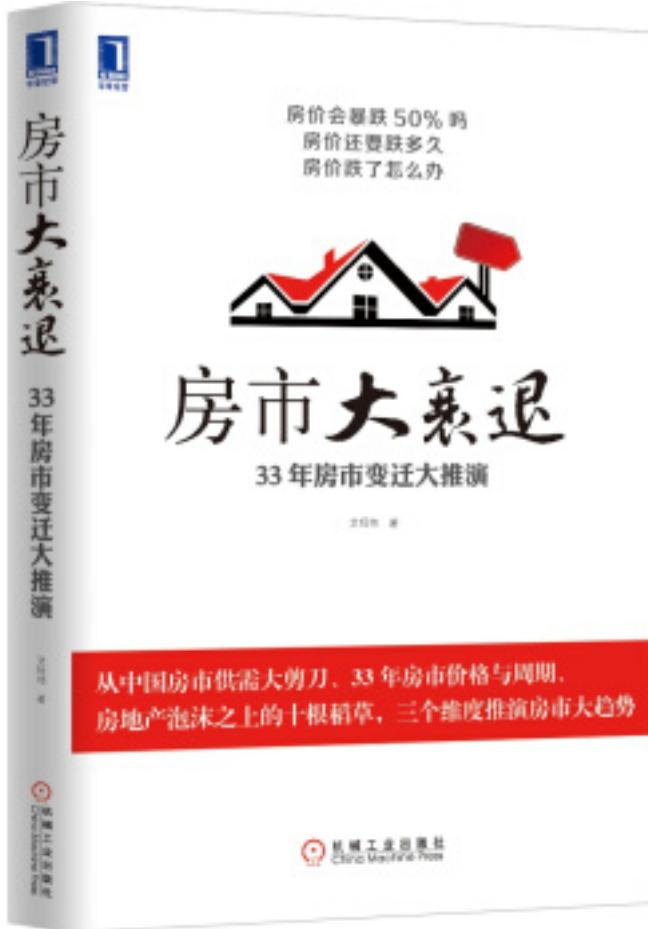


# 房市大衰退：33年房市变迁大推演



[房市大衰退：33年房市变迁大推演 下载链接1](#)

著者:艾经纬 著

[房市大衰退：33年房市变迁大推演 下载链接1](#)

标签

评论

前言后记写得挺好，虽然现在看它预测错了

作为资深财经媒体人，艾经纬先生关注房地产市场不奇怪，难得的是这本书有框架、有逻辑、有数据，系统地分析了中国房地产市场的运行轨迹。作者对住房供应、刚性需求、自有率、空置率、城镇化、土地财政等热点问题有独到的视角和解构，其房市大衰退的观点和背后的推理值得所有关心中国经济和房地产市场的人士借鉴和参考。

对房市的解读还可以，值得一读。

看起来不错，有空读一下。

作者还是很认真的为什么收集了关于近30年楼市的各种数据和资料。至于作者为什么写这本书没能泡到小MM，大概作者下的功夫还远远没到霍默·霍伊特那个程度吧。但是在国内作者里面，作者已经够认真了，继续加油。

专业领域的书 朋友推荐的 先买来收藏再读

艾老师的书终于出来了，之前一直追着看他的房地产系列文章，早上收到快递后，中午一口气在读。此书数据很系统，逻辑也很清晰，老师的框架真的很让人惊讶，思维上很受冲击，好好学习中。2、系统性房地产市场数据；3、白张图表，一图胜千言；4、35年房地产市场编年史；5、独创艾氏立体分析框架；这几点绝对称得上特色，强烈推荐大家读

