

<<房地产区域投资组合研究>>

图书基本信息

书名：<<房地产区域投资组合研究>>

13位ISBN编号：9787564057275

10位ISBN编号：7564057270

出版时间：2012-4

出版时间：北京理工大学出版社

作者：张坤

页数：178

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>

<<房地产区域投资组合研究>>

内容概要

张坤编著的《房地产区域投资组合研究》依据资产组合思想，提出了三种区域房地产投资组合理论模型：等比模型、风险成本模型和单一指数模型。

利用Bootstrap技术，解决了房地产投资研究中数据贫乏的问题，结合供需因素优化了区域房地产选择标准，提出了按不同风险水平评价投资组合效果的思路。

计算并证实了中国35个城市房地产区域投资组合的风险规避效果。

《房地产区域投资组合研究》可供大型金融机构、房地产公司和相关专业教学、科研人员参考。

<<房地产区域投资组合研究>>

作者简介

张坤，男，1973年生，河北省滦县人。

先后在东华理工大学、南开大学学习，获得工学硕士和经济学博士学位。

现任东华理工大学副教授，硕士研究生导师，江西省普通高等学校人文社会科学重点研究基地东华理工大学地质资源经济与管理研究中心常务副主任和东华理工大学经济与管理学院副院长，兼任抚州市地方税务协会常务理事。

