

《揭开房地产的面纱》

图书基本信息

书名：《揭开房地产的面纱》

13位ISBN编号：9787504956835

10位ISBN编号：750495683X

出版时间：2010-5

出版社：中国金融出版社

页数：256

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

《揭开房地产的面纱》

内容概要

《揭开房地产的面纱:基于产品特征、市场行为与社会层次的研究》内容简介：20世纪90年代末以来，受住房体制改革和城市化进程加快等因素的影响，我国房地产市场需求旺盛，房价问题成为老百姓关注的热点问题，房地产开发商的定价行为在理论和实践中都成为一个亟待探索的问题。美国次贷危机引发的金融风暴一度压制了全球的房地产价格，但中国主要城市的房价在经历了2008年的短暂调整之后，2009年呈现快速上扬态势。特别是上海、北京、杭州等城市的部分区域，房价之高超乎想象，最终演化为严重的社会问题。在这样的背景下，国务院于2010年4月14日提出“坚决遏制住房价格过快上涨”，随即发布了一系列调控政策。新的房地产控制政策的突出亮点是从基本国情出发，首先保障市民的基本居住需求。

从社会学的角度来看，房价反映的是住房及有关社会资源的分配问题；从宏观经济学的角度来看，是总供求调控的重要内容；从微观经济学的角度来看，则是特定市场环境下的开发商定价问题。商品住宅价格的制定要综合考虑其开发成本、开发商预期利润、市场结构及供求状况等因素。由于房地产的异质性和位置不动性等特征，房地产市场结构十分类似于salop的环形竞争市场，即房地产商之间的竞争主要是项目区位邻近房地产商之间的竞争，与项目区位较远的房地产商之间的竞争较弱。因此，一般情况下，在房地产市场上同类项目只有少数房地产商进行竞争，形成了类似寡头垄断的区位市场结构。但是，根据区位市场特征的不同，开发商所面临的有可能是垄断竞争市场，也可能近似于完全垄断。

《揭开房地产的面纱》

书籍目录

第一篇 房价的内涵 第一章 产品差异化与开发商定价 第一节 横向产品差异化 第二节 纵向产品差异化 第三节 差别产品的特征定价分析 第二章 区位条件与开发商定价行为 第一节 区位、城市规划与房地产价格的一般关系研究 第二节 区位对房地产定价的影响：修正的寡头分析框架 第三节 动态区位定价：城市发展效应对开发商定价的影响 第四节 实证分析：南京主要片区房价演化 第三章 住宅郊区化：理论思考与模式选择 第一节 住宅郊区化发展的历史演进 第二节 郊区化居住小区建设模式选择 第三节 广州模式：居住郊区化蓝本 第二篇 市场行为 第四章 开发商与消费者的博弈 第一节 开发商与消费者的静态博弈 第二节 开发商与消费者的动态博弈

第三篇 住房保障 第四篇 敲击管理主要结论参考文献

《揭开房地产的面纱》

章节摘录

第一篇 房价的内涵 在任何交易中，买方所交易的价格，都是对应一组特定的商品或服务的。我们支付的房价，对应的是什么呢？讨论房价的内涵，就是要弄清楚花钱买房到底买到了什么。答案不仅仅是房子这么简单。我们支付的这个价格，还买到了与房子所附着的这片土地相关的一系列基础设施和服务。所谓孟母三迁，人们所支付的房价，绝不仅仅是居住本身。 房价包含的至少有两个方面，一是作为建筑物的居住功能的价格支付，二是与住房相关联的基础设施与服务的价格。

然而，无论是建筑物本身，还是基础设施或服务，都有优劣之分、好坏之别，人们所愿意支付的价格自然有差别。在经济学上，这种差别叫做“产品差别化”。 人们所感慨的高房价，并不是作为基本的建筑的价格，而是基础设施和服务的价格。为什么人们愿意为这些基础设施和服务支付高价呢？是因为其稀缺程度太高。换句话说，高房价的根本原因是我国城市基础设施和服务供给落后所致。解决高房价的治本之道，是提高城市基础设施供给。 本篇共有三章，在讨论了产品差别化定价和城市基础设施和区位价值的基础上，提出了住宅郊区化发展模式。

《揭开房地产的面纱》

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