第一图书网, tushu007.com

<<中国城市土地价格的微观决定机 >

图书基本信息

书名：<<中国城市土地价格的微观决定机理研究>>

13位ISBN编号：9787564130060

10位ISBN编号：7564130067

出版时间：2012-1

出版时间：东南大学出版社

作者：任荣荣　著

页数：193

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

本书运用城市经济学与微观经济学的基本理论，结合中国实际，系统地搭建了中国城市土地价格微观决定机理的理论分析框架，并利用土地交易微观数据进行了实证研究。
主要内容包括：从经典的单中心城市模型出发，全面而系统地审视地价的微观影响因素及其作用机理；考虑城市就业中心的内生性，构建集聚经济的度量指标——区位潜力变量，提出从集聚经济角度研究地价决定机理的方法；从具体的机制设计角度，建立拍卖机制下地价决定机理的研究思路。

本书可供区域与城市经济学、土地经济学、房地产经济学等领域的专业人士或学术研究者参考，也可作为相关专业高年级本科生、研究生的教学参考书。

书籍目录

总序
前言
1 引言
1.1 研究背景和意义
1.1.1 研究背景
1.1.2 研究目的
1.1.3 研究意义
1.2 研究对象与研究范围
1.2.1 研究对象
1.2.2 关键概念
1.2.3 研究范围
1.3 本书的研究方法与技术路线
1.3.1 研究方法
1.3.2 技术路线
2 国内外相关研究现状与进展
2.1 地价的微观影响因素研究
2.1.1 国外研究综述
2.1.2 国内研究综述
2.2 地价的时空变化研究
2.2.1 地价时间变化的影响因素研究
2.2.2 地价空间变化规律研究
2.3 考虑集聚经济的地价形成研究
2.3.1 国外研究
2.3.2 国内研究
2.4 房地产拍卖与价格形成的相关研穷
2.4.1 拍卖机制下的价格形成研究
2.4.2 竞买溢价与竞买成败的研究
2.4.3 国内研究
2.5 国内外研究述评
3 地价微观决定机理的理论分析
3.1 理论框架
3.2 单中心城市模型下的地价决定机理
3.2.1 单中心城市模型下地价形成的理论分析
3.2.2 单中心城市模型的拓展与应用
3.3 内生城市模型下的地价决定机理
3.3.1 内生城市模型下地价形成的理论分析
3.3.2集聚经济与地价形成
3.4 拍卖机制下的地价决定机理
3.4.1 拍卖机制下地价形成的理论分析
3.4.2 土地竞买溢价与过度竞买行为
3.5 本章小结
4 北京市土地市场发展与地价形成过程
4.1 北京市土地市场的建立与发展
4.1.1 土地有偿使用制度改革推行概况
4.1.2 地价的内涵与形成过程

4.2 土地市场的发展与城市空间结构的演变
4.3 地价空间分布的拟合与分析
4.3.1 非参数估计方法在地价空间分布拟合中的应用
4.3.2 地价空间分布的模拟结果
4.3.3 地价空间分布模拟的现实应用
4.4 本章小结
5 基于单中心城市模型的地价决定机理实证研究
5.1 地价决定模型的建立与估计
5.1.1 模型建立的方法与基本思路
5.1.2 数据基础与变量选取
5.1.3 待检验命题的设定
5.1.4 实证结果与分析
5.2 地价的时间变化分析
5.2.1 地价指数
5.2.2 地价与经济基本面的关系
5.3 地价的空间差异分析
5.3.1 地价空间价格指数
5.3.2 公共品与公共服务的空间分布对地价的影响
5.4 本章小结
6 基于内生城市模型的地价决定机理实证研究
6.1 北京市办公集聚区的形成与发展
6.1.1 CBD
6.1.2 金融街
6.1.3 中关村
6.2 集聚经济作用下的地价决定模型的建立
6.2.1 数据基础
6.2.2 实证模型的建立
6.2.3 待检验命题的设定
6.3 实证研究结果与分析
6.3.1 地价决定模型的估计
6.3.2 集聚经济对地价影响的动态分析
6.3.3 集聚经济与城市经济中心的形成
6.4 本章小结
7 基于拍卖理论的地价决定机理实证研究
7.1 北京市土地招拍挂出让的基本状况
7.1.1 地块的空间分布特征
7.1.2 土地出让规模与总体价格水平
7.1.3 土地竞买溢价
7.2 招拍挂机制下地价影响因素的识别
7.2.1 竞买规则
7.2.2 竞买对象的属性
7.2.3 竞买者的特征
7.3 土地竞买价格决定模型的建立与实证研究
7.3.1 变量筛选与描述性统计
7.3.2 模型估计方法
7.3.3 模型估计结果与分析
7.4 土地竞买溢价与开发企业的过度竞买行为解析

