

<<现代房地产经济学>>

图书基本信息

书名：<<现代房地产经济学>>

13位ISBN编号：9787305074608

10位ISBN编号：7305074608

出版时间：2010-8

出版时间：南京大学

作者：高波

页数：349

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>

## &lt;&lt;现代房地产经济学&gt;&gt;

## 前言

房地产经济学是一门以房地产经济运行现象及其资源配置活动为独特研究对象、具有很强综合性和交叉性、新兴而引人注目的应用经济学科。

本学科根据经济学的基本假设，运用现代经济学分析方法，以解决现实问题为导向，为个人和企业提供房地产经济决策的科学依据，同时，注重从行业和市场层面揭示房地产经济运行的规律，研究房地产业政策，并从宏观经济角度，分析房地产经济运行的政府职能，研究房地产周期波动等现象。

在中国历史上，土地和房屋的租赁、买卖活动从来没有间断过，但现代意义上的房地产市场是在鸦片战争之后发展起来的。

到新中国建立前，一些大城市的房地产市场已颇具规模。

1949年以后，中国房地产市场进行了全面的整顿和严格管理，在1956~1978年，随着对土地和房地产私有制的否定，中国的房地产业和房地产市场处于空白状态。

1978年改革开放以来，中国房地产市场逐步萌芽和发育，特别是2000年以后，中国房地产业高速增长，并迅速成长为国民经济的支柱产业，房地产市场日趋完善。

中国房地产市场逐步成长和发育，从根本上提高了资源配置的效率，改善了人们的生活水平。

这是中国经济转型期的一个重要成果。

具体地说：中国持续的房地产制度创新，房地产市场已经成为房地产资源配置的基础。

中国房地产业的高速成长，促进了城市化水平的持续提升，为传统社会向现代社会转变创造了更好的条件。

中国房地产市场与国际房地产市场的联系越来越密切，国际资本流动对中国房地产市场的影响力日渐增强。

与此同时，中国房地产市场在国际资产市场中的地位不断突显。

当然，中国房地产业快速发展的同时，也存在一些影响社会和谐的问题。

一是房地产价格上涨较快，与广大居民的收入水平及住房承受能力的差距较大。

二是房地产泡沫发生的风险增大。

房地产具有一定的虚拟资产特性，虚拟资本提供了市场投机的机会，当虚拟经济超过实体经济可以支持的程度时，就会形成经济泡沫。

可以说，从经济泡沫到泡沫经济只是一步之遥，在房地产投机活跃和房地产虚拟经济规模快速扩张的条件下，极有可能导致房地产泡沫的破裂。

行为经济学的研究表明，在房地产这种具有虚拟资产特性的市场上，非理性的消费、投资和投机活动是导致价格剧烈波动的决策基础。

三是房地产市场秩序不够规范。

房地产市场上存在的一些信用缺失、规则缺失、秩序混乱的现象既降低了效率，也容易导致经济社会的不和谐。

四是在房价快速上涨、居民购房压力普遍加大的情况下，住房保障进展缓慢，不能适应房地产业快速增长的要求。

## <<现代房地产经济学>>

### 内容概要

房地产经济学是一门研究对象独特、现实性强、新兴而引人注目的应用经济学科。任何个人、机构和部门都与房地产经济活动发生直接的关系。

家庭的消费和投资选择、公司的投资和经营活动以及政府的经济政策和市场管制都离不开房地产经济理论的指导，房地产经济理论研究和实践探索日新月异。

《现代房地产经济学》以房地产经济运行为主线，沿着房地产、房地产业、房地产制度、房地产市场和政府职能这一线索，构造逻辑结构。

全书界定了房地产的内涵和自然经济社会特性；分析了房地产业成长的条件和规律；阐述了房地产制度理论和现实；研究了房地产市场的运行机制和房地产供求、房地产价格理论；探讨了房地产投资和房地产金融原理；阐明了房地产税收理论和实践；明晰了公共房地产和住房保障的政府职能；研讨了房地产周期波动与宏观调控的理论和实践。

