

<<房地产市场研究>>

图书基本信息

书名：<<房地产市场研究>>

13位ISBN编号：9787112103942

10位ISBN编号：7112103940

出版时间：2008-11

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：姚玲珍

页数：229

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>

## <<房地产市场研究>>

### 内容概要

本书由基础篇、交易机制篇、价格机制篇、竞争机制篇以及调控机制篇组成，具体包括十章、8个专题。

基础篇主要界定基本概念和阐述相关理论。

即在界定房地产、房地产市场的涵义和简要介绍中国房地产市场的发展历程之后，阐述了房地产市场的价格理论和周期理论。

交易机制篇主要分析房地产市场交易的形式和市场收益的分配。

房地产市场交易的形式包括土地征用与转让、房屋买卖与租赁以及互换、抵押和典当等。

交易价格不能完全反映房地产市场收益在相关主体间的分配，世界各国对这种收益分配的外部性一般根据庇古税或内部化理论采取相应对策进行治理。

价格机制篇主要分析房地产市场的供求以及价格的形成和传导机制。

房地产市场的需求和供应既有一般商品市场的普遍性，又有其特殊性；同时，房地产市场的供求总量和结构都存在非均衡性。

房地产市场价格的形成机制具体表现为供求价格机制和生产价格机制，但土地与住宅的价格形成又不完全一样。

房地产市场价格的传导机制主要表现为房价与地价的相互推动和相互制约。

竞争机制篇主要分析房地产市场竞争结构和竞争战略。

房地产市场的不充分性可以用勒纳指数和贝恩指数度量，竞争的不充分将会影响开发商的定价和定产行为；用开发商集中度和房地产地区集中度可以衡量房地产业的集中度。

房地产市场竞争战略包括总成本领先竞争战略、标歧立异竞争战略和目标集聚竞争战略。

调控机制篇主要研究房地产市场的调控手段和中国房地产市场调控模式的选择。

房地产市场宏观调控的经济、行政和法律手段在不同国家具体应用时又有所区别，中国在调控房地产市场时需要根据调控目标进行合理组合。

在交易机制篇、价格机制篇、竞争机制篇和调控机制篇，本书结合各章主题，共有8个专题进行深入探讨。

## &lt;&lt;房地产市场研究&gt;&gt;

## 书籍目录

基础篇 第一章 概述 第一节 房地产的涵义与特征 第二节 房地产市场的涵义与特征 第三节 中国房地产市场的发展历程 第二章 房地产市场价格理论与周期理论 第一节 房地产市场价格理论 第二节 房地产市场周期理论交易机制篇 第三章 房地产市场交易 第一节 土地征用与转让 第二节 房屋买卖与租赁 第三节 房地产市场交易的其他形式 专题3—1 美、日、德土地管理制度的比较 第四章 房地产市场收益分配 第一节 房地产市场收益的来源与分配 第二节 房地产市场收益分配的外部性 第三节 房地产市场收益分配机制的国际比较 第四节 中国房地产市场收益分配机制的完善 专题4—1 上海房地产市场“异象”的微观解释：一个行为经济学的分析框架价格机制篇 第五章 房地产市场供求 第一节 房地产市场供求的涵义与影响因素 第二节 房地产市场供求的非均衡性 专题5—1 我国房地产市场结构与房价关系的实证分析 第六章 房地产市场价格机制 第一节 房地产市场价格的形成机制 第二节 土地价格形成机制与住宅价格形成机制 第三节 房地产价格的传导机制 专题6—1 上海住宅市场“泡沫说”和“健康说”的实证分析竞争机制篇 第七章 房地产市场竞争结构 第一节 房地产市场竞争的不充分性 第二节 房地产市场集中度 第三节 中国房地产市场竞争状况 专题7—1 上海住宅市场竞争不充分性的实证分析 第八章 房地产市场竞争战略 第一节 竞争战略的涵义与构成 第二节 房地产市场竞争战略 第三节 中国房地产企业竞争战略选择 专题8—1 台湾地区老年公寓市场分析调控机制篇 第九章 房地产市场调控手段 第一节 房地产市场调控的一般描述 第二节 美、日、新房地产市场调控手段比较 第三节 中国房地产市场调控手段的评价 专题9—1 宏观经济变量对房地产价格的影响 第十章 中国房地产市场调控模式选择 第一节 概述 第二节 房地产市场宏观调控差异的国际比较 第三节 中国房地产市场调控模式的取向 专题10—1 预期对住宅价格的影响分析参考文献

## <<房地产市场研究>>

### 章节摘录

第一章 概述 第一节 房地产的涵义与特征 一、房地产的概念 房地产市场的客体是房地产，因此首先必须了解房地产的概念、特征等有关内容。

房地产，是房屋建筑与建筑地块有机组成的整体，在本质上包括土地和建筑物两大部分，既是最基本的生产资料，又是最基本的生活资料。

由于房地产在物质形态上总是表现为房依地建、地为房载、房地不可分离以及难以移动等特征，所以在国外通常把房地产称为不动产，即Real Estate或Real Property。

在理解房地产的概念时，必须把握房地产概念表述的多样性与本质的同一性。

对于房地产概念的表述，主要有以下几种：（1）房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施以及诸如水、矿藏、森林等自然资源。

还包括与土地所有权有关的所有权利和利益、与分析房地产有关的知识，以及经营房地产买卖的商业界。

（2）房地产是指土地、土地上的永久性建筑物和由它们衍生的各种物权，如典权、地上权、抵押权、地役权以及租赁权等。

（3）房地产是指土地、建筑物及其地上定着物，如水、电、暖气、卫生、通信以及电梯等设备

。（4）房地产是指土地及其附着物。

土地的附着物是指与土地连在一起并在不可分离的状态下使用的房屋、桥梁以及电梯等设备。

（5）房地产是土地和土地上的建筑物、定着物及其衍生的权利与义务的总和。

<<房地产市场研究>>

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>