

<<房地产经济学>>

图书基本信息

书名：<<房地产经济学>>

13位ISBN编号：9787309038903

10位ISBN编号：7309038908

出版时间：2004-4

出版时间：复旦大学出版社

作者：华伟

页数：422

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>

## 前言

随着我国经济的发展，房地产业逐步成为国民经济的支柱产业之一。房地产业的健康发展可以带动很多相关产业的发展，带来整个国民经济的繁荣。但是，其他国家和地区的经验告诉我们，房地产业如果发展不健康，很容易集聚泡沫，一旦泡沫破裂就会给国民经济带来很大的冲击。另一方面，随着人民收入水平的提高，人们的需求层次已经从讲究吃和穿上升到讲究家居环境上，住房已经成为家庭财富的主要形式。如果房地产业发展健康，人们生活就比较安定；如果房地产业发展不健康，社会安定就缺少了一个保障。

我国房地产业历史悠久，但是真正与现代市场经济联系在一起的房地产业起步却比较晚。这几年，房地产业发展势头非常迅猛，1998年之后全国大部分行业都比较低迷，但房地产业却一枝独秀，供需两旺，房价一路走高。我国房地产业总体比较健康，但暴露的问题也不少。因此，了解房地产市场运行变化的规律，掌握房地产投资和运营的原理，对于宏观经济的监控者、房地产业的从业人员、高等院校相关专业的学员和普通消费者，都是至关重要的。《房地产系列教材：房地产经济学》就是为这些读者撰写的，有一定的理论深度，但比较通俗易懂。

## <<房地产经济学>>

### 内容概要

《房地产系列教材：房地产经济学》系“房地产系列教材”之一种，全书共分十章，内容有房地产商品与房地产市场、房地产市场供求分析、房地产企业组织资源及其管理、房地产企业经营管理、房地产项目管理、房地产资产经营管理、房地产经营风险和风险管理、房地产估价、房地产经营的收益分析和房地产管理法。

书末还有两个附录，分别介绍了财务数学的基础知识和 Microsoft Excel 软件在财务分析中的简单运用。

## 书籍目录

第一章 总论?第一节 房地产与房地产业?第二节 房地产经济学概述 ???第三节 我国房地产业发展的历史轨迹 ???第二章 房地产分析中的空间经济学理论 ?第一节 地租理论与城市地租 ?第二节 土地区位理论 ?第三节 区位理论在房地产中的应用 ?第四节 土地用途连续性理论 ?第三章 房地产法律制度 ???第一节 房地产法概述 ???第二节 房地产产权制度 ?第三节 房地产交易法律制度 ???第四章 城市规划与土地利用规划 ?第一节 城市规划的基本概念 ?第二节 城市规划的作用和任务 ?第三节 城市规划与城市经济 ?第四节 城市规划与土地利用 ?第五节 城市规划对于房地产开发的意义 ?第五章 房地产市场 ?第一节 房地产市场体系 ?第二节 房地产市场的供给与需求 ?第三节 房地产市场的运行机制 ?第六章 房地产价格 ?第一节 房地产价格的特征与分类 ?第二节 房地产价格的构成 ??第三节 影响房地产价格的因素 ?第四节 房地产价格的评估 ?第七章 房地产投资与开发 ?第一节 房地产投资与开发概述 ?第二节 宏观政策对房地产投资的影响 ?第三节 房地产投资的风险 ?第四节 房地产投资的可行性研究 ?第五节 房地产开发企业创建 ?第八章 房地产营销 ?第一节 房地产营销概述 ?第二节 房地产营销内容与方式 ?第三节 房地产营销的分类 ?第四节 房地产销售策略 ?第九章 房地产金融 ?第一节 房地产抵押贷款 ?第二节 住房公积金 ???第三节 房地产保险 ?第四节 房地产信托 ?第五节 住房抵押贷款证券化 ?第六节 项目融资 ?第十章 房地产税收 ?第一节 房地产税收概述 ?第二节 我国的房地产税收制度 ?第三节 国外房地产税收制度 ?第十一章 房地产业的宏观调控 ?第一节 经济周期与房地产经济周期 ?第二节 房地产经济的宏观调控体系 ?第三节 房地产经济宏观调控的主要措施 ?第四节 城市房地产市场预警指标体系的建立 ?第十二章 房地产业的可持续发展 ?第一节 城市发展与房地产业 ?第二节 房地产业发展与生态环境 ?第三节 房地产业发展与适度的人口增长 ?第四节 房地产业的可持续发展 ?

## 章节摘录

## (二) 城市地租的存在形式 1. 城市土地的级差地租。

在我国，城市土地的地租，主要表现为级差地租。

城市级差地租则可分为区位级差地租、功能级差地租、规模级差地租三种存在形式，它对于我国城市土地的合理运用，发挥了巨大的作用。

## (1) 城市区位级差地租。

它是指由于城市自身所处的区位、城市内部各个企事业单位的地理位置不同所形成的，它应该是土地使用者的超额利润的转移（对事业单位及国家有关行政管理部门等不应征收这部分地租）。

我国疆域辽阔，有960万平方公里，居世界第三位；城市市区面积达173.9万平方公里，有666个城市。

（《中国统计年鉴》，1996年，第331页）由于城市自身所处的区位不同，从而造成了城市经济发展的不平衡，主要表现为东部沿海地区发展较快，而中西部地区则相对较迟缓。

如上海在1996年人均国内生产总值高达23 000元，而乌鲁木齐则不足10 000元。

沿海城市之所以能够达到如此高的发展水平，与它的城市区位关系密切相关。

对于城市内部的各个主体来说，由于其所处的位置不同，其所能创造的收入也有相当大的差距。

## (2) 城市功能级差地租。

它是指由城市的产业性质及其结构所决定的，是由于社会的投入增加所引起的，其与农业的级差地租十分相似，它也来源于使用者的超额利润的转移。

一般来说，当企业投资、城市政府对于城市基础设施进行投资所形成，当企业、城市基础设施一旦形成，其所占土地的平均效益也会随之而形成。

一般来说，第三产业用地效益要高于第二产业用地，第二产业用地效益要高于第一产业，同时其各个产业内部又千差万别。

.....

<<房地产经济学>>

编辑推荐

《房地产系列教材：房地产经济学》注重理论和实务的合理平衡，内容丰富详实，适合各大专院校房地产专业师生、房地产实务人员等。

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>