

《楼市探秘》

图书基本信息

书名：《楼市探秘》

13位ISBN编号：9787111429364

10位ISBN编号：7111429362

出版时间：2013-7-24

出版社：机械工业出版社

作者：杨红旭

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.tushu111.com

《楼市探秘》

内容概要

为什么楼市的走向如此牵动人心？为什么调控屡屡加码而房价却越走越高？楼市是否存在泡沫，它的前景如何，会崩盘吗？

是什么决定着楼市的大趋势？复杂现象的背后，究竟隐藏着哪些深层次的秘密？

如何在众说纷纭的房地产市场中流击水，把握趋势，赚得利润？

这是一本对中国房地产动态变化的规律深入研究的著作。书中回顾了中国房地产市场二十多年的发展历程，并历数了国内外重大的楼市泡沫，总结经验教训；利用翔实的数据，在国际经验比较的基础上，系统性预测了中国楼市的长期趋势，揭示了房地产短周期的神秘力量，提出了决定短周期房价涨跌的“四个引擎”。

本书数据明晰，内容丰富，既可作为房地产业内人士的工具书，又可作为业外人士的兴趣读物。

《楼市探秘》

作者简介

杨红旭，上海易居房地产研究院副院长，中央人民广播电台特约财经评论员，全国著名房地产政策专家、行业分析师、企业战略专家、地产专栏作家，主导或参与上百个重大课题，为政府、协会、房企提供各类研究，为全国几十家大型房地产开发企业中高层内训讲课，在近百家媒体发表专业文章逾千篇，是全国房地产业界最高产的专家学者，房地产短周期理论的创立人，房地产“白银十年”的首提者，《南方都市报》评选的2012年房价预测最靠谱专家。

书籍目录

翻书之前

第一篇 马进闹市缓提缰——中国楼市的“发家史”与“调控史”

第一章 二十多年来的房地产市场发展史

全国商品房成交“狂奔时代”正在逝去

二十多年来房价大涨小跌，长涨短调

三次房价调整，三个冰点地区

第二章 房地产调控的历程与效果

房地产市场天生需要调控

二十年间五轮房地产调控

应客观评价房地产调控成效

第二篇 船行疾时白浪翻——楼市泡沫的辨识术与隔离术

第三章 中国楼市没有明显泡沫：楼市泡沫的四维辨识术

房价收入比

住房空置率

租金回报率

住宅饱和度

第四章 人类楼市泡沫血泪史：建立楼市泡沫的隔离墙

国际楼市泡沫的典型反面案例

韩德两国的正面经验

谨防泡沫，中国怎么办

第三篇 前路宜看二十年——房地产还有“白银十年”

第五章 中国经济告别高增长，但楼市尚不足忧

国外经济与房地产发展的经验及对我国的启示

中国楼市的黄金十年已过，但前景并不悲观

第六章 新型城镇化，房地产业的助推剂

国外城镇化的规律及对我国的启示

我国城镇化进程离不开房地产业的支持

第七章 中国房地产的人口红利至少还有十年

发达国家和地区的经验：人口变化对住宅需求很关键

我国人口红利对房地产业仍能有效支撑

第四篇 缚龙还需执红纓——玩转楼市短周期

第八章 不懂市场短周期，劝你别玩房地产

短周期的神秘力量

2004年以来的三个短周期

对买卖双方的影响

第九章 经济：短周期的基本面

短周期与宏观经济

第三轮和第二轮短周期的差异

PMI与房价基本同步

第十章 政策：短周期的源动力

房地产政策的“三驾马车”

