

图书基本信息

书名：<<城市空间增长与城市土地、住宅价格空间结构演变>>

13位ISBN编号：9787505884366

10位ISBN编号：7505884360

出版时间：2010-1

出版时间：经济科学出版社

作者：顾杰

页数：214

字数：240000

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>

## 前言

党的十一届三中全会以来，中国房地产业伴随着改革开放的步伐已经走过30年了，特别是在邓小平同志1980年发表关于建筑业和住宅问题的谈话、1992年南方讲话以后，随着城镇住房制度改革的深化，中国房地产业发生了翻天覆地的变化。

1980年开始，浙江省部分市、县率先试行公有住房出售的改革，1992年房地产开发市场化步伐大大加快，1998~2004年浙江省房地产业出现持续、快速发展，全省房地产市场购销两旺，人气很足，被业内人士称之为房地产的“浙江现象”。

为了更好地从理论与实践上探索“浙江现象”的内在规律，在房地产业改革与发展过程中发挥理论先导的积极作用，近年来，浙江省房地产业协会会同杭州市房地产业协会与浙江大学房地产研究中心联系行业的热点、难点问题，确定了一批能体现时代性、把握规律性、富于创造性的课题合作进行研究。

2005年将当时主要的研究成果汇编成《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第一集）共8本著作，由经济科学出版社出版发行，在学术界和产业界都产生了广泛影响。

随着时间的推移，合作研究的成果又有了新的积累和提升，现在我们再次将其结集成册，以《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第二集）为名予以出版，奉献给广大读者，我们期望它能为我国房地产业的改革发展起到添砖加瓦的作用。

2008年以来，在国内宏观调控和国际金融危机双重压力下，我国房地产市场出现持续低迷的局面。浙江省房地产市场也已步入调整期，成交量减少，但一些品牌企业的楼盘依然热销。

## 内容概要

在梳理国内外学者土地、住房价格空间结构相关研究的基础上,本书总结了研究的方法和结论,构建“城市空间增长—区位优势—房租—价格空间差异—价格空间结构”理论框架解释城市空间增长对土地、住房价格空间结构演变的作用机制。

归纳出国外城市空间增长和土地、住房价格空间结构演变之间的内在规律,并根据我国实情提出了研究假设。

再以杭州作为案例城市,利用近十年来土地和住房市场大量的交易数据(包括344个土地出让数据、356个新建商品房楼盘资料、钱江新城附近2001~2006年3722个住房交易数据和规划地铁站附近1999~2006年12431个住房交易数据),进行了实证的探索研究。

通过空间分析技术考察了土地和新建住房价格的空间结构及其十年间的变化;通过多元回归模型估算了各时段土地和新建住房的价格梯度,并分析了其变化的成因。

最后,就杭州近十年城市空间增长的两大表现——新CBD(钱江新城)建设和地铁规划与建设,基于跨期综列数据(pooling data),利用DID model和特征价格模型相结合的方法,构建计量模型进一步深入分析了新CBD和地铁的规划与建设对城市住房价格空间结构的影响。

## 书籍目录

第一章 绪论 第一节 问题提出 一、问题源于实践 二、问题源于理论 第二节 研究目标和基本概念 一、研究目标 二、基本概念界定 第三节 研究方法和内容安排 一、研究方法 二、内容安排

第二章 城市土地、住房价格空间结构相关理论及其实证研究方法的改进 第一节 理论演进 一、理论渊源——农业租金和区位 二、城市租金和区位 三、简要评述 第二节 实证研究方法的改进 一、价格梯度的估算方法 二、空间分析技术 三、简要评述 第三节 小结

第三章 城市空间增长及其对土地、住房价格空间结构的影响 第一节 城市空间增长 一、城市空间增长的动力机制 二、城市空间增长的表现形式 三、城市发展过程与城市空间增长 第二节 城市空间增长对城市土地、住房价格空间结构的影响 一、影响城市内土地、住房价格空间结构及其变化的因素 二、外部性和区位优势 三、城市空间增长对城市土地、住房价格空间结构的影响 第三节 城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构变化的一般规律 一、国外城市空间增长中土地、住房价格空间结构演变的实证研究 二、国外城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构变化的一般规律 第四节 对我国城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构演变的思考 一、我国城市空间增长和市场发育的历程和特点 二、对我国城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构演变的思考 第五节 小结

