

图书基本信息

书名：<<住宅价格与土地价格的城市间差异及其决定因素研究>>

13位ISBN编号：9787505884373

10位ISBN编号：7505884379

出版时间：2010-1

出版时间：经济科学出版社

作者：张娟锋

页数：216

字数：250000

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

党的十一届三中全会以来，中国房地产业伴随着改革开放的步伐已经走过30年了，特别是在邓小平同志1980年发表关于建筑业和住宅问题的谈话、1992年南方讲话以后，随着城镇住房制度改革的深化，中国房地产业发生了翻天覆地的变化。

1980年开始，浙江省部分市、县率先试行公有住房出售的改革，1992年房地产开发市场化步伐大大加快，1998~2004年浙江省房地产业出现持续、快速发展，全省房地产市场购销两旺，人气很足，被业内人士称之为房地产的“浙江现象”。

为了更好地从理论与实践上探索“浙江现象”的内在规律，在房地产业改革与发展过程中发挥理论先导的积极作用，近年来，浙江省房地产业协会会同杭州市房地产业协会与浙江大学房地产研究中心联系行业的热点、难点问题，确定了一批能体现时代性、把握规律性、富于创造性的课题合作进行研究。

2005年将当时主要的研究成果汇编成《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第一集）共8本著作，由经济科学出版社出版发行，在学术界和产业界都产生了广泛影响。

随着时间的推移，合作研究的成果又有了新的积累和提升，现在我们再次将其结集成册，以《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第二集）为名予以出版，奉献给广大读者，我们期望它能为我国房地产业的改革发展起到添砖加瓦的作用。

2008年以来，在国内宏观调控和国际金融危机双重压力下，我国房地产市场出现持续低迷的局面。

## 内容概要

本书试图解释中国住宅价格与土地价格的城市间差异，评价当前土地市场微观干预政策的效果，并提出相应的政策建议。

在住宅市场与土地市场的联动分析框架内，本书构建了中国城市住宅价格与土地价格的联立方程模型，通过收集中国35个大中城市2003～2005年的105个样本数据，利用两阶段最小二乘法系统分析了住宅价格与土地价格城市间差异的内生决定因素和外生决定因素，考察了这些因素的作用方向和影响程度。

此外，本书还利用杭州1999～2005年所有公开出让的146宗住宅用地的交易数据，对于土地市场微观干预政策的效果进行了评价，提出了具有区域差异性的政策建议。

## 书籍目录

第一章 绪论 第一节 问题的提出 第二节 研究目标与概念界定 一、研究目标 二、概念界定 第三节 研究方法与技术路线 一、研究方法 二、技术路线 第四节 研究框架与章节安排 一、研究框架 二、章节安排

第二章 住宅价格与土地价格的城市间差异研究综述 第一节 住宅价格城市间差异的研究动态 一、20世纪90年代以前的相关研究 二、20世纪90年代以后的相关研究 三、住宅价格城市间差异决定因素的总结 第二节 土地价格城市间差异的研究进展 一、维特的衍生需求理论模型 二、曼宁的改进衍生需求理论模型 三、波特潘的完整住宅市场分析模型 四、土地价格城市间差异决定因素的总结 第三节 国内住宅价格与土地价格的相关研究 一、国内住宅价格的相关研究 二、国内土地价格的相关研究 三、国内住宅价格与土地价格互动关系的研究 第四节 小结

第三章 中国城市土地市场与住宅市场形成过程及价格特点分析 第一节 城市土地市场的形成过程分析 一、土地资源配置体制的市场化改革进程分析 二、城市土地市场形成的制度基础分析 三、城市土地市场的相关利益主体分析 第二节 城市土地价格的种类及其形成过程分析 一、城市监测土地价格及其指数构成分析 二、城市交易土地价格及其指数构成分析 三、城市土地价格的形成过程分析 第三节 城市住宅市场的形成过程及其价格特点分析 一、城市住房制度的变革过程分析 二、城市住宅市场的结构架构分析 三、城市住宅价格的种类及其特点分析 第四节 小结

第四章 城市住宅价格与土地价格联立方程模型的构建 第一节 住宅价格与土地价格城市间差异的决定因素 一、住宅市场和土地市场的关系框架 二、模型中使用的决定因素及其分类 第二节 住宅价格与土地价格联立方程模型的构建过程 一、城市住宅市场上的价格方程 二、城市土地市场上的价格方程 三、城市住宅价格与土地价格的联立方程模型 第三节 联立方程模型识别与检验中的关键问题 一、联立方程模型的关键概念 二、可识别性与识别方法选择 三、联立性的检验步骤 第四节 小结

