

<<中美住房金融理论与政策>>

图书基本信息

书名：<<中美住房金融理论与政策>>

13位ISBN编号：9787010076522

10位ISBN编号：7010076529

出版时间：2009-2

出版时间：人民出版社

作者：陈玉京

页数：247

字数：238000

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>

<<中美住房金融理论与政策>>

前言

中国经济30年的快速增长，推动形成了房地产资本运动新的特点。和其他国家在快速城市化和现代化的过程中的轨迹类似，近年来中国城市拓展和城市更新中相伴出现了房地产价格上涨过猛、房屋拆迁纠纷不断、房地产金融潜在风险增大等问题，对国民经济和社会发展产生了重要影响。

如何把握中国房地产资本运动的规律，如何正确理解房地产资本运动的新形势，如何有针对性地实施有效管理和调控，成为决策部门迫切的需要，也成为理论研究的一个重要课题。

陈玉京选择了这样一个题目来做博士论文，确实源自现实的需要。

也源自他勇于面对挑战的性格。

他通过对中美两国住房金融理论与实践的考察与比较，集中对房地产资本运动的特征、过程与后果进行了深入分析，并得出了一些有价值的观点和结论： 1. 提出从资本运动视角来考察城市房地产和住房金融问题。

关于房地产市场和住房金融的研究本身具有重要意义，而且已经有不少的研究成果可以参考，但在作者看来，需要以资本运动这样的逻辑红线来对住房金融的理论和实践进行梳理，否则将难以得到具有逻辑一致性的结论。

因此，该论文以资本运动的过程和效率、主体及其收益分配为基本主线来考察中美两国城市住房金融中的房地产资本运动，并尽可能采取历史全景扫描式的方法，深入分析城市土地、居民、空间结构乃至城市社会生活等各个方面，使住房金融不再只限于金融领域本身，而具有了历史感和立体感。

他的结论是，中美两国住房金融体系的不同，根本在于两国资本运动格局的不同。

资本运动格局的改变，必然涉及有关制度安排的变化。

2. 对房地产资本运动的基本概念和理论做了初步探讨。

<<中美住房金融理论与政策>>

内容概要

作者首次提出从资本运动视角来考察城市房地产和住房金融问题，在对资本运动和房地产资本运动的基本理论进行探讨，并回顾中美两国房地产资本运动历史的基础上，对房地产资本历史源流、房地产资本的“符号化”、风险管理及主体间的收益分配等重要问题做了梳理和分析，其中对资本运动的元制度特征的概括，以资本运动理论整合马在思、凯恩斯、熊彼特等大家的经济学理论的努力，对中美两国房地产资本运动特点、房地产资本与金融资本的融合、房地产金融风险的常态与极端状态、资本逐利各主体的行为特征等的论述有新意。

<<中美住房金融理论与政策>>

书籍目录

序言引论 资本运动创造国民财富 第一节 资本运动是市场经济社会的一种基本制度安排 第二节 从马克思、熊彼特到凯恩斯：经典学者的精华观点评述 第三节 资本运动所依存的经济格局：资源—信息制度—空间第一章 关于房地产资本运动及其典型形式——住房金融的理论探讨 第一节 房地产资本及其运动的基本概念和理论要点 第二节 住房金融及其基本特征 第三节 房地产资本运动与宏观经济波动 第四节 房地产资本运动与城市发展第二章 房地产资本运动的历史源流：中美城市发展及住房金融史的考察 第一节 美国城市发展与住房金融史的考察 第二节 中国城市发展与住房金融史的考察 第三节 当代中国的房地产市场和住房金融概况 第四节 当代美国的房地产市场与住房金融概况 第五节 中美城市发展史上的房地产资本运动特点 第六节 国际因素开始对中国住房金融市场产生影响第三章 房地产资本运动的“符号化”与住房金融工具创新 第一节 房地产资本运动的现代形式——“符号化”的房地产资本 第二节 美国的住房抵押贷款及其证券化 第三节 中国开展住房抵押贷款证券化的困境 第四节 房地产投资信托(REITs)创新的缘由、过程及效果 第五节 住房金融工具创新推动当代房地产资本运动新格局的形成第四章 房地产资本运动中的“管涌效应”及其管理 第一节 房地产资本运动中的主要风险点分析 第二节 金融创新放大了房地产资本运动的“管涌效应” 第三节 房地产金融危机的管理与控制第五章 房地产资本运动与住房金融主体行为 第一节 资本逐利的主体——房地产开发商行为 第二节 土地资源资本化与中国地方政府行为 第三节 住房金融产品的供给和需求方——住房金融机构与居民行为 第四节 对房地产资本运动主体行为的模型解释第六章 房地产资本运动与住房金融政策后果 第一节 房价、地价与房地产开发利润率 第二节 美国“郊区化”运动与城市问题 第三节 中国城市居住区空间结构的内部分异 第四节 构建和完善住房保障制度永远是政府的职责 第五节 政府对住房金融的深度介入和支持 第六节 创新住房金融制度和工具以利于改善住房的可支付性主要参考文献后记

