

惊天大逆转 的背后

揭示中国房地产运行的终极铁律

李骁◎著

◆ 楼市的问题，不仅仅是房价问题！
◆ 房价的背后到底是什么？楼市的拐点在哪里？
◆ 「新国十条」之后，楼市风向如何？

房产元老**杨慎** 作序推荐 最有智慧的房产大腕**冯仑**

搜房网CEO**代建功** · 财经评论家**朱大明**

地产专家**开彦** · 经济学家**唐方方**

《国际市场》杂志社社长**高耀松**

倾力推荐

搜房
SouFun

搜狐焦点
WWW.FOCUS.CN

sina 新浪乐居
house.sina.com.cn

网易房产
house.163.com

腾讯房产·蓝房网
www.fangqq.com

联合推荐



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

惊天大逆转 的背后

揭示中国房地产运行的终极铁律

李骁◎著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书围绕此次金融危机下房地产“过山车”的行情这条主线，对社会关注的热点进行点评、对未来房地产走势进行预测。针对房地产业存在的各种问题，从宏观到微观，从行业到社会，徐徐道来，并分析其原因，提出解决办法。

本书作者是全国知名房地产营销公司董事长，全国房经联上海执行主席，有 20 年从事房地产工作的经历。本书集其 20 年从业之精华，内容都是有感而发。

图书在版编目 (CIP) 数据

惊天大逆转的背后：揭示中国房地产运行的终极铁律/李骁著. —北京：机械工业出版社，2010.5

ISBN 978-7-111-30584-2

I. ①惊… II. ①李… 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 083035 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑：贾秋萍 责任编辑：贾秋萍

责任校对：唐海燕 责任印制：乔 宇

北京机工印刷厂印刷 (北京振兴源印务有限公司装订)

2010 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

180mm × 250mm · 11.75 印张 · 9 插页 · 217 千字

0 001—12 000 册

标准书号：ISBN 978-7-111-30584-2

定价：36.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心：(010) 88361066

门户网：<http://www.cmpbook.com>

销售一部：(010) 68326294

教材网：<http://www.cmpedu.com>

销售二部：(010) 68379649

读者服务部：(010) 68993821

封面无防伪标均为盗版



推荐序一 PREFACE ONE

2009年冬，在我去上海参加某论坛期间，李骁同志将他的新作《惊天大逆转的背后》一书初稿送我，并嘱代为写序，这件事已过去两个多月，今天才交稿，谨向作者表示歉意。

在和李骁同志攀谈中，得悉他写此书的初衷是为了探求2009年中国房地产市场从年初低迷到年底骤然火爆的原因。李骁同志告诉我：2008年他和他的同事议论最多的话题是房地产业如何摆脱国际金融危机的困局，防范市场出现“拐点”和房价波动。然而，他万万没有想到的是，不到半年的时间，市场就像打了强心针似的，迅即火爆起来，房价一天一个新高。北京、上海、深圳等城市的房价，从年初每平方米几千元攀升至近万元，又从近万元攀升至数万元，高的达十几万元，最火的是上海，每平方米超过10万元的楼盘竟有13个之多。于是，人们在企盼市场繁荣的同时，又为房价的非理性上涨担忧。正是这种矛盾的心情和市场态势，才促使他动手写了《惊天大逆转的背后》一书。

李骁同志自1992年进入房地产业，至今已近20年，从业经历涉及房地产的开发、营销、管理、策划等各个环节，几乎见证了中国房地产业市场化发展的整个过程，是中国房地产业历次波动、调整的经历者，经他操作的项目更是多达一百余个，业务实践为他提供了一个熟知居民住房境况的职业平台。他说，10万元1平方米的房子别说是普通老百姓买不起，就是收入可观的白领阶层也会“谈房色变”。他反问自己，这种泡沫铺垫的繁荣究竟能支撑多久？有朝一日泡沫破裂会不会殃及银行或引发通货膨胀？在这一连串反问的背后，隐含着他对市场前景的担忧。

