

# 《穷思维 富思维》

## 图书基本信息

书名：《穷思维 富思维》

13位ISBN编号：9787506054003

10位ISBN编号：7506054000

出版时间：2012-11

出版社：童大焕 东方出版社 (2012-11出版)

作者：童大焕

页数：256

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](http://www.tushu111.com)

# 《穷思维 富思维》

## 前言

2011年，全国5 000万股民人均亏损4万元。同年全年CPI上涨5.4%，一年定期存款利率为3.5%，百姓实际存款利息收益为-1.9%。年底全国居民存款余额达35.2万亿元，一年存款财富缩水达6 600多亿元，相当于人均财富缩水500余元。实际上，中国内地老百姓连年亏损的远不止股票和存款，因为CPI没算房价上涨部分。仅以2011年为例，即使在可谓“空前绝后”的史上最严厉房地产调控政策下，全国平均房价仍然“逆势上涨”6.9%。股市亏损、存款负收益加上房价上涨6.9%，百姓的损失又会是多少？多年来，笔者一直强调，一套能够与银行建立直接联系的独立产权房是中国老百姓抵御通胀的唯一利器。并不厌其烦、子规啼血般地呼吁老百姓应顺势而为及时入市，不要对政策调控尤其是房价大跌抱有过于天真的幻想。但世间事总是如此吊诡：真理如此稀少，但总是供过于求。中国内地的房地产是个集万千爱恨于一身的超级矛盾体。自从1998年中国内地城市住房私有化以来，中国的房地产承载了巨大的光荣与梦想，也承受着无穷的误解与谩骂。很多经济评论者把房地产排除在“实体经济”之外，认为一个不注重实体经济的国家和民族是没有希望的。最新的一个比较尖锐的观点是叶楚华先生在《中国，已经失去成为发达国家的机会》一文中所表述的，房地产让中国彻底失去了成为发达国家的机会：近十年来，本应是中国开创国际品牌，取得各种技术创新的十年，但是房地产毁掉了这一切。既然把钱投到房子里就能简单地、安全地获得暴利，哪个企业家还有心思去搞技术创新，搞世界品牌。没有技术创新、没有世界品牌，你就成为不了发达国家。日本和亚洲四小龙也都是从廉价劳动产业起家的，但它们成为发达国家的惊人一跃却是靠技术创新和打造世界性品牌而完成的。30年了，中国还是一片空白。中国，已经失去了成为发达国家的最佳机会，从现在算起再过十年，如果中国仍然无法取得突破，那么中国人世世代代都将作为欧美人的劳奴，尤其是作为美国人的劳奴而存在，永无翻身之日。也可算是危言耸听之一种了。如果我们认真检视新中国成立以来60多年，会发现前30年甚至前40年全体中国人都还在为基本的温饱奔波忙碌，如果说有什么技术创新，也就是在国防科技领域，比如“两弹一星”，其他基本上是一片空白。前30年甚至更长时间，我们终生为之奋斗的只是“衣食”二字；后30年，我们则开始大踏步地向“住行”两个领域迈进。人类的一切生产生活，不都是为了更好地满足人们的物质和精神需求吗？从简单的衣食到更为丰富多彩的住行，难道不也是巨大的进步？房地产如果不是实体经济，那汽车是实体经济吗？今天我们不把房地产当实体经济，与计划经济年代“只筑坡不筑窝”、只顾生产不管生活、不以满足个体的需求与自由为目的、只把人作为工具的落后观念有本质区别吗？从极大地满足中国人的衣食需求，到极大地满足中国人的住行需求，然后再来满足其他方面的物质和精神需求，这是中国绕不过去的必经之路。饭要一口一口地吃，路要一步一步地走。比如今日中国卖得最好的高端抽油烟机，不是洋品牌，而是浙江的方太。如果没有房地产业的发展，高端厨电及与此相关的各项发明专利、技术创新会有市场空间吗？

# 《穷思维 富思维》

## 内容概要

《穷思维 富思维》内容简介：时事中国，不理解房地产，就理解不了中国。《穷思维 富思维》涉及房地产诸多热点问题，保障性住房、房产税、楼市调控等，作者立足最新数据和普遍的社会现象，以及多年来对房地产行业孜孜不倦的研究，以犀利文笔拨开云雾，为读者、为国家、为社会建言。

# 《穷思维 富思维》

## 作者简介

童大焕，1968年生于福建长汀，1990年毕业于中国人民警官大学科技系，工学学士。当今国内最活跃的时评人之一，视角独特、文笔犀利、高质高产。笔触涉及时政、财经、法律、教育诸领域，追求勇气、激情、理性的统一，冰炭相容的思想境界。

著有《俯仰天地间》、《江湖上的中国》、《冰封的火焰》、《中国钥匙》、《世纪大迁徙》、《买房的革命》等书。现为中国青年报《青年话题》编辑、东方早报评论专栏作者、搜狐星空财经评论专栏作家。

