

<<我国商品房预售资金监管的经济学解析>>

图书基本信息

书名：<<我国商品房预售资金监管的经济学解析>>

13位ISBN编号：9787561463734

10位ISBN编号：7561463731

出版时间：2013-1

出版时间：韩冰 四川大学出版社 (2013-01出版)

作者：韩冰

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>

## <<我国商品房预售资金监管的经济学解析>>

### 内容概要

《我国商品房预售资金监管的经济学解析》以我国现行商品房预售制度安排为基本背景，在肯定商品房预售制度的功能和作用的基础上，首先解析了商品房预售资金监管的必要性。然后，以马克思主义的相关经济学原理、新古典经济学原理和制度经济学原理为基础和指导，系统研究了商品房预售资金监管制度的运行框架、监管的效率和激励，并借助于对国内现有监管模式的实证分析评价和国外及我国港台地区商品房预售制度运行的经验借鉴，来研究并提出我国商品房预售资金监管的制度创新。

## <<我国商品房预售资金监管的经济学解析>>

### 作者简介

韩冰，男，汉族，1970年5月出生，四川省会理县人。

四川大学经济学院副教授，经济学博士，中国注册房地产估价师、中国注册资产评估师；主要研究方向为：土地利用与规划、土地整理、房地产经济、投资项目评估；主要社会兼职：四川省国土资源厅专家库专家、四川省资产评估协会理事、四川省房地产业协会估价专委会委员、成都市房地产估价学会副会长。

作者在《四川大学学报（哲社版）》、《经济体制改革》、《统计与决策》、《求索》、《资源与人居环境》等学术刊物上发表学术论文20多篇。

## 书籍目录

1 导论 1.1 选题的背景和意义 1.1.1 选题的背景和主题 1.1.2 本文选题的意义 1.2 国内外研究动态 1.2.1 对监管理论的研究 1.2.2 对商品房预售制度的研究 1.2.3 对商品房预售资金监管的研究 1.3 研究的前提、思路和内容框架 1.3.1 研究的前提 1.3.2 研究的思路 1.3.2 研究的内容框架 1.4 研究的方法、创新之处和不足 1.4.1 研究的方法 1.4.2 论文的创新之处 1.4.3 论文的不足之处 2 我国商品房预售制度的安排及完善 2.1 涵义和内容：对商品房预售制度的基本认识 2.1.1 商品房预售的涵义 2.1.2 我国商品房预售制度的内容 2.2 商品房预售制度的产生和发展 2.3 商品房预售制度的功能和作用 2.3.1 商品房预售制度的功能 2.3.2 商品房预售制度的作用 2.4 商品房预售制度的交易流程和风险 2.4.1 商品房预售制度的交易流程 2.4.2 商品房预售制度的房地产市场风险 2.4.3 商品房预售制度的金融风险 2.5 对现行商品房预售制度存废的争议和完善 2.5.1 商品房预售制度存废争议的主要观点 2.5.2 商品房预售制度继续推行的必然性 2.5.3 商品房预售制度的完善 3 商品房预售资金监管的背景和必要性 3.1 商品房预售资金监管的含义和实质 3.1.1 监管的含义 3.1.2 商品房预售资金监管的含义和实质 3.2 商品房预售资金的特性 3.2.1 商品房预售资金的界定 3.2.2 商品房预售资金的特性 3.3 商品房预售资金监管的背景和必要性 3.3.1 商品房预售资金监管的背景 3.3.2 商品房预售资金监管的必要性 3.4 商品房预售资金监管的目标 3.5 商品房预售资金监管的基本原则 4 商品房预售资金监管的理论基础 4.1 马克思主义的经济学理论 4.1.1 马克思主义的利益理论 4.1.2 马克思主义的政治经济学理论 4.2 传统西方经济学理论 4.2.1 市场失灵理论 4.2.2 公共利益理论 4.3 制度经济学理论 4.3.1 合约理论 4.3.2 交易费用理论 5 商品房预售资金监管的效率和激励 5.1 商品房预售资金监管的障碍 5.2 商品房预售资金监管的有效性和效率性分析 5.2.1 商品房预售资金监管对房地产市场效率的影响 5.2.2 商品房预售资金监管的成本效益分析 5.3 商品房预售资金监管的激励机制 5.3.1 被监管者（房地产开发商）激励 5.3.2 监管者激励 6 商品房预售资金监管制度的运行框架 6.1 商品房预售资金监管的构成要素 6.1.1 监管的核心要素 6.1.2 监管的操作要素 6.1.3 监管的保障要素 6.2 商品房预售资金监管的环节和内容 6.2.1 申请预售时的监管 6.2.2 预售款解入的监管 6.2.3 预售款使用的监管 6.2.4 预售款监管的解除 6.3 商品房预售资金监管中的权利和责任 6.3.1 各相关主体的权利 6.3.2 各相关主体的责任 7 商品房预售资金监管的实证考察与比较 7.1 国内商品房预售资金监管的实证考察及评价 7.1.1 国内商品房预售资金监管现状 7.1.2 国内商品房预售资金监管几种模式的实证考察及评价 7.2 国内商品房预售资金监管模式的比较和启示 7.2.1 国内商品房预售资金监管模式的异同点比较 7.2.2 国内商品房预售资金监管在实践中的问题 7.2.2 国内商品房预售资金监证实证考察的启示 7.3 国外和我国港台地区商品房预售管理的比较和借鉴 7.3.1 国外和我国港台地区商品房预售管理的比较 7.3.2 国外和我国港台地区商品房预售管理的借鉴 8 我国商品房预售资金监管制度创新 8.1 商品房预售资金监管思路的创新 8.2 商品房预售资金监管运行机制的创新 8.2.1 监管主体的选择和再监管 8.2.2 预售资金支付方式的改革 8.2.3 监管工具的创设 8.2.4 监管操作流程设计 8.2.5 监管的配套制度 8.3 商品房预售资金监管协作机制的创新 8.3.1 商品房预售资金监管与商品房开发资金监管相契合 8.3.2 商品房预售资金监管与商品房开发质量监管相契合 8.3.3 商品房预售资金监管与商品房预售广告监管相契合 8.3.4 商品房预售资金监管与商品房市场活动监管相契合 8.3.5 商品房预售资金监管与商品房开发贷款监管相契合 8.4 监管对象（房地产开发企业）融资机制的创新 8.4.1 房地产开发企业的融资现状 8.4.2 房地产开发企业经营策略转变与开发融资 8.4.3 房地产开发企业融资机制创新的途径 8.5 商品房预售资金监管法律体系的创新 8.5.1 我国商品房预售资金监管立法的现状和问题 8.5.2 商品房预售资金监管法律体系的完善 参考文献 后记