7.4.1 初步统计结果
7.4.2 竞买溢价与过度竞买的影响因素分析
7.4.3 土地招拍挂机制与竞买行为的进一步阐释
7.5 本章小结
8 结论与应用建议
8.1 主要结论
8.2 应用建议
8.3 研究的局限性与后续研究建议
参考文献
附录
附录A 土地用途分类
附录B 北京市城八区的街道分布与编码定义
附录C 住宅用地与办公用地空间价格指数的回归结果
附录D 土地招拍挂市场发展的政策回顾
图表来源说明
后记

章节摘录

（4）放松住房资产完全可塑性的假设　　放松单中心城市模型中住房资产完全可塑性的假设，可以更形象地解释城市空间结构特征及其演变。
住房资产的耐久性特征致使城市空间形态的变化具有历史路径依赖性，这使得收入水平和人口分布相同且交通技术也相同的两个城市，其空间结构很可能表现不同。
此外，由于土地的开发具有不可转变性，同时地上建筑物具有耐久性特征，因而，特殊的历史事件带来的城市交通设施的建设和公共品的提供，也会影响城市的空间形态。
（5）放松就业活动集中在城市中心的假设　　对城市就业中心的外生性假设是单中心城市模型面临的最严峻挑战，这一约束条件使该模型无法解释经济活动为什么在城市中心集聚以及经济活动的空间集聚由哪些因素决定。
Fujita和Ogawa探索了就业活动为内生条件下城市空间结构的特征，并考虑了企业从与其他企业的空间临近中获得的集聚经济效益。
但该领域突破性的进展应归于Iucas和Rossi-Hansberg提出的内生城市模型，这将在本章的3.2节进行详细介绍。
（6）对地价方程的拓展　　单中心城市模型得出的地价随到CBD距离的增加而以固定速度衰减的结论基于很强的理论假设条件，包括：（1）假设通勤成本随着到CBD距离的增加而线性增长；（2）住房需求的价格弹性为1；（3）住房生产函数是以土地和资本为投入要素的Cobb-Douglas函数。
但很多有关城市地价决定模型的研究发现，随着时间的推移，地价方程变得复杂，表现为：地价与到CBD的距离之间的函数关系不仅仅限于指数函数的形式，高次多项式以及Box-Cox变换等函数形式逐步被引入；除了到CBD的距离以外，交通设施、邻里环境、就业的分散以及商业购物区的发展等都被作为地价的影响因素。
此外，随着交易的进行，价格逐渐被发现，价格的影响因素也变得复杂，因此，地价决定方程的解释能力可能降低。
不可否认的是，随着城市的扩张和城市就业活动的分散化，城市形态日益多样化，许多实证研究的文献对单中心城市模型的解释能力提出挑战。
但这些问题多数可以通过对模型形式的变换进行解决，如在地价与到CBD距离之间的函数关系的设计中引入多项式的形式或非稳定的线性和非线性关系；并且，单中心城市模型所提出的用于地价决定方程研究的思想在文献中一直得到广泛应用。
……

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