

<<新周刊2007年度佳作>>

图书基本信息

书名：<<新周刊2007年度佳作>>

13位ISBN编号：9787540740214

10位ISBN编号：7540740213

出版时间：2008-01-01

出版时间：漓江

作者：新周刊杂志社

页数：320

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：<http://www.tushu007.com>

<<新周刊2007年度佳作>>

内容概要

目前整个买房群体都处于静默期，因为他们面对不断昂头的房价毫无发言权。

（《愤怒的房子》） 中国不缺富豪，缺的是可以分享，可以传承的财富文化和商业体制。

首富的本质应该是绩优股，有责任让更多人从自己身上分享经济发展的成果，让这个国家变得更光鲜

。（《今年首富特别多》） 小众才是创新，小众引领时尚，小众倡导新的生活潮流。

人类进化从小众开始。

谁抓住了“鲜活的个人”，谁就抓住了未来。

（《发现小众》） 职业是你的饭碗，更是你的阶层名片。

身处这样一个通胀时代，你还要掂量你和你的职业、你所在的行业能否跑过CPI。

（《职业声望排行榜》） 本书汇聚《新周刊》2007年富有冲击力的都市生活话题，以极具生活质感的文字和图片，集中展示本年度中国最具代表性的流行元素，体现剖析当今都市文化的一种新锐视角。

<<新周刊2007年度佳作>>

书籍目录

泡沫化生存 愤怒的房子 住在中国的成本 北京会不会成为最不适合人居的城市？
 深圳：中国最贵的“样板间” 中国房子的九大愤怒 发现小众 网络塑造小众时代 中国小众榜 小众圈子的N个属性 少数派创新 消费文盲 全球化时代的新文盲 39个被误读的消费符号 哪些指标在引导我们误读？
 后物欲时代的消费 人们为什么要过度消费？
 青春病历 青春病历 《与青春有关的日子》为什么流行？
 一场关于青春的梦 青春的戏里戏外 一半是纯真，一半是拧巴 幸好还有王朔 王朔在2007 王朔答问录 他给女儿呈现了他完整的一面 所有优秀作家灵魂苦难的一种缩影
 温柔的崩溃 他早期的小说我迷过，他现在的东西我读了又读 跟着老王去忏悔财富中国 今年首富特别多 首富们是怎么诞生的 中国式首富：黄俊钦 从包工头到中国首富：杨国强
 首富成功学 中国首富们的循环论 VC爱中国 VC为何爱中国 三个创业团队的VC化生存
 虏获VC秘籍 VC改变中国成功毒药 有一种毒药叫成功 迷失的成功和狂热的成功学 成功是个恶劣的概念 在机场布道成功 13亿人的成功学考源 其实，谁也没有犯“不成功罪”
 职业声望排行榜 新时期的工作新图景 职业声望排行榜 好工作，坏工作 职业就是阶层
 爱情3.0 爱情3.0 3.0时代，我们的爱情怎么办？
 爱情3.0的时代问卷 2006中国情爱报告 2007爱情体检报告 你们都是熟男熟女你们都是反爱情的 中国单身报告 2007中国单身报告 调查分析：单身人群自我感觉良好 城市单身调查 为什么单身？
 经济规则：只有AA制是不够的 性原则：单人房必须放上双人床 单身词法：反正不用“永结同心” 单身剧作规律：单女即“上帝” 他不是一个人在战斗，他不是一个人！

章节摘录

愤怒的房子 “只要不谈房价！

”这是建设部官员们应承来参加房地产论坛的前提条件。

房价就像口疮，咬也咬不得，舔也舔不得，每天却横在那里，还倍儿敏感，时时给你添堵。

中国伟大的城市化是一场人类壮举。

同样，房地产也是一场运动，中间夹杂着愤怒的荷尔蒙。

中国新一轮住房运动的尴尬局面是：土地是公有制的，全民是名义上的拥有者，但却不得不花极高的代价把其上的一套房产买下来；政策是用来调控的，但每一次宏观调控房价就导致房价上涨一次！

每宏观调控一次，购房者买单花费就提高一成。

总归，结果就一个字——“涨”！

连那些预言中国房地产泡沫者，都在悄然入货。

“如果说泡沫，也是坚硬的泡沫。

”居者要有其屋。

事情总是要解决。

在中国的事情往往是：谁的嗓门大听谁的，但在房子的博弈中，此路不通，居者常常败下阵来。

小产权房、集体盖楼、不买房运动、自建房运动，老百姓的呼声高昂，却没有结果，逐渐归于静默。

有人劝说，中国人脑子里就不应该有人人享有住房产权的概念，中国已成为私有产权房拥有比率最高的国家。

但改革开放近三十年来，最难平抑的恐怕就是“凭什么你有，我没有”的愤怒。

愤怒不是坏事，它至少可以促进公平，促成一个相对公平的房市的到来。

房地产的不均衡法则 住在中国的成本 目前整个买房人群体都处于静默期，因为他们面对不断昂头的房价毫无放言权，他们正处于一个孤岛上，对于泡沫与否的争论并不能给他们带来实质性的利益。

