

<<中国房地产市场调控新论>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产市场调控新论>>

13位ISBN编号：9787208088429

10位ISBN编号：720808842X

出版时间：2009-9

出版时间：上海人民出版社

作者：余建源

页数：238

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>

<<中国房地产市场调控新论>>

内容概要

房地产市场调控，是宏观经济调控的主要对象，直接影响宏观经济的运行；同时，房地产市场调控又是房地产业自身健康发展的有力保障。

本书针对房地产市场暴露的问题，分析其产生的原因；借鉴境外房地产市场调控的经验教训，寻找解决问题的对策；理清思路，提高对房地产市场调控的规律性认识，增强我国房地产市场调控的有效性，从理论和实践两方面论述我国房地产市场调控的思路与方法，从而引导我国房地产业健康、有序发展。

本书的主要内容包括以下三个部分：第一，通过对境外房地产市场调控实践的分析，发现和总结出对我国房地产市场调控具有指导意义的经验和启示。

美国、德国、日本、新加坡、中国香港等国家和地区在房地产市场调控实践中，经历了市场的经济周期变动，包括经济的成功增长，经历了战争或经济困难造成的住房供应紧缺。

尽管各国和地区发展过程中背景不同、经济水平不同、市场化程度不同，但在房地产市场调控实践中，有着相同的特征。

这些特征，反映了房地产市场调控实践带有规律性的共性：一是房地产市场调控的本质，是满足本国和地区居民最基本的住房需求。

这是各国和地区房地产市场调控的基础和落脚点。

二是各国和地区对房地产市场的稳定都非常重视。

政府为保障房地产市场的稳定，采取了多个方面的调控对策和措施。

金融政策、税收政策、土地政策、价格管制等手段的运用，是各国和地区房地产市场调控的主要方法。

三是随着各国和地区经济的发展、经济实力的变化、住房保障的完善，房地产市场调控政策也在发生种种变化。

虽然各国和地区在房地产市场调控过程中，遇到的矛盾不相一致，调控方法存在个性和明显差异，但市场化选择仍是房地产市场发展的必然趋势。

本书从政治、社会、经济层面发现和总结了美国、德国、日本、新加坡、中国香港等国家和地区在房地产市场调控中的有益思路和方法；同时，对日本的房地产泡沫破灭和美国发生的房地产次贷危机等由于房地产市场调控不当而产生的负面影响进行了分析。

第二，对中国房地产市场调控实践进行分析。

在分析比较境外房地产市场调控经验的基础上，通过分析我国房地产市场调控的经验和教训，总结了我国房地产市场调控实践的不足。

其主要包括：一是房地产市场发展的长远战略考虑还不够；二是房地产市场体系建设还不完善；三是房地产市场调控的方法与手段还不完备；四是房地产市场调控和国民经济调控的协调还不够有效；五是技术产业支撑手段还比较薄弱。

纵观我国20多年的房地产市场调控实践的经验和教训，面对房地产市场价格波动，政府在实施调控时，有时是自觉的，有时是被迫的，也有时是盲目的。

由于我国房地产业起步较晚，像任何新生事物一样，对房地产这一行业的内在发展规律的认识有一个从必然王国走向自由王国的认识过程。

要使我国房地产市场调控达到更好的效果，必须从以下方面着手：一是要抓住当前房地产市场调控中住房消费领域的主要矛盾，理清房地产市场效率和社会公平的关系，才能把握房地产市场调控的重点。

二是要建立完善的房地产市场调控体系，才能保证房地产市场调控的成功。

三是要协调好各方的利益，才能稳定房地产市场调控的基础。

四是要用科学的态度和方法，通过坚持不懈的努力，才能取得房地产市场调控的长效。

第三，坚持房地产市场化发展方向，坚持社会公平的原则，坚持房地产市场体系建设和制度建设，坚持房地产市场调控政策的完善，坚持发挥中央和地方“两个积极性”，需要进一步完善中国房地产市场调控的整体设计。

<<中国房地产市场调控新论>>

本书对中国房地产市场调控进行了整体设计，其内容是在全面分析房地产市场调控的理论和实践的基础上归纳与提炼的。

它包含了对中国房地产市场调控的地位和作用、目的和原则、方式和手段、环节和节奏的论述，包含了中国房地产市场调控中外部环境的塑造、我国住房供应模式选择的研究和论证、中央与地方政府关系的处理。