《现代房地产经济学》既可作为高等院校经济学类和管理学类或房地产经济管理专业的高年级本科生、研究生及MBA的教材或教学参考书，也可供相关经济管理领域的研究人员、政府决策部门、房地产企业经营管理人员参考使用。

## <<现代房地产经济学>>

### 作者简介

高波，博士，经济学教授，博士生导师，任职于南京大学经济学院；现任南京大学不动产研究中心主任，国家教育部人文社科重点研究基地——南京大学长江三角洲经济社会发展研究中心教授；兼任世界华人不动产学会常务理事、江苏省房地产经济学会副会长、江苏省经济学会副秘书长等职；是国内数家大型企业和上市公司的高级顾问和独立董事。

高波教授出版了《转型期中国房地产市场成长：1978～2008》、《现代房地产经济学》、《发展经济学：要素、路径与战略》等著作10余部，在《经济研究》、《管理世界》等正规学术刊物发表论文120多篇，主持了国家社会科学基金重点项目(08AJY010)“扩大内需与引导住房理性消费的宏观经济政策研究”、国家社会科学基金项目(06BJY084)“中国房地产业：周期波动、宏观调控与健康发展”、国家自然科学基金项目(70672016)“文化资本、企业家精神与经济增长：浙商与粤商成长的经验研究”、教育部人文社会科学研究规划基金项目(05JA790036)“中国房地产市场：泡沫、调控与效应”等省部级以上研究课题10多项，获得了省部级以上科研奖励10多项。

