

<<现代经济转型与房地产行业预警>>

图书基本信息

书名：<<现代经济转型与房地产行业预警>>

13位ISBN编号：9787501797059

10位ISBN编号：7501797056

出版时间：2010-4

出版时间：中国经济出版社

作者：杨叶

页数：225

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>

## <<现代经济转型与房地产行业预警>>

### 前言

武汉理工大学经济学院的产业经济学博士点，在强化学科建设中，突出应用经济学的门类特点，培养出具有坚实经济理论与实践基础的在职博士，他们在获得经济学博士学位的同时，结合各自的科研、教学、管理实际，以博士学位论文为基础，出版的学术专著，很有现实意义和理论意义。该校在河北省廊坊市及其周边地区举办的在职博士班的一批博士所撰写的产业经济学专著，很有创意，值得一读。

产业经济学属于应用经济学门类，是专门研究产业生产力发展规律性的应用经济学科。然而产业规划管理学是应用管理学原理的一门学科，属于专门研究产业生产关系发展规律性的应用管理学范畴，他们的学术专著则充分体现了上述特征。

产业经济的发展是整个社会主义现代化建设的重要基础，体现了实现产业现代化及我国国民经济运行中优化调整产业结构的重要使命。

产业现代化又包括产业技术现代化和产业组织管理现代化两个方面。

所谓产业现代化，一般是指通过发展科学技术，采用先进的技术手段和科学的管理方式方法，把产业建立在当代世界最新科学技术的基础之上，使国家各产业的技术经济指标达到世界先进水平的过程，也就是产业技术现代化和产业组织管理现代化的过程。

而产业技术现代化乃是产业经济学的重要课题；产业组织管理现代化则是产业管理学的研究领域。

实现产业现代化的目标，关键是全面贯彻科学发展观，实现在经济体制和经济发展方式这两个带全局性的根本转变，一是经济体制从传统的计划经济体制向社会主义市场经济体制转变；二是产业组织与产业改革问题。

经济体制是政治经济学和管理学的研究领域，而经济发展方式乃是生产力经济学和产业经济学的研究课题。

实现经济发展方式从粗放型向集约型的转变，是世界各国经济发展的普遍趋势，我国也不例外。

## &lt;&lt;现代经济转型与房地产行业预警&gt;&gt;

## 内容概要

现代经济是市场经济，市场经济从本质讲就是一种发达的金融经济，它的运行正常有效，则资金的筹集、融通和使用就充分有效，社会资源的配置就合理，对国民经济良性循环所起的作用也就明显。

中国自改革开放以来，与房地产业发展息息相关的土地制度、住房制度改革和金融改革不断深化，从而推动了我国房地产业得到高速发展，成为拉动内需、扩大消费和促进国民经济发展的新的增长点。但是，房地产业的快速发展也带来房地产市场供求失衡、房地产经济与国民经济发展不协调等问题，而宏观经济的频繁变动和融资制度的不足给房地产业、金融业等同样带来较大风险，如：频繁的大幅波动不利于房地产业自身的健康稳定发展，融资过分依赖于银行所带来的巨大金融风险，融资对其他行业的挤出效应对国民经济整体协调发展的影响，等等。

2007年始于美国波及全球的金融危机以一种特殊形式向世人展示了金融领域风险积聚、风险传播和风险释放对实体经济的影响。

在经历了2007年房地产红火、高涨的市场氛围后，2008年下半年，我国房地产业也面临融资困难、资金链条断裂的危险。

数据显示，2008年12月份“国房景气指数”为96.46，比11月份回落了2.0点，比上年同期回落9.99点；这其中，资金来源分类指数为91.06，比11月份回落了0.88点，比上年同期回落13.81点。

