

房地产周期百年史

—1830~1933年芝加哥城市发展与土地价值

【美】霍默·霍伊特 著

贾祖国 译

One Hundred Years of Land Values
in Chicago



经济科学出版社
Economic Science Press

014060425

F299.712
07

房地产周期百年史

——1830~1933年芝加哥城市发展与土地价值

[美] 霍默·霍伊特 著

贾祖国 译



经济科学出版社



北航

C1747653

F299.712
07

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产周期百年史：1830～1933年芝加哥城市发展与
土地价值/(美) 霍伊特著；贾祖国译. —北京：

经济科学出版社，2014. 1

ISBN 978-7-5141-4271-6

I. ①房… II. ①霍…②贾… III. ①房地产业 -
经济史 - 芝加哥 - 1830～1933 IV. ①F299.712.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 018091 号

责任编辑：杜 鹏
责任校对：杨 海
责任印制：邱 天

房地产周期百年史

——1830～1933年芝加哥城市发展与土地价值

[美] 霍默·霍伊特 著

贾祖国 译

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100142

总编部电话：010-88191217 发行部电话：010-88191522

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

天猫网店：经济科学出版社旗舰店

网址：http://jjkxcs.tmall.com

北京万友印刷有限公司印装

710×1000 16开 24.75印张 400000字

2014年8月第1版 2014年8月第1次印刷

印数：0001—3000册

ISBN 978-7-5141-4271-6 定价：98.00元

(图书出现印装问题，本社负责调换。电话：010-88191502)

(版权所有 翻印必究)

图字：01 - 2011 - 4848

Translated from the English Language edition of *One Hundred Years of Land Values in Chicago* 1st edition by Homer Hoyt

Copyright© 1930 by the author. Translated into and published in the Simplified Chinese language by arrangement with Michael Hoyt. All rights reserved.

© 2011 中文简体版专有出版权属经济科学出版社

版权所有 翻印必究

献给我的母亲

——霍默·霍伊特

作者前言

本书填补了目前市场上对美国城市土地价值周期性波动进行综合性数据分析的空白，并且普及了进行房地产投资所必需的土地价值变动的知识。估税员经常会对土地进行一些简单易行的评估，这些评估在大多数情况下，要么无法像实际销售所显示的那样表明房地产的市场化进程，要么就是无法保证其在较长一段时间的有效性。因此，这项研究最艰巨的任务就在于，如何在1933年城市界限的范围内，对芝加哥211平方英里面积的土地价值，从第一次进行土地细分到现如今（也就是1830~1933年间）进行计算。为此，该期间内数以千计的销售记录都被用来进行检验，并且也都与房地产商的意见和估值进行了比较。1910~1933年间，George C. Olcott每年的年度土地价值地图被广泛地应用于销售报告的补充说明。然而，即便所有证据都可以从芝加哥产权及信托公司（Chicago Title and Trust Company）成千上万的文件摘要中，或者是从报纸的事实报道中，抑或是从评估和税务估值中得到，也不可能保证通过本书的研究就可以完全涵盖这104年间芝加哥市每种类型土地每平方英里的销售或估值数据。不仅如此，对土地的准确估值，实际上还经常需要基于周边地区的销售数据进行插值修改。尽管如此，本书的研究结果大体可以看做是准确无误的。那些有过房地产交易实际经验的人都知道，土地价值不可能像股票或商品市场那样有连续的准确数据。由于在经济停滞期房地产市场并不活跃，对于这段时期内的估值只能是一个近似值。我并不认为我已经规划出了芝加哥土地每年最终的绝对价值，但是，我力求以图标的方式，用所有可用的资源，展示芝加哥土地市场的销售记录，以及人们的意见和主张。

本书中的任何瑕疵及错误都是我的责任。在此，我要感谢那些对于本研究提供过帮助的人。对于建议进行此项研究并且指导研究方向的芝加哥大学的Chester Whitney Wright教授，我对其关于基本工作计划的建议以及对原稿

孜孜不倦的修改致以由衷的谢意。对芝加哥大学经济系主席 Harry Alvin Millis, 我向其严谨的评论及大量宝贵意见深表感谢。对芝加哥大学和伊利诺伊州税务委员会 (Illinois State Tax Commission) 的 Simeon E. Leland 教授, 对于其在本次研究的各个阶段尤其是在本书最后一个章节有关房地产周期方面提供的具有建设性的宝贵评论表示感谢。同样, Garfield V. Cox 教授也在房地产周期方面给出了许多至关重要的建议。

