

<<特征价格法与城市住宅价格的决定机制>>

图书基本信息

书名：<<特征价格法与城市住宅价格的决定机制>>

13位ISBN编号：9787305061158

10位ISBN编号：7305061158

出版时间：2009-6

出版时间：南京大学出版社

作者：郝前进

页数：142

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>

## <<特征价格法与城市住宅价格的决定机制>>

### 前言

城市，可以说是人类迄今为止最伟大、最复杂的作品。

对城市的研究，几乎构成了多种学科的聚焦点。

其中城市经济学，属于现代经济学较新的一个分支，在广义上涵盖了所有关于城市问题的经济学分析

。在城市经济学的研究领域，空间分析、住房市场和政府部门始终是学者们用力颇多的方面。

米尔斯（Edwin S. Mills）曾以《城市经济学杂志》各个研究领域发表的文章数目作为线索，直观地描述了20世纪国外城市经济学研究的发展历程，表明以往研究较多的是空间、就业、住房、交通、环境问题，而贫困、犯罪、种族歧视、教育、城乡关系以及发展中国家的城市问题，也已开始为城市经济学家所关注。

当前我国正处在前所未有的快速城市化进程之中。

与体制转型以及工业化和全球化带来的人类活动的高度集聚相伴随，我国城市呈现出波澜壮阔的画面及其全方位的深刻变化，既出现了与发达国家相类似的若干城市问题，又产生了在转型条件下的一些特殊城市问题。

如何更加科学而完整地理解把握城市经济以及社会问题的规律，从而应对城市化的种种挑战，提高城市管理的效率，改善城市居民的生活福利，使城市充满和谐与活力，是我们将会不断面临的城市发展课题。

这就需要我们熟悉国内外关于城市经济学的相关理论和研究文献，并以中国问题为导向，从创新的视角来系统地思考城市的发展，以此提升中国城市经济研究的水平。

## <<特征价格法与城市住宅价格的决定机制>>

### 内容概要

城市住宅价格决定机制的研究是城市经济学的核心研究领域之一，《特征价格法与城市住宅价格的决定机制》将住宅价格决定机制的研究分为城市经济学的宏观视角和特征价格法的微观视角，一方面利用城市经济学理论研究住宅价格的决定机制，提出理论假说；另一方面利用特征价格法的实证研究来验证理论假说。

理论分析和实证研究同时表明：住宅所处地理位置的初始差异、企业属性的差异和政府公共物品投资的空间差异是形成城市内部住宅价格空间差异的主要原因，政府公共物品投资对住宅价格的空间差异有很重要的影响。

