

<<中国房地产市场调控绩效研究>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产市场调控绩效研究>>

13位ISBN编号：9787560187310

10位ISBN编号：7560187315

出版时间：2012-7

出版时间：吉林大学出版社

作者：张红利

页数：184

字数：200000

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>

<<中国房地产市场调控绩效研究>>

内容概要

《中国房地产市场调控绩效研究》由张红利所著，本书从产业健康发展的视角研究房地产调控问题，对上一轮房地产调控做出客观评价，对各种调控手段及其绩效进行全面分析，以期为改进房地产市场调控提供决策支持。

本书从制度创新的角度论述了实现中国房地产业健康发展的途径。只有通过制度创新构建房地产市场发展新模式，才能为中国房地产业健康发展创造条件。房地产业的制度创新主要包括行业制度环境创新和行业内部改革两方面内容。

<<中国房地产市场调控绩效研究>>

作者简介

张红利，陕西西安人，工学博士。

西安科技大学管理学院教师。

1996年毕业于长安大学。

获工学学士学位；2011年毕业于西安建筑科技大学，获工学博士学位。

研究方向为房地产经济学与工程管理，先后发表论文十余篇，主持和参与课题多项。

<<中国房地产市场调控绩效研究>>

书籍目录

第一章 导论

- 1.1 背景与意义
- 1.2 国内外研究状况
- 1.3 研究思路与体系结构
- 1.4 研究方法
- 1.5 创新点

第二章 中国房地产业的市场特征与健康发展形态

- 2.1 中国房地产业的市场特征
 - 2.1.1 受到资源环境条件的制约
 - 2.1.2 市场不够成熟和规范
 - 2.1.3 利益关系失衡
 - 2.1.4 刚性需求支持房价上涨
 - 2.1.5 投资性需求过盛导致房地产经济虚拟化
 - 2.1.6 普通商品房同时承担居住和投资功能
 - 2.1.7 地方财政与房地产市场共生
- 2.2 生态学视角的房地产业健康发展形态
 - 2.2.1 产业生态学视角的房地产业发展轨迹
 - 2.2.2 生态学视角的房地产市场主体
 - 2.2.3 生态学视角的房地产资源利用
 - 2.2.4 房地产市场健康发展形态的内涵及其实现
 - 2.2.5 保障性住房的适度需求量分析
- 2.3 中国房地产市场的可调控性因素辨析
 - 2.3.1 房地产市场的理性发展及其不可调控性
 - 2.3.2 房地产市场失灵及其可调控性
 - 2.3.3 房地产业非市场失灵与制度创新

第三章 房地产调控绩效评价体系

- 3.1 绩效评价理论
 - 3.1.1 绩效和组织绩效评价
 - 3.1.2 政府绩效评价
- 3.2 房地产调控绩效评价体系
 - 3.2.1 房地产调控目标
 - 3.2.2 房地产调控绩效评价

第四章 房地产市场调控手段及其绩效评析

- 4.1 房地产市场调控手段
- 4.2 房地产市场调控绩效分析
 - 4.2.1 数据包络分析
 - 4.2.2 调控单元的确定
 - 4.2.3 评价模型的构建
 - 4.2.4 模型评价的结论
- 4.3 调控绩效评价结果的验证
- 4.4 各种调控手段的实际绩效