房价上涨的塔尖在哪里他们并不关心，他们甚至不关心房价下跌，他们要能看到房价“涨幅”为0就会开心极了。

FT中文网经济评论员陈旭敏近期的一篇文章引起了读者强烈的反弹，他感到很委屈，对他在清华大学第二期EMBA媒体公益班的同学说：“房价不会下降是明摆着的，为什么不能说呢？”

王小波在《花刺子信使问题》一文中已经说过，好消息信使总是受人欢迎的，而坏消息信使总是使人不爽，甚至被杀头。

他和李银河1989年的研究就发现中国存在大量的同性恋群体及同性恋文化，结果使得一本社会学刊物受警告，该刊一位80岁的顾问老先生连夜表示不要当顾问。

趋利避害是动物的第一反应，但对一个庞大的群体或族群而言，必须正视“房价不会下降”这个结论。

陈旭敏以“房价下跌，梦想能否照进现实”为题来说明现实的残酷性：“据中国发改委日前公布的70个大中城市房屋销售价格指数显示，持续上涨的房价不但没有出现下降，而且继续攀升：今年前4个月，新建商品住房销售价格涨幅在6.0%左右波动，其中，4月份新建商品住房销售价格同比上涨5.3%，而且环比上涨0.7%，涨幅比上月高0.2个百分点。

”这些数据只能片面看待，涨幅远远超过了这个比重。

一位东北城市的市长私下里对朋友说，这个城市的涨幅同比去年超过15%，但报上去的数字是9%。他分析说，如果涨幅第一的北海市公布的数字是15%的话，实际涨幅肯定比这个严重。

这是短期的房地产走势，看中长期呢？

陈旭敏找到了一个观察角度：中国成长中的青壮年群体。

2004年12月，广州石牌村。

这座城中村内挤满了收入低微的外地人，一栋栋商品楼伫立在村子后方，生活的落差在不同的居住环境中一览无余。

（图-黄立科/新周刊） 我们来看看最近五年的中国大学生毕业人数：2003年是212万、2004年

<<新周刊2007年度佳作>>

是280万、2005年是340万、2006年是413万、2007年是498万。

这些毕业生绝大部分都将留在大城市就业，在工作3至5年后都面临着成家、住房的需求，在这个刚性需求链中，他们是最低的一环：自住、对房屋品质追求不高、面积不求太大。

这还不算那些因城市拆迁而产生的住房需求和投资型的需求。

一方面是如此庞大的住房需求，另一方面是政策上以宏观调控的方式在控制土地的输出、控制银行开发贷款的输出、提高二手房交易的成本，甚至对小产权房的严查，这些都促成了住房成为更为紧俏的商品。

住房运动中的国退民进 陈旭敏的话当然不中听，他说：“中国的房价已经被推高至不可承受之重，而一旦青壮年这些人口进入劳动力市场，中国房价的下跌空间肯定将被封死。

” 我们虽然不乐于见到，但这却是我们必须正视的房地产结论之一：中国房价不会下跌。

在这一轮开发潮中，中国房地产的出路是从一线城市向二线城市过渡，从一手房向二手房过渡，从满足富人群体到满足中低收入群体的过渡。

尽管各个城市的区域性特点千变万化，房地产的政策与市道也各不相同，很难一概而论，但一种基于城市发展和商业利益的哲学观使得这个根本性的判断不会失误。

只有在认同这个基础的前提下，所有的决策、营销和购买行为才会变得心平气和，而不是人心惶惶。

第二个重要的结论是：中国房地产是朝阳行业而不是夕阳行业。

大连万达集团董事长王健林是这个结论的重要支持者，他认为：中国房地产至少看好20年。

这是一个经验的判断，也是富于洞见的看法。

中国要从农业社会向现代化社会过渡，必须完成的一件事情是城市化。

在这方面，经济学家茅于軾的观点有两个：一是中国的粮食并不是不够吃，而是吃不完；二是让中国的农业人口城镇化，就地或就近上楼。

如果从商业的眼光来看，城市化就是“水泥化”，城市化给房地产及建筑行业带来的商机是历史性的机遇。

那些曾经认为中国房地产是夕阳行业的商人仍然在悄悄行进，他们受到了两方面的影响而曾经抱有转行转产的想法：一是经济周期律，认为十年一次循环的周期律，会使房地产行业进入尾声，其事例包括亚洲金融危机、海南楼市泡沫等等；二是这些商人不愿离开北京、上海、深圳这样的大型城市，却又认为在这些城市里已经“瓜分完毕”，开发体量不足。

