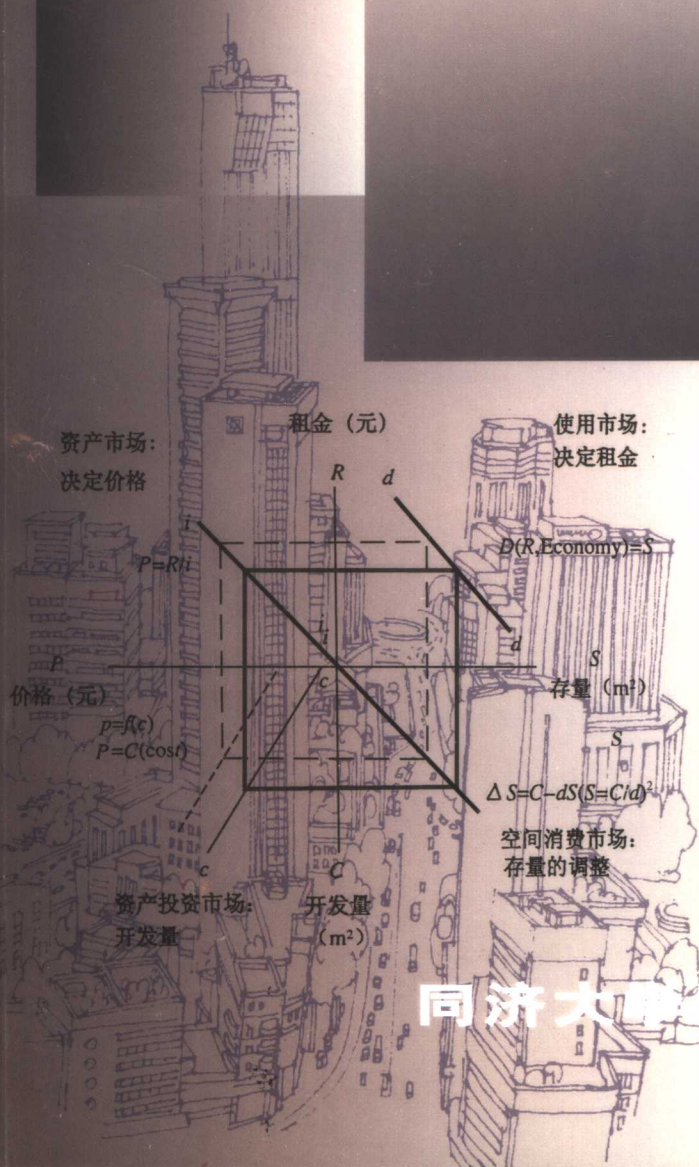


高等院校房地产核心课程系列教材

房地产

经济学

钱瑛瑛 编著



同济大学出版社

高等院校房地产核心课程系列教材

房地产经济学

钱瑛瑛 编著

同济大学出版社

内容提要

本书在作者 10 余年的房地产课程教学和研究基础上,借鉴和吸收国内外城市经济学、公共经济学、房地产经济学等相关领域的最新研究成果,以房地产市场运行规律为主线,介绍和阐述了房地产经济的基本理论,包括房地产市场的四象限模型、区域房地产市场的三部门模型、城市房地产价格的空间分布规律和动态变化模型以及住房消费的过滤模型等,重点阐述房地产市场运行的本质规律及政策干预的市场效应。

本书可作为高等院校房地产、城市规划管理、公共管理等学科领域的教材使用,也可作为从事相关领域研究的专业人士、研究人员的学习参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/钱瑛瑛编著. —上海:同济大学出版社,2004.11
ISBN 7-5608-2806-X

