

<<城市住房价格时空演变研究>>

图书基本信息

书名：<<城市住房价格时空演变研究>>

13位ISBN编号：9787030315953

10位ISBN编号：7030315952

出版时间：2011-6

出版时间：科学出版社

作者：吴宇哲

页数：153

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>

## <<城市住房价格时空演变研究>>

### 内容概要

《城市住房价格时空演变研究——理论、方法及应用》按内容结构分为三部分，综合了住房价格时空演变研究的理论、方法与应用。

第一部分为理论部分，系统阐述住房价格时空演变研究的支撑理论框架，并在对我国住房制度改革进行回顾和住房市场存在的问题进行评述的基础上，综述国内外城市住房价格的研究进展；第二部分为方法部分，在介绍住房特征价格模型、GIS空间分析方法、地统计学空间内插等方法的基础上，进行住房价格时空演变研究方案的设计，重点阐述住房空间特征测度方法和住房价格探索性数据分析方法，第三部分为应用部分，以杭州市为研究对象，进行住房特征价格模型分析、住房价格时空演变规律探索和房价租金比空间分异规律探索。

《城市住房价格时空演变研究——理论、方法及应用》可作为房地产经营管理、城市管理等相关人士的专业读物，也可作为房地产相关专业高年级本科生、硕士生和博士生的参考教材。

# <<城市住房价格时空演变研究>>

## 书籍目录

序

前言

### 第1章 城市住房价格研究的支撑理论

#### 1.1 住房价格研究的理论框架

##### 1.1.1 市场与政府

##### 1.1.2 空间与时间

#### 1.2 房地产市场

##### 1.2.1 土地出让

##### 1.2.2 供求关系

##### 1.2.3 金融与货币政策

##### 1.2.4 税收

#### 1.3 住房政策

##### 1.3.1 贫困与城市化新增人口

##### 1.3.2 住房保障政策

##### 1.3.3 负担得起的住房

#### 1.4 住房价格的空间分异

##### 1.4.1 区位

##### 1.4.2 地租与城市结构

##### 1.4.3 特征价格模型中的空间特性

#### 1.5 住房价格的时间演变

##### 1.5.1 住房价格的波动和指数

##### 1.5.2 规划与预期

##### 1.5.3 过滤模型的时间性

### 第2章 城市住房价格时空演变研究定位

#### 2.1 城市化与城市住房

#### 2.2 改革开放以来中国城市住房政策回顾

#### 2.3 中国住房市场存在的问题分析

##### 2.3.1 许多城市的住房价格过高，超出居民的购买能力

##### 2.3.2 住房市场信息不对称，投机现象凸显

##### 2.3.3 住房三级市场不活跃，中低收入阶层的住房供给短缺

##### 2.3.4 物业管理问题层出不穷，观念有待转变

#### 2.4 国内外城市住房价格研究综述

##### 2.4.1 住房价格与宏观经济

##### 2.4.2 住房特征价格模型应用

##### 2.4.3 房地产价格指数

##### 2.4.4 住房价格空间分异规律

#### 2.5 本书的研究定位

##### 2.5.1 研究意义

##### 2.5.2 研究的主要内容

### 第3章 城市住房价格时空演变研究方法

#### 3.1 特征价格模型方法

##### 3.1.1 一个简单的特征价格模型示例

##### 3.1.2 回归分析方法

##### 3.1.3 特征价格模型方程

#### 3.2 GIS空间分析方法

## <<城市住房价格时空演变研究>>

- 3.2.1 GIS组成和特点
- 3.2.2 GIS中的地理空间数据表示
- 3.2.3 GIS的用途和功能
- 3.2.4 GIS空间分析方法
- 3.3 地统计学方法
  - 3.3.1 区域化变量
  - 3.3.2 半方差函数及其拟合模型
  - 3.3.3 Kriging空间内插法
  - 3.3.4 地统计学方法在经济地理领域的应用
- 3.4 研究方案设计
- 3.5 研究案例
  - 3.5.1 研究实例的选定
  - 3.5.2 杭州市区基本情况
  - 3.5.3 研究区域的划定
- 3.6 数据获取与预处理
  - 3.6.1 住房样点数据
  - 3.6.2 住房样点数据库的建立
- 第4章 GIS支持下的住房空间特征测度
  - 4.1 空间基础数据库的建立
    - 4.1.1 城市基础地形
    - 4.1.2 住宅区空间基础信息库
    - 4.1.3 研究区域空间信息
  - 4.2 地理编码与空间分析
  - 4.3 住房区位特征测度
    - 4.3.1 住宅区离西湖距离测度
    - 4.3.2 住宅区离市中心距离测度
  - 4.4 住房出行便捷度特征测度
    - 4.4.1 住宅区周边的路网密度的测度
    - 4.4.2 住宅区周边公交站点密度测度
    - 4.4.3 住宅区周边对外交通影响测度
  - 4.5 住房周边环境影响度特征测度
    - 4.5.1 住宅区周边水系影响测度
    - 4.5.2 住宅区周边铁路影响测度
  - 4.6 住房周边服务设施完备度特征测度
    - 4.6.1 住宅区周边学校影响测度
    - 4.6.2 住宅区周边医院影响测度
- 第5章 探索性数据分析及住房政策启示
  - 5.1 住房基本特征探索
    - 5.1.1 住房样点建造年份
    - 5.1.2 住房样点建筑面积
    - 5.1.3 住房样点室厅数目分布
    - 5.1.4 住房样点楼层分布
  - 5.2 住房价格特征探索
    - 5.2.1 住房样点总报价
    - 5.2.2 住房样点单位面积报价
  - 5.3 住房政策启示
    - 5.3.1 一种测度城市整体购房投机程度的方法探讨