我曾说过，中国住房建设取得的巨大成就是举世公认的，仅仅用了30年，就总体上解决了13亿人口大国的住房问题，这是一个了不起的成就。但房地产市场潜存的问题也不容忽视。中国房地产市场是一个不很规范的市场，政策法规还不健全，行政干预过多，诸多深层次矛盾盘根错节。要解决这些现实中的问题，必须解放思想，深化改革，切实克服制约发展的体制性、机制性障碍，包括依法完善土地制度和规范现行财政税收体制。李骁同志敏锐地看到了这些问题，并在他的书中概述了相关见闻。

李骁同志在书中关注最多的是房价暴涨的原因，这不只是作者个人的思考，也是业界乃至社会众多人士的关注焦点，我一直认为，高房价只是个表象，其背后是

错综复杂的深层原因。在这个问题上，目前流传的一些谰言均不可信，诸如：“开发商牟取暴利”说，“地方政府追求政绩”说，“土地部门袒护地王”说，“炒房团投机倒把”说，等等。这些看法在某一地区、某一时段可能存在，但不是主要原因。依我之见，房价暴涨的直接诱因很有可能与放松金融管控、货币投放过多及不规范的财税体制有关。据有关资料显示，2009年全国金融机构发放的个人经营性贷款共2.46万亿元（内含以不同方式进入房市的贷款），而此前2006年至2008年同一口径的贷款分别为6千亿元、1万亿元和7千亿元（小数从略）。也就是说，2009年一年发放的经营性贷款，相当于前三年的总和，这还不包括从其他渠道流入房市的热钱及开发商直接从银行获得的贷款，以上总数约超过3万亿元。如此大量的信贷资金短期内一齐涌入房市，房价不疯狂上涨才是怪事！且不说是房地产能自动升值，就是不会说话的石头也能身价百倍。这里说句公道话，金融部门投放货币过多，在当时齐喊“救市”的背景下，也是不得已而为之。总之，具体问题必须具体分析。房地产行业有许多重大理论、体制、政策问题值得深入探讨。

我国的房地产业从改革开放算起，只有30年，总体上还处于起步阶段，成就巨大但问题不少。10年前，冯仑同志和我说过，中国内地的房地产应该多借鉴欧美模式，不要只照抄照搬中国香港地区的模式，他可能已体察到现行体制的弊端。我认为，体制模式固然重要，更重要的是摒弃浮躁，求真务实，坚持按客观规律办事。惟其如此，我国的房地产业才能真正健康发展。

杨慎

2010年春节前夕于北京

北京房地产学会理事会主席、原建设部副部长





推荐序二 PREFACE TWO

迎接品质创新时代

——为李骁先生补说一句话

我与李骁先生有一面之交。早就听说李骁先生是房地产的评论家、理论家、行业知名策划营销专家，我怀着仰慕之情期待着再次聆听他对最新房地产之剖析、点解和指点迷津。适逢全经联姜炜副秘书长让我为李骁《惊天大逆转的背后》新书写点文字，拜读之余，感触颇深，真是“踏破铁鞋无觅处，得来全不费工夫”。

平心而论，我不懂房地产，更不懂营销策划，真的不敢在专家业者面前评点什么。我只是个追逐完整又做了许多年住宅科研设计的长者，只能就住宅开发的创新谈谈我的意见，以补李骁先生书中尚未展开的话语，也许这就是李骁先生下一个出版物的论述主题。

毋庸置疑，房地产业经过十多年的发展，可以说已经进入了一个住宅开发的“品质时代”，这已成为不可抗拒的必然。可惜 2008 年房地产低迷的时期太短，没能让房地产商从阵痛中得到深刻的教训。即使这样，我们也可以从中看出品质对市场表现的重要性，只图短期利益、快速销售的企业，往往是欲速则不达，会深陷于资金流断档的危机中。这不得不让我们思考，以品质为首要因素的“三品”地产应对危机能力的强大作用。事实证明，凡是性价比好的、在品质上过硬的、在信誉品牌上做得好的地产项目，都不愁没有销路。