I. 房… II. 钱… III. 房地产经济学
IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 111692 号

高等院校房地产核心课程系列教材

房地产经济学

钱瑛瑛 编著

责任编辑 曹建 责任校对 徐栩 封面设计 李志云

出版
发行

同济大学出版社

(上海市四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经销 全国各地新华书店

印刷 江苏句容排印厂印刷

开本 787mm×1092mm 1/16

印张 12

字数 307000

印数 1—2600

版次 2004 年 11 月第 1 版 2004 年 11 月第 1 次印刷

书号 ISBN 7-5608-2806-X/F·291

定价 22.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换

高等院校房地产核心课程系列教材

编 委 会

主 编： 施建刚

副主编： 何 芳 赵财福

编 委：（按姓氏笔画为序）

齐 坚 何 芳 赵小虹

赵财福 施建刚 钱瑛瑛

楼 江

前 言

对房地产的特性以及房地产市场运行规律的把握,既是任何一个房地产投资者的必修课,又是国家和地方政府的房地产管理部门引导与调控房地产市场的“金钥匙”。正因为如此,房地产经济学始终被列为高等院校房地产课程教学中的一门主课。

广义地讲,任何关于房地产开发经营中的资源配置问题,如土地用途选择、开发方案决策、资金筹措安排、楼宇的管理乃至房地产人力资源的管理等,都属于房地产经济学研究的范畴。也许正是因为这一原因,已有房地产经济学教材中,有不少在内容体系安排上,涉及内容十分广泛,从投资决策、资金筹措到房地产企业管理,从取得开发用地、规划方案选择、房地产营销到物业管理,几乎涵盖房地产开发经营过程的方方面面。

而狭义地看,关于房地产资源的配置才是房地产经济学研究的范畴。房地产经济学研究的是房地产作为一种资源的特性,房地产市场的运行规律,政策对房地产市场的干预作用等属于房地产领域最一般性的问题,而这些问题相对于一般意义上的经济学来讲又有相当的具体性和特殊性。因此,房地产经济学不同于一般微观经济学、宏观经济学、金融学、企业管理学和市场学,研究的是一般意义上的经济或管理问题;也不像更为专业化的科目,如房地产估价、房地产法学、物业管理等,具有较强的实践操作性。房地产经济学旨在研究房地产市场运行的基本规律,为投资者和政府的决策提供理论依据。

本书的构思和内容安排正是基于上述狭义的研究范畴。这样安排至少有两个明显的好处,一是避免了目前存在的相关课程之间的内容交叉和重复;二是避免了房地产经济学的泛化及其界限模糊和混乱。本书的内容安排如下:第一章至第三章介绍房地产市场和价格的一般规律,分别阐述房地产供需如何达到数量上均衡、区域经济增长主要因素引发的区域性房地产市场变化规律、房地产供需的空间特征和房地产价格的空间分布及动态变化规律等,其中,以四象限模型、三部门模型和房地产价格的空间分布及动态变化规律为核心。第四章介绍土地所有制、土地使用制及其对土地市场的决定性作用。第五章至第九章从理论和实证两个角度介绍住房市场的运行规律、住房政策对住房市场的影响,其中,以住房的高成本和住房消费的过滤模型为核心。第十章至第十二章介绍房地产税收、房地产泡沫和房地产周期理论与宏观调控理论。

本书的编写酝酿已久,自从1994年担任同济大学经济管理专业的房地产经

济学课程主讲以来,作者一直在思考房地产经济学教材的内容体系和架构。这次作为系列教材中的一种,终于与广大读者见面,得益于对国内外已出版教材和研究成果的参考、借鉴,在此对有关的作者表示感谢。

在编写过程中,笔者得到了同济大学出版社张平官、徐国强老师的鼓励和支持,编辑室主任沈志宏先生更是为本书的顺利出版付出了辛勤的劳动。同济大学经济管理学院硕士生王英剑、向婷婷、李丹、郑杰、浮延强,协助参与了资料收集、图件和公式的打印工作。在此一并表示感谢。