讲的是过去的事了，但感觉还是可以学到东西，不错

速度很快，书晚上看看

内容不是很精辟，将就看看

书本很好，物流很快！

还不错吧可以搞一发走一波～

价廉物美，送货快，保证正品

还没来得及看，应该不错

终于看完了，看了好久，觉得比较认同2015-2016房地产不景气的周期，觉得拖到明年再买房子

不错不错，真的还不错的啊。呵呵

装帧十分精美，纸张质量还是很不错的，内容很好的，不错不错，性价比很高，快递速度一流啊，快递小哥态度很好，相信京东自营，继续努力加油啊n

加深对房地产市场的认识，有助了解中国整体经济。

。看着很用心写的书籍，但是今年的房产市场把作者的推论打翻

快递给力，书内容采纳了好多论据。

很好.一直是选择京东.有发票.可以7天无理由退货.体验一直很棒.会继续支持.

京东服务较好，此书内容待阅读。

东西不错 下次继续买哦哈

希望预言准确，有一定参考价值

作为一个还在为房子奔波的人 好好研究一下对策

送达的时间长了点，其他都挺方便的。

针对利益集团，针对舆论方向，敢于亮出自己的观点结论，并赞同书中观点。点赞！！

房市大衰退：33年房市变迁大推演

物流很快，书包装挺好

书还是不错，没什么问题。

房地产成为国家的支柱行业，大量企业家不去搞创新了。

-----  
对于不一直关注房屋价格的同志很有意义，文字很通俗，分析很透彻，极其好理解，极力推荐~

-----  
内容充实，发人深省，包装妥善

-----  
哈哈哈，好好好，呵呵呵

-----  
分析到位权威简单易学

-----  
引用分析的数据很多，不管对不对，算是用心了

-----  
多次购买了，质量不错。是正品，物流也非常快。五分好评。

-----  
京东给力，继续支持，虽然你们老板抢走了大家的奶茶妹妹。

-----  
本书作者对于现阶段的方式有一个鲜明的个人观点，值得一读。

-----  
还不错，送货很快，质量也很好

-----  
书店看到了这本书，很震撼，针针见血，果断下单。

-----  
有些是比较认同的

写的很清晰，多角度、多方面、多数据分析中国特色房市。

送货很及时，东西很满意，下次还会再来。

书很不错，价格也便宜，以后会常来！

书很好，讲了一些老百姓不知道的事情

还没怎么看，希望能有帮助

看完了，数据很全吧，但是深度还不够

还不错，看着挺好的。

物流非常快，下单几个小时到货，特别给力。

有点专业。很不错的一本书，可以推荐！

本以为还要等一段时间，没想到这么快就收到了，质量很好，值得信赖

第一次购买，还不错，看上去还行。

-----  
好书好书好书好书好书好书

-----  
关于房价有很多有创意的评价， 很好很有启发。

-----  
想买房， 手里有房想卖， 做不了决定的， 看了它， 你就知道怎么做了

-----  
包装的很仔细， 发货很快， 是正品

-----  
每个国家都需要的人民的住房

-----  
人傻就要多多看书还要够字数

-----  
好书， 值得买， 形象生动， 使用方便啊

-----  
好书， 值得学习好书， 值得学习好书， 值得学习

-----  
好书， 不错。

-----  
还不错， 是正品， 非常喜欢。

不错、是正品！送货快！

等有时间没事慢慢看！！

还行 刚开始看 送货及时

很好。包装什么的都很到位也没有什么破的或者脏的。

还没用看便宜买的 试试看

数据引用很不错，当金融书籍在读

挺好的，在考虑要不要买房~~~~~

还没有看完 没有中肯评价

挺好的，，，分析的透彻，图很多

让你知道房价涨跌的原因

通俗易懂，看过后对于楼市的泡沫有很深的理解

发货速度很快，图书质量好！

非常好的一本书，十个字

还是不错的 只是还没看

房市大衰退：33年房市变迁大推演 不错。

好书慢慢看好书慢慢看

在书店看上了这本书一直想买可惜太贵又不打折，回家决定上京东看看，果然有折扣。毫不犹豫的买下了，京东速度果然非常快的，从配货到送货也很具体，快递非常好，很快收到书了。书的包装非常好，没有拆开过，非常新，可以说无论自己阅读家人阅读，收藏还是送人都特别有面子的说，特别精美；各种十分美好虽然看着书本看着相对简单，但也不遑多让，塑封都很完整封面和封底的设计、绘图都十分好画让我觉得十分细腻具有收藏价值？

