

图书基本信息

书名：<<上海房地产业的理论透视与实证研究:2006年上海房地产业年度报告>>

13位ISBN编号：9787112082759

10位ISBN编号：7112082757

出版时间：2006-4

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：上海大学城市经营研究中心

页数：145

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>

前言

本书是上海大学房地产学院明泉地产工作室成立一年来的第一份重要研究报告，作为上海明泉房地产公司与上海大学房地产学院的校企合作项目，我们一直关注和参与各项房地产经济理论的研究工作，并以此作为我们企业制定发展战略的理论基础。

明泉地产在上海的12年，我们伴随着上海房地产业的发展而不断成熟，并取得了第三届上海房地产企业50强、上海房地产18年十大民营企业、上海房地产首批诚信承诺先进单位等荣誉。我们所创立的“东方神韵”民族地产文化理念，领导了上海房地产开发理念的创新，我们把它看成是对房地产业的一份贡献和一种历史赋予我们的社会责任。

经历了房地产业的风风雨雨，明泉地产走过了不平凡的发展历程，我们更加认识到企业要有自己的思想，不能随波逐流。

企业要参与行业的经济理论研究，来指引未来的发展方向。

为此我们与上海大学房地产学院建立了校企战略合作关系，使明泉地产向着文化型、研究型地产企业发展，使明泉未来的战略布局、产品研发、企业管理全面提升到一个更高的层次。

本研究报告在2005年房地产业经历了宏观调控，市场变化莫测的背景下出台，从非传统的、全新的视角对上海房地产业当前的发展背景和未来发展前景进行研究和探讨，通过对市场数据的不同分析模型，找出一些启示。

作为一家之言，我们诚恳地期望得到政府主管机构、业界同仁和专家学者的支持，并提出中肯的意见，欢迎不同观点的交流和沟通。

以后，我们明泉地产工作室每年都会把研究成果整理成这样的学术报告，希望把明泉地产工作室建成一个学术交流和研讨的平台，为上海房地产业的发展作出一份贡献。

<<上海房地产业的理论透视与实证研究>>

内容概要

《上海房地产业的理论透视与实证研究：2006年上海房地产业年度报告》是上海大学房地产学院明泉地产工作室成立一年来的第一份重要研究报告，作为上海明泉房地产公司与上海大学房地产学院的校企合作项目，我们一直关注和参与各项房地产经济理论的研究工作，并以此作为我们企业制定发展战略的理论基础。

本研究报告在2005年房地产业经历了宏观调控，市场变化莫测的背景下出台，从非传统的、全新的视角对上海房地产业当前的发展背景和未来发展前景进行研究和探讨，通过对市场数据的不同分析模型，找出一些启示。

