

<<中原地产红皮书2008>>

图书基本信息

书名：<<中原地产红皮书2008>>

13位ISBN编号：9787560838441

10位ISBN编号：7560838448

出版时间：2008-11

出版时间：同济大学出版社

作者：中原地产研究中心

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>

## <<中原地产红皮书2008>>

### 前言

迈过辉煌的2007年，直面萧条的2008年，短短一年的时间内，上海房产市场包括全国楼市都经历了太多，承载了太多，由牛市迅速转熊市，一轮从波峰到波谷的急刹车行情，使得房地产业内同仁不得不接受行业周期性大调整的到来。

今年以来，中国的CPI物价指数一直居高不下，在一定程度上对中国的宏观经济运行带来负面影响，对今年整体的经济增长速度预期也有所放缓，国家一直严格执行从紧的宏观经济调控政策，央行在不断收紧银根、提高利率，尤其是银行的存款准备金率提高到了历史的最高点17.5%，控制货币的过剩流动，抑制过高的投资增速，国家的紧缩性经济政策使得对资金量要求非常高的房地产行业受到比较大的影响。

目前上海较高的房价和通货膨胀等因素已经让购房者要承受较大的资金压力，而诸如深圳、广州等一线城市房价的大幅下跌，让购房者对上海房价下跌的预期逐步强烈，加之中央回笼市场资金的力度有增无减，转售为租者比比皆是，多空博弈僵持实在是体现市场现状再贴切不过的代名词。

站在市场的前沿，面对楼市的拐点，我想说市场的兴衰起伏都是正常现象，完全符合市场经济的发展规律，面对困难面对窘境我们需要的是坚持！

作为房地产服务行业的领跑者，上海中原地产自1998年成立以来已走过了10年的风风雨雨，从无到有、从小到大、从弱到强，一系列的蜕变过程代表着上海中原的成长，也见证了上海中原逐步走向荣耀与辉煌！

危难之时方见英雄本色，经过了数十载的品牌建设与打造，中原的品牌号召力与公众认可度俨然成为了企业发展最大的原动力。

不可否认，目前的市场始终处于一个动态变化过程中，而且全球经济和中国宏观面的种种不确定因素，会使得后市发展可谓是变幻莫测、扑朔迷离，与此同时我们清晰地认识到，唯有不断记载真实的市场变化，才能让社会、让行业、让购房者更好的了解市场，从而全面把握市场脉动，深度挖掘市场规律，我以为只有站在客观公正的角度与立场去还原市场本身，这才是最有价值的！

## <<中原地产红皮书2008>>

### 内容概要

综合卷：本书以翔实的资料，尤其是第一手的数据资料和调研资料，分析介绍了2007年全年和2008年上半年中国房地产市场的总体情况，以及土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等各细分专业市场的发展与变化。

本书从政策与行业两条主线着重分析了住房保障体系建设与资本主导时代下房地产市场与行业格局的变化发展，并对奥运会、世博会等房地产相关热点专题做了着重分析。

此外，本书介绍了南京、杭州、宁波、中山、东莞、珠海、沈阳、长春、大连、武汉、郑州、成都、济南、天津、石家庄15座城市房地产市场的基本情况，并对2008年下半年以及2009年房地产市场进行了预测。