限于作者的知识和水平,书中难免有错误和疏漏之处,敬请广大读者批评指正。

钱瑛瑛

2004年9月于同济新村

目 录

前 言

第一章 房地产市场运行的一般规律	(1)
第一节 房地产市场概述	(1)
一、房地产市场的含义	(1)
二、房地产市场体系	(1)
三、房地产市场的功能	(2)
第二节 房地产需求	(2)
一、房地产需求的内涵	(2)
二、影响房地产需求的主要因素	(3)
三、房地产需求的特性	(4)
第三节 房地产供给	(4)
一、房地产供给的内涵	(4)
二、影响房地产供给的主要因素	(4)
三、房地产供给的特性	(5)
第四节 房地产市场的特性	(7)
一、房地产市场与一般商品市场的区别	(7)
二、房地产市场的特点	(7)
第五节 房地产市场的均衡	(8)
一、房地产供给对需求的反应过程	(9)
二、房地产市场的供求平衡	(9)
三、房地产市场均衡的四象限模型	(12)
四、四象限模型的运用	(14)
第六节 房地产市场与公共政策	(16)
小结	(17)
第二章 区域经济与房地产市场	(18)
第一节 区域经济	(18)
一、区域经济的特点	(18)
二、区域经济的三部门概念	(18)
第二节 城市区域经济增长的三部门模型	(19)
一、产品和服务市场	(19)
二、劳动力要素市场和房地产要素市场	(19)
三、三市场(部门)的平衡关系	(20)
第三节 需求导致的区域经济增长	(21)
一、需求导致区域经济增长的一般规律	(21)

二、典型情形的分析·····	(22)
三、需求导致的区域经济增长规律总结·····	(23)
第四节 供给导致的区域经济增长·····	(23)
一、供给导致区域经济增长的一般规律·····	(23)
二、典型情形的分析·····	(24)
三、供给增长导致的区域经济增长规律总结·····	(24)
第五节 区域竞争、工资和房地产市场·····	(25)
一、区域竞争与工资·····	(25)
二、实证分析·····	(25)
小结·····	(27)
第三章 房地产价格的空间分布和动态变化 ·····	(28)
第一节 城市空间的形成·····	(28)
一、比较优势·····	(28)
二、规模经济·····	(29)
三、聚集经济·····	(31)
第二节 城市房地产租金的构成·····	(32)
一、城市住房的李嘉图租金·····	(32)
二、城市规模、城市形态与租金·····	(35)
第三节 城市竞租与居住空间分化·····	(36)
一、两类家庭的竞租·····	(36)
二、居住空间分化·····	(36)
第四节 城市空间增长与房地产价格变化·····	(38)
一、增长与租金·····	(38)
二、增长与价格·····	(39)
三、增长与土地价格·····	(41)
小结·····	(43)
第四章 土地制度与土地市场 ·····	(44)
第一节 土地制度·····	(44)
一、土地所有制·····	(44)
二、土地使用制·····	(48)
第二节 中国土地市场结构分析·····	(54)
一、按市场垄断程度划分·····	(54)
二、按市场层次划分·····	(55)
专题阅读：国家征地与农民失地问题·····	(57)
小结·····	(60)

第五章 住房特性和住房消费规律	(61)
第一节 住房的异质性和住房市场的细分	(61)
一、异质性及其评价	(61)
二、异质性及其住房消费偏好	(61)
三、异质性与住房市场的细分	(62)
第二节 住房消费的过滤效应	(62)
一、搬迁成本、收入增长与居住选择	(62)
二、住宅市场的过滤消费模型	(63)
第三节 买房与租房之间的选择	(65)
一、租房成本和买房成本	(66)
二、租房和买房的差异	(66)
三、税收、金融优惠和住房成本	(67)
小结	(70)
第六章 住房制度与住房保障政策	(71)
第一节 住房保障政策基本概念	(71)
一、住房制度、住房政策与住房保障政策	(71)
二、保障住房与公共住房	(71)
三、住房保障政策的类型	(72)
第二节 住房保障政策的缘起	(74)
一、发达国家和地区住房保障政策的缘起	(74)
二、我国住房保障政策的建立与完善	(76)
三、市场经济下政府提供住房保障的原因	(78)
第三节 住房保障政策的目标与策略	(79)
一、总体目标	(79)
二、具体目标	(79)
三、实现保障目标的策略	(79)
第四节 住房保障政策的原则	(79)
一、住房保障政策的效率原则	(79)
二、住房保障政策的中性原则	(81)
三、住房保障政策的节约和便利原则	(81)
四、住房保障政策的公平原则	(81)
五、住房保障政策的稳定原则	(82)
小结	(82)
第七章 住房保障政策与住房市场	(84)
第一节 新房建设补贴政策的过滤效应	(84)
一、新房建设补贴的过滤效应	(84)

