

把握买房卖房的时机和原因

什么时候可以出手买房卖房？ 物业税能有效降低房价吗？

小产权房的前途是什么？

现在， REAL ESTATE
你该买房吗？
开发商曝光楼市真相

决定未来房价的因素有哪些？

高房价还能撑多久？ 怎么样房价才会降？



买房卖房，
先看《现在，你该买房吗？》

朱大明◎著

凤凰出版传媒集团
凤凰出版社

把握买房卖房的时机和原因

现在，REAL ESTATE 你该买房吗？

开发商曝光楼市真相



朱大鸣◎著

凤凰出版传媒集团
凤凰出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

现在, 你该买房吗?: 开发商曝光楼市真相 / 朱大
鸣著. —南京: 凤凰出版社, 2010.9
ISBN 978-7-80729-867-0

I. ①现… II. ①朱… III. ①房地产业—研究—中国
IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 143975 号

书 名 现在, 你该买房吗?

著 者	朱大鸣
责任编辑	钟殿舟
出版发行	凤凰出版传媒集团 凤凰出版社
出 品	凤凰出版传媒集团 北京凤凰天下文化发展有限公司
集团网址	凤凰出版传媒网 http://www.ppm.cn
印 刷	北京市施园印刷厂
开 本	700×1000 毫米 1/16
印 张	18
字 数	262 千字
版 次	2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月第 1 次印刷
标准书号	ISBN 978-7-80729-867-0
定 价	28.00 元

(本图书凡印装错误可向承印厂或北京凤凰天下文化发展有限公司发行部调换, 联系电话: 010-58572106)

解开你关于房地产的所有 疑问和兴趣

阅读本书，下面所有问题都能够从中找到答案：

- 房价一定会降吗？
- 什么时候可以出手买房卖房？
- 高房价还能撑多久？
- 怎么样房价才会降？
- 物业税能有效降低房价吗？
- 决定未来房价的因素有哪些？
- 小产权房的前途是什么？
- 中国房地产的本质是什么？
- 为什么说中国的房地产与西方的不是同一个行业？
- 为什么说以前的房地产相当于钞票？
- 为什么说房地产行业 and 石油行业一样？
- 为什么说房产对人跟大米一样重要？
- 影响房价中长期趋势的因素有哪些？
- 18 亿亩耕地红线与房价有什么关系？
- 为什么房价收入比如此离谱？

- 为什么房屋租售比如此离谱？
- 为什么商业地产和住宅地产价格倒挂？
- 为什么不考虑房地产本质只考虑供需是没用的？
- 购买房产的三种结构性力量是什么？
- 为什么调控之后房价都会出现报复性上涨？
- 都是些什么人成了开发商？
- 开发商是如何赚钱的？
- 炒房团的利益从何而来？
- 土地出让金对开发商有什么影响？
- 容积率多少算合适？
- 中国税制与房价之间的逻辑关系是什么？
- 为什么会出现土地财政？
- 管理层一再批准经济开发区对房价有什么影响？
- 房价是由什么决定的？
- 为什么开发商不愿意做小户型？
- 为什么政府不愿意推出保障房？
- 你该如何思考房地产？
- 中国房地产会在 2012 年崩盘吗？
- 中国房地产怎样避免走日本的老路？
- 现在投资商业地产合适吗？
- 投资商业地产与住宅地产有何不同？
- 谁在房地产利益链中分到了一杯羹？
- 如何看待房地产评论人的言论？
- 房地产评论人都是公正的吗？
- 房价究竟该不该进入 CPI？

