

图书基本信息

书名：<<中美住房政策与金融比较-2011年第4卷（总第47卷）>>

13位ISBN编号：9787552000207

10位ISBN编号：7552000201

出版时间：2012-3

出版时间：辽宁教育出版社

作者：上海社会科学院房地产业研究中心 编

页数：143

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

本书主要包括：“两房”与美国的住宅金融市场——兼论中国保障房融资机制创新，房地产上市公司发展战略与经营策略比较研究，房地产抵押品变现能力分析研究等。

书籍目录

“两房”与美国的住宅金融市场——兼论中国保障房融资机制创新

- 一、美国传统的住宅金融市场与“两房”创立
- 二、网络泡沫破灭后住宅金融市场与“两房”
- 三、后危机时代的“两房”与住宅金融市场重建”
- 四、中国保障房融资机制探索与思考
中国住房政策要向美国学习什么？

- 一、前言
- 二、美国住房政策的成就和教训
- 三、中国城市化背景下的住房政策思考
- 四、总结

房地产上市公司发展战略与经营策略比较研究

- 一、宏观政策背景
- 二、企业经营绩效
- 三、市场发展转型
- 四、公司经营策略
- 五、若干经验启示

房地产抵押品变现能力分析研究

- 一、研究背景
- 二、抵押房地产通用性、独立使用性和可分割转让性与变现能力
- 三、影响房地产变现价格与评估市场价值产生差距的因素
- 四、影响房地产变现能力的其他因素
- 五、结语

基于生活方式的城市房地产市场细分实证研究

- 一、研究背景
- 二、调查设计与研究方法
- 三、消费者生活方式的因子分析与聚类分析
- 四、消费者房地产利益诉求分析
- 五、房地产市场细分分析
- 六、主要结论与建议

我国农村集体建设用地资本化运行发展的基础、问题及对策

- 一、农村集体建设用地资本化运行的基础
- 二、当前农村集体建设用地资本化运行中的问题
- 三、农村集体建设用地资本化运行发展的对策建议

章节摘录

中国的地域不公平，更是推高了一线城市的房价。政府已经意识到地域不公平问题的严重——2011年7月，国家主席胡锦涛在庆祝中国共产党成立90周年讲话中就讲到，中国的经济发展中“不平衡、不协调、不可持续问题突出”。中国地域不公平由来已久，在计划经济时代，政府用户口、就业、福利等限制人口的流动。现在，人口有了流动的可能，便自然而然地流入机会多、环境好、设施全的城市，这些城市通常也是从国家分配到更多资源的城市。更严重的是，中国没有合理的人口流出机制——比如说，每年有大量人口涌入北京，但是北京户籍的居民却很少离开——单向流动使得优质城市的人口有增无减。相对而言，美国的地域公平性要好于中国。无论是生活在东部的大城市还是中西部的小城镇，美国居民享受相似的生活环境和教育机会，再加上发达的交通设施和信息流通，使得美国地域之间差距不大。由于美国各地区之间住房供需的调节能力强，房价自然变得低廉。企业（机构）之间的不公平，也是造成高房价的一个原因。有研究显示，北京地价的高涨与中央国有企业的参与不无关系：在其他条件相同的情况下，央企竞拍获得的土地价格平均要高出27%。2010年，国资委发布“清退令”，要求央企退出房地产业，但迄今一部分央企尚未退出。“清退令”反映了政府承认企业之间不公平这个事实。这种不公平导致优质资源控制在某些企业手中，造成人为稀缺，从而推高房价。中国目前的住房市场究竟有没有泡沫，已经有很多国内外学者和机构作了研究。他们用平均收入、利率、建筑开工量、人口增长、租售比等宏观指标构建了各种经济模型。这些模型复杂程度不一，但结论却惊人地相似，都认为目前住房市场没有泡沫。这个结论对于很多中低收入家庭来说无法接受，但反映了一个事实：中国的经济高速发展，不同的群体从中获益严重不公。对于高收入群体，目前的房价或许不是问题；对于低收入群体，房价则显得遥不可及。上述研究的一个缺陷，就是这些宏观数据没有反映社会不公平这个因素。

.....

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>