二、新房补贴政策过滤效应的启示·····	(85)
三、我国经济适用房引发的过滤效应分析·····	(86)
第二节 廉租房的经济效率和福利分布·····	(87)
一、廉租房的效率·····	(87)
二、公共廉租房的效率评价·····	(89)
第三节 价格管制与住房市场·····	(90)
一、有关租金管制的背景资料·····	(90)
二、租金管制的市场效应·····	(91)
小结·····	(93)
第八章 发达国家和地区的住房保障政策·····	(94)
第一节 美国住房保障政策演化简史·····	(94)
第二节 荷兰住房保障政策演化简史·····	(97)
第三节 中国香港住房保障政策演化简史·····	(100)
第四节 新加坡住房保障政策演化简史·····	(102)
第五节 经验和启示·····	(105)
小结·····	(107)
第九章 我国现行住房保障政策分析·····	(108)
第一节 我国现行住房保障各种手段的分析评价·····	(108)
一、土地划拨供应·····	(108)
二、限制开发商的利润·····	(109)
三、限制住房售价·····	(109)
四、减免税收和开发贷款优惠·····	(109)
五、提租补贴政策·····	(110)
六、公房优惠出售·····	(110)
七、公房转让·····	(110)
八、贴息贷款·····	(111)
九、公积金贷款·····	(111)
十、购房退税·····	(111)
第二节 我国现行保障住房供应方式的评价·····	(113)
一、存量公房·····	(113)
二、经济适用住房·····	(114)
三、购房货币补贴·····	(118)
四、廉租房——实物配租·····	(119)
五、廉租房——货币配租·····	(122)
六、住房合作社建房·····	(123)
七、重大工程配套房·····	(124)
八、我国现行保障住房供应方式的汇总比较·····	(126)

第三节 完善我国保障住房供应方式·····	(127)
一、关于经济适用房政策·····	(128)
二、关于廉租房政策·····	(128)
小结·····	(128)
第十章 房地产税收·····	(130)
第一节 房地产税收的基本理论·····	(130)
一、国民收入分配原理·····	(130)
二、国民收入分配与税收分配·····	(131)
三、税收的属性和功能·····	(131)
四、税收的基本要素·····	(132)
五、房地产税收的转嫁·····	(133)
第二节 我国现行的房地产税收制度·····	(134)
一、我国房地产税概述·····	(134)
二、我国现行的房地产税种·····	(135)
三、房地产税收的征管·····	(138)
四、我国房地产税制存在的问题·····	(138)
第三节 美国、法国和中国香港的房地产税收·····	(140)
一、美国房地产税制介绍·····	(140)
二、法国房地产税制介绍·····	(141)
三、中国香港地区房地产税制介绍·····	(142)
四、各国和地区房地产税制的共同点·····	(144)
专题阅读:美国、法国房地产税收介绍·····	(144)
专题分析:开征物业税到底给我们带来哪些影响?·····	(147)
小结·····	(148)
第十一章 房地产泡沫·····	(149)
第一节 房地产泡沫的基本概念·····	(149)
一、实体经济、虚拟经济与泡沫经济·····	(149)
二、房地产泡沫生成的原因·····	(150)
三、房地产泡沫的表现形式·····	(151)
四、房地产泡沫的危害性·····	(151)
第二节 房地产泡沫的发生与发展·····	(152)
一、预期机制的正反馈作用·····	(152)
二、房地产泡沫的产生·····	(153)
三、房地产泡沫的膨胀·····	(153)
四、房地产过热的出现和发展·····	(154)
五、房地产泡沫的吸收或破灭·····	(155)
第三节 房地产泡沫的预警与防范·····	(155)

