

<<任我评说>>

图书基本信息

书名：<<任我评说>>

13位ISBN编号：9787801707116

10位ISBN编号：7801707117

出版时间：2008-9

出版时间：当代中国出版社

作者：任志强

页数：265

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>

<<任我评说>>

前言

真实的价值观人都爱听好话。

“千穿万穿，马屁不穿”，反映的正是社会民众的普遍心态，因此人们见面寒暄的多是“过年话”。正如鲁迅先生所说，见人生子多说望子成龙、恭祝未来的话，而说这个孩子早晚都会死的人定会惨遭痛骂，被咒为不得好死，等等。

生活中当然是多说大家爱听的话为最佳，至少是礼貌或显得亲热。

但如果要辨别真理和讨论问题，只靠好话连篇、吹吹拍拍、一团和气，不但对认识、了解、判断问题不利，也无助于了解真相和探求真理。

对不同的文艺表达方式，人们会有爱听与不爱听、正面与反面的看法与评判标准。

有人喜欢京剧，有人喜欢流行歌曲；同样有人认为昆曲好听而不喜欢京剧，有人喜欢美声而不喜欢流行歌曲。

人们对“过年话”也有不同的理解，有越来越多的人不再乐意接受“马屁”了。

想用真实的世界来解释过去、今天与未来，就难免会有些与众不同的看法，而用什么样的语言将这些不同的意见表达出来则有着不同的说法。

最简单的当然是用最直白的方式表达，而不论这种方式是否会伤及他人或被他人误解；当然也可巧妙地伪装，把真实的意思隐藏在华丽的辞藻后面；还可以用嘲讽、幽默或其他方式表达，而不管这种方式是否会让他人真正理解。

而我对不同表达方式的喜好，大约就如同人们对京剧、流行歌曲或其他文艺方式的喜爱不同。

<<任我评说>>

内容概要

作为房地产业界最具争议的人物，任志强的每一番言论都能在业内掀起不小的波澜。在这本书里，任志强继续以其随性而辛辣的笔调，对调控政策、楼市现状等房地产业和大众关心的问题，进行了或探询、或质疑、或回顾、或前瞻的评述，给我们提供了启示与借鉴。

本书分为上、下两编共58篇文章。

上编回顾了1999~2008年我国房地产行业的发展状况，对历年的房地产调控政策及相关法规进行审视和解读，并提出中国城镇住房制度改革的基本思路。

下编收录了任志强近几年来对房地产“泡沫”“拐点”“炒房”等热点话题的评论文章，并对现行房地产政策、房价未来走势等老百姓最为关心的话题进行深度分析。

本书通过收录作者记录其工作和生活点滴的随笔，及业内同行、朋友对他的评论，全方位展现这位敢说敢做的地产老总不为人知的另一面。

本书适用于关注行业发展的房地产业内人士、房地产投资者以及房地产管理机构人员、高校房地产专业师生和准备购房置业的普通民众。

<<任我评说>>

作者简介

任志强，现为北京市华远集团总裁、北京市华远集团公司董事长、总经理、党委副书记，北京市华远地产股份有限公司董事长。

并在华远集团持有股权的合资公司或下属公司担任董事长、总经理等职。

任全国工商联房地产商会副会长及多个社团组织、大学等机构任顾问、理事、兼职教授、副主席等职务。

曾当选为西城区人大代表、北京市第九届、第十届政协委员，现任北京市第十一届政协委员。

个人著作及文章：著书《任人评说》，多次发表各种房地产理论、市场、法规、管理等方面的文章，多次参与国务院、建设部政策法规的制定，包括2003年国务院“18号文件”的制定。

<<任我评说>>

书籍目录

自序 真实的价值观 推荐序一 仔细看看任志强（宁高宁） 推荐序二 任式野蛮（吴晓波） 上编 地产十年记 1999年 开发商所面对的市场 2000年 21世纪房地产发展的四个特点 2001年 换个角度看房价 2002年 土地交易的公开与自由 对国土资源部“11号令”的看法 2003年 关于“121号文件”水落石出 2004年 中国房价的三次高涨 新一轮的“泡沫”讨论 戏说2004年 2005年 一连串政策出台之后的影响 当前市场存在的重要认识问题 2006年 “国六条”的启发 疑虑依然存在 谁是主角？ 不是一个简单的数学公式 也许只是“学生票” 2007年 也说土地增值税 伟大的《物权法》 曾经的预言 土地、粮食与房价 谁在关心房价 住房是个长期政策 房市会跌吗？ 2008年 北京的房价 全国的房价 地价的期货作用 我读政府工作报告 下编 不得不说的话 第一部分 我到底为谁说话？ 此类观点不可取 历史不能倒退 批评要有依据 暴利的解读 首都是谁的首都 别把驴子当成马 开发商该盖什么房子？ 小肚鸡肠 天亮不是因为鸡叫 房价再涨十年又会怎样？ 大城市效应 市长与市场 关于小产权房的争论 有比没有强 对未来的追求 旧房不是房？ 关于第二套住房的争论 消费升级 贫穷不是社会主义 投资与炒房 第二部分 我也有一颗童心 无声的朋友 我也有一颗童心 一个特殊的节日 放开喉咙 精神力量 责任 委员的职责 好事多磨 企业家的责任 迪拜游记 答复网民的提问 附录 我知道任志强的几件小事（潘石屹） 我和任志强掰腕子（闫阳生）

