

<<中国房地产市场非均衡性与分类宏观>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产市场非均衡性与分类宏观调控>>

13位ISBN编号：9787030240996

10位ISBN编号：7030240995

出版时间：2009-3

出版时间：科学出版社

作者：熊方军，马永开 著

页数：181

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>

## 前言

房地产业关联度高、带动力强，已经成为国民经济的支柱产业之一。由于房地产市场的不完全竞争性、外部性和准“公共产品”等属性，使得房地产市场并不能保证资源的有效配置。

为了达到经济的健康运行，政府需要对房地产市场进行宏观调控。

无论在上升周期，还是在下降周期，我国房地产市场均具有显著的区域非均衡特征，政府在挤压房地产泡沫或者在房地产救市的宏观调控过程中，均需要考虑房地产市场发展的非均衡性。

因此，如何对我国房地产市场进行分类宏观调控是一个亟待解决的重要课题。

本书作者自2005年以来一直研究我国房地产市场发展的非均衡特征及房地产宏观调控的相关理论，先后得到一项国家自然科学基金项目（项目名称：中国房地产市场预售合同研究，项目编号：70672104）；一项教育部“新世纪优秀人才支持计划”基金项目（项目名称：基于中国证券市场的风险预算方法研究，项目编号：NCET-05-0811）；四川省哲学社会科学规划项目（项目名称：宏观调控对四川省房地产市场的影响分析，项目编号：SSKGH05-1）；四川省哲学社会科学“十一五”规划项目（项目名称：中国房地产市场分类宏观调控研究，项目编号：SSKGH07-1）的资助，公开发表学术论文10余篇。

本书是这些资助项目研究成果的集成。

我们的研究得到同行的一致好评，其中部分研究成果得到省市领导的肯定，并被采纳使用。

作者感谢国家自然科学基金委员会、教育部和四川省社会科学界联合会对我们的资助。

在本书的编辑出版过程中，得到了科学出版社的有关工作人员的大力支持和帮助，作者在此向他们表示衷心的感谢。

最后，作者向多年来支持和关心我们工作的领导、同事、朋友和家人表达由衷的谢意。

## <<中国房地产市场非均衡性与分类宏>>

### 内容概要

本书构建了房地产市场价格波动理论模型，定量研究了国内房地产市场价格波动特征和非均衡特征。

在国内房地产市场非均衡特征研究基础上，设计了基于房地产市场宏观调控的房地产市场分类指标体系，构建了房地产市场分类方法，为我国房地产市场的分类提供了科学分类方法和依据。

在房地产市场特征地区分类的基础上，系统地提出了我国房地产市场分类宏观调控思路及方案，填补了国内房地产市场分类宏观调控研究的空白，研究结论为我国房地产市场宏观调控政策的优化和完善提供了重要的参考依据。