作为一家之言，我们诚恳地期望得到政府主管机构、业界同仁和专家学者的支持，并提出中肯的意见，欢迎不同观点的交流和沟通。

以后，我们明泉地产工作室每年都会把研究成果整理成这样的学术报告，希望把明泉地产工作室建成一个学术交流和研讨的平台，为上海房地产业的发展作出一份贡献。

书籍目录

0 引言0.1 问题的由来0.2 本项研究的基本思路与内容1 2005年上海房地产业的回顾与评价1.1 2005年上海房地产业的宏观调控1.1.1 2005年房地产业主要的全国性调控政策1.1.2 2005年上海市政府为调控房地产业所作的努力1.2 2005年上海房地产业的发展及特点1.2.1 2005年上海房地产业的发展概述1.2.2 2005年上海房地产市场的若干特点1.3 2005年房地产业与上海经济的相互影响1.3.1 上海房地产业所面临的宏观经济形势1.3.2 2005年房地产业经济负增长对上海经济的影响2 房地产业的基本性质与特征2.1 房地产的基本特性2.1.1 房地产的位置固定性与异质性2.1.2 房地产的长生命周期与高资本价值2.1.3 房地产的投资与消费功能及外部性2.2 国民经济中的房地产业2.2.1 产业分类中的房地产业及其构成2.2.2 作为基础部门的房地产业2.2.3 房地产业内部主要细分市场2.3 房地产业的若干特性2.3.1 房地产市场的空间分割与区域性2.3.2 房地产业的政策依赖性2.3.3 中国房地产业的过渡性3 房地产业对推动经济增长的贡献：理论与方法3.1 房地产业对国民经济的直接贡献：理论与分析方法3.1.1 房地产业对国民经济的直接贡献：贡献率方法3.1.2 国民经济核算方法3.1.3 房地产业的税收贡献3.2 房地产业对经济增长的间接贡献：产业关联效应3.2.1 房地产业的产业关联效应3.2.2 前向关联度与后向关联度分析方法3.2.3 影响力与感应度系数分析方法3.3 房地产业的就业效应3.3.1 房地产业的就业效应：理论与方法3.3.2 房地产业的就业效应：若干观察4 上海房地产业经济的高速增长：表象与特征4.1 20世纪90年代以来上海房地产业的经济增长与支柱地位的形成4.1.1 改革开放以来上海房地产业经济增长的历史回顾4.1.2 上海房地产业的支柱地位的形成4.2 推动上海房地产业经济高速增长的因素：初步分析4.2.1 制度变迁：非常规增长的主要动因4.2.2 政府战略与政策：非常规增长的重要动因4.2.3 上海房地产业经济增长的感应度分析4.3 上海房地产业经济高速增长的若干特征4.3.1 上海房地产业供给的结构变迁4.3.2 上海房地产业经济增长的周期性波动：初步观察4.3.3 上海房地产市场的价格变迁5 上海房地产业的支柱效应：特征与问题5.1 上海房地产业的关联效应5.1.1 后向关联效应5.1.2 前向关联效应5.1.3 影响力与影响力系数5.2 上海房地产业支柱效应的实质5.2.1 从收入法看上海房地产业GDP的构成5.2.2 从支出法看上海房地产业GDP的构成5.2.3 中国经济与上海经济增长中的房地产业：若干比较5.3 上海房地产业支柱效应的若干问题5.3.1 被低估的支柱地位5.3.2 较为有限的就业效应5.3.3 高速增长的风险6 房地产业与上海经济增长：前景与政策6.1 上海房地产业与上海经济增长的进一步透视6.1.1 上海房地产开发投资与上海经济增长：回归分析6.1.2 上海房地产开发投资与GDP的回归分析：单位根与协整检验6.1.3 VEC模型与广义脉冲响应6.2 上海房地产业与上海未来经济增长：若干判断6.2.1 支柱地位的持久性6.2.2 SHTO分析6.3 需要进一步关注的若干政策问题6.3.1 反垄断6.3.2 公共住房政策6.3.3 经济增长政策参考文献

章节摘录

如前所述，在近年来上海房地产业经济高速增长过程中，确实存在着某种程度的投机行为。房地产市场上投机者和投机行为本来就是不可避免的，但问题是在近年来上海房地产市场上，不少投机行为是通过投机者之间的串谋达成的，如著名的“温州炒房团”的某些投机行为以及房产开发商之间的价格同盟就是明显的例证。

近年来，某些“炒房团”涉嫌串谋的炒房手法是：首先，集中购买某一地域甚至某一楼盘的房产；其次，在办理完交易手续后，私下约定卖出价格的上涨幅度和挂牌时间，经有关房产经纪公司中介，同时挂牌转售。

而在国家对房地产业实施较为严厉的宏观调控之后，为了防止价格出现超过预期的下跌，有关房地产开发企业通过会议或私下约定的途径，联合控制待售房产的数量和价格。

从反垄断的角度来说，串谋从来就是政府必须规制的重点问题。

串谋主要分为两种：公开的横向串谋。

主要是指同一产业内的卖者之间通过协议、约定等形式，共同确定价格、产量，分配市场，阻止进入以及其他排斥竞争对手的诸多行为。

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>