<<任我评说>>

章节摘录

上编 地产十年记 2001年“房地产市场出现了全国一片红的大好局面……当有市场需求时，不管政府在喊什么，供应商一定会在能保证销售进度的同时，尽可能地提高‘价格弹性’的作用……因此，政府的任务不是让房价跌下来，而是让房价不要增长得太快。

”换个角度看房价从2001年1~6月的统计数字可以看出，房地产市场出现了全国一片红的大好局面：投资增长了，销售增长了，房价也增长了，城镇居民的住房条件改善了，内需扩大了，内需和投资拉动了GDP的增长，政府的财政收入增加了。

但这种大好局面却吓坏了我们的一些政府官员，他们哭着喊着“要挤掉泡沫”、“房价在不合理增长”、“要采取措施平抑房价”，恨不得一天之内将市场经济消灭，重新回到听政府指挥的计划经济时代。

一、什么是合理的房价？

市场经济理论中一个最基本的原理就是“用市场供求关系来决定竞争的价格，由价格产生的回报来调节投资”，这就是所谓的“看不见的手”。

当“看不见的手”不能有效地调节市场时，政府就用经济总量的调节手段来进行调控。

很遗憾，政府也许是将微观市场中只要不是单个企业的行为都理解为宏观并加以干预和调控，但在经济学中，随意变更产业政策并非宏观调控的概念。

在房价增长的同时，房屋的销售量也在继续增长，并创下了历史上较高的销售业绩。

市场证明，房价的增长是由市场中的供求关系在自由竞争中产生的，是已被消费者认可的（在商品房消费中，购房者有充分的选择权，而无强制性）。

如果某些官员认为房价的升高不是因为市场供求关系所造成，而只是开发商恶意炒作所形成的“不合理的虚高”，这并不是对开发商的批评，而是对自身的讽刺和对消费者的侮辱。

当有市场需求时，不管政府在喊什么，供应商一定会在能保证销售进度的同时，尽可能地提高“价格弹性”的作用。

而当市场供给加大，市场竞争加剧时，供应商一定会灵活地调整价格来维护自己的市场占有率和销售进度，同样不会理睬政府在说什么。

当利率、汇率、税收等宏观调控政策使投资无利可图时，供应商一定会调整自己的投资决策，而非只是调整价格了。

政府宏观政策的变化是市场供求关系发生变化的主要原因。

在住房作为实物供给的福利政策阶段，是一种以国有投资为主的计划分配式的市场，真正的市场需求来自那些被排除于福利分配之外的客户群。

当政策切断了住房与政府的联系，允许住房作为家庭私有化财产时，才形成了真正意义上的市场。

随着市场的开放、住房私有化被确认、银行信贷对个人消费的支持、住房二级市场的开放、国家城市进程的加速、住房补贴的发放、股市“井喷”的财富效应以及人民收入水平的稳定增长等因素，房地产市场的需求必然会大大增加。

政府能否靠加大土地的供给量来调节市场呢？

香港地产行业曾出现过的情况已充分说明，当房价下跌、投资房地产无利可图时，加大土地供应是无效的。

政府只有在房价上涨时适当地加大供给，才能起到调节作用，而这个前提是房价仍能保持稳定的增长，而非下跌。

因此，政府的任务不是让房价跌下来，而是让房价不要增长得太快。

二、平抑房价的意义目前我国还是一个土地资源奇缺的国家，一个亟须提高城市化水平的国家，一个基础设施落后、城市可建设用地成本极高的国家，一个城市住房成套率略高于50%的国家，一个人均住房面积和质量标准较低的国家，一个住房刚刚开始成为私有财产的国家，一个城镇居民住房满意度低于20%的国家，一个刚刚开始形成以非国有投资为主的房地产市场的国家……因此，我国的房价一定是稳步上升的。

政府平抑房价的目的是防止房价增长过快，造成“泡沫”，但绝不是不能在不能保证投资商能获得合理的

<<任我评说>>

投资回报的情况下，用强制性行为让房价降下来。

对一个城市人均收入和可支配收入水平较低的国家而言，平抑和维持一个较低的房价是为了让更多的城市居民可以依靠家庭收入来改善住房条件，同时让更多的年轻人在从大家庭中独立出去时能自行解决住房。

这也许就是政府的工作任务，但政府仅仅是从改善城镇居民居住条件的角度出发来理解市场。

从世界上住房问题解决较好的国家看，一个国家城镇居民大约分为两类，一类是中位收入线以下（或中低收入水平）的家庭，主要靠政府补贴来解决住房问题（没有一个国家会力图通过压低房价让低收入者自行购房），而且这些住房大多不是家庭的个人财产，或只有一部分为个人财产，这部分人要解决的是居住问题，其居住条件一定是低于社会中位住房条件。

