

<<转型之惑>>

图书基本信息

书名：<<转型之惑>>

13位ISBN编号：9787501797943

10位ISBN编号：7501797943

出版时间：2010-4

出版时间：中国经济出版社

作者：谢平 编

页数：448

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>

<<转型之惑>>

前言

又是一年，又是一本四十人论坛的年度书稿。

一年来，四十人论坛秉承以金融学术推动改革、奉献社会的宗旨，围绕世界经济形势变化和中国实际发展情况，聚焦宏观经济形势和调控绩效评估、全球经济衰退和风险展望、国际经济秩序和金融监管变革、中国资本市场改革与发展、保险行业发展与挑战、资产价格和通胀风险、房地产市场发展和调控、人民币汇率改革路径选择、政策性金融体系构建、西部及海西金融发展等议题，召开了专题研讨会和“CF40双周圆桌”内部研讨会共计20次。

同时，论坛各位成员利用内部刊物《中国金融四十人论坛月报》、金融四十人门户网站等平台，发表各自的研究成果。

这本《转型之惑——中国金融四十人纵论房价走势与经济风险》是对一年来论坛成员提交的研究报告和双周圆桌内部讨论成果的部分汇总。

大家能从中看出，论坛的学术活动非常活跃，各位成员运用经济学理论，结合国内外各项金融热点话题和理论研究前沿，大胆鲜明地提出个人原创性观点，并通过圆桌会议等方式展开热烈的讨论，书中原汁原味地记录了很多当时的情景。

尽管论坛成员在不少问题上的学术观点和对未来发展的形势判断存在很大差异，本书也都如实列出。

书中有我关于金融监管改革问题的观点，在此不再赘述。

关于当前中国经济热点中的热点——有关房地产话题，谈几点个人的总结和思考。

一、住宅即房子（这里不讨论商业地产）是具有多重属性的特殊商品。

从个体看，房子既能满足人们对于居住生活的基本消费需求，又能借助银行融资用以杠杆方式的投机或投资。

从行业看，房地产业涉及的产业链广泛，能够带动大量建材、人力支出和居民家用设施消费，对经济发展影响大，和GDP指标高度相关。

从房价构成看，土地成本即土地出让金约占1/3，供求状况并不能完全决定价格。

关于房地产的经济学研究，国外已有许多论著，例如哈佛大学的房地产金融研究中心有许多经典文章可供参考，对中国房地产行业当前存在的很多问题均有涉及。

<<转型之惑>>

内容概要

转变经济发展方式已刻不容缓。

从主要依靠投资、出口拉动向依靠消费、投资、出口协调拉动转变，从依靠第二产业带动向依靠第一、第二、第三产业协同带动转变，从主要依靠增加物质资源消耗向主要依靠科技进步、劳动者素质提高、管理创新转变，使中国经济走上创新驱动、内生增长的发展轨道，是延续“中国奇迹”的关键。

