

高职高专房地产类专业规划教材

房地产经营与估价专业

房地产经济学

FANG DI CHAN JING JI XUE

主 编 张文洲

 武汉理工大学出版社
WUTP Wuhan University of Technology Press

高职高专房地产类专业规划教材

房地产经济学

主 编 张文洲

副主编 金运华 洪 媛 杜 威

武汉理工大学出版社

· 武汉 ·

内 容 提 要

本书注重基本知识的普及和能力的培养,力求体现职业教育的特点。在内容安排上,每章开篇均有学习目标、知识目标、教学建议和案例导入,每章内容中穿插有大量的问题诊断、教学互动、知识链接和经典案例,章后还有本章小结、重点与难点、关键概念、知识练习、能力练习和补充阅读。

本书不仅可以作为高职高专和成人高校房地产类专业的教学用书,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学和参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/张文洲主编. —武汉:武汉理工大学出版社,2012.12 重印
(高职高专房地产类专业规划教材)

ISBN 978-7-5629-3191-1

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产经济学 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 004322 号

项目负责人:崔庆喜

责任编辑:楼燕芳

责任校对:孙 丽

装帧设计:吴 极

出版发行:武汉理工大学出版社

社 址:武汉市洪山区珞狮路 122 号

邮 编:430070

网 址:<http://www.techbook.com.cn>

印 刷:武汉兴和彩色印务有限公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:16.25

字 数:337 千

版 次:2011 年 1 月第 1 版

印 次:2012 年 12 月第 2 次印刷

印 数:3001—6000 册

定 价:26.00 元

凡使用本教材的教师,可通过 E-mail 索取教学参考资料。

E-mail:wutpcqx@163.com wutpcqx@tom.com

本社购书热线电话:027-87515778 87515848 87785758 87165708(传真)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

• 版权所有 盗版必究 •

出版说明

在我国,房地产业已经成为国民经济的支柱性产业,而与之密切相关的物业管理行业,作为极具增长潜力的新兴服务产业,被称作“房地产的第二次开发”,更是迎来了加速发展的契机。房地产和物业管理行业的发展离不开优秀专业人才的支撑,这些人才既需要具备现代物业管理、房地产经营与管理领域的专业知识、理念和素质,熟悉相关行业的管理方法和手段,又要具备较强的实践操作能力和创新能力。

为了响应教育部关于“推出一批特色鲜明的高质量的高职高专教育教材,形成一纲多本、优化配套的高职高专教育教材体系”的目标,满足我国高速发展的房地产、物业管理等行业对优秀高职人才的迫切需求,我社在广泛、细致、深入调研的基础上,经申报立项,组织编写了这套系列教材。本系列教材将分期、分批出版。

本系列教材的编写具有以下特色。

◆ **定位准确,服务高职高专教育。**本系列教材的编写紧紧围绕“为高等职业教育服务”这一宗旨,精选高职高专学生终生发展所需的基础知识和基本技能,遵循“适度、够用”的原则,突出“能力本位”和“就业导向”等高职教育特色,以实现社会需要、学科特点和学生发展三者有机统一。

◆ **内容全面,知识性与实用性兼顾。**本系列教材以高职高专房地产类专业基本课程建设为依据,内容覆盖面广,知识含量多,为学生提供更丰富、多层次、跨学科的全面的专业知识。同时,本系列教材在适当介绍理论知识的基础上,突出强调实践环节的设计,在选材和案例分析上紧扣物业和房地产业务实践,以满足用人单位对人才的知识和技能要求。

◆ **可读性强,体例风格新颖。**针对高职高专的教学特点,几乎每本教材均设置了“学习目标”、“本章小结”、“关键概念”、“复习思考题”、“实践与训练”、“案例分析”等栏目,讲练结合,体例新颖,可读性强,以期通过寓教于乐的方式加深学生对相关知识的理解与掌握。

