是中位收入线以下（或中低收入水平）的家庭，主要靠政府补贴来解决住房问题（没有一个国家会力图通过压低房价让低收入者自行购房），而且这些住房大多不是家庭的个人财产，或只有一部分为个人财产，这部分人要解决的是居住问题，其居住条件一定是低于社会中位住房条件。另一类是中位收入线以上（或高收入水平）的家庭，这类人群主要是利用市场中的商品房解决住房问题，他们要靠家庭收入购买商品房，而且是在购置家庭的私有财产。因此，我们所讨论的住房问题，一方面是改善居住条件与家庭收入相适应的合理性问题，另一方面则是用什么价格去购置合适的家庭资产的问题。根据中国市场与媒体研究的统计（2000年11月1日新华社发稿）显示：中国城市居民中有59%的家庭拥有自己的住房（包括商品房和房改房等个人产权的房屋），也就是说，除了政府应提供社会保障住房的群体外，大部分城镇居民都已拥有作为家庭财产的住房。当家庭将住房作为资产购置时，一定会希望房屋（不管最初购置时的成本如何）持续而稳定地升值（房屋的升值是工资、财富的升值），而

绝不希望政府用强制性措施将房价降低到购置时所支付的价格之下或与之持平（如果升值过低也等于要损失交易成本）。当房价上升时，已拥有住房的居民虽然在购置时支付了较高的成本，但资产的升值同时为其带来收益，成本的高低就并不重要了（成本高的升值高，成本低的升值低）。也许房屋的升值会代替业主支付大部分的银行贷款，居民只用较低的成本就解决了拥有和改善住房的问题，并且会带动和鼓励目前尚无能力、但可以利用预期的增长来减轻支付压力的人提前购买住房。相反，如果房价是持平或下降的，不管居民支付的成本（最初的购房价）多低，也一定会使住房资产亏损、贬值或成为负资产。当一个家庭要为负资产支付原有的银行信贷时，无论对未来的心理预期还是现实的生活消费，居民都会有很大的负担和压力。这种负担和压力当然不能鼓励未购买住房的人在一个较低的价位去购买住房，他们同样会担心资产变成负数（对一级市场和二级市场的影响是相同的）。如果将住房作为家庭财产的一部分，对于将房子用于抵押而获得生产与投资资金的业主而言，当房屋升值时，抵押的资金是房价的70%—90%，而如果房价下跌时，这个资金就只有20%~30%了，这必然会减少民间投资和商业行为。因此，房价的升降是影响全社会经济发展的重要问题。房价上升并不会引起社会的不满，条件是政府应在房价上升过程中将全部或部分土地出让金用于社会保障性住房的支出，非市场化地切实解决无能力购房人群的住房问题。但目前政府将收取的土地出让金全部用于市政建设和其他支出，并未用于社会保障性住房的支付（市政建设要用房价上升的同时会带来其他行业经营成本的增加，但如果房屋经营成本增加的部分可以通过房屋资产的增值来弥补，就不会造成亏损和总成本的增加。实际上，讨论房价（商品房）更多的是讨论家庭资产的购置和升值的问题，而不仅仅是如何解决居住条件的问题。特别是当我国的家庭住房资产拥有比例超过60%时，更多的人不是要解决是否买得起和是否购买的问题，而是要让现有资产增值，用增值去提高住房的质量。这种变现原有住房与银行贷款支持的市场行为，完全可以支撑市场的购买需求。而如果房屋资产能增值，比每年按10%的比例增加居民收入更能引起购买的欲望，从而加速增加家庭的收入与财富。香港的情况已给内地一个很深刻的教训，房价已影响到香港政府的财政收入，影响到香港除地产之外的原有低税率政策，影响到投资、消费和经济的发展，甚至影响到几乎所有香港居民的生活预期。

