

<<不动产经济学>>

图书基本信息

书名：<<不动产经济学>>

13位ISBN编号：9787300105246

10位ISBN编号：7300105246

出版时间：2009-7

出版时间：中国人民大学出版社

作者：丹尼斯·J·麦肯泽 (Dennis J.McKenz)

页数：348

译者：孟繁瑜

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>

前言

中国的房地产业是一个既古老又新兴的产业。早在3 000年前中国就出现了田地的交换和买卖行为，到了封建时期，已经形成了一定规模的土地和房屋买卖、租赁等经济活动，从19世纪中叶起，上海、广州等沿海城市出现了房地产大业主以及房地产开发经营组织，房地产业在社会中的作用越来越显著。但是，新中国成立以后，随着计划经济体制的建立，房地产市场消失了。改革开放后，外销房开发销售标志着新中国房地产业的起步，1998年政府切断福利分房，把房地产业作为国民经济支柱产业来培育，房地产业得以快速发展。短短30年，中国的房地产业从无到有的过程也是房地产业不断发展、完善、逐渐成熟的过程，期间房地产市场也经历了起步、非理性炒作、萧条、逐渐调整和相对稳定等周期性的发展阶段。特别是步入2008年，一场由美国“次贷危机”引发的经济危机席卷了全球，我国的房地产业也进入了调整期，房地产业特别是住宅价格成为全社会关注的焦点。关于政府该不该调控房地产价格的讨论也是仁者见仁，智者见智，众说纷纭，莫衷一是。如何保证房地产市场、房地产企业的良性运行，如何运用好现代金融工具、现代企业管理、住宅政策以保证价格平稳，保障“人人有房住”，保持房地产行业的持续发展等问题摆在了全社会面前，更是房地产专业人士关注并需要特别研究的课题。

我国房地产业的发展繁荣带动了房地产专业人才的培养和房地产企业的发展。目前全国有近百所高校从事房地产相关专业的培养和研究。中国人民大学的房地产专业教育始于1993年，现有工程管理（房地产方向）本科专业、房地产经济学硕士专业和房地产经营管理博士研究方向，为了更系统地了解国外房地产学科经典知识，我们从国外数量众多的房地产书籍中，精心地挑选了在房地产理论与实践领域具有代表性的优秀著作，编成了这套房地产经典译丛。该套丛书的作者都是世界知名的专家、教授，他们的教材经过了美国等世界各国许多高校的检验，广受好评，已具备较高的学术价值。同时，该丛书具有较强的系统性、理论性、启发性和应用性，其中数本书已经多次再版，被许多高校指定为必修教材。我们组织了相关院校优秀教育骨干，他们专业英语知识扎实，在长期的教学研究和社会实践活动中积累了丰富的经验，具备较高的翻译水平，在翻译的过程中尽量保证著作原汁原味。希望本套丛书能帮助读者“走出去”。

<<不动产经济学>>

内容概要

《不动产经济学（第5版）》介绍了不动产分析的基础经济学背景、影响不动产开发的主要因素以及不动产投资个宗交易的经济原理。

《不动产经济学（第5版）》集中体现了以下主要的特色：第一，紧跟社会发展，观点和方法新颖。

第二，用浅显生动的语言和简洁明了的图形来阐述不动产经济学知识，通俗易懂。

第三，每章结束后都有习题和案例，便于读者加深理解。

《不动产经济学（第5版）》是美国房地产专业广受欢迎的导论性教材。

作者简介

丹尼斯·J·麦肯泽，美国南加利福尼亚大学房地产专业教授，加利福尼亚州地产管理部门的高级咨询顾问。他在房地产经纪领域进行了多年研究，成果丰富，并因为出色的工作被加利福尼亚地产协会授予荣誉勋章。

书籍目录

第一部分 不动产分析的基础经济学背景第1章不动产经济学概述第2章资本主义经济原理回顾2.1 经济学基本概念2.2 经济运行原理2.3 市场与价格第3章政府在经济中的作用3.1 市场和政府的实际情况3.2 经济表现的度量3.3 经济活动的变化3.4 政府解决经济问题的工具第4章货币、信用和不动产4.1 货币的供给4.2 联邦储备体系4.3 联邦储备委员会的行动及其对不动产活动的作用第5章不动产的重要经济特征5.1 不动产市场的经济特征5.2 当需求发生变化时不动产市场会作何反应？

