

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

## 图书基本信息

书名：《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

13位ISBN编号：9787111482107

出版时间：2014-11-13

作者：艾经纬

页数：240

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)

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

## 内容概要

房价会暴跌50%吗？买房还需要抢吗？房价还要跌多久？房价跌了怎么办？书中将集中解答上述问题，内容分为三大部分，第一，从房价决定的基本面市场供需出发，告诉你中国究竟有多少房子，惊人的库存背后，是正在逆转的购房需求；第二，分析中国房地产市场33年来表象的房价走势以及所呈现出的房地产周期，创新性地运用艾略特波浪理论等从五大角度推演中国房地产周期；第三，从房地产市场的泡沫形态出发，纠正被误读的格林斯潘的泡沫观，进而分析泡沫破裂的演化路径，哪些是压倒骆驼最后的稻草，并结合周期推演泡沫破裂最有可能的时点。半载近乎废寝忘食，如履薄冰，只为你我的钱袋子负责。

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

## 作者简介

艾经纬

生于上世纪八十年代中期，资深财经媒体人，现任第一财经日报《财商》中心副主任。

自幼书法启蒙，好读文史哲。希冀读万卷书，行万里路，力求知行合一。经济学科班出身，习惯专题式阅读，模块化研究。自诩一个宏观经济、金融市场、历史趋势的观察者和参与者。同时深信教育是社会进步之本，是一名JA志愿者。

八载财经媒体生涯，兴趣初在资本市场，擅长财务分析，2007年~2009年间挖掘了诸多问题上市公司，跟踪研究华闻系、明天系、新湖系等资本系。2009年起重新关注宏观经济，后拓展至全球宏观，重点关注美日央行，及房地产市场。