《任我评说》

编辑推荐

在《任我评说:任志强解读房地产十年》里，任志强继续以其随性而辛辣的笔调，对调控政策、楼市现状等房地产业和大众关心的问题，进行了或探询、或质疑、或回顾、或前瞻的评述，给我们提供了启示与借鉴。一个最敢说话的地产商，他声称只为富人盖房，却又说他才是真正为穷人说话的人，任志强到底为谁说话？任志强常把他们生活的那个年代称为是“血色浪漫的一代”，从那个年代走过来的任志强身上一直保留着爱憎分明、敢于直言的优秀品德，他的敢于直言让很多人恨他，也让一些人怕他。——SOHO中国有限公司董事长潘石屹作为一家企业的管理者或一个行业的代表人物之一，任志强必须要面对一些很基本的、人们的普遍意识中还不能清晰定义的经济学概念，而对这些概念的理解不同可能恰恰就是这些争论的根源所在。——中粮集团董事长宁高宁任志强曾经在博客文章中引述法国戏剧大师莫里哀的话称，“大部分人是死于治疗而非疫病本身。”而事实上，他自己也陷入了这样的尴尬，他的绝大多数观点之所以遭到炮轰，不是因为观点本身，而是因为他的表述方式。——著名财经作家 吴晓波

精彩短评

- 1、买了这本书，觉得任志强在书中的观点还是相当客观，他敢于面对公众，敢于站出来说话，恰恰是社会进步和宽容的表现，房价为什么那么高？根源又在哪里？这是我们每个人都关系的话题，房地产行业是需要人站出来说话的时候了！
- 2、老任牛逼啊很佩服！
- 3、这个封面很有个性，也很符合作者的态度。
- 4、呃，装逼来
- 5、以前买的书都没出现这种情况，做工不是很好，没有以前买的书质量好~~~内容还没来得及看！
- 6、送给老爹的，老爹说这个人只是一家之言，没有什么可用性
- 7、 开发商在政府面前是“受气的小媳妇”角色，在购房者面前是“奸商”的角色。而房价是地方政府 + 开发商与购房者的博弈结果，同时也是地方政府与中央政府的博弈结果。购房者对房价有意见，要撒气，定不能撒到ZF头上，当然得小媳妇来受，这时的辩解，即便都是真理，必定被口水淹没.....
 非常同意老任是《皇帝的新衣》里那个说真话的孩子，他的观点，我一直很认同，虽然他有时表述得比较露骨。
- 8、内容分散。但论点多
- 9、WangShi是第一个，你是第二个~~我竟然今天才知道你的那些个言论，真是太落伍了~~
- 10、强盗般的满足军人般的果敢,不可否认华远能成就今天的水平,准确来说就靠他一个人~~但这本书的确太糊弄人~
- 11、感觉作者不是很有文化
- 12、人和书是两回事，跟冯的野蛮生长有相当的差距，里面有些东西实在不怎么滴，可能是真的是老任的手笔，没有找枪手。
- 13、也真是佩服这个人
- 14、微博之后对潘石屹恶感如潮
- 15、老任算是说真话的一类！
- 16、看任大炮怎么说
- 17、房地产当前在北京又是暴涨啊 这其中原因，是我们要探索的啊 听听百家言，总有受益的地方啊
- 18、将其网上早已公开的博客内容合并文集，再出版，大赚一票，都年薪近千万了，还死要钱，真是贪婪啊。该书，内容陈旧毫无新意，不值得再看。
- 19、哈哈！好玩又好看！
- 20、观点还是不错的，中国的经济基本上就是政府主导的经济，市场规律在中国找不到。
- 21、一多半
- 22、思维很严密
- 23、 近日华远老总任志强在博鳌论坛房产分论坛又大放厥词：“中国的房价相对工资没涨”，也又遭到群起攻之。这是“任大炮”与其对头的保留节目，据说他在“全国人民最想扁”榜上坐第三把交椅，看来只可能上升不可能下降，任总继续努力。各位看官则不妨一笑而过。就他炮制的众多话题，已有太多“仁人志士”讨论，本文就不续貂。这里试讨论一下“任志强现象”。

其象征意义大于实质内容，也就是作秀。任的性格有愤青的一面，但本质上还是个商人，那么他实际想成为的人和商业要求他成为的人之间就有相当的距离。360行除了某些特殊行业，比如特务，都免不了作秀，地产业特别多。作秀方式也有很多种，任是比较特立独行的那一种。

一个行业的作秀指数与行业特性密切相关。上升的时候看势，下降的时候看值，所以当年的IT、互联网产业，如今的环保产业，都概念先行。时装产业有周期性，周期间不能简单重复，所以要“引领潮流”、奢侈品等行业以炫耀性消费为主，当然得明白“炫点”在哪。

上述几种情况地产业都有。前几年随着房政改革，行业迎来一个发展期。受经济和政策影响，波动较大。也算奢侈品，所谓豪宅。可能独有的情况是：管理当然很重要，但这个行业本质上还是资产