对长三角城市群城市间住宅价格差异原因的研究还发现，需求差异，尤其是城市化率、人均可支配收入的差异是导致上海与浙江、江苏各个城市间住宅价格差异的主要原因。

《特征价格法与城市住宅价格的决定机制》适合房地产经济、城市经济、城市规划等领域的学术研究者，以及相关专业师生参考阅读。

## &lt;&lt;特征价格法与城市住宅价格的决定机制&gt;&gt;

## 书籍目录

1 导论1.1 研究背景与意义1.2 国内外研究现状及进展1.2.1 国内住宅市场研究的现状1.2.2 住宅价格决定机制的相关研究1.3 现有房地产估价方法的经济理论支撑1.4 住宅的基本特征及一些概念界定1.5 研究方法与研究技术路线1.6 主要内容和结构安排2 住宅价格空间差异的理论分析2.1 住宅价格空间差异的宏观理论：城市经济学视角2.1.1 原因：企业的投标租金曲线2.1.2 原因：公共物品投资的空间差异与亨利·乔治定理2.1.3 原因：居民的投标租金曲线2.1.4 总结2.2 住宅价格空间差异分析的微观技术：特征价格法2.2.1 特征价格法的起源与发展2.2.2 特征价格法理论基础：Lancaster的消费者理论2.2.3 特征价格法理论基础：Rosen的隐形市场理论3 Hedonic模型的函数形式与具体应用3.1 参数形式及其争论3.1.1 函数形式3.1.2 函数形式的争论3.1.3 非参数回归方法3.1.4 模型评价的标准3.2 模型的潜在问题及处理措施3.2.1 模型参数设定问题3.2.2 多重共线性3.2.3 市场细分的问题3.2.4 特征价格方法的局限性3.3 Hedonic价格模型在各个领域的具体应用3.3.1 价格指数的编制3.3.2 建筑特征的估值3.3.3 区位与交通特征对住宅价格的重要性3.3.4 邻里因素对住房价格影响的评价3.3.5 政府公共政策效果评估3.3.6 城市经济学理论和模型的验证和完善3.3.7 其他领域4 市场化、经济增长与上海住宅市场的发展历程4.1 上海住宅房地产市场发展历程回顾4.1.1 1993年前的上海住宅房地产业4.1.2 1994～1997年住房体制改革前：低市场化阶段4.1.3 1998—1999年：改革后的徘徊和调整4.1.4 2000—2005年5月：快速发展阶段4.1.5 2005年5月—2006年住房市场的适度回调4.1.6 结论与启示4.2 2004年7月—2006年6月上海市住宅市场的总体特征4.3 变量的选取及定义5 到CBD距离、交通可达性与住宅价格的地理空间差异5.1 引言5.2 区位重要性的相关研究5.2.1 “区位重要性”的论文文献5.2.2 相关经验研究5.3 数据说明及变量定义5.3.1 上海住宅价格的空间差异：背景及数据说明5.3.2 定义变量及简单描述5.3.3 主要变量的统计性描述5.4 特征价格模型和回归方程5.5 回归结果和讨论5.6 价格梯度方向性的进一步讨论5.7 小结6 商业便利性与住宅价格的空间差异7 城市化、收入增长与长三角住宅价格的决定因素8 主要结论和研究展望参考文献附录A：冯·屠能模型（Von Thunen Model）附录B：亨利·乔治定理（Henry George Theorem）附录C：106板块区域划分说明附录D：106板块特征各属性说明（2004年第三季度）人名、地名、专业术语双语对照索引后记

## <<特征价格法与城市住宅价格的决定机制>>

### 章节摘录

1 导论 1.1 研究背景与意义 1998年7月国务院颁布的《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》(简称23号文件),宣告中国住宅市场走上了市场经济的路子,消费者可以根据自己的收入水平、消费偏好来对住房进行自主选择,住宅价格开始由住房需求和供给自发决定,为研究城市间住宅价格的决定机制奠定了前提。

1998—2000年,住宅配给时代压抑的需求得到了彻底释放,许多家庭进行了改善型住房的消费,中国出现了一个购房高峰期(袁志刚和樊潇彦,2003),上海市的住宅房地产价格从2002年以后一路上涨(陈杰和郝前进,2006)。

住宅产业正成为国民经济的支柱产业,是经济增长贡献很大的部分。

同时,实际数据显示,长三角城市群16个城市之间、上海市城市内部不同区位住宅价格之间具有很大的差异,如2004年上海房屋平均销售价格为6489元/m<sup>2</sup>,南京则为3516元/m<sup>2</sup>;再如2006年1月上海市内住宅均价最高的北卢湾板块,住宅均价为46440元/m<sup>2</sup>,而地处城区的五角场板块住宅均价仅为541元/m<sup>2</sup>(均价并非上海最低),最高值与最低值相差很大,甚至超过10倍以上。

这种现象促使我们思考如下问题并给出合理的解释:在城市群层面,不同城市住宅价格差异的主要影响因素何在?

在单个城市层面,为什么不同住宅价格在空间上存在巨大差异,其原因何在?

如何研究住宅价格的决定机制?

国内外相关研究有哪些?

住宅商品和普通商品相比有哪些特殊性?

国内传统的住宅市场研究侧重于福利经济学和财政经济学层面,缺乏严谨的理论分析及相关实证研究的支撑。

城市经济学关于住宅价格空间差异研究的核心理念就是投标租金曲线,它很好地说明了城市住宅价格空间差异的原因和住宅价格的决定机制,但往往拘泥于统计描述,缺乏系统的实证数据予以支撑。

本书的研究目的就是很好地联络起城市经济学对住宅价格决定机制的理论分析,并使用特征价格法(hedonic price method)对住宅价格的决定机制进行实证分析和检验,使住宅价格的决定机制研究做到理论和实证分析的完美结合。

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>