- 自住型与投资型购房，谁决定房价？
- 炒房团对房价起什么作用？
- 究竟谁在买房？
- 大龄未婚女青年和丈母娘，真的是推高房价的推手吗？
- 穷人买不起房只能怪房价太高吗？
- 房地产绑架了中国经济吗？
- 为什么资本都进入房地产行业？
- 国企地王对房价造成的冲击是好是坏？
- 国际热钱是推高房价的推手吗？
- 为什么 70/90 政策难以推行？
- 为什么 2009 年房价会飙涨？
- 房地产与经济的关联度和关系是怎样的？
- 为什么是房地产成为 2009 年中国经济保八的关键？
- 为什么房价在中国只涨不跌？
- 开发商要经过多少道程序才能建房？
- 为何说开发商是高风险行业？
- 为什么说房地产是图章的旅行？
- 城市化对房价会产生什么影响？
- 人口红利对房价会产生什么影响？
- 科学技术会对房价产生什么影响？
- 房地产能够对抗通胀吗？
- 房价大跌对老百姓是福还是祸？
- 中国人真实的购买力究竟如何？
- 为什么只压低房价反倒更有利于富人？

.....

专家点评

“在乱象中管窥教训，在反思中积极进取”，是朱大鸣先生本次出书的主要目的。在本书中，朱大鸣先生不仅对于中国房地产行业房改以来十年政府政策、行业引领、市场规范以及企业运作等诸多方面所存在的问题进行分析，更对中国房地产企业的发展之路加以反思，通过“以史鉴今”为所有地产从业者和关心地产发展的芸芸众生，提供了最有价值的地产读本。希望所有读者，能通过本书明了“楼市真相”。

——蔡鸿岩 楼市传媒 董事长

观点要大鸣，创新要小试

——蔡照明 中国著名地产策划人
北京时间传媒董事长、首席营销官

我与大鸣兄的渊源还是网友们强加的。才高八斗的大鸣博士，一直是我仰视的对象。2008年6月份，我开始唱涨中国楼市，由于观点鲜明，很快我就与大鸣兄、董藩教授和任志强总裁成为网友谩骂的对象。

作为财经评论大家的大鸣兄至今还是我的偶像和老师。我本人学的财经专业，但是由于更多的致力于会计工作和房地产开发知识的积累，宏观经济关注不够。我立下的地产评论人转型财经评论人的志向的第一老师，就是大鸣兄。

——陈宝存 中国著名地产评论人

作者选择房地产这个当今中国社会最光怪陆离的万花筒作为聚焦对象，运用其财经评论员的深邃眼光和犀利生动的文笔，向读者揭示出一个个欲罢不能的楼市话题。书中既有如“从中国经济周期看房价变化”的宏观扫描，也不乏“从一份楼盘

清单看利益相关者对房价推高作用”这样抽丝剥茧的细微解析，引人入胜、催人思考。

——陈国强 中国房地产学会 副会长
北京大学房地产研究所 所长

中国著名财经评论家朱大鸣新作，正是为那些与房地产有关的人士指点迷津的钥匙。深入研究当下与未来房地产经济的走势，“以理性的眼光看待房地产这个非理性和理性结合的怪胎，为大家找出解决问题的办法。”这正是我们所需要的。

——戴欣明 中国城市运营管理研究中心 主任
中国城市运营&商业地产管理研究中心 主任
全国房地产经理人联盟 常务理事

房价问题其实很简单，复杂的是它背后的因素。本书将房地产所有可能牵涉到的背后因素进行了叙述和分析，用理性的思维来观照各种“奇谈怪论”，给读者提供了一个清晰的关于房地产的全景图，帮助读者看清房地产行业的真相玄机。

——董藩 北京师范大学管理学院 教授
北京师范大学房地产研究中心 主任
北京房地产学会 副会长

中国社会已经有了这样的共识：房价的飙升不仅是经济问题，也是社会问题，甚至是政治问题。但与这些“问题”相对应的各种“责任”却似乎谁也说不清。对“问题”与“责任”认识的不对称，显然是十分危险的。所以，对于当今中国的房地产，理性比黄金更宝贵。朱大鸣博士的这部新著，专业的思考、详实的案例、独到的解析深入浅出，使社会大众能够更加理性地认识房地产，于国于民都是一件极好的事情。

