

<<居民住房租购选择理论与实证研究>>

图书基本信息

书名：<<居民住房租购选择理论与实证研究>>

13位ISBN编号：9787514114447

10位ISBN编号：7514114440

出版时间：虞晓芬、陈多长、潘红 经济科学出版社 (2011-12出版)

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>

作者简介

虞晓芬，1965年5月出生，浙江宁波人，博士，教授，博士生导师。

现任浙江工业大学经贸管理学院院长。

1995年取得全国房地产估价师执业资格，2000年获“霍英东教学基金会第八届青年教师奖”，2010年被全国妇联授予“全国三八红旗手”荣誉称号。

长期从事房地产经济教学与科研工作，在房地产宏观政策、房地产市场研究、城市经济等方面有较深研究，主持的《杭州市房地产市场现状、预期发展趋势及调控对策研究》获得浙江省科技进步三等奖。

在《数量经济与技术经济》、《财贸经济》、《中国房地产研究》、《中国房地产》、《中国房地产金融》、《保险研究》等刊物上发表了多篇论文。

书籍目录

第一章绪论 第一节研究背景 一、理论背景 二、现实背景 第二节研究内容与结构 第三节研究方法和数据 一、研究方法 二、数据来源 第四节主要研究结论 一、主要研究结论与贡献 二、研究的不足之处 三、后续研究建议 第二章相关文献综述 第一节居民住房租购选择影响因素文献综述 一、租购选择影响因素分类 二、宏观影响因素 三、微观影响因素 第二节居民住房租购选择实证分析方法评述 一、实证研究方法 二、实证研究数据 第三节我国国内住房租购选择研究现状 第三章税收政策对居民住房租购决策的影响 第一节分析的理论框架 第二节税收政策对居民住房购买决策的影响 一、投资需求模型 二、所得税和税收抵免政策对企业资本积累的影响 三、税收政策对家庭住房购买行为及住房存量的影响 四、结论 第三节税收/补贴政策对居民住房租赁决策的影响 一、住房的租赁成本 二、税收政策如何影响居民的住房租赁成本 三、结论 第四节税收政策对居民住房租购决策的影响——从效用最大化角度 一、税收对住房租赁消费的影响 二、税收对住房购买决策的影响 第四章自有住房与租赁住房服务质量和权益差异分析 第一节我国住房市场特点分析 一、高住房自有率 二、低租售比 第二节自有住房与租赁住房服务质量差异化研究 一、住房状况和权属保护 二、孩子教育 三、财富积累 四、社会效益 第三节我国自有住房与租赁住房者权益差异分析 一、渗透在户籍制度背后的权益差异 二、户籍与住房权属的联系——购房落户政策 三、对租购选择产生的影响 第五章居民住房权属选择影响因素实证研究——以上海为例 第一节实证研究方案设计 一、选择变量 二、研究假设 三、模型的选择与构建 第二节数据收集与变量量化 一、数据收集 二、变量量化 第三节样本特征的统计描述 一、供给方因素的统计描述 二、需求方因素的统计描述 第四节实证分析与结果讨论 一、模型参数的假设检验 二、总样本Logit模型回归估计 三、首次置业样本Logit模型回归估计 四、实证结论小结 第六章城市非户籍人口购房行为影响因素研究——以杭州为例 第一节问卷设计与调研实施 一、调研目的与问卷设计 二、问卷调研 三、问卷调查对象基本情况 第二节样本描述性统计分析 一、购房意愿与经济承受能力 二、对住房与未来工作的心理评判与预期 三、对非杭州户籍权益限制的评判 第三节非杭州户籍人士购房行为影响因素实证研究 一、研究假设与模型构建 二、变量量化 三、模型选择 四、模型参数的假设检验 五、Logit模型回归分析 第七章自有住房者与租赁住房者居住质量满意度 差异化研究 第一节居住质量满意度相关理论研究 一、顾客满意度理论 二、居住质量满意度的相关研究 第二节住房居住质量满意度的影响因素 一、内部因素 二、外部因素 第三节住房居住质量满意度评价模型的构建 一、理论模型的构建 二、研究假设 三、研究方法 第四节自有住房者与租赁住房者居住质量特征 差异性分析 一、居住满意度差异描述性统计 二、住房感知质量特征差异化分析 三、区位感知质量特征差异化分析 四、小区感知质量特征差异化分析 五、享受的权利和服务 第五节基于结构方程的自有住房者与租赁住房者居住满意度研究 一、数据分析与模型检验 二、自有住房者与租赁住房者居住满意度比较分析 第六节基于Logit模型的自有住房者与租赁住房者居住满意度影响因素研究 一、研究方法 二、变量选择 三、实证结果分析 附录1：自有住房者与租赁住房者居住质量调查表（杭州） 附录2：非杭州户籍居民购房行为影响因素调查问卷 附录3：居民购房决策行为调查问卷（上海） 附录4：居民租房决策行为调查问卷（上海） 参考文献

