

《中国房地产之厄》

图书基本信息

书名：《中国房地产之厄》

13位ISBN编号：9789881563149

10位ISBN编号：9881563143

出版时间：2011-10-20

出版社：天行健

作者：王炼利

页数：424

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

《中国房地产之厄》

内容概要

在中國經濟高速增長的列車上，房地產業成為最賺錢的巨大的產業。五千多年的歷史長河中，從來沒有一個時期像當下的中國人那樣，要為房地產「狂」，要為買一間房愁，「蝸居」、「房奴」也成了年輕人和無數社會底層的人們的一個專用的名詞。

這本書是來自草根階層的一位知名女學者的專題之書。作為一名「非體制內」的民間獨立研究者，十多年來，她埋頭於浩瀚資料裏，奔走於城鄉之間，1998年5月31日，她的第一篇「涉房」文章引起了時任國務院總理朱鎔基的注意及批示。此後，她在網絡上發表許多專題文章，以大量數據及事實解碼在宏觀經濟領域稱霸的房地產資金量是如何成為中國的國家災難的，她的文章不僅引起有關方面的注目，更為經濟界、社會學界的學者所推崇。

閱讀這本特別之書，您就會明白，你為甚麼「被『房地產』」呢？！官商又如何勾結，攫取你手中可憐的錢？你的種種疑問將在這本書中一一找到答案。

《中国房地产之厄》

作者简介

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。

书籍目录

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

 第五节“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—— - 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：是尝罂粟果的时候了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“砼制GDP”压扁的？253
第一节	砼制品堆出“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

**

后记

403

- 附录一、承包商对我说“根本用不了这么多钱”
——我对“土地征用费每亩50万元”的疑问...408
- 附录二、这份“实际情况”在误导决策部门
——1998年8月给上海市前任市长徐匡迪信...413
- 附录三、建设部是搞工程的，应该讲点实事求是
——1998年8月给建设部前部长俞正声信...416
- 附录四、1998年10月给建设部前部长俞正声信..418
- 附录五、我是为了上海房地产的健康发展，请您理解我
——2003年3月给上海市长韩正信-----420
- 附录六、对住房问题的几点思考（节选，1998年）423

精彩短评

- 1、看不懂
- 2、住房商品化改革本意是以经济适用住房为主体，解决低收入人群住房所需，现实却变成全盘市场化，保障房建设最终才姗姗来迟，而且无济于事。土地一级市场的私相授受与二级市场的不断翻炒，房地产拉动GDP的路径依赖，让房价成为国民难以承受之重。
- 3、一个行外人对这一行内幕最快速的了解，非它莫属。
- 4、土地一级市场的腐败+拆迁强行制造需求=就业难&社会消费超低
- 5、简单浏览了下，想知道房地产从90年代发展到现在的各种黑幕，就看这本吧。作者的论点和论据都很实在。
- 6、详实的数据，用心的作者
- 7、敢说真话的书。
- 8、不过瘾
- 9、非常好的一本书，作者用数字列出中国房地产的现状和前生
- 10、对于大致了解中国房地产行业的运作和其中的利益链条有帮助。
- 11、人为刀俎。我为鱼肉。一切为了更好的剥削。
- 12、用统计数据与良知戳穿ZF和房地产商狼狈为奸压榨房奴牟取暴利的真相。学术都这样做中国就有希望了。
- 13、义愤难填，吾之楷模。
- 14、逻辑清晰，分析深入，丝丝入扣，语言简练，数据翔实，力荐，精读。
- 15、地产
- 16、你摊上大事了
- 17、很多地方逻辑错误。拆迁创造需求和供给。远不如房地产abc和城乡中国
- 18、全书总结成一句话：全是政府这个大控盘手在操纵搞的。
- 19、昔孔子言“直八”，佩服作者的认真
- 20、当体制内的学者被天朝一把屎一把尿喂得脑满肠肥之后，来自民间的声音才显得掷地有声，来自良心的解读才有振聋发聩的功效。
- 21、大陆不让出版的东西，种会让你有发现
- 22、最近我和王炼利老师通过Skype电话聊天，发现老师是一个极其严谨，正直的人，这本书一直没有在国内出版，但是我真心希望每个人都能看。里面有极其多的数据分析方法，简单好用，而且有效。王老师精通房地产行业和统计学，这本书在香港出版后，销量是第一名的，香港的著名地产分析师特意从香港飞到上海了找她。我不是在这里卖广告的。。。囧！只是真心希望看看，政府到底在多次的房地产改革当中，对我们到底做了什么？
- 23、读了一半不到。以后研究需要的话可能会再拿出来看。作者的考证精神真的让人感动。
- 24、立论不清，叙事不明，不知所云
- 25、有理有据，拿数据说话。改变了不少之前的看法，近期房地产最佳作。
- 26、作者最费笔墨抨击的是拆迁，而对于拆迁，是不能一棍子打死的，需从公权与私权的两个角度分析，各有利弊，此消彼长。当然，暴力拆迁等极端方式是不可取的，公权不能侵犯私权。但作者最后捎带也抨击了城市轨道交通等基础设施建设，有为抨击而抨击之嫌，信服力大大降低，一种屁股决定脑袋的思维。此外，作者所采用的数据为官方数据，其可信度也值得考量，若有一手数据，其信服度大为提高。最后，读完此书，不禁有一种悲哀，中国人口体量庞大，无法转为福利社会，而一线城市资源集中、就业机会、生活便利等优势，将导致大量外来人口涌入，若没有准入机制，超大型城市将会诞生，这是可怕的结果，所以户籍、房价就成为准入衡量标准了，这也为无奈之举。当然大众所抨击的土地腐败也是不可姑息纵容的，政府计划下的市场经济，这又归结到另一个问题了。
- 27、数据可参考，但作者研究房地产N年也是表面上的资料。如果是我能坚持花这么多时间研究一样东西，那一定不只是写本书。
- 28、此书甚为通俗易懂，揭露潜规则极有煽动性，作者名利双收-然并卵-行内并未因类似言论有哪怕一点变化。给老外讲市场老怕他们不懂中式规则按市场逻辑讲不通，其实他们不比你懂得少，懂了也