密集型、垄断性、地域性行业。不比制造、物流等行业，再精益管理，也突破不了后三个瓶颈。实的东西少，虚的东西就多起来了。

商业文化还和地域有关。北方历来是政治中心，有官商传统，特别是北京的生意人，总自觉带着中央的眼光。南方商人务实低调，但深圳平地而起，汇集了当年全国的热血青年，也有理想主义气质。

在行业和地域文化的限定下，商人发挥其个性。地产业秀场最具代表性的有四个人。牛皮不是吹的，珠峰不是飞的，万科的管理和文化多有可圈可点，王石做人确实做到了一个高度，可比南帝。

潘石屹，任志强嘴里的小潘，出身甘肃天水的穷孩子。历史上这样的杰出人物，通常对上流社会持有某种矛盾的心理：既急于融入，又挥之不去疏离感甚至敌意。SOHO现代城、长城脚下的公社，潘在秀场的作派，都隐约有这个意思，可称为西就。

这些秀点各有千秋，但中国地产业的大环境决定，就像黄仁宇《万历十五年》最后的总结，都不能避免被天下人唾骂，只成就了易宪容老师的美名。易老师替平民代言，符合孟子的中心思想“诚”，诚意。但不如意事常八九，可对人言无二三，如果诚意和诚实冲突，该怎么办，圣贤没说。易老师生于江西，求学上海，可称东诚。

任志强则比较诚实，但缺乏诚意，毒舌业内国内无双，可称北毒。整个行业名誉败坏如此，王和潘便称英雄也枉然。任破罐破摔，却也不能再坏。易任两人多有高论，但都深知政策的宽容度，不越雷池一步，聪明。能在江湖上扬名立万，并称四绝，是有道理地。

2009.4.23

本文授权《新快报》

24、两个观点受到影响，有任的内心世界展示

25、吴晓波说任志强可能是中国企业家群体中读书最多的人之一，值得一读！

26、看这本书 给我最大的感触就是 真话往往都是让人很难接受的，我们平时所生活的 很多时候都是我们自己 思想中的生活。现实并没有在我们的思想里 能够真实的展现。

27、就是以往的言论集，估计网上都有，买太不值了

28、易宪容老师？诚何来？

29、值得一看，虽然不可全信

30、这哥们说的都是大实话，却老是被人断章取义，估计这家伙跟媒体关系搞得不咋地，下次再有楼盘做广告，记得照顾一下那些党报和网络媒体的笔杆子，河蟹社会嘛，大家都得有的捞才可可持续发展啊

31、看过野蛮生长，感觉冯伦写得好些。以任的水平不应该引用太多经济学基本理论和图形。貌似专业，却经不起推敲。

32、可见，能当上老总这么多年，是有道理的

33、都是作者写过的东西的汇总而已，上网都能看得到，没什么新东西了。

34、就是打着任志强的旗号，把任志强以前的言论收集到一起！任志强博客里基本都有，而且很多都是几年前的，放在目前的市场情况下没特别大意义！

35、《任我评说》除了展现任在1999 - 2008年期间对房地产的思考与观点外，还涉及到他的内心世界，无不透露出企业家的良心与责任。附录中朋友述说的几件小故事更是将他直来直去的性格展现的淋漓尽致。我由于是房地产的门外汉，对不少专业一些的术语完全没概念。作为一名普通消费者，我只想了解一下房产大鳄怎么看房产，并能对房地产的发展形成自己的判断。这也是我看此书的目的。任分析国家的政策，分析房价上涨或下跌的原因，并用多个例子与数据来支撑自己的观点，他掌握很多数据，他善于分析、研究。不敢说他的话全是正确的，但读后确实影响了我的观点。读这本书最大的收获是如何看待消费者购买的二套房问题。任在文章中讲，调查显示房屋空置率并不高，购房和租房都是解决居住问题的出路，尤其是当不能用不动产金融来建立租赁市场时，就只能依靠个人提

《任我评说》

供租赁性住房，否则就不可能建立合理的消费梯次增长的循环体系。这个二套房就能解决很多人的租赁问题。此外，我对现在的购房人群也有了新的看法：现在每家一套房的比例很高了，很多的购买者除了一些是刚性需求外，还有很多是为了改善居住条件而买的。

