

图书基本信息

书名：<<长三角地区重点城市房地产市场比较研究>>

13位ISBN编号：9787505885585

10位ISBN编号：7505885588

出版时间：2010-1

出版时间：经济科学出版社

作者：樊文兴，任超群 著

页数：162

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

自1998年国家正式停止福利分房以来，中国房地产业经历了启动期和形成期，已经逐步进入了发展期和成熟期。

中国经济持续快速增长，城市化进程不断加快，为房地产业提供了广阔的发展前景和良好的投资价值。

目前，房地产已经成为企业和家庭投资的重要领域之一，也是政府规划和建设城市的重要载体，城市房地产市场的发展趋势和投资潜力是全社会关注的热点和难点。

同时，房地产业在国民经济发展中具有重要地位，是国家管理和调控的重点，准确把握房地产市场发展现状及其存在的问题是政府面临的一项重要任务。

本书构建了城市房地产市场的分析框架和指标体系，为政府部门、开发商和普通消费者提供了可借鉴的城市房地产市场研究的理论和方法。

鉴于长三角地区是国家政策调控的重点区域和开发商投资的热点区域；其房地产市场容量与发展速度均位居全国前列，本书重点对该地区重点城市的房地产市场进行了比较研究，以期能为读者认识和了解长三角地区重点城市的房地产市场提供一些帮助。

书籍目录

总论篇 长三角地区重点城市房地产市场比较研究 第一章 城市房地产市场分析框架与指标体系 一、城市房地产市场的体系结构 (一)房地产市场体系结构 (二)房地产市场体系内在联系 二、城市房地产市场分析的主要类型及特点 三、土地市场分析指标体系 (一)土地市场基本信息指标选择及解释 (二)土地市场结构性指标选择及解释 (三)土地市场趋势性指标选择及解释 四、新建住宅买卖市场分析指标体系 (一)新建住宅买卖市场基本信息指标选择及解释 (二)新建住宅买卖市场结构性指标选择及解释 (三)新建住宅买卖市场趋势性指标选择及解释 五、二手住宅买卖市场分析指标体系 (一)二手住宅买卖市场基本信息指标选择及解释 (二)二手住宅买卖市场结构性指标选择及解释 (三)二手住宅买卖市场趋势性指标选择及解释 六、住宅租赁市场分析指标体系 七、写字楼市场分析指标体系 (一)写字楼市场基本信息指标选择及解释 (二)写字楼市场结构性指标选择及解释 (三)写字楼市场趋势性指标选择及解释 八、商业营业用房市场分析指标体系 第二章 长三角地区16个城市房地产市场比较研究 一、土地市场比较研究 (一)土地市场交易数据来源与说明 (二)土地交易总量比较分析 (三)土地交易结构比较分析 (四)土地交易价格比较分析 (五)住宅用地市场供需比较分析 (六)住宅用地市场发育程度比较分析 二、新建商品房市场比较研究 (一)房地产投资比较分析 (二)新建商品房销售比较分析 (三)新建商品房市场供需比较分析 (四)新建商品房价格比较分析 三、二手住宅买卖市场比较研究 四、住宅租赁市场比较研究 第三章 长三角地区15个城市房地产市场投资潜力比较研究 一、城市房地产市场投资潜力评价体系构建 (一)城市社会经济发展衡量指标选择 (二)城市房地产市场运行衡量指标选择 (三)城市房地产市场趋势衡量指标选择 (四)城市房地产市场投资风险衡量指标选择 (五)城市房地产市场投资潜力评价体系 二、城市房地产市场投资潜力评价模型 (一)确定权重的几种方法分论篇 浙江省11个城市房地产市场回顾与展望参考文献

章节摘录

(一) 房地产市场体系结构 房地产市场有狭义和广义两层含义。
狭义的土地市场，是指进行土地买卖、租赁、抵押等交易活动的场所。
广义的土地市场，是指整个社会土地交易关系的总和。
一个完整的土地市场，是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等经济要素构成的一个大系统。

它是不同子市场的集合，根据不同的分法，土地市场可以分为不同的子市场。

按交易层次分，土地市场可以分为一级市场、二级市场和三级市场。

一级市场又称土地一级市场，是指政府部门代表国家将国有土地的使用权有偿、有期限地出让给使用者形成的市场，是土地所有者和土地使用者之间的纵向流通市场。

二级市场是房地产开发企业与土地使用者之间的交易市场，有两种形式：一种是开发公司在土地上建造房地产，并将土地使用权连同地上建筑物通过出售、出租等方式转让给使用者；另一种方式是开发公司将土地经过整理和开发后，转让给其他使用者。

三级市场是指已获得房地产权的单位和个人，将土地通过转卖、交换、出租等方式转让给其他使用者所形成的市场。

三级市场通常是住房消费者之间交易形成的市场，又称二手房市场。

按市场活动的客体分，土地市场分为地产市场（土地市场）、房产市场、资金市场、劳务市场和技术信息市场等。

按地上建筑物的类型分，土地市场分为住宅市场、办公楼市场、商业营业用房市场和工业用房市场等。

其中住宅市场根据产权性质可以分为限价房市场、经济适用房市场和商品住宅市场等。

商品住宅市场根据住宅品质又细分为普通商品住宅市场、别墅市场等。

按市场交易方式分，土地市场分为买卖市场、租赁市场、抵押市场等。

按经营的竞争方式分，土地市场分为拍卖市场、招投标市场、协议市场和普通市场等。

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>