本书适合学者、博士研究生、硕士研究生、房地产业界人士以及政府相关部门和房地产研究机构的管理工作者阅读。

## 书籍目录

前言第1章 引言1.1 研究背景1.1.1 中国房地产市场发展历程1.1.2 房地产市场宏观调控的必要性和重要性1.2 房地产市场宏观调控机理1.2.1 国家宏观调控的理论依据1.2.2 房地产市场宏观调控的理论依据1.2.3 房地产市场宏观调控手段1.3 房地产市场宏观调控研究现状1.4 国内外房地产市场分类及其聚类分析的方法研究1.4.1 国外房地产市场分类研究现状1.4.2 国内房地产市场分类研究现状1.5 本书主要内容及其主要创新点第2章 我国房地产市场投融资差异分析2.1 房地产投资差异分析2.1.1 全国房地产投资2.1.2 30个省市房地产投资差异分析2.2 房地产融资差异分析2.2.1 全国房地产融资特征2.2.2 30个省市房地产融资差异分析2.3 本章小结第3章 我国房地产市场总需求差异分析3.1 影响房价的宏观因素3.2 全国房地产市场总需求概况3.2.1 全国房地产销售面积3.2.2 城镇居民可支配收入3.2.3 商品房销售价格3.2.4 房价收入比3.3 30个省市房地产市场总需求差异分析3.3.1 可支配收入对商品房需求影响的差异分析3.3.2 商品房价格差异分析3.3.3 房价收入比差异分析3.4 本章小结第4章 我国房地产市场总供给差异分析4.1 房地产市场土地供给区域差异4.1.1 全国房地产市场土地供给概况4.1.2 30个省市房地产土地供给差异分析4.2 商品房供给区域差异分析4.2.1 全国商品房供给概况4.2.2 30个省市房地产供给差异分析4.3 本章小结第5章 我国房地产市场分类与特征分析5.1 房地产市场的总量均衡分析5.2 30个省市房地产市场分类5.2.1 分类指标5.2.2 分类方案设计5.2.3 分类过程5.2.4 分类结论5.3 房地产价格波动模型的构建5.3.1 理论价格波动模型的推导5.3.2 理论模型的应用转换5.4 数据、平稳性及模型检验5.4.1 数据的选取5.4.2 面板单位根检验5.4.3 模型类型的选取5.5 实证结论5.5.1 各因素对长期均衡房价的影响5.5.2 各因素对短期房价波动的影响5.6 价格波动的动态分析5.6.1 各因素对长期均衡房价波动的动态影响5.6.2 误差纠正项分析5.6.3 各因素对短期房价波动的动态影响分析5.7 本章小结第6章 我国房地产市场分类宏观调控方案设计6.1 宏观调控政策及其传导机制6.1.1 金融政策6.1.2 税收政策6.1.3 土地政策6.1.4 住房政策6.2 分类宏观调控总体思路6.3 房地产数据库建设6.4 房地产市场分类与特征分析6.5 房地产市场分类宏观调控6.5.1 按地区类别对房地产市场差别调控政策6.5.2 按地区类别对房地产市场实施有差别的金融税收调控政策6.5.3 按地区类别对房地产市场实施有差别的供需调控政策6.6 实施和反馈调控效果6.7 本章小结第7章 分类宏观调控的实例分析7.1 汶川大地震概况7.2 汶川大地震对全国房地产市场的影响7.2.1 购房者的影响分析7.2.2 房地产市场的影响分析7.3 灾后分类宏观调控政策及其效果分析7.3.1 灾后房地产市场主要调控政策7.3.2 成都市房地产市场分类调控政策7.3.3 分类调控效果分析7.4 结论参考文献

章节摘录

第6章 我国房地产市场分类宏观调控方案设计 6.1 宏观调控政策及其传导机制 6.1.1  
金融政策 6.1.1.1 信贷政策 由于房地产行业是资金密集型行业，房地产业和金融业息息相关

。目前在房地产资金链中，银行基本上参加了房地产开发全过程，即通过个人住房消费贷款、房地产企业开发贷款和土地储备贷款等，银行直接或者间接地承受了房地产运作中各个环节可能出现的风险。

而在直接融资方式下，投资者会考虑金融风险问题，会自觉地防范金融风险，风险的承担者是投资者而不是银行。

因此，房地产企业寻求多元化的融资，开拓新的融资渠道，不仅可以减少对银行贷款的依赖，而且多元化的融资将成为今后房地产业融资的重要趋势。

房地产市场宏观调控政策很重要的一点在于防范房地产泡沫冲击银行系统，在房地产价格普遍上涨的情况下，由于不动产作为担保，随着房价的普遍上涨，不动产的价值将会随之增加，银行发放的按揭贷款会越来越多，一旦房地产市场泡沫破灭，房价一落千丈，银行按揭贷款的担保品价值下降到一定程度后必然会转化为银行的风险。

因此，银行为了防范房地产泡沫经济对银行体系的冲击，必须采取一系列的信贷组合政策。

## <<中国房地产市场非均衡性与分类宏>>

### 编辑推荐

本书共分7个章节，主要构建了房地产市场价格波动理论模型，定量研究了国内房地产市场价格波动特征和非均衡特征。  
具体内容包括我国房地产市场投融资差异分析、我国房地产市场总需求差异分析、我国房地产市场总供给差异分析、我国房地产市场分类与特征分析等。  
该书可供各大专院校作为教材使用，也可供从事相关工作的人员作为参考用书使用。

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>