不可否认，过去几年中国在房地产市场也形成了泡沫。

这个泡沫所带来的风险不仅威胁了房地产市场的稳定，也威胁了金融市场乃至整个国民经济的健康发展。

为有效地预防和管理房地产风险，使我国房地产业在未来能够稳步、健康并持续地增长，促进房地产经济与宏观经济协调发展，必须对我国房地产市场融资风险及其预警进行深入研究。

特别是在当前国内外政治、经济形势下，建立我国房地产融资风险预警体系，具有十分重要的意义。

笔者不失时机地把握了市场热点，有针对性地提出建立房地产融资风险预警系统，可以为政府房地产主管部门提供一个宏观调控的信息和判断基准。

通过房地产融资风险预警系统实现对房地产业的投资、融资、市场供求等及其与宏观经济的协调性进行显示和预报，国家主管部门通过房地产市场的预警预报，了解房地产业的发展状况及其与宏观经济的协调比例关系，为国家宏观调控和引导房地产业健康、持续发展服务；通过预警系统，房地产企业也可以了解市场整体状况，及时调整开发计划。

同时，房地产融资风险预警系统所提供的房地产市场监控、预测、预报等方面的信息，使房地产开发企业能够从中了解到房地产业发展的相关情况，从而有利于房地产开发企业自主地调整开发策略，化解融资风险。

本书运用经济学和金融学的相关理论，将预警管理、风险管理、房地产经济、金融理论与应用实践相结合，在总结多年研究成果的基础上。

对比分析中外房地产融资风险预警理论与实践，探讨房地产业融资风险与预警问题，提出构建我国房地产融资风险预警体系，并以我国近几年房地产融资风险预警为对象进行实证研究，以促进我国房地产业有效规避风险，实现可持续发展。

通过研究得出以下一些结论：1.与宏观经济波动一样，房地产经济波动是客观存在的，它是宏观经济周期的组成部分之一。

房地产经济波动受房地产供求关系、房地产市场结构、货币因素、心理预期因素、综合因素等多方面因素的影响。

2.房地产经济的异常波动往往带来严重的经济后果（如造成宏观经济风险、房地产业风险、金融风险等），是经济分析与决策中面临的最重要的问题之一，应该引起足够的重视。

3.目前我国房地产业在发展及融资方面存在投资规模较大、融资过分依赖银行贷款、预警研究不足、风险调控实施不畅等问题，应当从加强房地产市场预警研究、加强宏观调控、拓展房地产融资渠道等方面着手及时采取措施加以解决。

4.房地产风险预警是一个综合性较强的研究课题，国内外有多种不同的方法对此加以分析和阐述

## <<现代经济转型与房地产行业预警>>

。笔者在借鉴国内外常用的风险预警方法基础上，设计了适合我国国情的房地产融资风险预警分析方法，即“综合预警分析六步法”，并建立了相应的评价指标体系。

5.提出并采用“三层次、两维度、复合准则”的分析模式，构建了符合我国国情的房地产预警指标体系。

在预警系统分析中，指出应该对警值及其变异程度进行综合分析，定义了“单位时期”概念，并运用移动极差进行“单位时期”及多时期的变异程度分析。

对于预警系统的判断准则，补充了连续多点准则、多点趋势准则，以弥补“单点准则”在预警值判断和警级分析方面所存在的缺陷。

6.从我国实际情况出发，剖析了银行贷款在我国房地产投资中的构成，指出了其所带来的巨大风险，以我国近10年房地产开发和融资的数据为依据，运用房地产融资风险预警方法和分析模型进行实证分析，这对我国房地产业的健康发展具有积极的意义。

7.认为有关房地产业的发展总是随着经济过热而出现更为异常的波动，甚至起到推波助澜的作用。

。房地产业因其特殊性，一直是政府和民众关注的焦点，存在着房地产业发展和宏观经济调控的矛盾，以及中央政府宏观调控与地方政府房地产业发展政策的博弈，应高度重视，采取措施，实现双赢。