# 《穷思维 富思维》

## 书籍目录

引言 独立产权房是普罗大众抵御通胀的唯一利器

第一章 调控十年高房价打败中国

第二章 人聚财聚人散财散

第三章 你不能不知道的房地产真相

第四章 调控是为穷人说话替富人办事

第五章 警惕保障房大跃进

第六章 稀里糊涂房产税

第七章 告别楼市乌托邦强制

第八章 奢侈品是人类文明第四极

第九章 经济大趋势

第十章 购房经典案例

附:大焕语录

后记 近距离观察乌托邦

## 章节摘录

版权页： [民企从未如此艰难和迷茫]新华社6月19日发文称民企“从未如此艰难和迷茫，我们这种企业只有两条路，要么转型，要么不做”。大焕点评：那是因为除了房地产、奢侈品以及行政垄断领域，所有的行业已经全方位过剩。过去可以用出口缓解，现在出口不行了，城市化落后于工业化，真正的调整应该开始了。但我们的决策者，目前仍然没有找准方向。或者也有可能，知道该怎么办但不敢办也办不了。一些经济学者和评论人开出打压房地产救“实体经济”的药方，实为虎狼药，根本不懂经济。 [不懂房地产就不懂中国经济]地产投资兼评论人朱大明：“5月和6月中国房地产正在进行迅猛转变，没有回暖只有从寒冬直接过渡到火热的盛夏。今后房地产的气候图也许会改变：四季更替取消，只留下热带的旱季和雨季。最近，北京正在经历着这样一场复制2009年的疯狂的惊天大逆转。”大焕点评：楼市越调控，房地产之外的实体经济死得越快，因为它们都是靠房地产补贴的过剩经济，房地产一调控，房地产业往这些领域输血的管道首先堵死，而国民经济对房地产的依赖也越大。不懂房地产就不懂中国经济。 [6月银行新增信贷或达万亿]6月21日，中国证券报一中证网消息称，6月前15日，四大银行新增贷款为250亿元。市场预计，6月银行新增贷款将达9000亿~10000亿元。2012年各月内新增信贷呈现“前低后高”走势，月末商业银行的信贷投放激增，分析称这与实体经济增速下滑、企业信贷需求下降和银行惜贷有一定关系。大焕点评：市场上充满了混乱的貌似看不懂的信息，但只要牢牢抓住“钱从哪里来，又回到哪里去”就一切明白了。传统经济过剩不景气，垄断行业不让进，钱还能往哪里去？ [居民购房意愿创一年半来新高]6月19日央行公布的城镇储户问卷调查显示：2季度，68.5%的居民认为目前房价“高，难以接受”，而未来3个月内准备出手购房的居民占15.7%，较上季提高1.6个百分点，为2011年楼市调控以来的最高值。而居民房地产投资占比由上季的15.1%升至16.1%。大焕点评：中央各部委可不要说这是地方政府放松调控的结果。银行存款准备金率和利率下调才是“基本面”。我一直强调独立产权房是百姓抵御通胀的唯一利器。要等房价大跌，30年后再说吧。不过，所谓大跌也是在现有房价5倍以上基础上微跌。

## 后记

这本书，最早从2010年底开始写作，本来和谈中国宏观经济范式的《2020我们会不会变得更穷》几乎同时动笔，但2011年7月23日的温州动车追尾事故改变了我的计划。因为这个事故，我觉得认真梳理宏观经济的任务变得更迫切了，因此我就暂时停止了这本书的写作，专心主攻《2020我们会不会变得更穷》。2011年10月，完成《2020我们会不会变得更穷》并将其交付出版后，我才重新投入眼下这本书的创作。冥冥中似乎一切都有天意在安排，这本书稿要杀青的时候，也正是“史上最严房地产调控”水落石出、拨云见日的时候，许多东西因此可以看得更清楚明白。写作这本书的过程中，我的脑海中不断出现马少华先生《想得很美——乌托邦的细节设计》一书的书名。这本书是马先生历时15年、读遍人类历史上乌托邦著作后创作的，让我感觉乌托邦其实并不只在书中，它离我们并不遥远，但除了“想得很美”之外，它于现实中的收获，往往是甜蜜远少于苦涩。也许，这正是所谓的“理想丰满，现实骨感”吧？读马先生的书，我一直瞪着一双牛眼在细细的纸缝里寻找一个惊喜，或者更准确地说是在不怀好意地想看看历史上的乌托邦设计者们如何面对美女这一稀缺资源。如果人人都能乌托邦似的拥有她们，那当然是男人的理想世界。可惜，找遍全书，就是没有！尽管有柏拉图的“公妻制”和张竞生的“情人制”，但丝毫没涉及美女稀缺这个问题。看来他们都狡猾地回避了这个棘手问题。现实中，非仅美女，相当多资源都牵涉到稀缺性问题。世界上只有一样东西是既稀缺又过剩的，那就是真理。真理虽然稀少，但多数人认为那是臭狗屎，还不如一个面包的价值。相对于看不见摸不着的正确观念和方法这些东西来说，看得见摸得着的实物显然比思想和观念更受欢迎，乃至它们每每成为稀缺品。在史无前例的城市化过程中，中国的房地产就是这样一种稀缺品。城市房屋这个稀缺品，事实上成了近距离观察乌托邦的一个绝好的窗口，因为在面对房地产问题上，刚刚走出计划经济阴影不久的中国人，还是自觉不自觉地深深陷入了乌托邦的幻想当中。“才下眉头，又上心头。”《想得很美——乌托邦的细节设计》第196页这样写道：“一般而言，乌托邦是道德主义的。乌托邦的建立和存续，是基于人的道德约束或道德提升。由于早期乌托邦的禁欲主义色彩，道德主义的气息更浓厚一些。一些空想社会主义者的著作和乌托邦小说中，不是人被假定为道德完美、欲望淡薄，就是社会物质财富被假定为极大丰富，使人没有占有的欲望。”在楼市问题上，“人人有房住”也被当成了一种道德的存在，只要呼吁人人买得起房或者住得上房的，都会被舆论罩上一层道德的光环，甚至大有以道德取代真理之意。为了达到这个目的，政府哪怕采取极端手段，也多被认为是道德之举，很多人都为之欢呼，为之喝彩。但是，所有的乌托邦都不得不面对资源有限这个问题。《想得很美——乌托邦的细节设计》第196页写道：“有一个问题是乌托邦作品无法回避的，那就是稀缺资源、奢侈物品如何分配的问题，因为稀缺资源、奢侈物品的‘极大丰富’或充分供给是不可想象的。作为虚构作品，最简单的办法就是否定稀缺性——无论什么都是足够多，但是，《伊加利亚旅行记》是要宣传一个理想社会的可行性，而不愿意被人视作天方夜谭，所以一定要认真，要在逻辑上严丝合缝，这就难免使自己处于逻辑难局中：不能假定资源的无穷无尽，因为那不仅是廉价的虚妄，也同中国节俭的道德相矛盾。那么，作者是如何分配基本生活资料之外的稀缺性生活资源的呢？一种方案，就是为了公平，暂时取消对这种稀缺性资源的需求。……另一种方案，就是假定需求与供给刚好相等。

