

城里的房子

[城里的房子 下载链接1](#)

著者:徐远

出版者:中信出版社

出版时间:2018-11

装帧:精装

isbn:9787508694979

无论是经济发展还是个人生活，在我们的生活中，关于房子的话题始终是一个热门话题，房产税、学区房、限购等话题，都是很多人日常生活中的热门话题，对于土地和房子，我们有着很多人所不能理解的执念。本书作者徐远是北京大学的老师，长期关注中国经济和金融的发展，做各种城市调研和企业研究，对于房子有着自己独特的看法。本书分为“房产配置，远近高低各不同”“多维勾勒房市轮廓”“对标发达城市，拨开中国房价迷雾”“房价的经济学透视”“短问快答，解开买房的共同疑惑”五篇内容，可以说主要涵盖了我们关于房子讨论的热门问题。有理论，有实战，有答疑，相信对于我们对房子这件事的理解和把握，会有比较好的帮助，帮助我们读懂房产的财富逻辑。

作者介绍:

北京大学国家发展研究院金融学，北京大学数字金融研究员，博士生导师，美国杜克大学经济学博士。研究领域为宏观经济、金融市场、中国经济改革，对中国宏观经济形势、金融投资、汇率波动、房地产、城市化等问题有研究。

著有《人·地·城》《深圳新土改》《中国经济增长的效率与结构问题研究》《经济的律动》，在Journal of Finance、Review of Finance、《经济研究》、《管理世界》等国内**学术期刊发表论文40多篇，在FT中文网、澎湃新闻、财经等财经类媒体发表经济评论100多篇。

目录:
第一章 刚需购房 ——中国房价有泡沫吗 003
现在的中国房地产有泡沫吗? 003
房价上涨的一些原因 005
买房两大原则：“先上车原则”和“便利原则” 007
第二章 型购房 ——哪种投资更能你的财务状况 011

型购房依然可以你的财务状况	012
买房收益率高于股票和理财	014
型购房，应该如何安排首付和贷款	015
第三章 买房养老——什么城市的房地产可以投资	017
挑选城市的“八大要素”	018
国外房产投资：看起来很美	021
第四章 租房——租房比买房便宜吗	025
大城市房租的快速增长	025
买房比租房便宜很多	027
租房的“便利原则”	029
第五章 纽约与北京，谁的房价应该更高	033
北京房价这么高，到底会不会跌？	033
如果中国房价没有泡沫国家为什么要频繁调控？	035
第六章 我国的房价收入比为什么那么高	039
房价收入比	039
在三四线城市买房	042
人口结构问题	043
第七章 关于房产税的三个基本问题	045
征税成本高，房产税出“稳”字当先	046
保障基本居住需求，房产税税率不会太高	049
房产税不会改变房价方向	050
第八章 共有产权、租售同权的影响几何	053
共有产权房：中低收入家庭“上车”的方式	053
租售同权政策的效果几何？	057
第九章 纽约：世界之都的房价有多高？	063
世界之都	064
纽约房产分类	067
纽约房价	069
曼哈顿房子有泡沫吗？	079
第十章 芝加哥：没落的贵族	085
芝加哥概览	085
芝加哥房价：与三大城市的排名不匹配	087
租售比	089
芝加哥的低房价合理吗？	093
第十一章 德国低房价的“阳谋”	097
德国低房价之谜	097
德国房价略低且相对稳定	098
需求方面	101
住房供给侧	106
第十二章 东京地产：	
“泡沫”没有告诉你的故事	115
分化的东京地产市场	118
东京房价构成	122
东京购房的人和事	128
东京房产的投资收益率	133
第十三章 首尔地产：	
历史的一面镜子	137
首尔：北京的一面镜子	137
汉江奇迹：从落后的农业国到先进的工业国	140
首尔房价：一个历史的缩影	142
韩政府调控房价的另外两个方面	152
首尔房地产投资收益测算	155
第十四章 中国香港：	
蜗居在南中国海	161
香港物业	163
香港房价有泡沫吗？	168

