

<<房地产宏观调控政策与法律>>

图书基本信息

书名：<<房地产宏观调控政策与法律>>

13位ISBN编号：9787301196229

10位ISBN编号：7301196229

出版时间：2011-11

出版时间：北京大学出版社

作者：杨勤法

页数：215

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>

<<房地产宏观调控政策与法律>>

内容概要

财税政策法律是我国房地产宏观调控赖以依靠的重要手段之一。财税政策法律在调控过程发挥了积极的作用，但在抑制房价上涨方面的效能却没有得到体现。除现有的财税政策法律没有得到很好的执行外，财税调节功能被夸大了。许多税种的出台与控制房价的目标背道而驰。要有效发挥财税政策法律在房地产宏观调控中的效果，必须明确各级政府的财税权限，公开论证新税种的正负效应，在加税的同时，进行必要的减税。

货币政策对房地产宏观调控有决定性的影响。2009年货币的大量供应成了房价疯涨的推手。研究表明，房价高低与货币供应量的多少有相关性。我国多年的宽松货币政策使巨额资金流入楼市，使房地产市场对银行资金产生依赖。一旦银行资金收紧，许多房地产企业的正常发展都会受到影响，反过来，这又将威胁到银行资金的安全。房地产市场宏观调控要取得实际效果，房地产市场的货币政策应保持连贯性，同时与其他调控政策相协调。

房地产市场的宏观调控涉及的面很广，任何一方的不当或错误都会影响房地产宏观调控的实际效果。本书从纵向和横向两个方面对我国房地产市场的相关政策法律作了详尽的研究。一方面以时间为线索，对房地产宏观调控政策法律进行纵向思考。我国房价从2003年开始上涨，由此引起了管理层的关注，相应的调控政策法律也相继出台，同时，本书也以2003年以来的房地产调控政策法律为样本，分析了相关政策法律的出台背景、存在的问题、对房地产市场的影响及相关的改正建议。另一方面以管理部门为线索，对房地产宏观调控进行横向思考，比较分析各部门之间房地产调控政策法律的矛盾与冲突，找出其原因，提供自己的意见。

最后，本书建议相关部门，在房地产宏观调控中，决不能以调控为名干预市场经济的发展，房价的上涨不是市场化的恶果，而是市场化还不够深化及政府缺位的结果，我国现行的房地产调控政策法律必须作出调整，否则，中国的房地产市场调控难以取得理想效果。

本书共五章，第一章为房地产市场调控主体研究。根据中央政府、地方政府各自的职责，重点研究中央与地方在房地产宏观调控中的利益博弈，各自应负的责任。由于房地产调控涉及的部门众多，本章对主要部门的责任也作了分析，其中以发改委、住建部门、国土部门、财税部门、金融部门为主。研究内容包括出台政策法律的权力范围、政策法律的实际效果（包括内容分析）、对房地产市场的影响等。第二章为房地产业的定位与保障性住房。我国如何定位房地产业一直存在反复，本章研究了房地产业的政策法律，分析了其中存在的问题，提出了我国房地产业定位的基本标准和依据。同时，对我国的房地产业进行了合理的划分，研究了保障性住房与商品房的供应主体及各自的责任，提出对两者的不同调控对策。第三章为房价与地价的关系及土地政策法律。到底是地价推高了房价，还是房价拉高了地价，开发商和国土部门存在截然不同的意见，中央与地方的看法也不相同，主要原因是土地收益的分配问题。

<<房地产宏观调控政策与法律>>

本章通过对我国土地政策法律的研究，揭示了房价与地价的基本关系，提出了我国房地产宏观调控中的土地调控对策。

第四章为房地产调控中的财税政策法律。

为了调控房价，我国采取的主要财税政策是加税。

本章分析了我国房地产调控中出台的相关财税政策法律。

研究表明，加税的效应并非都是正面的，加税更多的是推高了房价。

我国的财税调控中，还存在较为明显的违法现象，这些现象必须加以改正。

第五章为房地产调控中的货币政策法律。

本章重点研究我国房地产宏观调控中的货币政策法律，研究表明，房地产的发展对银行资金的依赖性非常大。

货币调控政策法律执行得好与坏，直接关系到房地产业能否健康平稳发展。

我国货币政策法律的连贯性还不够，使市场难以形成合理预期。

房地产宏观调控需要正确的货币政策的支持。

<<房地产宏观调控政策与法律>>

作者简介

杨勤法，经济法学博士（华东政法大学），工商管理博士后（复旦大学），高级律师，研究生导师，主要从事房地产法、经济法、公司法等的教学、研究与实务。
现任职于华东政法大学，为本科生讲授经济法学、公司法、房地产法学等，为研究生讲授经济法专题研究、房地产法研究等。
发表论文三十余篇，出版专著1部，参与编写教材7部。