## 《穷思维 富思维》

### 编辑推荐

《穷思维 富思维》编辑推荐：至于房价高，或合理，或离奇，您关心过背后有怎样的逻辑和机制吗？未来房地产如何发展才是大势所趋吗？十年楼市，承载了多少人的光荣与梦想，又隐忍了多少误解与谩骂。事实上，楼市成为了不理智人群的出气筒。有些人因为没有得到救世主的青睐，而愤世嫉俗、牢骚满腹。而另外一些人，关注形势，看准商机，伺机而动。这些人，不仅拥有了抵御通胀的武器，甚至还有的赚得盆满钵满。关键在于，贫富取决思维，观念决定成败。



## 精彩短评

- 1、帮男朋友买的。他蛮喜欢。
- 2、针对目前高涨的房价，专家学者的论战和政府调控措施让越来越多的普通人感到无所适从和惶恐。看过此书，会让你有种走入幕后的感觉，看似简单的房价，背后竟然会牵扯到如此多、如此深层的问题，大多数老百姓真的如作者所说，被“房价”的表面现象所“一叶障目”了。如今越来越多的人患上高血压这种“病”，实际上高血压不是一种病，只是一种症状，很多疾病都会导致高血压症状，要想彻底治疗好，必须找到导致高血压症状的“病根”，彻底弄清到底是身体哪儿的问题，如果盲目强行降压，严重的会导致生命危险。作者像是一名医生，通过“房价高涨”这一症状，来逆向寻找致病原因，深入揭示了隐藏在房价背后涉及国家的经济管理决策模式和金融、税收政策等深层次的经济问题。并从中得出一个绝大多数人所不愿看到的结论——房价不可能也不能回落，并指出目前情况下，强制房价回落导致的后果远比上涨带来的危害要大得多。本书作者认为：靠房地产来拉动中国经济发展，是目前经济体制的唯一办法。这样的说法可能不如“科技创新拉动经济发展”那么好听，但由作者揭示出来冰冷和残酷的现实就是如此，同时认为房地产是目前中国国民财富增值保值的手段和货币出口，从此可以看出，该书作者应该是和“任大嘴”、“狼教授”等一样在网络上倍受争议的人物。他们的论调虽然刺耳，但是现实却一一验证，而那些被作者讽为“民粹专家”的高调却全部落空。作者用他那犀利到有些“犯上”的语言让读者直面残酷的现实，如把“腐败、通胀、两极分化”称之为当今中国经济的三座大山、“投资型”政府的诸多弊端……我们日常生活也能有一些模糊的感觉，像目前机构改革推行步履维艰，官员“惰政”成风，腐败情况层出不穷。这些看似不相关，却也都是导致房价上涨的非正常原因。目前地方上流行上访，不管有理无理，只要上访就有理，上级政府对地方政府的上访特别是敏感时期的“一票否决”，长期如此导致政府官员惰性管理，每年花费不菲的“维稳”费用即可看出，在其任期内只求稳不求进，教条的执行上级命令，同时不敢也不愿向上级反映基层的真实情况，对上报数据的“粉饰”和执行政策的教条和敷衍，某种程度上也导致了中央对地方的信息不对称，以致中央制定政策不接地气儿，就这样进入了一个制定和执行政策的“死循环”。“信息不对称理论”是有所耳闻的，我天真的以为网络的发展能很大程度的消除信息不对称，可是真正地秘密，是绝不会轻易上网，即便上网在这个有些信息泛滥的年代也难以分辨。目前国人的“网络心智”尚不成熟，再加上一些别有用心心的歪曲和煽动，所以普通民众要懂得对比筛选，要多角度全面的认识网络信息，不要看见某个专家的个人言论便会信以为真，一个知名人士说出一句看似危言耸听的话，便断章取义，以讹传讹。看罢此书，着实有种“刘姥姥进大观园”的感受，自以为身在经济部门，比常人会多知道些其中奥妙，但没有如此透彻和全面。当下售楼小姐报出的房价已不再是狭义单一的“房价”，它背后承载有太多的政治、社会和经济责任。另外也扩展了我对房子固有的思维，房产不仅有传统“不动”的一面，更有其广义“动”的一面。以我三十年的人生经历和浅薄的财经知识来理解，作者所说所著是有道理，但本着“兼听则明”的古训，真希望持不同声音的内部人士，特别是被作者称之为的“民粹学者”能够出来反驳，形成辩论机制，最好来了来个经济版“中国好声音”岂不更好？这也更合乎“民粹”的概念吧。经济前景悲观、政府体制问题突出等等，普通老百姓针对这些“国家级”的难题也束手无策，只有干着急的份儿。作者通过此书，为读者扯开了房地产幕后的一角，让大家知道幕后是什么情况，普通民众看看了解一下也就算了，既然无力改变它，那就祈祷它能慢慢变好，同时多个心眼儿，顺势而为，以自己最大的智慧规避能想到的经济风险。阅读更多 &rsquo;
- 3、买了，书很好，可惜没看完。。
- 4、收益了，投资赚了100w
- 5、可以关注现实，非常满意，下次还来
- 6、【2016-44】文笔很差，观点可以看看，特别是有关奢侈品消费的观点挺有意思，虽然是写于2012年之前的旧书了。其实和富爸爸文风还蛮像的，观点、事实、数据多处重复，但跟时下紧密相关的论言，的确也没法要求它达到陈志武的研究水平，毕竟只是个编辑。不值得收藏，但看一看还是值得花费那个时间的，毕竟观点简单直接。但退一步想，如果把他的香港专栏都收列其中，会不会文采好一点？这种文采，只这一本，其他的书都不想买了，有缘在图书馆里借到就看看吧。哎哎。
- 7、好书，我很喜欢，这种思维可以改变我的人生轨迹。
- 8、从事实到观念，警惕不切实际的乌托邦思想，我觉得很能说服我