——段欣毅 人民网国际频道 主持人

楼市疯狂，人亦疯狂，“疯狂”何时了？或许此书能给出答案！

——高耀松 上海国际经济贸易研究所 所长
《国际市场》杂志社 社长

虽然大鸣先生的有些观点还需要得到实践的检验！虽然大鸣先生的有些观点可能会引起不同的反响和争论！但是我想“真理一定会越辩越明”！在中国经济社会亟待转型的今天，在中国房地产业乱象丛生的今天，怎样建立起一个规范的、公正的房地产市场秩序，这才是我们大家所共同期盼的！

——顾海波 独立地产评论人

这几年，大鸣兄对房地产市场频发宏论，引来众人争睹时，我初并不以为然。然则数年下来，大鸣兄竟持之以恒，华章频现，或纵横捭阖，或阐幽显微，不意间竟成煌煌大著。虽不敢说此著定能成为中国房地产发展史的翘楚，但成为房地产行业的一串珍珠，却是当其实也。

努力是一种价值，选择更是一种价值。既然我们选择了房地产这个行业，那么我们就需要有大鸣兄这样的智者，为我们鸣锣，为我们指引方向。

——黄玺庆 北京万年基业建设投资有限公司 总经理

朱大鸣先生作为中国著名的企业家和著名的财经评论家，用他独特的视角，以嬉笑色骂、幽默诙谐感性的语言表达了深邃的思想，通过此书描述了一幅当代中国房地产界和社会的众生相，很值得现代人撕开和回味。此书有品、有格、有境界，大作读毕，是我看到的房地产领域最有思想的一本好书。

——贾卧龙 中华房商联合会 主席

和大鸣兄在相识之前神交已久，相见之时印象甚深。似他这般事业有成的企业掌门人，大多事务繁忙，无暇他顾。经常在媒体露面者，也多是为企业品牌代言。而大鸣兄一直为房地产行业大声呐喊，非为已利，乃出于社会责任与良知的公心。只此一点，已让小弟佩服至五体投地。加之大鸣兄笔耕不辍，精力过人，文章涉猎之广，关注领域之多，分析角度之独特，皆自愧弗如。今新作即将面世，再次从独特视角，以犀利笔锋揭开中国房地产如乱麻般的层层迷雾。盼此书早日到达读者手中，让公众得以与作者一同看看中国房地产千奇百怪的那些事。

——姜炜 全国房地产经理人联盟 副秘书长

房地产本是一片江湖，各色人等心思各异，在此争斗搏杀。

房地产也是一团糍糊，二十多年来没明白一个房价问题。

我们面对一个语言暴力的时代，而房地产行业以及从业人员由于身处风口浪尖，更是承受了很多不应承受的舆论压力。本书以勇者的姿态、以智者的视角、以简洁的表述方式，把当前房地产领域里最为关注的热点话题做了全面的评述，帮助大众和从业人员在舆论的海洋里理清思路，看清未来！

——雷越姝 中建国际发展股份有限公司 副总裁

本书以鲜活生动的语言，对房地产各种热议问题毫不回避，做了清晰明确的陈述，反映了一位房地产工作者的社会责任、理论功底和职业态度。

中国的房地产不能够既无真理也无真相，而揭示真理和真相既需要勇气也需要智慧。本书具有房地产拨乱反正的重大现实意义，是每一个关心中国房地产业健康发展的人值得一读的好书。

——李战军 上海易居房地产研究院发展研究所 所长
浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心 主任

明朝那些事儿离我们太远，房地产那些事却与我们每一位休戚相关。

朱大鸣先生不但是位成功的企业家，更是位极具影响力的财经评论家，本书以独特的视角，全景展现房地产业的方方面面，深入解析房地产业遭遇困局的种种原因，俗话说，外行看热闹，内行看门道，但该书却能给不论业内还是业外人士带来启迪，值得细细品读。

