

<<中国房地产市场监管研究>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产市场监管研究>>

13位ISBN编号：9787030314987

10位ISBN编号：7030314980

出版时间：2011-12

出版时间：科学出版社

作者：李曦，李海鹏 著

页数：251

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>

<<中国房地产市场监管研究>>

内容概要

从传统意义上讲，中国人对“房”有着不可割舍的特殊情感，“房”不仅是“遮风避雨，安身立命”的场所，也是维系家庭和宗族感情的基础。

有了自己的房子，对国人来说，就是有了“根”，心底就十分踏实了。

从现代意义上讲，“房”又承载了投资的功能，改革开放三十多年来，作为几代人所积攒的家庭财富，“房”所具有的最好的居民投资功能又冲击了人们的心灵。

“房”所具有的传统与现代价值，使得房地产成为当下中国最为特殊的商品，房地产市场成为当下中国最为活跃的市场。

<<中国房地产市场监管研究>>

书籍目录

- 前言
- 第一章 绪论
- 第一节 房地产市场监管内涵及研究现状
- 第二节 中国房地产市场：现状及问题
- 第三节 房地产市场监管的必要性
- 第二章 监管的基本理论及房地产市场监管的依据
- 第一节 监管的基本理论
- 第二节 中国房地产市场监管的依据
- 第三章 房地产市场监管主客体分析
- 第一节 房地产市场中的政府行为
- 第二节 房地产开发商行为分析
- 第三节 房地产市场运行中银行行为分析
- 第四节 房地产行业组织行为分析
- 第五节 房地产市场中介机构行为分析
- 第六节 房地产市场消费者行为分析
- 第四章 房地产市场监管实践
- 第一节 房地产市场监管的成效
- 第二节 房地产市场监管存在的问题
- 第三节 房地产市场监管问题成因分析
- 第五章 房地产市场监管的目标及原则
- 第一节 房地产市场监管的目标
- 第二节 房地产市场监管的原则
- 第六章 房地产市场全程监管内容
- 第一节 开发前期监管
- 第二节 建造阶段的监管
- 第三节 商品房销售阶段的监管
- 第四节 房地产行业组织及媒体的监管
- 第五节 监管者的监管
- 第七章 房地产市场的监管环境
- 第一节 监管政策与监管环境
- 第二节 房地产市场监管的主要环境因素
- 第八章 房地产市场监管体制改革
- 第一节 房地产市场监管体制的现状
- 第二节 房地产市场监管体制改革
- 第九章 房地产市场监管问责
- 第一节 房地产市场监管问责的意义
- 第二节 房地产市场监管问责的基本制度框架
-
- 第十章 房地产监管信息平台建设
- 第十一章 房地产市场监管评估
- 后记

<<中国房地产市场监管研究>>

章节摘录

第一章绪论 改革开放三十多年来，中国房地产业规模逐渐扩大，近几年的发展速度更是惊人，这极大地促进了国民经济的发展。

1998年中国住房体制改革的纲领性文件？

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知出台后，中国建立了住房分配货币化、住房供给商品化的新住房制度，这对中国房地产业的发展产生了巨大的推动作用。

1998~2010年，房地产作为中国经济增长的主要促进力量，功不可没。

20世纪80~90年代，出口拉动了中国实体的经济发展，增加了就业和国民收入，积累了巨额外汇储备，这部分收入主要被转化为基础设施建设。

实体经济发展、基础设施建设和人民收入水平的提高引发了人们对城市化的渴望，在房地产市场放开后，房地产业得以快速发展，并推动了经济的增长。

在消费、投资和出口贸易这三大经济增长的“马车”中，投资和出口贸易构成了中国经济增长的核心，其中房地产是投资中的重要力量。

1998年以来，中国房地产制度改革不断深化，在土地、金融、税收、外资利用各环节都建立起了一套基本的体制、机制和制度，逐步形成了包括一、二、三级市场在内的完整市场，房地产市场体系渐趋成熟。

以此为基础，2000年以来，中国房地产开发投资持续高速增长，产业规模迅速扩大，开发建设规模和交易规模位居世界前列，创造了世界城市发展史上的奇迹。

2009年，中国房地产开发投资达3.6万亿元，是2000年的7.27倍，年均增长24.7%；商品房施工面积达31.96亿平方米，是2000年的4.85倍，年均增长19.2%；商品房销售面积达9.4亿平方米，是2000年的5.05倍，年均增长19.7%（年均增加0.83亿平方米）。

房地产投资占全社会固定资产投资的比重逐年上升，直接拉动了国内生产总值（GDP）增长。2009年中国全年财政收入为68477亿元，比上年增加7147亿元，增长11.7%，其中税收收入为59515亿元，增加5291亿元，增长9.8%。

同年中国房地产土地增值税、耕地占用税、契税、房产税、城镇土地使用税、房地产营业税和房屋转让所得税等七项税收增收额共计1851.85亿元，占2009年全部税收收入增收额的（5291亿元）的35%。

