

《房地产周期百年史》

图书基本信息

书名：《房地产周期百年史》

13位ISBN编号：9787514142711

出版时间：2014-8-1

作者：霍默·霍伊特

页数：367

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com

书籍目录

第一部分 1830 ~ 1933年芝加哥城市发展与土地价值增长关系的历史

第一章 1830 ~ 1842年运河时代的土地繁荣

A.引言：研究的客观性

B.芝加哥早期发展因素

C.1830 ~ 1842年芝加哥的土地价值

第二章 1843 ~ 1862年铁路时代的土地繁荣

A.1843 ~ 1848年

B.1848 ~ 1857年新交通设施的出现

C.1857 ~ 1862年经济大恐慌及内战

第三章 1863 ~ 1877年恐慌、内战、大火后的土地繁荣

A.1863 ~ 1865年内战晚期

B.1865 ~ 1871年战后的土地繁荣

C.1865 ~ 1871年由于土地使用导致的土地升值

D.1871年的大火以及1873年经济大恐慌前夕

E.1873年经济大恐慌以及随后的大萧条

F.1877 ~ 1879年低谷概览

第四章 1878 ~ 1898年第一座摩天大楼和第一届世博会时期的土地繁荣

A.1878 ~ 1884年总体商业状况的恢复

B.1878 ~ 1883年芝加哥土地价值的恢复

C.1884 ~ 1886年

D.1886 ~ 1894年影响芝加哥土地价值变化的特殊因素

E.1886 ~ 1894年芝加哥土地价值变化

F.1894 ~ 1898年新交通线路

G.1877 ~ 1898年芝加哥土地价值趋势综述

第五章 1898 ~ 1933年世界大战后新时代的土地繁荣

A.芝加哥1830 ~ 1890年以及1890 ~ 1933年的发展原因总览

B.1898 ~ 1918年

C.1919 ~ 1933年

第二部分 1830 ~ 1933年芝加哥城市发展与土地价值增长关系的分析

第六章 芝加哥的发展及其土地价值增长的关系

A.芝加哥的土地需求

B.芝加哥的土地供给

C.芝加哥土地价值差异的原因

D.芝加哥土地价值的长期趋势

E.人口变化对区域土地价值增长的影响

《房地产周期百年史》

精彩短评

- 1、百年数据详尽细致，印象最深的除对于芝加哥百年来地产繁荣、衰败周期的抽象概括外有三处，一是作者提到的对于粗犷芝加哥的感情，透过城市、土地价值的变迁了解人性、情感的变迁。二是篇末提到希望个人拥有的土地价值能够被盘活，希望书中研究能对从事土地价值评估的专业人员有所帮助，在土地价格狂涨和暴跌之时也能客观冷静从长期角度预测土地价值。第三是作者对于抑制房价波动的建议，给出了加强管制的建议，比如控制人口的大规模波动、控制城市规模、加强土地规划等等，联想到今天我国的在人口、城市规划、金融、乃至土地供给方面的管制，政府管制下的经济系统比起早期自由市场经济发表面上看来好像周期震旦的频率低一些，实际上蕴藏的问题也不少。
- 2、芝加哥城市发展史，土地利用变迁，人口，利率，交通，狂热引发地产的繁荣及衰退

1、如作者序言，本书对美国芝加哥城市土地价值的百年（1830~1933）周期性波动做了开创性的综合性数据分析。本书第一部分内容分五个周期阶段对芝加哥百年来的城市变迁与影响土地价值波动因素作了详尽史料分析，第二部分内容则从宏观整体的视角，综合百年统计数据，对地产的百年周期做了一些经验规律性的总结回顾。第一部分内容比较枯燥琐碎，个人看来，比第二部分内容更有价值；第二部分内容倒是适合目的为研究房地产周期者跳过第一部分阅读，不过似乎总结的有些简略，遗漏了很多重要的内容。一座城市的发展与它的地理位置、自然资源有着持续性的根源性的联系。1848年伊利诺伊-密歇根运河的通航，到1854年芝加哥成为连接美国东西部的铁路枢纽，为芝加哥的贸易、金融、制造工业以及城市扩张、人口增长奠定了基础。而土地价值周期往往也伴随着城市的每次进化（包括第一届世博会以及内战、一战事件的影响），在投机中繁荣，在经济低迷下陷入更长期的萧条，并且比整体商业活动显现出更高的波动性特征（图1）。从1830年的几十人的小村庄到1933年的三百三十多万人口的大都市，人口的增长和土地价值有着直接的联系（图2）。1890年，芝加哥已跃居美国第二大城市。与美国其他城市比较，芝加哥人口在主要交通方式由运河改为铁路之后迅速超越其他竞争城市。而其人口迅猛增长的来源主要为：欧洲移民、美国其他地区移民和人口的自然增长。城市内人口从市中心商业区到外围区、卫星工业镇的区位迁移以及高档住宅区的人口聚迁，也与城市土地价值格局变化一致。城市的土地升值在区位分布上是十分不均衡的（图3）。比如铁路时代，1842-1856，州街和麦迪逊大街十字路口处1英里范围土地价值增长了60倍；1-2英里环形带：185倍；2-3英里：230倍；3-4英里：175倍；4英里外：43倍。中心商业区的土地面积只有整个市区的1%，土地价值占整个市区保持在12.5%-40%比例范围。受城市内交通体系的不断改善，尤其通向外围西北、南区等高架铁路线，使得土地价值由市中心到外围区呈射线状；沿湖地区高速开放，使得沿湖高档住宅区增长尤为显著（图4）。另外，土地的升值也呈现“风水轮流转”的轮换特征。1873年前，西区作为工业和制造业用地，人口增长一直超过其他两区；1873年后，西区阿什兰街以东、芝加哥大街以南区域居民区逐步衰落。从1871年大火到1893年世博会，南区土地价值增长超过其他两区，但在1893年的经济恐慌之后便开始走下坡路。其后不久，北区和北部沿湖地区引起社会精英阶层的关注。1900-1929年，北区和西北区土地价值增长最快。土地周期的转向萧条，与经济、金融环境的趋紧有莫大关系，尽管金融因素在本书的讨论似显不足。如1839年秋季的全国金融危机，当年11月，土地价值已从1836年高峰期下跌75%-95%不等；1858年经济大萧条时期，芝加哥土地总价值从1856年的1.26亿降到了1861年的不到0.6亿元。值得注意的是，萧条时期更堪忧的是，房地产市场缺乏连续性，流动性不足，“即使在大城市的中心区域也同样如此”（p.345）。房地产指标长期低于趋势水平，也表明缺乏一个连续活跃的土地市场。作者进一步提出观点：“房地产市场流动性不足的缺陷在很大程度上可以通过银行和金融机构对有稳定现金流的房地产采取更为稳健的借贷政策来弥补”，似乎问题也又回到了金融本身。

《房地产周期百年史》

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：www.tushu000.com