2010年起，主持发布第一财经日报《财商》金融投资阅读榜，2013年起兼任中资海派“iHappy投资者”系列图书编审委员会委员，百度阅读签约作者。

2011年起在第一财经日报开辟“宏观观察”专栏，2014年起在一财网开辟“图解宏观”专栏，同时在新浪财经、今日头条亦有专栏。

著有：《谁的A股？》、《“杀人”游戏投资学》、散文集《世事繁杂，我们简单》（百度阅读），与张庭宾先生合著有畅销书《中国富人为何变穷》。

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

## 书籍目录

序言

阅读提示

第一篇 供需大剪刀

第一章 逆天的供给 / 2

第一节 中国到底有多少房子 / 2

第二节 房子真的不用再抢啦！ / 7

第三节 中国在建住宅至少够卖5年 / 11

第四节 待开发面积可卖3个月 / 13

第五节 3600万套保障房已实际执行82% / 14

第六节 北京自住房：冲击50%的供应 / 18

第二章 转折的需求 / 19

第一节 “刚需”：一个经典的谬误 / 19

第二节 被错误比较的住房自有率 / 23

第三节 从人口金字塔看房地产需求 / 27

第四节 “90后”到底要不要买房 / 30

第五节 危险的信号：2015年购房适龄人口达峰值 / 32

第六节 验证美日房地产泡沫的神器 / 36

第七节 大争锋：正在减速与透支的城镇化 / 38

第八节 房价与收入：“对不起，拖后腿了” / 42

第三章 供需大碰撞 / 48

第一节 供需的剪刀：咔嚓一下要7年 / 48

第二节 旧变量：那些年被拆掉的房子 / 50

第三节 新变量：单独二胎效应要等10年 / 52

第四节 破坏量：房屋倒塌序幕拉开 / 53

第五节 暗物质：空置率的5个调查数据 / 53

第六节 稳定量：哪些城市的房子更抗跌 / 58

第七节 剪刀之销竣比：房市供需假象指标 / 59

第八节

批售比：万科的绝密武器，楼市的风向标 / 62

第二篇 价格与周期

第四章 表象的价格 / 68

第一节 房价谁决定？ / 68

第二节 房价的统计，百姓的疑惑 / 72

第三节 1998年之前的中国房价 / 73

第四节 1998年之后的中国房价 / 76

第五节 中国商品房始祖的33年房价变迁 / 78

第六节 错位：房价是建安成本的5~14倍 / 80

第七节 走高的地价：土地招拍挂制度下的蛋 / 83

第八节 房价公式中的地价，平均25% / 87

第五章 混沌的周期 / 92

第一节 房地产周期：一个理不清的毛线球 / 92

第二节 三个经典的房地产周期理论 / 95

第三节 18年魔咒：为什么？ / 98

第四节 日本、美国、英国的房地产周期 / 99

第五节 1998年：中国房地产周期分水岭 / 104

第六节 1998年之前的中国房地产周期 / 106

第六章 房市大衰退 / 109

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

第一节	新视角：波浪理论指向C浪大杀跌	/ 109
第二节	透支的2013年：3个领先指标	/ 114
第三节	领先指标：本轮下跌至少18个月	/ 116
第四节	哈里森模型剑指2014年	/ 118
第五节	政府的“父爱主义”能挽救房地产吗？	/ 119
第六节	解除限购之温州样本	/ 121
第七节	房市大衰退：五个角度的测算	/ 125
第八节	房价有多少下跌空间	/ 127
第九节	未来房价走势：V形、U形？	/ 130
第十节	“白银十年”：一个美好的愿望	/ 134
第十一节	房市大衰退，经济会怎样	/ 135
第三篇	泡沫与轮回	
第七章	泡沫的机理	/ 140
第一节	被误读的格林斯潘泡沫论	/ 140
第二节	泡沫的五重性	/ 141
第三节	异质信念和通货幻觉	/ 144
第四节	土地、货币与钢一般的泡沫	/ 147
第五节	泡沫演化路径：衰退大陀螺	/ 148
第六节	泡沫的临界点：不稳定的魔指	/ 150
第七节	明斯基时刻：债务、房价的沙堆	/ 152
第八节	泡沫测定：谁说破了才叫泡沫	/ 154
第八章	骆驼与稻草	/ 158
第一节	新常态：经济增长迈入中速时代	/ 158
第二节	渐变量：贸易顺差的逆转	/ 161
第三节	央行角色：货币政策新常态	/ 163
第四节	货币如水：增速进入下行通道	/ 165
第五节	不稳定因素：资本外流	/ 167
第六节	领先指标：人民币汇率过拐点	/ 171
第七节	触发因素：39%负债率的堰塞湖	/ 173
第八节	外部冲击：美联储2015年加息	/ 176
第九节	反腐增强1%，打压房价4.8%~9.6%	/ 177
第十节	导火索：广义信贷风险暴露38%	/ 178
第九章	泡沫的终结	/ 181
第一节	中国房地产泡沫测算	/ 181
第二节	从收入测算房地产泡沫	/ 185
第三节	150万亿元：逆天的中国住宅总市值	/ 186
第四节	注意杠杆，别把买房不当交易	/ 188
第五节	5个案例：房价下跌，该怎么办？	/ 192
第六节	漫长的痛苦：次贷危机的演化	/ 195
第七节	破裂先锋：温州和鄂尔多斯	/ 196
第八节	2015年：泡沫的终结	/ 200
附录A	中国房地产市场35年运行轨迹（1978~2014年上半年）	/ 203
附录B	中国房地产市场35年运行轨迹（1978~2013年简版）	/ 231
附录C	中国保障房政策24年变迁	/ 235
参考文献		/ 240
致谢		/ 246
后记	从理想主义到中的精神	/ 248