<<房地产宏观调控政策与法律>>

书籍目录

- 第一章 谁是疯涨房价的责任主体--房地产宏观调控主体研究
 - 第一节 房地产调控所涉主体
 - 第二节 房地产商的社会责任边界
 - 第三节 房地产价格管制中的政府责任
- 第二章 上帝的归上帝、恺撒的归恺撒--房地产业的定位与保障性住房
 - 第一节 房地产业定位研究
 - 第二节 社会保障房
- 第三章 先有鸡还是先有蛋--房价与地价的关系及土地政策法律
 - 第一节 房价地价的关系
 - 第二节 集体土地的利益分配
- 第四章 加税减税，谁说了算--房地产调控中的财税政策法律
 - 第一节 房地产税收调控的效率和效力
 - 第二节 住宅房产税的调控效果
- 第五章 不差钱还是钱太少--房地产调控中的货币政策法律
 - 第一节 房地产调控中的货币政策
 - 第二节 土地财政下的地方债
- 附录 我国房地产宏观调控主要政策汇总

<<房地产宏观调控政策与法律>>

章节摘录

(二) 地方政府性债务收支未纳入预算管理, 债务监管不到位 除地方政府债券和各种财政转贷外, 大部分地方政府性债务收支未纳入预算管理和监督, 相关管理制度也不健全。至2010年底, 在36个省级政府中, 有7个未出台地方政府性债务管理规定, 8个未明确债务归口管理部门, 14个未建立政府性债务还贷准备金制度, 24个未建立风险预警和控制机制。市级和县级政府债务管理制度不健全的问题更为突出, 一些地方长期存在债务规模底数不清、偿债责任未落实等问题。

(三) 部分地区和行业偿债能力弱, 存在风险隐患 一是个别地方政府负有偿还责任的债务负担较重。

2010年底, 有78个市级和99个县级政府负有偿还责任债务的债务率高于100%, 分别占两级政府总数的19.9%和3.56%。

由于偿债能力不足, 部分地方政府只能通过举借新债偿还旧债, 截至2010年底, 有22个市级政府和20个县级政府的借新还旧率超过20%。

还有部分地区出现了逾期债务, 有4个市级政府和23个县级政府逾期债务率超过了10%。

二是部分地方的债务偿还对土地出让收入的依赖较大。

2010年底, 地方政府负有偿还责任的债务余额中, 承诺用土地出让收入作为偿债来源的债务余额为25473.51亿元, 共涉及12个省级、307个市级和1131个县级政府。

三是部分地区高速公路、普通高校和医院债务规模大、偿债压力较大。

截至2010年底, 地方政府性债务余额中用于高速公路建设的债务余额为11168.11亿元, 其中政府负有偿还责任的债务754.02亿元、政府负有担保责任的债务7809.63亿元、其他相关债务2604.46亿元, 分别占6.75%、69.93%和23.32%。

部分地区的高速公路处于建设期和运营初期, 其收费收入不足以偿还债务本息, 主要依靠举借新债偿还, 2010年全国高速公路的政府负有担保责任的债务和其他相关债务借新还旧率达54.64%。

截至2010年底, 1164所地方所属普通高校和3120家公立医院分别有政府性债务2634.98亿元和977.74亿元。

其中有387所高校和230家医院2010年政府负有担保责任的债务和其他相关债务的借新还旧率超过50%, 当年借新还旧偿债额分别为542.47亿元和95.29亿元。

有95所高校和575家医院存在债务逾期现象, 逾期债务分别为27.18亿元和30.42亿元。

一些地方已安排441.38亿元财政资金用于偿债。

.....

<<房地产宏观调控政策与法律>>

编辑推荐

房地产宏观调控近年来一直是政府宏观调控的重点之一。

《经济法文库（第2辑）：房地产宏观调控政策与法律》从房地产宏观调控主体、保障性住房与房地产业的定位、房价与地价的关系及土地政策、房地产调控中的财税政策、房地产调控中的货币政策几个方面入手，探讨我国房地产宏观调控中的得失，并提出自己的建议。

<<房地产宏观调控政策与法律>>

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>