

<<房价之谜>>

图书基本信息

书名：<<房价之谜>>

13位ISBN编号：9787509707920

10位ISBN编号：7509707927

出版时间：2009-5

出版时间：社会科学文献出版社

作者：黄石松，陈红梅 著

页数：321

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>

<<房价之谜>>

前言

自从我国实行住房制度改革以来，房价就成为社会各界人士关注的热点，有关房价及房地产业的争议也日益激烈。

我认为这类争议是社会走向民主和开放的表现，应当鼓励和支持。

但遗憾的是，在网上发表的言论中，有些是歪曲事实的，有些是过于偏激甚至将争论“泛政治化”的，还有个别专家学者发表了一些无实事求是之意、有哗众取宠之嫌的言论，再加上一些媒体的无端炒作、推波助澜，致使我国住房制度的改革受到种种非理性的干扰。

我认为，为了促进房地产业这一重要支柱产业的健康发展，需要对房价等有关问题进行深入的研究，作出科学的结论并提出切实可行的建议。

因此，我很高兴看到本书的出版，可以说它是在这方面进行的一次有益的探索。

我国正处于社会主义初级阶段，实行着社会主义市场经济制度。

在住房问题上，政府一方面要按照社会主义的理念来为低收入群体提供适度的住房保障，另一方面则应按照市场经济的原则来满足多数人的合理住房需求。

政府的主要职责是建设保障性住房，努力做到对低收入群体应保尽保，同时也要在制度上防止一些不符合保障条件的人“钻空子”、“搭便车”，获取作为公共产品的保障性住房。

商品房是商品而不是公共产品，其价格是由许多市场因素决定的，因此会随着这些因素的变化而变化。

房市和股市一样有升有降，处在不断的波动之中。

政府的宏观调控可以在一定程度上影响商品房的价格，防止房价大起大落，但绝不应当也不可能由政府来规定价格。

专家学者的作用是研究房价的形成机制，分析各种因素对房价的影响，提出促进房地产市场健康发展的建议。

而消费者则应自行决定其买房的时机、地点、面积、装修水平、融资方式等。

本书是运用系统工程方法研究我国房价的一本探索性专著，基本上做到了数据翔实、逻辑严密、观点鲜明、建议可行。

其不足之处是在适度消费及房地产金融方面着墨还不够多。

由于房价问题具有复杂性，“仁者见仁，智者见智”，有些读者对本书中的一些观点可能不尽赞同。

我相信本书的两位作者也愿意倾听不同的意见，并与之进行严肃的学术争论。

<<房价之谜>>

内容概要

2002年以来，尽管我国政府连续数年实行严厉的针对房地产业的宏观调控，但房价仍然保持了持续快速上涨的态势。

2008年，美国次贷危机引发的全球金融危机导致国内外经济形势发生巨变，中国房地产市场也出现了普遍性的“价跌量减”的现象。

房价调整的时间会有多长？

幅度有多大？

政府该不该救房蒂？

救什么？

如何救？

如何认识当前中国城镇房价居高不下的现象？

影响和制约中国城镇住房价格的因素究竟有哪些？

影响程度如何？

这些问题在社会上引发了广泛的争论。

本书第1章回顾了近年来中国房价历次论争的过程和论争各方的主要观点；第2章简要阐述了国内外房价理论，分析了中国城镇房价评价体系和相关指标；第3章和第4章建立了基于面板数据的中国城镇住房供给模型、需求模型、价格模型，重点研究了房价的影响因素以及各因素的影响程度；第5章指出当前中国城镇房价形成机制极度扭曲，并对其特征、成因进行了分析；第6章以北京市为例，对特大型城市的住房问题作了实证分析；第7章对房价与企业博弈、政府宏观调控的关系进行了探讨；第8章提出了完善我国住宅产业宏观政策体系的建议。

本书依据国家统计局公布的1997~2007年中国31个省份统计数据，建立固定效应变截距模型，重点研究了影响中国城镇房价的因素及其影响程度在时间和空间两个维度上的地区差异性。