本书中汇集了许多房地产行业人士尽其一生收集的宝贵信息。另外, 虽然不属于房地产行业, 作为一家庞大的机构, 芝加哥产权及信托公司为本书的出版进行了多方面的协助。首先, 他们为我提供了许多至为珍贵的区域图和城市图, 以及上百年的销售记录的摘要。其次, 在国内财政严重紧缩、房地产行业进入萧条时期, 公司的领导希望能够看到土地价值的前景, 并且唤起公众的兴趣。在一系列教育性的广告宣传和手册中, 他们试图表明对土地价值的历史性研究会使得房地产行业趋于稳定。最后, 芝加哥产权及信托公司为本书出版的筹资做出了主要的贡献, 我对此深表感激。当然, 我尤其需要感谢董事会主席 General Abel Davis、总裁 Holman D. Pettibone 先生、副总裁 Kenneth E. Rice 先生以及宣传部主管 Paul P. Pullen 先生, 为由于他们的远见而带给我的获益表示谢意。另外, 我还需要感谢芝加哥产权及信托公司的副总裁 J. Frank Graf 先生为我提供了许多有关区域的市政图及文件摘要, 以及公司的 K. L. Van Sickle 先生为我提供了许多宝贵的评估数据。同样, 我还要感谢 Carroll Dean Murphy 公司的 Carroll Dean Murphy 先生及 Frank R. Schewengel 先生, 他们为准备本书的出版提供了必不可少的帮助。

其他许多对城市土地问题感兴趣的民间组织也给予了我最充分的合作。我由衷感谢芝加哥区域规划协会 (Chicago Regional Planning Association) 的 E. L. Bailey 先生提供的协助。另外, 我还要感谢芝加哥计划委员会 (Chicago Plan Commission) 的 Hugh E. Young 先生, 他允许我观看被芝加哥大火烧毁地区的详细地图。芝加哥地面公共交通线路公司 (Chicago Surface Lines) 的 J. V. Sullivan 先生也为我提供了有关交通地图的资料。

我聘用并协助我完成有关库克县 1931 年房地产评估统计工作的评估师 J. L. Jacobs 先生为我提供了极大的帮助。他坚持不懈地努力, 为库克县 1931 年土地及房屋做出了中肯及准确的评估, 并且保证了与芝加哥市房地产行业

人士的密切合作；也正是通过他的努力，我能够从他大量的信息记录中提取宝贵的信息并接受长期从事房地产行业的专业人士的意见与建议。我尤其还要感谢有着愉快合作经历的 Jacobs 先生所带领团队的全体工作人员：房地产部门主管 Walter R. Kuehnle 先生、土地部门主管 F. A. Schepler 先生、南区土地评估主管 Benjamin Baltzer 先生、北区土地评估主管 Stanley C. Chadwick 先生、西区土地评估主管 Roger E. Appleyard 先生以及工业部门的 H. S. Rosenthal 先生和 A. K. Wyatt 先生。

本书的出版也离不开 George C. Olcott 的工作。他一生编写了 22 本有关芝加哥土地价值的书，为 1910 年之后芝加哥的土地价值提供了可靠的年度数据。只有为数不多的城市拥有涵盖一整段时间并且难以获取的销售数据。由于 Olcott 先生的工作，芝加哥被经济学家和社会学家选为土地价值分析的对象。

从本书中可以看到许多房地产行业工作者倾其一生为这项事业所做出的思想结晶。在这其中，我对于 William A. Bond 先生做出的评估及销售记录表示感谢，也感谢 Clifford R. Bechtel 先生和 John Usher Smyth 先生。William Scott Bond 先生为房地产税率提供了非常有价值的信息。芝加哥大学工商管理办公室的 Lyndon Lesch 先生和 Earle Shultz 先生，以及 John P. Hooker 先生和 Graham Aldis 先生为我提供了许多建筑记录。伦敦意外保障大厦（London Guaranty and Accident Building）的经理 Edward G. Skindzier 先生给我提供了有关芝加哥中心商业区的大量数据。另外，许多较年长的城市居民都为提供 1871 年大火后的城市重建工作情况做出了极大的贡献。在这里，我尤其需要感谢 Emil Rudolph 先生、John E. Cornell 先生、Frank A. Henshaw 先生和 William H. Spikings 先生。