## <<城市住房价格时空演变研究>>

5.3.2 土地供给与物业税的探讨

5.3.3 居民住房购买力探讨

5.3.4 中低收入阶层住房供给的政策分析

### 第6章 住房特征价格模型分析

6.1 变量的选择

6.2 模型选择和结果

6.3 模型结果分析

6.3.1 模型总体的有效性

6.3.2 住房建筑特征

6.3.3 住房区位特征

6.3.4 住房邻里特征

6.3.5 时间因素

6.4 模型结论

### 第7章 住房价格时空演变规律探索

7.1 数据准备

7.1.1 研究报告期与基期的确定

7.1.2 建筑特征标准化修正体系

7.1.3 支撑尺度的确定

7.1.4 样点的选取

7.2 样点数据统计分析

7.2.1 样点数据描述性统计分析

7.2.2 空间容差距离

7.2.3 样本容量分析

7.3 空间相关性分析

7.3.1 空间连续分析

7.3.2 h-展点分析

7.4 半方差函数拟合模型的确定

7.4.1 半方差函数计算

7.4.2 半方差函数结构分析

7.4.3 半方差函数数学模型

7.4.4 半方差函数各向异性的数学变换

7.4.5 半方差函数模型择优

7.5 Kriging空间内插结果

7.6 杭州市住房价格时空演变分析

7.6.1 1999年杭州市中心城区住房价格空间分布

7.6.2 2004年杭州市中心城区住房价格空间分布

7.6.3 1999年和2004年杭州市中心城区住房价格空间演变

7.7 住房价格时空演变规律探讨

7.7.1 现象综述

7.7.2 基本结论

7.7.3 编制房地产价格指数的拓展应用

### 第8章 房价租金比空间分异规律探索

8.1 房价租金比的概念

8.1.1 从收益还原法说起

8.1.2 房价租金比指标的作用

8.2 住房租金空间内插分析

8.2.1 数据准备

<<城市住房价格时空演变研究>>

8.2.2 单位面积租金的空间分布

8.3 房价租金比空间分异规律

8.4 基本结论

参考文献

彩图

## <<城市住房价格时空演变研究>>

### 章节摘录

在实际生活中，我们会看到定期公布的商品房平均价格和二手房交易平均价格。这些平均价格的变化固然非常重要，但是从研究角度来说，其缺乏严密性。平均价格是根据一段时间内的随机发生的交易而计算的，如果在这段时间内，城市中心交易的住房数量多而郊区交易的数量少，这往往导致平均价格的偏高；反之，城市中心交易的住房数量少而郊区交易的数量多，这往往导致平均价格的偏低。

另外，尤其对于商品房平均价格，考虑到城市开发的次序往往有从市中心不断向外拓展的趋势，在不同时期商品房平均价格即使保持不变，其实也可能意味着城市的房价在上涨。因为以同样的价格，过去买的离市中心较近，而现在买的离市中心较远。

要更加科学地反映出住房价格的变化，应该采用住房价格指数。

住房价格指数是反映两个时期住房价格变动方向和程度的相对数，采用定基指数或环比指数。价格指数最早产生于18世纪的欧洲，适用于同质性颇强的商品，而对于异质性强的地产商品（土地或住房），有关价格指数的研究在20世纪三四十年代以后开始盛行（元琳等，2000）。

住房的空间特性，使得其价格指数的编制在理论和技术上都很难，因为住房市场的交易具有随机性，在编制周期内不会有一个固定的位置上的住房重复售出。

换言之，住房价格指数，表面上是一个时间序列问题，其实更是一个时间与空间综合的问题。

<<城市住房价格时空演变研究>>

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>