

<<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：9787302109402

10位ISBN编号：7302109400

出版时间：2005-8

出版时间：清华大学出版社

作者：张红

页数：530

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

本书是在清华大学出版社2004年出版的《房地产经济学讲义》的基础上修订而成的。序言的写作帮助我重新回顾了编写本书的过程。

几年前的一天，有学生问我：“为什么人家诺贝尔经济学奖获得者的经济学著作都能谈笑风生，而咱们国内的教材却总是这样‘面目狰狞’呢？”

”这个看似偏激的问题惊醒了梦中人。

从这一天起，我对教学工作特别是教材的编写、使用模式真正开始了“瞻前（未来）顾后（历史）”和“左顾（国内）右盼（国际）”式的思考，而不仅仅是对讲课技巧的反思。

我首先问自己：在信息爆炸的今天，教材的意义何在呢？

我面对的受众身处21世纪。

世纪更迭，意味的不仅仅是时间的变化，更是信息的爆炸。

“爆炸”这个被人用俗..

## <<房地产经济学>>

### 内容概要

本书是在清华大学精品课的教学实践基础上，为房地产方向研究生的专业学位课和高年级本科生专业课而编写的教材。

本书的框架独具匠心，自成体系，突破了原有教材的编写模式。

每章内容按照讲课流程编排，分为讲义内容、阅读与讨论、阅读材料和参考书目，体现出课程的研究性、开放性和互动性的特点。

全书内容共分为3篇：第1篇是总论；第2篇是房地产市场的微观经济学分析，集中探讨各分类房地产市场的微观机制，包括不同地点的住宅的价格决定、城市密度特征的演化、利润最大化的住宅开发密度的确定、商业和工业企业选址的决定因素、与工作人员居住所在地的关系、企业在空间上的集中化与分散化趋势、零售企业的选址等问题；第3篇着重阐述了对房地产市场的宏观研究，重点探讨房地产景气循环与周期、国际资本流动与房地产市场的关系、城市规划、城市土地利用与房地产市场的关系、政府政策对房地产市场的影响等。

本书主要是作为建设管理与房地产专业的研究生、本科生的教材，也可作为房地产行业的开发者、管理者和研究者的参考用书。

## 书籍目录

第1篇 总论 绪论 房地产经济学：微观与宏观经济学分析 0.1 课程介绍 0.2 经济学基本概念回顾  
0.3 经济学的基本分支 0.4 经济学的研究方法 0.5 房地产经济学的内容体系 0.6 本书的主要内容与  
结构安排 本章参考文献与推荐书目 第1章 房地产、房地产市场与房地产业 1.1 房地产：资产与物  
业 1.2 房地产市场：资产市场与物业市场 1.3 房地产业：产业分类、界定与地位 附录A 英文中有  
关房地产的几个相关概念释义 附录B 常见的国民经济核算及统计指标、方法 阅读与讨论1 主题：  
房地产业的产业地位与房地产资产价值 本章参考文献与推荐书目 第2篇 微观的房地产经济学分析  
第2章 土地市场：供求与地租、地价 2.1 供给 2.2 土地供给 2.3 需求 2.4 土地需求 2.5 地租、产  
生、理论与应用 2.6 土地价格 附录C 土地生产潜力 附录D 与需求有关的弹性、收入效应、替代效  
应与商品分类 阅读与讨论2 主题：地租、地价与房价的关系 本章参考文献与推荐书目 第3章 住宅  
市场：选址、空置、价格/租金与发展趋势 ..... 第4章 零售业物业市场：定性定量分析/历史与现  
实 第5章 写字楼与仓储物业市场：市场分析、投资与创新 第3篇 宏观的房地产经济学分析 第6章 国  
际背景下的房地产市场：资本构成与流动 第7章 房地产景气循环与周期 第8章 城市发展与房地产市  
场 第9章 宏观经济与房地产市场 第10章 房地产市场发展的政府干预

## 章节摘录

7.7 房地产景气循环及其周期与投资决策 7.7.1 房地产投资的概念 根据房地产投资形式的不同，房地产投资可分为直接投资和间接投资两类。

直接投资的投资者直接参与房地产开发或购买房地产的过程，参与有关的管理工作。

直接投资又包括从购地开始的开发投资和物业建成后的置业投资两种形式。

其中开发投资的投资者主要是赚取开发利润，风险较大但回报亦丰厚；置业投资的投资者则从长期投资的角度出发，可获得收益、保值、增值和消费四个方面的利益。

间接投资的投资者不直接参与有关投资管理的工作。

间接投资的投资者将资金投资于与房地产相关的证券，具体包括房地产开发、投资企业的债券和股票、房地产投资信托（REIT）基金、抵押贷款相关证券（MBS）等。

本节主要考虑景气循环及其周期对房地产直接投资的影响。

所谓房地产开发投资，是指投资者从购买土地使用权开始，通过在土地上的进一步投资活动，即经过规划设计和施工建设等过程，建成可以满足人们某种入住需要的房屋及附属构筑物，即房地产商品，然后将其推向市场进行销售，将商品转让给新的投资者或使用人，并通过这个转让过程收回投资，实现开发商获取投资收益的目标。

房地产开发投资通常属于短期投资，它形成了房地产市场上的增量供给。

毫无疑问，房地产开发投资者的收入来源于所开发的房地产的销售。

根据销售收入、开发成本费用和开发周期就可以计算房地产开发投资的收益率。

与房地产开发投资相对应的是置业投资。

置业投资的对象可以是开发商新建成的房地产（市场上的增量房地产），也可以是房地产市场上的二手房（市场上的存量房地产）。

置业投资的目的有两类：一类是满足自身生活居住或生产经营的需要；另一类是作为投资，将购入的物业出租给最终的使用者，获取较为稳定的经常性收入。

置业投资的投资者在不愿意继续持有该项投资时，可以将其转售给另外的置业投资者，并获取转售收益。

置业投资的收益水平的影响因素包括房地产的获取（购买或者自建）成本、房地产持有期间内的租金收入（业主自用房地产按市场可比租金计算）、房地产持有成本、房地产的处置收入以及房地产的持有时间。

7.7.2 房地产景气循环对房地产投资的影响 对房地产开发投资而言，房地产景气循环的影响是显而易见的。

开发投资的惟一现金流入就是所开发的房地产的销售收入。

我们知道，在房地产景气循环中市场的吸纳量和房地产价格都是周期性变动的，所以房地产景气循环影响着所开发房地产的销售价格、销售持续时间甚至销售量（开发的部分房地产无法售出）。

销售价格和销售量的变动导致销售收入的变动。

销售持续时间的变动也直接影响房地产的开发周期。

也就是说，房地产景气循环影响着决定开发投资收益的三项决定因素中的销售收入和开发周期两项，所以，房地产景气循环决定了房地产开发投资在财务上的成败。

开发投资时机的选择对于房地产开发投资是至关重要的，开发投资者应该尽量将开发完成时间选择在市场的繁荣时期，以在尽量短的时间内将房地产销售出去，同时获得较高的销售价格，从而获得较高的投资收益。

.....

编辑推荐

《房地产经济学》是在清华大学精品课的教学实践基础上，为房地产方向研究生的专业学位课和高年级本科生专业课而编写的教材。

《房地产经济学》的框架独具匠心，自成体系，突破了原有教材的编写模式。每章内容按照讲课流程编排，分为讲义内容、阅读与讨论、阅读材料和参考书目，体现出课程的研究性、开放性和互动性的特点。

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>