第一图书网, tushu007.com

<<2011-2012年度中国城市住宅 >

图书基本信息

书名：<<2011-2012年度中国城市住宅发展报告>>

13位ISBN编号：9787112150953

10位ISBN编号：7112150957

出版时间：2013-2

出版时间：中国建筑工业出版社

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

内容概要

《2011-2012年度中国城市住宅发展报告》主要研究2011—2012年度中国城市住宅发展概况和热点问题。
《2011-2012年度中国城市住宅发展报告》共分六章，主要内容包括：2011年中国城市住房供需与住房金融状况，包括住房存量与增量、住房土地供应、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，保障性住房“十二五”规划概况及2011年保障性住房建设情况，1998年以来我国城市居住用地发展情况，我国目前保障性住房设计和保障性住房设计标准，建筑节能技术在住宅建筑中的应用，以及住宅设计规范的修订情况。

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 2.2.4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“十二五”时期保障性住房发展规划 4.1“十一五”期间保障性住房发展回顾 4.1.1改进和规范经济适用住房制度 4.1.2进一步建立健全城市廉租住房制度 4.1.3加快发展公共租赁住房 4.2“十二五”时期保障性住房发展 4.2.1国家“十二五”时期保障性住房建设目标 4.2.2各地区“十二五”时期保障性住房建设目标 4.32011年保障性住房建设情况 4.3.1开工建设与完成情况 4.3.2用地计划与落实情况 4.3.3中央和地方资金投入 4.4保障性住房建设需要解决的重点问题 第5章我国城市居住用地发展状况 5.1城市居住用地发展总体态势 5.1.1居住用地增长总体状况 5.1.2居住用地增长过程与特征 5.1.3居住用地密度不断提高 5.2城市居住用地开发区域差异 5.2.1居住用地开发投资情况 5.2.2住宅建筑面积增长情况 5.2.3人均居住用地与人均住宅建筑面积增长情况 5.3巨大型城市居住用地发展空间特征——以北京为例 5.3.1居住用地增长总体情况 5.3.2中心城区居住密度持续降低 5.3.3居住用地空间扩张特征 5.3.4居住空间“总体分异、局部融合”特征明显 第6章住宅与技术 6.1保障性住房设计探索 6.1.12008年全国保障性住房设计方案竞赛 6.1.22011年中国首届保障性住房设计竞赛 6.1.32011—2012年度“一户·百姓·万人家”保障房设计竞赛 6.1.4保障房设计的趋势与变化 6.2住宅建筑节能技术 6.2.1建筑节能专项规划 6.2.2建筑外保温系统技术 6.2.3绿色住宅建筑技术应用与成本增量 6.3住宅标准与规范 6.3.1《住宅设计规范》GB50096—2011 6.3.2各地的保障性住房设计标准

章节摘录

版权页： 插图： 2.资金 当前，我国保障性住房主要有三种建设模式：一是政府直接投资建设，二是政府和企业共建，三是企业独立建设。
相应地，保障性住房资金筹集可归结为政府筹资和企业筹资。
政府资金来源，主要包括中央政府和地方政府投资。
按照2011年保障性住房建设中央财政补助额度推算，中央财政补贴资金约占保障性住房资金总需求的10%，因此地方政府仍然是保障性住房建设的投资主体，在“省级负总责，市县抓落实”的制度设计下，市县两级政府是直接投资主体。
而地方政府保障性住房建设资金主要来源于：地方财政预算列支；不低于10%的土地出让净收益；扣除风险准备金等费用外的公积金增值收益；中央代地方发行的部分国债。
当前，地方政府面临的资金困难主要是：首先，从地区财政收入来看，在国家稳定房价紧缩“地根”和“银根”的背景下，地方来源于土地出让的收益大大减少。
第二，从地方财政支出来看，在我国当前的财政体制下，市县政府日常运行的经费和公共建设、民生建设的压力都比较大，不少地方主要依靠融资贷款来筹集资金。
第三，由于保障性住房投资回收期比较长，资金的良性循环难度增大，这样一方面就造成了大量的贷款，可能不能按时归还，增加地方政府性债务的风险；另一方面还可能影响到保障性住房建设任务的如期完成。
对于企业来说，由于保障性住房利润空间较小、企业资金短缺和社会责任不足等问题，企业参与保障性住房建设的积极性并不高。
《中国建设报》2011年6月26日公布的首份《中国房企社会责任百强榜》显示，中国百强房地产企业中仅有30家在2007～2010年间参与了保障性住房建设。
当然，上述土地和资金问题是推动保障性住房建设面临的直接问题。
但当前保障性住房建设土地供应、资金投入动力不足更深层次的原因要归结于当前我国的财税体制、政绩考核制度等。
首先，在我国当前财政体制下，存在着中央财政社会保障支付不足和地方财政负担过重双重问题。
对于中央财政来说，2010年，我国中央财政社会保障支出仅占中央财政支出的0.73%，而日本和韩国这一数字分别为36.8%和21.11%①。
对于地方财政来说，1994年财税体制改革以来，地方财政收入占中央和地方财政总收入比重一直相对较低，而支出却占中央和地方财政总支出比重越来越高，如图4—13、图4—14所示。
因此，地方政府财政的教育、卫生等公共支出负担已经较重，增加保障性住房建设支出无疑会进一步增加地方财政负担。
其次，在我国当前政绩考核体制下，尽管保障性住房建设已经成为地方政府政绩考核的一项重要内容，但经济发展仍是地方政府“第一要务”，导致有的省（市）缺乏保障性住房建设的主动性。
部分省（市）“十二五”规划中对经济发展指标有明确的约束性指标，对保障性住房建设只是“被动”地接受中央任务安排。
这也充分反映了地方政府在经济发展的速度和质量、当前利益和长远发展之间如何平衡的问题。
另外，地方政府对“土地财政”的依赖也使地方政府对主要以“划拨”方式供应土地的保障性住房建设缺乏积极性。
20世纪90年代末以来，土地出让金占地方财政收入的比重越来越高（图4—15）。
当前公共租赁住房用地有划拨、作价入股和出让等供应方式，廉租住房、经济适用住房用地只能以划拨方式供应，因此，地方政府对保障性住房土地供应显得积极性不够。

编辑推荐

《2011-2012年度中国城市住宅发展报告》的主要特点在于：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，从实证角度反映2011年全国城市住宅发展状况，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。
《2011-2012年度中国城市住宅发展报告》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。

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