他广读书，他说每天都要阅览很多信息，每天都要读书，要读十几二十万字，出差时书陪伴左右，在机场时也在书店“耕耘”，他作为一个企业家，能保持博览群书的这种精神是非常令人敬佩，也是非常值得我们学习的。我不禁自问：为什么自己总说最近很忙而没时间读书呢？

我第一次了解他入狱，是在网络上得知的，只记得当时网友说他曾经入过狱，却还津津乐道，引以为豪，到处炫耀，不知羞耻。后来我得知他是无罪的。读了这本书后，我更能理解任为什么会经常提及他的入狱经历。一是本来就是无罪，没有什么好隐瞒与不光彩的；二是他现在的遵纪守法，与20世纪80年代入狱有很大关联，他内心是感激那段岁月的。

任有着一副严肃的面孔，即使笑起来也不会为他的形象加分。他言词犀利，留给大众的俨然是一副硬汉子形象。然而，此书中却有着他柔软内心世界的描写。看到他与员工以及员工亲属的互动、对妻子的愧疚，才发现原来他有着很深的人情味。

这本书的语言还是很平和的，朋友讲的事例中也透露着他不甘人后的坚强性格，也许只有这样，才能带领好一个公司，干得出一翻事业。

1、周末带gf逛书店，翻到了这本书。一看半下午，不想在这个还有点小清新的地方过多分析房地产的未来发展和房价的涨落。只想说，这是一本认真完成的有关地产业的通俗著作，值得每一个对这个行业和所谓的房价感兴趣的人好好读一读，个人认为，不读完这本书是不能对任志强和他背后的各方各面的力量做一个评述的，更不能对息息相关的房价有一个清醒和理性的认知。尽管，这也不见得就是最好的有关地产的书，但毫无疑问，它是最真诚、最坦率和最理性的一本，至少有一个之一。书中很多新的观点让我反思良久，比如中国城镇化过程中有过的低成本阶段被无故浪费，比如城市居民用地被工业用地挤占等等。未来人们会对近十年的房地产疯长有一个思想清算的。在这种历史回眸过程中，任大炮必将载入史册，而且，我相信，后人不见得再以过大的贬义来针对他。但无论如何，货币超发的悲剧不会因为任推理的正确而变的正义，相反，从另外一个角度证明了，任本身的价值，这就是理性推理，尊重经济规律。