内容不错！应该看一看！

不错 正在阅读 希望多有活动满足书虫

充充电，学习学习。京东一如既往的好！

书的质量不错，内容也很好，指的推荐。

-----  
不错不错不错不错不错不错

-----  
包装好，快递快，没有瑕疵，很满意

-----  
不错不错不错不错不错

-----  
东西很实用的，不错，我挺满意

-----  
好，支持京东！好，支持京东！

-----  
学习学习学习学习学习学习

-----  
有空的时候翻翻 还可以

-----  
里面数据很多，分析透彻

-----  
正版图书 觉得不错

-----  
好好好好好好好好好好好好

-----  
看看 学习学习

-----  
东西不错。。。。

很好！很好！很好！很好！很好！

书本破了，物流速度快

-----  
这个书好，现在房价长得不快乐，那么如何投资才是王道。个人觉得2,3线城市，投资价值已经不大，还不如理理财。然后一线城市刚需旺盛，人特别多，还是能买的。至于房价是不是会拦腰斩，个人认为可能性不高，毕竟，后果很严重，中国多造钱，之后房价稳住，就可以了

-----  
不错，有启发

-----  
0k0k0k

-----  
书的质量很好

-----  
数据比较多，写的有点乱

-----  
月初买了，一整天读完，画了不少重点，很透彻地分析了房地产市场。想来也是，买房动不动上百万，知晓下大势是必须的，无论从个人买卖还是资产配置而言，楼市的黄金时刻也过去了，艾老师明确指出了衰退格局已定，持续时间之长让人担心。总之很好，趁着促销，再买几本推荐友人读。其实，朋友们应送女朋友或者丈母娘读，哈哈

## 学习房地产行业中

有些数据比较有价值，但结论值得商榷！

找了很多论据，不少是复杂的计算（这些我略去不看），得出结论如书名，连大概跌多少也估计了一下。

房产二压甚至三压，银行不设防，这些也和收入不济的那个群体一样，将来会是楼市堰塞湖上穿孔的“帮凶”，所有“迅速聚财”努力就可能如同美国次贷危机一样，随风而去！均衡配置，合理投资，别被眼前一时绚丽的烟花所迷惑。无论房产，理财，证券，外汇都有一个安全边界，过了，生活质量就会显著下降。2015年已经有很多加杠杆进股市的朋友成为投资“祥林嫂”，希望楼市投资者别再加入祥林嫂的行列！了解能力边界，对一个人作用非凡。。。因此，该书值得学习！

非常好的书.....

还行，看看，，，，，，，，，

书的很多观点不敢苟同 但是还是可以看看的

简单明了的数据说明！

在京东买书真的很优惠，正版，书本不错。

数据客观，判断主观，随便看看

还不错的，用起来蛮方便的。

还好看吧，帮别人买的，没说什么。

东西不错，送货态度好，快

闲时看看，说得有一定的道理。。。。

还没看完，至少变看房价在跌

房市大衰退：33年房市变迁大推演，还不错！

写的还是不错的，可以当做参考，有些看头

房市有待与观察，拭目以待

好书，不错

内容不错

内容不错~~~~~

不错！

房价会暴跌50%吗？买房还需要抢吗？房价还要跌多久？房价跌了怎么办？

《房市大衰退：33年房市变迁大推演》将集中解答上述问题，本书分为三大部分，第一，从房价决定的基本面市场供需出发，告诉你中国究竟有多少房子，惊人的库存背后，是正在逆转的购房需求；

