第一图书网, tushu007.com

<<房地产与资本市场>>

图书基本信息

书名：<<房地产与资本市场>>

13位ISBN编号：9787504950123

10位ISBN编号：7504950122

出版时间：2009-5

出版时间：中国金融出版社

作者：张中华，朱新蓉，唐文进 主编

页数：472

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

《房地产与资本市场》包括房地产供求均衡与非均衡、房地产价格的决定、中国房地产市场主体的行为等内容。

第一图书网, tushu007.com

<<房地产与资本市场>>

书籍目录

主题篇 绪论 第一章 中国房地产需求分析　一、房地产需求的内涵　二、房地产需求的影响因素　三、房地产需求的实证分析 第二章 中国房地产市场供给分析　一、房地产市场供给总量分析　二、房地产市场供给结构分析　三、结论与建议 第三章 中国房地产供求均衡与价格决定　一、房地产供求均衡与非均衡　二、房地产价格的决定　三、中国房地产市场主体的行为 第四章 中国房地产业的地位及驱动效应分析　一、国内外研究综述　二、研究方法与数据来源　三、改革前后中国房地产业的驱动效应　四、房地产业地位及驱动效应的国际比较　五、结论及政策建议 第五章 房地产泡沫的测度与成因分析　一、问题的提出　二、相关文献回顾　三、房地产泡沫的理论分析　四、我国房地产泡沫的测度：指标法　五、房地产泡沫的成因分析　六、房地产泡沫的治理对策 第六章 房地产信贷　一、文献回顾　二、中国房地产供求与银行信贷关系的理论考察　三、房地产信贷对房地产供求影响的实证分彬　四、对中国房地产信贷的政策建议 第七章 房地产投资信托基金在中国的发展及风险规避　一、中国发展房地产投资信托基金的必要性　二、中国房地产投资信托基金的有益探索及制约因素　三、中国发展房地产投资信托基金的模式选择　四、中国发展房地产投资信托基金的风险规避 第八章 房地产公司上市与证券市场　一、中国房地产公司上市融资的现状与趋势　二、房地产上市公司的运行现状与公司业绩　三、房地产上市公司与证券市场相关关系分析　四、结论 第九章 房地产价格与股票价格的关系　一、问题的提出　二、文献综述　三、房价与股价的影响因素及联动机理　四、中国房价与股价关系的实证分析　五、研究结论与政策启示 第十章 房地产周期与经济周期　一、房地产周期的运行机理与分析方法　二、房地产周期的实证分析　三、房地产周期与经济周期关系的实证分析　四、房地产周期与宏观经济调控政策关系的考察　五、结论 第十一章 美国次贷危机及其对中国的启示　一、美国次贷危机及其生成原因　二、美国次贷危机的全球传导机制　三、美国次贷危机对中国的启示　四、结束语 第十二章 中国房地产市场宏观调控分析　一、房地产市场的有序运行依赖于适度的政府宏观调控　二、1998年以来中国房地产市场的宏观调控轨迹　三、近年来中国房地产市场宏观调控效果实证分析
　三、房地产上市公司与证券市场相关关系分析　四、结论 第九章 房地产价格与股票价格的关系　一、问题的提出　二、文献综述　三、房价与股价的影响因素及联动机理　四、中国房价与股价关系的实证分析　五、研究结论与政策启示 第十章 房地产周期与经济周期　一、房地产周期的运行机理与分析方法　二、房地产周期的实证分析　三、房地产周期与经济周期关系的实证分析　四、房地产周期与宏观经济调控政策关系的考察　五、结论 第十一章 美国次贷危机及其对中国的启示　一、美国次贷危机及其生成原因　二、美国次贷危机的全球传导机制　三、美国次贷危机对中国的启示　四、结束语 第十二章 中国房地产市场宏观调控分析　一、房地产市场的有序运行依赖于适度的政府宏观调控　二、1998年以来中国房地产市场的宏观调控轨迹　三、近年来中国房地产市场宏观调控效果实证分析
四、近年来中国房地产市场宏观调控政策失效原因剖析 五、国外相关经验借鉴 六、中国房地产市场宏观调控思路矫正专题篇 一、基于新兴古典框架的融资结构优化研究 二、成本收益差异的房地产不对称双头投资决策分析附录 2007年中国金融与投资发展大事记 一、货币市场大事记 二、国际金融大事记 三、证券市场大事记 四、保险市场大事记 五、投资大事记参考文献

章节摘录

主题篇　第二章 中国房地产市场供给分析　二、房地产市场供给结构分析　以房地产出售价格和出租价格为标准，房地产租赁价格与出售价格的比值可看做反映房地产租赁市场和出售市场平衡的经济信号，通常我们称之为租售比，即每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。

对于买房者来说，他需要支付的总费用包括买房的房价、房产税、维修费、保险费等；而对于租房者来说，他需要支付的总费用包括每个月的租金，还有整个租房期间内的租金利息之和。

从理论上分析，合理租售比的确定原则是在房屋的整个寿命期内，购房所需支付的全部费用与租房所需支付的全部费用相等。

如果租赁价格升高，而出售价格不变，那么租赁市场的出租供给数量就会增加，相对应地，租赁市场上房地产租赁需求将会减少，出售市场上购买需求将会增加，前者抑制了房地产租赁，后者促使房地产售价上升，直至新的租赁价格与出售价格的比值回到合理的水平，租赁市场和出售市场重新达到均衡、稳定。

相反，如果租赁价格下降，而出售价格不变，那么房地产租赁市场供给减少，需求增加，而房地产出售市场需求减少，供求规律促使房地产租赁价格回升，直至新的租赁价格与新的售价之比重新回到合理的水平，租、售市场重新达到新的均衡。

下面分析我国1998-2006年住房销售价格指数与住房租赁价格指数的变动趋势。

1998一-2001年住房租赁价格指数上涨速度非常快，这与1998年住房分配货币化政策实施以及住房制度改革带来的公有住房租赁价格的提高有很大关系，而在这几年间民间住房租赁市场的规模还比较小，由于受到样本的限制和政策因素的影响，难以有效分析销售市场与出租市场之间的真实价格关系；但2002-2006年住房租赁价格指数的上涨幅度明显下降，与此相对应的是，住房销售价格指数自2002年以来进入快速上涨期，很显然在此期间住房销售价格与住房租赁价格的增长趋势出现了背离。

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