高波教授的研究方向是：发展经济学、企业家理论、房地产经济与金融等。

## 书籍目录

前言绪论一 房地产经济活动与经济学理论二 房地产经济学的研究对象和学科特点三 房地产经济学与其他学科的关系四 房地产经济学的主要研究方法五 本书的逻辑框架第一章 房地产：内涵与特性第一节 房地产的界定与分类一 房地产的内涵二 房地产与相近概念简析三 房地产的分类第二节 房地产：从三个视角的理解一 作为一种实物和空间的房地产二 作为一种生活必需品或一种生产要素的房地产三 作为一项财产和一组权利束的房地产第三节 房地产的特性一 位置的不动性二 使用的耐久性三 异质性四 投资、消费的两重性五 增值性六 房地产产权的可分割性七 开发使用的外部性八 文化美学特性第二章 房地产业：形成、定位与发展第一节 房地产业的形成一 房地产业的构成二 工业化、城市化与房地产业的兴起三 产业结构演变与房地产业成长四 消费结构升级与房地产业扩张第二节 房地产业的性质定位与功能定位一 基于不同产业分类的房地产业的性质定位二 支柱产业：房地产业的功能定位第三节 房地产业与国民经济的相互关系一 房地产业在国民经济发展中的主要作用二 国民经济主要经济变量对房地产业的影响三 房地产业与国民经济的协调发展第四节 中国房地产业发展分析一 中国房地产业的发展历程二 中国房地产业发展的特征第三章 房地产制度：功能、变迁及国际比较第一节 房地产制度的实质、类别与功能一 制度理论与房地产制度二 房地产制度体系三 房地产制度的功能第二节 土地制度分析一 土地制度的内涵与模式二 中国城市土地制度的变迁三 中国农村土地产权制度变革和制度安排四 土地制度的国际比较第三节 住房制度分析一 住房制度的内涵与类型二 中国的住房制度变迁与住房制度安排三 住房制度的国际比较第四章 房地产市场：体系、结构与运行第一节 房地产市场的内涵、体系与构成要素一 房地产市场的内涵和特性二 房地产市场体系三 房地产市场构成要素第二节 房地产市场结构一 房地产市场的区域垄断二 房地产市场的市场势力三 房地产市场进入壁垒第三节 房地产市场的运行与功能一 房地产市场运行机制二 房地产市场运行的功能第五章 房地产需求、供给及其均衡分析第一节 房地产需求分析一 房地产的需求法则和影响因素二 消费性房地产（住宅）需求三 生产要素房地产需求四 房地产投资及理财需求五 房地产的需求弹性第二节 房地产供给分析一 房地产的供给法则和影响因素二 土地供给的一般条件三 房产供给：生产函数四 房地产的供给弹性第三节 房地产的供求均衡及其调节一 房地产供求均衡分析二 房地产空置率分析三 房地产市场均衡的四象限模型第六章 房地产价格：本质、决定因素及波动第一节 地租、地价理论一 地租、地价理论的发展脉络二 古典政治经济学及古典经济学的地租理论三 马克思主义地租、地价理论四 新古典经济学及现代经济学的地租、地价理论第二节 房地产价格的本质、特性及其构成一 房地产价格的形式与本质二 房地产价格的特性三 房地产价格的构成四 影响房地产价格变化的主要因素第三节 厂商行为与房价的决定一 基于供给的房地产价格二 基于供求均衡的房地产价格三 基于开发商定价策略的房地产价格第四节 存量-流量模型与住宅价格决定一 住宅价格的决定二 住宅价格的动态变化第五节 影响房价变化的外生变量一 利率与房地产价格二 汇率与房地产价格三 股价与房地产价格第六节 房价波动的心理因素一 预期与房价波动二 房地产价格泡沫形成的心理基础第七节 中国的房价波动和房价决定因素的实证检验一 中国的房价走势与房地产泡沫二 中国房价决定因素的实证检验第七章 房地产投资：收益、风险与决策第一节 房地产投资的一般原理一 房地产投资的概念二 房地产投资的过程与类型三 房地产区位理论四 资本资产定价模型五 贝叶斯决策理论第二节 房地产投资收益分析一 房地产投资收益的概念二 房地产投资收益的经济效果评价指标第三节 房地产投资风险分析一 风险一收益及风险一效用原理二 房地产投资风险的种类和产生的原因三 房地产投资风险的识别和度量四 房地产投资风险的防范与处理五 房地产项目投资风险控制第四节 房地产投资决策一 房地产投资决策的内涵二 房地产投资决策过程三 房地产投资决策的类型四 房地产投资决策的指标和方法五 房地产投资决策方法的新探索第八章 房地产金融：融资方式与工具创新第一节 房地产金融的发展、体系及其理论一 房地产金融的产生与发展二 房地产金融的类别与体系三 房地产金融的基本理论第二节 房地产信贷融资分析一 信贷融资的运用方向二 信贷融资的主要方式三 信贷融资的主要决定因素四 抵押贷款的方式选择第三节 房地产证券融资：抵押贷款二级市场、股票和债券一 抵押贷款二级市场二 房地产股票融资三 房地产债券融资第四节 房地产投资信托基金（REITs）分析一 REITs的概念界定二 REITs的起源及发展沿革三 REITs的种类四 REITs的运作流程五 中国REITs的发展第五节 房地产信托、房地产保险与住房公积金一 房地产信托二 房地产保险三 住房公积金第九章 房地产税收：功能、经济效应与体制比较第一节 房地

