

不动产
经济学

The Economics of Real Estate

丁栋虹 著

DI DONG HONG ZHU

南京大学出版社

Nanjing University Press

不动产经济学

丁栋虹 著

南京大学出版社

1993年·南京

内 容 简 介

本书以当代经济思想为起点,从权属理论、市场理论、生产理论和政策理论四个方面全面地阐述了不动产经济学的理论内容,并对改革和发展中出现的问题,提出了建设性的思考。

全书构思严谨,观点新颖,兼具理论与实践性,将会对我国社会经济的改革与发展带来有益的启示。

本书可作为大专院校的房地产、经济、城乡规划、环境、资源、管理、金融等专业的教材,也可供相关部门的研究人员、管理人员和各级领导干部参考。

不动产经济学

丁栋虹 著

*

南京大学出版社出版发行

(南京大学校内)

溧水县第二印刷厂印刷 松泉激光照排部照排

*

开本 850×1168 1/32 印张 11.5 字数 299 千

1993 年 12 月第 1 版 1993 年 12 月第 1 次印刷

印数 1—3000

ISBN 7-305-02566-6/F·399

定价 8.40 元

前 言

撰写本书的基本目的首先是要给希望了解和学习不动产经济学以及诸如此类问题的同志提供一个基本的结构,作为以后进一步深入学习的线索和参考大纲;提供一个透视问题的框架,这一框架是平衡地和现实地思考这一领域的广阔内容所需要的。

不动产问题本质上是人与资源——不动产客体——的关系问题,本书提出的基本框架是:开宗明义,在绪论中,作者就把不动产经济学定义为一门研究人与资源的关系,尤其是人在利用资源过程中所发生的人与人之间的相互关系的经济科学;接着阐述了这门学科的发展史和研究方法;之后,作者从主体地位的确立、主体市场空间的拓展、主体生产技能的把握和对主体行为的宏观调节四个角度展开分析和思考,设立了权属理论、市场理论、生产理论和政策理论四篇,进行理论的阐述。这四个方面逻辑地紧密联系,不可或缺;但建议对经济学和生产函数理论不甚了解的同志首先阅读第七章和第八章。

不动产经济学是一门有待同代人大力拓探、发展的科学。怎样拓探、如何发展,作者这里只不过提出了一孔之见,而且就此而言,一切仅处起点。在写作过程中,作者时时感到恍若置身荒原旷野,前面的路还很长。很多草率的地方,恳望同行师友不吝批评赐教为荷。

读者读完本书后,对本学科可能已获得一个基本的概念,而引起进一步研究的兴趣,但有关的著作众多,不知从何下手。为此作者特提出一简单的书目,列在附录中,供读者参考。读者在阅读时,可通读,也可围绕本书内容研读其有关章节。这些著作大多也是本

书写作的参考著作。

郭水良、丁玫芳老师参加了第十、十一章的写作。

彭补拙副教授和王万茂教授先后审阅过本书初稿，作者对此深致感谢。

谨以此书献给我的双亲，丁松泉和方九枝；因着他们对儿女赤诚的爱心和无私的奉献，因着他们跋涉过的岁月沧桑，因着他们的艰辛与汗水，因着一支弱笔写不出有力而宽其容颜的文字所缠绕于我的深重的愧憾！

作者

1993年12月

目 录

绪论	(1)
第一节 不动产经济学的涵义	(2)
一、不动产经济学研究什么	(2)
二、什么是经济学	(4)
三、如何理解经济学著作	(8)
第二节 不动产经济学的发展	(10)
一、资源问题的历史印迹	(10)
二、早期经济学对资源问题的研究	(11)
三、独立学科的创立	(13)
四、不动产经济学现状	(14)
第三节 不动产经济学研究方法	(16)
一、科学研究的一般程序	(16)
二、实证经济学和规范经济学	(18)
三、什么是理论模型	(20)
四、命题的检定	(22)
五、逻辑推理法则	(23)
六、经济研究三原则	(25)