章节摘录

版权页： 2.2商品房预售制度的产生和发展 据学术界考证，商品房预售起源于香港。

1954年，霍英东先生控股的香港立信置业公司一改传统的销售模式，率先推出“分层售卖，分期付款”的销售方式来出售未建成的楼宇。

购房人只需支付10%的首期房价款即可购买，以后待楼房建成过半，再支付房价款的10%，房屋全部建成交付时，最后付清剩余的房款。

这种房屋销售方式由于采取的是分期分批、分间分户、“拆零砸碎”地预售给购房人，就像飘落的花瓣一样，因而被香港居民形象地称为“卖楼花”，并因为便利了多数中等收入和普通阶层的购房要求而受到普遍欢迎（于朝印，2002；蒋玲芳，2006），成为香港房地产市场营销的一大特色，至今在香港仍盛行不衰。

房屋预售作为一种“双赢”的制度安排，一方面对认购人来说，可以用比现房价格更低的价格购买到商品房，有利于降低消费者的购房成本，同时获得较大的房屋选择空间，买到自己偏好的房屋，从而增进消费者的效用和福利；另一方面对房屋开发企业来说，通过预售，可有效地解决开发资金投入不足的问题，从而降低开发门槛，提高开发商自有资金的财务杠杆效应和获利能力，实现利润最大化的目标，并有效增加商品房的市场供给，满足市场需求，增进社会福利。

因此，该项制度从香港起源至今尽管不过50多年，但其独特的售卖方式却为许多国家和地区所吸纳和接受，并成为某些国家和地区商品房销售的主要方式，如在中国的大陆和台湾地区。

我国的商品房预售制度是在住房供应严重不足，建设资金十分匮乏的情况下确立和发展起来的。

我国房屋预售制度的雏形出现于1978年。

在经历了十年动乱后，1978年我国城镇居民人均住房面积仅有3.6平方米。

住房远不能满足人民群众的住房需求。

当时，为了应对住房严重供不应求的局面，我国采取了“住房预订购制度”，这就是我国房屋预售制度的雏形。

1982年，国务院批准在4个城市试点推行半商品化售房，开始了我国住房的市场化进程，作为商品的房屋首次在国内公开亮相。

1986年上海市房地产管理局在全国最先发布了《关于商品房预售的几点通知》，1989年深圳市政府公布了《关于加强深圳经济特区房地产市场管理的试行规定》，对房地产预售作了专门的规定。

可以说，这两个文件表明房屋预售制度在20世纪80年代中期我国东南沿海经济发达的地区已经开始登台了。

## <<我国商品房预售资金监管的经济学解析>>

### 编辑推荐

《我国商品房预售资金监管的经济学解析》研究始终遵循了从理论到实证再上升到理论的研究思路 and 不断提升的过程。

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>