2011年入选江西省中青年骨干教师。

长期从事房地产经济和资源经济研究，先后在《经济评论》《江西社会科学》等期刊发表论文20多篇，主持省部级以上课题5项，获得省社会科学优秀成果三等奖1项。

<<房地产区域投资组合研究>>

书籍目录

第一章 导论

第一节 论题提出及研究意义

- 1.1.1 论题的起源
- 1.1.2 论题的实际意义
- 1.1.3 论题研究的理论价值

第二节 核心问题与主要创新

- 1.2.1 本书研究的核心问题
- 1.2.2 本书预备实现的创新

第三节 本书的研究思路、框架和方法

第二章 文献综述

第一节 资产组合理论的发展

- 2.1.1 资产组合的一般理论
- 2.1.2 房地产投资组合理论

第二节 对资产组合理论假设条件的质疑与放松

第三节 房地产投资的组合范式研究

- 2.3.1 两种范式的比较
- 2.3.2 房地产投资组合区域划分体系的不断改进

第四节 房地产投资组合效果的评价

第五节 房地产投资的数据问题

第六节 文献评述

第三章 房地产区域投资组合理论

第一节 理论基础

- 3.1.1 现代投资组合理论
- 3.1.2 现代投资组合理论在区域房地产领域应用困难分析

第二节 房地产区域投资组合的内涵与外延

- 3.2.1 房地产区域投资组合的内涵
- 3.2.2 房地产区域投资组合的外延
- 3.2.3 区域房地产的联系与风险

第三节 房地产区域投资组合理论的假设条件

第四节 房地产区域投资组合理论

- 3.4.1 房地产区域投资组合理论的核心内容
- 3.4.2 房地产区域投资组合理论的构成要素

第五节 房地产区域投资组合理论与现代投资组合理论比较

第四章 房地产区域投资组合的前提条件

第一节 区域间房地产收益的非系统风险分析

- 4.1.1 区域间房地产收益的非系统风险
- 4.1.2 区域间房地产收益的非系统风险因素分析

第二节 区域间房地产收益的系统风险分析

- 4.2.1 系统风险的含义
- 4.2.2 区域间房地产收益的系统风险
- 4.2.3 区域间房地产收益的系统风险因素分析

第三节 各类别房地产的区域相关性研究

- 4.3.1 区域房地产相关性的基础分析
- 4.3.2 区域房地产之间的相关性分析

第五章 房地产区域投资组合中区域的确定

<<房地产区域投资组合研究>>

第一节 房地产投资的区域分析

5.1.1 房地产投资区域的初选

5.1.2 房地产与区域的联系

第二节 区域的初步确定——聚类方法的应用

5.2.1 聚类方法简介

5.2.2 应用聚类方法实现区域的划分

5.2.3 聚类方法的价值与不足

第三节 区域确定方法的改进——Bootstrap方法的应用

5.3.1 Bootstrap方法介绍

5.3.2 Bootstrap方法在房地产区域投资组合上的应用

第六章 区域性房地产收益

第一节 区域性房地产收益概述

6.1.1 区域房地产收益研究的意义

6.1.2 区域房地产收益的含义

6.1.3 区域房地产收益指标的形式

第二节 区域房地产收益指标的构建方法

6.2.1 通过评估数据构建区域房地产收益指标

6.2.2 根据交易数据构建的房地产投资收益指标

第三节 区域房地产收益统计特征分析

6.3.1 正态分布分析

6.3.2 相关性分析

6.3.3 有效性分析

第四节 中国35个主要城市房地产年收益构建举例

第七章 房地产区域投资组合模型

第一节 房地产投资组合模型的回顾与评价

7.1.1 房地产收益为正态分布时的模型

7.1.2 区域房地产收益呈偏态分布时的模型

7.1.3 关于现有模型的评述

第二节 建立房地产区域投资组合模型

7.2.1 模型的前提与假设

7.2.2 房地产区域投资组合的理论模型

第八章 房地产区域投资组合的效果分析

第一节 组合效果的判别准则

8.1.1 各种判别准则概述

8.1.2 各种判别准则的评价

第二节 房地产区域投资组合中的有效边界

8.2.1 有效边界对房地产区域投资组合效果的评价

8.2.2 国外学者在有效边界研究中存在的不足

8.2.3 不允许卖空, 但允许无风险借贷时的有效边界

8.2.4 不允许卖空, 亦不允许无风险借贷时的有效边界

8.2.5 有效边界的图形绘制

第三节 组合效果的判别准则拓展

8.3.1 对夏普指数、特雷诺指数和詹森 的初步改进

8.3.2 基于有效边界交叉情形下的评价指标与方法

第九章 区域组合理论的实证检验

第一节 进行房地产区域投资组合的背景与目标

9.1.1 区域投资组合的背景

<<房地产区域投资组合研究>>

9.1.2 房地产区域组合理论实证检验的目标

第二节 数据收集与整理

9.2.1 数据收集情况概述

9.2.2 数据的处理

9.2.3 数据的检验

9.2.4 各城市的相关关系

第三节 区域分组

9.3.1 根据房地产收益进行的聚类

9.3.2 根据经济基础进行的聚类

第四节 风险分散效果评价

9.4.1 35个城市分为19类的情况

9.4.2 按照经济基础与按照房地产收益分类组合效果的比较

9.4.3 不同经济基础的比较

第十章 研究的结论与展望

第一节 本研究的主要结论

第二节 未来的研究展望

参考文献

附录A Bootstrap单纯抽样与混合抽样的程序源码

附录B 135个城市房地产收益相关系数表

附录B 235个城市的房地产收益

后记

<<房地产区域投资组合研究>>

章节摘录

如果从组合过程的角度理解房地产区域投资组合理论，房地产区域投资组合首先要解决的问题是不能组合的问题，其次是如何组合的问题，最后则是组合的效果问题。

根据上面的分析在应用房地产区域投资组合理论时，首先要检验区域房地产收益数据是否呈正态分布。

虽然本书在第二节中已经证实，房地产区域投资组合可以进行，但是如果区域房地产的收益不为正态分布，那么使用方差代表区域房地产的投资风险就有可能产生比较大的误差。

因此，在进行区域组合之前，有必要检验区域房地产收益分布的正态性。

对于正态性较差的数据，必须分析产生的原因，并采取一定的数学方法加以修正。

其次是进行区域选择。

地理上的所有区域是连在一起的，但是并不是所有区域都对房地产投资产生影响。

为此，区域组合之前必须根据区域房地产之间的相关程度进行筛选和聚合。

第三是根据组合模型进行房地产区域投资组合。

最后是判断组合的效果。

前面从多个不同的角度和层次论述了房地产区域投资组合理论的优势与功能。

现在分析一下房地产区域投资组合理论存在的问题与困境。

任何理论的形成都要经历一个不断成熟的过程，房地产区域投资组合理论同样如此。

目前这一理论尚有一些亟待进一步完善的地方。

房地产区域投资组合理论与现代投资组合理论模型的重要区别之一，就是房地产区域投资组合理论模型中增加了成本要素。

本书分析了增加成本的合理性及考虑成本因素对房地产区域投资组合的可能影响。

但是模型之中成本率常数如何确定的问题仍然没有解决。

这也最终导致了本书在第九章进行实证分析时没能对这一问题做出有效、明确的检验。

.....

<<房地产区域投资组合研究>>

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>