什么叫“品质”？这个问题的确值得我们深思。20 年前曾与我合作完成小康住宅研究课题的日本 JICA 专家最近来北京，我本想能得到他们的赞美，见到的却是笑而不语的神情。“外浮内糙”在现在的中国房地产业很普遍，我们的住宅产品过去 10 年当中是只重外表的，对人的健康、适用和实效性方面考虑过粗。我们在生产方式、开发模式、产品模式上面研究太少，“做面子和做里子”的哲理竟然没有人搭理，没能引起大家的重视，没有人充分去关注它，而过度包装反成为受追捧的竞争手段。有很多人到国外去访问竟然得出“国外还不如我们”的印象；到哥本哈根被认为走错了地方，强烈要求缩短行程。而恰恰是哥本哈根，被世界公认为生态绿色、低碳环保的模范城市，人们步行、骑自行车、乘公交车蔚然成风，广场公园成为市民交往和休闲的公共生活空间，要知道在十多年前，那里还是挤满小汽车的停车场呀

……他们不像我们那样追求浮夸的表象。

现在的房地产市场已取得了巨大的成绩，值得大家骄傲，值得去夸奖，但是我们不能不接受这样的评价：我国的房地产开发是粗放型的，我们的生产模式是在耗费资源、能源和大量排放的基础上进行的，往严重了说，我们的成绩是在透支我们下一代利益的前提下获得的。难道这能让我们心安理得吗？我们的近邻日本，经济发展之路并不像我们走得那么平稳，但是日本的房地产开发却非常人性化、非常高效化和追求高品质。要克服粗放的开发模式，就应该关注绿色建筑，关注节能低碳，关注集成化的生产链的组织。对开发商来说，不能仅仅把绿色节能作为一个招牌拿给人看看而已，而是要让它实实在在地对提高房地产效率和降低成本产生影响。

住宅产业化首先是标准化、系列化和集成化的问题，要形成互为协调的开放式的生产链。房地产开发的每个环节都是相互关联的，要协调配合，通过标准化、系列化的生产，才能使产业的效率得到提升。万科在房地产业独占鳌头，推动了行业的发展，希望在推进住宅产业化和绿色住宅的道路上，万科也能成为行业的领跑者。

前面我说了，房地产方面我不是专家，我只是就我熟悉的领域说我这些年看到的和想到的，留下几句话而已。两个月之前，我被全经联的领导和同行们看中，当上了全经联可持续建筑委员会的主任，谢谢全经联的领导们为我提供了展示的机会。要是我以上所写的话能为李骐先生的大作添点彩的话，我也就十分满意了。

开彦

2010年3月27日于北京

知名住宅专家、建设部住宅建设及产业现代化技术专家委员会专家
北京梁开建筑设计事务所执行合伙人、总建筑师



推荐序三 PREFACE THREE

关注民生，关注楼市

有朋友开玩笑说，在国外，陌生人见面谈天气，在中国，陌生人见面谈楼市。楼市无疑是中国这些年最热门的话题，也无疑是最能激起大家兴趣的“亮点”。

李总所著的《惊天大逆转的背后》给我们呈现了一段世界经济发展史上波澜壮阔、惊心动魄的特殊岁月。这也是一段值得收藏和记忆的岁月，充满机遇、变数，令人振奋。短短两年时间的金融危机以及其带来的冲击将影响到未来整个世界的格局，大至国家，小至每个普通百姓。在书中，李总用我们熟悉的字眼描绘了一幅中国经济和中国楼市的大“V”画卷，值得好好品味。

对于“有产族”来说，这是个最好的时代，他们的资产在瞬间增值数倍。在上海和北京，任何一个透着灯光的房子里，都住着一个资产超百万、超千万甚至超亿的“富翁”，他们是这轮金融危机最大的受益者。

对于“无产族”来说，这是个最坏的时代，他们得比以前多奋斗几年甚至十几年才能圆自己的住房梦。好在我们的政府已经出手，开始关注这一涉及民生的大事。我一直都很相信政府，只要他们想做的，就一定能做到，也一定能做好。

如果中国人有一个共同追求的梦，那就是“住房梦”。没房的想买房，买了房的想买大房，买了大房的想买几套房，在一个城市里买了房的想在中国其他城市买房，在中国买了房的想在世界其他国家买房，中国人的“住房梦”会一直做下去，生生不息。这或许也是推动中国房地产市场繁荣发展的原动力。中国城市化的进程和最近中央确定的加快城镇化建设，为中国房地产市场继续繁荣提供了保障。尽管房价上涨的压力很大，道路很曲折，但我依然对中国的房地产市场充满信心。