参加本系列教材编写的教师均来自教学一线,有丰富的教学经验和科研成果,从而保证了教材的编写质量,使其具有一定的指导性和权威性。

为方便教师组织教学,本系列教材配有电子教案等教学参考资料。

本系列教材主要适用于高等职业技术学院、普通高等专科学校、本科院校的二级学院和成人高校的物业管理、物业设施管理、房地产经营与估价、工程管理、工程造价以及其他相关专业的教学,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学培训和参考用书。

武汉理工大学出版社

2009年12月

高职高专房地产类专业规划教材

编 委 会

主任委员：

曲建国 李晓东 黄小彪

副主任委员：

仲 岩 钱 燕 章月萍 胡绍山 江培忠 张文洲

韦 滨 宋子柱 葛春风

委员（按姓氏笔画排序）：

王铁菊 田晶莹 戎晓红 吕 灏 吕正辉 杜 威

张国玉 张海波 张晔海 邵志华 陈基纯 何 霞

杨得兵 林德钦 金运华 罗清萍 洪 媛 胡 钰

姚春丽 段忠清 聂英选 扈永建 黄宇辉 黄 姗

蓝兴洲 楼燕芳 路艳娜 廖志风

总责任编辑：楼燕芳

前 言

改革开放三十多年来,我国的房地产业发展取得了巨大成就,特别是近几年来,房地产热呈现出愈演愈烈的趋势。伴随着此股房地产热,人们也愈加认识到,要想使房地产经济活动符合市场经济的规律,向着更理性的方向发展,深入开展对房地产经济学的研究非常重要。而在我国,对房地产经济学的研究至今也仅有十多年时间,房地产经济学的诸多理论问题还需继续探索。为此,我们在多年教学经验的基础上编写了本书。

房地产经济学是一门研究房地产经济运行规律及其表现形式的学科,也是一门研究房地产资源配置效率的学科。房地产经济学作为部门经济学,必须以理论经济学作为它的理论基础。马克思主义政治经济学、邓小平经济理论,尤其是社会主义市场经济理论和“三个代表”重要思想以及科学发展观,是指导房地产经济理论研究的根本指导思想;同时,也要以此为指导,批判地吸收西方经济理论中合理的科学的成分,为我所用。在我国,房地产经济学作为一门新兴学科,在其建立和完善的过程中离不开借鉴和吸收相关学科的理论营养。这些学科主要有政治经济学、微观经济学、宏观经济学、城市经济学、管理学等。房地产经济学与社会主义市场经济理论的关系极为密切,可以说,中国的房地产业是社会主义市场经济的产物,房地产业的发展有赖于市场经济的完善和发展。此外,学习房地产经济学还必须了解和把握相关的地租理论、区位理论、城市建设理论、产权理论、市场供求理论、经济周期理论、宏观调控理论等。只有把上述这些相关理论融合起来,综合各方面的知识,有机地结合研究,才能形成真正科学的房地产经济理论体系。

基于以上的学科指导思想,同时遵循教育部《关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》(教高【2006】16号文)的文件精神,本书以高职教育理论“适度、够用”为原则,突出“能力为本”和“就业导向”的特色来编写。

本书在内容上分为三大部分:第一部分,房地产经济基础理论,概括论述了房地产经济研究的一些基本概念和基本理论,共分为4章(即第一章至第四章);第二部分,房地产经济微观分析,主要从微观经济运行的角度,研究房地产资源配置的机制和效率,也同样分为4章(即第五章至第八章);第三部分,房地产经济宏观分析,把房地产经济运行放在整个国民经济之中进行考察和研究,仅有1章(即第九章)。在编排形式上,每章开篇都设学习目标和知识目标,点明本章的知识点和技能要求,并由一个精选案例引起的思考,激发学生学习本章内容的兴趣;每章后面附有本章小结、重点与难点、关键概念、知识练习、能力练习和补充阅读,目的在于巩固和拓展本章知

识内容;另外,在每章中间还穿插有经典案例、问题诊断、教学互动和知识链接等内容,目的在于启发学生思维,激发学生的学习兴趣。

本书不仅可以作为高职高专和成人高校房地产类专业的教学用书,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学和参考用书。