## 《穷思维 富思维》

- 9、跟书名不是很符合，主要是讲房地产和中国经济的关系，很多观点一直在重申，晕晕的看着。
- 10、买了很久，没看完，不过想法独特
- 11、思想之富，才是真富有。此书透彻剖析中国房地产与宏观经济的层层关系，修正了我此前的一些模糊的观念。除了房地产与经济议题之外，我看到的是对于自由，权利以及权力制衡的理解，还有对思维重要性的掌握。critical thinking的能力，是稀缺的，尤其在在中国。童大焕是个靠谱的研究者。
- 12、道理讲得基本认同，论述方式上不好读，讲得也不够透。
- 13、内容挺新，观点有说服力。
- 14、非常不错，换个思维看世界，世界会很美好
- 15、感觉对思想有帮助，赞一下
- 16、和爸谈及在大城市发展后看到本文有感：阶层固化的症结所在<http://dajia.qq.com/blog/393159011113092>
- 17、思想决定未来，WONDERFUL。
- 18、看到了很多不一样的想法，建议没有买房子的，对政府抱有幻想的都要一读!
- 19、作者分析的相当到位，对中国的现状理解更深刻了。
- 20、文字内容写得很好，是一本不错的书籍
- 21、冲着思维去
- 22、有智慧的书。
- 23、国企占地、房产还钱
- 24、2015/02/25--3/5读完第一遍。楼市思维，大赞。
- 25、有理有据
- 26、讲到要点,颠覆旧思维
- 27、了解社会政府，了解真相，了解中国经济、房地产。掌控社会大局，培养富人思维。逻辑，数字，投资方向。
- 28、作者还是相信政府的
- 29、好奇中国买房现象，所以看了
- 30、封面页的角是折的，为什么不包装好？
- 31、从中知道了太多一直不知道，或者被蒙蔽的东西，房地产是一，中国经济方面的就更多一点。还有一些，民粹（这个是在刘瑜的书中先看到，专门跑去查了维基百科才了解一二），凯恩斯，除房地产和奢侈品之外所有的产业产能过剩，经济上的自由，等等。有些没读懂的，就当中国经济方面的普及书吧。平常太不关注经济（其实其他方面比如政治关注的更少）了，现在发现有点了解不够了。不过很多内容有点反复，有凑数的嫌疑啊。
- 32、重视财产性机会，看清城市化未来。
- 33、虽然对房地产业看不太懂=。=但是对事物背后的关联性的发掘和对发展的长远性的思考是值得借鉴的一种思维习惯。
- 34、非不为也，实不能也。
- 35、还行 值得一看，但看本人的博客就没那么精彩了，难道是。。。
- 36、了解了不少房地产知识，但作者的逻辑不甚理解，他认为是因果关系的存在我认为是闭合循环关系，对于房地产是破局关键更是无法苟同。
- 37、童老师穿越重重愤青的呐喊和政府的谣言，带着我们来到了房地产真相的密室，解决了困扰我多年的迷雾，我迅速出刀，实现的个人资产的可兑换和资本化。
- 38、房产商走狗的舔菊之作。
- 39、房价，继续看多，2014基本上就是最后的机会
- 40、用其他的书摘抄乱拼起来的
- 41、观点独到，文笔犀利。。
- 42、说的有点道理，现在作者开始拿书中观点讲课挣钱了。
- 43、“一些所谓的意见领袖为了成为大众追捧的言论领袖，不是致力于提供真正有价值的符合社会发展规律的观点，而是处心积虑地提供越来越激进的意见——在广场效应中，越激进的意见往往总是越能获得喝彩……而理性却在这个时刻退场了。”

## 《穷思维 富思维》

44、2012/12/3-12/4读第一遍，房产经济的宏观分析。2014/4/20-4/24读第二遍，现在很多东西能看出背后的逻辑了。

45、「逻辑和数学、数字是击破一切不切实际的乌托邦幻想和谎言的利器。生活可以很诗意，但诗意的前提，是面对现实时习惯用数学思维计算和思考。」

46、观点重复章节多，推理部分就没有别的选择了么？

47、这两天发生了很多事 烦的时候看了看这本书 值得一读

48、我目前读过的中国房地产投资书籍中最出色的一本，理论与实践相结合。第12页第二大段“战术”的房产投资法十分适合于一二线城市低收入青年。经过我12年国内外房产投资实践经验，证明该作者的两点理论即可行、又正确，周期需要6-8年。