第一篇 权属理论

第一章 产权理论	(33)
第一节 财产的性质	(34)
一、什么是财产	(34)
二、产权构造	(35)
三、产权类型	(40)
四、什么是完善的产权	(44)
五、财产的社会管制	(45)
第二节 所有权与经济发展	(47)
一、资源稀缺与所有权的产生	(47)
二、交易费用与产权的界定	(49)

三、所有权与经济增长	(51)
第三节 产权与资源经济行为	(53)
一、公有物品	(54)
二、共有物品	(55)
第二章 租佃理论	(59)
第一节 概述	(59)
一、什么是租佃经营	(59)
二、租佃经营的历史演化	(61)
三、租佃类型	(62)
第二节 租佃经营与我国资源的利用	(64)
一、我国土地财产的利用现状	(64)
二、两权分离与企业经营方式	(66)
第三节 租佃行为分析	(69)
一、自营制	(70)
二、定租制	(72)
三、分成制	(73)
第三章 金融理论	(85)
第一节 不动产金融的功用与涵义	(85)
一、不动产金融的功用	(85)
二、金融与信用	(87)
三、农业信用的类型	(90)
第二节 不动产金融制度	(92)
一、不动产金融办法	(92)
二、不动产金融机构体系	(98)
三、不动产金融政策	(100)
第三节 企业征信	(103)
一、资产负债表	(103)
二、损益计算书	(106)

第二篇 市场理论

第四章 价值理论	(113)
----------------	-------

第一节 资源的属性和资源价值	(113)
一、资源的属性	(113)
二、资源价值	(118)
第二节 古典地租理论	(121)
一、古典地租理论发展史	(121)
二、马克思的地租理论	(125)
三、古典地租理论的评价	(128)
第三节 近代地租理论	(129)
一、地租的产生	(129)
二、地租的变动	(132)
三、城市地租	(134)
四、准地租	(135)
五、转业与地租	(137)
第五章 价格理论	(142)
第一节 不动产价格特点及影响因素	(142)
一、不动产价格的涵义及特点	(142)
二、不动产价格的影响因素	(144)
三、不动产价格类型	(146)
四、不动产价格估测程序	(153)
第二节 不动产价格估测方法	(153)
一、收入资本化法	(154)
二、市场比较法	(162)
三、影子价格法	(167)
四、重置成本法	(173)
第三节 不动产估价案例	(180)
一、收入资本化法	(180)
二、市场比较法	(182)
三、重置成本法	(184)
第六章 成本效益分析	(187)
第一节 成本效益分析理论基础	(188)
一、成本效益分析的应用与发展	(188)
二、帕累托准则	(189)

三、支付意愿和消费者剩余	(190)
第二节 成本效益分析原理	(193)
一、成本和效益的构成	(193)
二、成本效益分析的因素估量	(200)
三、成本效益估量方法	(204)
四、成本效益评价	(207)
第三节 应用	(215)
一、成本效益估测	(215)
二、内部报酬率计算	(216)
三、回收期计算	(219)

第三篇 生产理论

第七章 报酬理论	(225)
第一节 报酬递减规律	(225)
一、报酬递减现象的发生	(225)
二、古典经济学家的见解	(227)
三、现代经济学家的解释	(228)
第二节 报酬递增思想	(232)
一、对古典经济学的评价	(232)
二、报酬递增的产生	(233)
第三节 传统农业的发展	(236)
一、古典模型	(236)
二、新古典模型	(238)
三、资源利用效率与农场规模	(239)
第八章 函数理论	(241)
第一节 资源与产品函数	(241)
一、函数的一般概念	(241)
二、适当生产量与资源利用	(252)
第二节 资源与资源函数	(258)
一、要素替代	(258)
二、规模经济	(261)

三、柯布一道格拉斯生产函数	(266)
四、两种以上投入的一般标准	(268)
第三节 产品与产品函数	(269)
一、生产可能性曲线	(270)
二、等收益线	(272)
三、最大总收益生产组合点	(273)
第九章 人口理论	(277)
第一节 人口经济理论	(277)
一、重商主义与重农主义	(277)
二、马尔萨斯的人口理论	(279)
三、古典学派与新古典学派的人口理论	(281)
四、最适人口理论	(283)
五、人口转变理论	(285)
六、传统农业与人口增殖	(286)
第二节 人力资本理论	(289)
一、人力资本的涵义与性质	(289)
二、人力资本的效益	(290)
三、人力投资	(291)
第三节 人口流动	(292)
一、影响人口迁移的因素	(293)
二、人口迁移对经济的影响	(294)
三、国际和国内迁移的主要趋势	(295)