利率周期对楼市的影响

重要楼市新政出台后市场有反应

第十一章 资金：房价隔壁的印钞车间

M1：与房价密切相关

房地产开发企业的资金来源：反映内部资金变化

M2：中美对比藏玄机

外资与热钱：仍是推动力量

第十二章 库存：供求关系的晴雨表

存销比是个关键指标：低于10个月房价易涨难跌

新开工量对未来存货的影响：领先1~2年

房地产短周期要点总结

附录A 各种房地产指标之间的内在联系

附录B 我国居民住房概况

附录C 房地产业到底是不是支柱产业

精彩短评

- 1、是一本关于楼市历史书！实操方面没有！
- 2、2014/4/28--5/6读完第一遍，通过各种指标和数据，以及国内外情况对比，分析楼市长周期、短周期。数据内容太多，需要消化。
- 3、【强烈推荐老杨@杨红旭的书!】2013/8/16-8/19读第一遍，2013/8/20-9/5读第二遍。2014/3/29-4/7读第三遍。8/2-8/3读第四遍。讲清楚了房地产发展和楼市涨跌的逻辑，必读。
- 4、F299.233.5/341 B4
长趋势与短周期
- 5、数理结合，有理有据
- 6、在实际操作上还是相当值得跟随，具有指导意义的
- 7、《南方都市报》评选的2012年房价预测最靠谱专家。诚意之作，一本书读懂天朝房地产，楼市交易必备参考书，超值。当然，如果有观点相对的作者写出对应的批评，读起来会更有意思。有碰撞，更出彩。20130811-20131013
- 8、看不懂，一堆术语
- 9、把一个市场上都说不太清楚的楼市，用基本可靠的数据说清楚了
- 10、长周期、短周期，宏观分析得不错。我觉得还缺点什么，比如，高点和低点从房企自身现金流的角度论述一手房价的变动情况。这对判断短周期非常有用。
- 11、终于啃完了第二本楼书
- 12、2013/8/14-2013/9/13 第一遍
- 13、貌似一直在说那么几点，金融、货币、经济，大多结合图表数据，比较理论派
- 14、数据翔实，房价的影响因素也分析的比较到位，但感觉深度略有不足。
- 15、很不错
- 16、评价见博客。
- 17、还可以，但是分析有点过于简单了
- 18、这本书在数据和资料上已经非常之充分，任何一个对楼市有兴趣的人，熟读熟记书中的各国房地产发展历史和相关数据走势，冒充半个专家没有任何问题。只是很多数据的分析上，逻辑思辨和研究发现的能力稍显不够，数据是都找到了，但是该怎么解读，怎么比较，怎么参考，还是有不少显得太直白，单薄、乏力之处。
- 19、还行吧
- 20、最后几十页很难读下去.....2014/6/3-2016/5/26

1、杨红旭《楼市探秘 赢在长趋势 赚在短周期》房屋成交量是最重要的领先指标（春江水暖鸭先知，成交量就是鸭）。当经历一个短周期的下行阶段后，在接近底部的时候，成交量非常低，即便价格下跌，也不能换来成交量。但随着经济政策市场短周期的内在力量等多种因素的变化，突然会出现明显的成交量反弹（如环比增幅超50%），预示着楼市春天来临（一般要观察2个月）。当一个短周期经过1~2年的持续上行或下行，且过去几个月出现盘整（盘整：通常指价格变动幅度较小，比较稳定）迹象，那么一旦成交量连续2~3个月发生逆转，且政府或跌幅较大，基本上就可以判断房价将要步入另一个方向的通道了。市场复苏时，媒体突然开始密集报道。市场开始下行时，成交量变化较慢，媒体的报道也不多。决定短周期的四大要素：经济，政策，资金，存货。经济（是房地产的基本面，GDP,PMI）：国房指数，房价与GDP趋势相同，PMI与GDP变化基本同步。政策（短周期变化的源头。中央政策，货币政策，地方政策）：中央政策：比如国十条，比如收紧资金监管，货币政策：（开发商和购房者都用了杠杆）调息（低利率就经济），贷款利率打折还是利率上浮？存款准备金率降低？公开市场操作（逆回购保证资金供应量和宽松度）地方政策：购房补贴（减税），购房送户口等等，资金（基础性因素）：M1企业活期存款（反映企业和居民资金松紧变化，是经济波动、房价的先行和同步指标，M1快速增加，说明企业经营活跃，投资意向增强，经济向好；M1增幅下降甚至出现负增长，则表明经济景气度下降，企业经营困难）。M1是资产价格的领先指标，股市和楼市存在高度正相关（股市领先楼市，是经济的晴雨表）M2货币供应量（反映社会总需求变化和未来通货膨胀的压力情况），中国M2大，超发的货币都进了楼市这个蓄水池，货币水涨，房价船高。存货（反应市场供求关系）：供求关系的晴雨表。楼市下行周期，房屋销售受滞，库存增多，需要降价促销去库存。上行周期，房屋销售顺畅，库存减少，需要补库存，开发商惜售，容易提价。存销比=存货量/过去6个月的平均销售量；这意味着库存需要多久消化。2012年下半年，北京楼市存销比为7~9个月，说明供不应求。（中国一线城市存销比6~9）若存销比达到13个月，则房价不易上涨，或者涨幅小。新开工量对未来存货的影响，领先1~2年。只要是市场经济，就会存在周期性波动。每轮周期变化都有繁荣期和萧条期之别；往小处看，即便是种菜，也有“大小年”之分，今年菜价贵，明年就种的农民就会多，导致供大于求，价格自然下跌。市场“无形之手”躲在暗处，调节着商品市场的周期性变化。长期走势对房产买卖者没有参考利用价值。短期走势预测（未来3个月，半年，一年）更重要。开发商可以根据短期走势预测决定是否该买地，放慢还是加快施工进度，调高还是调低楼盘定价。2004年以来的短周期：2004.3~2007.11景气指数从106.2到2005年的100.06到2007.11的106.592007.11~2012.3的105.89。（中间2009.3景气指数94.74）20012.3~？（中间2012.9景气指数94.39）很多业主碰到下跌周期买房，会跑去售楼处闹，当然不能以房价降来闹，而是以房屋质量等为由要求退房。但退房后没多久，又碰到了上升周期，后悔死了。

《楼市探秘》

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.tushu111.com