第二，分析中国房地产市场33年来表象的房价走势以及所呈现出的房地产周期，创新性地运用艾略特波浪理论等从五大角度推演中国房地产周期；

第三，从房地产市场的泡沫形态出发，纠正被误读的格林斯潘的泡沫观，进而分析泡沫破裂的演化路径，哪些是压倒骆驼最后的稻草，并结合周期推演泡沫破裂最有可能的时点。半载近乎废寝忘食，如履薄冰，只为你我的钱袋子负责。

不如任志强写的书。还是企业家的书更值得看

还可以

送货速度是没得说的了，牛逼。书的内容还在看，暂时觉得作者口水话太多。。。

有点哗众取宠，感觉论证有点牵强

从各个角度分析楼市，还算全面。感觉像是过往文章合集，不是系统性著作。

内容太少了，等看了再说

内容不错，见仁见智吧。

还行吧，看看

京东周年庆加上一年一度的“父亲节”，京东大打“价格战”，吸引了大量用户蜂拥购买并且获得了上亿的订单。但是在收益不菲的同时也暴露了许多不足之处。如退货，订单凭空消失，送货速度慢等等。

无疑，这些问题引起了消费者的强烈不满，为此纷纷向中国电子商务研究中心与国内首家第三方专业网购导航平台“\*合主办的“中国电子商务投诉与维权公共服务平台”在线投诉。在此，我们特从数十起涉及京东的投诉事件中，整理出以下普遍出现的案例，并附分析师点评。

邢先生称，他在6月18日在京东商城购买图书类产品，下了两个订单，并且成功付款。截止6月22日为止邢先生看到的信息都是没有发货，并且显示“由于缺货不能出货。”同时京东方面也不能提供具体的发货时间。

2011年6月5日栾先生在京东商城下订单同时通过网银付款购“UN左旋肉碱胶囊260粒”3瓶，价值\*\*\*元，订单号：59558512。栾先生收到货后发现与实物不符合，于是退货。适逢京东周年庆，栾先生称京东方面只有在6月16日退了\*\*\*元到栾先生账户。据中国电子商务研究中心了解，目前京东方面已经退回了三笔款项中的两笔。

这本《房市大衰退》，看着觉得挺搞笑。为了写书而写书，废话连篇。

记者想要这样求名，只能贻笑大方。这本书，高校一个普通财经类硕士研究生，3个月的时间足以熬制出来。“33年房市变迁大推演”？果然是记者的本色。

作者想要接地气，可自己估计也没投资过房地产挣过大钱；

作者想要学院风，可自己的理论素养也就科班本科生的水平；

作者想要卖见识，可自己做的只不过归纳整理引用了很多文献和数据，再“解释”一下；

这本书如果说有什么价值，就是给读者堆砌了不少数据，即便如此，很多数据也是很无聊的为了展示而展示。没有干货！

很好

读完以后的感觉是十分失望

好

还行.....

-----  
ghjkvvccjjk

-----  
一般的

京东当然非常快的，从配货到送货也很具体，快递非常好，很快收到书了。书的包装非常好，没有拆开过，非常新，可以说无论自己阅读家人阅读，收藏还是送人都特别有面子的说，特别精美；各种十分美好虽然看着书本看着相对简单，但也不遑多让，塑封都很完整封面和封底的设计、绘图都十分好画让我觉得十分细腻具有收藏价值。书的封套非常精致推荐大家购买。

打开书本，书装帧精美，纸张很干净，文字排版看起来非常舒服非常的惊喜，让人看得欲罢不能，每每捧起这本书的时候

似乎能够感觉到作者毫无保留的把作品呈现在我面前。

作业深入浅出的写作手法能让本人犹如身临其境一般，好似一杯美式咖啡，看似快餐，其实值得回味

无论男女老少，第一印象最重要。”从你留给别人的第一印象中，就可以让别人看出你是什么样的人。所以多读书可以让人感觉你知书答礼，颇有风度。

多读书，可以让你多增加一些课外知识。培根先生说过：“知识就是力量。”不错，多读书，增长了课外知识，可以让你感到浑身充满了一股力量。这种力量可以激励着你不断地前进，不断地成长。从书中，你往往可以发现自己身上的不足之处，使你不断地改正错误，摆正自己前进的方向。所以，书也是我们的良师益友。