以民营开发商中的佼佼者张宝全为例，他在转产EVD行业和进军数字娱乐行业之时，并没有全盘放弃他的地产项目。

恰恰相反，他采取了两条腿走路的方式。

一些开发商甚至惊喜地发现，即便在北京这样看似开发“充分”的地界上，仍然有一些“地皮资源”掌握在一些不具备开发能力、名不见经传、低调从事的公司手里。

这些在各项政策出台前“扭转”或“溢出”来的地皮资源，如果谈判顺利的话，开发三五年都不成问题。

经济学家梁小民给企业家们讲课，他在黑板上写的第一条是：产权明晰；第二条才是市场经济。

他认为：产权不明晰，市场经济无从谈起。

在中国新一轮住房运动中，正面临着这样的尴尬局面：土地、住房是在公有制的基础上运行和建造的；政策每宏观调控一次房价就上涨一次。

其实道理很简单，宏观调控一次，准入门槛就高一点，成本就增大一些，最后都用市场化的方式由住房者个体买单。

住在中国的成本有很大一部分是制度性成本。

耶鲁大学金融学教授陈志武的观点是：在一个完全市场上，万事万物都可以金融化和证券化，从而充分参与流通。

证券化是财富交流和变现的最好手段。

但以国家主义为基础的经济手段无法完成这种切换。

因此在一个不完全的市场经济条件下，中国人的住房就变成了一个暂住70年的梦。

中国人远未完成自己在住房运动中的国退民进之举，虽然说《物权法》的山雨欲来是一道良好的

<<新周刊2007年度佳作>>

信号，但宏观调控越严厉，中国人的住房成本就越难降下来。

房地产的经济理性 我们几乎可以用经济理性解释房地产市场所有的热门话题、讨论和争鸣，这是毋庸置疑的，正如德国思想家韦伯所说，在这个“除魅的世界”里，不但单一的终极价值已不复存在，各种传统的权威制度也失去了理据，唯一还具有普适性的只有工具主义意义上的理性化。所以，用经济理性来解释房地产市场再合适不过。

房地产市场不仅是一门营销艺术的路演场所，在它的发源地，在它的意念诞生之初，就已经在多个维度上形成交集：制度与政策 / 城市与空间 / 开放与合围的建筑形态 / 利益共同体的集成与分散，甚至，细心的商人需要评估创意所带来的收益与风险。

中国的大建设时代被迫交还到商人手中，这是一个建设的“大时代”，正如部分学者对当下历史作出的一个正确判断：中国城市化进入青春期。

屈指算来，中国城市化的进程已经迈入第17个年头了，在“不断增高的亚洲”的外部环境下，中国增高的速度、广度和糟糕程度都是“当惊世界殊”的——这就是我们为什么要讨论经济理性的根本原因。

经济理性的要义之一就是“交换”，如果商人看中了一块地，去找政府谈条件，政府会说，这块地可以给你，但你得把附近的马路修了、公园建了、绿化搞了。

这是商人与政府间的“共谋”吗？

不是，从经济理性来看，这不过是交换的一种方式：北京市规划要围绕五环建绿化隔离带，资金从哪里来？

于是，一个交换等式诞生——绿化隔离带=50%绿化面积（商人投资）+50%项目用地（商人投资的回报）。

为什么会出现奥运地产的概念，道理同样如此，奥运场馆的建设，必然会需要庞大的资金占用量，也是庞大的开发量，商人出钱出力搞场馆建设，政府给一定比例的酒店物业权或场馆经营权作交换。

它唯一的不好之处在于：它并非是在一个完全市场的环境下完成的交易，甚至于它也不是在一个部分完全市场下完成的交易，恰恰相反，交易往往是在隐蔽的秩序下发生的，因此，交易是否公正与公平，很难得知。

这是一个制度性难题：一方面，即使行使权力的人动机十分高尚，由于他无法掌握许多个人根据变动不居的信息分别作出的决定，因而他也难以为目标的重要性等级制定出公认的统一尺度，所以经济学家哈耶克说：“即使是一心为民造福的权力，其范围也是应当受到严格限制的。”

另一方面，为什么说大建设时代是“被迫”交换到商人手中的？

这是在替行政权力开脱责任吗？

事实并非如此，恰恰是因为行政的“权力”是有边际的，甚至于是有边际递减效应，越到具体落点和需执行力的时候，就越是虚弱无力，所以，它也无时无刻不倾向于寻找能替代的权杖和职能（你可以称之为“义肢”），哪怕它很不情愿却不得不。