1、针对目前高涨的房价，专家学者的论战和政府调控措施让越来越多的普通人感到无所适从和惶恐。看过此书，会让你有种走入幕后的感觉，看似简单的房价，背后竟然会牵扯到如此多、如此深层的问题，大多数老百姓真的如作者所说，被“房价”的表面现象所“一叶障目”了。如今越来越多的人患上高血压这种“病”，实际上高血压不是一种病，只是一种症状，很多疾病都会导致高血压症状，要想彻底治疗好，必须找到导致高血压症状的“病根”，彻底弄清到底是身体哪儿的问题，如果盲目强行降压，严重的会导致生命危险。作者像是一名医生，通过“房价高涨”这一症状，来逆向寻找致病原因，深入揭示了隐藏在房价背后涉及国家的经济管理决策模式和金融、税收政策等深层次的经济问题。并从中得出一个绝大多数人所不愿看到的结论——房价不可能也不能回落，并指出目前情况下，强制房价回落导致的后果远比上涨带来的危害要大得多。本书作者认为：靠房地产来拉动中国经济发展，是目前经济体制的唯一办法。这样的说法可能不如“科技创新拉动经济发展”那么好听，但由作者揭示出来冰冷和残酷的现实就是如此，同时认为房地产是目前中国国民财富增值保值的手段和货币出口，从此可以看出，该书作者应该是和“任大嘴”、“狼教授”等一样在网络上倍受争议的人物。他们的论调虽然刺耳，但是现实却一一验证，而那些被作者讽为“民粹专家”的高调却全部落空。作者用他那犀利到有些“犯上”的语言让读者直面残酷的现实，如把“腐败、通胀、两极分化”称之为当今中国经济的三座大山、“投资型”政府的诸多弊端……我们日常生活也能有一些模糊的感觉，像目前机构改革推行步履维艰，官员“惰政”成风，腐败情况层出不穷。这些看似不相关，却也都是导致房价上涨的非正常原因。目前地方上流行上访，不管有理无理，只要上访就有理，上级政府对地方政府的上访特别是敏感时期的“一票否决”，长期如此导致政府官员惰性管理，每年花费不菲的“维稳”费用即可看出，在其任期内只求稳不求进，教条的执行上级命令，同时不敢也不愿向上级反映基层的真实情况，对上报数据的“粉饰”和执行政策的教条和敷衍，某种程度上也导致了中央对地方的信息不对称，以致中央制定政策不接地气儿，就这样进入了一个制定和执行政策的“死循环”。“信息不对称理论”是有所耳闻的，我天真的以为网络的发展能很大程度的消除信息不对称，可是真正地秘密，是绝不会轻易上网，即便上网在这个有些信息泛滥的年代也难以分辨。目前国人的“网络心智”尚不成熟，再加上一些别有用心心的歪曲和煽动，所以普通民众要懂得对比筛选，要多角度全面的认识网络信息，不要看见某个专家的个人言论便会信以为真，一个知名人士说出一句看似危言耸听的话，便断章取义，以讹传讹。看罢此书，着实有种“刘姥姥进大观园”的感受，自以为身在经济部门，比常人会多知道些其中奥妙，但没有如此透彻和全面。当下售楼小姐报出的房价已不再是狭义单一的“房价”，它背后承载有太多的政治、社会和经济责任。另外也扩展了我对房子固有的思维，房产不仅有传统“不动”的一面，更有其广义“动”的一面。以我三十年的人生经历和浅薄的财经知识来理解，作者所说所著是有道理，但本着“兼听则明”的古训，真希望持不同声音的内部人士，特别是被作者称之为的“民粹学者”能够出来反驳，形成辩论机制，最好来了来个经济版“中国好声音”岂不更好？这也更合乎“民粹”的概念吧。经济前景悲观、政府体制问题突出等等，普通老百姓针对这些“国家级”的难题也束手无策，只有干着急的份儿。作者通过此书，为读者扯开了房地产幕后的一角，让大家知道幕后是什么情况，普通民众看看了解一下也就算了，既然无力改变它，那就祈祷它能慢慢变好，同时多个心眼儿，顺势而为，以自己最大的智慧规避能想到的经济风险。

2、大焕这本书是专门写给我们中国普通老百姓的书，我觉得很值得一读，赞一个。初翻此书，我即想到了“脱贫致富”这个词。而这个词让我想到了中国的农村，想到了几十年来中国人民生活状况的逐渐改善。中国人民的生活的确是好了许多，可中国人民还不愿意安于现状，还想要继续富强。更何况中国目前还有许多偏远山区的人民仍然没有摘掉贫困的帽子，仍旧在如何吃饱穿暖有充足的饮用水可以用上电可以读书这些于我们城市人来说最基本的问题上苦苦挣扎。大焕这本书虽主要是谈中国楼市，却让我想到了上面那么多。那是因为这本书正是一位对中国经济明察秋毫，洞悉一切的时评员送给中国老百姓的一个厚礼。帮助中国老百姓脱贫致富的一个法宝。所谓脱贫，一是摆脱经济贫困的现状。二是改善贫瘠的大脑。看这本书的书名，题材，每一章的小标题，你会和我一样认为这是本曲高和寡，恐难吸收的书。而事实恰恰相反。大焕的语言是严肃的，也是通俗的，是逻辑严谨的，也是有的放矢的，是属于高层次的，也是属于老百姓的。这样的语言，加上旁征博引的一系列例证，让每一个普通的百姓都能读的明白，读完了心里清亮了不少，似乎可以看到一条宽阔光明的大路在前方。大焕的这本书共分十章。每一章探讨一个实际性问题，有理有据。而他的布局谋篇与行文，让人感