本书由武汉理工大学出版社组织多所院校具有丰富教学经验的老师共同编写而成:由张文洲(潮汕职业技术学院)执笔提出编写大纲,并负责全书的修订和统稿,同时还承担第一至三章的编写工作;金运华(湖北三峡职业技术学院)负责编写第四章和第五章;洪媛(长江职业学院)负责编写第六章和第七章;杜威(湖北财税职业学院)负责编写第八章和第九章。

本书在编写过程中,参阅了大量专业教材、专著和论文,浏览了多个网站,并引用了其中的内容,在此谨向有关作者和网站工作人员表示由衷的感谢。由于我们编写水平有限,加之时间短促,书中的缺点、错误在所难免,恳切希望同行和读者指正。

编 者

2010 年 11 月

目 录

第一章 绪论.....	(1)
■ 学习目标	(1)
■ 知识目标	(1)
■ 教学建议	(1)
■ 案例导入	(1)
第一节 房地产的含义及其特征.....	(3)
一、我国对房地产的界定	(3)
二、港台地区及美国对房地产的界定	(4)
三、房地产的分类	(4)
四、房地产的特性	(6)
第二节 房地产业.....	(9)
一、房地产业的定义	(9)
二、房地产业的产业属性	(9)
三、房地产业与相关产业.....	(10)
四、我国房地产业的发展历程.....	(11)
第三节 房地产的商品属性	(15)
一、房地产的商品属性.....	(15)
二、房地产商品属性的表现.....	(16)
三、房地产商品的一般特性.....	(17)
第四节 房地产经济学的研究对象和研究内容	(18)
一、房地产经济学的研究对象.....	(18)
二、房地产经济学的研究内容.....	(18)
■ 本章小结	(19)
■ 重点与难点	(19)
■ 关键概念	(19)
■ 知识练习	(20)
■ 能力练习	(20)
■ 补充阅读	(20)

第二章 地租与区位理论	(23)
■ 学习目标	(23)
■ 知识目标	(23)
■ 教学建议	(23)
■ 案例导入	(23)
第一节 地租理论	(26)
一、西方经济学中的地租理论	(26)
二、马克思的地租理论	(28)
三、城市地租理论	(32)
第二节 土地区位理论	(35)
一、区位及区位理论的概念	(35)
二、农业区位理论	(35)
三、工业区位理论	(37)
四、克里斯塔勒的中心地理论	(39)
五、廖什的市场区位理论	(41)
第三节 区位理论与城市房地产业	(43)
一、区位理论在城市房地产业发展中的作用	(43)
二、影响房地产区位的主要因素	(44)
三、房地产业的区位选择	(47)
■ 本章小结	(51)
■ 重点与难点	(51)
■ 关键概念	(51)
■ 知识练习	(51)
■ 能力练习	(52)
■ 补充阅读	(52)
第三章 房地产产权理论	(53)
■ 学习目标	(53)
■ 知识目标	(53)
■ 教学建议	(53)
■ 案例导入	(53)
第一节 产权理论概述	(54)
一、产权的含义	(54)
二、产权界定方式的发展、演进	(55)
第二节 土地产权	(56)

一、土地所有权·····	(56)
二、土地使用权·····	(59)
三、土地的他项权利·····	(60)
第三节 房屋产权·····	(61)
一、房屋所有权的概念和特征·····	(61)
二、房屋所有权和产权类型·····	(62)
三、房屋与基地的关系·····	(63)
第四节 建筑物区分所有权·····	(64)
一、专有所有权·····	(64)
二、共用部分持份权·····	(64)
三、建筑物区分所有权的成员权·····	(65)
■ 本章小结·····	(65)
■ 重点与难点·····	(65)
■ 关键概念·····	(66)
■ 知识练习·····	(66)
■ 能力练习·····	(66)
■ 补充阅读·····	(66)
第四章 土地和住房制度·····	(70)
■ 学习目标·····	(70)
■ 知识目标·····	(70)
■ 教学建议·····	(70)
■ 案例导入·····	(70)
第一节 土地制度·····	(71)
一、土地所有制·····	(72)
二、土地使用制度·····	(75)
三、土地管理制度·····	(83)
第二节 住房制度·····	(89)
一、住房供给制度·····	(89)
二、住房保障制度·····	(92)
■ 本章小结·····	(95)
■ 重点与难点·····	(95)
■ 关键概念·····	(95)
■ 知识练习·····	(95)
■ 能力练习·····	(96)

