

<<我国房地产市场特征、结构、行>>

图书基本信息

书名：<<我国房地产市场特征、结构、行为及绩效研究>>

13位ISBN编号：9787514118254

10位ISBN编号：751411825X

出版时间：2012-4

出版时间：经济科学出版社

作者：刘树枫

页数：155

字数：160000

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>

## <<我国房地产市场特征、结构、行>>

### 内容概要

我国实施住房分配制度改革以来,在房地产业快速发展的同时也存在着房地产投资过热、房价上涨过快、商品房空置率较高等现象。

本书在对房地产特征充分分析的基础上,以住宅商品房市场为研究对象,以“特征——结构——行为——绩效”为结构主线,以我国房地产市场稳定、健康发展为立足点进行了深入研究,以期为我国房地产业制定合理的产业发展政策,实现房地产业与社会经济的全面、协调、可持续发展及解决目前房地产市场在快速发展中存在的问题,提供——些思路和方法。

本书的主要创新性研究成果包括:

第一,突破传统产业组织理论的“结构——行为——绩效”分析范式,以“特征——结构——行为——绩效”为研究主线。

第二,借鉴carey模型,实证分析我国房地产市场结构对房地产价格的影响程度。

第三,应用技术创新理论对我国房地产市场结构与房地产企业技术创新行为进行分析。

第四,运用经济计量分析模型及dea数据包络分析法,对我国房地产业市场结构与市场绩效进行了实证分析。

《我国房地产市场特征.结构.行为及绩效研究》从经济绩效及社会绩效两方面构建了房地产市场绩效评价指标体系,采用因子分析确定投入、产出的主要影响因子,用数据包络分析对房地产绩效相对有效性进行评价,构建回归分析模型考察房地产市场结构及政策对市场绩效的影响。

通过实证分析发现:目前我国房地产业经济绩效较高,社会绩效较低;房地产市场绩效相对有效性的主要影响因素为企业成本增长率,说明我国房地产市场存在很高的进入壁垒,而这一壁垒主要是政府对土地的垄断造成的;其次为房地产企业规模,提高企业规模可以提高企业经济效益;市场集中度影响较小,说明目前房地产市场集中度较低,房地产市场可通过在一定地域或层次内提高市场集中度、扩大房地产企业规模等方式加大市场结构对市场绩效相对有效性的影响;产业政策对房地产市场绩效的影响较小但呈正相关,说明产业政策调控效果较差。

书籍目录

第1章 绪论

- 1.1 问题的提出及研究的意义
  - 1.1.1 问题的提出
  - 1.1.2 研究的意义
- 1.2 研究综述
  - 1.2.1 关于市场结构的研究
  - 1.2.2 关于产业集中度的研究
  - 1.2.3 关于市场行为的研究
  - 1.2.4 市场结构、行为和绩效关系的研究
  - 1.2.5 产业组织理论在我国的应用
- 1.3 研究内容、研究方法和框架
  - 1.3.1 研究内容—
  - 1.3.2 研究方法
  - 1.3.3 研究框架

第2章 房地产市场的内涵与特征

- 2.1 房地产的内涵与特征
  - 2.1.1 房地产的含义
  - 2.1.2 房地产的特征
- 2.2 房地产市场的内涵及特征
  - 2.2.1 房地产市场的含义
  - 2.2.2 房地产市场的特征
- 2.3 我国房地产市场的发展历程
  - 2.3.1 改革开放前中国房地产市场的发展
  - 2.3.2 改革开放后中国房地产市场的发展

第3章 我国房地产市场竞争结构分析

- 3.1 房地产市场结构类型及度量
  - 3.1.1 房地产市场结构的划分
  - 3.1.2 房地产市场结构的度量
- 3.2 我国房地产市场竞争结构现状
  - 3.2.1 我国房地产业集中度(crn指数)
  - 3.2.2 我国房地产业赫芬达尔指数(herfindahlIndex)
  - 3.2.3 主要城市的勒纳指数(lernerIndex)
  - 3.2.4 我国房地产市场竞争结构分析
- 3.3 我国房地产市场集中度偏低的经济分析
  - 3.3.1 房地产市场规模扩大速度过快, 导致房地产行业集中度降低
  - 3.3.2 房地产市场企业数量增加, 导致房地产行业集中度降低
  - 3.3.3 进入壁垒较低导致我国房地产市场在一定地域内竞争激烈

第4章 房地产市场结构与房地产企业价格行为关系研究

- 4.1 房地产市场结构对房地产企业价格行为的影响
- 4.2 房地产市场结构对房地产价格影响的实证分析
  - 4.2.1 模型设计
  - 4.2.2 变量选取及数据来源
  - 4.2.3 实证检验结果
- 4.3 结论及政策建议