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

## 精彩短评

- 1、观点鲜明，但还是存在主观性
- 2、先看日美，1992年日本劳动力人口占比见顶，1991年地产泡沫破裂。美国2006年劳动力人口占比见顶，2007年破裂。再看我国，1987年为生育高峰，之后新生人口一路下滑。2008年高考人数1050万创下记录。2015购房适龄人口达到峰值。
- 3、有许多有名的经济学家推荐；  
主要还是用人口的问题来推演的，作者还是读过许多相关的财经书籍的，有许多观点的堆积。但个人非常不喜欢用波浪理论来解释，如果信这些东西那非常不靠谱；
- 4、P97 哈里森模型：房地产的周期是18年左右。房价会先上涨7年，然后可能会出现一个短期的回调，再经历5年左右的快速上涨，之后是2年最后的疯狂，最后是历时4年左右的崩溃；P100 1976-1986年，日本经济从高速增长转入中低速稳定增长，可以视为中速时代，房地产也转为相对平稳增长时期。...期间，六大城市特别是东京圈的地价又高于一般大城市，房地产泡沫向超大规模城市集中。
- 5、同意或者不同意，人们总是希望看到自己想看到的东西。
- 6、关注了艾老师的微博，才发现了这本书，中规中矩的经济模型和研究方法，数据的采集采用了很多折中的方法。最后一半可能很快的速度翻过去吧。道理讲的很清楚，判断结果也是可以预期的，但是过多久，跌幅如何确实不可意料，买这样的书，难道不是为了看研究方法吗？去年的书，让时间来慢慢验证
- 7、2014年的书，写的内容挺有系统性的，不论房市今后的发展怎样，我能够通过这本书比较全面的掌握当前的房地产现状。
- 8、看过还是不懂房地产市场，冰火两重天
- 9、系统倒是系统，图标和数据也不少，可还是太主观了些，尤其是对201-2016期间的所谓大衰退的预测，彻底失败。
- 10、2015年到了，房价跌了吗？

1、近期，沪深股指创下全球股市单日成交新纪录，足以让众多股民体验了一下“过山车”的刺激感，未来一段时间，将会有更多的股民加入这场“群体性疯癫”中。股市升温有多种因素的影响，其中一点是近期楼市降温，无论房地产商和地方政府使出何种措施，都无法刺激房价回暖，相反楼市资金大量撤出流向股市，从而刺激股市的活跃度。房价市场主要有两大宗派，一个是以房地产商、部分经济学家、房产中介等利益相关者为代表的挺涨派，另一个则是被公众称为“异类”的经济学家为代表的唱衰派，当然也有一部分所谓的经济学家根据战局形势随时站队。从2005年起，也就是房市最活跃的十年内，市场证明，大部分都是挺涨派取胜，而那些信奉唱衰派的信徒最后付出了沉重的代价，从而最终投向挺涨派的怀抱。关于中国房价诸多问题的分析，任何试图以现时数据预测的方法都是徒劳的，因为没有从历史上的角度考虑。近期，《第一财经日报·财商》中心副主任艾经纬的新书《房市大衰退：33年房市变迁大推演》正式出版，该书以供需大剪刀、价格与周期，以及泡沫与轮回三个部分分析了房市上三个最重要的终极问题，即房价为什么跌？房价还会跌多久？房价跌了，怎么办？

首先，他试图从传统经济学供需理论分析当前房价的最终走向。供需分为供给和需求，供给是中国到底有多少房子？从现有住房面积加上待售、正在修建和开发、保障房和自住房数量来看，中国房市供给充足，中国在建住宅至少购卖5年。但从需求上，随着购房适龄人口达到顶峰、人口老龄化和城镇化减速，需求将减少，供需将出现失衡。在第三章中，作者指出批销比和销竣比是分析供需的重要指标，但销竣比存在假象，而万科的批售比更能预测各地区房市预警。其次，作者从价格和房地产周期分析房价的价格形成及其房地产周期与经济周期的相关性。房价的定价权虽然在房地产商手中，但必须在政府的调控范围之内。对房价的价格形成主要有以下几个方面，房地产商承担的土地成本、管理成本、建安成本、相关税费，剩下的才是房地产商的利润。任何试图以成本定价的方法都是不可取的，虽然全国各地建安成本差别不大，但存在各地区位优势的显著区别，房价悬殊很大。

大多数学者分析供需关系和地价是影响房价的主要因素，但被忽视的最大因素则是房价本身的惯性，用作者的说法是中国房价进入莫比乌斯怪圈，即房价上涨、预期房价上涨、房价涨得越快、投机需求增加、地产商抢地、预期土地升值、推动地价上涨、再次推动房价上涨。最终导致房地产泡沫的形成。