一、房地产泡沫的预警	(155)
二、房地产泡沫的防范	(156)
小结	(157)
第十二章 房地产经济周期与宏观调控	(159)
第一节 房地产经济周期及其特点	(159)
一、经济周期的概念	(159)
二、房地产经济周期的阶段及表现	(159)
三、房地产经济周期波动的形态分析	(161)
四、房地产经济周期波动的特点——时滞效应	(162)
第二节 房地产经济周期波动的机制分析	(164)
一、西方经济周期理论流派综述	(164)
二、房地产经济周期的形成机制	(165)
三、影响房地产经济周期的因素	(167)
第三节 房地产经济的宏观调控	(171)
一、房地产经济宏观调控的概念	(171)
二、房地产经济宏观调控的必要性	(171)
三、房地产经济宏观调控的主要政策手段	(172)
小结	(175)
参考文献	(176)

第一章 房地产市场运行的一般规律

房地产经济学研究房地产资源配置的一般规律,这些规律既包括与一般的资源配置相似的数量配置规律,又包括考虑房地产特殊性的空间配置规律。本章阐述房地产需求、供给的基本特性以及房地产市场达到数量均衡的一般规律。关于空间配置规律,将在第二章、第三章阐述。

第一节 房地产市场概述

一、房地产市场的含义

一般而言,市场是指供需双方见面、买卖双方交易的场所,同时又是指交易活动的总和。狭义的房地产市场是指房地产交易的专门场所,如房地产交易所或交易中心;广义的房地产市场是指房地产交易活动的总和或房地产商品流通中所有交换关系的总和。市场兴盛或衰落往往以市场交易的活跃程度来衡量。

二、房地产市场体系

房地产市场与其他的商品市场如一般日用品市场、劳动力市场、金融市场等一样,是一个完整的市场经济体系中不可或缺的部分;同时,房地产市场又相对独立,有其自身的体系。房地产市场体系可以从不同的角度划分。

1. 按市场运行层次划分

按照运行层次可分为房地产一、二、三级市场。房地产一级市场是指国家(土地所有者)作为出让人与土地受让人之间形成的土地使用权出让市场。在市场化运作的条件下,一级市场是受让方“原始”获得土地使用权的惟一渠道,其中,出让方占据垄断地位。房地产二级市场是指一级市场的土地使用权受让人,对土地开发和房屋建设完成之后,作为卖方与房地产买方进行交易而形成的市场。在城市扩张和人口快速集聚阶段,房地产交易主要集中在二级市场。房地产三级市场是指在二级市场取得的房地产再度交易而形成的市场。在房地产开发趋于饱和的区域,三级市场的交易活动将赶上、超过二级市场。在房地产市场成熟的国家和地区,三级市场的交易量远远大于二级市场的交易量。

2. 按市场交易客体划分

按照市场交易客体划分可分为土地使用权市场、房产市场、房地产金融市场和房地产中介服务市场等。其中还可以进一步细分,比如房地产中介服务市场又可以分为房地产评估、房地产经纪、房地产咨询市场等。

3. 按物业类型划分

可以分为住宅市场、商业物业市场、写字楼市场、工业物业市场、农用物业市场、休闲娱乐物业市场等。每一类又可以细分,如住宅市场可以细分为普通住宅市场、别墅市场等,工业物业市场可以细分为厂房市场和仓储市场等。

4. 按照购置目的划分

可以分为投资市场和自用市场。房地产投资市场的买方是把房地产作为投资对象,期待通过房地产的保值、增值获取出售、出租收益来达到盈利目的;房地产自用市场的买方则以自用为目的,供自己生活、生产使用。由于房地产兼具投资和消费的功能,两个市场实际上密不可分,之所以这样划分是为了便于分析研究。

5. 按照房地产价格的实现形式划分

可以分为房地产资产市场和使用市场。在房地产资产市场,房地产所有权的供求关系决定房地产所有权价格,即通常所说的房地产价格;在房地产使用市场,使用权的供需关系决定使用权价格即租金。也即房地产资产市场决定价格,房地产使用市场决定租金。因此这两个市场也被简称为买卖市场和租赁市场。