■ 补充阅读 1	(96)
■ 补充阅读 2	(98)
第五章 房地产市场	(101)
■ 学习目标	(101)
■ 知识目标	(101)
■ 教学建议	(101)
■ 案例导入	(101)
第一节 房地产市场概述	(102)
一、房地产市场的含义及构成	(102)
二、房地产市场的分类	(103)
三、房地产市场的特点、功能与作用	(104)
第二节 房地产市场的供求分析	(109)
一、房地产市场的供给	(109)
二、房地产市场的需求	(112)
三、房地产市场状况分析	(116)
四、影响房地产市场供求的因素	(117)
■ 本章小结	(123)
■ 重点与难点	(123)
■ 关键概念	(123)
■ 知识练习	(124)
■ 能力练习	(124)
■ 补充阅读	(124)
第六章 房地产价格	(127)
■ 学习目标	(127)
■ 知识目标	(127)
■ 教学建议	(127)
■ 案例导入	(127)
第一节 房地产价格的本质、特征及分类	(129)
一、房地产价格的本质	(129)
二、房地产价格的特征	(130)
三、房地产价格的分类	(132)
第二节 房地产价格的构成及其影响因素	(135)
一、房地产价格的构成原理	(135)

二、房地产价格的影响因素	(137)
第三节 房地产价格评估	(146)
一、房地产价格评估内涵	(146)
二、房地产价格评估的意义与作用	(149)
三、房地产价格评估的基本方法	(153)
■ 本章小结	(158)
■ 重点与难点	(158)
■ 关键概念	(159)
■ 知识练习	(159)
■ 能力练习	(159)
■ 补充阅读	(159)
第七章 房地产税收	(164)
■ 学习目标	(164)
■ 知识目标	(164)
■ 教学建议	(164)
■ 案例导入	(164)
第一节 房地产税收概述	(165)
一、房地产税收的含义和特征	(165)
二、房地产税收的功能	(168)
三、房地产税收的原则	(172)
四、房地产税收负担的转嫁	(175)
第二节 我国的房地产税收体系	(178)
一、我国房地产税收的历史沿革	(178)
二、我国现行房地产税收体系	(180)
第三节 国外的房地产税制	(183)
一、国外房地产税制的基本状况	(183)
二、国外房地产税制的基本经验	(185)
第四节 我国现行房地产税制存在的主要问题及改革思路	(189)
一、我国现行房地产税制存在的主要问题	(189)
二、完善我国现行房地产税制的基本思路	(196)
■ 本章小结	(201)
■ 重点与难点	(202)
■ 关键概念	(202)
■ 知识练习	(202)

■ 能力练习	(202)
■ 补充阅读	(203)
第八章 房地产投资与金融	(206)
■ 学习目标	(206)
■ 知识目标	(206)
■ 教学建议	(206)
■ 案例导入	(206)
第一节 房地产投资	(207)
一、房地产投资的含义	(207)
二、房地产投资的特点	(208)
三、房地产投资的种类	(209)
四、房地产投资的开发过程	(211)
第二节 房地产金融	(213)
一、房地产金融概述	(213)
二、房地产业与金融业的关系	(217)
三、房地产融资的主要形式	(218)
■ 本章小结	(222)
■ 重点与难点	(222)
■ 关键概念	(223)
■ 知识练习	(223)
■ 能力练习	(223)
■ 补充阅读	(223)
第九章 房地产经济宏观调控	(227)
■ 学习目标	(227)
■ 知识目标	(227)
■ 教学建议	(227)
■ 案例导入	(227)
第一节 房地产经济与国民经济周期	(228)
一、房地产经济周期的含义	(228)
二、房地产经济周期的影响因素	(231)
三、房地产经济周期与国民经济周期的关系	(233)
第二节 房地产经济宏观调控的基本原理	(234)
一、房地产经济宏观调控的含义	(234)