## <<现代房地产经济学>>

产税收的特征、功能与构成要素一 房地产税收的概念二 房地产税收的特征三 房地产税收的功能四 房地产税收的构成要素第二节 房地产税收的经济效应分析一 房地产税收的收入效应和替代效应二 利用补偿需求曲线计算房地产税收引起的效率损失三 房地产税收归宿均衡分析四 房地产税收经济效应的实证分析第三节 房地产税收体制分析一 房地产税收体制的内涵二 中国房地产税收体制的沿革与制度安排三 房地产税收体制的国际比较第十章 公共房地产与住房保障第一节 公共房地产的性质与类型一 公共物品与公共房地产二 公共房地产的类型第二节 公共房地产的供给机制与供给体系一 公共房地产的供给机制二 公共服务房地产供给三 社会事业房地产供给四 基础设施供给第三节 公共住房保障分析一 公共住房政策的国际比较二 中国公共住房政策的演进三 经济适用房保障分析四 廉租住房保障分析第十一章 房地产周期波动与宏观调控第一节 房地产周期波动：内涵与事实一 房地产周期的概念二 房地产周期的划分和特征三 部分国家和地区的房地产周期四 中国的房地产周期波动分析第二节 房地产周期波动的理论解释一 经济周期波动理论二 房地产周期波动的影响因素第三节 房地产市场宏观调控一 房地产市场宏观调控的目标二 房地产市场宏观调控的主要手段和政策工具三 中国房地产市场宏观调控的过程与效应附录：常用中外房地产经济数据

## &lt;&lt;现代房地产经济学&gt;&gt;

## 章节摘录

如果说工业化、城市化为房地产业的形成提供了内在需求和特定经济社会条件的话，那么产业结构的演变则直接导致了房地产业的兴起和扩张。

产业结构是指各产业部门之间、各产业部门内部、各行业及企业间的构成及相互制约的联结关系。产业结构一般划分为三次产业或三个部门，即第一次产业、第二次产业和第三次产业；或农业、工业和服务业。

第一次产业主要是农业，是直接向大自然索取产品的产业，生产过程中大自然参与的成分较大。

第二次产业主要是工业和建筑业，本质是一个加工产业，通过人类劳动改变物质原有的自然形态，以生产出人们所需要的各类产品。

第三次产业主要是流通行业和各类服务行业，是为人们生产和生活服务，通过物质和劳务的交流来改善和提高人们的生产能力和生活水平。

英国经济学家和统计学家科林·克拉克所提出的配第一克拉克定理阐述了三次产业结构演变的规律：随着经济的发展，即随着人均国民收入水平的提高，劳动力首先由第一次产业向第二次产业移动，当人均国民收入水平进一步提高时，劳动力便向第三次产业移动。

因而，劳动力在产业间的分布状况是：第一次产业减少，第二、三次产业将增加。

美国经济学家西蒙·库兹涅茨对国民经济结构变化作了更为详尽的研究，将国民经济活动划分为农业产业（A部门）、工业产业（I部门）和服务产业（S部门）。

其中S部门包括商业、银行、保险、房地产、住房的所有权和其他服务。

明确地将房地产业看作服务产业或者说是第三产业。

依据这一分类，他得出了产业结构变化的规则：农业部门的国民收入在整个国民收入中的比重以及农业劳动力在全部劳动力中的比重均处于不断下降之中；工业部门的国民收入的相对比重大体上是上升的，然而，工业部门中劳动力的相对比重，如果综合各国的情况看，大体不变或略有上升；服务部门的劳动力相对比重，差不多在所有的国家中均呈上升的趋势，但是国民收入的相对比重未必与劳动力的相对比重的上升同步，综合起来看是大体不变或略有上升。

虽然第三次产业作为一个独立的生产部门而存在是现代社会才有的事情，但在二战后第三次产业却以异乎寻常的速度在各国发展起来。

从发达国家的经验来看，在工业化开始时，第三次产业在国民经济中所占的比重一般不大；随着工业化的推进，第三次产业逐步发展，其增长速度与国民生产总值的增长速度基本一致；到工业化接近完成时，第三次产业在经济中已占据重要地位；而到了所谓的后工业社会，第三次产业则进入大发展的黄金时代，其产值占国民生产总值的比重开始超过50%（张培刚，2001，第520页）。

因此，当前发达国家和发展中国家都逐渐采取了三次产业划分法。

中国从20世纪80年代中期开始采用三次产业划分法，将第三次产业又分为流通部门和服务部门两大部门，其中房地产业被划入服务部门。

<<现代房地产经济学>>

编辑推荐

《现代房地产经济学》：励学经济学系列。



<<现代房地产经济学>>

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>