

《美国房地产泡沫史（1940—2）》

图书基本信息

《美国房地产泡沫史（1940—2007）》

内容概要

《美国房地产泡沫史（1940—2007）》一书提出了房地产泡沫根本的问题——泡沫到底是怎样产生的？为了很好地回答这个问题，作者调查了1940年到2007年美国地产泡沫产生的政治和经济原因。这些原因涉及了方方面面：用于住房津贴的联邦所得税、地方的排外政策、银行业务、信贷、房地产评估和信贷机构评定政策等。另外，本书还考虑到了人们的贪婪、政府法规、投机活动，以及人们的心理（包括对投资顾问的盲目信任）对这一经济现象的影响。作者采用了比较历史研究方法，依据过去的经济泡沫现象分析了当下的危机。最后，作者总结说，导致最近这次经济崩溃的原因，在某种程度上，归咎于政府法规。

编辑推荐

《美国房地产泡沫史（1940—2007）》是迄今为止研究周期最长的地产泡沫经济杰作。通过《美国房地产泡沫史（1940—2007）》一本书彻底讲清：房地产泡沫到底是怎样产生的。美国逾期70年的房地产泡沫是如何形成的？是美联储宽松的货币政策，还是政府颁发了一系列不合理的法规，又或是投资者盲目投资心理？泡沫越吹越大，是如何一夜被刺穿的？是金融的抽离，还是投资者恐慌心理引起的？谁该为史上最大的经济泡沫埋单？是贪婪的投资者，还是政府和相关机构？美国的房地产泡沫史，对我们中国是否具有借鉴意义？

《美国房地产泡沫史（1940—2）》

作者简介

《美国房地产泡沫史（1940—2）》

书籍目录

中译本序001

序004

前言007

致谢009

导论011

第一章 概述：一个寓言001

第二章 盲从021

第三章 贪婪035

第四章 监管038

第五章 地方排外049

第六章 过去的泡沫故事055

第七章 经济学教育065

第八章 投机068

第九章 心理作用080

第十章 有关破产的法律089

第十一章 银行实务和贷款歧视093

第十二章 联储130

第十三章 税收政策147

第十四章 房地产业的操作155

第十五章 信用评级机构161

第十六章 评估师165

第十七章 会计准则173

第十八章 劫后余波：诉讼乱局182

第十九章 结论188

术语表190

参考文献193

附件一 证券化218

附件二 个人和公司所得税的分项扣除220

附件三 1975年《住宅抵押贷款信息披露法》223

附件四 1997年《社区再投资法》226

附件五 1992年《住房和社区发展法》229

附件六 1994年《住宅所有权和权益保护法》230

附件七 关于赋予住房部长监管房利美和房地美权力的法规231

附件八 业绩检测，标准和分级，一般规则235

附件九 1997年纳税人减免税法238

附件十 2009年美国复苏和再投资法239

《美国房地产泡沫史（1940—2）》

精彩短评

- 1、美国愤青评房地产泡沫，一切都怪体制
- 2、超长周期的房地产研究专著。史料价值和借鉴价值都很大
- 3、跟书名以及那么多人的推荐差距太大，一小半内容是附录。。。。
- 4、分析美国房地产泡沫产生的原因，从金融、政府激励、税收制度等方面阐述
- 5、只能用尚可来形容，碎片化的论述使得全书陷入了东拉西扯的大坑!
- 6、another view，值得一看
- 7、总体上说第一章写的最好，用郁金香类比房地产，连贯地叙述了泡沫的形成与破灭。然而，读完并没有觉得此书有“XX史”的读后感，更多时候被零散的经济、法律、社会因素冲淡。建议初读的时候以熟知概念为主，再次阅读的时候，把握写作脉络，有逻辑的概括出美国房地产泡沫形成的原因。
- 8、一位律师写这么长篇的经济史，结果可想而知，这位作者估计经济学还没有入门。
- 9、命题很大，就是让法学教授来写有点奇怪。
- 10、不知名出版社的书籍实在不应该买
- 11、莫名其妙的理论随处可见，本质上的灵魂通篇都无迹可寻，除了让你对泡沫理解乱上加乱外，好像没有值得可以印记的地方，不能凭此寄往找寻当下时代的泡沫风影。
- 12、逻辑性较弱，写来写去都在门外蹭蹭蹭：列举的影响因素都是利用事例从侧面反映，看得累
- 13、书是14年出版的，要是当时看到就去当中介了...书本没有特别凸显的论点，基本上把所有可能原因娓娓道来了一遍~
- 14、前事不忘后事之师