土地增值税、耕地占用税、契税、房产税、城镇土地使用税五项税种合计增收1155.5亿元，对中国税收总收入增长的贡献率为21.8%。

房地产行业的发展同时带动了建筑、装潢、家电、汽车等50多个相关行业的发展，为中国经济的持续快速增长作出了积极的贡献。

尽管近年来房地产业获得了持续快速的发展，也凸显了其对国民经济的拉动作用，但是，从总体上来看，中国房地产业仍然是一个稚嫩产业，房地产市场依然是一个新兴的市场。

房地场所具有的新兴市场的特性具体表现在以下两个方面：一方面，新兴市场固有的局限性和不稳定性，导致了严重的房地产市场混乱问题，即出现了程度较深的市场失灵现象；另一方面，国家对于新兴市场的管控也是“摸着石头过河”，房地产市场的宏观调控要么存在功利性，要么执行不力，进一步加重了房地产市场的混乱程度。

当前，房地产业和房地产市场还呈现出大量的初级形态特征，具体包括结构性矛盾突出、市场管理体制不健全、服务体系缺失、市场主体行为缺乏理性、房地产价格秩序混乱、住房保障能力差、区域发展不均衡、虚假信息泛滥等多个方面。

因此，加强对房地产市场的监管，以消除“市场失灵”和“政府失灵”，确保房地产市场的良性运行，显得尤为必要。

第一节房地产市场监管内涵及研究现状 一、房地产市场的内涵 市场是商品交换关系的总和。

广义的房地产市场包含房产市场和地产市场，狭义的房地产市场则主要指房产市场，是房产交换关系的总和。

<<中国房地产市场监管研究>>

由于房屋、土地的高度关联性，所以无论是从狭义还是从广义上理解，在论及房地产市场时，土地问题都难以回避。

结合中国土地所有制及使用制特点看，广义房地产市场和狭义房地产市场的主要区别如下。

广义房地产市场侧重于分析两个市场：一个是政府主导下的土地使用权出让及转让市场，即土地一级市场和二级市场，这类市场仅解决土地使用权交易问题，而不包括房地产开发行为；另一个是市场参与者取得土地使用权并建造房屋后而形成的房屋交易市场，即我们一般理解的房地产二级和三级市场，从交易标的物的存在状态来看，包括商品房预售市场和现房市场。

狭义房地产市场仅指广义房地产市场中的商品房交易部分。

如同其他商品市场监管源于市场发展的内在要求一样，房地产市场监管也是与房地产市场发展相伴而生的，甚至可以说当出现土地使用权交易市场时，对广义房地产市场监管就开始存在，这主要是由土地及其使用权交易的特点决定的，也与土地及管理体制不健全、管理制度不完善有很大的关系。

因此，可以说，房地产市场监管源于土地市场的监管。

基于这一点，本书虽侧重于对狭义房地产市场监管的研究，但考虑到土地和房屋的高度关联性 & 政策剥离的难度，在具体分析时，不会刻意将两者进行严格的区分。

二、房地产市场监管的内涵 在经济学研究典籍中有“监管”、“规制”和“管制”等几个词义相近的专业术语。

在？

现代汉语词典？

中，监管被解释为监视管理，管制为强制管理，规制为规则、制度，而规则是规定出来供大家共同遵守的制度或章程。

但在许多专业性的相关文献中，监管、管制、规制的内涵并没有本质区别。

例如，日本学者植草益认为监管（supervision）或规制（regulation）是指有规定的管理或有法规的制约

；我国学者王俊豪认为政府管制（government或regulation）是具有法律地位的、相对独立的政府管制者（机构），依照一定的法规对被管制者（主要是企业）所采取的一系列行政管理与监督行为。

那么究竟选择监管、规制还是管制作为本书的研究对象呢？

本书作了如下分析。

名词意义上的规制是指用来影响产业行为的规则、程序或制度，是立法者或立法机关为了指导某产业而施加于其上的规定或者边界。

动词意义上的规制则是指民主社会通过立法来鼓励对社会整体有益的行为，而限制对社会整体不利的行为，既包括规则的制定，也包括对不合规则的行为的限制。

监管是在规制获得通过后所进行的监督或管理的行为，强调监管行为必须与规则或规制相一致。

可见，动词意义上的规制的含义既包含了制定规则，也包含了对不规则行为的限制与校正。

因为本书要研究的问题既包含政府对房地产市场行为的监督管理，也包括为校正不规则行为而制定规则，所以，本书取动词意义上的规制的含义。

由于“规制、监管、管制的基本含义接近”，“监管”一词较之“管制”更为柔和，比“规制”更为大众所熟悉，也能贴合英文regulation的原义；尤为重要的是，实践中，中国官方和大众已经习惯于“监管”的用法，基于约定俗成和语言习惯性的规则，本书采用了“监管”的提法。

.....

<<中国房地产市场监管研究>>

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>