第四章 杭州城市空间增长与土地、住房市场发育 第一节 杭州城市空间增长情况 一、杭州城市基本情况 二、杭州城市空间增长的动力机制 三、近十年的杭州城市空间增长 第二节 杭州土地、住房市场发育 一、杭州土地市场的发育 二、杭州住房市场的发育

第五章 杭州城市空间增长与土地、住房价格空间结构及其演变分析 第一节 数据获取与预处理 一、土地样点数据 二、新建住房样点数据 第二节 基于地统计学方法的杭州土地、住房价格空间结构分析 一、技术路线 二、探索性空间数据分析 三、空间内插 四、结果分析 第三节 基于价格梯度分析的杭州土地、住房价格空间结构分析 一、模型的设定 二、土地价格空间结构模拟 三、住房价格空间结构模拟 第四节 结论与讨论

第六章 杭州钱江新城建设对住房价格空间结构的影响 第一节 钱江新城的规划与建设情况 第二节 研究设计 一、研究假设 二、研究方法 三、变量选择 第三节 数据获取与预处理 一、住房交易数据 二、基于GIS的住宅区空间特征测度 三、住宅区调查数据 四、研究数据的整合 第四节 结果分析 一、两期模型 二、多期模型 第五节 结论与讨论

第七章 杭州地铁规划对住房价格空间结构的影响 第一节 交通改善与住房价值相关文献回顾 一、文献回顾 二、轨道交通对住房价值的影响机理 三、轨道交通对住房价值影响的时间性和空间性 第二节 杭州地铁规划 一、申报进程回顾 二、杭州地铁规划现状 第三节 研究设计 一、研究假设 二、研究思路 三、模型设计 第四节 数据获取与预处理 一、住房交易数据 二、基于GIS的住宅区空间特征测度 三、住宅区调查数据 四、研究数据的整合 第五节 结果分析 一、描述性统计及三大问题检验 二、模型回归分析结果 第六节 结论与讨论

第八章 结论与展望 第一节 研究结论 第二节 应用前景 一、学术意义 二、应用价值 第三节 研究展望 参考文献 后记

章节摘录

而对价格空间结构演变的影响，并总结国外文献提到的导致价格空间结构（或价格梯度）变化的原因。

第四章 对杭州城市空间增长和土地、住房市场发育现状进行分析，分析杭州近十年城市空间增长的主要表现。

接下来分别就杭州城市空间增长的两大表现——新CBD（钱江新城）建设和地铁规划建设对附近房价价格的影响做进一步深入研究。

因此，本书的研究和写作思路也是针对这三个主要问题一一展开的。

二、基本概念界定 任何研究都是建立在一些基本概念之上的，只有对相关概念形成相同理解的基础上才可能开展充分的讨论和比较，才可能使得研究成果在理论和实践上富有价值。

有关城市空间增长和房地产价格变化相关的研究需要融合城市经济学、土地经济学、房地产经济学、地理学、管理学、社会学等多学科的知识，它们可能对一些基本概念存在着分析视角和内涵界定的差异。

为了研究过程的严谨，也为了行文顺畅，有必要对以下概念进行说明和界定。

（一）城市空间增长 “城市空间增长”一词，来源于英文“urbangrowth”，也有人将其翻译为“城市成长”、“城市生长”，在城市经济学、城市地理学中还没有一个统一、严格的定义，可以指城市人口增长、城市经济增长、城市空间增长等。

城市人口的集中，住宅用地的增加，工业、服务业等生产活动的集聚，以及更多公共服务、基础设施的兴建，都意味着城市空间增长过程。

城市空间增长同样意味着区域中城市数目的增加或城市规模的扩大。

但是任何增长都必须依托于一定的空间实体，从空间上来看，这些要素都存在于城市空间实体之中。

张波（2003）认为，学术界一般将城市空间增长默认为“城市空间增长”。

陈顺清（2000）认为，有关城市空间增长的研究一般同城市化、区位论、城市空间结构、城市经济与人口增长相联系；并在其著作中将其定义为城市区域的生长或衰退（urbanareagrowthordecline）。

本书中的“城市空间增长”主要指城市自身空间要素在地域空间的生长与扩展。

这种生长或扩展可以理解为城市空间的外延扩大和内涵变化。

外延扩大表现为地域的扩大（用地面积增加）和规模的扩大（人口增加）。

.....

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>