2、此书分上下两编，上编“地产十年记”以年份为小标题，分别摘录了作者1999年到2008年之间的28篇文章，下编“不得不说的话”则又分为两部分，“我到底为谁说话”和“我也有一颗童心”，分别摘录了19篇和11篇文章。这些文章虽然各自年份不同，依据的评论事实也各自不同，但统统指向一个主题：房地产开发商的炒房无罪。这也这是作者的言论遭到很多人指责的重要原因。很多人都说，作者是目前为数不多的敢于说真话的人。“政府是保护群众利益的最后防线，因此，政府需要做的不是去委托或组织拆迁，而是应制定对群众的财产利益和生命安全有效保护的法规，并同时用法规保护投资者的利益。政府不是去拆迁，而是去监督市场中的拆迁主体最有效地执行政府的法规。当政府从具体事务中脱离时，才可能成为公正的裁判者和执法者，才能保证政府行为在无利益追逐条件下的公正性和可信度。”这是《此类观点不可取》中的一段话，这篇文章批驳《土地资源要牢牢地掌握在政府手中》，大约作于2004年。主要批驳的文中观点有四：将香港的土地收益与内地的情况类比，寄希望于土地收入成为地方政府的第二财政来源；土地的增值收益不能再让开发商拿走，下一阶段就是要把开发商的土地收益拿回来；政府拿土地收益作为搞土地一级开发的原始资本，并更多地用银行贷款解决政府土地储备；由政府进行一级开发中的拆迁，避免开发商损害群众的利益。上一段话就是反驳其中的第四个观点。这段话时我觉得非常有道理，并且在这本书中类似的观点作者也多次重申。政府在房地产发展过程中的“拆迁”中究竟应该负有什么样的责任和义务，作者在这里说的非常明白，也非常在理。但有时候，法律的执行肯定有其不完善和自由裁量不公正的客观因素的存在，想要法律的制定和执行的完全公正又是不可能存在的。作者在这里，只是片面的反驳别人的观点，却没办法系统地，全面地阐述自己的观点，所以难免会存在偏颇，也难怪会有媒体断章取义，说其是“黑心的房地产”了。“在所有国家的法律与法规中，商品房都不是公共政策的讨论范围。商品房的属性在《房地产管理法》中被列为“以盈利为目的的商品”。国务院“23号文件”和“18号文件”都明确商品房是三种供应体系中完全市场化的部分，并且面对中高收入家庭，而另外两种供应体系（经济适用住房与廉租房）才是公共政策和政府责任的部分，是带有社会保障性质的。因此商品房中才有住房与非住房类产品之分，有别墅、公寓等高档商品房与普通商品房之分。而公共政策性质的经济适用住房与廉租房则没有非住房部分，也没有高档住宅与普通住宅之分。因此，自“23号文件”之后，文件与法规中都明确规定商品房价格为市场调节价，而不属于《价格法》中应受政府监督与管辖的政府指导价与政府定价的范围。这本来也不是政府应该管的事，更不是应受公众监督的事。”这是《别把驴子当成马》中的一段话。作者在这里厘清了商品房的性质，即是三种供应体系——商品房、经济适用房、廉租房中完全市场化的部分，本来就不是政府该管的事，更不是应受公众监督的事。可以说，在此之前，我从来没有从这方面考虑过房价的问题。作为一个家境不算太好的90后，我总是想着怎么样把这过高的房价降下来才是正途，房子并不能算是完全的商品，因为房子是公众生活的保障和基础。但既然法规的确规定了房子是完全市场化的商品，作者说“炒房无罪”也就是基本正确的了。但之所以只能说“基本正确”，是因为现在的房价的确是过于高了，任何商品，即使不是商品房，都不能价格过于高而影响公众的正常生活，一个商品的价格过于高了，国家宏观调控就可以并且必须采取一定的措施抑制它的过快上升。国家宏观调控的必要性经过长时期的实践经验，已经被全世界无论是社会主义国家或者资本主义国家所承认。所以作者在这里说“这本来就不是政府应该管的事”肯定是有失偏颇的。但作者这里的有失偏颇，纵观整本书，也是有自己的解释的原因——作者从不承认现在的房价是过高的，但这从作者作为房产商这个利益群体来说，也就可以理解了。讲完以上两点，我们才可以来讲作

者一句遭来了几乎全社会责骂的话：“商品房是给富人盖的”。作者对这句话的解释，在《开发商该盖什么房子？》中进行了详细的解释和阐述。作者认为，富人在现在，随着改革开放的进一步升入，已经成为劳动致富的光荣形象了。“建立和谐社会的中国，不是要消灭现在已有的富人，而是要消灭所有的贫穷，让所有的穷人都变成富人，不能变成富人的少数人也应在政府公共产品的支持下过上有基本保障的幸福生活，这才是社会主义的本质。”作者以五星级大酒店和商品房打比方，来说明商品房和五星级大酒店一样，是一件主要提供给中高收入家庭消费的产品。“为什么社会在星级酒店为富人提供服务的问题上没有争论，但在商品房为富人提供服务上却有大量的争议呢？人们会说住房是城市居民的必需品，说住房带有公共产品的性质，说住房是生活的基本权利……星级酒店是面对少数人的，而商品房是面对全社会的。”作者进一步说理，说明商品房只是一个完全市场化的商品，这个道理在全书中重申过多次，并列举了一系列数据说明具有居住功能的商品房不是就代表了一切住房，更不是面向全社会的生活必需品。“从全国住房的存量统计中可以看出，商品房（包括买卖的经济适用房）只占全部存量住房的22.3%，而房改房占52.0%，政府提供的标准租赁公租房占9.5%，原有私房占11.4%，租赁私房为2%，其他为2.6%。”这样说理和数据并存的分析，不得不让人信服：商品房是给富人盖的。接着，作者就开始讨论起开发商是否应更多的承担起为穷人盖房子的问题，从反面来论证商品房是给富人盖的这一论述。“市场做市场的事，政府提供社会保障与公共产品，这本是分工不同的两件事，但每到讨论市场的问题时，人们总爱将社会保障与公共产品放在市场竞争中混淆视听，似乎市场的失灵是因为市场没有提供公共产品与社会保障。中国的低收入家庭难道不应享受免交出让金的住房保障吗？”到此为止，作者的观点就得到了全面的论述，我也随着作者的说理更深刻地理解了商品房的某些原理。前面说的那么多，还有作者的一个观点没有解释，就是为什么作者不认为现在的房价过高。在《大城市效应》这篇文章中，作者就很好的回答了这一问题。“从2005年全国商品房住宅的销售价格看，只有北京、天津、上海、江苏、浙江、广东六个省市的房价高于全国平均水平（3009元/平方米），其他绝大多数省市的平均房价尚不到2000元/平方米（1910.68元/平方米）。”而造成这种现象的原因，不仅是因为是因为土地价格高，更重要的是现行的财政政策让大城市拥有更多的公共资源和福利，形成了公共资源对消费能力的掠夺。大城市的医疗条件、教育条件、就业机会、创业机会、公共设施与保障等都比小城镇中的好，加大了大城市的人口和财富聚集。很多专家表示，当我国小城镇的发展战略能解决城市化的问题时，大城市的房价就会平稳或下降了。这确实是解决人口向大城市过度集中的办法。“至少在未来的十几年中，大城市的生活质量优于小城镇的现象不会改变，大城市吸纳外来消费能力受益的现象也不会改变。同时，从中央到省会再到地县的塔式管理体制也不会在今后的十多年中改变，那么分层级而形成的公共资源配置就更不可能改变了。”未来的十几年之后，房价会怎么变我们不得而知，也许是小城镇的房价跟着大城市的房价一起涨高，或者大城市的房价随着小城镇的发展而趋于平缓，无论怎样，未来十几年的房地产价格可能正如作者所说的，降下来的可能微乎其微。可能正如温总理所说，“我们说住有其居，并不意味着住者有其屋。从方向上看，应该鼓励更多的人租房”。