愿与像李总一样的同仁一道，为推动中国房地产业的发展共同努力！

代建功

搜房网 CEO

一

2008年11月的数据显示，上海存量房屋高达千万平方米，供需比例约为3.3:1，供需失衡状况为近5年之最。然而到2009年11月，上海待售存量房屋量仅够10周交易，用天翻地覆、过山车来形容市场的急剧变化一点不为过，经济周期的缩短也意味着波动的加剧。以后又会是怎样的行情？

对于预测未来，定位理论创始人、国际级营销大师里斯和特劳特说：“未来是不可预测的，可预测的只有正在发生的变革。”

2007年美联储主席格林斯潘在其出版的《动荡年代》(*The Age of Turbulence*)一书中对当时的美国经济断言：“我们面对的不是泡沫而是小气泡，许多小型、区域型的小气泡，绝对不会膨胀到威胁整体经济健全性的地步。”然而短短几个月后，美国便爆发了席卷全球的“次贷危机”。

这样，我们再来看中国房地产业短短一年中的情况，也许就会平和得多。

二

布鲁金斯学会研究员巴里·博斯沃思(Barry Bosworth)曾经对《经济参考报》记者说：“危机的一大教训就是‘我们不要浪费危机’。”这话对中国房地产业而言，也许并不适用。房地产市场的高额回报和高风险的表面下炫目的风光，面对巨大的消费群体，使得多数开发商失去对市场的敬畏和对专业的尊敬，紧绷的风险防范意识也开始松懈，从这个角度讲，危机不但没有过去，也许才刚刚开始。

如果不那么健忘，我们应该清醒地记得，2008年下半年那段时间多数开发商的惨状，用风声鹤唳、草木皆兵来形容一点也不为过。不过，苦日子并不像传说的那样难熬，短短几个月后，好日子就找上门来，2009年上半年，全国绝大多数城市的交易量便超过或与上一年全年持平，开发商也随即完成由杨白劳向黄世仁的角色转变。“不差钱”的开发商才深刻意识到，土地乃是一切的根源，于是抢地囤地、地王迭出便成为2009年一道独特的风景线。

三

如果土地市场持续疯狂，那么推测房价将继续上涨就几乎是顺理成章的事情。眼下的房地产市场显然如此，种种迹象表明，房价仍将在市场预期的循环中继续上

涨,2009年第三季度全国城镇储户问卷调查显示,超过六成(65.2%)的城镇居民认为当前房价高得难以接受,但另一方面居民购房意愿连续3个季度攀升。这预示着,在这样的无可奈何中,房价可能仍将继续攀升。

据统计显示,一线城市房屋租售比正在扩大,以北京、上海为代表的一线城市房价屡创新高,北京部分商品房的租售比已超过1:600,创下历史最高水平。这意味着出租一套商品房至少要过40年才能收回成本,有的甚至需要70年。

中国社会科学院2010年《经济蓝皮书》称,我国房价收入比超出合理承受范围,85%的家庭无能力买房。我认为,2010年的房地产销售面积和房价水平取决于政府稳定房价的决心和出台的调控改革措施。

不过,与土地市场疯狂和房价上涨压力形成鲜明对比的是,至2009年8月止,全国保障房建设完成不足1/4,而针对解决“夹心层”住房困难的“二次房改”呼声四起。2010年《政府工作报告》中指出,要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头,满足人民群众的基本住房需求。《政府工作报告》还指出,继续大规模实施保障性安居工程。

四

高房价不是问题,就像车市有宾利和布加迪威龙不是问题一样,问题是,有豪华车的同时也要给市场有选择奇瑞和吉利的机会。现在的房市问题在于,购房者只有“豪华车”的选择,而保障性住房的供给却迟迟跟不上。

建国以来至1998年,中国一直是个住房困难大国,几十年来积压的住房需求,从1998年至今,虽然市场化供给近20年时间,但只有少部分有购买能力者通过市场化途径得到满足;大多数没有购买能力的,住房需求远远没有得到满足。

中低收入阶层如果失去靠政府主导的经济适用房、廉租房等保障性住房满足的途径,只能与高收入阶层的市场化满足途径形成“一锅吃饭”的局面。

中国经济目前的发展模式面临跨越瓶颈、经济结构优化,甚至要触及政治体制改革,而中国改革在深水区徘徊,也面临进退两难的境地,改革的第一阶段为何受到广泛认同,是因为触动的是少数人的利益,保障了大多数人的利益,让广大工人农民的生活有了提高,而目前改革的阶段需要满足和解决的问题日益多样化、尖锐化,很多问题到了不动根本无法解决、动了根本可能就乱的地步。

