

<<住房体制市场化改革>>

图书基本信息

书名：<<住房体制市场化改革>>

13位ISBN编号：9787509512746

10位ISBN编号：7509512743

出版时间：2009-4

出版时间：中国财政经济出版社一

作者：黄兴文，蒋立红 等著

页数：486

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>

<<住房体制市场化改革>>

内容概要

住房是群众的大事，也是国家的大事。

建国以来，党和政府为解决群众住房问题投入了巨大的财力，也出台过很多政策和法律，极大地改善群众的住房条件。

然而，受计划经济的影响和先生产、后生活的思想左右，在传统住房福利制之下，住房建设投资得不到稳定和足量保证，居民住房条件改善缓慢。

改革开放以来，随着国家财力的增强和老百姓收入水平的提高，住房条件得到大幅度改善，但是，在福利体制下，不管国家和企业投入多少住房建设资金，住房总是短缺和供不应求的，政府的住房建设负担越来越沉重。

为此，国家一直不断地推进住房制度改革，住房货币化和市场化是改革的方向。

经过近20年的改革经验、成果和社会承受力的积累，到1998年下半年，全国停止福利分房，住房体制改革终于迈出了具有历史意义的一步。

以停止实物分房、实行住房货币化为核心的住房体制改革，不但结束了中国近50年的住房福利制，改变了人们的住房观念，更为重要的是为市场创造了巨大的潜在需求，为房地产业大发展奠定了基础。

<<住房体制市场化改革>>

书籍目录

第一章 住房体制市场化改革与房地产业的黄金十年 第一节 住房体制市场化改革造就了庞大的房地产业链和利益链 一、房地产业产业链的形成及特征 二、我国房地产业链的发展趋势 三、我国房地产业链存在的问题 第二节 我国房地产业已形成“鱼骨式”利益链 一、政府与开发商的利益相依 二、银行通过贷款与开发商和政府实现三赢 三、媒体通过新闻炒作引导政府调控政策 四、房地产消费者的博弈 第三节 房地产业发展历程（1978—2008年） 一、房地产业的形成和初步发展期（1978—1997年） 二、房地产业的快速成长期（1998—2008年） 三、房地产业不同时期高速发展阶段的特征比较 第四节 未来房地产业发展的政策导向 一、规范土地出让市场的管理，增加“保障型住房”的市场供给 二、住宅产业化将引领我国房地产业发展的新趋势 三、引导房地产企业实行合理的产品开发战略第二章 我国住房体制市场化改革十年来的成就 第一节 改善了居民居住条件 第二节 形成了庞大的产业规模 一、房地产开发投资快速增长 二、房地产建设规模的扩大和住宅品质的提高 三、房地产销售市场快速增长 四、房地产企业数量与从业人数不断增加 五、房地产市场总体供不应求 六、城市土地供应总量大幅度攀升 第三节 促进了城市化进程和城市面貌的改善 一、房地产业与城市化进程的耦合关系 二、房地产业发展对城市化的推动作用 第四节 带动了国民经济的发展 一、房地产业在国民经济中的显著地位 二、房地产业与国民经济构成互动机制 三、房地产业投资对国民经济增长已产生重要影响 第五节 房地产业为政府和部分人积累了巨大财富 一、为地方政府积累了巨大的财富 二、为部分人积累了巨大的财富第三章 中国住房体制市场化改革：一条漫长而坎坷之路第四章 住房体制市场化改革十年的失误与思考第五章 新住房体制的走向第六章 中国住房保障体制走向参考文献后记

<<住房体制市场化改革>>

章节摘录

第一章 住房体制市场化改革与房地产业的黄金十年 第一节 住房体制市场化改革造就了庞大的房地产业链和利益链 二、我国房地产业链的发展趋势 在新的宏观形势下，中国房地产市场将会调整，产业也面临转型提升。

在这一过程中，房地产业链也随之会发生变化。

总体来讲，我国房地产业链将呈现以下发展趋势：（一）房地产业链将随着房地产市场的调整而加快整合 在现行房地产业链条的运行过程中，还有很多资源没有得到共享与整合，由此导致了产业链提升较慢。

随着房地产市场的不断成熟和完善，涌现了像万科、金地这样大的房地产开发商和易居中国这样大的代理商，产业集中度将持续得到提高。

同时，房地产业与金融业的结合也将日益紧密。

因此，为了产业的持续发展和企业的良性运转，产业链整合势在必行，并且将主要表现在产业链上下游之间的整合与产业链内部的整合。

上下游之间的整合将主要表现在诸如房地产业与建筑业、建材业等行业关系更为密切，有利于资源共享、节约成本和技术革新。

产业链内部整合则表现在公司股权转让或大企业对小企业的并购上。

在资本的助力之下，房地产行业内部的整合将加速。

随着资本实力的提升，在行业整合的初期，土地市场的竞争将更加激烈，行业进入门槛将随之提高；在整合的中期，则是并购高发期，并且大多是以上市公司并购非上市企业的形式出现；在整合的后期，多寡头竞争的局面将形成，上市公司之间的联合与合作将成普遍现象。

在产业链的整合过程中，金融资本和产业资本的结合将加快整合的速度，加大整合的力度，而且，随着融资多元化发展，金融资本将进一步推动房地产业链的整合与行业集中度的提升。

<<住房体制市场化改革>>

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>