第一图书网, tushu007.com

<<政府主导作用与房地产商社会责任>>

图书基本信息

书名：<<政府主导作用与房地产商社会责任>>

13位ISBN编号：9787545400052

10位ISBN编号：7545400054

出版时间：2008-12

出版时间：广东省出版集团，广东经济出版社

作者：吴立范 编

页数：355

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

内容概要

《政府主导作用与房地产商社会责任》主要包括住房政策与政府责任：混合福利的视角、社会阶层的分化与居住的隔离、广州限价房政策评估、房地产行业政府规制研究、我国房地产企业法律责任研究、住房政策的国际比较--美国和英国、房地产企业社会责任和政府监管的博弈分析、房地产企业成长与企业社会责任构建的互动机制研究等。

作者简介

吴立范，中山大学岭南学院院长，加州州立大学洛杉矶分校财务系教授。
1982年毕业于安徽大学经济系。
1986年获南开大学经济学硕士，并于同年攻读国际金融在职博士。
1988年参加中美联合培养博士计划赴美，于1994年获伊利诺斯（University of lllinois at Urbana-Champaign）大学财务学博士。
1994年至1998年在香港城市大学经济财务系任助理教授，1998年起在加州州立大学洛杉矶分校财务系任助理教授、副教授、教授。
曾受聘为上海证券交易所客座高级研究员，上海市对外文化交流协会理事.南开大学、华南师范大学和中欧国际工商管理学院兼职教授。
他长期从事投资理论、证券市场，公司财务和房地产的研究和教学。
科研成果丰硕，在JoumaI ofFinancjal Quantitative Analysis等国际著名财务金融杂志发表高水平的学术论文，获得美国个人投资协会优秀论文奖等研究成果奖，并担任《南方经济》主编，《国际商业研究》（IntemationaI JoumaI ofBusiness）和《投资管理和金融创新》（lnvestrnellt Management and FlnaflclalInnovations）的编委。

书籍目录

代序：构建二元二级住房体系住房政策与政府责任：混合福利的视角一、引言二、二十年住房政策：房地产市场的发展与政府责任的困境三、社会政策的维度：普遍权利与混合福利四、混合福利思路下的住房政策：英国经验五、中国住房政策：混合福利理论的政策含义社会阶层的分化与居住的隔离一、西方国家社会居住隔离的分析二、中国社会阶层的分化与居住隔离的出现三、案例分析--以广州市保障性住房为例四、国外解决居住隔离的经验五、建立和谐共存的各阶层住宅区企业与政府的责任六、结论广州限价房政策评估一、引言二、分析框架与研究方法三、限价房政策：背景、性质与初步发展四、广州限价房政策的实践与发展五、限价房政策谁得益、谁受损--利益相关者分析六、限价房政策的初步影响与政策评估七、政策建议八、结语房地产行业政府规制研究一、引言二、房地产业中的政府规制：角色、定位与现状三、规制过度与规制不足：房地产业政府规制的现存问题四、放松规制与规制重构：房地产行业政府角色的重新定位我国房地产企业法律责任研究　一、引言二、法律责任的区分：房地产开发拆迁中的责任混淆问题三、法律责任的认定：房地产建设中的法律规避问题四、法律责任与权益的平衡：房地产销售中的信息披露问题五、法律制度的重构：“ 小产权房 ”中的法律责任缺失问题六、结束语住房政策的国际比较--美国和英国一、引言二、住房政策的理论基础和社会环境三、美国政府的住房政策：大市场小政府四、英国政府的住房政策：政府与市场并举五、我国政府的住房干预：任重道远房地产企业社会责任和政府监管的博弈分析一、引言二、文献综述三、房地产商、政府和社会三方主体博弈模型四、基于公开数据的企业社会责任评价指标体系五、实证模型六、实证分析七、分析及建议八、结论房地产企业成长与企业社会责任构建的互动机制研究一、我国房地产业政策的沿革（1980-2008）二、我国房地产企业社会责任的构建三、我国房地产企业的成长过程研究四、我国房地产企业的成长与企业社会责任的互动机制五、研究结论与启示房地产开发企业社会责任：理论探讨与指南构建一、引言二、房地产开发企业社会责任评价指标体系构建的初步努力三、理论基础--利益相关者理论四、我国房地产开发企业的利益相关者分析五、我国房地产开发企业社会责任评价指标体系的构建六、我国房地产开发企业社会责任评价的初步实施七、我国房地产开发企业社会责任指南（建议稿）

章节摘录

因此，将满足需要确立为公民的社会权利，不仅在现实层面上决定社会政策的性质和影响（例如，政府是否真实有效地实现了社会政策的三大目标），也是在一般意义上看齐国际公认的现代福利标准。

2。住房权利、住房政策目标和政府责任　　具体到住房领域，是否应该将满足社会成员的住房需要确立为一项社会权利呢？

许多人在这个问题上通常会犹豫不决，一个重要的原因是，他们马上会联想到：这是否意味着每位公民都可以得到免费的住房。

如果从这个意义上去理解住房权利，将变得毫无意义，因为没有一个国家的财政能够长期承受，也完全背离了住房本身与市场密切联系的经济属性。

作为社会权利的住房权利是指，一种可以接受的住房标准（acceptable housingstandard）是公民资格完整实现的前提条件之一（T.Marshall，1964）。

即在一个可接受的住房标准下，满足全社会成员的住房需要，并将之视作公民的社会权利之一。

用最简单的话来概括，就是公民的底线住房需要必须得到无条件地满足。

这里需要强调三点：①这种定义不是针对部分家庭的具体住房需要，而是针对全体公民（或说全社会）可接受的整体住房期望。

②这种可以接受的住房标准必然是社会建构的产物，不可能每个国家每个时期都一致相等，但是这种住房标准必定要求符合社会发展的水平和公民的尊严；同时，这不是统计学意义上的面积大小，而包括了适当的住房环境和设施。

这种可接受的标准，不仅与经济发展有关，也与社会文明和人道主义有关。

③政府的责任不是选择性地关注社会中某部分的家庭或群体（但这并不意味在政策工具运用过程中，可能体现为政府为某部分群体解决住房困难），而是维护全体公民都能获得一个与社会整体发展匹配的住房水平。

与上文提到的住房权，最大的差别在于，作为社会权利的住房权的满足，没有任何先设的前提条件，尽管住房标准有可能因为社会发展阶段和国家地区而有所差异；同时也不局限于某些符合资格的群体，而是面向全体公民。

以法国今年年初通过的《可抗辩居住权》法案为例，政府承诺在法国基本实现人人有房住，国家保障合法公民的住房权利，公民可以通过法律手段维护自己的住房权。

作为社会权利的住房权，需要的是一种普适性的住房政策（universal housingpolicy），即政府介入并影响全局性的住房领域，解决全社会公民住房的基本需要，并把这与促进社会平等，消除社会贫困结合起来（杨团，2008）。

而不少学者误以为，社会政策下的住房政策就是关于政府解决低收人家庭的政策；而中高收人家庭的政策则不属于此范畴，属于经济领域的房地产政策。

这忽略了住房领域各个板块之间相互影响的关系（例如，公房领域住房数量的增加和设施质量会影响私人住房市场的变动）。

第一图书网, tushu007.com

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