8.在房地产融资风险预警研究的基础上，就我国目前房地产融资渠道拓展，融资体系建设，融资风险管理，发展、引进、规范国内外融资业务和产品，完善金融法规和制度等提出了一些政策建议，目的是希望我国房地产业实现可持续地健康发展。

由于篇幅所限，一些观点没有展开，一些问题的探讨还不够深入，全书的质量还应有所提高。笔者将不遗余力地加以研究，希望对房地产业发展提供具有参考价值的意见和建议。

## 作者简介

杨叶，河北保定人。  
经济学博士，工程师。  
1995年毕业于河北建筑工程学院；长期从事工程建筑规划、设计、施工管理工作。  
2000年入天津大学建筑学院，在职攻读建筑设计及理论专业，并取得工程硕士学位。  
2005年3月起，在武汉理工大学在职攻读产业经济学专业，获博士学位。  
现为华度智通（廊坊）工程咨询有限公司董事长、总经理。  
近年来，在相关刊物发表十多篇文章。  
在金融、房地产、建筑设计、城市规划、企业管理等方面有比较深入的研究，受到了同行专家学者的关注和认同。

## 书籍目录

第一章 绪论第一节 本书背景和意义一、研究的背景二、研究的意义第二节 国内外评价一、国内外研究现状二、简要评论第三节 本书的主要研究内容与方法一、研究内容二、研究方法第二章 房地产融资风险及其预警的理论分析第一节 房地产与房地产融资基本概念一、房地产及其特性二、房地产融资及其特征三、房地产融资与房地产业的关联第二节 房地产融资风险及其主要表现一、房地产融资风险的含义二、房地产融资风险的特征三、房地产融资风险的主要表现第三节 房地产经济周期与房地产融资风险一、宏观经济周期与房地产经济周期二、房地产周期性波动的传导机制和影响因素第四节 房地产经济异常波动与房地产融资风险的生成一、房地产经济异常波动的产生二、房地产经济异常波动与房地产融资风险三、房地产经济波动与房地产融资风险的传导第五节 房地产融资风险预警的含义和特征一、预警的含义及相关概念二、房地产融资风险预警的特征第三章 发达国家和地区房地产融资风险预警与借鉴第一节 美国房地产金融制度及次贷危机警示一、美国房地产金融制度和金融市场二、美国房地产金融创新及监管不足问题三、美国次贷危机及其警示第二节 德国住房金融制度和风险预警经验一、德国的住房金融制度二、德国的房地产金融市场三、德国房地产金融风险预警经验第三节 日本房地产融资风险及预警不力的启示一、日本房地产融资风险的形成与发展二、日本房地产融资风险预警方面的经验教训三、日本房地产融资风险及预警不力带来的启示第四节 中国香港房地产业发展的借鉴与启示一、香港房地产业的发展阶段二、香港房地产市场的构成及其特点三、香港房地产融资风险预警给我们的借鉴和启示第四章 中国转型期房地产融资的特征与风险分析第一节 中国转型期房地产业的发展与房地产融资一、中国房地产业发展现状二、中国房地产融资现状三、中国转型期房地产融资风险第二节 中国转型期房地产融资的特征一、房地产企业融资自主权缺失二、房地产企业融资体系不健全三、房地产企业融资渠道单一第三节 中国转型期房地产融资的绩效评价一、房地产融资风险的激励机制二、房地产融资风险的约束机制三、房地产融资风险的创新机制四、房地产融资风险的效率机制第四节 中国转型期房地产融资的风险分析一、中国房地产金融机构存在的主要问题二、建立适应市场经济发展需要的房地产融资体系三、合理设置和完善我国房地产融资机构第五章 中国转型期房地产融资风险预警方法和指标设置第一节 中国房地产融资风险预警方法一、中国房地产融资风险预警的本质和目标二、国外常用的房地产融资风险预警方法三、中国惯用的房地产融资风险预警方法四、转型期房地产融资风险预警的基本方法第二节 中国房地产融资风险预警的指标设置一、确定预警指标的原则二、警情指标的选择三、警兆指标的选择四、警值及预警界限的确定五、警值变异程度六、判断准则第六章 中国转型期房地产融资风险预警实证第一节 中国房地产融资风险预警实证分析一、单指标预警分析二、综合指标预警分析第二节 融资风险控制中宏观调控与地方政府的政策博弈一、转型期房地产融资风险的形成与政府的宏观调控二、博弈论的形成与发展三、调控政策的制定及执行过程分析四、博弈要素与博弈模型的构建五、博弈模型分析六、启示与建议第三节 中国房地产融资风险预警的对策与建议一、加强房地产市场预警研究二、拓展房地产融资渠道三、构建合理的房地产融资体系四、降低债务融资比例五、发展房地产投资信托基金六、适当引导外资金融机构以及境外基金七、加快融资产品证券化步伐八、建立完善的房地产金融法规和制度附录附录一 1998年以来国家有关房地产发展的政策附录二 中国、中国香港、美国、日本房地产经济数据参考文献后记