第十五章 看北京的高楼， 想科斯定理 175
现象分解 178
政策资源和政策成本 181
谁在北京的高楼里 185
结语——想念科斯 189
第十六章 真实利率与房价周期： 中国、美国和日本的证据 193
基于租金流现值的房价决定 196
我国房价变动的时间序列分析 200
经验的启示 203
利率合理是宏观调控的根本 212
第十七章 高房价与低生育意愿 215
生育与房价负相关 220
生育率与利率正相关 222
讨论 224
第十八章 房价、地价、地票价三问 229
第十九章 万科宫斗，投资客看什么？ 235
第二十章 短问快答，解开买房的共同疑惑 241
房价与收入 241
经济发展与房价 246
人口结构与房价 250
“货币超发”与房价 252
商铺、写字楼、小产权、商住房等 263
房产税 266
房地产调控 269
关于买房的 13 个观点 274
· · · · · (收起)

[城里的房子](#) [下载链接1](#)

标签

房地产

经济学

经济

房地产投资

买房

投资

金融

徐远

评论

很多观点有一些不认同，写不够严谨。书里面有句话还不错，“结了婚，慢慢明白以前的学问大多是白做了。柴米油盐酱醋茶，照顾好家人，才是最大的学问。书生清谈，误人误己。”

作者观点：能买房赶紧买，中国一线城市的房价还会涨。具体理由去看书吧。其中一个理由是，把中国的房价和纽约、东京等大城市横向对比，发现中国的房价并不算高。我觉得作者可能有意忽略一个问题，那就是这些城市的人口收入与中国的人口收入没有做比较，这样得出的结论个人认为缺乏客观性，倒像是有意误导一样。

核心的观点还是很认可的。一线城市的房价应该参考中高收入群体的未来收入。

书的前半部分在香帅的金融课里面已经分享了，后半部分我觉得写得又不够深入，内心深处还是充满了非常多的疑问，不过引发我的一个思考，和我计划做的事情，我想参考首尔和东京的房地产的趋势来看，中国的特大城市的房地产未来，自己好好研究研究。

有点失望，北大经济学的教授不考虑人口比例上来就国内外城市比规模，还不如公众号内容干呢…

在中国每个家庭都无法绕过的话题就是房子，各种围绕房子产生的政策、话题很容易成为社会的焦点。徐远在《城里的房子：读懂中国房产财富的逻辑》中打破了几个伪问题：中国楼市存在泡沫吗？房产收入比计算合理吗？老龄化社会来临，有必要买房子吗？简单地回答就是，买房就是赌国运，只要未来中国经济持续发展，城市化程度不断加深，房价只能涨、不会跌，房子越早买越好，越早买房越早上车越能搭上城市发展的便车。

，享受经济发展所带来的资产升值红利，而买房最重要的三原则就是：位置！位置！位置！

70年后月房租33.4万，读到这句就觉着作者在一本正经的胡说八道，数字是这样用的么？？？看你后面怎么胡说，读了一半多读不下去了，自以为是，断章取义，偷换概念，过两年回来挖坟。

书中的观点，没有太多的新意，大都是老生常谈而已。主要是分析的北京房价，以及和世界各大城市的对比，总的观点就是中国房价不高，泡沫不大。这些观点都没有什么，可接受，只是看看这个68的定价，我觉得还是在书店看完算了

不错的一本书籍. 纵向比较了各个发达国家的城市房价和中国房价. 符合我一贯的观点. 中国的一线城市的房价在未来十年还是会一直增长的.

内容有用是真有用，作为一本书不好是真不好。

一本公众号化的书。最有价值的是德国房产部分，非常有趣。

深刻理解房价的决定因素：location, location, location,
哪个城市的哪个地段？一线之核心

徐远几乎是我们2019年初决定买房的理论基础。只不过他的论点与真知灼见在得到上的几节课就可以概括清楚，扩展成一本书之后就显得水平参差不齐。学者还是要想明白为何要出书，不是为了凑成一本文集，而是要学会足够爱惜自己的羽毛。总之我会找时间认真学一下香帅的金融学课的。

一个地产坚决唱多者

纽约、芝加哥、德国、香港、东京、首尔的房地产市场介绍得还不错，算开眼界。

业余版房价全球调研

分析世界主要城市房产价格 房租 历史的一段很有价值

对于现阶段的普通人来说，买房估计是搭上城市化列车的为数不多的方法之一。作者分析了一些发达国家核心城市的房价和影响因素，认为中国一线城市房价还有较大上涨空间，从这些年的现实来看，确实如此。对诸如房产税、调控的看法有一针见血之感，有启发。