其中，在外部环境塑造方面，对国民经济增长环境、货币流通环境、外汇及汇率环境等方面进行了研究和分析，并提出相关建议。

在我国住房供应模式选择方面，把我国当前住房供应模式界定为“市场 - 适度保障型”，提出了市场化方式是我国现阶段住房主要供应模式，保障性措施是国家对靠自身支付能力不能解决居住困难群体进行的救助。

在解决中低收入居住困难者的基本住房问题时，应坚持适度的原则，既要兼顾各方利益，又要遵循张弛有度。

通过市场原则和福利原则的有机结合，既体现市场法则，又体现政策的扶持。

对此，提出了协调处理政策性福利住房供应与房地产市场关系的建议。

在中央与地方政府关系处理方面，通过博弈关系的分析，归纳出中央和地方政府在房地产市场调控中的表现和造成博弈关系的制度性根源，提出了房地产市场调控中协调中央和地方关系的方法：一是明确房地产市场调控中中央和地方协调关系的目标和原则；二是构建中央和地方政府适应于房地产市场调控要求的新型关系，构建解决冲突的新机制和新制度；三是加强中央政府对房地产形势的正确判断；四是进一步发挥地方政府在房地产市场调控中的积极性；五是创立中央和地方房地产市场的两级管理模式。

<<中国房地产市场调控新论>>

书籍目录

序前言第一章 导论 第一节 房地产市场调控研究的背景 第二节 研究的理论意义和实践意义
第三节 研究的基本思路 第四节 研究方法和创新之处 一、研究方法 二、主要创新之处第二章 文献综述 第一节 房地产市场调控内涵研究综述 一、房地产市场体系的基本构架 二、房地
地产市场价格问题研究 三、房地产市场与金融、外资政策 四、房地产市场与房地产周期 第二
节 政府在房地产市场调控中的作用和关系研究综述 一、政府在房地产市场调控中的作用研究综
述 二、中央与地方政府关系研究综述 第三节 房地产市场调控手段和方法研究综述第三章 基
础理论 第一节 市场失灵与房地产市场调控的理论 一、市场失灵理论 二、市场经济中的政府
职能理论 三、房地产的市场失灵及机理分析 第二节 房地产价格波动的特殊性理论 一、房地
产价格体系的基本概念和影响因素 二、房地产价格周期波动的影响因素 三、房地产价格波动与
房地产市场 第三节 中央与地方事权关系及房市调控中的博弈理论 一、中央与地方事权关系的一
般理论 二、协调中央与地方利益和事权关系理论分析框架 三、博弈论及其分类 四、房市调控
中中央与地方政府的博弈第四章 境外房地产市场调控实践及启示 第一节 美国房地产市场调控实
践 一、税收政策是美国调控房市的主要手段 二、土地储备制度是美国调控房市的重要手段 三
、确保基本居住需要的租房模式是美国调控房市的重要方法 四、金融政策杠杆是美国调节房地
产市场的重要工具 五、小结 第二节 德国房地产市场调控实践 一、福利住房政策是德国解决居
民住房问题的主要举措 二、完备的住房储蓄体系是德国稳定房价的重要方法 三、严格的房地
产租赁和交易市场管制是德国稳定房地产市场的重要手段 四、小结第五章 中国房地产市场调
控实践的分析第六章 完善中国房地产市场调控的整体设计第七章 中国房地产市场调控中中央与地
方关系的处理第八章 展望主要参考文献后记

<<中国房地产市场调控新论>>

章节摘录

第二章 文献综述 本章围绕房地产市场调控,从房地产市场调控内涵研究、政府在房地产市场调控中的作用及中央和地方关系协调研究、房地产市场调控的手段和方法研究等三个大的方面来回顾相关的文献研究。

第一节 房地产市场调控内涵研究综述 我国房地产经济研究如同产业发展一样,研究仍处于初期阶段,相关的理论尚不完备,而国外关于房地产经济的研究比较全面,西方发达国家由于房地产业发展历史较长,发展理论研究也比较完善,形成了许多专著和文献,这些国家理论研究成果用于实践也较广泛。

近年来,随着我国房地产业的发展,房地产业已成为国民经济支柱产业,我国学者对房地产市场调控内涵的研究也越来越深入。

一、房地产市场体系的基本构架 房地产业是国民经济产业部门中的一个独立产业,其产品要经过生产、供应、消费等环节。

房地产业的生产要素包含了土地、建材等有形要素,也包含了销售服务、管理等服务要素。

这一过程涉及一系列的交易关系,形成了一个以房地产交易为中心,旁及金融、建材、中介和服务内外两层的市场结构体系。

.....

<<中国房地产市场调控新论>>

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>