章节摘录

版权页：插图： 综上所述，征收住房交易税的短期效应是增加住房使用者成本，抑制住房购买需求，但长期内其效应是不确定的。

四、结论 本节首先介绍了企业在自有资本场合，影响资本使用者成本和意愿的资本存量的几个重要因素。

以此为基础，我们考察了征收资本税对资本存量的实质性作用。

正如罗默所指出的那样，由于这种分析的基本前提是资本品的完全弹性假设，所以，此处的分析不适用于对零弹性或低弹性供给的资本或要素的课税效应的分析。

由于土地或者土地服务属于零供给弹性或低供给弹性的课税物，而建筑物/住房在长期内则属于无限供给弹性或高供给弹性的课税物，因而本节的分析更适合于探讨税收对住房购买及住房资本积累的影响。

借用投资需求模型和资本税效应分析的理论框架，我们对税收如何影响住房使用者成本进而如何影响居民住房购买行为及住房资本积累等问题进行了经济理论分析。

主要的分析结果如下：（1）在购买住房允许所有者按名义利率进行税收减免的优惠政策下，提高个人所得税边际税率可降低住房使用者成本，鼓励居民购买住房，增加住房存量。

（2）开征物业税或者提高物业税税率，在短期内可以增加住房使用者成本，抑制住房购买需求，但长期内其效应是不确定的。

（3）开征住房交易税或者提高其税率，在短期内可以增加住房使用者成本，抑制住房购买需求，但长期内其效应是不确定的。

这与物业税的效应是一致的。

第三节 税收/补贴政策对居民住房租赁决策的影响 本节只考虑税收或补贴政策对居民住房租赁决策的影响。

我们采用的逻辑思路是，假如一个家庭或居民一开始是一个住房租赁者或潜在的住房租赁者，这是他在既定环境（包括税收政策环境）下使住房租赁成本最小化的决策结果。

现在考虑政府对居民住房租赁征税（包括歧视性税收政策）或给予财政补贴，那么，其租赁住房的成本将如何变化？

进一步地，居民的住房租赁行为将如何变化？

根据第一节提供的住房租赁成本标准模型，分析政府税收或补贴政策对住房租赁成本的影响，并根据这种成本变化结果来判断居民住房租赁行为将发生何种变化。

一、住房的租赁成本 为简化分析，我们首先排除居民因为收入过低而无法购买住房、只能租赁住房的情况。

此外，特别假设居民持有的货币数量足够购买住房，即 $M_h = P_h$ 。

这意味着，居民在租赁住房 and 购买住房的决策上不会受到资金约束，其住房租购决策完全依据租赁与购买住房的相对成本。

居民租赁住房每年的成本应包括以下四个主要项目。

（1）年房租支出 R 。

这是租赁住房的最大支出项目。

住房租金是由租赁市场上住房租赁供给和租赁需求共同决定的，与住房销售市场不同，住房租赁市场上存在大量的供给者和需求者，因此，它是一个比较接近于竞争的市场。

这意味着，住房租金水平相对于住房销售价格而言是比较稳定的，只有当某些因素的变化引起住房租赁供给或需求发生巨大变化时，住房租金才会有明显的波动。

编辑推荐

《居民住房租购选择理论与实证研究》着重就税收政策、租赁住房者与自有住房者享受的不同权益等因素对居民住房租购选择的影响作了深入的理论分析。

并以上海、杭州居民抽样问卷为基础数据。

《居民住房租购选择理论与实证研究》分别实证分析了影响城市居民、非本地户籍居民住房租购的影响因素。

得出结论：现行的税收体系有利于居民购房，现行政策对租赁住房者权益的歧视激发居民购房，现行租赁房市场房源质量差、租赁关系不稳定等迫使居民购房。

这些研究成果可以从一个侧面揭示我国住房买卖市场过热、高房价与低租金并存现象的原因，有助于正确认识我国房地产市场的特殊性。

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>