地产商人因此脱颖而出，他们接受了这个机遇和挑战的双重作用力。

他们之所以被选择，首先是因为他们不会与行政方进行权力竞争，另外还能有效弥补行政力量之不及之处。

在不用考虑平民态度的前提下，这是一种良好的互动和优势互补。

也许，地产商人的公司化，能够以公司精神和企业良知去反逐利，但这显然是有违经济理性的。

至于“超过20%的利润我不赚”这样的假面语言，其潜台词则是“超过20%的利润越来越难赚了”。

不难想象，更多的地产公司在寻找出路：中国的房地产业前景究竟如何？

当下房地产究竟有没有泡沫化？

拆迁行为是否是一种地产暴力？

作为全球最大的开发工地，地产将把中国带到哪儿去？

这就是中国房地产业界的前景，经济理性告诉我们，接受现状几乎是我们唯一的命运。

而未来，去他的未来吧，它将被“城市化”这面“形而上”的大旗不断拖人到“形而下”的境地：从城市化到水泥化到去农村化。

<<新周刊2007年度佳作>>

与此同时，房地产业的前景是在悲观中前行，一个大建设时代被时间压缩机给压缩了，在欧洲需要4004F完成的建设时期可能我们只需要40年，这是一个速战速决的时期，谁会想着延误战机呢？既然这是历史赋予我们的机遇，为什么不好好把握呢？

三大断裂关系下的住房孤岛 在中国的事情往往是：谁的嗓门大听谁的。

以前是房地产开发企业嗓门大，尤其是2000年到2003年，从传媒的角度来看，主流的报纸，所有的都是开发商的声音，没有消费者或者老百姓的声音。从2004年之后，关于老百姓的利益诉求，关于他们的声音渐渐出现了，这也是一个行业发展的一个趋势。

无论是集体盖楼、不买房运动、自建房运动，都是老百姓的利益呼声，他们的声音大了之后，就会引起政府对行业的判断。

但如何评价这种做法呢？

“他的出发点是好的，但是我们发现这个事情让大家觉得有点荒诞。

”这是一位媒体人士的审慎评价。

大家都在分析这样一种情况：在中国这么一个城市化大发展的背景下，经常出现反着来的现象。比如从2003年非典之后，宏观调控开始。

“我们发现每宏观调控一次，房价就涨一次，尤其是一线城市。

” “所以这里一定有一个错位，面对这么大的需求，我们的宏观调控不是一个正相关，是一个负相关的东西。

”一位参加《经济观察报》和新浪地产频道网络聊天活动的媒体嘉宾说。

目前整个买房群体都处于静默期，因为他们面对不断昂头的房价毫无发言权。

可以说他们正处于一个孤岛上，存在几个断裂关系。

第一个是和政府之间的断裂关系，以前的中央政府是支持房地产企业做一个GDP大发展，不断刺激它。

现在中央的政策为了稳定行业的健康化，采取了新的措施，这些措施损失了开发企业的积极性，使得市场上的供应严重不足，房价也居高不下。

一个奇怪的现象是，无论政府是支持地产GDP还是控制地产速度，都是对住房者的不利因素。

这也是政府的难题，他们早就发现，不管肯定不行，但怎么管都不对。

第二个断裂就是房地产市场。

从营销来看，也出现一个断点，供需判断上是结构性失衡的，太多住房产品是中高档的住房产品，导致中低档的住房产品的缺位。

房价一直下不来是什么原因，就是中高档的住房太多，中低档住房太少，以至于有人没房住，有的房没人住。

第三个断裂关系，就是一手房和二手房之间的断裂。

真正评价一个行业，尤其是房地产行业的标准是什么？

可以说，二手房的走势才是真正代表一个健康的、朝向未来房地产走势的特点。

二手房好这个市场才好，二手房价格代表一个城市区域的价格。

“CBD的价格是多少，有人说两万，有人说五万，有人说十万，到底是多少，你就得看CBD二手房卖多少钱，二手房市场价格是代表某一个区域真正的价格标准。

”21世纪不动产董事、总裁卢航一语道破价格与价值之间有没有泡沫的衡量标准：二手房价格是最接近本源价值的。

二手房是真正代表一个城市健康的房地产标准的，能够代表真正交易的活跃度的。

但它并没有引起购房者的高度重视。

庞大的房地产市场结构错位、一二线城市错位、GDP比重错位、富穷人错位、宏观调控与市场化的错位、烂尾楼与豪宅错位、一二手房错位、廉租房与限价房的错位、房价与负担的错位……种种因素看起来，房地产的阵痛期并未结束。

<<新周刊2007年度佳作>>

编辑推荐

《新周刊:2007年度佳作》由漓江出版社出版。

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:<http://www.tushu007.com>