

<<房地产经济学>>

图书基本信息

书名：<<房地产经济学>>

13位ISBN编号：9787561176764

10位ISBN编号：7561176767

出版时间：2013-3

出版时间：刘亚臣、杜冰 大连理工大学出版社 (2013-03出版)

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>

<<房地产经济学>>

内容概要

书籍目录

第0章房地产经济学概述 0.1 房地产经济学的学科性质：房地产经济学的课程介绍 0.2 经济学基础理论与研究方法的借鉴 0.3 房地产经济学的研究对象和研究方法 0.4 本书的研究内容与结构 小结 复习思考题 课外阅读材料1 房地产经济学作为交叉学科的体现 课外阅读材料2 房地产经济学的应用参考价值 第1章房地产市场概述 1.1 房地产 1.2 房地产市场 1.3 房地产业 小结 复习思考题 课外阅读材料1 2012年第一季度全国房地产市场情况统计 课外阅读材料2 世联地产：2013年房地产市场展望 第2章房地产需求、供给与市场均衡 2.1 房地产需求 2.2 房地产供给 2.3 房地产市场的均衡 小结 复习思考题 课外阅读材料1 2013年《住房绿皮书》预测：中国住房刚性需求将逐渐减弱 课外阅读材料2 克里斯托夫·金：中国房地产的刚性需求，刚在哪？

第3章房地产价格 3.1 房地产价格基础理论 3.2 房地产价格的内涵与构成 3.3 房地产价格的影响因素 小结 复习思考题 课外阅读材料1 房价收入比 课外阅读材料2 房产泡沫正震撼中国经济高房价影响正在显现 第4章房地产投资 4.1 房地产投资概述 4.2 房地产投资的基本理论 4.3 房地产投资决策 4.4 房地产投资风险 小结 复习思考题 课外阅读材料1 商业地产盲目投资“冷思考” 课外阅读材料2 房地产行业利润率预期普降 课外阅读材料3 港厦房地产：算算房产投资收益率 第5章房地产金融 5.1 房地产金融的一般理论 5.2 银行主导的房地产金融——房地产信贷 5.3 市场主导的房地产金融——房地产投资信托基金（REITs） 5.4 房地产金融的其他模式 小结 复习思考题 课外阅读材料1 婚前一方按揭购买的房产，婚后夫妻双方共同还贷，离婚时该房屋如何分割？

课外阅读材料2 这些房产无法抵押贷款？

五类房产要小心 课外阅读材料3 住房公积金怎么用？

两大诀窍让你购房更省钱 第6章房地产企业 6.1 房地产企业概述 6.2 房地产企业类型 6.3 房地产开发企业组织机构 6.4 房地产开发企业资金 小结 复习思考题 课外阅读材料1 2012年中国房地产开发企业前10强 课外阅读材料2 万科去年销售额达到1412亿 市场需要新故事 课外阅读材料3 美国物业管理概况及其借鉴启示 第7章房地产与经济增长 7.1 房地产与城市经济增长 7.2 房地产与宏观经济 小结 复习思考题 课外阅读材料1 中国经济增长对房地产依赖明显 课外阅读材料2 “房地产拉动经济增长”是一个误区 课外阅读材料3 上海减弱房地产依赖 第三产业拉动经济增长6.2% 第8章房地产周期循环 8.1 房地产周期循环内涵 8.2 影响房地产周期循环的因素 8.3 房地产周期循环的形成 8.4 房地产周期循环的监测 小结 复习思考题 课外阅读材料1 房地产大周期的金融视角之序 课外阅读材料2 赵晓：中国房地产仍处于黄金周期 第9章房地产泡沫 9.1 房地产泡沫的基础理论 9.2 房地产泡沫的测定与预警 9.3 房地产泡沫的危害与预防 小结 复习思考题 课外阅读材料1 韩令国：真正支撑当前畸形房价是投资型需求 课外阅读材料2 中国房地产会走上泡沫之路吗？

第10章房地产宏观调控 10.1 房地产宏观调控的相关概念与性质 10.2 房地产宏观调控的必要性和目标 10.3 房地产宏观调控主要政策 10.4 宏观调控政策对房地产市场影响路径 10.5 我国房地产宏观调控政策阶段与效果 小结 复习思考题 课外阅读材料1 2012看年“最严厉新政” 课外阅读材料2 易宪容：地方性购房优惠政策是一厢情愿 课外阅读材料3 房产税试点扩大三大问题待突破 参考文献

章节摘录

版权页：插图：1.专家调查法 这是一种主要以专家为对象、利用专家知识和经验进行风险识别的方法，不同领域的专家运用深厚的专业理论知识和丰富的实践经验，找出投资开发经营过程中的各种潜在风险并分析其原因。

它是近年来在国内外比较广泛使用的一种方法，该方法的优点是在缺乏足够统计数据和原始资料的情况下，可以作出较为精确的估计。

在专家调查法中，头脑风暴法和德尔菲法是两种十分常用且有效的方法。

(1) 头脑风暴法是一种刺激创造性、产生新思想的技术。

该方法是根据风险识别的目的和要求，邀请有关专家（一般为五六人，多则十几人），通过会议形式，由组织者提出问题，促使与会专家畅所欲言，相互启发，最后综合专家意见，做出判断，可得出房地产开发经营面临的风险。

本方法比较适合问题单纯、目的明确的风险识别。

如果问题涉及面广，包含因素太多，则应首先对其进行分析和分解，然后再采用此方法。

本方法的优点是能较快集中专家意见，得出风险识别的结论。

缺点是心理因素影响较大，有人碍于面子不愿意改变自己已经发表过的意见，讨论易受权威人士或大多数人意见左右。

(2) 德尔菲法采用函询即向有关专家（人数20~50人，来自不同专业）提出问题，而后将他们的意见予以综合、整理、归纳、匿名反馈给各专家，再次征求意见，然后再加以综合、整理、归纳、再反馈。

这样反复多次，得到一个渐趋一致且可靠也较高的意见。

德尔菲法避免了头脑风暴法的某些缺点，特别适合影响因素多、情况比较复杂时的风险识别，故德尔菲法得到了广泛的应用。

2.分解法 分解法是指利用分解原则将复杂的事物分解成比较简单的容易被认识的事物的分析方法。

例如，在进行一项物业开发时，房地产投资分析人员就要根据该投资项目的特点，外界的环境、条件，市场投资人的实力等情况将总风险分解为经营风险、政策风险、财务风险、法律风险等，然后再把风险细分，直到容易判断，确定风险为止。

分解法的不足在于它的主观性比较强，主要依赖于投资分析人员的主观经验进行分析。

3.流程图分析法 流程图分析法是一种识别投资项目所面临潜在风险的动态分析法。

使用本方法时，首先应根据所准备开发项目的情况，建立反映本项目开发经营过程的流程图。

而后通过对流程图的分析，有效地揭示本项目开发经营过程中的“瓶颈”分布及其影响，找出影响全局的“瓶颈”，并识别可能存在的风险。

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>