本书可对房地产专业人员分析研究市场环境与发展起到借鉴作用，对普通大众的投资置业行为也具有很强的指导意义。

本套书还包括上海卷、香港卷、深圳卷、北京卷、广州卷、重庆卷、英文卷

## 书籍目录

综合卷 序一 序二 序三 序四 引言2008, 买方市场已成定局 第1篇 政策主线: 住房保障重新起航  
 第1章 住房保障体系的建立 1.1 住房保障, 潜行多年始加速 1.1.1 住房保障政策回顾 1.1.2 保障性住房发展历程 1.2 建立体系, 宏伟蓝图待实现 1.2.1 分层保障, 区别对待 1.2.2 三项要求, 明确具体 1.3 住房保障相关经验启示 1.3.1 住房保障体系需动态调整 1.3.2 住房保障手段需多管齐下 1.3.3 住房保障“出”“入”机制需两头并重 1.3.4 保障住房选址需聚散有度 第2章 保障与市场平衡发展的住房计划 2.1 主要城市近期住房计划 2.1.1 北京: 巨量建设, 层次分明 2.1.2 上海: 全局着眼, 细节着手 2.1.3 广州: 租售并举, 覆盖广泛 2.1.4 深圳: 以租为主, 受众明确 2.1.5 重庆: 循序渐进, 合理布局 2.1.6 天津: 分类明确, 套型合理 2.2 贯彻执行, 任重道远需坚持  
 第3章 计划与市场的尴尬: 夹心层与限价房 3.1 “夹心层”。  
 计划与市场的尴尬 3.1.1 “夹心层”出现: 贫富差距拉大, 保障住房缺失 3.1.2 解决“夹心层”住房: 增加限价房, 发展租赁房 3.1.3 关于“夹心层”住房的质疑 3.2 限价房, 能否一箭双雕 3.2.1 限价房推出, 意在“一箭双雕” 3.2.2 半市场机制, 提高政府和开发商积极性 3.2.3 执行难度高, 市场和计划机制如何平衡 3.3 未来预期 第2篇 行业格局: 资本主导时代来临 第4章 信贷紧缩, 开发商资金链告急 4.1 三大因素致资金短缺 4.2 信贷紧缩, 资金链告急 4.3 “限外”令出台。  
 融资渠道受阻 4.3.1 “限外”政策频出 4.3.2 四方面限制外资操作 4.3.3 涉外融资渠道受限  
 第5章 陷资金困局, 土地市场冰火两重天 5.1 土地市场: 从地王到流拍退地 5.1.1 巨量储备, 土地大举进入资本市场 5.1.2 市场遇冷, 土地流拍退地频现 5.2 土地政策: 从量控到质控 5.2.1 控制供应, 规范用地 5.2.2 提高费用, 打击捂地 5.3 市场冷清: 呼唤理性回归 第6章 解资金之扰, 开发商寻自救征程 6.1 短期策略: 降价退地, 迅速回笼资金 6.1.1 楼盘降价销售 6.1.2 以地换钱寻求出路 6.2 中长期策略: 加强与外资合作 6.3 长期策略: 寻求上市, 资本市场直接融资 6.3.1 积极筹划IPO, 以期做大做强 ..... 第7章 未雨绸缪, 房地产领军企业强者愈强 第3篇 地产分析: 中国地产发展趋势 附录上海卷香港卷深圳卷北京卷广州卷重庆卷英文卷

## 章节摘录

插图：综合卷第1篇 政策主线：住房保障重新起航第1章 住房保障体系的建立 1.2 建立体系，宏伟蓝图待实现1.2.1 分层保障，区别对待2007年以来与住房保障相关联的一系列举措已经启动。

这些举措，从目标、制度、组织、资金、进度等多个层面，对住房保障体系的建立，提出明确要求，也提供了必要的保障(表1—2)。

国务院24号文，确定了住房保障的指导思想和基本原则，即以城市低收入家庭为对象，建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度。

2008年政府工作报告，在上述基础上，增加了对中等收入家庭的保障要求，提出要增加中低价位、中小套型普通商品住房供应，建立多渠道投融资机制，通过多种途径帮助中等收入家庭解决住房问题。

而城市高收入家庭的住房问题则由市场解决(表1—3)。

国内外的实践证明，通过市场化的方式不可能解决所有人的住房问题，必须通过建立健全住房保障机制，中低收入家庭的住房问题、贫困家庭的基本住房需求的“托底”才能得以解决。

因此，将“保障性住房”与“房地产市场”加以区分，应成为政府制定住房政策的基本原则。

而在保障性住房的提供中，政府扮演的是主角。

保障性住房由政府提供和管理，而商品房市场由市场机制来进行资源配置，政府通过制定政策进行宏观调控。

1.2.2 三项要求，明确具体在住房保障体系中，“建立健全城市廉租住房制度”、“改进和规范经济适用住房制度”，以及“增加中低价位、中小套型普通商品住房供应”是最核心的三项要求。

(1)建立健全城市廉租住房制度，包括逐步扩大廉租住房制度的保障范围；合理确定廉租住房保障对象和保障标准；健全廉租住房保障方式；多渠道增加廉租住房房源，新建廉租住房套型建筑面积控制在50m<sup>2</sup>以内；确保廉租住房保障资金来源，包括地方财政要将廉租住房保障资金纳入年度预算安排，住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后全部用于廉租住房建设，土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%。

<<中原地产红皮书2008>>

编辑推荐

《中原地产红皮书2008(共8册)》由同济大学出版社出版。

<<中原地产红皮书2008>>

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>