多读书，可以让你变聪明，变得有智慧去战胜对手。书让你变得更聪明，你就可以勇敢地面对困难。让你用自己的方法来解决这个问题。这样，你又向你自己的人生道路上迈出了一步。

多读书，也能使你的心情便得快乐。读书也是一种休闲，一种娱乐的方式。读书可以调节身体的血管流动，使你身心健康。所以在书的海洋里遨游也是一种无限快乐的事情。用读书来为自己放松心情也是一种十分明智的。

读书能陶冶人的情操，给人知识和智慧。所以，我们应该多读书，为我们以后的人生道路打下好的、扎实的基础！读书养性，读书可以陶冶自己的性情，使自己温文尔雅，具有书卷气；读书破万卷，下笔如有神，多读书可以提高写作能力，写文章就才思敏捷；旧书不厌百回读，熟读深思子自知，读书可以提高理解能力，只要熟读深思，你就知道其中的道理了；读书可以使自己的知识得到积累，君子学以聚之。总之，爱好读书是好事。让我们都来读书吧。

-----  
目录 序言 阅读提示 第一篇供需大剪刀 第一章逆天的供给2

第一节中国到底有多少房子2 第二节房子真的不用再抢啦！7

第三节中国在建住宅至少够卖5年11 第四节待开发面积可卖3个月13

第五节3600万套保障房已实际执行82%14 第六节北京自住房：冲击50%的供应18

第二章转折的需求19 第一节“刚需”：一个经典的谬误19

第二节被错误比较的住房自有率23 第三节从人口金字塔看房地产需求27

第四节“90后”到底要不要买房30 第五节危险的信号：2015年购房适龄人口达峰值32

第六节验证美日房地产泡沫的神器36 第七节大争锋：正在减速与透支的城镇化38

第八节房价与收入：“对不起，拖后腿了”	42	第三章供需大碰撞48
第一节供需的剪刀：咔嚓一下要7年	48	第二节旧变量：那些年被拆掉的房子50
第三节新变量：单独二胎效应要等10年	52	第四节破坏量：房屋倒塌序幕拉开53
第五节暗物质：空置率的5个调查数据	53	第六节稳定量：哪些城市的房子更抗跌58
第七节剪刀之销竣比：房市供需假象指标	59	
第八节批售比：万科的绝密武器，楼市的风向标	62	第二篇价格与周期
第四章表象的价格68		第一节房价谁决定？68 第二节房价的统计，百姓的疑惑72
第三节1998年之前的中国房价73		第四节1998年之后的中国房价76
第五节中国商品房始祖的33年房价变迁78		第六节错位：房价是建安成本的5~14倍80
第七节走高的地价：土地招拍挂制度下的蛋83		第八节房价公式中的地价，平均25%87
第五章混沌的周期92		第一节房地产周期：一个理不清的毛线球92
第二节三个经典的房地产周期理论95		第三节18年魔咒：为什么？98
第四节日本、美国、英国的房地产周期99		第五节1998年：中国房地产周期分水岭104
第六节1998年之前的中国房地产周期106		第六章房市大衰退109
第一节新视角：波浪理论指向C浪大杀跌109		第二节透支的2013年：3个领先指标114
第三节领先指标：本轮下跌至少18个月116		第四节哈里森模型剑指2014年118
第五节政府的“父爱主义”能挽救房地产吗？119		第六节解除限购之温州样本121
第七节房市大衰退：五个角度的测算125		第八节房价有多少下跌空间127
第九节未来房价走势：V形、U形？130		第十节“白银十年”：一个美好的愿望134
第十一节房市大衰退，经济会怎样135		第三篇泡沫与轮回 第七章泡沫的机理140
第一节被误读的格林斯潘泡沫论140		第二节泡沫的五重性141
第三节异质信念和通货幻觉144		第四节土地、货币与钢一般的泡沫147
第五节泡沫演化路径：衰退大陀螺148		第六节泡沫的临界点：不稳定的魔指150
第七节明斯基时刻：债务、房价的沙堆152		第八节泡沫测定：谁说破了才叫泡沫154
第八章骆驼与稻草158		第一节新常态：经济增长迈入中速时代158
第二节渐变量：贸易顺差的逆转161		第三节央行角色：货币政策新常态163
第四节货币如水：增速进入下行通道165		第五节不稳定因素：资本外流167
第六节领先指标：人民币汇率过拐点171		第七节触发因素：39%负债率的堰塞湖173
第八节外部冲击：美联储2015年加息176		
第九节反腐增强1%，打压房价4.8%~9.6%	177	
第十节导火索：广义信贷风险暴露38%	178	第九章泡沫的终结181
第一节中国房地产泡沫测算181		第二节从收入测算房地产泡沫185
第三节150万亿元：逆天的中国住宅总市值186		第四节注意杠杆，别把买房不当交易188
第五节5个案例：房价下跌，该怎么办？192		第六节漫长的痛苦：次贷危机的演化195
第七节破裂先锋：温州和鄂尔多斯196		第八节2015年：泡沫的终结200
附录A中国房地产市场35年运行轨迹（1978~2014年上半年）	203	
附录B中国房地产市场35年运行轨迹（1978~2013年简版）	231	
附录C中国保障房政策24年变迁235		参考文献240 致谢246
后记从理想主义到中的精神／	248	