觉他既是在与我们谈天，又是在给我们上课。我们是需要上课的老百姓呀。我们不了解政治，不明白实事，不懂得楼市。而我们却是要有房子住，也要兜里有钱话，还不想手里的钱贬值。可我们不知道怎么办，真的不知道。所以大焕出现了。大焕的出现不能不算是场及时雨，更是一盏之路明灯。第一次听大焕老师上课的小百姓我发现，大焕兄的许多观点正好同我们普通百姓的观点相反。初觉诧异，心想你的想法咋和我们的都不一样呢？你怎么总那样的离经叛道呢？然而在仔细拜读了大焕那些叛逆的观点之后，却发现，他说的居然都是对的。那我们想的必是错的了。这可真是个惊人的发现，那么听大焕兄给我们上课就极其有必要了。下面举几个具体的例子吧。1.大家都想房价下跌，可以低价买房。而大焕兄说，“房价下跌对七层国民没有好处。”2.百姓都希望现金买房，怕贷款还不上，还要付更多的利息，成为房奴。而大焕说，“舍不得孩子套不着狼，舍不得利息买不到房。”3.我们买房都是为了住，不缺房就想不到要去买房。而大焕说，“抛弃买房就是自住的老观念老传统。你买的房子给别人住，别人的房子给你住有何不可。房子是不动产，人是自由流动的产物。”4.中国人认为中国房子过剩严重，而大焕说，“中国除了房地产几乎都是过剩产业。”看看上面这些大焕语录吧，哪一个不是让人听了先惊诧后顿悟。大焕就是这样用他那从容淡定实力雄厚又稍有诙谐的小语言，一点点打开我们贫瘠的大脑，将那么多于民生有益的知识与词汇输入我们的大脑，帮助我们的大脑走上脱贫致富之路。如果你想了解中国房地产的真相，想弄明白房产税的问题，想知道什么是楼市乌托邦，想洞察中国经济的大趋势，如果你想要买房子，让手里的钱生钱，那么不妨读一下大焕的这本《穷思维，富思维》。正如大焕所说，穷人，穷的不是口袋，而是脑袋。让我们一起让我们的脑袋富起来吧。

3、这本《穷思维富思维》是非常不错的书。这句话就是我对这本《穷思维富思维》的定位。正如本书的上架建议，这本《穷思维富思维》讲的就是投资理财的知识，尤其讲的是房地产的知识。对于房地产，我们中国人可真的是爱之深恨之切的。我们所有人都在没房的时候恨房价太高，有房之后又恨房价涨得太慢。这种思维方式其实恰恰来自一个理财投资的初衷。这种思维方式也是我们大家所共有的。这本《穷思维富思维》名面上讲的就是房地产，但是内地里讲的却是一种思维方式，也就是穷思维还是富思维。穷思维人人都有，但是富思维却是千金难求。我们不一定要有多少钱，要能买多少房子，最重要的是要有一种非常好的思维方式，也就是《穷思维富思维》中所说的富思维。富思维是什么，作者并没有用一句话来概括。事实上，这也不是一句话能够概括得了的。所以，作者恰恰把这种富思维融入到了整本书中，当你将这本《穷思维富思维》读完的时候，相信这个富思维一定会在你的脑海里深深扎根了。除了思维方式之外，本书带给我的另一大感触就是信息不对称。在我国，信息不对称的实例实在是太多，数不胜数。尽管近几年有很多事情都已经变得公平公正公开，但它们其实可以变得更公平更公正更公开的。在这种不对称的信息之下，从大里讲，我们老百姓根本无法找到最合适自己的投资方式，从小里讲，我们老百姓也无法判断房价的合理值到底是多少。他们在痛恨高房价的同时，也在期待房价上涨。甚至有些老百姓买房之后，看到自己的房价下跌，都觉得这是一件不可接受之事。其实，房地产和股票在某些方面是一样的，我们的股票大盘有涨有跌，房价自然不会只涨不跌。至于房价是何时涨何时跌，对于我们这些信息处于劣势的百姓来讲，着实是件无法判断之事。可以说，这本《穷思维富思维》将房地产的内幕暴给我们看。由于信息不对称的时间太长，我们大多数的百姓仍然无法看明白，但是那一小部分有慧根的读者却明白了作者的深意。《穷思维富思维》到底讲了什么，我们到底又能从这本《穷思维富思维》得到什么，那就是一件见仁见智的事情了。

## 章节试读

### 1、《穷思维 富思维》的笔记-第7页

独立产权房是普罗大众抵御通胀的唯一利器.现代风险社会同时又是以金融为记住的信用社会,一套产权完整,支配自由,随时可以和银行完成抵押贷款交易,价格稳步上涨的独立产权房,事实上是一张最好的人生保险单.你可以用它抵押贷款用于创业,子女教育,医疗甚至养老.

房地产是实体经济,是中国经济的支柱产业.房子不止有居住属性,还有居住属性;不止有"不动"的一面,还有"动"的一面;不止是"自己自住"的一面,还有"代际传承"这一面.

### 2、《穷思维 富思维》的笔记-第104页

真理在任何时候都是奢侈品,但理解真理、获得真理需要费脑子。所以多数人不愿离费劲的去向用真理带来的甜美果实,尤其是对于那些与自己的愿望和想法不一致的东西,人们往往会本能的排斥。在信息选择过程中,人们自然而然的会选择与自己看法相同的信息,对于发生的同一件事,往往也会进行选择性的、偏向于自己的解读。

### 3、《穷思维 富思维》的笔记-第165页

引用谢作诗教授的文章:

谈公有制:

我们常常被名义迷惑了。其实名义的东西没有那样重要。你说我的老婆是你的老婆,这不重要,重要的是她陪我睡觉,给我生孩子,她事实上就是我的老婆。不要被国有企业的名义所迷惑,关键要看她在陪谁睡觉,给谁生孩子;或者,陪谁睡得多,为谁生的孩子多。中石化的茅台酒,你我喝到了吗?中石化的利润,你我分享了吗?没有吧。所以,亏损的时候,没酒可喝需要补贴的时候,它才是我们的;盈利的时候,有酒可喝的时候,就是他们的了。

谈工资:

一个人应该得到多少工资,是由可替代性选择来决定的。老板之所以给你开3K而不是2k,是因为你在别处也能挣到3K。你之所以要花10%的利率而不是8%的利率去借钱,是因为别人按照10%的利率照样可以把钱贷出去。你说这里收入低,那你得别处收入高才行。但既然别处收入高,你为什么选择此处呢?因此,只要人身自由没有被限制,那么任何人得到的就总是他能得到的最高收益。只要人身自由没有被限制,我们所说的剥削就不可能发生。