——李骁 上海乘星行营销服务机构 总经理

本书以理性的笔触，从房地产的本质出发，深入分析了房地产的乱象，让读者可以清晰穿透纷繁的迷雾，达成接近真相的理解。特别重要的是，作者提出了思考房地产的方法，指出了未来影响房价的关键因素，通过它，读者可以独立地分析房地产，而不再受各种观点的忽悠，做好自我保护。

——刘明远 中国人民大学经济学院 教授

本书令我印象深刻的是，它非常通俗易懂，你会像看小说一样不知不觉中就把书读完，丝毫不觉沉闷，但这丝毫不损于它的学术价值和剖析问题的深度。你常常

会在读到某处时，击掌感叹：“对，事实就是这样的！”理清房地产的纷繁芜杂、迷惘不清的现象，直击问题的症结所在，提出切实可行的、实实在在的应对方法，用理性、客观的眼光去看待房地产，这是此书的目的，相信，这也是每个关心房地产行业走向或正在犹豫要不要买房的人都需要的。

——汤国昌 SKP（中国）国际管理咨询有限公司 总经理

房地产行业的起起落落，大浪淘沙，恰似为江湖众生舞剑弄枪布了一幅时代的背景。说行在江湖，就少不了满腹经纶的书生、仗义执言的侠客、横刀立马的武林高手包括笑看江湖的隐士特别是他们的事儿。朱总大鸣兄以深入浅出的文字描述了一个纷繁的地产江湖，那些人，那些事，那些忘不了的泥泞，那些拂不去的烟尘……书里书外如同与智者对话，与仁者交心。

——王红梅 东方之门指挥部 副总指挥

此书非常值得一读，理由如下：

一、全面透析。该书从行业、市场、政府、开发商、消费者、银行、政策等方面非常详尽地剖析了房地产市场。笔触所到之处，涵盖了房地产领域各个方面。

二、紧扣热点。该书紧扣房价、投资、金融危机、物业税等热点话题，为读者进行深度解析，在提出作者见解的同时也向业界人士发出善意呼吁。

三、客观立场。难能可贵的是，作为房地产开发商的作者，没有站在利益群体的立场，以客观公正的视角深度解析中国房地产市场，并为房地产市场理性发展提出了极具建设性的构想。

——吴其伦 财经评论人 上海企治实业有限公司
上海政合企业管理咨询有限公司 董事长

风声雨声调控声声入耳，房事楼事政策事就那点事儿。朱先生从一个理性的观察者出发，曲径通幽，细品楼市，有时落英缤纷，乱花迷眼，有时峰回路转，天地开阔，带给所有喜欢他的网友和读者一个非凡的思考视角。我们应该感谢思考者，他们让人类的思想更加有力！

——相国良 新浪乐居 副主编

吾友大鸣，在房地产领域驰骋二十余年，操持过广告、策划、代理、开发等多种业务，深谙房地产业链的操作流程、内幕，以及各种奇闻逸事。更难得的是，他喜读书，有悟性，常以宏观财经视角，体察行业微观之事体，观点亦称得上鲜活泼辣。本书就是其风格的集中反映，能让人在轻松阅读过程中，窥得房地产的诸多好事、坏事、奇事、密事、趣事。

——杨红旭 易居中国研究院综合部 部长

大鸣兄不仅是一个成功的实业家，也是著名的财经评论家，尤其对房地产的研究与实践，更是国内少见的思行合一者。在他的这本关于房地产的新书里，凝聚了大鸣兄多年来对房地产业乃至中国经济和社会发展的探索与思考，字里行间浸透着作者对行业发展、对社稷民生的关切与责任。

大鸣兄在这本书里所倡导和传达的“理性价值”，正是房地产市场健康发展和房地产行业转型最需要的思想养料。房地产不缺说客，唯独稀缺思行合一者，朱大鸣不仅是行业成功的实践者，更是勤奋的思想者。透过朱大鸣的新书，你将对房地产有全新和深入的理解。