## <<现代经济转型与房地产行业预警>>

### 章节摘录

风险预警进行全面系统研究,从理论上可以对宏观经济预警理论体系进行补充和完善。

这方面的基础理论及方法来源于对经济周期理论、金融风险理论、经济预警理论的研究。

目前,国外宏观经济预警的方法和体系已经比较成熟,但受制于预警方法等引起的预警精度不足以及不确定性等方面的影响,经济预警还有必要进行改进。

另外,国外大量的预警研究一般只是在宏观的层面上进行,对行业的预警研究相对滞后。

这样,要想进一步推进经济预警的发展,第一个发展方向是必须对经济周期与经济波动进行更深入的研究,在经济周期理论上有所突破;第二个发展方向是把那些更有效的预警方法引入到经济预警系统中来,加强对经济预警手段的改进;第三个发展方向是加强对行业经济的预警研究,把经济预警理论进一步扩展到组成国民经济的各相关行业中来。

而国内外对行业预警的研究还局限在一般的定性分析范围之内,没有真正上升到精密的计量经济学研究阶段。

把房地产经济以及与之密切相关的金融活动与经济周期和经济波动研究相结合,应该说是经济预警研究的深化,也是对宏观经济预警理论和方法论研究的一种有益探索。

我国连续多年经济处于高速增长期。

高速增长更容易出现波动,不利于经济发展的稳定性和可持续性。

提供具有监测和预测功能的信息,对于政府和企业决策具有重要的基础性作用。

房地产融资风险预警系统可以为政府房地产主管部门提供一个宏观调控的信息和判断基准。

通过房地产融资风险预警系统,可以实现对该行业的投资、融资、市场供求等进行显示和预报,国家主管部门也可以通过房地产市场的预警预报,了解房地产业的发展状况及其与宏观经济的协调比例关系,从而为国家宏观调控和引导房地产业健康、持续发展服务,使房地产稀缺资源在全社会范围内达到有效配置。

房地产融资风险预警系统的另一个作用是解决信息不对称问题,使房地产企业和房地产融资机构通过预警系统掌握市场整体状况,及时调整开发计划和融资政策。

在没有预警预报信息发布的时候,房地产企业和房地产融资机构对市场的了解途径往往是根据自己的主观判断和其他一些不成系统的非对称数据信息。

## <<现代经济转型与房地产行业预警>>

### 编辑推荐

《现代经济转型与房地产行业预警》运用经济学和金融学的相关理论，将预警管理、风险管理、房地产经济、金融理论与应用实践相结合，在总结多年研究成果的基础上。对比分析中外房地产融资风险预警理论与实践，探讨房地产业融资风险与预警问题，提出构建我国房地产融资风险预警体系，并以我国近几年房地产融资风险预警为对象进行实证研究，以促进我国房地产业有效规避风险，实现可持续发展。



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>