

<<房地产经济学>>

图书基本信息

书名：<<房地产经济学>>

13位ISBN编号：9787112115457

10位ISBN编号：7112115450

出版时间：2010-1

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：钱国靖 编

页数：129

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;房地产经济学&gt;&gt;

## 内容概要

编写一本房地产经济学教材是件极具挑战性的工作。

经济学在常人眼中是关于经济活动的理论，他们认为有经济活动就会有经济学。

于是有工业，就有工业经济学；有农业，就有农业经济学；有商业，也就应该有商业经济学。

房地产，从土地批租到住宅建造，再到在市场上出售，在当代社会都是令众人瞩目的经济活动，有房地产经济学似乎也是顺理成章的事情。

但读过经济学的人都知道，今天的经济学与其说是由其研究对象造就的，不如说是由其研究方法造就的。

当代经济学其实只是建立在理性人假说基础之上的一套社会学分析方法。

有的经济活动不一定能使用上这种方法，但有些非经济活动，反而可以用经济学方法来分析，比如公共选择理论就是这样。

以房地产经济学命名的教材眼下可谓汗牛充栋，但房地产经济学到底研究什么问题仍旧令笔者困惑，一些房地产经济学课本只满足于解释大量的行业术语，看上去更像是房地产行业手册或者房地产入门。

编者认为，学科要以经济学冠名，必须符合经济学研究的基本规范。

在编者看来，这些规范至少应该包括以下几点：第一，必须研究经验事实。

即便研究难以使用实证方法的住房公平问题，也应该去分析影响公平的实际的制度条件。

第二，研究必须指向城市住房制度和房地产行业发展中的重大矛盾，因为我们永远无法搞清楚我们生活的全部细节，理论分析只能将注意力限制在为全社会关注的热点问题上。

第三，必须不脱离当代经济学研究的基本范式，就是从理性人假定出发，研究市场过程对资源配置与公平问题的影响，尽管这种研究未必能帮助我们找到解决住房问题的“救世良方”。

第四，必须形成若干解释模型，使其基础假说经得住逻辑检验。

研究房地产的程度可以深也可以浅，满足了这些条件，学科的特点才可能凸现出来。

## 书籍目录

房地产经济学概论 1 房地产与房地产市场 1.1 房地产规模 1.2 房地产市场：使用与投资 1.3 房地产价格决定模型 1.4 国民收入、利率、信贷条件与建设成本对房地产价格的影响 1.5 房地产公共政策

2 房地产的经济学研究思路 2.1 经济学与经济学视野中的房地产 2.2 房地产市场边界：物业类型与区域 2.3 地块与房地产 2.4 影响房地产价格的经济因素 2.5 影响房地产价格的市场条件 城市土地：租金与价格 3 城市土地与租金 3.1 城市交通与李嘉图租金 3.2 城市规模：人口、地形 3.3 城市的空间分化 3.4 城市增长：从租金到价格 4 城市住宅密度：建筑属性与位置 4.1 城市住宅密度 4.2 住宅的建筑属性 4.3 住宅密度、土地价值和土地的最优利用 4.4 位置与住宅密度 4.5 城市土地的开发与再开发 5 企业选址、就业分散化和多中心城市 5.1 就业机会的空间分布 5.2 土地市场对中央商务区的影响 5.3 技术与制造业的分散化 5.4 工资、劳动力市场与办公分散化 5.5 次级中心、工资和城市土地市场 6 零售商业企业选址 6.1 消费者购物频率与零售商业服务设施数量 6.2 零售商店的选址 6.3 联合购物和零售服务中心 房地产投资市场 7 家庭对住房的需求 7.1 单元住宅的社会需求 7.2 选择购置还是租赁 7.3 单元住宅价格 8 家庭的住房消费研究 8.1 收入对于住房服务需求的影响 8.2 家庭规模对住房服务需求的影响 8.3 消费家庭流动性和住房服务需求的变化 8.4 空置率、搬迁率和住宅销售额 8.5 住宅空置率与价格 9 房地产投资需求 9.1 房地产投资 9.2 加入投资因素的房地产需求 9.3 房地产资产的虚拟性 9.4 影响房地产资产虚拟化的因素 10 房地产市场的均衡 10.1 房地产与国民收入波动 10.2 房地产市场长期均衡的可能性 10.3 价格在房地产市场均衡中的作用 11 房地产市场周期 11.1 房地产价格与存量的波动 11.2 价格预期与房地产的波动 11.3 金融加速器与房地产周期 11.4 道德风险、过度投资与灾难短视 土地制度与税收 12 房地产与土地制度 12.1 政府管理城市用地 12.2 我国城市土地管理 12.3 土地价格与厂商的垄断收益 13 地方政府、税收与房地产 13.1 地方财政与房地产 13.2 社区分化与区域规划 13.3 我国城市的土地使用制度与土地价格

## 章节摘录

1.5 房地产公共政策 房地产业不可能是一个单纯的市场产业，无论是中央政府还是地方政府都会出于不同的目的对这个产业进行干预。

政府对房地产业的干预有的时候也不是专门针对房地产业的，但却对房地产业产生特别重要的影响，比如货币政策就是这样一种政策。

有的政策是专门用来对付房地产业的，由于这一类政策主要用来解决住房公平问题，政策的执行者多为地方政府。

一般来说，经济活动需要政府介入的理由是： 第一，市场不完整，任凭这种不完全的市场发挥作用可能导致资源的错误配置。

第二，公民社会的某些目标需要非营利机构来完成，这些目标主要是照顾那些不能供养自己的人，如老人、残疾者、生活能力特别弱的人，无法靠自己力量解决贫困问题的人。

第三，维持宏观经济的稳定，与通货膨胀、失业和经济衰退作斗争。

房地产业存在第一和第二方面的问题，房地产业的波动又是导致宏观经济不稳定的一个重要因素。

所以这个产业必须有政府的介入。

当然，政府过多的和不恰当的干预也会妨碍房地产业的健康发展。

1.5.1 政府资助住宅 中央政府和地方政府都有可能出台一些政策来帮助解决中、低收入阶层的住房困难，有的时候政府直接为目标群体提供住宅，有的时候政府会给目标群体提供租金补助。

政府向中、低收入阶层提供住宅使一部分社会需求离开市场，它对整个房地产市场的影响是使房地产使用市场的需求减少，从而使租金降低，并带动房地产资产价格的下降。

政府向中、低收入阶层提供租金补助对房地产市场的影响则与此相反，因为政府为中、低收入阶层部分“买单”意味着房地产需求扩大，它应该使房地产使用价格与资产价格都有所上扬。

两者对房地产业的影响也不一样，前者会使房地产业萎缩，后者使房地产业扩大。

1.5.2 政府的土地开发管制 一个国家的政府，尤其是地方政府对私人土地的开发利用有极其严格的控制，政府会要求房产开发商在开发项目的时候申请各种各样的许可证。

政府的这种控制的目的常常是为了公众利益。

我国城市土地属国家所有，政府通过批租的方式将土地交给房产开发商使用，前提也是房产开发商的用地必须符合政府的城市建设规划和建设进度。

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>