另一类是中位收入线以上（或高收入水平）的家庭，这类人群主要是利用市场中的商品房解决住房问题，他们要靠家庭收入购买商品住房，而且是在购置家庭的私有财产。

因此，我们所讨论的住房问题，一方面是改善居住条件与家庭收入相适应的合理性问题，另一方面则是用什么价格去购置合适的家庭资产的问题。

根据中国市场与媒体研究的统计（2000年11月1日新华社发稿）显示：中国城市居民中有59%的家庭拥有自己的住房（包括商品房和房改房等个人产权的房屋），也就是说，除了政府应提供社会保障住房的群体外，大部分城镇居民都已拥有作为家庭财产的住房。

当家庭将住房作为资产购置时，一定会希望房屋（不管最初购置时的成本如何）持续而稳定地升值（房屋的升值是工资、财富的升值），而绝不希望政府用强制性措施将房价降低到购置时所支付的价格之下或与之持平（如果升值过低也等于要损失交易成本）。

当房价上升时，已拥有住房的居民虽然在购置时支付了较高的成本，但资产的升值同时为其带来收益，成本的高低就并不重要了（成本高的升值高，成本低的升值低）。

也许房屋的升值会代替业主支付大部分的银行贷款，居民只用较低的成本就解决了拥有和改善住房的问题，并且会带动和鼓励目前尚无能力、但可以利用预期的增长来减轻支付压力的人提前购买住房。

相反，如果房价是持平或下降的，不管居民支付的成本（最初的购房价）多低，也一定会使住房资产亏损、贬值或成为负资产。

当一个家庭要为负资产支付原有的银行信贷时，无论对未来的心理预期还是现实的生活消费，居民都会有很大的负担和压力。

这种负担和压力当然不能鼓励未购买住房的人在一个较低的价位去购买住房，他们同样会担心资产变成负数（对一级市场和二级市场的影响是相同的）。

如果将住房作为家庭财产的一部分，对于将房子用于抵押而获得生产与投资资金的业主而言，当房屋升值时，抵押的资金是房价的70%—90%，而如果房价下跌时，这个资金就只有20%~30%了，这必然会减少民间投资和商业行为。

因此，房价的升降是影响全社会经济发展的重要问题。

房价上升并不会引起社会的不满，条件是政府应在房价上升过程中将全部或部分土地出让金用于社会保障性住房的支出，非市场化地切实解决无能力购房人群的住房问题。

但目前政府将收取的土地出让金全部用于市政建设和其他支出，并未用于社会保障性住房的支付（市政建设要用房价上升的同时会带来其他行业经营成本的增加，但如果房屋经营成本增加的部分可以通过房屋资产的增值来弥补，就不会造成亏损和总成本的增加。

实际上，讨论房价（商品房）更多的是讨论家庭资产的购置和升值的问题，而不仅仅是如何解决居住条件的问题。

特别是当我国的家庭住房资产拥有比例超过60%时，更多的人不是要解决是否买得起和是否购买的问题，而是要让现有资产增值，用增值去提高住房的质量。

这种变现原有住房与银行贷款支持的市场行为，完全可以支撑市场的购买需求。

而如果房屋资产能增值，比每年按10%的比例增加居民收入更能引起购买的欲望，从而加速增加家庭的收入与财富。

香港的情况已给内地一个很深刻的教训，房价已影响到香港政府的财政收入，影响到香港除地产之外的原有低税率政策，影响到投资、消费和经济的发展，甚至影响到几乎所有香港居民的生活预期。

<<任我评说>>

<<任我评说>>

编辑推荐

在《任我评说:任志强解读房地产十年》里,任志强继续以其随性而辛辣的笔调,对调控政策、楼市现状等房地产业和大众关心的问题,进行了或探询、或质疑、或回顾、或前瞻的评述,给我们提供了启示与借鉴。

一个最敢说话的地产商,他声称只为富人盖房,却又说他才是真正为穷人说话的人,任志强到底为谁说话?

任志强常把他们生活的那个年代称为是“血色浪漫的一代”,从那个年代走过来的任志强身上一直保留着爱憎分明、敢于直言的优秀品德,他的敢于直言让很多人恨他,也让一些人怕他。

——SOHO中国有限公司董事长潘石屹作为一家企业的管理者或一个行业的代表人物之一,任志强必须要面对一些很基本的、人们的普遍意识中还不能清晰定义的经济概念,而对这些概念的理解不同可能恰恰就是这些争论的根源所在。

——中粮集团董事长宁高宁任志强曾经在博客文章中引述法国戏剧大师莫里哀的话称,“大部分人是死于治疗而非疫病本身。

”而事实上,他自己也陷入了这样的尴尬,他的绝大多数观点之所以遭到炮轰,不是因为观点本身,而是因为他的表述方式。

——著名财经作家 吴晓波

<<任我评说>>

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>