西北大学的 Herbert D. Simpson 教授和 John E. Burton 教授的书籍及专题论文也对我此次的研究提供了建设性的帮助。

在过去的几年中，许多我未能得知姓名的人们也都为我提供了巨大的帮助。《芝加哥论坛报》（Chicago Tribune）房地产板块的编辑们，从 1870 年起在每个周日都会做出有关房地产交易的评论；《经济学家》（Economist）的编辑们以及《房地产与建筑》杂志（Real Estate and Building Journal）的编辑们也为本书的编写提供了许多参考。Frank Chandler 先生生前写了许多

房地产周期百年史

有关早期土地价值的历史报告，并且允许我检视其宝贵的私人文件信息。

Everett Chamberlin 先生的著作《芝加哥及其郊区》（Chicago and Its Suburbs, 1874 年）以及 Mark L. Putney 先生的《芝加哥土地价值历史记录》（Land Values and Historical Notes of Chicago, 1890 年、1900 年）都提供了举足轻重的资料。Captain A. T. Andreas 的《芝加哥历史》（History of Chicago, 1886 年）也证明是非常有帮助的。

芝加哥大学和密歇根大学社会学系做出的生态学研究对我此次的工作也产生了莫大的激励作用，并且对于 Robert E. Park 教授、Roderick D. McKenzie 教授、Ernest W. Burgess 教授以及 Louis Wirth 教授，我向他们提供给我的帮助和建议表示感谢。Earl Johnson 先生有关芝加哥中心商业区生态学的研究也使我受益匪浅。

我还要特别感谢芝加哥历史学会（Chicago Historical Society）图书馆工作人员，他们为我阅读该馆的书籍、地图、报纸及手稿等资料提供了许多便利。学会的 Alice Daly 女士协助我获取了 Ogden（奥格登）的信件及其他原始资料。同样，我还需要感谢芝加哥大学纽贝里图书馆及芝加哥公共图书馆的图书馆管理员。芝加哥大学社会科学学院的职员 Charles Newcomb 先生为本书的地图和图表进行了规划，并且由 Mae Schiffman 女士进行了绘制工作。对于上述两位，我表示衷心的感谢。我还要感谢为我计算出芝加哥房地产周期走势的 Janet Murray 女士，以及认真审阅初稿的 George S. Wheeler 先生。

最后，作为一个居民邻里形形色色、包罗万象的城市，芝加哥本身就使我获得很大的灵感。这座城市以粗犷、直率铸就了其与众不同和具有磁性的特点。在这样的一个城市中去研究土地价值的变动，可以揭示物质财富增长的方式以及生活在与我息息相关的环境中的群众的情绪。因此，我很不情愿地结束了这项愉快的工作，希望其他的芝加哥市民有热情去继续挖掘芝加哥市多方面生活不同阶段的历史研究资料。诸如此类的历史性研究会使芝加哥显得更加具有真实性和重要性。

霍默·霍伊特

伊利诺伊州，芝加哥

前 言

虽然现在已经大量关于土地经济学的文献书籍，但是，据我所知，霍伊特先生的这本书是第一本对大城市长时间内的土地价值变化有着全面性分析的著作。该书呈现了多种渠道下种类繁多的证据，并且加以证明其中的内在联系。本书得出的结论，不论是对芝加哥的经济及社会历史，还是对城市土地经济学，都做出了突出的贡献。本书中最具有建设性恐怕也是最令人感兴趣的部分就是最后一章对房地产周期的研究。

芝加哥历年的土地价值变动情况可以帮助我们更正原先有关城市土地价值的错误观念。城市土地价值绝不是一成不变地稳定增长的，而是也有萧条和下跌的。银行、保险公司和其他投资者会在阅读本书后进行认真思考。税务学的学生们也会发现建立一套恰当且全面的税务系统时所需要考虑到的事实因素，并且这些肩负以征税为目的进行房地产评估的学生们会在本书的多处篇章中发现许多他们工作时不应忽视的细节问题。

若不是霍伊特先生从事过多年经济学的学习和授课，并经历房地产行业的兴衰，或许本书也无法问世。他的房地产评估经验也是颇有帮助的。本书中需要收集、学习及权衡的数据量是相当巨大的，需要被发掘并被考虑到的因素也是杂乱繁多的。毫无疑问，本书中仍会存在一些包括作者本人以及我们这些审阅原稿的人都未能察觉出来的纰漏。或许本书中运用的一些研究方法会招来一些不同的意见。诚然本书并非为其涵盖的讨论内容的最终定论，但是，我们仍需要承认，这是一部伟大的著作。