二、房地产经济宏观调控的目标	(235)
三、房地产经济宏观调控的重要政策手段	(237)
■ 本章小结	(242)
■ 重点与难点	(242)
■ 关键概念	(242)
■ 知识练习	(243)
■ 能力练习	(243)
■ 补充阅读	(243)
参考文献	(245)

第一章 绪 论

学习目标

1. 能够判别哪些经济活动是房地产经济活动；
2. 能够利用商品经济运行原理分析房地产经济活动。

知识目标

1. 掌握房地产的含义及其特征；
2. 了解房地产业的含义、分类、产业属性及其与其他相关产业的关系；
3. 了解我国房地产业的发展历程；
4. 理解房地产的商品属性；
5. 了解房地产经济学的研究对象和内容。

教学建议

1. 建议在教学过程中结合学生身边熟悉的实例进行有关理论的分析阐述；
2. 根据学生实际情况,适当补充政治经济学和西方经济学的基础知识。

案例导入

过半花销买房:蜗居生活绑架了我们

在电视剧《蜗居》中,女主角郭海萍说:“我每天一睁开眼,就有一连串数字蹦出:房贷六千,吃穿用两千五,冉冉上幼儿园一千五,人情往来六百,交通费五百八,物业管理费三百四,手机话费两百五,还有煤气水电费两百……也就是说,从我苏醒的第一次呼吸起,我每天要至少进账四百,至少!这就是我活在这个城市的成本,这些数字逼得我一天都不敢懈怠。”

过半花销用于还房贷,这也许就是“房奴”代表人物郭海萍城市生活的真实写照。有人说,《蜗居》是一部非常辛酸的片子,何以辛酸?只因在某种程度上这是现实的写

照。近日,商务部官员就表示,2009年全国社会消费品零售总额将达到12万亿元。而中国房地产销售总额就占到了5.7万亿至6万亿元,也就是说,中国居民近半花销用在“买房”上。研究者称“2009年是新世纪中国经济最困难的一年,但也是房地产业最辉煌的一年”。

新世纪中国经济最困难的一年,哪怕百业萧条,房地产却依然风景这边独好。一边是房地产商赚得盆满钵满、弹冠相庆,另一边却是众多房奴背负沉重的房价大山,艰于呼吸视听。经济常识告诉我们,但凡经济萧条时期,能做到价格坚挺的,一定是老百姓的生活必需品。倘从这个角度来说,能够在经济困难时期仍保持坚挺的房地产,似乎正有成为老百姓生活必需品的潜质。

一套动辄几十万、上百万的房产,却要成为普通老百姓的生活必需品,这的确有些悲情。更可悲的是,当八成以上的人都认为“幸福与房子相关”时,其实也意味着我们生活的道路已经越走越窄——近日《中国青年报》这项关于“幸福和房子关系”的调查结果,其实就正佐证着蜗居时代,人们从精神到物质都遭遇到房产的双重绑架。

老百姓不是傻子,不会真把足以论当奢侈品的房产跟生活必需品相比。只是,当城市生活中,能够保障人们生活的医疗、教育、养老之路已经越走越窄之时,房子似乎成了人们城市生存的最后一根救命稻草。对每个人来说,如今的房子已经不仅局限于古老的买房置地私人拥有的传统。当拥有一本富有含金量的城市户口簿,前提是要有一套房子,当恋爱结婚孩子落户的前奏是一套房子,当子女的教育、今后的养老也需要一套房子时,哪怕我们能拥有房产的时间只不过是短短七十载抑或更短,那也要“不在乎天长地久,只在乎曾经拥有”,这是国人能享受城市福利的前提,也是中国人渴望拥有房产心态的真实写照。这些凝聚于房产之上巨大的含金价值,使得中国人不得不把房子当成生活必需品来买。

