

<<中国房地产业SCP范式及市场>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产业SCP范式及市场风险的研究>>

13位ISBN编号：9787811027815

10位ISBN编号：781102781X

出版时间：2009-12

出版时间：东北大学出版社有限公司

作者：黄慧

页数：192

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>

## <<中国房地产业SCP范式及市场>>

### 前言

近年来,我国GDP每年的增速达到9%以上,房地产开发投资也以20%左右的增幅持续增长,带动了相关产业的高速发展。

但同时房地产业的投资与开发也存在一些问题。

基于此,分析我国房地产业市场结构及其对房地产市场行为、市场绩效及市场风险的影响,为房地产市场进一步的发展提供有益的咨询建议等研究已经迫在眉睫。

本书主要从西方产业组织理论的角度,采用市场结构—市场行为—市场绩效的分析方法,即经典的SCP (Structure-Conduct-Performance) 范式对房地产市场结构、市场行为、市场绩效和市场风险等问题展开研究。

本书第2章从房地产业基本概念、房地产发展基本理论入手。

对西方产业组织理论、市场风险理论进行了详细的综述,作为全书研究的理论框架。

第3章应用市场结构理论,对我国房地产业的市场结构因素——产业集中度、进退壁垒、市场结构分类等——进行分析和研究,并对研究中的若干指标进行了修正。

第4章对房地产市场行为,尤其是房地产市场的价格行为进行分析,应用蛛网模型构建了房地产市场的供需与价格关系模型,并给出房地产价格走势预测。

第5章应用市场绩效理论,对房地产市场的绩效进行分析,给出取得的成绩,找出存在的不足,并对房地产市场结构与市场绩效的关系进行研究。

## <<中国房地产业SCP范式及市场>>

### 内容概要

本书终于定稿完成，回顾几年来走过的历程，确有许多感慨。

首先，我要对天津大学的汪波教授表示最真挚的感谢，是他的言传身教和悉心指导把我带进了管理学的殿堂。

在近几年的日子里，感慨的不仅是从汪老师那里学到了管理丛林中广袤深邃的理论，使得自己的知识层次与深度均又上了一个台阶，从研究的选题、撰写、修改等各个关键阶段，汪波教授无不倾注了大量的心血。

更为重要的是从汪老师的言传身教中学到了对待科学的态度和做人的道理。

汪老师渊博的学识，谦虚严谨的治学态度，精益求精的敬业精神，平易近人、诲人不倦的作风，以及高尚的人格魅力，深深地感动着我、激励着我，深感师恩浩荡，受益终生。

# <<中国房地产业SCP范式及市场>>

## 书籍目录

1 绪论 1.1 研究背景 1.1.1 我国房地产投资与开发的现状 1.1.2 房地产市场的特点及其在宏观经济中的地位、作用与功能 1.1.3 我国房地产投资与开发存在的问题 1.2 国内外研究综述 1.2.1 国外研究动态 1.2.2 国内研究动态 1.2.3 风险综述评价 1.3 研究目的与意义 1.3.1 研究的目的 1.3.2 研究的意义

2 基本理论综述 2.1 基本概念 2.1.1 房地产业基本概念 2.1.2 区域房地产基本概念 2.2 房地产业基本理论研究综述 2.2.1 地租、地价理论 2.2.2 供求、区位理论 2.2.3 房地产投资风险的经济理论 2.3 产业组织理论研究综述 2.3.1 国外学者对产业组织理论的研究 2.3.2 国内学者对产业组织理论的研究现状 2.4 风险理论研究综述 2.4.1 风险的含义及特征 2.4.2 风险的辨识及常用的方法 2.4.3 风险评价的目的及风险评价方法

3 房地产市场结构的分析及研究 3.1 市场结构理论概述 3.1.1 市场结构的概念及构成要素 3.1.2 市场集中度 3.1.3 规模经济和范围经济 3.1.4 进退壁垒 3.1.5 产品差别 3.1.6 市场结构的分类 3.2 我国房地产业市场结构分析 3.2.1 我国房地产市场结构研究现状 3.2.2 市场结构研究若干指标的分析及改进 3.3 区域房地产业市场结构分析 3.3.1 区域房地产市场集中度考察 3.3.2 房地产规模经济和范围经济分析 3.3.3 房地产进入壁垒分析 3.4 我国房地产市场与西方成熟房地产市场的差距

4 房地产业市场行为分析 4.1 房地产市场价格现状 4.2 房地产开发企业的价格行为 4.2.1 房地产商品价格的构成及特征 4.2.2 房地产价格的影响因素 4.2.3 房地产企业定价策略 4.3 房地产市场的竞争行为 4.3.1 价格竞争行为 4.3.2 非价格竞争行为 4.3.3 房地产开发企业的不规范行为 4.4 市场机制对房地产价格系统的调控影响 4.4.1 蛛网模型在房地产市场的应用 4.4.2 市场机制对房地产价格的影响

5 房地产市场绩效分析 6 房地产市场风险分析与评价 7 天津市房地产市场实证研究 8 总结与展望 参考文献 后记

## <<中国房地产业SCP范式及市场>>

### 章节摘录

1998年，中国住房体制改革的纲领性文件颁布，决定自当年起。

停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化与社会化的住房新体制。

这个纲领性文件使国内的房地产得到飞速的发展，成为带动国内经济发展的第一支柱产业和动力。

从表1-1可以看到，近十年来，房地产投资额年平均增长率达到20%以上，施工房屋面积的平均增长率为14%，竣工房屋的平均增长率为13%，而商品房销售面积增长率达到22%，房地产销售额也以每年超出29%的速度增长。

房地产销售金额的增长一直快于房地产投资的增长，这说明了商品房的价格不断上升、房地产企业利润快速增长、房地产市场的繁荣及市场对房地产的强大需求。

房地产业的繁荣不仅成就了国内经济新的增长点，也使房地产业成为国内企业赢利最高的行业。

另外，近些年我国房地产业发展呈现高速增长态势。

其原因是以下几个方面合力的结果，一是随着民众生活水平的提高，其消费结构发生了巨大变化，住房、汽车成为民众最为重要的消费品。

而中国住房商品化之后几十年积累之住房补助资金的释放，以及金融创新工具的推出，都满足了民众购买住房的需求，从而使民众住房需求立即释放了出来。

二是中国的房地产市场是一个完全垄断性的暴利市场，驱使各类资金纷纷进入房地产市场。

三是加速发展房地产业，不仅使政府通过卖地增加其财政收入，而且房地产的发展能拉动当地GDP的增长。

四是房地产的发展也为银行及各种金融中介机构开辟了一条风险小、收益高的获利途径。

由于随着近几年中国银行业的改革和中国加入WTO，追求利润、发展自身成为银行的主要任务，房地产的发展不仅扩大了银行的业务空间，快速扩张了银行信贷规模，而且住房信贷成为银行资产质量最好的资产，因此，对房地产信贷扩张的竞争成为中国银行业的最大竞争。

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>