分析房地产泡沫的形成的前提是对房地产周期的充分认识。作者认为，对房地产周期学界没有公认的标准，同时周期的繁杂程度太深，但可以借助与房地产周期存在相关性的其他经济学理论，如库兹涅茨对美国工农业的分析得出15-25年的产业周期，同时也适合于建筑业周期；其后三年，霍伊特出版的《房地产周期百年史》指出18年的房地产周期；哈里森对英美200年的房地产史分析得出18年的周期。那中国房地产周期内？由于中国房地产市场化的起点太晚，没有太多的数据证明与英美日的周期一致。作者以1998年以后的全国新建住宅价格指数为样本，创造地将艾略特波浪理论划分房地产周期，得出2014年1月，进入C浪大杀跌阶段。从波浪理论、商品住宅销售面积、哈里森模型、美联储货币政策，以及OECD国家的经济状况来看，房价衰退将持续到2018年6月，这阶段可能导致失业率上升和不良贷款风险增加，最终导致经济疲软。

从某种程度上来说，股市升温是房市降温之时，相反，股市降温则是房市升温之时，这说明，股市和房市有相同的特性，即投机性，温州炒房团则是这一说法的有力代表。房地产不只是具有商品属性，还具有资本属性，这就决定房地产的也存在泡沫。通过对泡沫演变的心里分析得出异质信念和通货幻觉是中国房地产坚硬泡沫的微观基础。泡沫的演化轨迹和临界点都具有不可量化，但依然有众多学者试图分析房地产泡沫的量化指标。

最后一点，房价下跌将对中国经济产生影响是必然的，经济增长进入中速时代、贸易逆差将逆转、央行宽松政策、资本外流、人民币汇率贬值、地方债务和信贷风险增加，都将影响房价的下降趋势，与此同时势必也会对民众的交易选择产生影响，选择进入还是抛售？2014年即将过去，根据马丁·阿姆斯特朗的经济周期预测，2015年6月将会由新一轮的经济危机爆发，虽然没有明确指定在中国爆发，但种种实体经济周期显示，2015年对中国而言，是一个多事之秋的起点，预知一切，让未来去说！未经允许，请勿非法转载！

2、《房市大衰退——33年房市变迁大推演》这本书读起来比预想得慢。易读的文字和深入浅出的分析让我不愿意错过任何关键的因素和概念。该书的每一章节都像是一篇精心完成的论文，用心地梳理和解释了与房市有关的所有要素，而在表述上则竭力生动形象，如同口述那样，娓娓道来。读着这本书，心里总是会有惭愧。在这个人云亦云的信息爆炸时代，自己几乎已经习惯了碎片化的浏览扫读，总是轻易地被那些哗众取宠的结论或标题分散注意力，越来越难以静下心来，扎扎实实地做独立的分析

和研究。但本书的作者非常踏实和中立地对房市的大起大落做了理性而独立的分析，得出的结论则是基于大量详实和全面的资料及数据。就像准备一场考试，抛弃那些五花八门的习题，集中复习和吃透课本中的典型例题和原始公式那样，作者很冷静地推开了那些所谓的热门结论或权威说法，回归到了市场规律的本源，然后再不断延伸扩展，通过严谨地求证得出尽可能客观的结论。字如其人，书亦如其人。这本书其实就是作者慷慨地将他完整的写作过程展现给你看。他邀请你同他一起寻找答案，如何得出这一结论，依据了哪些理论和概念，过程中又找了哪些资料做了哪些思考？作者都踏踏实实、原原本本地讲述给你听。除了讲述房市的规律和原理之余，书中也会不时跳出几句俏皮话或玩笑之语，让人觉得这就是一个真诚的朋友在你身边给你分析与你相关的事。这个朋友有性格，有情感，也有自己的坚持和努力。从那些细心和耐心的解释中，没有经济学基础的读者亦可以通过读懂那些陌生的概念，做出自己的判断。“我越来越厌倦道德批判以及洋洋洒洒但又空洞无物的分析，市场自有其路径，它永远不会理会‘应该是什么，应该会怎么样’，当一种制度没有发挥到极致是不会退出历史舞台的。而资产价格从来都是沿着阻力最小的方向前进，在市场面前，我们可以怀有理想，但必须面对真实的、血淋淋的市场，由此而生敬畏。在本书中，我情愿做些辛苦的工作，试图从中国房地产市场的大数据出发，为市场的争论做一个技术性的注脚。”很喜欢这本书的后记。作者做了分析中最枯燥和辛苦的工作，却并不希求过多。“从理想主义到中的精神”并不意味着他放弃了理想拥抱了中庸，而是在纷繁浮躁的世界中，他用尽可能的勤奋和努力为自己坚守的理想找到一个平衡点，然后一点点踏实地靠近。在2013年末，也就是房价的最高点买了房子的我，多希望在之前就能读到这本书。但此书的收获远不止于此。日后对于很多人云亦云，当更多提醒自己回归到本质自己思索答案。