这将是一次充满痛苦的转型，这将是迎接下一个30年持续发展的华丽转身。

与转型相伴的，必将是一系列困惑。

2010年是“最复杂的一年”，调控政策难抑房价涨势。

流动性过剩催生资产价格泡沫，复苏之下显现通胀隐忧，人民币升值压力卷土重来。

驾驭宏观经济平稳运行，果断坚决完成转型，对决策当局是一项严峻考验。

本书从关系国计民生的房地产问题出发，汇聚中国金融四十人，纵论资产价格与通货膨胀，阐述经济风险与解决之道。

转型之惑，必须破解，破解之道，在于智慧，更在魄力。

<<转型之惑>>

书籍目录

序言第一章 高房价预警资产价格泡沫风险 房奴的囚徒困境 从供给视角看我国房地产市场的“两难困境” 未来将面临严重的资产价格泡沫风险 促进房地产健康发展的重庆经验 CF40双周圆桌：高房价的成因与调控政策建议第二章 股价、房价与通胀预期 通胀趋势与风险分析 资产价格与通货膨胀预期 资产价格膨胀未必导致通胀 中国的货币管不管得住中国的通胀 CF40双周圆桌：国际经济形势与中国通胀趋势第三章 货币政策如何应对资产价格波动 警惕货币政策因成功而失败 防止资产泡沫升级宏观政策调整宜早行 资产价格应成为货币政策的重要参考 货币政策如何应对资产价格波动 CF40双周圆桌：资产泡沫与通货膨胀风险：前景与对策第四章 后危机时代的金融监管 危机后的全球金融格局十大变化 金融监管的五个前沿问题 金融监管改革的学术思想基础 全球金融监管理论的新近进展 全球金融架构需要系统性改革 巴塞尔新资本协议的调整趋势及影响 中国资本市场改革的原则与重点 CF40双周圆桌：对金融监管理论与实践的反思第五章 人民币升值预期与货币体系改革路径 汇率预期与人民币汇率机制改革路径选择 人民币汇率改革：折中的方案 人民币汇率改革路径设计：去美元化 人民币汇率走势回顾与展望 国际货币体系变迁与人民币国际化 人民币国际化的路线图 有效运用外汇储备加强对外经贸合作 跨境贸易人民币结算的新思路 CF40双周圆桌：人民币汇率改革的目标与路径第六章 2010：中国经济形势与对策 进入“后危机”时期的中国经济 实行贷款限额控制的必然性及其优化措施 货币政策适度宽松是中国经济平稳发展的需要 “紧货币、宽财政”可化解2010年通胀风险 宏观经济与货币政策：评估与展望 从保增长到调结构的政策转换 十年转型：步入内生增长新时代 CF40双周圆桌：2010年宏观经济风险与应对之策附录一：中国金融40人论坛简介附录二：中国金融40人论坛组织架构与成员名单(2010年)

<<转型之惑>>

章节摘录

第三块是高档房。

这是问题最大也最需要控制的一块。

沿海地区每平方米十几万的房价，就很令人担忧。

收取物业税是控制高档房的一个简单法宝。

欧美因为收物业税，房价没有炒得太高。

比如，房价每平方米20多万元，200平方米就是4000多万元，如果收百分之几的物业税，物业税就是几百万，有房的人不愿房价飞涨、不愿多交物业税，就有抑制高档房的愿望。

如果不收物业税，就会出现高房价问题。

欧美收物业税，因为他们的土地属于私有，政府不收土地出让金，只收征土地动迁费，政府是通过收物业税为私人小区搞基础设施、商业配套。

而我国土地属于公有，要收配套费、出让金，政府财政收入的1/3与此相关，配套费和出让金也是用于基础设施建设。

如果收了土地出让费又收物业税，老百姓的负担就会很重。

而且，现在的房子都交了60~70年的出让金，有一种路径依赖。

总之，高档房可以借鉴物业税的思路去调控，采取有效措施控制疯狂上涨势头；中低档商品房要按照正常的经济秩序推进建设，而且多多益善，让大多数老百姓买得起房并且有房可买。

房地产市场调控中的三个层面和数量指标 针对房地产市场的特点，解决群众住房问题，大致有三个层面。

首先是低收入群体的住房保障，包括廉租房、经济适用房、拆迁安置房、农民工宿舍以及棚户区 and 城中村改造。

这一部分应该是无税费、低成本的，政府在这方面有“托底”的责任，要狠下工夫予以解决。

政府部门要严格执行保障性住房年度建设计划，确保资金、土地供应和优惠政策落实到位。

其次是通过市场调节解决的部分，包括中等收入群体的普通商品房和高收入群体的高档商品房。

对普通商品房，政府要增加有效供给，同时防止热钱进入炒高房价，努力把主城双职工家庭房价收入比控制在6.5左右。

对高档商品房，要严格控制占地规模和比重，抑制房价的非理性上涨。

还要实施差别化信贷、税费政策，严格管理二套房信贷。

最后是农村住房。

要结合新农村建设，加快推进康居农房、巴渝新居建设，加大农村危旧房改造力度，引导农村居民相对集中居住。

重庆市历来重视房地产业调控和市场管理，通过实践探索并借鉴国际经验，坚持实施五条原则，在调控中取得了良好效果。

第一，把房地产投资严格控制在全社会固定资产投资的25%左右。

控制房地产投资占比，是从根本上调控房地产市场的发展节奏。

房地产投资占固定资产总投资的比重过高，势必形成房地产泡沫；比重过低，又会造成城市发展活力不足，不能满足市民合理的住房需求。

根据数学模型测算，将房地产投资占比控制在25%左右，可以从源头上保持房地产供求大体平衡。

<<转型之惑>>

编辑推荐

房价难调，资产泡沫预警通胀风险，结构约束，内生增长受困路径依赖，破除瓶颈，发展模式必须加速转型。

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>