

<<商品房价格>>

图书基本信息

书名：<<商品房价格>>

13位ISBN编号：9787516119099

10位ISBN编号：7516119091

出版时间：2012-12

出版时间：沈悦 中国社会科学出版社 (2013-05出版)

作者：沈悦

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>

## <<商品房价格>>

### 内容概要

《商品房价格:动力机制、异常波动及调控》中揭示了商品房价格持续上涨的背后存在着巨大的动力源——经济长期稳定发展和城市化进程不断加快。

同时，房地产业发展的最大特点是“牵一发而动全局”，不仅涉及房地产本身在生产、流通、交换和消费等环节的市场供求关系，还牵扯到城市规划、土地政策、人口政策、利率政策、税收政策以及其他相关政策等的调控，也受到与之相关联的建筑材料市场、金融市场、劳动力市场等相关要素市场的影响。

<<商品房价格>>

作者简介

沈悦，女，1961年5月生，汉族，1979年考入陕西财经学院金融系，1983年毕业，同年考取本校金融学专业硕士研究生，1986年6月毕业，获经济学硕士学位。

毕业后留校任教，1993年晋升为副教授，1998年晋升为教授。

2003年，西安交通大学博士研究生毕业，获经济学博士学位。

2000年通过PETS—5考试，2001—2002年由国家留学基金管理委员会派往美国康奈尔大学做访问学者。

2009—2010年作为“中美富布赖特研究学者”赴美国加州大学（圣克鲁兹分校、伯克利分校）进行访问。

现为西安交通大学经济与金融学院教授、博士生导师、MBA中心主任。

## &lt;&lt;商品房价格&gt;&gt;

## 书籍目录

前言 序 第一章导论 第一节研究背景及研究问题 第二节国内外研究现状 第三节本书的框架结构和研究方法 第四节本书的研究意义 上编 基于系统动力学的商品房价格动力机制研究 第二章系统动力学理论与方法简介 第一节系统动力学的产生背景 第二节系统动力学的学科基础 第三节系统动力学的优点 第四节系统动力学的基本方法 第五节系统动力学的建模步骤 第六节系统动力学在研究房价方面的独到之处 第三章商品房价格动力机制系统动力学模型构建 第一节模型边界的确定及子系统划分 第二节房价与经济增长子系统 第三节商品房需求与供给子系统 第四节房价宏观调控政策子系统 第五节房价形成机制子系统 第六节房价动力机制系统流图和系统方程 第七节本章小结 第四章模型参数估计 第一节模型参数的种类及估计方法 第二节房价与经济增长子系统参数的估计 第三节商品房需求和供给子系统参数的估计 第四节房价宏观调控政策子系统参数的估计 第五节房价形成机制子系统参数的估计 第六节本章小结 第五章模型检验 第一节模型形式检验 第二节模型有效性检验 第三节参数灵敏度检验 第四节本章小结 第六章商品房价格变化系统仿真模拟分析 第一节影响房价变化的反馈机制动态仿真分析 第二节主导动力机制的辨识 第三节本章小结 第七章上编小结 中编 商品房价格异常波动的成因及其识别 第八章商品房价格异常波动的理论分析 第一节正常与异常波动 第二节商品房价格的波动特征及其经济学解释 第三节需求变化与商品房价格波动 第四节需求主体预期对商品房价格异常波动的影响 第五节商品房价格异常波动的负面效应与政府调控 第六节本章小结 第九章商品房价格异常波动对居民住房支付能力的影响 第一节住房支付能力稳定性概念界定 第二节检验模型构建 第三节统计分组与数据描述 第四节面板实证结果分析 第五节本章小结 第十章商品房价格异常波动的正反馈交易行为分析 第一节商品房市场的非有效性 第二节正反馈交易 第三节从需求视角建立商品房价格波动理论模型 第四节对我国商品房价格历史数据的检验 第五节本章小结 第十一章商品房价格异常波动识别体系构建 第一节商品房价格异常波动的表象 第二节异常波动识别的理论方法 第三节中国数据检验 第四节本章小结 第十二章中编小结 下编 商品房价格宏观调控措施研究 第十三章宏观调控政策的有效性分析 第一节宏观调控政策梳理 第二节调控有效性分析 第十四章国际经验的总结与借鉴 第一节法国的治理经验 第二节德国的治理经验 第三节新加坡的治理经验 第四节韩国的治理经验 第五节墨西哥的治理经验 第十五章宏观调控政策建议 第一节明确宏观调控的重点方向 第二节采取有效的宏观调控措施 第三节其他措施 第十六章下编小结 附录 参考文献