于是,当我们人生所有的梦想都拴在一套房子上时,房产商可以“挟房价以令百姓”,哪怕房价涨得比飞机飞得还快,依然是“没有最高,只有更高”,这就直接造成了老百姓的恐慌心理,也造成了买房子跟买白菜一样的社会现实——到处都是开盘售罄,买个小户型排号都要找关系;到处都是房价飙升,为抢一套房子老百姓深夜排队逼宫买房。当人生所有的投资热度都倾注于房产之上时,无数投机热钱也自然涌入房市,作为生活最后一根稻草的房产,最后也沦为了人们生命不可承受之重。

前段时间,有一篇《80后极品葛朗台晒收入和支出》的热帖在各大论坛被争相转载,一个月入2万的白领月生活开销只有区区500元,这实际就很可能说明医疗、教育、高房价大山下,人们被迫变身吝啬葛朗台的悲情。这也让我想起了逼得白领郭海萍差点离婚的那一块钱:一块钱可能很渺小,但它又往往暗藏能量,因为它会是你房款首付、每月月供的一部分。对无数渴望房子的人们来说,今天这个渺小的一块钱,你又怎知不会是以后被蜗居生活绑架的一块钱呢?

(资料来源:2009年12月7日《重庆日报》)

【思考题】

1. 什么是房奴？为何我国经济越发展却出现越多房奴？
2. 是什么原因使得中国人不得不把房子当成生活必需品来买？

第一节 房地产的含义及其特征

一、我国对房地产的界定

要学习房地产经济学，当然首先必须理解“房地产”这一概念。科学地论述房地产概念的含义和特性，是房地产经济学研究的出发点。

不同国家和地区对房地产有着不同的界定，在我国，所谓房地产是指土地（地产）、固定在土地上的房屋建筑物或其他构筑物的结合体及其衍生的权利关系的总和。这个定义包含三层含义：

一是从实物形状上说，房地产是土地、固定在土地上的房屋建筑物或其他构筑物相结合的统一物。具体而言，房屋建筑物或其他构筑物是指建筑在土地上的各种房屋和建筑设施，包含住房、厂房、仓库、广场，以及贸易、服务、文化、教育、卫生、体育等各行各业的用房和建筑设施等；土地是指用于房屋建筑的土地及地上地下一定范畴的立体空间，包含地面、地上一定的空间和地下相关的设施等。一般自然意义上的土地的范畴很广，只有当土地作为建筑地块及相关设施使用的时候，才组成房地产的组成部分；而房屋也总是建筑在一定的地基之上的，必定离不开土地。所以实物形状的房地产，包含建筑地块和地基上的以房屋建筑为主要形式的定着物，是这两者的结合体和统一物。

二是从价值形状上说，房地产作为商品，是使用价值和价值的统一体（有关房地产的商品属性将在第三节单独进行讨论）。市场经济条件下，房地产也是商品，房地产商品的使用价值是指可以用来满足人们生产和生活等的各种需要；房地产商品的价值是指生产该房地产所消耗的人类一般劳动的凝聚。在房地产经营活动中，它必须通过生产、交换、分配、消耗诸环节，纳入社会再生产过程，包含房地产开发建设、销售、分配、使用，最终进入消耗，当使用消耗完以后，又必定重新进入新一轮循环。这种房地产社会生产和再生产过程，就必定组成一定的经济关系。

三是从产权关系来说，房地产作为社会财富，又是一种资产，反映一定的经济权利关系。由于房地产具有空间地位的不可移动性，从而与动产相区别，一般又被称之为“不动产”。在房地产商品交易中，它的空间地位并不移动，而只是房地产权利关系（包含所有权、占有权、支配权和使用权）的转移和改变。例如某个家庭购置一套住房，只能在不同的地段进行选择，但不能移动住房本身，一旦交易结束后房屋的财产