——杨乐渝 全国房地产经理人联盟 秘书长

为什么这些年“有涨有跌”的投资信条在中国的房地产市场就会失灵？房地产价格是攀升还是下降？为什么普通投资者在楼市中更容易挣到钱？政府、银行、开发商和买房者目前遇到哪些困惑以及如何应对？这些不仅是房地产从业人员所关注的问题，也是广大市民急需了解的真相。

在这本书里，作者就上述列举的问题做了详细而周到的阐述和视角独到的分析。阅读此书，您会发现书中除了引入了大量的中外房地产相关资料外，更有作者对中国房地产发展趋势的分析；我们看到的绝不仅仅房地产行业的“教科书”，更多的还是作者对房地产行业的研究精神。相信这本书会为所有房地产从业人员提供有价值的参考意见和建议。

我一直认为大鸣兄不仅拥有教师、开发商、财经评论家、作家等多重身份，也有着仗义、感恩、忧国忧民的学者情怀，更是我国改革发展中的“弄潮儿”。

——张健 华房联合基金管理公司 总裁

自序

理性比谩骂更有价值

房价飙升、央企疯狂抢地、“有涨就有跌”的规律被破、暴力拆迁、炒房客腰里别着几十套钥匙、蜗居、蚁族、城市化、打压政策……这一系列的暴热词汇背后的房地产，正在上演盛世危机。

2010年3月之后，房价又开始暴涨，很多地方又出现围堵开发商排队买房的疯狂情形，而针对于此，国务院出台一系列的措施，抑制高房价。对于老百姓来说，特别是潜在购房者来说，房价涨到什么时候是个头，一直都是一个谜。对于屡次踏空的购房者来说，愤青式的埋怨没有用，吃亏的还是自己。从今天起，我们应当用理性与客观的角度来看待房地产市场折腾不止的现象。

或许你是个准备购房者，或许你是房地产的研究者，或许你是投资者，你都会对中国房价一直向上而没有像样的回调感到诧异。“有涨就有跌”的投资信条似乎在中国的房地产中失灵了，变成了“只涨不跌”的“魔鬼”行情。

对于投资者来说，房地产比股市更赚钱，是一个单边的市场。对于潜在的购买者来说，这是一场噩梦，货币的贬值，房价的飙升让储蓄变得更渺小，他们陷入了一个一直攒钱付首付但永远赶不上首付增加的泥潭中。对于已经买过房子的人来说，他们大多是贷款买房，他们担心的

是房价下挫而带来的财富缩水，因为他们毕竟为了买房而负债，负债是真实的，一旦房价跌到持有的成本价下面，断供潮必将不可避免的爆发。

在牛市中，排队买房和抢房现象能把开发商逼得发疯，而在熊市中，负债也能把开发商逼得发疯。前者如一些人围攻开发商必须开盘卖房，彻夜围堵；而后者，一些一向比较“嚣张”的开发商被高利贷吃掉，高利贷“驴打滚”采取吸血式的扩张，被吸附的产业一般都是被吸干。

房地产市场是江湖，里面也有各色的争斗与搏杀，他们在争夺人类最原始的本能：夺利。房地产已经形成了一系列的利益链，在这个链条中有各级政府、银行、购房者、投资者、开发商、代理商、中介、媒体、评论员……房地产并成功地“绑架”了很多行业，控制了它们的命运，以至于如果房地产这棵大树倒下，砸伤的不仅仅是这个产业，而是要砸到一大片的产业。这里面有各色密码，等待我们去解开。本书以朴实的语言，全息式的揭露房地产每一个细节中的隐情。