## &lt;&lt;商品房价格&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：插图：三商品房价格波动的经济学解释 土地的稀缺性、商品房的有用性、可转让性和有效需求共同构成了房价波动的基本要素。

（黄英等，2008）学界基于此从不同的角度对房价波动进行了理论解释。

（二）区位理论的解释 区位理论是研究在特定区域内，人类经济活动与社会、自然等其他事物或要素相互之间内在联系和空间分布规律科学的理论。

相应的，住宅区位理论是通过研究住宅空间分布规律来探讨住宅开发和建设活动所应遵循的空间经济法则，涉及土地资源配置、城市规划、土地的商品房区位利用方式、程度和效果问题，比较流行的主要有同心圆理论、扇形区段理论、多核心理论等。

（张红，2005）131同心圆理论指出城市地域的扩展和社区的演变主要是源于外来人口的持续侵入以及由此而导致的一系列地域演替过程，并在这一持续演替过程中形成一些专门化社区或隔离区，由此决定居住空间结构；扇形区段理论考虑到了放射状城市交通及居民商品房偏好的因素，认为同一扇面居住着社会经济地位相近的居民，即便在同一扇面中，收入越高，越是趋向于住在郊区，商品房分化的动力主要来源于高收入者对住房需求的不断提高；多核心理论强调城市土地利用过程中会形成若干个商业中心区，其中一个为城市核心商业区，其余为次核心。

房价形成的区位理论在住宅产业发展中发挥着重要作用，它不仅能够指导土地利用及城市建设工作，而且能够指导开发商和购房者更好地进行理性的区位选择。

由于土地区位的优劣差异产生不同的使用价值，相应的也会带来不同的土地区位的级差收益，并转化为级差地租，并传导至房价变化。

在区位理论的作用下，土地和住宅的空间布局就表现出一定的规律性：在竞争力较强的金融、商业、服务业中心区域，购房者愿意支付更高的价格购买房子；相反，离城市中心越远，房价就相对较低。

（二）价值规律理论的解释 市场经济条件下，商品价格通过价值规律、供求规律和竞争规律自动实现和调节。

价值决定价格，价格是商品价值的货币表现，在供求关系和市场竞争的作用下，价格围绕价值上下波动，在价值规律、供求规律和竞争规律的共同作用下形成商品市场价格，这是马克思主义经济学原理的精髓，也适用于对房价的相关分析。

在价值规律方面。

住宅生产成本和开发商利润构成住宅商品的内在价值，内在价值是房价形成的基础，房价围绕住宅内在价值上下波动。

在供求规律方面。

内在价值是房价波动的轴心，在市场供求力量对比关系变化的作用下，房价围绕其内在价值波动。

当商品房供不应求时，房价上涨，高于内在价值；当商品房供大于求时，房价下跌，低于内在价值；当市场出清时，房价与内在价值相一致。

依此逻辑规律可以判断，近年来我国房价的过快上涨主要源于市场供给不足而需求旺盛。

在竞争规律方面。

一般而言，房地产开发商之间的竞争会引发房价下跌，购房者之间的竞争会引发房价上涨，开发商和购房者之间的竞争会引发房价趋近于其内在价值。

由于房地产市场带有不完全竞争市场的特点，竞争的存在使得房价不能随供求规律顺利实现，造成房价差异较大和异常波动。

<<商品房价格>>

编辑推荐

《商品房价格:动力机制、异常波动及调控》由中国社会科学出版社出版。

<<商品房价格>>

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>