3、《红周刊》特约作者 王传言 中国房市的来龙去脉应该如何理清，这不仅关系到未来房市的预测准确度，更能够对于普通民众提供切实可行的建议。因为兼具商品和资产性质的房产，不仅应该有着“安得广厦千万间”的基本功能，更是需要引导人们理性认识房产的价格波动，避免陷入投机的怪圈中。在看似不正常的现状中发现正常的规律 在理论和实践中，各路学者都纷纷亮出自己的观点，可以说这些观点都呈现“公说公有理，婆说婆有理”的状态。迫切需要有一份权威数据呈现给读者，让读者能够在变幻莫测的房市风云中找寻一条清晰脉络。而这无疑就是财经作家艾经纬以及他的《房市大衰退：33年房市变迁大推演》的意义和价值所在。从书籍的标题不难发现，作者希望从横向和纵向比较中解析中国房市变化的原因，从而对未来房市提供可资借鉴的范式。“房价会暴跌50%吗？”、“房价还要跌多久？”、“城镇化还是房价推手吗？”、“买房还需要抢吗？”、“90后要不要买房？”、“为什么2015年很关键？”这些看似复杂的问题都成为该书提纲挈领需要认真回答的问题。带着问题去阅读永远是一种最有效的阅读方式，对于该书注定应该遵守这样的法则。正如作者开篇就提出的“莫比乌斯怪圈”一样：房价上涨正是房价上涨的原因。而如何解开这个谜团，需要有剥洋葱的勇气和魄力，因为自圆其说的房市理论已经在房价刚性下显得苍白无力。无论人们期待的“房市拐点”还是“房产泡沫”，这些符合经济规律的法则在中国却遭遇了瓶颈，而这看似不正常的现状其实隐藏着正常的规律，其前提就是纵观中国房市33年以来的变迁轨迹，从中找寻出未来可能的走势。财经推演的基础必须建立在坚固的理论框架上，作者对中国房市的推演也是从“中国房市供需大剪刀”、“33年房市价格与周期”和“房地产泡沫上的十根稻草”三个维度上进行。在此基础上，以供需分析为基本出发点，将中国房市的前世今生都进行了系统剖析，而围绕着在中国房市之上的“十根稻草”，作者更是提出了这个“刚性泡沫”也终究逃脱不了破灭的危险。只是中国房市之所以坚挺如故，其根源就在于这“十根稻草”在苦苦支撑的结果，而像鄂尔多斯(9.36, 0.13, 1.41%)“鬼城”的不断出现，也正在证实作者对未来的预测：泡沫终究是泡沫，其无论如何挣扎也都摆脱不了破灭的命运。大数据透视发展本质 房市变迁离不开数据的支撑，而大数据时代也面临着更多更大挑战。任何信息的遗漏可能使结果的推演出现“失之毫厘谬以千里”的结果。而该书中，作者不仅运用了强大的Wind资讯和同花顺(45.360, -0.57, -1.24%)数据，得以系统掌握中国房地产的大数据。作者还项目化地研究了人口结构、保障房变迁、经济变迁和泡沫病理学等。而这些都从数据基础和结构上增强了该书的理论构架以及可读性。不仅以数据为支撑，更是采取了图表呈现的形式，为该书带来更多视觉上的冲击。理论的归理论，现实的归现实。作为对中国房市预测的书籍到底能否被读者接受，也正如作者所言“要交给市场”去检验。但是，以大数据为支撑的分析基础、以三大维度为框架的独特框架、以图表形式展现房市变迁的真实性、将专业术语尽量变得可读，从这些努力中都不难看出作者的付出和努力。而更为重要的是，房市的变迁不仅是关系国计民生的大事，更是我们凡夫俗子需要关心的事情。而这样的一本书无疑会给我们每个人在房市决策上提供可资借鉴的经验，因



# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

为揭开房市神秘面纱之后将会看到房市的真面貌。

# 《房市大衰退:33年房市变迁大推演》

## 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)