第四篇 政策理论

第十章 发展理论	(301)
第一节 经济发展机制	(301)
一、经济发展与经济增长	(301)
二、经济机制比较	(302)
第二节 资源发展理论	(305)
一、古典发展理论	(305)
二、资源稀缺与现代的社会经济发展	(309)

第三节 经济发展道路	(311)
一、农业发展导向	(311)
二、加速城市经济体制改革势在必行	(313)
三、民主经济的思考	(316)
第十一章 环境理论	(320)
第一节 环境生态的经济学	(320)
一、环境生态问题是怎样产生的	(320)
二、对污染问题的成本效益分析	(322)
三、环境质量具有共有资源的特征	(324)
四、外部性及其内在化机制	(326)
第二节 环境污染问题的对策	(327)
一、政府管制	(327)
二、经济措施	(329)
三、法律措施	(331)
第三节 农业生态危机的经济根源	(332)
一、传统农业	(332)
二、资源共享	(334)
三、租佃经营	(335)
四、经济困境	(337)
第十二章 贸易理论	(340)
第一节 自由贸易的理论	(340)
一、比较利益定律	(340)
二、要素赋有条件理论	(343)
第二节 保护贸易的理由	(345)
一、保护贸易的由来	(345)
二、保护贸易的理由	(346)
第三节 稀有资源的争夺	(349)
一、资源配置	(349)
二、资源争夺	(350)
附录:参考及进一步阅读著作	(352)

绪 论

在经过几千年的迟滞和百余年的摸索与反复之后,中国正在走进一个全新的属于市场经济的时代。在市场经济的背景下,许多熟悉的事物和现象开始引发了人们的重新审视,传统的思想观念得到深化与发展,大量的问题亟待探讨与回答;资源问题也不例外。中国人祖祖辈辈依靠土地而生息,都深谙(土地)资源是“资财之源”,即财富的来源,可从来没有象现在这样深切地认识到:资源不仅仅是财富的来源,实际上就是财富本身。土地资源作为财富,就成了不动产(Real Estate),即位置不能移动的财产。这种价值观念的变化掀起了一场正在席卷全国的不动产开发热潮。

这不仅仅是一种价值观念的变化,实际上,它更是一种哲学观念的变化:中国人不再象传统上地把自身隶属于自然,而开始以主体的眼光审视自己的存在、价值、要求和周围包括自然资源在内的客体世界;不再在历史面前徒有无能为力感,而开始以主动的、积极的行动开创自己的时代。基于这种情况,对自然资源旧有的经济学研究,就非常有必要在新的背景下,本着时代精神,大大向前推进一步。

这样,就形成了不动产经济学(The Economics of Real Estate)。

第一节 不动产经济学的涵义

一、不动产经济学研究什么

不动产经济学是一门研究人与资源的关系,尤其是人在利用资源过程中所发生的人与人之间的相互关系的经济科学。资源^①是不动产经济学研究的客体。什么是资源呢?从经济学的角度看,广义的资源(Resource)是指在一定条件下能供给或增进人类财富的一切物质与能力,它包括自然资源、文化资源、人力资源以及环境资源,涉及土地、人力、社会规章制度、风俗、习惯以及景观、气候等因素。狭义的资源仅指自然资源(Natural Resource),是指自然所赋的一切物质与能力。资源是从中性物质(Neutral Stuff)而来的。对人的利用而言,凡是具有使用价值的中性物质即是资源,包括土地、水、矿产、空气、森林、光、热、野生动物、景观与环境品质等。在经济学著作中,作为生产要素之一,土地通常与自然资源等义。与文化、人力等资源不同,自然资源不是人类劳动的产物,而是由自然赐给的。不动产经济学所研究的主要是自然资源。