本书的主要研究结论有七个。

<<房价之谜>>

作者简介

黄石松，工学博士，高级经济师、高级工程师、建设部注册房地产估价师。

现任北京市人大常委会副秘书长，北京交通大学教授、中国产业安全研究中心学术委员会委员、硕士生导师。

曾任北京天恒房地产股份有限公司副董事长、总经理。

2003年获“首都劳动奖章”，2004年获中共北京市委组织部优秀人才专项资助，在国内外刊物发表论文20多篇，其中国家级中文核心期刊8篇，主要著作3部。

<<房价之谜>>

书籍目录

第1章 房价之争 本章摘要 1.1 中国房地产宏观调控历程 1.2 问题与困惑 1.3 中国房地产市场泡沫之争 1.4 地价与房价之争 1.5 开发商暴利与房价上涨之争 1.6 政府宏观调控与房价上涨 1.7 “炒房团”、外地人买房与房价 1.8 外资购房、“限外令”与房价 1.9 拐点论、退房门与救市 第2章 房价评价体系 本章摘要 2.1 房价理论 2.2 房价评价体系 2.3 失真的房地产价格指数 2.4 令人困惑的房价收入比 2.5 似是而非的空置率 2.6 值得反思的人均住房面积 2.7 住房自有率过高 2.8 口径不一的房地产统计数据 第3章 中国城镇住房价格的变化特征 本章摘要 3.1 本书使用的数据与模型 3.2 中国城镇住房价格变化特征 3.3 中国城镇住房价格与投资 3.4 中国城镇住房价格与消费 第4章 中国城镇住房市场的供给与需求 本章摘要 4.1 中国城镇住房需求总量模型与预测 4.2 中国城镇住房供给总量模型与预测 4.3 中国城镇住房市场供给与需求的均衡 4.4 基于面板数据的中国城镇住房供给模型 4.5 基于面板数据的中国城镇住房需求模型 4.6 基于面板数据的中国城镇住房价格模型 4.7 基于模型结果对“救市”的反思 第5章 中国城镇住房价格与市场结构性失衡 本章摘要 5.1 居民实际购房能力明显下降 5.2 住房市场结构性失衡明显 5.3 房价形成机制极度扭曲 5.4 住房市场结构调整任重道远 5.5 居民住房消费模式的革命渐行渐近 第6章 北京市房价与市场结构性失衡 本章摘要 6.1 奥运会与北京房地产市场 6.2 对奥运会后北京房地产市场形势的论争 6.3 北京市住房市场发展历程 6.4 北京市住房市场结构性失衡明显 6.5 控总量调结构,启动中端市场 6.6 特大型城市住房问题的反思 第7章 房价的企业博弈与政府宏观调控 本章摘要 7.1 房价、垄断与开发商博弈 7.2 房价、信贷与融资博弈 7.3 房价、话语权与政策博弈 7.4 政府调控房价的国际经验与教训 7.5 政府宏观调控的原则和边界 第8章 失衡与重构 本章摘要 8.1 中国住宅产业改革发展的五大困惑 8.2 重构中国住宅产业政策体系 8.3 控总量调结构,重建住房市场体系 8.4 收入分配不破,住房保障不立 8.5 住房金融政策的创新势在必行 8.6 强制披露房地产信息刻不容缓 8.7 改进政府调控方式任重道远 参考文献

<<房价之谜>>

章节摘录

(3) 房地产企业与消费者之间信息不对称。

首先，在市场交易方面，开发商和销售商完全掌握产品信息和市场信息。

开发商和销售商利用包括报纸、电视和电台在内的各种公众媒体，发布产品广告和一些诱导性信息，从而达到炒作目的。

其次，在合同订立方面，由于绝大多数消费者不是房地产业内人士，专业知识相当匮乏。

同时一些消费者法律意识薄弱，在房地产交易中，一般是由卖方提出邀约，再由买方提供承诺，合同文本和条款都是由卖方提前制定好，买方即使有异议也无法改变条款，因此，双方并不处在平等地位上，卖方从而可以尽量将条款制定得更有利于自己。

此外，开发商也经常利用自己的信息优势地位在产品质量、配套设施、物业管理等方面做文章。

例如开发商未经购房人同意更改设计从而达到缩小使用面积、增大公摊面积的目的；再如，一些开发商为了促进销售，追求短期效益，对将来的物业管理作出不切实际的承诺，给后续的物业管理造成很大的困难。

经济学的核心命题是资源的有效配置和效率增进。

市场经济被认为是迄今为止最有效的一种资源配置方式。

但是，由于信息不对称现象的存在，在房地产市场中资源配置的效率大打折扣。

政府在市场调控方面的作用也由于信息的不对称而存在滞后性，并缺乏有效性。

一般来讲，垄断的程度越高，信息不对称的现象越明显。

房地产开发企业凭借其垄断地位，在开发、建设、销售、物业管理各个环节都具有话语权，这就使得开发企业没有及时、准确披露信息的自愿动机。

本应平衡的市场信息天平出现了严重的倾斜。

此外，房地产信息收集难度大也导致了信息不对称。

<<房价之谜>>

媒体关注与评论

本书是运用系统工程方法研究我国房价问题的一本探索性专著，数据翔实、逻辑严密、视野开阔、观点鲜明、建议可行。

由于房价问题非常复杂，房价的高低涉及社会各个方面的利益，“仁者见仁，智者见智”。

我希望本书的两位作者愿意倾听不同的意见，并与之进行严肃的学术争论，进一步完善和丰富对住房问题的研究。

——中共中央政策研究室副主任 郑新立 自从我国实行住房制度改革以来，房价就成为社会各界关注的热点，有关房价及房地产业的争议也日益激烈。

当太多人纠缠于立场之争，甚至是喧闹的炒作时，本书通过建立理性的模型，运用博弈论的观点和方法，对中国城镇房价形成机制进行了系统的分析，并对美国次贷危机的深刻教训以及房价调控的其他国际经验进行了深入的探讨。

——搜狐网财经频道主编 黄继新 这是我一口气读完的书！

房价是一个复杂的多重博弈，本书从动态非均衡的角度，从时间和空间两个维度，将宏观分析与微观分析相结合，将市场因素和制度因素分析相结合，或可使我们在通往中国房地产市场的纳什均衡之路上前行一步。

——新浪网财经中心总监 邓庆旭 这是一本值得反复品味的书！

从学术价值来看，本书的研究结论或将丰富与完善我国房价研究的理论体系，促进国内该领域的学术研究规范和方法与国际接轨。

从实践应用来看，本书的研究结果对政府调控、企业决策、银行信贷管理和消费者投资都将具有现实的指导意义。

——人民网城建房产频道主编 关哲

<<房价之谜>>

编辑推荐

《房价之谜》依据国家统计局公布的1997~2007年中国31个省份统计数据，建立固定效应变截距模型，重点研究了影响中国城镇房价的因素及其影响程度在时间和空间两个维度上的地区差异性。

《房价之谜》的主要研究结论有七个。
破译房价涨跌密码，揭秘"话语权"之争，诠释市场博弈，探求房地产治市之道。

<<房价之谜>>

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>