因为知道的有限所以没法判断到底谁说的对，不过确实能收获到很多不同的观点，还是不错的。同时内容更多的说的是宏观和一线城市的情况，每个地方的情况各不相同，还需要综合判断

首先界定作者谈论的房价是主要大城市，核心区的房价。

支持作者认为中国房价并没有泡沫并且大城市核心地区房价还会继续上涨的几个关键理由是：

- 1) 城市化率还有提高空间，资源集中在大城市，大量人口还将涌入
- 2) 长期低利率，中国长期（人为压低）利率是造成房价上涨的关键因素，低利率造成的资产慌使得房产成为优质的投资品种，并且低利率使得还贷压力减小。
- 3) 中国经济长期看好，未来收入增长趋势会反映到房价中
- 4) 城市核心地区空地供给有限，位置是决定房地产价格的核心因素，这些中心地块的房子将变得越来越稀缺，价格会持续上升
- 5) 对比全球主要城市房地产价格，我们大城市房价并没有明显泡沫
- 6) 租金持续上涨，使得购房是更好的选择

[城里的房子](#) [下载链接1](#)

书评

开头结尾是中国房价的一些判断，中间是世界其他大城市的房价情况。不是做专业研究

的话，看前8章就能明白作者的主要观点了。

作者主要的学术观点来自以前做过的一个教育部的城市化与土地制度的项目。基本结论是中国一线城市核心区域的房价，跟纽约曼哈顿比还是很便宜，还会继续...

认识作者是源于得到订阅了他夫人唐涯的《香帅的北大金融学课》，中间他夫人休产假，他来给我们讲过几课关于房地产专题的课程。

本书有28章，前8章论述了作者的主要观点，即：房价上涨有坚实的基本面支撑，中国的房价高度理性，谈不上泡沫。作者用了简单的回归分析，被解释变量...

一晃眼已经是参加工作的第四个年头了，从曾经纠结于玩dota，还是玩LOL，到现在只要聊天最终都会聊到房价。只要聊到房价就会在一片唏嘘中介绍话题。我知道生活这只巨兽终于要对我伸出魔爪了。

去年底陪着同事也成了看房小分队的一员，中介也认识了不少，而他们说的最多的就是能...

1.

城市居民要改善住房条件，农村居民要进城，中小城市的居民要往大城市迁移，另外还有很多人要买多套房买改善房，房价哪有不涨的道理。2.

先上车原则：中国经济就像快速前进的列车，一个个大中城市就像是一节节车厢买房就像是买票上车买不起豪华卧铺，不妨先买张站票，免得被...

1、国内房价普遍上涨的原因？在我国经济的迅速发展和城市化的快速推进。

2、房价是否还会持续上涨？

我国目前收入水平还在持续上升，经济增长还在储蓄，城市化在快速跟进，整个人口呈现年轻化稳步推进，房价上涨的空间很大。3、优先考虑的城市特征有哪些？

· 城市规模 · 人...

最近准备考虑买房，也担心买后就下跌，毕竟房产目前是资产的大头，下跌还是挺令人的心生不安的，但本书作者从各个角度，来证明房价会不停上涨，而且有几个观点，确实令人耳目一新，后续有空，也可以再读下，不过，一味唱多，没有任何看空的苗头，也挺诡异的，作为刚需自住，长期...

本书主要是对房市几个常见的大问题的回答，诸如房价会不会跌、有没有泡沫、刚需或改善要怎么买等。貌似是课程内容和文章集结成书的，内容及其内在关联并不是特别成熟和深入，适合小白当科普来读。

总的观点是中国现在的房价还远没有达到一骑绝尘的顶峰，以当前经济增长和城市化...

看这本书比我昨天逛了一天有趣多了……这本书里关于房地产的知识全都在我的知识边界之外，句句醍醐灌顶，所以我看的特别激动感觉很受用，果然我是一个需要不断的新鲜事物刺激才会快活的人。看书目的：了解在这个时代应该怎么买房。目的达成。首先是认知层面。第一，中国房...

[城里的房子 下载链接1](#)