

图书基本信息

书名：<<2010-2011年度中国城市住宅发展报告>>

13位ISBN编号：9787112138685

10位ISBN编号：711213868X

出版时间：2011-12

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：邓卫 等主编

页数：99

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

本书对2010年中国城市住宅开发建设、配置流通等各领域的实况与动态予以全面、客观的介绍和分析。

全书共分六章，主要内容包括：2010年中国城市住宅发展概况；城市住房供需与住房金融状况，包括住房存量与增量、住房投资、住房金融与住宅用地；一手住房、二手住房和租赁住房市场交易状况；商品住房政策盘点和保障性住房政策发展；我国房地产税收的演变及发展；自1949年以来我国住宅形态的演变；影响住宅设计的因素；住宅建筑节能设计对住宅形态的影响。

本书的主要特点在于：主要以国家统计局、住房和城乡建设部等政府部门发布的权威统计数据为基础进行科学分析，从实证的角度反映2010年全国城市住宅的发展状况，数据翔实、图表丰富、行文简明、语言朴实、表述明了，是从事住宅规划设计和开发建设工作者可参考借鉴的工具书。

本书适合建筑学、城市规划、城市管理、城市经济、住宅经济和住房政策领域的理论与实践工作者、大专院校师生以及对住房问题感兴趣的普通公众阅读。

书籍目录

第1章 概述

第2章 住房供需与金融

2.1 住房需求与存量

2.1.1 经济发展及社会收入

2.1.2 人口与家庭结构

2.1.3 住房存量与增量

2.2 住房土地供应

2.2.1 土地供应量

2.2.2 土地出让金额

2.2.3 土地购置与开发

2.2.4 土地交易价格

2.2.5 重点城市状况

2.3 住房金融市场

2.3.1 住房开发投资

2.3.2 投资资金来源

2.3.3 个人住房贷款

2.3.4 房地产信托

2.3.5 房地产上市公司状况

第3章 住房交易状况

3.1 一手住房

3.1.1 一手住房销售量

3.1.2 一手住房销售价格

3.1.3 重点城市一手住房交易

3.2 二手住房

3.2.1 二手住房成交量

3.2.2 二手住房成交价格

3.3 租赁住房

3.3.1 租赁住房成交量

3.3.2 租赁住房租金水平

3.3.3 租赁住房租金回报率

第4章 住房政策

4.1 住房交易环节相关政策

4.1.1 完善商品住房预售制度

4.1.2 加强经济适用房和廉租住房监督

4.1.3 调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策

4.1.4 提高首付比例、暂停发放第三套以上贷款

4.1.5 江苏省案例分析

4.2 商品住房的限购政策

4.2.1 政策制定的内涵与背景

4.2.2 各地具体执行情况与效果

4.3 保障性住房政策的完善与发展

4.3.1 保障性住房政策的发展演变

4.3.2 各地保障性住房的政策制定与执行

第5章 房地产税收

5.1 房地产税收制度概述

- 5.1.1 房地产税收的含义
- 5.1.2 房地产税收的分类和特征
- 5.1.3 房地产税收制度的构成要素
- 5.2 我国房地产税收制度回顾
  - 5.2.1 我国房地产税收制度的历史沿革
  - 5.2.2 我国现行房地产税种结构与制度特征
- 5.3 发达国家和地区房地产税收制度比较
  - 5.3.1 发达国家房地产税收制度
  - 5.3.2 中国香港和台湾地区的房地产税收制度
  - 5.3.3 发达国家和地区房地产税收制度的特征及启示
- 5.4 我国房地产税收制度的未来展望
  - 5.4.1 房地产税收制度改革试点过程
  - 5.4.2 完善我国房地产税收制度的基本原则
  - 5.4.3 科学合理设计房地产税收结构
- 第6章 住宅形态
  - 6.1 经济转型前的住区形态
    - 6.1.1 住房供给与住区形态
    - 6.1.2 统建与大规模住区建设
  - 6.2 商品房住区
    - 6.2.1 封闭住区的重现
    - 6.2.2 “大盘”影响下的新区住区形态
    - 6.2.3 与城市综合体相关的住宅形态
  - 6.3 不同类型的住宅
    - 6.3.1 一般住宅
    - 6.3.2 公寓
    - 6.3.3 低层住宅
  - 6.4 影响住宅设计的几个因素
    - 6.4.1 日照标准
    - 6.4.2 电梯与防火规范
    - 6.4.3 住宅面积计算方法
    - 6.4.4 私家车
  - 6.5 住宅建筑节能设计对住宅形态的影响
    - 6.5.1 南方住宅建筑节能设计
    - 6.5.2 北方住宅建筑节能设计
    - 6.5.3 体形系数控制下的住宅建筑外立面

## 章节摘录

由于上一个住房保障三年计划的提前完成,2010年起江苏省开始逐步扩大保障范围,将廉租住房实物配租保障对象从低保住房困难家庭扩大到低收入无房家庭,将经济适用住房保障对象从低收入住房困难家庭逐步扩大到中低收入住房困难家庭。

在第二轮住房保障三年行动计划中,经济适用房的保障对象将由过去的收入最低的20%群体增加一倍至40%。

无锡地区率先放宽了有关申请保障性住房的人均收入和现有住房面积标准,全市新增15736户低收入家庭将有机会申请廉租房或经济适用房。

南京市也将出台新政,主要是将现行人均收入750元以下家庭可以申请廉租房的准人标准放宽至人均收入1000元以下。

目前我国住房保障多为三层体系,廉租房针对最低生活保障线以下群体,供应量有限;经济适用房只售不租,建筑面积较大,相对于中低收入家庭来说,经济适用房的价格他们也承受不起。

同时也存在许多既买不起商品房,又不够条件申请经济适用房的“夹心层”。

为了解决这一问题,江苏省积极探索住房保障新模式,提出最低收入家庭租住廉租住房,低收入家庭购买经济适用住房,拆迁家庭购买政策性商品房以及实物保障和货币保障并举的多层次的住房保障体系。

目前尚在探索中的南京的限价房、南通的保障型商品房、常州的公共租屋等都是针对“夹心层”的积极尝试。

4.2 商品住房的限购政策 4.2.1 政策制定的内涵与背景2010年年初,我国宏观经济形势逐渐向好发展,房价暴涨趋势明显。

4月17日国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(简称新“国十条”),由此开启了2010年楼市调控的大幕。

新“国十条”中规定,“要严格限制各种名目的炒房和投机性购房。”

商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

地方人民政府可根据实际情况,采取临时性措施,在一定时期内限定购房套数。

4.2.2 各地具体执行情况与效果 新“国十条”出台不久,4月30日北京出台了楼市限购令,规定一个家庭只能新购买一套商品住房,对于限购,其他城市应者寥寥。

随后几个月,各地对新“国十条”的执行不尽如人意。

8月楼市成交量回暖,9月房价又有“抬头”。

9月下旬,住房和城乡建设部、中国人民银行、银监会、国土资源部、监察部、国税总局等部委联合出台了系列政策,对楼市实施第二轮调控。

9月29日住房和城乡建设部、国土资源部、监察部联合出台了《对各地进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》,其中指出“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。”

住房和城乡建设部、监察部等部门将对省级人民政府稳定房价和住房保障工作进行考核与问责。

对政策落实不到位、工作不得力的,要进行约谈,直至追究责任。

”

……

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>