H. A. Millis

我们从“芝加哥的一百年”学到什么？

此刻，中国的城市化和房地产正在创造着历史，这是毋庸置疑的。改革开放三十多年，如果写这段历史的话，农村改革、市场化进程、股份制、中国制造、外贸、基础设施……似乎都可以盖棺定论地高度评价，唯独对城市化与房地产我们不敢评价。

我们不评价不是不想评价，而是我们不会评价，不知如何评价。犹如面对一个突然奔腾而来的超级庞然大物，我们不知它是一条带着我们走向光明的巨龙？还是胁迫着我们奔向地狱的猛兽。没有人不受它的影响，几乎所有人都在谈论它，从国务院总理到普通“蚁族”，从经济学家到媒体记者，从房地产开发商到被征地拆迁的农民，从股票投资者到国际经济评论员，但我们几乎没有什么意识上的“共识”，不要说理论上的共识，甚至连起码的“事实”上的“共识”也不存在。

《房地产周期百年史——1830~1933年芝加哥城市发展与土地价值》是一本这样的书，它不同于我们通常看到的房地产理论书籍，没有任何一种“Totally Solution”的理论框架然后用一些所谓的“事实”来验证，实际上它是一本完全描述“事实”的书：

1. 从1830年十几座木屋的小村庄，如何演变到1933年的占地211平方英里、人口300多万的大都市——城市如何诞生和发展；

2. 在一百年的城市发展中，城市的规模与土地价值是如何紧密联系的？土地和房屋价值是平衡增长的吗？为什么从来就没有过一个平稳增长的房地产市场呢？

3. 各种不同用途的土地和房屋，在一百年的城市发展中价值发展规律是相同的吗？即使是同一用途比如“住宅”，不同区位的价值发展规律是相同的吗？

4. 中心商业区（CBD）土地价值占整个城市土地总价值的比值为什么

可以从 20% 急升到 40%，而又从 40% 下降到 20%？这是规律吗？

5. 新区开发的难度与重建旧区的难度对比为什么可以决定城市规模的扩张速度？投机对城市的扩张起到了什么作用？

6. 为什么要在城市尚没有迫切需要前修建交通捷运系统？在一个城市化的初期和中期，城市发展的基本要素和房地产周期是什么关系？

.....

贾祖国先生是招商证券著名的房地产分析师，朴实、认真和严谨是贾先生的一贯作风，贾先生的报告之严谨和略偏保守的风格也得到投资者的认可。《房地产周期百年史》的翻译是一项费力而并不讨巧的工作，但确实是一个重要而有意义的专业工程。

我诚挚推荐这本令我获益良多的译著，相信此书也同样会给关心中国房地产的研究人员和房地产从业人士以启迪！

世联地产董事长 陈劲松

译者序言

历时3年多，这本译著终于和大家见面了。

1830~1933年，芝加哥从一个只有12座木屋的小村庄发展成为拥有300万以上人口的大都市。而这百年来，中国在走向分崩离析。至今，我们仍然为历史上的骄傲自大与闭关锁国而在各个方面奋起追赶西方国家。

在学习西方国家经验方面，房地产行业也不例外。研究房地产，是在一系列约束或背景下进行的，绝不应脱离金融条件、经济发展、产业升级、人口变化、城市基础设施建设以及人性，否则，就只能流于武断或夸夸其谈。《房地产周期百年史——1830~1933年芝加哥城市发展与土地价值》在这方面为我们提供了100年的全景画卷。今天读来，依然感觉百年风云如画，地产波澜如身亲临，人性的贪婪与恐惧历历重现。

该书虽然成于80年前，但该书在经济周期研究、金融危机研究、房地产周期研究、城市史研究方面都具有里程碑的意义，尤其是开拓了房地产周期研究的先河。该书英文版分别于1970年、2000年和2010年再版。

下面我们介绍这本书的作者——Home Hoyt先生。Home Hoyt生于1895年，卒于1984年，自幼丧父，由母亲抚养成人，18岁即获得学士学位，1933年获得芝加哥大学经济学博士学位。这本书是Home Hoyt写作博士论文的基础。该书出版后，他就进入了美国联邦住房管理局工作。后来他辗转在政府部门和商业机构供职，一直在从事房地产研究。他除了首开房地产周期研究的先河外，也是美国城市规划方面的著名专家。Home Hoyt先生生前创办了一所房地产研究所——霍默·霍伊特研究所（<http://www.hoyt.org/hhi>），该研究所至今仍在。