房地产使用市场不同于自用市场,是为了分析租金的形成而建立的一个合成概念。房地产使用市场的需求方,包括全体的房地产使用权占有者——租客和业主、家庭和企业,即无论使用者是否拥有该房地产的产权,无论使用者是家庭还是企业。

资产市场和使用市场之间存在紧密的联系,详见本章第四节。

此外还有一些其他的划分,比如,按照供货方式,可以划分为现房市场、期房市场;按照供求状况,可以划分为买方市场和卖方市场等。

三、房地产市场的功能

房地产市场有如下功能:反映房地产市场的需求变化,调节供需双方的相互适应,为政府制定调控房地产业的政策提供参考依据。市场功能的实现过程详见本章第五节、第六节。

第二节 房地产需求

一、房地产需求的内涵

房地产需求一般是指在一个特定时期内,消费者或投资者在各种可能的价格下,愿意而且能够购买的房地产数量。这也称作房地产的有效需求。如住宅房地产的有效需求,一般是居民收入、住宅价格、抵押贷款能力等因素的函数。通常,在一个特定价格下,消费者愿意且能够购买房地产的数量,称为房地产的需求量。

与房地产有效需求相对应,房地产潜在需求是指过去和现在尚未转化而未来可能转化为实际购买力的需求,表现为消费者对房地产的消费欲望,也称需求能力。如住宅房地产潜在需求一般受人口数量、婚姻状况、家庭户数、居民年龄、性别等变量的影响,其中,人口数量是影响住宅需求最主要的因素。

房地产需求按目的划分有生产性需求、消费性需求和投资性需求。生产性需求是指用来满足工商、服务等行业生产和经营场所需要而形成的房地产需求。房地产生产性需求的主体是各类企事业单位以及个体工商业者等。房地产消费性需求是指用来满足人们居住需要的房地产需求,消费性需求的物业主要是住宅,其需求主体是家庭。投资性需求又称保值增值性需求,是指购置房地产并非为了生产和消费,而是作为一种价值形式加以储存,在合适的时候再出售或出租,以达到保值增值的目的。

二、影响房地产需求的主要因素

影响房地产需求的因素是多方面的,主要有以下因素:

(1) 国民经济发展水平。房地产需求水平与国民经济发展水平呈正相关关系,从横向空间来考察,一个国家、地区或城市经济发展迅速,这个国家、地区或城市的房地产需求水平就高一些,反之则需求水平降低。从时间序列来考察,一个国家、地区或城市哪个时期国民经济发展得快,这个时期的房地产需求水平就高一些,反之则低一些。当国民经济发展水平发生变化,必然体现在投资规模的变化和消费需求的变化两个方面,具体表现为房地产生产性需求和消费性需求的变化。

(2) 人口数量和结构。房地产需求量与人口的规模成正比,人口增长必然需要更多的住房和生产工作场所。房地产需求结构受人口结构如年龄、性别、职业等因素左右,不同的人口结构对房地产有着不同的需求。两个人口规模相同的区域由于人口结构差异会有截然不同的房地产需求。如高校和中央商务区是单身青年集聚的两个区域,由于收入和消费能力的不同,对住房需求有所不同。高校周围需要的是普通单身或合租住房,青年学生需要独立的居住空间但支付能力较低;中央商务区附近则需要高级单身公寓,高级单身白领、灰领有相对较高的支付能力,需要体现其地位的独立居住空间,居住投资两相宜。影响住房需求的因素还有家庭规模,三口人的核心家庭和四代同堂的大家庭需要的住房面积和结构有很大不同。生活观念变化导致的大家庭分化以及离婚率的上升等因素正使家庭规模小型化。

(3) 房地产价格收入比。房地产商品与其他商品一样,价格的高低对于房地产的需求有很大的影响。在正常情况下,价格与需求量之间存在着反方向变动的趋势。房地产价格相对于收入的比值,往往直接决定需求的有效性,只有当价格收入比在合理的范围内时,房地产的潜在需求方能转化为有效需求。