第五章 房地产市场调控的理论模型

- 5.1 房地产调控模型的理论依据
- 5.2 房地产调控系统动力学模型
 - 5.2.1 房地产调控系统模型的结构与假设

<<中国房地产市场调控绩效研究>>

5.2.2 房地产调控手段子系统

5.2.3 房地产市场要素子系统

5.2.4 房地产影响因素子系统

5.2.5 房地产调控系统

5.3 模型的基本方程和相关说明

5.4 模型函数的确定及模型的检验

第六章 房地产市场调控绩效的系统仿真

6.1 西安房地产市场调控模型

6.1.1 西安房地产市场现状

6.1.2 西安房地产调控系统模型

6.2 房地产调控手段的绩效检验

6.2.1 提高购房首付比例

6.2.2 提高房地产开发资本金比例

6.2.3 提高土地使用税、征收土地增值税

6.2.4 降低商品房转让契税

6.2.5 征收商品房转让营业税、提高贷款利率

6.2.6 商品房预售审批

6.3 房产税调控绩效评析

6.3.1 开征房产税的理论依据

6.3.2 房产税的征收原则和方法

6.3.4 开征房产税对房地产市场的影响

6.3.5 开征房产税对投资性需求的影响

6.4 房地产调控系统仿真

6.4.1 模型仿真结果

6.4.2 调控绩效比较分析

6.4.3 政策建议

第七章 房地产市场调控中的制度创新与后续调控对策建议

7.1 行业制度环境创新

7.1.1 拓宽居民的投资渠道

7.1.2 重构房地产法规体系

7.1.3 厘清政府在房地产市场的职能

7.2 行业内部改革

7.2.1 拟制房地产市场发展规划

7.2.2 构建多层次房地产市场体系

7.2.3 创新房地产土地制度

7.2.4 疏导投资性购房需求

7.3 后续调控的对策建议

7.3.1 2010年上半年调控效果分析

7.3.2 后续调控的对策建议

第八章 结论与展望

8.1 本书的主要结论

8.2 有待进一步研究的问题

参考文献

<<中国房地产市场调控绩效研究>>

章节摘录

(3) 市场信息不对称、不透明 在房地产市场,尤其是期房市场,由于专业知识和技术条件的限制,购房者在签订购房协议前对于所购房屋的价值、成本和质量等方面的信息,很难有较为全面而真实的了解。

由于无法掌握充分的市场信息,购房者在交易者中处于不利地位,往往不得不接受不公平、不合理的价格。

这样,开发商就可以凭借其所掌握的信息和技术优势垄断市场,侵蚀购房者的利益。

实际上,开发商往往通过广告宣传等方式向购房者公布虚假的销售信息,以此制造楼盘销售紧俏或价格不断上涨的假象,诱使购房者接受较高的定价。

在许多城市,政府和公众很难获得准确而全面的楼盘销售统计数据。

造成这种情况的一个重要原因,就是开发商隐瞒甚至故意散布虚假销售信息。

房地产市场的信息不对称、不透明现象是导致房价虚涨的重要因素。

对此,常规的调控手段难以见效,必须通过制度创新和政府规制来解决。

(4) 开发商推高房价 在商品房市场,作为寡头垄断者,开发商往往通过价格合谋、延迟或分批开盘、提供虚假信息等方式人为地抬高房价。

常见的做法有:由于房价不断上涨,开发商故意放慢开发节奏;楼盘已经达到领取预售证的条件,开发商却迟迟不领取;已经拿到该项目的预售证,开发商却迟迟不予公开销售;开盘销售后,销售人员隐瞒真实的房源信息,少量、多批次甚至分单元逐次开盘。

以西安产灞半岛四期为例,早在该项目开盘前三个月,开发商就向购房者收取每笔五千元的“诚意金”。

此后,缴纳“诚意金”时所承诺的开盘时间又被一再推迟。

到最终开盘时,售价比当初许诺的高了约20%。

开盘四天每平米售价又比开盘当天提高了400多元。

在中国房地产市场,开发商力图采用各种手法不断推高房价。

在正常情况下,无论项目是否热销,其楼价几乎每月甚至每周都会上调一次。

如果在某次售价上调后交易量明显减少,开发商就会采用节日促销、展会让利、现场抽奖等方式吸引购房者。

此外,开发商还经常利用捂盘惜售、拒绝公积金贷款等方式制造该项目房源紧张的假象;利用隐瞒房源信息、控制销售节奏、搞价格合谋等方式推高房价。

上述市场失序现象是市场失灵的重要表现,需要借助政府“看得见的手”进行调控。

.....

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>