3、发展商在政府面前是“受气的小媳妇”角色，在购房者面前是“奸商”的角色。而房价是地方政府+发展商与购房者的博弈结果，同时也是地方政府与中央政府的博弈结果。购房者对房价有意见，要撒气，定不能撒到ZF头上，当然得小媳妇来受，这时的辩解，即便都是真理，必定被口水淹没……非常同意老任是《皇帝的新衣》里那个说真话的孩子，他的观点，我一直很认同，虽然他有时表述得比较露骨。

4、近日华远老总任志强在博鳌论坛房产分论坛又大放厥词：“中国的房价相对工资没涨”，也又遭到群起攻之。这是“任大炮”与其对头的保留节目，据说他在“全国人民最想扁”榜上坐第三把交椅，看来只可能上升不可能下降，任总继续努力。各位看官则不妨一笑而过。就他炮制的众多话题，已有太多“仁人志士”讨论，本文就不续貂。这里试讨论一下“任志强现象”。其象征意义大于实质内容，也就是作秀。任的性格有愤青的一面，但本质上还是个商人，那么他实际想成为的人和商业要求他成为的人之间就有相当的距离。360行除了某些特殊行业，比如特务，都免不了作秀，地产业特别多。作秀方式也有很多种，任是比较特立独行的那一种。一个行业的作秀指数与行业特性密切相关。上升的时候看势，下降的时候看值，所以当年的IT、互联网产业，如今的环保产业，都概念先行。时装产业有周期性，周期间不能简单重复，所以要“引领潮流”、奢侈品等行业以炫耀性消费为主，当然得明白“炫点”在哪。上述几种情况地产业都有。前几年随着房政改革，行业迎来一个发展期。受经济和政策影响，波动较大。也算奢侈品，所谓豪宅。可能独有的情况是：管理当然很重要，但这个行

业本质上还是资产密集型、垄断性、地域性行业。不比制造、物流等行业，再精益管理，也突破不了后三个瓶颈。实的东西少，虚的东西就多起来了。商业文化还和地域有关。北方历来是政治中心，有官商传统，特别是北京的生意人，总自觉带着中央的眼光。南方商人务实低调，但深圳平地而起，汇集了当年的热血青年，也有理想主义气质。在行业和地域文化的限定下，商人发挥其个性。地产业秀场最具代表性的有四个人。牛皮不是吹的，珠峰不是飞的，万科的管理和文化多有可圈可点，王石做人确实做到了一个高度，可比南帝。潘石屹，任志强嘴里的小潘，出身甘肃天水的穷孩子。历史上这样的杰出人物，通常对上流社会持有某种矛盾的心理：既急于融入，又挥之不去疏离感甚至敌意。SOHO现代城、长城脚下的公社，潘在秀场的作派，都隐约有这个意思，可称为西就。这些秀点各有千秋，但中国地产业的大环境决定，就像黄仁宇<万历十五年>最后的总结，都不能避免被天下人唾骂，只成就了易宪容老师的美名。易老师替平民代言，符合孟子的中心思想“诚”，诚意。但不如意事常八九，可对人言无二三，如果诚意和诚实冲突，该怎么办，圣贤没说。易老师生于江西，求学上海，可称东诚。任志强则比较诚实，但缺乏诚意，毒舌业内国内无双，可称北毒。整个行业名誉败坏如此，王和潘便称英雄也枉然。任破罐破摔，却也不能再坏。易任两人多有高论，但都深知政策的宽容度，不越雷池一步，聪明。能在江湖上扬名立万，并称四绝，是有道理地。2009.4.23本文授权<新快报>

