

<<住房融资体系有效性研究>>

图书基本信息

书名：<<住房融资体系有效性研究>>

13位ISBN编号：9787504964779

10位ISBN编号：7504964778

出版时间：2012-9

出版时间：中国金融出版社

作者：韩晓杰

页数：212

字数：236000

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>

<<住房融资体系有效性研究>>

内容概要

《住房融资体系有效性研究》就是在其博士论文基础上修改而成的。

《住房融资体系有效性研究》从住房商品的特殊性出发，提出住房融资体系的有效性应从功能有效性和经济有效性两方面来考察。

然后，对市场住房融资和政府住房融资有效性分别进行了分析论证，指出纯粹的市场融资和完全的政府融资都难以保证住房融资体系功能有效性与经济有效性的统一，住房融资体系有效性的实现，需要二者的合理搭配，实现优势互补，据此建立了一个住房融资体系有效性问题的理论分析框架，并对我国住房融资体系有效性进行了实证考察，指出我国住房融资体系当前的突出问题是功能有效性不足，而根源是市场住房融资和政府住房融资的融资结构不合理；发展我国有效住房融资体系，应在继续坚持市场化方向的同时，适应我国现阶段城市化、工业化、市场化相叠加的特殊国情，进一步提高政府住房融资比重，创新政府与市场相结合的制度和政策，完善住房融资体系结构，优化制度环境。

<<住房融资体系有效性研究>>

书籍目录

第1章 导论

- 1.1 问题的提出
- 1.2 研究的意义
- 1.3 概念界定
- 1.4 研究思路
- 1.5 研究方法
- 1.6 主要内容

第2章 国内外关于住房融资体系有效性的研究

2.1 国内关于住房融资体系有效性的研究

- 2.1.1 金融部门对住房部门有什么作用
- 2.1.2 什么是住房融资
- 2.1.3 我国是否需要专业性住房融资机构
- 2.1.4 我国应选择哪种住房融资方式
- 2.1.5 如何界定住房融资中市场与政府的关系
- 2.1.6 我国的住房融资体系是否有效
- 2.1.7 如何提高我国住房融资体系的有效性

2.2 国外关于住房融资体系有效性的研究

- 2.2.1 如何评价住房融资体系的有效性
- 2.2.2 哪个国家的住房融资体系更有效
- 2.2.3 什么是有效的住房融资体系
- 2.2.4 如何建立有效的住房融资体系

第3章 住房融资体系有效性的理论界说

3.1 住房的特性与住房需求

- 3.1.1 住房的消费品属性与住房消费需求
- 3.1.2 住房的资产属性与住房投资需求
- 3.1.3 住房的公共产品特性与保障性住房消费需求

3.2 资本运动中的住房融资体系

- 3.2.1 资本运动的一般规律
- 3.2.2 住房产业的资本运动与融资需求
- 3.2.3 住房融资与住房融资体系
- 3.2.4 住房融资体系的构成要素

3.3 住房融资体系的功能有效性

- 3.3.1 住房融资体系功能有效的必要性
- 3.3.2 住房融资体系功能有效性的内容
- 3.3.3 住房融资体系功能有效性的主要影响因素

3.4 住房融资体系的经济有效性

- 3.4.1 住房融资体系经济有效的必要性
- 3.4.2 住房融资体系经济有效性的内容
- 3.4.3 住房融资体系经济有效性的主要影响因素

3.5 住房融资体系功能有效性与经济有效性的关系

- 3.5.1 住房融资体系的有效性是功能有效性与经济有效性的统一
- 3.5.2 住房融资体系的功能有效性与经济有效性并不总是一致

第4章 市场住房融资的有效性分析

4.1 市场住房融资及其实现

- 4.1.1 市场住房融资的含义

<<住房融资体系有效性研究>>

- 4.1.2 市场住房融资的特点
- 4.1.3 市场住房融资的主要实现方式
- 4.2 市场住房融资的功能有效性分析
 - 4.2.1 资本逐利性与保障性住房融资功能的缺失
 - 4.2.2 市场住房融资对部分自住性住房融资的排斥效应
 - 4.2.3 资产性住房融资的信贷过度支持与泡沫效应
- 4.3 市场住房融资的经济有效性分析
 - 4.3.1 市场住房融资的微观经济有效性
 - 4.3.2 市场住房融资的宏观经济有效性
 - 4.3.3 市场住房融资经济有效的条件
- 4.4 市场住房融资功能有效性与经济有效性的关系
 - 4.4.1 市场住房融资的功能低效制约了经济有效性的实现
 - 4.4.2 市场住房融资的经济高效并不必然带来功能有效
- 第5章 政府住房融资的有效性分析
- 第6章 住房融资体系有效性：基于政府与市场结合的分析
- 第7章 住房融资体系有效性的国际比较
- 第8章 我国住房融资体系的沿革与有效性分析
- 第9章 提高我国住房融资体系有效性的对策
- 参考文献
- 后记

<<住房融资体系有效性研究>>

章节摘录

3.2.2住房产业的资本运动与融资需求 1.住房产业的资本运动特点。

住房产业的资本是指一国用于住房商品生产的资本总称，表现为处于不同循环阶段上的具体形式，包括货币资本、生产资本、商品资本等，简称住房资本。

住房资本运动具有产业资本运动的一般规律。

住房资本运动过程也分为购买、生产、销售三个阶段。

购买阶段是指住房生产者利用货币资本购买土地、建筑材料、劳动力等生产要素。

通过这一阶段，货币转化为生产资本。

生产阶段是住房的建设施工阶段，通过这一阶段生产出住房商品，使生产资本转化为商品资本。

销售阶段是住房商品进入流通过程，通过出售再次转化为货币资本，并实现预付资本的回收和增值。

住房资本运动的实现也要求货币资本、生产资本、商品资本在三个阶段的并存和三种形式的循环在时间上的继起。

住房商品的特殊性使住房资本运动具有了自己的特点：住房资本运动通常需要两个生息资本的运动相配合来实现，即在住房产业的资本运动过程中，无论是生产要素购买还是住房商品销售，通常需要借贷资本支持。

一方面，在生产要素购买环节，住房初始投资大，生产周期较长，投资风险大，生产企业或个人不愿也难以完全用自有资本购买生产要素进行住房生产，因而需要借贷资本的支持。

如果购买阶段缺少足够的借贷资本支持，房地产开发企业就难以具备项目的启动资金，住房资本循环也就难以开始。

另一方面，在住房商品销售环节，一般也需要借贷资本支持来实现初始投入资本G的回收与增值。

因为住房商品通常具有高价值，多数购买住房的居民和机构的自有资金通常难以支付住房价格，为购买住房不得不借入货币资本。

如果缺少借贷资本的支持，住房销售通常难以实现，住房资本循环也就难以完成。

住房商品的实际用途与住房资本的增值要求存在矛盾，并影响住房投资和供给结构。

如果居民通过贷款购买住房，其使用的贷款属于借贷资本，对借贷资本提供者而言，贷出者是把货币作为资本贷出的，而作为资本，它必须执行资本的职能，包括货币资本的循环，直到它以货币形式流回到它的起点。

但借入货币资本的居民实际上大部分并没有将货币作为资本来使用，而是购买住房。

供个人或家庭消费。

.....

<<住房融资体系有效性研究>>

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>