第二部分 理解不动产市场第6章区域与社区分析6.1 社区起源6.2 社区增长原因6.3 如何研究社区第7章社区增长模式7.1 土地利用模式7.2 考察社区的结构7.3 现代城市增长模式第8章邻里：土地价值和土地利用的集聚8.1 作为价值基础的邻里8.2 作为变化晴雨表的邻里8.3 邻里的老化第9章住房市场9.1 住房需求9.2 住房供给9.3 政府住房项目第10章商业和工业不动产市场10.1 工商业不动产10.2 主要经济特征10.3 商业不动产10.4 工业不动产第11章休闲和农业不动产市场11.1 农地市场11.2 乡村住房11.3 林地和其他资源土地

第三部分 不动产开发的主要影响因素第12章不动产税收的经济学12.1 税收原理12.2 不动产税的评价12.3 不动产税收改革第13章土地利用管制13.1 土地利用管制的模式13.2 城市规划原理13.3 土地利用管制的最新趋势第14章不动产开发14.1 不动产建设14.2 开发和建设过程第15章政府需要的报告15.1 需要提交给政府的报告的种类15.2 成本和收益

第四部分 不动产投资：个宗交易中的经济原理第16章不动产投资原理概述16.1 基本投资原理16.2 不动产现金流分析16.3 估计价格和回报率第17章投资性不动产的所得税方面17.1 主要的所得税优势17.2 基数和折旧17.3 被动亏损规则17.4 计算收益和递延收益第18章不动产经济学的应用18.1 不动产投资的变量18.2 制定不动产投资决策的步骤第19章发展趋势展望19.1 不动产问题19.2 全国性变化19.3 不确定的未来

章节摘录

更有效地分配稀缺的商品和服务这一问题。

举例说明：设想有多少人愿意生活在10~15英亩大小，并且距离其在大城市的工作地点仅有20分钟公交车程的农场住房里？

当这样一个小型的农场住房成为可能，谁将得到它呢？

又由谁来决定哪些人将得到这片土地并享受乡村环境，而哪些人又不得不继续生活在拥挤喧嚣的城市中呢？

应该采取抽签的方式来决定吗？

应该把它给最高的投标价格吗？

土地应当进一步被分割成几小块吗？

还是应该由政府把它建成公园呢？

正如你所看见的，这就是一个涉及稀缺性的问题了。

显然，我们没有足够的土地来满足所有愿意生活在小型农场住房的人。

选择与机会成本——天下没有免费的午餐 经济学中一个至关重要的概念是选择与机会成本。资源是稀缺的，个人与社会必须在有限资源的多种竞争性用途上进行选择。

一旦做出选择，那些被放弃的或者没有被选中的，就是我们必须为选择所付出的代价，又称为机会成本。

例如，如果一个在大城市工作的人选择在安静的郊区居住，居住在郊区的机会成本就是交通费用、时间以及每天长时间的交通所带来的沮丧。

总之，任何选择都必然会导致一定的成本，天下是没有免费的午餐的。

经济学家的任务就是研究有关稀缺问题的所有可供选择的方案，并指出每个解决方案的优势和机会成本。

经济学不是一门精确的科学 作为一门社会科学，经济学是关于人类行为的科学，而不仅仅关心物质实体。

一位化学家能够准确地预知当某些特定的化学物质混合时会产生何种结果。

然而，一位经济学家却常常不能准确地预见若将某些特定的经济成分混合会产生何种结果。

例如，如果一个国家处于经济衰退中，减少所得税使人们有更多的货币用于消费，应当能够刺激经济增长。

但是，如果个人与企业决定将新获得的货币用于储蓄而不是消费，那么减税并不能迅速地刺激经济增长。

关键的问题是人们会改变他们的行为方式，这种改变增加了经济预测的不确定性。

然而，通过对人类行为的不懈研究，以及分析工具的改良，经济学家正在不断地尝试提高他们预测的准确性。

经济决策会包含价值判断 经济学家们往往能够在某个经济问题的本质上取得一致，但是，由于对资料的解释以及个人信仰的不同，他们对于经济问题的最佳解决方案的意见有所不同。

例如，如果一个国家由于对商品的需求的增长远远超过生产商所能提供的供给的增长，而面临急剧的通货膨胀，那么大多数经济学家都会赞成应当降低这种通货膨胀。

然而，应当采取什么措施来阻止通货膨胀呢？

政府应当通过增加税收以降低消费者的消费吗？

如果是这样，那么应当增加哪些人的税收呢？

或者是政府应当削减其本身的支出？

如果是这样，哪种政府项目应当被砍掉呢？

福利、国防、高速公路，还是低收入者的住房供给？

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>