岐伯对曰：八风发邪以为经风，触五脏，邪气发病。所谓得四时之胜者，春胜长夏，长夏胜冬，冬胜夏，夏胜秋，秋胜春，所谓四时之胜也。

东风生于春，病在肝，俞在颈项；南风生于夏，病在心，俞在胸胁；西风生于秋，病在肺，俞在肩背；北风生于冬，病在肾，俞在腰股；中央为土，病在脾，俞在脊。

【译文】黄帝问道：什么是天有八风，经有五风？

岐伯说：自然界的八方之风会产生八种不同的风邪，中伤经脉，形成经脉的风病，风邪还会继续随着经脉而侵犯五脏，使五脏发病。四季的气候是相互克制的，即春季属木，克制长夏；长夏属土，克制冬水；冬季属水，克制夏火；夏季属火，克制秋金，秋季属金，克制春木，这就是四时气候的相克相胜。

东风在春季产生，通常引发肝的病变，病邪从颈部侵入。南风在夏季产生，常常引发心的病变，病邪从胸胁侵入。西风在秋季产生，常常引发肺部的病变，病邪从肩背侵入。

北风在冬季产生，多引发肾的病变，病邪从腰股侵入。长夏属土，土位于中央，病变多发生在脾，病邪常从背脊侵入。

【原文】故春气者，病在头；夏气者，病在脏；秋气者，病在肩背；冬气者，病在四支。故春善病鼽衄，仲夏善病胸胁，长夏善病洞泄寒中，秋善病风疟，冬善痹厥。故冬不按跻，春不鼽衄；春不病颈项，仲夏不病胸胁；长夏不病洞泄寒中，秋不病风疟，冬不病痹厥，飧泄而汗出也。夫精者，身之本也。故藏于精者，春不病温。夏暑汗不出者，秋成风疟，此平人脉法也。【译文】