或许这本书并不能告诉你房地产全部的真相，但最起码能够告诉你的是，中国的房地产与西方国家的房地产有何不同，房价为何这么疯狂，疯狂的利益推手都有哪些，高房价对中国社会经济有哪些影响，房地产未来的趋势是怎样的，为什么房价收入比如此离谱，为什么租售比如此离谱，为什么商住地产价格倒挂，中国房地产的本质是什么，买房的时机如何判断，关于房地产你该有的思维，以及政策的制定应当怎样改进……

关于房地产的谩骂已经很多了，但谩骂从来解决不了真正的问题。我们要以理性的眼光看待房地产这个非理性和理性结合的怪胎，找出解决问题的办法。我们希望的，是通过我们的研究和努力，解答你关于房地产的所有疑问和兴趣，使你能够更全面和清晰地读懂房地产，并能够正确地采取相应的行为。

第一篇 房地产这个名利场 / 1

引言 刀光剑影的房地产江湖 / 2

一、癫狂的购房者 / 3

1. 几亿人卷入了疯狂的房子中 / 3
2. 男人要老婆，女人要房子 / 5
3. 不吃不喝也要买房传子孙 / 8

二、开发商的红与黑 / 10

1. 开发商的原罪？ / 10
2. 开发商的红与黑 / 12
3. 拴在产业链上的一串串蚂蚱 / 14

三、政府与银行的角色扮演 / 17

1. 土地财政 / 17
2. 腐败重灾区 / 19
3. 暴力拆迁背后的经济危机 / 22
4. 多向得益 / 25
5. 孪生兄弟 / 28

四、游资凶猛 / 30

1. “国家队”来了 / 30

2. 富人们的玩具 / 32

3. 海外秃鹫队 / 33

五、一团浆糊的舆论 / 35

1. 是谁害了千万人没能居者有其屋 / 35

2. 媒体中立很难吗? / 36

3. 房地产评论人的名与利 / 38

评论 谁是谁的守护神 / 40

第二篇 看不懂的政策 / 42

引言 楼市也是政策市 / 43

一、房地产政策：稳定器还是起搏器 / 44

1. 货币政策的威力 / 44

2. 土地招拍挂之下面包与面粉 / 46

3. 容积率与 18 亿亩耕地红线 / 50

二、房地产政策：着眼于治标还是治本 / 52

1. 房价是被打压下去的吗? / 52

2. 物业税的困境 / 55

3. 资本金成为调控手段的后果 / 58

4. 小产权房拿“结婚证”先要切割 / 60

三、老百姓的房子在哪里 / 63

1. 穷人买不起房子只能怪房价高吗 / 63

2. 70/90 政策为何难以执行 / 65

3. 开宝马也买经适房? / 66

4. 如何让保障性住房能够有效保障 / 68

5. 公租房应当考虑哪些群体 / 71

评论 是该制定长期政策的时候了 / 73

第三篇 重识房地产 / 75

引言 房地产能成为支柱产业吗？ / 76

一、房地产的本质 / 77

1. 房产是投资品，更是消费品 / 77
2. 住房是一种必需品 / 80
3. 房产具有区域垄断性 / 81

二、房地产在中国经济中的角色和地位 / 84

1. 高房价为何会掏空竞争力 / 84
2. 关联者 / 89
3. 晴雨表 / 91
4. 经济引擎：还有更好的选择吗？ / 92
5. 为何高层一再批准开发经济区 / 96

三、异化的房地产 / 99

1. 海南房产热：让房地产在大街上裸奔 / 99
2. 房地产沦为金融和权力的婢女 / 102
3. 房地产市场比金融市场还凶悍 / 106
4. 房地产的公平与效率 / 108
5. 房老大变成谁也不敢碰的硬茬 / 112
6. 高房价让人才正在逃离大城市 / 115
7. 土地成了富豪们的老妈之后 / 117

评论 中国房地产会步日本后尘吗 / 121

第四篇 开发商是如何炼成的 / 123

引言 谁可以做开发商？ / 124

1. 中国开发商的几种类型 / 124
2. 开发商的成长史 / 127