为了使大家能对芝加哥城市有一定的认识从而能更好地阅读本书，我以现今的芝加哥地图为基础，提供了2份地图，供大家参考。一份是芝加哥城核心城区地图；另一份是芝加哥全城区地图。书中提及的重要街道我们都做

了标注。当然有些街道已经不存在了，例如市场大街，但我还是标出了80年前它们的精确位置。书中那些一带而过的、不那么重要的、现今又找不到的街道，大概有20多条，这些街道我也没办法标注，但大家在阅读时还是可以判断出大致的位置。

我非常荣幸能有机会将这本经典翻译成中文与大家见面，非常感谢Home Hoyt先生的儿子——Michael Hoyt先生给我这样的机会并提供了很多的帮助。另外还要感谢杨毛毛同学和经济科学出版社的杜鹃编辑，他们在翻译出版过程中给了我有力的帮助。

本书主要是利用工作之余的时间完成的，大多是在机场、飞机上这样的场所以及深夜和周末这样的时间。我感谢家人对我翻译工作的理解与支持，尤其是妻子肖静主要承担起了照顾幼女的责任。愿小家伙快乐成长！

最后，由于时间、水平有限，译著中错误恳请大家批评指正。

贾祖国，2011年8月9日，于CA1368

目 录

第一部分

1830 ~ 1933 年芝加哥城市发展与土地 价值增长关系的历史

第一章	1830 ~ 1842 年运河时代的土地繁荣	3
A.	引言：研究的客观性	3
B.	芝加哥早期发展因素	5
C.	1830 ~ 1842 年芝加哥的土地价值	19
第二章	1843 ~ 1862 年铁路时代的土地繁荣	38
A.	1843 ~ 1848 年	38
B.	1848 ~ 1857 年新交通设施的出现	45
C.	1857 ~ 1862 年经济大恐慌及内战	64
第三章	1863 ~ 1877 年恐慌、内战、大火后的土地繁荣	70
A.	1863 ~ 1865 年内战晚期	70
B.	1865 ~ 1871 年战后的土地繁荣	71
C.	1865 ~ 1871 年由于土地使用导致的土地升值	77
D.	1871 年的大火以及 1873 年经济大恐慌前夕	86
E.	1873 年经济大恐慌以及随后的大萧条	99

F. 1877 ~ 1879 年低谷概览	106
第四章 1878 ~ 1898 年第一座摩天大楼和第一届世博会时期的土地繁荣	109
A. 1878 ~ 1884 年总体商业状况的恢复	109
B. 1878 ~ 1883 年芝加哥土地价值的恢复	112
C. 1884 ~ 1886 年	120
D. 1886 ~ 1894 年影响芝加哥土地价值变化的特殊因素	121
E. 1886 ~ 1894 年芝加哥土地价值变化	134
F. 1894 ~ 1898 年新交通线路	151
G. 1877 ~ 1898 年芝加哥土地价值趋势综述	153
第五章 1898 ~ 1933 年世界大战后新时代的土地繁荣	163
A. 芝加哥 1830 ~ 1890 年以及 1890 ~ 1933 年的发展原因总览	163
B. 1898 ~ 1918 年	166
C. 1919 ~ 1933 年	192

第二部分

1830 ~ 1933 年芝加哥城市发展与土地价值增长关系的分析

第六章 芝加哥的发展及其土地价值增长的关系	233
A. 芝加哥的土地需求	233
B. 芝加哥的土地供给	246
C. 芝加哥土地价值差异的原因	248
D. 芝加哥土地价值的长期趋势	293
E. 人口变化对区域土地价值增长的影响	296

第七章 芝加哥房地产周期	308
A. 人口流动	308
B. 芝加哥房地产周期的定义	309
C. 人口增长对芝加哥房地产周期的影响	310
D. 芝加哥房地产周期的事件序列分析	316
E. 影响房地产周期各因素自身的特殊运动	336
F. 芝加哥房地产周期中各因素的统计分析	339
G. 芝加哥房地产周期与美国整体经济周期的比较	342
H. 房地产周期或许已经成为过去	352
附录：数据表	354