第五章 样本选择、数据获取与描述性统计分析 第一节 样本选择与描述 一、样本城市的区域分布 二、样本城市的规模分布 第二节 数据获取与变量测量 一、住宅价格与土地价格的测量与描述 二、城市居民收入水平与人口的测量与描述 三、建筑成本与城市愉悦度的测量与描述 四、非居住商品价格变动趋势与失业率的测量与描述 五、衣地成本、土地可得性与土地市场化程度的测量与描述 第三节 数据整理与变量总结 一、数据的指数平减处理 二、实证研究中的变量总结

第六章 住宅价格与土地价格城市间差异及其决定因素实证分析 第一节 实证模型设定与变量预期影响 一、住宅价格与土地价格联立方程模型的设定 二、变量的预期影响 第二节 住宅价格与土地价格单方程模型的OLS估计结果 一、住宅价格方程的OLS估计结果 二、土地价格方程的OLS估计结果 第三节 联立方程模型系统的2SLS估计结果及其检验 一、住宅价格与土地价格联立方程系统简化式的估计结果 二、住宅价格与土地价格联立方程系统结构式的估计结果 三、住宅价格与土地价格联立方程模型的检验 第四节 OLS和2SLS估计结果的比较分析 一、内生变量作用显著 二、外生变量作用存在差异 第五节 小结

第七章 土地市场微观干预效果与干预政策研究 第一节 土地市场微观干预效果评价 一、已有研究成果与研究背景 二、研究假设与分析框架 三、研究地区、数据和结果 第二节 实证结果的政策启示 一、住宅市场与土地市场是关联资产市场 二、住宅价格与土地价格之间存在联立性 三、住宅市场与土地市场存在区域差异性 第三节 城市住宅市场与土地市场的干预政策 一、形成具有区域差异性的城市不动产价值获取机制 二、开辟新的区域性住宅用地供应市场 第四节 小结

第八章 研究结论与展望 第一节 主要结论 第二节 学术价值 第三节 研究不足 第四节 研究展望

附录1：35个大中城市相关数据 附录2：杭州146宗住宅用地出让数据 参考文献 攻读博士期间主要科研成果后记

章节摘录

(三) 住宅价格 本书所指的住宅价格是一个城市住宅市场总体上所形成的价格,可以看做一个区域性城市住宅市场供求关系下所形成的住宅价格水平,不是指一套住宅或一个楼盘的单位面积价格或总价格。

在国外研究中,主要通过住宅价格指数来反映城市层面的住宅价格水平。

住宅价格指数通常有三种类型:特征价格指数(Hedonic PriceIndices)、重复交易价格指数(Repeated SalesIndices)和混合价格指数(Hybrid PriceIndices)。

由于反映信息的不同,各种指数有其各自的特点,需要根据研究目的使用不同的数据。

通常来讲,对于城市间住宅价格差异的研究,应当采用特征价格指数,来消除不同城市住宅特征的差异。

目前,国内比较有代表性的“中房指数”就是采用特征价格模型来计算出不同城市住宅价格的特征指数。

由于中国房地产价格指数研究和编制相对比较滞后,目前发布的价格指数还存在一定缺陷。

(四) 土地价格 本书中的土地价格是城市一级住宅用地市场和二级住宅用地市场所形成的城市住宅用地总体价格水平,不是具体时刻或具体区位的单宗土地价格。

当前,国内反映城市土地价的数据主要有两种类型:城市土地交易价格及其指数和城市监测地价及其指数。

土地交易价格及其指数是由国家统计局以年度和季度为周期发布的全国35个大中城市的地价指标,包括居民住宅用地交易价格及其指数、工业用地交易价格及其指数、商业用地交易价格及其指数和其他用地交易价格及其指数。

目前,国家统计局仅在《中国统计年鉴》和《统计快报》中定期发布根据土地交易价格计算出来的土地交易价格指数,不公布土地交易价格的绝对数值。

土地交易价格及其指数涵盖了各种交易方式下土地市场的成交价格,可以用来衡量各类用地细分市场价格的走势,但是不能进行城市间的横向比较。

城市监测地价及指数是由国土资源部城市地价动态监测系统以季节和年度为周期,对全国、重点城市和区域发布的地价指标,包括商业地价及其指数、居住地价,及其指数、工业地价及其指数和反映市场地价总体变动的综合地价及其指数。

城市监测地价比较稳定,可以细分到住宅用地并且可以获得城市土地价格的绝对数值,因此,本书用监测地价中的城市住宅用地平均价格的数据来反映城市总体住宅用地价格水平。

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>