

<<中国房地产市场全息解读>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产市场全息解读>>

13位ISBN编号：9787209051958

10位ISBN编号：7209051953

出版时间：2010-4

出版时间：山东人民出版社

作者：董金社，马建平 著

页数：292

字数：270000

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>

<<中国房地产市场全息解读>>

内容概要

中国房地产市场需要理论解释，只有对过去和现在做出科学的解释，才能准确地预知与把握未来。

现在，对中国房地产市场的解读太多了，可绝大部分解释者像足球场上的初级球员们“盯球”，随着房地产市场上的各种现象翩翩起舞，对各种现象背后的规律性缺乏有说服力的探讨。董金社先生与他的合作者最难能可贵之处在于他们设定了严肃的解释目标——触摸房地产市场的灵魂，以抓住操纵房地产市场的无形之手。

在我看来，他们的这一尝试基本达到了目的，有些探索从学术角度看已经具有了明显的突破价值。

本书的最大亮点是作者通过三层空间的演绎，揭示了中国特色的房地产市场运作机制。他们发现，在现行财税体制下，全国人民辛苦创造了城市价值，促进了城市级差地租提升，但凡有房屋的，均能通过财政补贴、税收优惠、投资增值、城市化等方式从全民的贡献中分得利益，无房者却丧失了这种利益分配资格。

他们进而深刻地指出，房地产是一种社会财富重新分配的工具，谁把握了这个工具，谁就获得了参与分享城市财富溢价的资格，房地产扮演了社会财富“异化”的不光彩角色。

我觉得这个观点具有重要的创新价值——如果该结论成立，大家对中国诸多房地产现象的困惑便迎刃而解。

例如，房地产为何能创造出无数的超级富豪？

人们为什么竞相买房？

市场需求为何这么旺盛？

房价节节攀升为何还有那么多人买房？

<<中国房地产市场全息解读>>

书籍目录

序第一章 房地产市场的基本矛盾解析 一、供需紧平衡是相当长时期内我国房地产市场的主要矛盾 二、人口、耕地和建设用地之间的矛盾 三、资源有限性与国民经济高增长的矛盾 四、地区经济发展不平衡的矛盾 五、贫、富人群购房及持有房屋行为不同造成的矛盾 六、政府和开发商的重重矛盾 七、开发商和购房者之间的矛盾 八、老百姓与政府之间的矛盾 九、从矛盾论解读我国房地产市场应有的基本立场第二章 房地产市场的中国特色 一、触摸房地产市场的灵魂：中国特色 二、房地产的本质解读：三层空间理论与二元解释 三、地产空间：级差地租和连续性投资 四、中国地产模式的五大特色 五、从中国房地产特色看高房价纾解措施第三章 房价收入比与L型社会的房价 一、房价收入比之辨 二、L型社会及其收入分配格局 三、我国房价收入比的测算及评价第四章 房地产市场的驱动力：国际化、东部化和城市化 一、世界财富的中国化与资产价值重估 二、我国城市化对房地产的财富推动力 三、城市化对房地产业和房价的推动路径 四、城市化对房地产市场的长期影响第五章 地王与天价地现象：真相与谎言 一、地王与天价地现象 二、地王与天价地：谁之过？ 三、地王与天价地：生成机制分析第六章 房地产市场拐点：卖拐还是真拐？ 一、拐点辨析 二、房地产拐点分析 三、拐点论与无拐点论：是是非非 四、我国房地产市场的趋势性拐点判断第七章 我国房地产泡沫：有还是没有 一、我国房地产泡沫有无之争 二、美丽而不可琢磨的“泡沫” 三、房地产泡沫形成机制分析 四、房地产泡沫的测度指标体系 五、我国房地产泡沫的性质第八章 房地产市场调控及我国房地产市场运行模式的战略抉择 一、无形之手、有形之手与紧箍咒的辩证 二、房地产调控的原则性问题 三、调控的主要手段及效果分析 四、我国房地产市场主要调控阶段分析 五、调控政策得失：房价为何越调越高？ 六、化解房地产矛盾的调控措施 七、我国房地产市场模式的战略抉择主要参考文献后记

章节摘录

城市化的持续发展，人口向城市集中的压力和城市人口内在的消费张力，是房地产需求形成的动力。

据中国社会科学院发布的《城市蓝皮书》，2008年末，我国城镇人口突破6亿大关，达到6.07亿人，城镇化率为45.7%。

每年我国城市化人口达1300万-1500万人，城市化率每年提高1个多百分点。

国家发改委还在研究如何让1.4亿的农民工转入城市，提高农民工们的生活质量，分享改革开放的创富成果，这无疑将加快城市化进程。

据建设部调查统计，改革开放以来，我国城镇居民人均居住建筑面积由6.7平方米，上升到28平方米多（根据表1—1推算，1998年以来，人均居住建筑面积每年增加1平方米）。

专家预计，如果我国城市化率在未来的20年内由现在的45.7%上升到70%，根据现在的人口基数，将有约3.5亿人被城市化；若按人均28平方米的居住建筑面积计算，需要98亿平方米的住房，年均5亿平方米。

这仅是人口增量需求部分。

城市人口存量新增需求亦相当可观，若按现有城市人口6亿多，人均住房面积每年提升1平方米，那么，每年就需增加约6亿平方米，两者合计11亿平方米，即使未来存量人口人均面积提升减速，每年住宅需求量也相当惊人。

根据黄石松、陈红梅对我国住房需求总量预测模型，2008~2012年城市化创造的住房需求总量为31.6264亿平方米，而城市居民的改善型需求分摊到每一年的理论需求量为4.4601亿平方米。

两者合计，“按照现在的城市化推进速度，今后5年，中国每年住房需求在10~14亿平方米”。

这与我们的简单推算基本一致。

<<中国房地产市场全息解读>>

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>