章节摘录

第一章 关于房地产资本运动及其典型形式——住房金融的理论探讨 第一节 房地产资本及其运动的基本概念和理论要点 一、房地产资本 房地产通常是指一定区域内的存量建筑物、用于建造这些建筑物的土地以及其他所有的空置土地。

由于新建建筑物的投资，房地产的数量不断发生着变化，并且由于新投资以及其他升值因素而不断发生着价值上的变化。

每年新建建筑物的价值反映了全国存量资本的年度投资额。

在当代美国，新建筑的投资一般占GDP的5%~7%，是全国性投资中最大的一类。

由于土地不是生产出来的商品，没有被计算到GDP中，但土地属于国家资产，建筑物下面的土地应当被计入到存量资产或者财富中去。

1990年美国的房地产价值8.8万亿美元，约占全国财富总额的56%。

所有房地产中近70%是居住物业，占居住物业90%的是独户住宅。

83%的居住性房地产是私人拥有。

由于住房在房地产总价值中始终占大头，而且居住性物业与商业物业有着许多明显不同的特点，城市住房与农村住房也有许多明显不同的特点，因此，如无特别说明，本书后续章节中所论述的房地产资本主要指城市住房（包括住房附着其上的土地）及与之相关的金融产品。

城市房地产包括城市未开发土地和储备土地、政府开发和管理的公共基础设施（如城市广场、绿地、公园、政府、科研机构、图书馆、学校、医院、文化中心等等非营利机构所拥有的不动产）、城市居民住房和商用房地产（包括写字楼、酒店、退休社区、公寓综合体、娱乐设施、零售商业设施、工业设施、仓库等）四大类。

城市住房（包括住房附着其上的土地）以及其他房地产都必须投入一定的资本（不管资本来源于私人、企业还是政府机构），才能进行开发、管理和拥有，并在资本运动中产生资本增殖而取得一定的收益，从而构成一个完整的房地产资本运动循环。

城市房地产具有以下几点特性：一是高度的异质性，二是较强的流动性，三是一定时期内的供给弹性和需求弹性都很小，四是耐久性导致其存量的重要性，五是土地利用的集约度高。

这些特性推动着房地产资本运动，又制约着房地产资本运动。

为了进行生产或提供服务，企业必须筹集资金自行建设或租赁一定的场所；同时，为了追求城市生活的质量，人们把大部分个人财富投入到房地产资本运动中。

要达到这样的目标，企业和家庭还要借助金融市场和金融机构的力量。

二、城市房地产资本运动的主要特征 城市作为国家或某一地域的经济活动中心，历来都是房地产资本运动的主要空间，也为房地产资本运动提供良好的总体环境，而城市发展的直接表现就是城市地域的扩大及随之而来的城市住房和商用房地产的修建和改造，这些在市场经济条件下主要是房地产资本运动的结果。

从城市发展史的角度看，房地产的出售或租赁早已是司空见惯的事，房地产的升值也不是资本主义出现以后才出现的。

只是由于长期以来房地产作为一种特殊商品，其运动性弱，异质性强，在抵押贷款和资产证券化兴盛之前，房地产价值难以计量和估值，其作为资本的属性没有显著地表现出来。

但不能否认，房地产的资本属性是客观存在的。

在论述现代城市房地产资本运动时，应该对马克思有关的经济思想进行拓展。

比如，农业用地一旦交易成功而成为城市用地，其原有的地租属性就发生了实质性的改变，此时应开始注重考察其资本属性，其运动并增殖的规律也开始遵从城市土地经济学原理。

但土地作为特殊的资产，其价格并不仅仅由其稀缺性决定，还涉及区位、土地利用规划和土地储备、取得土地与建筑许可的难度、当地的经济环境和气候条件、短期内移民数量增加的情况以及金融成本、信贷约束等等。

在土地纳入到资本运动的体系之后，对土地资产的所有者而言，做出绝对地租、级差地租、垄断地租之类的划分已经没有意义，他所追求的是土地资本增殖而得到最大的总体收益，至于这些收益如何