### 4、《穷思维 富思维》的笔记-第142页

在当前和未来相当长的时间内,中国(一线)城市的房地产市场都是-卖-方-市-场-,不论在交易环节征税,还是在保有环节征税,也不论在交易环节对购买者征税还是对供给者征税,本质上都会将税费转嫁到买方或承租方头上。

### 5、《穷思维 富思维》的笔记-第235页

很多人不知道,时间成本是人生最大的成本,理财方面亦如此,尤其在这个通胀年代。

### 6、《穷思维 富思维》的笔记-第227页



地铁是城市的大动脉，  
买房不一定能抄到底，先上车最重要。  
二手房存在评估价和实际成交价的差额，所以可能贷不到足够的7成。

买大城市的房子，房价的涨幅都够买几套小城市的房子的。

买房，要向前看，而不是向后看（向后看，觉得别人买的便宜，心理不平衡）。

很多人不知道，时间成本是人生最大的成本，理财方面也是，尤其是在这个通胀时代。

城市化是很大的财富机会。  
人和财富总是往钱价高，人价高，物价楼价高的地方跑。这是现代版的“人往高处走，水往低处流”  
。老百姓只有靠买房才能抵御通胀，所以大家要敢于做房奴。

贵和便宜是相对而言的。有价值的东西，貌似很贵，实际很便宜；没有价值的东西，貌似便宜，其实很贵。

顺着潮流的方向，你会顺风顺水事半功倍。

P246要自由-谈乌托邦

乌托邦如何面对美女这一稀缺资源的？城市化进程中的中国，房地产就是稀缺品。  
有一个问题是乌托邦无法回避的，那就是稀缺资源、奢侈物品如何分配的问题，因为它们的极大丰富和充分供给是不可想象的。  
而且，绝对公平的社会的致命弱点是——人们缺乏进取动机和竞争性，以及在分配“结果公平”中的实际的不公平。

## 7、《穷思维 富思维》的笔记-第11页

### 楼市经验谈

- 1.通胀时代,时间是最大的成本.很多等保障房贷人最终往往会以比若干年前市场价还高的价格买到更偏远的房子.富人思维是求人不如求己,穷人思维是万事皆盼救世主,想捡小便宜.
- 2.舍不得孩子套不住狼,舍不得利息买不到房.富人思维是再有钱也要贷款买房,首付越低越好,年限越长越好.穷人思维是东拼西凑来买房,以便少交利息,结果不仅没有充分利用杠杆,还把亲朋好友的钱变成了死钱,拖着整个亲友一起受穷.
- 3.战略上城市包围农村,战术上农村包围城市.买得起大城市不买小城市,买得起中心区不买郊区.宁要中心区一小房,不要远郊一大房.关注总资产多少,而不是房屋大小.这就是"战略上城市包围农村".而"战术上农村包围城市"就是手中不要放太多闲钱,及时买房才是上策,买不起大的买小的,买不起中心区买郊区,买不起一线就买二三线的,若干年后房价都涨了,再卖掉改买大城市城中心的.这就是农村包围城市.否则如果一味等自己攒够钱想一步到位,会让你一步赶不上,步步赶不上.
- 4.抛弃买房就是自住的传统观念.你买的房子给别人住,别人买的房子给你住,有何不可?房子是不动产,人是自由流动的产物.
- 5.对于有思想力和行动力的人来说,任何时候都是机会:高位时适当清仓换取更大价值的资产,低位时卖旧买新卖小买大卖郊区买城区,对于缺乏思想力和行动力的人来说,任何时候都不是机会:高时嫌太高,低时怕再低.

## 《穷思维 富思维》

6.中国当下的城市化率不足三成,因而中国房地产业在度过过去10年黄金期后,未来至少还有20年黄金或白银时期。

7.但有些房产意见过剩:旅游房产,商业房产,远郊不配套区域房产,人口衰减、产业空心化的小城镇房产。

8.任何人都没有能力改变高房价,个人只有顺时应变、转变观念才能战胜高房价。

9.当下中国高房价的重要支撑:史无前例的城市化运动;投资型政府导致的通货膨胀;金融改革和超前消费;被激活的全民住房梦;房地产的金融化。没有一个因素是可以人为压制的。

10.信用消费时代,人可以提前安排自己一生的收入,这是人类最为奇迹的发明,这在以前是不可以想象的。在这样的信用消费时代,只会勤劳致富实现财富线性增长还远远不够。通过信用金融制度和交易致富实现财富非线性增长才能成为富翁。这其中最大的理财工具是房产。房产等固定资产具有自动复利功能,是其他股票、票据、银行存款等金融理财产品所不具备的。通过按揭和抵押,它还具有“多重复利”功能。

11.大城市房价由外来人口绝对,小城镇房价由返乡人口决定。在人口流动的大背景下,刻板的“房价收入比”没有任何指导意义。

### 8、《穷思维 富思维》的笔记-第167页

土地,房屋,山林,矿山,珠宝古玩艺术品等都是财富仓库。

49年后,财产收归国有,大家都饿着肚子,没有财富仓库并不重要,但一旦市场经济的活力发生作用,没有财富仓库就会影响个人财富保值增值乃至社会经济的正常运转。

先富阶层没有财富仓库,多余的货币就成了破坏性力量,富余资金没有蓄水池,全面泛滥成灾,就会危及百姓的生活(货物太少,币太多,‘货’与‘币’不平衡,导致通货膨胀,)