但是不动产经济学所研究的并不是资源这种物质的实体,而是表现为这种实体的一般观念;更具体地说,它是研究人在利用资源过程中所发生的一系列的关系。这种关系首先就是人与资源的关系。经济社会的主要特征就在于它建立了个人与资源的直接关系。资源源于物质环境。在经济社会里,每个人都为自己的利益而去改造物质环境的一部分,并从这被改造的自然环境得到它所能提供的直接利益。在这种情况下,人与资源的关系,没有任何掩饰。

^① 在本书中,“资源”、“土地”与“不动产”有时交叉使用。在经济学上,它们没有严格的区别。

人创造财富,财富养活人,这构成了全部的经济活动。从理性论的观点来看,资源作为客体的物是不自觉的,不能自我支配的,但是作为主体的人,是自觉的,是他自己的主宰。因此他有无限的特权,使物的意向从属于他自己的意向。在这种生产过程中,资源是人的仆役,是为人所驱使俾有利于自己的仆役。但是倘若把这种说法理解为人在任何场合下能够凭自己的意志去代替自然规律,能够任意“迫使”自然规律服从他自己的命令,那就完全错了。人必须遵从自然规律的要求。实际上,人在生产中的作用仅仅在于把自己的“人力”和资源的“自然力”结合起来,使资源在自然规律的支配下产生一种合乎需要的一定的物质形态。因此,不动产经济学必须开辟人与资源关系的研究,而这种研究的实质是对自然规律或经济规律的探讨。

但是,就生产活动而言,人和资源之间的关系却是始终不变的。资源属于物质环境,人对这些物质环境加以改造。就这一点讲,现代工厂制造钢的工具,和史前人制造石斧,在根本上没有什么不同。社会发展的新特点,就在于人与人的关系上。由于:(1)资源作为与人对立的物质,仅仅是与人的活动目的有关的而尚未经创造的物质。自然物质有自己的规律,也正因此,人的各种目的通过自然过程的中介才得到实现。这时,这些目的的内容不仅受到历史的、社会的制约,也同时受到物质自身结构的制约。内在于物质中的各种可能性能否实现,或能在多大程度上实现,这当然是总归依物质的、科学的生产力的状况为何而定,但物质的结构并不是一成不变的。资源的概念是从自然科学的历史进程中不断丰富起来的,这个历史过程极为密切地和社会实践的历史结合着,正如马克思所说,人若想在任何历史条件下生活,面对不可废弃的世界,必须使之成为为我之物,以为生存之需。(2)人在给资源以形式的有目的的活动中,超出了资源存在的自然发生的和抽象的直接性。“劳动过程结束时得到的结果,在这个过程开始时就已经在劳动者的

表象中存在着,即已经观念地存在着。”^① 人的意识不仅反映客观世界,并且创造客观世界;而且,人在生产中建立起遵循自然规律的因果性联系,这与其说是把作为客观范畴的因果性概念相对化,不如说是完全验证了因果性的客观性。人通过他的实践的形态的中介,去把握客观存在的自然规律。如果没有人为支配自然而努力奋斗,就谈不上自然规律的概念。因此,在马克思看来,人是从自然中发现的唯一的主体,也是在自然中发现目的论作用的唯一的主体。事实上,要解放自然中的沉睡或冻结着的潜力,主要指人的这种潜力,或者转化为一定的人的使用价值,或者转化为客观事物的可能性。(3)人要在非主体的外界物的自然界中确证自己的主体地位及其能力,是要有一定的条件的;这种条件就是人与人之间的相互联系构成的社会关系。人与人之间的关系决定了人的活动方式、手段、目的和空间,从而从本质上决定了一个人的存在,“一个在自身之外没有自己的自然界的存在物,就不是自然的存在物,就不参与自然界的生活。”^② 为此,不动产经济学必须展开人与人之间关系的研究。

二、什么是经济学

不动产经济学既是一门经济学,那么什么是经济学呢?