保障性住房未能推向市场,房价和中低收入阶层的背离情形越来越严重。房价问题日益成为制约发展的重要因素。在这个牵动千家万户的根本性问题上,目前的情形已容不得我们再有半点马虎,不主动深化改革,人为的拖延时间越久,可能日后面临的调整将会越加剧烈,我们付出的代价将越高昂。

五

2009年我国房地产销售总额为5.7万亿~6万亿元,也就是说,我国居民近半花销用在“买房”上。所以有人称“2009年是我国经济最困难的一年,但也是房地



产业最辉煌的一年。”

不过，所有最后的胜利者无不是在狂热中保持了冷静的人，正如巴菲特所说，“在别人贪婪时恐惧，在市场辉煌之余保持一分冷静，是决胜市场的必备心态。”

地王迭出是否是一次集体狂欢？羊群效应告诉我们，集体的行为未必代表决策的正确。

行业整合理论告诉我们，任何一个行业经过长时间的发展，最终会有少数的企业成为行业的领袖甚至占据垄断地位。拿房地产业来说，最明显的例子是中国香港的情况。香港排名前十位的地产公司占据香港 80% 以上的市场份额，而排名前 4 位的公司即已占有 65% 的市场份额。不论行业整合的时间有多长，有一点是肯定的，那就是行业整合不论时间的长短，它总在发生着也必将继续发生着，任何时候不以任何的原因和方式而改变。

中国目前注册的房地产企业有 6 万多家，一个基本的事实是，这些企业中的大部分将会随着时间的发展而消失。我们必须清楚，什么因素会触发行业整合的加剧；在行业整合加剧的时候，自己如何能够置身事外。

六

每到岁末，编辑们的约稿方向几乎一致指向下一年的走势和预测，正如本文开篇所讲，预测未来是件困难的事情，虽然有不少人对我对过去一年中的准确预测表示了钦佩，但我自己却不这么看。

近期，政府颁布了一系列针对房地产业的新政或调整政策，调控的目标很大程度上是针对房价。事实上，房价永远都不是原因，而仅是一种结果。政策是否能发挥人们期望的作用，受到很多因素的影响。

执行力度和决心紧密相连，这直接决定政府调控是治标还是治本，一切治标之策再加上执行环节的不到位只会换来市场更加报复性的上涨，并且深度破坏产业的生态。

一篇评论文章里有这样的话：有些人不会倾听，不相信远久的故事，仅关注急功近利的当下，只相信凯恩斯主义“长期看我们是死人”的哲学。这对于中国的房地产业是最为振聋发聩的警告，也许中国的房地产业已经走到十分敏感且重要的十字路口，这不仅是指民生，还有人文。

普利策说：“倘若一个国家是一条航行在大海上的船，新闻记者就是船头的瞭望者。他要在一望无际的海面上观察一切，审视海上的不测风云和浅滩暗礁，及时发出警告。”有人说，最严厉的批评正是基于最深沉的爱；我说，一切为正义的善良的动机而发出的批评，才是真正的良药。

正如某位著名经济学家说的，“一个简单的推理胜过复杂的论证。”中国经济总会在某个时间至少出现比较像样的回调，房价也总会在某个时间会有较大幅度的回落，问题在于，我们不知道这一切将会发生在何时？

但愿大起伏到来之前，我们都已做好了足够的准备。





目录 CONTENTS

推荐序一

推荐序二

推荐序三

前言

第一章 逆转——冰火两重天/1

1. 风暴来临 /2
2. 楼市遭遇拐点 /4
3. 惊天大逆转 /9
4. 从冰点到沸点 /11
5. 谷底：各大城市表情 /16
6. 顶峰：代表城市呈现 /19

