

<<中国住宅市场化与规制研究>>

图书基本信息

书名：<<中国住宅市场化与规制研究>>

13位ISBN编号：9787565006357

10位ISBN编号：7565006351

出版时间：2011-12

出版时间：合肥工业大学出版社

作者：陈学会

页数：223

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>

## <<中国住宅市场化与规制研究>>

### 内容概要

本书对中国住房制度的变革进行了历史回顾，通过勾画政策变革的基本进程，我们发现，从政府介入住宅的责任范围来考察，存在一个政府从直接供给住宅产品向为住宅生产供给要素(土地和资本)的演变过程。

本书对问题的说明按照产品和要素两层次来组织。

在产品层次上，指出住宅产品的价格和质量等问题，从而引出政府规制的必要性；在要素层次上，介绍土地和资本要素的所有权及政府的要素供给行为，进而引出对规制者进行规制的必要性。

中国住宅业是随着经济体制改革而发育和成长的。

在需求上，经历了政府购买、集团购买和个人购买等阶段。

从约束的性质来说，只有当需求主体过渡到以居民个人为主体的时候，住宅需求的市场化才算最终完成；在供给上。

经历了政府供给、单位和个人自建和住宅开发商建设等阶段，尽管单位和个人自己建房，有悖于市场分工的原则，但从住宅供给主体转换来说，从政府转换到居民个人也是一个必然的阶段。

但从市场经济原则来说，住房由专业化的开发商建造是实现住宅产品供给市场化的必然要求。

价格是供求关系的反映，但在中国，无论需求还是供给都是一个逐步成长的过程，所以价格所承载的，更多的则是制度变革的信息。

所以，谈论住房价格不能忽略体制转轨这一历史背景。

相应地，对住房价格的规制也就要从价格的形成机制入手，从调整供给和需求的主体关系入手，才是正确的选择。

由于在我国，住宅需求和住宅供给都有一个市场化的过程，因此住宅价格既是一个反映需求和供给关系的参数，更是一个反映体制市场化的参数。

住宅业市场结构是“环形竞争”，实质是寡头垄断，开发商之间进行价格合谋，形成“价格卡特尔”，这才是导致房价为何居高不下的主要原因。

住房质量是一个多维的结构，它们包括工程质量、功能质量、环境质量、区位质量和服务质量。

每一维度都有其独特的属性，因此对它们的管理和规制具有各自的经济学依据，对它们的规制也就具有各自不同的操作方式和实现途径。

目前国内，对于住房质量的研究，往往侧重工程质量，其检测和控制也往往侧重技术手段，呈现出有研究的不足。

# <<中国住宅市场化与规制研究>>

## 书籍目录

- 序一
- 序二
- 第一章 导论
  - 第一节 选题背景与意义
  - 第二节 研究视角与分析框架
  - 第三节 研究方法、主要创新和结构安排
  - 第四节 几个概念的释义
- 第二章 住宅产业规制的理论依据及既有研究的评述
  - 第一节 住宅产业规制的理论依据——政府规制理论
  - 第二节 住宅产业规制的既有研究及其评述
- 第三章 中国住宅制度的改革历程与住宅产业存在的主要问题
  - 第一节 中国住宅制度的改革历程
  - 第二节 中国住宅产业存在的主要问题
- 第四章 市场结构、房价与住宅产业规制
  - 第一节 计划体制下住房供求的政府垄断
  - 第二节 国有企业改革与住房需求的市场化
  - 第三节 住房供给的市场化及其障碍
  - 第四节 住房价格的市场化及其障碍
  - 第五节 住宅市场的价格规制与政府行为
- 第五章 住房质量的结构、特性与政府规制
  - 第一节 住房质量的结构与特征
  - 第二节 住房质量的信息特性与政府规制
  - 第三节 住房质量的区位特性与政府规制
  - 第四节 住房质量的组合特性与政府公共物品的供给
  - 第五节 我国住宅质量规制的变革及其调整
- 第六章 土地要素、政府职能与住宅产业规制
  - 第一节 土地要素的市场化及其体制性障碍
  - 第二节 土地出让制与住宅产业的规制
  - 第三节 政府职能与住房的供给体系
  - 第四节 城乡土地制度分割与住宅产业规制
  - 第五节 土地制度的选择与住宅产业规制
- 第七章 资本要素、住宅金融与住宅产业规制
  - 第一节 中国住宅金融的基本框架
  - 第二节 住宅消费信贷与政府支持政策
  - 第三节 住宅开发的金融支持体系与政府干预
  - 第四节 中国住宅业的金融抑制和住宅泡沫
  - 第五节 中国住宅金融改革的基本思路
- 第八章 我国住宅规制体系的理性构建
  - 第一节 我国住宅产业规制的组织体系
  - 第二节 中国住宅规制的政策体系
  - 第三节 中国住宅产业规制的法律体系
  - 第四节 构造相互制衡的规制结构
- 参考文献
- 后记

<<中国住宅市场化与规制研究>>

<<中国住宅市场化与规制研究>>

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>