1. 经济学是一门研究交易关系的社会科学

社会科学是研究人类行为、人际关系以及人类及其生存环境之间关系的科学。无论是个人行为、群体行为或人与自然环境之间的关系,各种社会科学的最终目标都是人,个人是进行分析的根本行为主体,不过他们是从不同的角度去研究罢了(见图 0-1)。在这里,经济学家是从人类的交易行为中去研究人。

^① 《资本论》第 1 卷,第 202 页。

^② 《1844 年经济学—哲学手稿》,第 121 页。

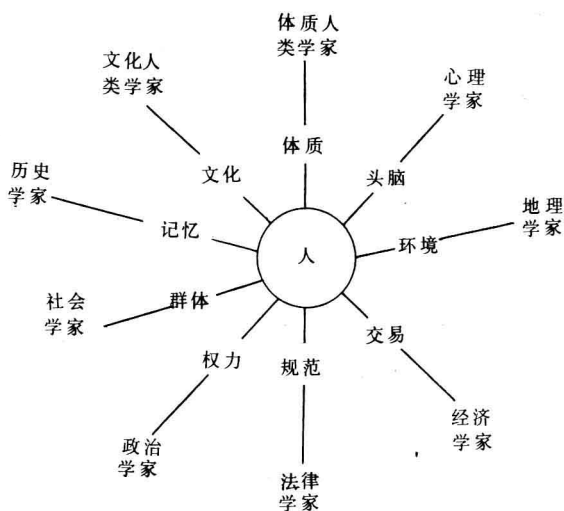


图 0-1 社会科学对“人”的研究

交易关系产生于人类生存的需要，它的发展情形，是一个人告诉另一个人：“做一些我需要的事，我就会做一些你需要的事。”这是最普遍的交易关系。在形式上，只是双方接受相互同意的任务。很多人发现，只要交易机会继续存在，专门制造一种商品以便与其他专业人员制造的另一种商品交易，可以赚取利润。这是亚当·斯密提出的有名的分工原则：

许多利益的分工，原不是人类智慧的结果，尽管人类智慧预见到分工会产生普遍富裕并想利用它来实现普遍富裕。它是不以广大效用为目标的一种人类倾向缓慢而逐渐造成的结果。这种倾向就是互通有无、物物交换、互

相交易。^①

除了交易关系外,人与人之间还有两类常见的关系:(1)威胁的关系。威胁关系的起源,是一个人告诉另一个人:“你要做我吩咐你做的事情,否则我就做你不希望我做的事情。”(2)统合的关系。统合关系的出现,是一个人告诉另一个人:“你做这些事是因为你和我的身份不同。”威胁关系和统合关系通常不属于经济学研究的范畴,但是随着契约论原则在社会生活中的泛化和市场空间的拓展而日益受到经济学家的重视,例如,1986年诺贝尔经济学奖得主美国经济学家詹姆斯·布坎南(James. M. Buchanan)领导的美国新自由主义经济学中的公共选择学派对此就作出了卓越的贡献。他们将人们从互相交换中各自获益的观念应用于政治决策领域的分析,从而得出不仅市场存在缺陷,政府也存在缺陷的著名结果。

从研究交易关系出发,市场理论就置于经济学的核心地位。在这里,交易过程中,制度结构所产生的或者说所包括的多种关系网络就称为“市场”。市场是一种环境,一个竞争场所,一种制度体现。经济学和经济学家的作用就在于对市场交易中人的行为作出解释、作出预见。

2. 经济学是以货币为研究的重要手段

经济学研究领域的拓宽使人们醒觉到,经济学作为一个学科有别于其他学科的,不是它的对象而是它的方法。那么经济学研究的方法是什么呢?简而言之,就是以货币作为研究的重要手段。

货币是充当一般等价物的特殊商品,象金、银(现代的纸币属于货币的符号),具有价值尺度、流通手段、贮藏手段、支付手段和世界货币等五种职能。货币在执行自己的职能时,就使人类相互间的“物—物”的直接交易,变成“物—货币—物”的间接交易,从而增

^① 参阅[英]亚当·斯密,《国民财富的性质和原因的研究》上卷,商务印书馆,1972年12月版,第二章“论分工的原因”。