第二章 救市——逆转路线图/25

1. 深圳“断供风波”：成为救市导火索 /26
2. 救经济，中央政策组合拳“三箭齐发” /27
3. 激进降息开启楼市起伏的潘多拉魔盒 /28
4. 地方政府亦步亦趋救市新政频出 /29
5. 地方政府“救市”动作能走多远、走多久 /30
6. 暧昧不清的二套房贷政策 /31
7. 新十条，中央维稳经济决心巨大 /32
8. 4万亿下猛药，救信心于绝望之际 /34
9. 4万亿中期利好，埋下逆转伏笔 /35
10. 救市冷思考 1：救市说法欠妥当，楼市亦不必救 /37
11. 救市冷思考 2：楼市低迷是否要推购房退税和购房入户 /37
12. 救市冷思考 3：房地产政策不到位，高房价卷土重来是必然 /39
13. 救市冷思考 4：是否该救市，政府亦曾矛盾重重 /40
14. 救市冷思考 5：白鼠试验、心理学和“国三条” /41



15. 救市冷思考 6: 只有戒除浮躁, 楼市才会有希望 /42

第三章 轮回——慧眼识房市 /45

1. 万科降价潮, 上演房价“跳水秀” /47
2. 恐慌加剧预示市场正在发生“质变” /48
3. 房地产市场是否已向金融危机发出请帖 /49
4. 地王频现, “面粉贵过面包”之怪现状 /50
5. 一口锅抢饭吃, 供给结构性矛盾是高房价的短板所在 /51
6. 资本金下降, 按下楼市狂热定时器 /54
7. 供求关系真的对房价失效了吗 /55
8. 深度思考: 未来 3~5 年, 中国楼市将走向何方 /57
9. 收紧二套房贷——依然难改房价上涨步伐 /59
10. 土地政策重拳出击高房价收效甚微 /60
11. 提高出让金首缴比例, 地王游戏走向大鳄时代 /61
12. “国四条”“国十一条”, 调控加码是不是新轮回的开始 /62
13. “涨声再次响起”, 拐点将至的预期被击碎 /63
14. “新国四条”出台, 调控力度进一步加大 /65
15. “新国四条”影响重大, 但仍有迂回伏笔 /66
16. 调控之下, 楼市短期或者调整, 中期依然难改上涨趋势 /67
17. 房地产调控政策须防矫枉过正 /69
18. 思考 1: 楼市寒冬, 一二手房联动营销能否破冰 /70
19. 思考 2: 楼市轮回频繁, 时刻谨记未雨绸缪 /71
20. 思考 3: 楼市狂热, 需留一分审慎 /72

第四章 房价——涨跌潜规则 /75

1. 就算房价下跌, 普通老百姓该感到高兴吗 /76
2. 深度解析房价上涨的十大原因 /78
3. 两大新因素将成为房价上涨的重要推手 /81
4. 不差钱导致的通胀预期才是推高房价的主因 /82
5. 用物业税来抑制房价上涨是对症下药吗 /83
6. 房产保有税能否打压高房价 /84
7. 深度思考: 高房价是否会被真正终结 /86
8. 附录: 买房故事——追房价的人 /88
9. 附录: 蚁族问题不解决会成隐形炸弹 /90



10. 附录：看看中产阶级是怎样沦为房奴的 /91

第五章 整合——开发商生死录 /93

1. 行业整合，谁动了你的奶酪 /94
2. 促使房地产行业整合的三大因素 /95
3. 中国房地产行业整合进入第二阶段 /97
4. 顺驰之死，急欲称王反翻车 /98
5. 泛海建设之痛，陷入泥潭难翻身 /100
6. 龙湖地产与“顺驰第二”擦肩而过 /101
7. 东方海外 150 亿折戟房市引发猜想 /103
8. 万科创业史，中国房地产代表者 /104
9. 碧桂园，中国首个地产“千亿航母” /108
10. 思考 1：过度扩张，企业走向坟墓的捷径 /110
11. 思考 2：警惕多元化魔咒，不要赔了夫人又折兵 /111
12. 思考 3：百亿俱乐部成员是否都是强者 /112
13. 思考 4：遭遇危机，大企业与小企业哪个更脆弱 /113

第六章 论剑——地产江湖传 /115

1. 警惕伪学者言论危害房地产市场 /116
2. 任志强若成全民公敌乃房地产业之悲哀 /117
3. 问叶檀：深圳不救市怎么算不负责 /119
4. 驳牛刀：“上海房价 20% 领跌”依据何在 /120
5. 王石：从“拐点论”到“泡沫论” /123
6. 潘石屹：从“百日巨变”到“业主门” /125
7. 冯仑：从“猪坚强”到“双轨论” /128