第5章 房地产市场结构与房地产企业技术创新行为分析

## <<我国房地产市场特征、结构、行>>

### 5.1 房地产市场结构与技术创新

#### 5.1.1 市场结构与创新激励

#### 5.1.2 企业规模与技术创新

#### 5.1.3 市场集中度与企业创新的最适规模

### 5.2 我国房地产市场结构与房地产企业技术创新

#### 5.2.1 我国房地产企业规模的扩大有助于企业技术创新能力的提高

#### 5.2.2 房地产市场集中度低有助于增强企业技术创新动力

### 5.3 我国房地产企业技术创新行为分析

#### 5.3.1 房地产企业技术创新类型

#### 5.3.2 房地产企业技术创新内容

### 5.4 我国房地产技术创新有利于房地产市场结构优化

#### 5.4.1 房地产企业技术创新有利于提升房地产企业核心竞争力

#### 5.4.2 房地产企业技术创新有利于企业规模的扩大

#### 5.4.3 技术创新有利于市场集中度的提高

## 第6章 房地产市场结构与市场绩效

### 6.1 房地产特征、市场结构对市场绩效的影响

### 6.2 我国房地产业市场绩效现状

#### 6.2.1 我国房地产业经济绩效现状

#### 6.2.2 我国房地产业社会绩效现状

### 6.3 我国房地产市场绩效评价指标体系构建

#### 6.3.1 房地产开发企业绩效评价指标体系设置的原则

#### 6.3.2 房地产开发企业绩效评价指标体系的设置

### 6.4 我国房地产市场结构与绩效评价实证分析

#### 6.4.1 房地产市场绩效评价

#### 6.4.2 我国房地产业市场结构与绩效分析

## 第7章 我国房地产市场发展的组织政策建议

### 7.1 房地产宏观调控政策

#### 7.1.1 房地产宏观调控的含义

#### 7.1.2 房地产宏观调控政策的目标

#### 7.1.3 房地产宏观调控政策的手段

### 7.2 现阶段中国房地产业宏观调控政策的评析

#### 7.2.1 房地产调控概述

#### 7.2.2 对现行房地产宏观调控政策的评析

### 7.3 我国房地产市场发展的组织政策建议

#### 7.3.1 制定科学合理的房地产产业政策, 实现房地产产业组织的合理化

#### 7.3.2 有效地实施政府规制, 保证房地产业组织政策得到有效贯彻执行

## 第8章 结语

### 8.1 本书的主要创新性成果

### 8.2 有待进一步研究的问题

## 参考文献

## 后记

## <<我国房地产市场特征、结构、行>>

### 章节摘录

从1949年到1978年，由于政策、体制、经济三方面的原因，中国房地产业基本处于停滞阶段。新中国成立以来，由于实行国有土地无偿划拨和房屋非商品化的政策，政府通过对房地产市场实行接管、没收和整顿，并建立房地产管理机构，形成新中国房地产经济的基础。

从1956年起，随着对农业、手工业和资本主义工商业的改造，开始了对城市私有房屋的社会主义改造，在保留私有房屋业主少量自住房的基础上，通过公私合营，利用定息赎买的办法将私有房产转变成公有房产。

随着城市房地产公有化的推进，以公有制为主体的城市房地产经济模式和管理体制初步建立。

“文化大革命”的爆发，经济发展停滞不前，原本就曲折、缓慢发展的房地产经济遭到了严重破坏。

在极“左”思潮影响下，城市房地产管理的各项政策被否定，各种规章制度被批判，各项管理工作都陷入停滞和瘫痪状态；许多私有房产得不到法律的保护，被迫充公；许多公有房产缺少管理，年久失修。

2.3.2 改革开放后中国房地产市场的发展 改革开放以来，随着社会主义商品经济理论的确立，土地使用制度和住房制度的改革，住房商品化、市场化、货币化的观念逐渐深入人心，中国房地产市场逐步恢复和兴起1.复苏阶段（1978~1986年） 十一届三中全会以后我国开始了以市场为取向的体制改革，房地产市场在理论和实践方面进行了探索。

一方面，邓小平同志首先提出了住房商品化的思路，其后，全国开始了对住房制度改革理论探索，肯定了住房的商品属性，并在实践上开始推行住房商品化政策。

先在常州、四平、沙市、郑州四个城市实行全价售房试点，后逐步扩大。

1982年，国务院在四个城市进行“三三制”售房试点，即房价由政府、企业、个人三者分担。

1984年，政府决定扩大住房补贴出售的试点范围，到1985年年底，全国有160个城市和300个县镇实行了补贴出售公房。

从1986年开始，进行以提租增资为指导思想的公房租金改革，在部分城市先后进行了试点。

另一方面，根据“全国城市规划会议”提出的征收土地使用费的设想，1982年深圳、广州、抚顺等城市率先开始改革，进行收取城市土地使用费的试点。

同年，《宪法》正式明确了城市土地归国家所有，解决了各种所有制并存的局面。

1984年六届全国人大指出土地有偿使用的原则，确立了土地为资源的观念，使土地纳入了有偿使用的轨道。

这一时期，房地产交易日趋活跃，但总体规模较小，房地产市场处于复苏和探索阶段，为市场化发展奠定了基础。

2.市场化起步阶段（1987~1991年） 1987年以来，我国的土地使用制度和住房制度改革不断深化，开始了市场化的起步阶段。

深圳经济特区依据城市土地所有权和使用权分离的思路，借鉴香港土地使用制度的经验，在坚持城市土地国家所有的前提下，实行土地所有权和使用权分离的原则，将城市国有土地使用权按照一定的年限出让给土地使用者，一次收取使用年限内的全部租金。

1987年9月深圳市政府首次公开招标出让一幅住宅用地，同年底又首次以拍卖方式出让一幅国有土地，由此在全国开创了城市土地市场的新局面。

随后福州、厦门、广州、上海等城市也相继进行了出让城市土地使用权的试点，城市土地使用权逐步纳入了市场经济运行的轨道。

.....

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>