5、人生为了什么，有人答“金钱和美女”，有人答“事业和爱情”，一样的本质，不一样的话语，大众往往难以接受前一种说法。任志强，就如同前者，用直白方式说实话的人。

6、《任我评说》除了展现任在1999 - 2008年期间对房地产的思考与观点外，还涉及到他的内心世界，无不透露出企业家的良心与责任。附录中朋友述说的几件小故事更是将他直来直去的性格展现的淋漓尽致。我由于是房地产的门外汉，对不少专业一些的术语完全没概念。作为一名普通消费者，我只想了解一下房产大鳄怎么看房产，并能对房地产的发展形成自己的判断。这也是我看此书的目的。任分析国家的政策，分析房价上涨或下跌的原因，并用多个例子与数据来支撑自己的观点，他掌握很多数据，他善于分析、研究。不敢说他的话全是正确的，但读后确实影响了我的观点。读这本书最大的收获是如何看待消费者购买的二套房问题。任在文章中讲，调查显示房屋空置率并不高，购房和租房都是解决居住问题的出路，尤其是当不能用不动产金融来建立租赁市场时，就只能依靠个人提供租赁性住房，否则就不可能建立合理的消费梯次增长的循环体系。这个二套房就能解决很多人的租赁问题。此外，我对现在的购房人群也有了新的看法：现在每家一套房的比例很高了，很多的购买者除了一些是刚性需求外，还有很多是为了改善居住条件而买的。他广读书，他说每天都要阅览很多信息，每天都要读书，要读十几二十万字，出差时书陪伴左右，在机场时也在书店“耕耘”，他作为一个企业家，能保持博览群书的这种精神是非常令人敬佩，也是非常值得我们学习的。我不禁自问：为什么自己总说最近很忙而没时间读书呢？我第一次了解他入狱，是在网络上得知的，只记得当时网友说他曾经入过狱，却还津津乐道，引以为豪，到处炫耀，不知羞耻。后来我得知他是无罪的。读了这本书后，我更能理解任为什么会经常提及他的入狱经历。一是本来就是无罪，没有什么好隐瞒与不光彩的；二是他现在的遵纪守法，与20世纪80年代入狱有很大关联，他内心是感激那段岁月的。任有着一副严肃的面孔，即使笑起来也不会为他的形象加分。他言词犀利，留给大众的俨然是一副硬汉子形象。然而，此书中却有着他柔软内心世界的描写。看到他与员工以及员工亲属的互动、对妻子的愧疚，才发现原来他有着很深的人情味。这本书的语言还是很平和的，朋友讲的事例中也透露着他不甘人后的坚强性格，也许只有这样，才能带领好一个公司，干得出一翻事业。

章节试读

1、《任我评说》的笔记-第194页

任志强谈读书，惊讶他的读书量，值得一读！

2、《任我评说》的笔记-第106页

判断房屋是否存在大量的需求的一般判断标准

3、《任我评说》的笔记-第119页

商品房是市场的事，廉租房与保障房是政府的事，帮助则是市场与保障两者之间的衔接，三个层次不同的方式解决不同收入家庭的住房问题。

4、《任我评说》的笔记-第1页

屌丝变成高富帅的必读书目：《理想丰满》（@冯仑）《任我评说》（@任志强）《潘石屹的博客》（@潘石屹）《做最好的自己》（@李开复）《史蒂夫·乔布斯传》（沃尔特·艾萨克森）《致加西亚的信》（阿尔伯特·哈伯德）《富爸爸穷爸爸》（美罗伯特·清崎、莎伦·莱希特）

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