第七章 关注——焦点新视角 /131

1. 倒楼事件需要冷思考 /132
2. 海南楼市狂热会否演变为第三次危机 /133
3. 盘古大观，最牛“违章建筑”是怎样炼成的 /134
4. 迪拜塔落成，楼市危机是否已过 /135
5. 后悔权，又一起雷人的“砖家”秀 /136
6. 小产权房转正将严重冲击楼市格局 /138
7. 楼市政策不应该成为折叠扇 /139





8. 圈地屯地，养鸡的不如倒蛋的 /140
9. 地产总监的中国式生存之道 /144
10. 政府、开发商和购房者的关系与博弈 /145
11. 别让比窦娥还冤的房地产再冤下去 /146
12. 长三角一体化光打雷不下雨 /147
13. 新瓶装旧酒，“炒作法则”行不通 /148
14. 豪宅那些事儿：豪宅市场火爆的前世今生 /149

第八章 高端访谈录 /153

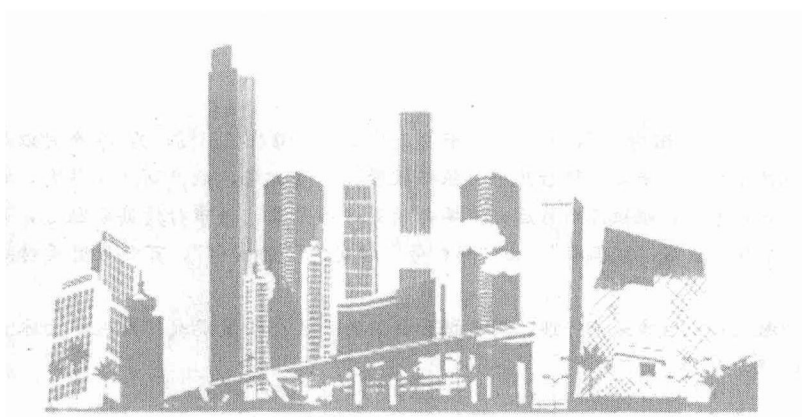
1. 经理人观点：上海乘星行总经理李骁 /154
2. 通胀预期下的楼市走向 /158
3. 上海各大商圈再次升级原因何在 /161
4. 楼市泡沫或会破，不过不在近两年 /164





第一章

逆转——冰火两重天



1. 风暴来临

2. 楼市遭遇拐点

3. 惊天大逆转

4. 从冰点到沸点

5. 谷底：各大城市表情

6. 顶峰：代表城市呈现

第一章

逆转——冰火两重天

2008年8月我国内地70个大中城市房屋售价同比涨幅5.3%，为18个月以来的最低值。房地产市场拐点出现，随后几个月银根收紧，外资抛售，地产商哀鸿遍野，断供潮卷起腥风血雨，不过，短短几个月后，市场却是另一番景象，楼市行情高歌猛进，开发商迅速从“猪坚强”变成“擎天柱”，由“杨白劳”转变为“黄世仁”，百日巨变反转成惊天大逆转。

笔者深入各大城市地产一线，用数据和白描的手法全景展现我国房地产由冰点到沸点的整个过程。

1. 风暴来临

百年一遇

2008年10月3日，美国前总统布什签署大规模金融救援方案。这项历时一个月、几经周折的救市计划之所以受到世人关注，与由房地产市场动荡引发的一系列严重的金融危机紧密相关。

雷曼兄弟破产、美林以440亿美元出售、国际集团（AIG）求救等一系列事件使身处风暴中心的华尔街遭遇了20世纪大萧条以来的最大打击。在2006年底，美国次贷危机的苗头就已开始。而从苗头发生、问题累计到危机确认，特别是到贝尔斯登、美林证券、花旗银行和汇丰银行等国际金融机构对外宣布数百亿美元的次贷危机损失，则花了半年多的时间。现在看来，由于次贷危机的涉及面广、原因复杂、作用机制特殊、持续时间较长等特征，因此产生的影响也比较大。

次贷危机所引发的美国和全球范围的信用危机，从金融信用和信任角度，被经