<<中美住房金融理论与政策>>

分配,根据事前的契约和法律规定 的执行就是了。

这里的关键是,他必须能够事前对其能得到的收益与其付出的成本相比较,比较之后认为可行,土地交易就得以完成。

再比如,房地产成为资本,将使马克思所说的利润率下降规律发生变化,因为资本家之间的竞争虽然促使实际工资率的提高和部分企业的利润率下降、机器设备资本贬值,然而,由于产品价格下降和质量提高、实际工资率提高、劳动生产率提高这些因素的影响,房地产资本存量却可能出现大幅度的升值,从而使整个社会的资本总价值不降反升,这样一种资本运动规律使得产业资本、金融资本与房地产资本的相互转化在一般情况下会导致利润率的平均化,但在特定的地域和特定的经济增长格局下(如产业资本的投资渠道匮乏,蜂拥而入房地产市场)会导致房地产资本的利润率大幅震荡。

归纳以上观点,可以得出城市房地产资本运动的若干特点: 1.与城市发展的共生性。

2.受到资源、信息、制度、空间等多种经济增长要素的影响,每一种因素都可能在特定的条件下产生很大的作用。

3.与金融资本的结合越来越紧密,这不仅使房地产资本运动本身的空间拓展、链条加长、效率提高,而且对宏观经济运行的影响也越来越大。

4.借助金融资本的力量,房地产资本也在很大程度上实现了“虚拟化”,从而从产业资本中分离和独立出来了,并且可以和其他产业资本相互转化,具有了一般资本的性质。

5.房地产资本运动和其他资本运动一样是“双刃剑”,但和股票市场有所不同的是,房地产资本运动涉及所有企业和居民,房地产的消费和投资功能兼具使其存量和流量的运动形式也不一样,因此不可能出现同时抛出而“大崩溃”的现象。

讲进一步归纳,可以把房地产资本运动的基本内涵概括如下:在现代市场和货币体系中,以房地产本身或其“符号化”产品(统称为房地产资本)为流通物,房地产资本在此流通过程中成为运动且能增殖的资本。

房地产资本在运动中的增殖是房地产资本化的前提。

而真正推动其资本化的力量还是金融资本。

金融资本与房地产资本的结合,使其成为可计量、易于交易的资本,资本运动的渠道得以迅速拓宽。

借助金融资本的力量,房地产资本在运动中也成为了一切产业资本所依赖的,而且像金融资本一样,可以与产业资本相互转化的资本形态。

三、房地产资本运动中的主体行为与收益分配 房地产资本运动的现代形式是房地产资本与金融资本的融合,正是这一融合使房地产资本得以在全社会充分涌流,使房地产资本运动对宏观经济运行和城市经济社会发展产生了越来越重要的影响。

毋庸置疑,这一融合的过程主要是由资本运动的各个主体来推动和完成的。

资本运动,当然不是资本自身在运动,而必须有行为主体参与其中。

从实质上说,资本运动是在一定的制度条件下人们运用资本的行为方式和行为过程。

因此,房地产作为一种特殊的资本,其运动方式和过程与房地产开发商、金融机构、政府和居民的行为密切相关。

政府和居民行为的主要目的在于让更多的人拥有更好的住房消费,而金融机构和开发商的主要目的则在于使其资本得到更好更多的回报。

也就是说,各个主体的行为目的是明确的,就是想在房地产资本运动取得的增殖收益中占有一定的分配权和受益权。

各个主体之间的收益分配是否合理,直接决定了房地产资本运动是否能够顺利地、可持续地进行。

由于行为寓于过程之中,我们在考察房地产资本运动的主体行为时。

有必要把握土地——建造房屋——房屋销售——房屋消费和投资等过程。

对这一过程中的各个环节的制度约束条件及各主体行为进行分析,就当代中国而言,值得关注的要点有: 1.土地特别是繁荣都市土地的稀缺性,使人们对它的需要缺乏弹性,从而其资本化过程中违背理性最优选择是完全可能的。

而且,对于中国的土地市场来说,到目前为止,制度约束仍然远远大于市场约束。

2.在城市化的进程中,中国各级地方政府承担了许多与其职能不相适应的事权,而且层层负责的

<<中美住房金融理论与政策>>

政治体制还使其长官的政绩冲动不可遏止，因此，“以地生财”、“经营城市”、“开发区”等中国特色的名词在中国快速推进城市化的过程中始终存在，各级地方政府深度且直接介入了房地产资本运动的过程。

3.住房市场所具有的资源有限性、固定性（在很多情况下还有垄断性）以及住房本身的社会属性，必将使现代社会的政治原则被引入到住房市场中，从而促使政府直接干预市场。住房金融机构和房地产开发商作为这种制度的直接承受者和接续者，其行为特征呈现出复杂的特点，但其资本逐利性仍然是可以把握的。

<<中美住房金融理论与政策>>

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>