

《住宅市场与政府管制》

图书基本信息

书名：《住宅市场与政府管制》

13位ISBN编号：9787505899162

10位ISBN编号：7505899163

出版时间：2010-10

出版社：经济科学

作者：顾书桂

页数：210

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

《住宅市场与政府管制》

内容概要

《住宅市场与政府管制》内容简介：住宅产业虽然对刺激内需、拉动经济增长居功甚伟，但住宅市场已经成为当代社会经济失衡和金融风险的重要来源。研究住宅市场的形成和发展机制，对于改善居民生活、稳定经济和金融均具有不可估量的意义。住宅作为一种商品，既可以是奢侈品，又可以是生活必需品。住宅作为奢侈品的属性，决定了住宅需求的满足必须遵循市场的原则；住宅作为生活必需品的属性，决定了住宅需求的满足必须遵循保障原则。住宅的供给取决于住宅的性质，优质住宅的供给刚性较强，普通住宅供给弹性较大。在住宅市场上，优质住宅的价格更多取决于市场相对购买力，即住宅市场相对购买力越大，优质住宅的价格越高；反之则反是。普通住宅的价格更多取决于市场绝对购买力，即住宅市场绝对购买力越大，普通住宅需求得到满足的程度越高；反之则反是。住宅市场的供求特征及价格形成机制决定了，通常情况下优质住宅才会成为市场投机的对象。普通住宅成为市场投机的对象必须以土地财政为前提，即政府为实现卖地收入的最大化，有意限制普通住宅的土地供应。优质住宅投机是市场风险的主要来源，普通住宅投机是政策风险的主要来源。住宅市场需要政府的管制，但政府管制的主要对象应该是普通住宅市场，政府应根据保障原则确保普通居民能够购买满足长期居住需要的普通住宅。优质住宅、租赁住宅应该是完全市场化的产物。优质住宅面向高收入人群，优质住宅的供给刚性和需求弹性决定其分配只能遵循价高者得的原则。租赁住宅面向流动人口，需求的短期性和不确定性决定了租赁住宅的供给数量与价格必须由市场来决定，必须反映市场的成本。公有住房是无力或无法购买普通住宅的居民满足长期居住需要的唯一来源，它是住宅市场的有益补充。政府管制不当将带来住宅市场的系统性风险。中国住宅市场的巨大泡沫是土地国有基础上政府干预不足造成的，是住宅产业过度市场化的结果；与之相反，2007年美国次贷危机的爆发是土地私有基础上政府对住宅市场过度干预的产物，是美国政府无视自身财力片面追求社会目标的结果。

《住宅市场与政府管制》

作者简介

顾书桂

男，1970年生，江苏姜堰人。1992年获得苏州大学法学学士学位，1995年获得南京大学政治经济学硕士学位，2004年晋升副教授，2010年获得中国社会科学院研究生院经济学博士学位。现为上海市社会科学院部门经济研究所城市与房地产研究中心高级研究人员。

《住宅市场与政府管制》

书籍目录

第一章 导论/1 第一节 中国城镇住房制度改革十年回顾/1 第二节 中国城镇住宅市场改革的成绩与不足/9 第三节 本书概要/14第二章 住宅经济理论述评/20 第一节 国外地租(地价)理论的研究/20 第二节 中国关于住宅问题的理论研究/24 第三节 对当前住宅经济理论评价/28第三章 住宅需求/34 第一节 住宅效用/34 第二节 住宅意愿需求/39 第三节 住宅实际需求/46 本章小结/49第四章 住宅的供给/50 第一节 通过市场机制提供住宅的局限性/50 第二节 政府干预住宅供给的边界/53 第三节 影响住宅供给的技术因素/58 第四节 房地产开发商与住宅供给/62 本章小结/66第五章 住宅的价格/67 第一节 住宅价格的形成/67 第二节 住宅价格的水平/74 第三节 住宅价格的波动/80 本章小结/85第六章 住宅市场与投机/86 第一节 投机是发展中住宅市场的常态/86 第二节 优质住宅市场与投机/91 第三节 普通住宅市场与投机/97 本章小结/102第七章 土地财政与管制失灵/103 第一节 土地财政的内涵/103 第二节 土地财政与管制失灵/110 第三节 土地财政对住宅市场的影响/116 本章小结/121第八章 普通住宅的政府管制/122 第一节 管制普通住宅的必要性/122 第二节 普通住宅的管制原则/128 第三节 普通住宅管制的具体措施/134 本章小结/137第九章 其他住宅的政府管制/138 第一节 优质住宅的政府管制/138 第二节 租赁住宅的政府管制/143 第三节 公有住房的政府管制/148 本章小结/154第十章 案例一：1998年中国城镇住房制度改革/155 第一节 高房价是中国住宅问题的核心/155 第二节 高房价与住宅市场系统性风险/162 第三节 住宅市场高房价的对策/168第十一章 案例二：2007年美国次贷(债)危机/174 第一节 2007年美国次贷(债)危机爆发的宏观调控背景/174 第二节 美国次贷(债)危机的现有对策与评价/183 第三节 美国次贷(债)危机的解决思路/194第十二章 总结与展望/201参考文献/203后记/209

《住宅市场与政府管制》

编辑推荐

《住宅市场与政府管制》以中国城镇住宅市场存在的问题为背景，从理论上阐明住宅市场的供求特点以及政府管制的必要性，并结合实际，具体分析中国1998年城镇住房制度改革的局限性、产生的风险以及规避或化解的途径，同时深刻总结2007年美国次贷（债）危机爆发的经验和教训。

《住宅市场与政府管制》

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