《中国房地产之厄》

- 不能解决，何不把桌面上的逻辑理清楚，做好分内事。厚黑挂嘴边的常是自作聪明，某云：学先进，傍大款，走正道
- 29、真犀利啊，也很专业。虽然封面和介绍有点像是盗版书.....不谈左右，务实精神可嘉，不过貌似没能在国内上市呢，还是位女作者！
- 30、就是这么回事
- 31、看过，作者敢说真话，在看书过程中挑了几个书中的报道和数据去查阅资料，基本属实，没有捏造，当然，这种揭露当权者忽悠小羔羊的书在大陆是禁书
- 32、新角度看看这个市场
- 33、暂时的知识面还不足以让我很好的接收。
- 34、相当多的资料数据难能可贵啊，有点秋后算帐的感觉，嘿嘿
- 35、分析得非常到位。书中的图与表很给力。
- 36、透支国民消费
- 37、细思恐极 还是要充满希望 壮士断腕
- 38、大陆人在香港出版的中国房地产专题之书。以上海房地产业为样本，书里披露了房地产内的各种“不和谐”，结果就是该书不能在大陆出版。繁体字看起来还是不太适应啊。。。
- 39、:无
- 40、本书不可能在国内出版吧。作者的水平一般，但说出了很多人不敢说的话。以前只知道规划是鬼话，原来统计局更胡来：统计方法不科学、合理，又对公众隐瞒了很多有用数据。1930年代的上海市政府更加为人民服务。
- 41、理解中国房地产发展早期的一系列过程，通过公开资料的来源，分析出数据间的问题，可以看到，房地产的畸形发展是各级政府一手操作的结果，其中专门说明了朱镕基总理的房改措施是如何被下级部门扭曲的。

章节试读

1、《中国房地产之厄》的笔记-第184页

作者在比较房地产在税收的贡献率方面有了以下的证据

作者通过中国税务年鉴中各行业的税收数据来比较

制造业比较

2004年制造业的资产是房地产的2倍，但是资产负债率却少房地产14.3%，而缴纳的税却是房地产的6.5倍。

而与建筑业比较，2004年末建筑业资产总计是房地产业的45%，资产负债率为62.6%，2001年到2008年期间缴税款是房地产业的90%。

与第三产业比较

2004年末，批发零售业的资产是房地产业的88.6%，资产负债率为69.8%，2001年到2008年的缴税却是房地产业的2.15倍。

然后作者再分析房地产业的税收内部结构：

由此图可以看出，营业税是占52%，而营业税是和销售房地产和房地产涨价有关的，而不是和房地产本身经营有关的。加上作者在上面一章分析了在房地产的贡献率产业当中，建筑业的原材料对房地产贡献很少只有10%，但是金融行业对房地产的贡献率却是达到50%。

第三，作者从投资与产出的角度来分析房地产的回报率，根据2008年第二次全国经济普查数据公布北京房地产回报率仅为1.57%，而上海的房地产仅为2.47%。

2、《中国房地产之厄》的笔记-第195页

作者在计算恩格尔系数上做了一个澄清，就是恩格尔系数的计算方法是食物的支出除以消费性支出，所以看到报纸上的恩格尔系数都是非常低的。

而非消费性指出其中一个最重要是构建住房支出，这个是我们的恩格尔系数所忽略的一部分。

3、《中国房地产之厄》的笔记-第178页

“ 对于一个产业部门是否对其他产业有影响力和其他部门能发展能否带动这一个产业发展，在国民经济核算体系中是有衡量标准的，不是靠信口开河想当然的。衡量的标准主要有两个，一个是“影响力系数”，一个是感应度系数。”

关于影响力系数计算方法

影响力系数是指国民经济某一个产品部门增加一个单位最终产品时，对国民经济各部门所产生的生产需求波及程度。影响力系数越大，该部门对其他部门的拉动作用也越大。当影响力系数为1时，说明某一部门的生产对其他部门所生产的波及影响程度等于社会的平均水平。

计算影响力系数公式

$F_j > 1$ 时，则表示第j部门的生产对其他部门所产生的波及影响程度超过社会平均影响水平（即各部门所产生的波及影响水平（即各部门所产生的波及影响的平均值））， $F_j = 1$ 时，则表示第j部门的生产

对其他部门所产生的波及影响程度等于社会平均的影响力水平；当 $F_j < 1$ 时，则表示第j部门的生产对其他部门所产生的波及影响程度低于社会平均影响力水平。显然，影响力系数 F_j 越大，第j部门对其他部门的拉动作用越大。

敏感度系数

感应度系数是指国民经济各部门每增加一个单位最终使用时，某一部门由此而受到的需求感应程度，也就是需要该部门为其他部门生产而提供的产出量。系数大说明该部门对经济发展的需求感应程度强，反之，则表示对经济发展需求感应程度弱。

两个系数正好从两个维度计算出对社会的贡献程度。作者计算出房地产在2000年的影响力系数为0.588，而感应度系数为0.68，否定了房地产为中国支柱产业的主流论调。

关于这两个系数的讨论在人大网上有更进一步的描述

<http://bbs.pinggu.org/thread-316063-1-1.html>

《中国房地产之厄》

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