第一图书网, tushu007.com

<<中国房地产评论（第9辑）>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产评论（第9辑）>>

13位ISBN编号：9787564139032

10位ISBN编号：756413903X

出版时间：2012-11

出版时间：东南大学出版社

作者：张鸿雁，杨雷

页数：124

字数：120000

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

内容概要

《中国房地产评论》研究丛书以房地产研究为核心，同时涵盖企业管理、建筑学、广告、营销策划、城市规划学、社会学、经济学、城市管理学、法律、美学学科等内容，是一套学术综合性强的专业研究丛书。
它立足中国，放眼世界。
本着用一种学术性、建设性、客观性的立场去观察与思考中国的房地产业、居住变迁与生活理想，力求通过我们的观点去启发各界人士，特别是为房地产开发商们提供一种可参考性。
本书为《中国房地产评论》(第9辑)，由张鸿雁、杨雷主编，内含：理论研究、城市设计与开发、创意产业园开发与营运、设计实例、评论社区、区域市场、超时尚与反时尚、城市记忆8个栏目。

第一图书网, tushu007.com

<<中国房地产评论（第9辑）>>

书籍目录

理论研究
“城市文化资本”再生产与创意城市——上海大学的演讲(张鸿雁)
房地产调控的矛盾前行与房价的曲折变化(胡小武)
我国房地产市场利益链与调控方向(鲍宗客)
回归价值——房地产业资本周期管理(徐子圣)
城市设计与开发
通过文化引导的创新实现城市更新(王艺玮)
在上海建立中国式社区支持农业(CSA)的构想(吉安然)
“小产权房”的交易——集体产权销售型物业流转探析(王媛)
创意产业园开发与营运
都市创意产业园的“Russell”模式研究(刘清华)
创意视角下文化旅游产品的设计(汪峰)
“躬耕农庐”——立体生态农庄的建构(张鸿雁等)
智城·国际e街区——南京IC设计园整体策划案(毛志蛟)
设计实例
符号学视角下的地产广告(鲁文)
住宅设计的新思路——适宜技术在高舒适度低能耗住宅中的运用(徐苗周琦)
评论社区
正确认识房地产市场的几个核心问题(王国刚)
浅谈商业地产三大标杆企业(黄菁菁)
我国文化创意产业投融资问题探索(李欢欢赵庆国)
区域市场
上海房地产业发展与金融支持现状解读(刘蕾蕾)
产业地产与地方经济园区的发展(徐炎)
超时尚与反时尚
你的栖息之地在哪里？
(袁晓园)
你好，奥特朗(张雪梅)
城市记忆
山城记忆·佩鲁贾(旖薇)
婺源无事(张以哲)

章节摘录

房地产的本质就是收益（所持有资产的现金流）和资产增值，如果是开放经济，就再加上货币升值。
用r表示房地产的总收益，收益用R表示，即租金及增长；资产增值用E表示，它取决于能以更高的价格快速出手；货币升值收益表示汇率的因素，用F表示，则公式为：r=R+E+F　　我们将这个方程称为房地产价值方程。
回想一下房地产资本方程，决定房地产市场兴衰的重要原因是资本的回和流，（但不是唯一和绝对原因），我们将资本回／流称为房地产资本周期，这个周期是由资本方程决定的。
再联系这个价值方程，可以明确，r就是资本方程的刻度线，将这两个方程组合成联立方程基本就构成了房地产的整个经济过程，其他的都是这两个方程的分立方程，是影响的因素。
资本方程和价值方程关系密切，二者联合才是房地产的本源。
设想一下，一旦r坍塌了，泡沫就破灭了，资本流转也就坍塌了，流动性旋涡是毫不奇怪的。
极端的说，市场上的房地产没有收益了（或者降到很低了），更没有增值的空间了（价格已经高到离谱了，超过了人们的心理承受能力），那么根据资本方程，市场的资本已经流尽了，资本再也周转不动了，好了，想想那个“等于号”吧，其实就是等死，因为那个P'Q'就是由r决定的，所以说繁荣就已经埋下了毁灭的种子。
可以简单地理解两个方程，价值方程是做加法，一旦大量负债介入资本方程，那就是做乘法。
做加法很慢，但能活很久；做乘法能活的只争朝夕，也可能死的很快。
想一下资本方程，加速资本周转的极端方法是极大化销售收入，极小化权益资本，在法律成本不大的情况下，欺骗是最好的方法，最近美国的次贷危机就是重新演绎了这个故事。
……

第一图书网, tushu007.com

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