1、美国房地产泡沫史绝大多数的东西都和中国很像，我们并没有什么新的东西，对于这个地方，美国并没有人们口中的那么美好。因为多数人心中的美国都是想象中的天堂。她们根本不了解这个世界，加上总是认为国外的月亮比国内圆。中国有中国的问题，我们的国有制度，我们的土地制度，我们的土地财政。但是美国就没有问题了吗，没有十全十美的制度。书中提到对于多数人来说，拥有一个豪宅是成功的象征，对于土地的依恋情结在世界上大多数地方都没有变过。中国不但有认为需要住房是生活的必需品，同时政府对于社会资源的分配也同住房挂钩，造成的结果是变相提高了住房的作用性。受到限制的金融体系，美国的房地产市场和我们现在的有很多相似的地方，不断被推高的价格体系，投机者，各种泡沫。但是很庆幸的是，我们国家的金融市场不发达。美国的房地产市场之所以破灭，和被广泛使用金融工具有很大的关系，房屋贷款，次级贷款，贷款再证券化，金融工具使得固定资产变得流动起来，解放了银行的沉淀资金，但是它的坏处是使得风险的控制人变得模糊，如果债权人承担了全部的债权，那肯定会很注意每次还款的时效，而如果只是承担了100个1%的债权，那只要其中有几个1%没有暗示还款对整个债务并没有太大的影响，这样分散的债权关系似的债权人和债务人不够紧密，更容易出现风险。我国不发达的金融市场刚好避免了金融风险的出现，所有不动产贷款都有对应抵押物，除非房地产降低30%，不然银行的贷款是不会被抵充。这也是最近国家一直打击首付贷款，众筹炒房的原因。我们还要改变自身的观点，避免迷信。很多人其实不了解美国，但是却又十分迷信，觉得美国的就是好的。从管制的角度上说，不丰富的金融市场反而有效的抑制了泡沫的发展，房价是在高速增长，但是还没有到国家控制不住的地方。这值得欣慰。

2、一、购买背景房地产行业书籍以国内作者的为主，要么过于教条化，类似于大学教材，实践指导意义不大。要么过于个案化，作者项目操盘过程的分享，经验总结不够、不深入。至今未遇到深得我心的专业书籍。知晓《美国房地产泡沫史》是因为任大炮的微博，他在微博中提到在看此书，并通过书中经验数值对比认为目前国内尚无房地产泡沫。当然，他在微博中并未评价此书。既然是任总这么高级的人物在读的书，又是史书（我一向认为“以史为鉴可以知兴替”是真理），还是美国的作者（美国学者以逻辑性见长，这是我喜欢的），必买之。二、不是史书读书先读书名，本书书名《美国房地产泡沫史：1940-2007》具有绝对的欺骗性。恕我少见，我认识的史书一般将历史按特征或典型事件划分阶段，分别著述。本书以形成泡沫的各项原因，如盲从、监管、地方排外等，分章节阐述。各章节间和各章节内并未体现历史关系，甚至连本书号称的“研究周期最长”——1940年到2007年这个阶段概念都未体现。不是史书也罢，是一本可读的好书也不枉我38元人民币。可是，整个读书过程犹如吞了死苍蝇般难受，老好人如我也只勉强读到一半。问题太多，列举一二感受下即可，说多了都是泪。三、无脑本书导论将房地产市场各方利益分别描述，意在强调本书与其他“相关书籍”不同，从泡沫形成的角度而非泡沫破灭的角度进行阐述（其他书籍的作者都脑残？），并将核心因素指向政府及政策。第一章以寓言的形式，将房产类比成郁金香，讲述了Oz国的故事，基本把泡沫形成过程列述一遍，并把根本责任方定为政府——言辞欺诈、煽动民粹、监管失误。虽然在故事中，作者一再提及房地产商等寓言中不该出现的角色，尚不妨碍本章节将泡沫形成机制讲述地荡气回肠。然后...，本书就彻底跑偏了。各章节孤立存在，自说自话，互相不支持，与开篇要表达的似乎是中心思想的主题也毫无瓜葛。尼玛，你到底要说什么？四、乱窜第二章讲到“盲从”，并将“经济学教育的缺失”作为其中的论据之一进行阐述。然后，第六章又窜出“经济学教育”，以一章的形式将教育缺失又说了一遍。敢问第二章的作者和第六章的作者有商量商量么，这样拼凑内容真的不合适。五、可笑的逻辑第三章讲到“贪婪”，因为“贪婪的定义界限不明显”、因为“贪婪可以用来形容每个人”，所以“不能将房地产泡沫破灭归因于贪婪”。你能把狗听到铃声分泌唾液的条件反射（因此人们听到“炒房”会条件反射出“奢侈生活和投机致富”，详见第九章）都划入其中，就因为“过于宽泛”把贪婪刨除在外。宽泛你妹！类似的低级错误数不胜数，我也不忍多数。总之，如果你想恶心某个人，请送他《美国房地产泡沫史》，包你满意。

3、关于美国07年房地产泡沫的内容泛泛而一般的通俗读物。中文译本书名（原英文书名：The great American Housing Bubble: The Road to Collapse）过于噱头，有欺诈误导之嫌，似是东施效颦《美国货币史（1867-1960）》。本书将泡沫前两大主要成因归于：1）税收政策：住房贷款利息抵免个税，也就是中国当前为稳增长、房地产业去库存欲将推行的政策。作者认为，与其他发达国家相比，优惠政策并未提高美国住房所有权拥有率（附图1），相反，补贴了前1/3的富人，推高了房价；2）社会政策

《美国房地产泡沫史（1940—2）》

，如《社区再投资法》（Community Reinvestment Act, CRA）政策对商业贷款行为的扭曲刺激，强制银行向边缘贷款人发放定量贷款。第二点成因作用较大，这点赞成作者观点。另外，书中（ch.4）针对此次危机暴露出来的监管过度与不足争论，对“监管”概念做了有益的区分：经济性监管和安全性监管。行业利益下的经济性监管或者管制过度，构成对市场竞争的威胁；而出于行业风险考虑的安全性监管或规则制定反而缺失不足。最后，本书首章的《概述：一个寓言》借郁金香泡沫生动展示了本轮房产泡沫的形成过程，值得外行一读。

《美国房地产泡沫史（1940—2）》

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