因此春季邪气伤人，病多发生在头部；夏季邪气伤人，病多发生在心脏；秋季邪气伤人，病多发生在肩背；冬季邪气伤人，病多发生在四肢。

所以，春天多出现鼽衄之病，夏天多出现胸胁方面的疾病，长夏多出现直泄无度的洞泄等里寒病，秋天多出现风疟，冬天多出现痹厥之症。因此冬天不要扰动筋骨，力求藏阴潜阳，这样第二年春天就不会出现鼽衄和颈部疾病，夏天就不会出现胸胁病变，长夏季节就不会出现洞泄等里寒病，秋天就不会患风疟病，冬天也不会患痹厥、飧泄、出汗过多等病。

精是人体的根本，所以阴精内藏而不外泄，春天就不会罹患温热病。夏天气候炎热，阳气旺盛，假如不能排汗散发热量，秋天就会患风疟病。这是一般为人诊察四季病变的普遍规律。【原文】

故曰：阴中有阴，阳中有阳。平旦至日中，天之阳，阳中之阳也；日中至黄昏，天之阳，阳中之阴也；合夜至鸡鸣，天之阴，阴中之阴也；鸡鸣至平旦，天之阴，阴中之阳也。故人亦应之。【译文】

阴和阳又各有阴阳之分。白天属阳，清晨到中午时段，是阳中之阳；中午到傍晚，是阳中之阴。夜晚属阴，傍晚到半夜，是阴中之阴；半夜到天明，是阴中之阳。自然界的阴阳之气是这样，人的阴阳之气也是这样。【原文】

夫言人之阴阳，则外为阳，内为阴。言人身之阴阳，则背为阳，腹为阴。言人身之脏腑中阴阳，则脏者为阴，腑者为阳。肝、心、脾、肺、肾，五脏皆为阴，胆、胃、大肠、小肠、膀胱、三焦，六腑皆为阳。

所以欲知阴中之阴，阳中之阳者，何也？为冬病在阴，夏病在阳，春病在阴，秋病在阳，皆视其所在，为施针石也。【译文】

就人体而言，外属阳，内属阴。单就人的躯干而言，背部为阳，腹部为阴。就脏腑而言，脏属阴，腑属阳。即肝、心、脾、肺、肾五脏都属阴，胆、胃、大肠、小肠、膀胱、三焦六腑都属阳。

为什么要知道阴阳中又各有阴阳的道理呢？这是因为只有据此来诊断四时疾病的阴阳属性，才能进行治疗，比如冬病在阴，夏病在阳，春病在阴，秋病在阳，要依据疾病各自所在部位的阴阳属性来选择相应的针刺疗法和砭石疗法。

【原文】故背为阳，阳中之阳，心也；背为阳，阳中之阴，肺也；腹为阴，阴中之阴，肾也；腹为阴，阴中之阳，肝也；腹为阴，阴中之至阴，脾也。此皆阴阳表里，内外雌雄，相输应也。故以应天之阴阳也。【译文】

背部为阳，心是阳中之阳，肺是阳中之阴。腹部为阴，肾是阴中之阴，肝是阴中之阳，脾是阴中之至阴。

以上所说。都是人体阴阳、表里、内外、雌雄相互联系又相互对应的例子，它们与自然界的阴阳变化是相互对应的。

【原文】帝曰：五脏应四时，各有收受乎？岐伯曰：有。东方青色，入通于肝，开窍于目，藏精于肝。其病发惊骇，其味酸，其类草木，其畜鸡，其谷麦，其应四时，上为岁星，是以春气在头也。其音角，其数八，是以知病之在筋也，其臭臊。南方赤色，入通于心，开窍于耳，故病在五脏。其味苦，其类火，其畜羊，其谷黍，其应四时，上为荧惑星。是以知病之在脉也。其音徵，其数七，其臭焦。中央黄色，入通于脾，开窍于口，藏精于脾，故病在舌本。其味甘，其类土，其畜牛，其谷稷，其应四时，上为镇星。是以知病之在肉也。其音宫，其数五，其臭香。【译文】

黄帝说：五脏与四时变化相应，它们还分别与其他事物相归属吗？

## 书评

[房市大衰退：33年房市变迁大推演 下载链接1](#)