

<<转型期我国房地产经济虚拟性研究>>

图书基本信息

书名：<<转型期我国房地产经济虚拟性研究>>

13位ISBN编号：9787010116501

10位ISBN编号：7010116504

出版时间：2013-4

出版时间：人民出版社

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>

书籍目录

前言 第一章马克思土地资本化理论体系 第一节从土地资源到土地资本 第二节土地资本化本质上是地租资本化 第三节土地价格是地租资本化的结果 第四节社会主义土地资本化问题 第二章土地资本化及其虚拟性分析 第一节土地资本化与地价虚拟性 第二节地价虚拟性的产生机理 第三节中国土地制度改革与土地资本化 第四节土地市场结构与房价的波动性 第三章土地资本化条件下的房地产虚拟性 第一节房地产产品的属性及其虚拟性 第二节房地产价格波动及其理论分析 第三节土地资本化条件下房地产虚拟性的特征 第四章房地产泡沫化的形成及其运行分析 第一节房地产泡沫及其形成 第二节房地产泡沫周期性的理论分析 第三节中国房地产基本价值和泡沫分析 第四节中国房地产市场供给结构与价格泡沫的关系 第五章房地产波动对宏观经济的作用及其机理 第一节房地产对宏观经济发展的推动 第二节房地产价格波动对消费的作用机理 第三节房地产价格波动对投资的作用机理 第四节房地产价格波动的，S—LM分析 第五节房地产价格波动对通货膨胀作用机理 第六节房地产价格对宏观经济作用的实证研究 第六章房地产价格与股票价格波动的关联性分析 第一节股票市场和房地产市场关联性研究概况 第二节房地产价格和股票价格的比较分析 第三节房价与股价波动关联性的作用机制 第四节实证检验 第七章货币政策的房地产价格传导机制分析 第一节货币政策的房地产价格传导机制的理论分析 第二节我国货币政策的房地产价格传导机制的现状分析 第三节房地产价格对实体经济传导效应的实证分析 第八章世界金融危机背景下中国房地产金融不稳定性分析 第一节中国房地产金融发展的阶段和特征 第二节中国房地产金融不稳定性理论分析 第三节基于不完全信息动态博弈论的模型分析 主要参考文献 后记

章节摘录

版权页：插图：1992年和1993年房地产开发投资增长率分别高达117.5%和165%，1994年，国家开始在全国范围内建立住房公积金制度，住房市场开始商品化，这一阶段，局部地区（广西北海，1993；海南，1995）发生了房地产价格泡沫事件。

1998年，全国范围内停止住房实物分配，全面实行住房分配货币化，这意味着住房市场完成由计划模式向市场模式的转变，房地产市场开始全面进入商品化时代。

统计数据显示，1997—2008年之间，房地产价格指数，以1997年为基年100计算，到2008年已上升到190.29，十年间几乎翻了一番，这个幅度远远高于十年间的CPI指数的上涨幅度27.31%，在一线城市中，房价攀升的幅度更高。

2008年，受全球金融危机的影响，房地产市场一度处于观望阶段，随着刺激计划的相继出台实施，经济趋于回暖，房价下跌的预期开始转变，2009年下半年开始，房地产市场出现了所谓的“报复性上涨”。

数据显示，2009年全国住宅平均价格为4474元/平方米，涨幅达25.1%，为2001年以来最高水平。

2010年1季度，全国房地产完成投资6594.45亿元，比2009年同期增长35.1%，房地产销售面积同比增长35.8%，而房地产销售额同比增加高达57.7%。

在商品化的房地产市场中，产生价格泡沫的因素有很多，大致分为需求因素（消费、投资和投机等）、供给因素和其他因素（市场预期、宏观经济形势和信贷等）。

据笔者统计，2003年至2008年，土地政策、金融政策和税收政策的相关调控次数分别约为10次、10次和6次，而与市场供给结构和保障房相关的调控措施约为3次。

调控政策的着力点偏向打击土地囤积、严控信贷和税收杠杆的原因，一方面是在城市化进程刚刚开始的大背景下，除正常的消费需求外，市场对房价将持续上涨的预期吸引了众多的投资和投机者，甚至部分开发商本身的开发动机就带有投机性，房地产市场投资过热，投机行为普遍，因此，宏观调控政策多采用对打击投机靶向性较强、操作上简单易行的土地、信贷和税收政策；另一方面，对市场供需基本面的调控，如增加居民收入以提高购房能力，或加大保障房住宅供给平抑房价，都受到经济发展或供给刚性的约束，难以取得“立竿见影”的效果，地方政府在GDP竞争压力之下缺乏响应的动力，因此，对于加大保障房供给或调整供给结构的调控政策也无法达到激励相容的局面，导致政策调控的无力或无效。

当前，关于土地、信贷和税收层面调控政策是十分必要的，但是，从打击投机角度出台的政策，在使投资和投机性需求暂时受到遏制的同时，也使正常的消费需求受到压抑，甚至可能导致更糟糕的结果，即投资和投机性需求未能有效遏制，反而使正常的消费需求被迫下降。

更重要的是，回避基本供需矛盾和供给结构矛盾的“西医疗法”，无疑是“头疼医头脚疼医脚”，其结果（如图4—13所示）往往是房价越调越涨，使民众对宏观调控的信任感不断降低。

编辑推荐

《转型期我国房地产经济虚拟性研究:马克思土地资本化理论的视角》坚持马克思主义政治经济学的理论原则和方法原则,努力在深入挖掘马克思土地资本化思想的基础上进行系统化、理论化,并以此作为理论研究的方法论,解释我国房地产经济虚拟性实际。

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>