土地是最好的财富仓库(土地私有化会创造大量的财富。),易于保管,没有折旧,不容易灭失。即使变成沙漠,也可以盖工厂;被炸成焦土不适合居住,也可以做成垃圾填埋场(靠机器人运送垃圾)

古语云,盛世收藏,乱世黄金。但现在战争和动乱越来越少,黄金地位越来越尴尬。

稳定的财富仓库技术创造财富的源泉之一(资产型财富仓库),也是财富创造的重要动力,同时还是财富与文明的沉淀地(收藏品财富仓库)。

我国强调整体和平均主义的思潮妨碍了豪宅市场和奢侈品市场的正常发育。

其实,政府和普通人需要节俭,但富人没有必要节俭。与其让富人的钱存在银行,不如让富人奢侈消费,把货币流动到社会中,惠及大众。

暴力手段劫富济贫,高额征税方式劫富济贫会导致有钱人逃离这个地区,不在这里生产生活消费,这样,政府更加收不到税,社会的创造力也会下降。

搞市场经济最怕是掌握巨大权力和资源的、对无产阶级过度迎合的民粹派。

### 9、《穷思维 富思维》的笔记-第30页

A时间定律:生命不过是一个时间的旅程,每个人的人生都是个时间单元,因此,时间成本才是人生最大的成本。做时间的主人,你才能成为财富的主人。很多人只做无谓的等待,把希望寄托在别人身上,这是最大的愚蠢。

B财富三足鼎:自由是财富之父,时间是财富之母,人是财富之根。传统的土地是财富之母,但



在信息经济和信用经济时代，人才是根本的依据和目的。

梅德韦杰夫参选2012年俄罗斯总统的纲领是：“过去，俄国需要自由；如今，俄国仍然需要自由……我们不能在旧思维上建立新国家。……一个国家，最好的投资是自由和法治，以及对于人类尊严的敬意。”自由重若生命，对国家如此，对个人亦如此。

中国人为什么那么贱，每每将一切寄托于“千德万能”的行政监管和无尽的福利等待，把自由看得轻于鸿毛，结果总是通往奴役和贫穷之路。殊不知，财富和幸福都是自由的副产品。

C财富的流向定律：人和财富总是往钱价高、人价高、物价楼价高的方向跑。此之谓现代版的“人往高处走，水往低处流”。

……

### 10、《穷思维 富思维》的笔记-第153页

#### 乌托邦，免费的午餐与福利主义

人们一直把高房价归结于行政控制资源，土地财政，土地垄断，归结于炒房团，归结于开发商等种种似是而非的原因，其实最根本的只有一条：人聚财聚，人散财散。日本东京，英国伦敦，美国大城市圈乃至印度孟买，越南河内，胡志明市等大都市，不论怎样的行政，财政，土地和经济社会制度，这些地方的房价一律高不可攀，高到年轻人根本不去想。

小城市的房价低，你为什么不愿意去？甘肃玉门房价100元，你为什么不愿意买？很多人，既要享受大城市带来的平等，自由，机会和诱惑，又不愿意承受大城市代理的压力，于是呼吁救世主。历史上一切呼吁救世主的人，最终都将迎来奴隶主。

P157

#### 自由比福利重要十倍

在一个贫富差距很大的国家，呼唤福利主义，天生具有一种政治正确和道德优越感，仿佛那就代表了劳苦大众的利益。

但天下没有免费的午餐。例如，你从保障房中获得的看得见的“好处”，加上分配过程中的寻租和各种行政成本，最后肯定是在另一些你未必看得见的地方由你买了单。

2012年3月27日《人民日报》发文称：“探讨医疗模式的核心不在于是否免费，而是如何兼顾公平和效率”。文章认为，全民免费医疗只能是一种理想状态，看病用药必然产生费用，这笔费用不是个人承担，就是财政买单。即使是财政买单的“免费医疗”，财政的钱也是来自于针对国民的税收。这个报道很快成为各界关注的焦点。

应该说，这是一个常识的回归。但这样的常识似乎远离我们已经太久了。在很长时间的语境里，在某种“主义”的旗号下，很多人似乎成了这样的一种集体无意思，认为国家提供免费医疗、免费住房、免费教育是理所当然的。但很多人似乎不知道，天下没有免费的午餐，国家及其代理人——政府本身并不创造财富，国家提供给公民的一切免费用品，其代价和费用都及其高昂——所有的费用来自税收，税收需要额外成本，税收过程中也会产生寻租和腐败。“免费分配”时也需要巨额行政成本，分配过程中也会产生寻租和腐败。“免费”的东西越多，政府及其公务员的权力越大，寻租和腐败的空间也越大，反腐败的成本也越高。最后结果可能是：免费提供民众1元钱的福利，可能耗去社会10元钱的成本！

有人说：免费医疗是可以实现的，只要能防止资源浪费太多，保证服务效果，减少三公浪费，提高财政效率效益。但持有此论者恰恰忘了，他的所谓“只要”如何如何，是实实在在的乌托邦理想设计，只在天上有，却在人间无。现实中你无从监督制约贪污和浪费，权力的支配权含金量越大，越无从监督与制约。不能把政府和官员当神，他们是必要的恶，而不是必然的善。

## 《穷思维 富思维》

从某种意义上说，从“免费医疗”入手，重新普及“天下没有免费的午餐”的常识，丝毫不亚于一场思想解放运动。须知，重提这样的常识并不容易。

请全面检视一下我们的福利政策：我们的医保多数人在缴费，80%的费用花在了机关人员身上；机关人员一分钱养老保险都不用交，退休后却拿的比交了养老保险的人多几倍。

### 11、《穷思维 富思维》的笔记-第235页

很对人不知道，时间成本是人生最大的资本，理财方面亦如是，尤其在这个通胀年代。

# 《穷思维 富思维》

## 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](http://www.tushu111.com)