

<<商品住宅价格形成问题研究>>

图书基本信息

书名：<<商品住宅价格形成问题研究>>

13位ISBN编号：9787505898660

10位ISBN编号：7505898663

出版时间：2010-9

出版时间：经济科学出版社

作者：葛红玲，杨乐渝 著

页数：329

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>

## <<商品住宅价格形成问题研究>>

### 内容概要

本书旨在对北京市商品住宅价格影响因素进行系统分析和深入的实证研究，探求北京市房价变动或者说上涨的内在机理，对北京市商品住宅价格的变动走势作出理论上的判断，揭示商品住宅价格形成因素的作用机理和价格变动机制，全方位、立体地展示错综复杂的各种因素是如何作用手商品住宅价格的。

通过对北京市商品住宅价格形成机制的分析，抽象出具有一般意义的住宅价格形成机制，构建商品住宅价格形成的一般分析框架。

在对北京市商品住宅价格形成机理进行理论分析和实证检验的基础上，提出对北京市商品住宅规划、开发、建设、市场调控等方面的政策建议，以促进北京市房地产市场的健康发展。

## <<商品住宅价格形成问题研究>>

### 作者简介

葛红玲，北京工商大学经济学院金融系教授，硕士生导师，全国工商联房地产商会理事。

主要研究领域：资本市场、公司金融、信托与不动产投融资等，在《管理世界》、《世界经济》、《财贸研究》、《现代财经》、《中国证券报》等核心刊物上发表论文30余篇，参与国家“十五”规划重点项目、国家社科基金项目、国务院发展研究中心重点项目、中国社科院重点项目、教育部课题、北京市社科基金重点项目、主持国家社科基金项目、北京市教委项目、校级项目等10余项课题，曾获国家发展研究三等奖、北京市哲学社会科学二等奖。

主编北京市精品教材、参编国家十一五规划教材及其他教材和专业著作10余部。

代表著作《房地产投融资模式创新——基于REIT的视角分析》。

杨乐渝，重庆建筑工程学院建筑经济管理专业硕士研究生毕业，高级工程师，全国房地产经理人联盟秘书长。

曾在建设部干部学院、中房集团、五矿地产、远洋地产等大型房地产企业任职，出版《现代管理原理》、《行政管理学》等著作，是北京电视台、新浪网、经济观察报等媒体的房地产特约评论员。

## <<商品住宅价格形成问题研究>>

### 书籍目录

第1章 导论 1.1 研究的背景及意义 1.2 国内外研究现状 1.3 研究对象、研究思路及技术路线 1.4 研究方法、创新点及不足之处第2章 商品住宅价格形成的理论基础 2.1 商品住宅及商品住宅价格概述 2.2 马克思经济学价格理论 2.3 西方经济学经典价格理论 2.4 商品住宅理论定价与估价模型第3章 商品住宅价格形成的一般机理 3.1 商品住宅价格形成的影响因素及一般机制 3.2 宏观经济波动对商品住宅价格的影响机制 3.3 住宅市场供求变化对商品住宅价格的影响机制 3.4 预期变化对商品住宅价格的影响机制第4章 经济因素对北京市商品住宅价格的影响分析 4.1 供求因素对商品住宅价格的影响 4.2 成本因素对商品住宅价格的影响 4.3 经济发展水平对商品住宅价格的影响 4.4 主要金融因素对商品住宅价格的影响第5章 政策因素对北京市商品住宅价格的影响分析 5.1 土地政策对北京市商品住宅价格的影响 5.2 税收政策对北京市商品住宅价格的影响 5.3 信贷政策对北京市商品住宅价格的影响第6章 区位因素对北京市商品住宅价格的影响分析 6.1 城市区位对商品住宅价格的影响 6.2 项目区位因素对房地产价格的影响第7章 其他因素对北京市商品住宅价格的影响分析 7.1 消费者心理预期对北京市商品住房价格的影响 7.2 奥运经济对北京市商品住宅价格的影响 7.3 北京市二手房市场和经济适用房对商品房价的影响第8章 北京市商品住宅价格典型因素实证分析 8.1 地价对北京市商品住宅价格影响的实证分析 8.2 货币政策对北京市房价影响的实证分析第9章 北京市历年商品住宅市场的运行特点及价格预测 9.1 北京市历年商品住宅市场的运行特点 9.2 北京市商品住宅平均售价实证预测第10章 结论与建议 10.1 主要研究结论 10.2 对房价水平的认识及房地产市场调控的建议主要参考文献后记

## <<商品住宅价格形成问题研究>>

### 章节摘录

2.2.3.3 绝对地租与级差地租 马克思认为绝对地租和级差地租“是唯一正常的地租形式”。土地好坏的差别是产生级差地租的自然条件，由于土地经营的垄断是产生级差地租的原因。土地所有权的垄断所获得的地租称为绝对地租。

对于级差地租而言，级差地租是土地产品的个别生产价格与一般生产价格的差额，它是由土地自然条件和土地投资的差异而产生的，土地所有权对土地的投资没有绝对的限制作用，而只有相对的限制作用，即限制投入土地的资本必须在租约期前全部收回，否则就转为地租归土地所有者所有。

而对于绝对地租而言，土地所有权对土地的投资则起着绝对的限制作用，而且它使最劣等的土地也有绝对地租，这表明“土地所有权本身已经产生地租”。

所以，绝对地租起源于土地所有权，绝对地租是土地所有权垄断的直接结果。

还有一种特殊的地租即建筑地段的地租。

建筑地段的地租是工商业资本家和房地产业资本家为建造工厂、商店和住宅或其他建筑物而向土地所有者缴纳的地租。

建筑地段的地租具有级差地租、绝对地租和垄断地租三种形式，其中垄断地租占有显著的优势，其原因即在于随着工商业的发展与城市人口的迅速增加，对住宅以及其他房地产用地形成了极大的需求。

在建筑地租中，土地位置较之于土地的肥沃程度更起着决定性的作用。

建筑用地的地租是不断增加的，其原因在于城镇人口增加对土地形成的需求、土地作为人们生产与生活的空间而被利用使竞争加剧、建筑业投机等。

建筑地段地租提高的直接后果是使房租上涨并产生城市的住宅问题。

.....

<<商品住宅价格形成问题研究>>

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>