

图书基本信息

书名：<<中国住宅市场的价格博弈与政府规制研究>>

13位ISBN编号：9787500463160

10位ISBN编号：7500463162

出版时间：2007-7

出版时间：中国社会科学出版社

作者：王阿忠

页数：301

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>

内容概要

本书探索如下几个方面以求有所创新：（1）以规制经济学和产业组织理论与方法为指导，全面系统地研究中国住宅市场政府经济规制机理，结合住宅市场价格形成与博弈的新特点，深入剖析中国住宅市场价格经济规制的现状、缘由、土地供给、垄断市场结构、信息不对称以及限价房和保障性住房价格规制等问题。

在此基础上，设计政府规制架构和各类型住房的价格经济规制模型，研究力求贴近中国住宅市场实际，实证分析更具有现实针对性。

（2）综合运用博弈模型模拟中国住宅市场经济现实，分别构建中央与地方政府、政府与企业、企业与企业以及企业与消费者之间的价格博弈模型，首次利用博弈模型详细分析土地的组合供给规制均衡、信息不完全房价博弈与规制的序贯均衡以及限价房“两竞两限”激励性价格规制均衡等，以新的视角探求住宅价格的形成机理与政府价格经济规制政策的有效性。

（3）首次从规制立法、规制机构设置、规制监督体系和规制资金等方面设计基于市场经济体制下的转型期中国住宅市场相对独立的政府经济规制架构。

（4）首次构建商品住宅价格二元规制模型和限价房“两价”激励性竞价模式，并重构了保障性住房价格规制模型。

本书研究的主要观点与结论如下：（1）中央政府从全社会政治经济大局出发，应限制地方政府自身利益在土地市场上的无限膨胀，博弈均衡须采取组合式供给地价规制方式，以实现地价的平稳增长。

（2）住宅市场的垄断结构与产品差异性，导致市场呈弱价格竞争特性，通过供大于求达到降价的政策是无效的，它只会带来更多的空置面积和更低的人住率，并给市场埋下供给过剩的隐患。

（3）住宅市场的信息不对称导致市场参与各方极具价格上涨偏好，房价、住宅品质以及成本关系脱节，市场呈现非理性混合均衡状态。

为使市场出现房价博弈的良性序贯均衡，政府应加大打击利用信息资源牟取暴利的力度。

（4）针对住宅市场失灵现状，政府必须注重长效规制机制建设，建立住宅产业经济规制法律体系和组织架构，对住宅商品市场实行“二元”价格经济规制，以防止价格泡沫的生成。

（5）必须通过立法和制度设计，构建面向中低收入者的住房分类供应制度，以解决住宅市场供给结构失衡等问题。

（6）应构建基于特许开发权竞标的限价房两段式竞价经济规制，探索多种形式的限价房和保障性用房价格与费率经济规制方式，确保住宅建筑质量等。

作者简介

王阿忠（原名王吓忠）1964年10月出生，经济学博士，国家注册房地产估价师，现为福州大学房地产研究所负责人，副教授，硕士生导师。
福州市物业管理评标专家。

目前负责福建省社会科学规划项目《中国城市住宅价格：基于不完全市场下的经济性管制研究》和市级课题《福州房地产价格指数系统》（简称福房指数）。

参编过《技术经济学》，发表过《我国城市住宅商品房价格及市场走向》、《房地产企业如何向集约型开发经营转变》、《房地产估价资本化率的国内外比较分析及启示》、《关于技术资产评估中折现率构成及变化的研究》、《我国房地产商品房价格体系存在的问题分析》、《基于信息不对称房价博弈模型的优化均衡研究》、《论组合优化出让规制下的地价博弈均衡与对策》、《建立城市住房保障制度：基于廉租房相关问题的研究》、《我国城市住宅租赁价格：基于重塑房价标准的研究》等论文。

书籍目录

第一章 导论 第一节 选题研究的背景与问题提出 一 住宅产业与中国经济发展 二 住宅价格关乎国计民生 三 问题的提出及其研究意义 第二节 选题的国内外研究综述 一 经济规制研究理论综述 二 价格博弈重要研究理论综述 三 住宅价格政府经济规制研究现状综述 第三节 本书研究思路、方法及论文框架 一 本书的研究思路和方法 二 本书各章研究内容与框架结构 第四节 本书创新之处及进一步研究方向

第二章 住宅价格规制的理论基础：市场缺陷与住宅价格的理论阐释 第一节 住宅市场缺陷与经济规制的理论阐释 一 住宅市场价格经济规制的理论依据 二 关于住宅市场失灵与价格失效论 三 SCP分析范式与中国住宅市场价格规制 第二节 城市住宅用地价格理论阐释 一 古典地价理论 二 现代城市土地价格理论 第三节 城市住宅用地价格本质要素探源及其确定 一 住宅用地收益与确定思路 二 住宅用地价格资本化率与还原利率的区别及联系 三 住宅用地价格还原利率与资本化率的补偿机理 四 住宅用地价格净收益不同分布下广义资本化率的确定 第四节 不完全市场下中国住宅价格的多级形成机理 一 住宅价格形成机理 ——供给价格 二 住宅价格形成机理 ——有效需求价格 三 住宅价格形成机理 ——交易双方的市场价格 四 住宅价格形成机理 ——房价影响力因素分析 五 地价与房价的关系论 第五节 住宅价格政府经济规制模式分析 一 住宅价格经济规制的含义与边界 二 住宅价格直接规制的理论模型阐释 三 住宅价格间接规制方式

第三章 中国住宅市场结构及其价格博弈 第一节 中国住宅市场垄断结构特征：理论与实证分析 一 国内关于住宅市场结构研究概述 二 城市住宅用地市场地方政府垄断供给 三 住宅商品城市区域板块寡占市场结构的实证分析 第二节 垄断市场结构下的开发企业定价行为 一 高成本利润率定价 二 住宅商品的垄断性歧视差别定价 三 住宅开发企业搭配销售获利的定价行为 第三节 住宅产品差异性的价格博弈行为 一 传统差异性产品的价格博弈路径 二 中国住宅市场边缘性进入价格博弈特征分析 三 中国住宅市场边缘性进入价格博弈模型分析与弱价格竞争 第四节 垄断市场结构下的房价失效分析 一 城市内板块市场项目“寡占模式”抬高房价 二 垄断企业利用信息偏在的“概念楼盘”炒高房价 三 垄断土地供给的地方政府因“政绩与财税”驱动高房价 四 垄断市场结构下的产业高销售利润率 五 中国35个大中城市居民购房能力与房价的实证分析 六 高房价收入倍率 本章小结

第四章 住宅市场地价规制与博弈：基于土地出让制度的规制安排

第五章 信息不对称下住宅市场价格博弈与经济规制

第六章 中国商品房价格规制架构与模型设计

第七章 中国限价商品房的价格规制分析

第八章 中国保障性住房的价格经济规制分析

结束语附录参考文献本书研究所涉及的相关政策法规文件后记

编辑推荐

《中国住宅市场的价格博弈与政府规制研究》以规制经济学和产业组织理论与方法为指导，全面系统地研究中国住宅市场政府经济规制机理，结合住宅市场价格形成与博弈的新特点，深入剖析中国住宅市场价格经济规制的现状、缘由、土地供给、垄断市场结构、信息不对称以及限价房和保障性住房价格规制等问题。

在此基础上，设计政府规制架构和各类型住房的价格经济规制模型，研究力求贴近中国住宅市场实际，实证分析更具有现实针对性。

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>