(4) 信贷能力。无论是出于什么目的,房地产生产、消费或投资,对大多数人来讲都是一宗大笔的投资,很少有人全部靠存款或自有资金一次性支付,往往需要信贷支持。获得信贷的难易程度及成本高低会影响房地产的有效需求。近几年来,个人占住房购买者的比例由百分之几提高到百分之九十几,很大程度上是由于鼓励购买信贷政策的出台与实施,如贷款对象的放宽、可贷款额与房价比的提高、贷款利率的多次下调等,提高了信贷能力。

(5) 消费者或投资者的偏好。消费者的偏好表现在愿意把大部分收入花在住房上还是花在其他方面,愿意租房还是购房,喜欢多层还是高层,市中心或是城郊;消费者的偏好受职业、生活习惯、亲友观念等因素的影响很大。投资者的偏好表现在愿意投资房地产还是投资其他产业,是住宅还是商铺,等等。

(6) 对市场的预期。与其他商品一样,消费者或投资者对市场的预期会影响其对房地产的需求。一般而言,预期价格上涨,当期的需求会上升;预期价格下跌,当期的需求会下降。

(7) 政策因素。税收、住房制度、产权制度等也会对房地产需求产生影响。如购买住房可以享受退税,住房不再福利分配、个人拥有房地产的合法权利得到保护等,都会刺激房地产的需求。若政策取向相反,则会抑制房地产的潜在需求向有效需求的转化。

三、房地产需求的特性

房地产商品是一种特殊商品,具有以下一些特征:

(1) 房地产需求具有区域性。由于房地产位置的固定性,某一区域的房地产需求只能在该区域得到满足。由于气候、地理等自然环境等因素的影响,不同区域有不同的生活习惯、风俗,人们对房地产的需求会有不同的偏好。

(2) 房地产需求具有层次性。房地产对于不同的消费者可以满足生存、发展和享乐等不同层次的需求。对于经济不发达地区或收入较低的消费者而言,房地产是最基本的生活资料和生产场所,是维持生存的基础资料;对于收入较高的消费者而言,房地产在满足其基本生活和生产的同时,可以提供其事业进一步发展或休闲娱乐的场所。随着需求层次的不同,其需求弹性也是不同的。

(3) 房地产需求具有消费和投资的双重性。房地产需求的双重性源自房地产既是消费品又是投资品。一方面消费者可以把房地产当作消费品,作为生活、生产的场所;另一方面,由于房地产土地资源的稀缺性,一般会不断升值,同时可以带来租金收入,因而又是极好的投资品。

(4) 房地产需求的可替代性。房地产的可替代性包括以下两个方面:第一,租赁房地产可以提供与自有房地产一样的使用功能,因而房地产租赁的需求与房地产买卖的需求具有一定的可替代性;第二,作为投资品,房地产需求与股票、债券、期货等其他投资工具具有一定的可替代性。房地产需求的可替代性导致房地产租赁市场和买卖市场的高度关联和互动,也导致房地产市场与其他投资品市场的关联。

第三节 房地产供给

一、房地产供给的内涵

房地产供给是指房地产开发商或房地产持有人在某一特定时期内,在每一价格水平上愿意并且能够租售的房地产数量,也称作房地产的有效供给。房地产供给一般是房地产价格、开发成本、房地产存储量等因素的函数。

实现房地产的供给需要具备两个条件,一是供给愿望,即出售或出租的愿望,这主要取决于以价格或租金为主的交易条件;二是供给能力,这主要取决于经营者的实力和水平,如拥有现房数量、开发增量房的能力。

与一般的普通商品不同,由于房地产的经久耐用以及具有投资价值,房地产供给者除了“厂商”——开发商以外,同时还有大量的房地产所有者,而非房地产开发者。

二、影响房地产供给的主要因素

(1) 成本价格比。与其他商品的厂商一样,在市场经济条件下,房地产供给者受利益驱动。影响房地产供给的首要因素是成本价格比,即其获利能力。当开发商的开发成本低于房地产价格时,才有获利的可能,并且只有当利润率等于或高于其他行业时,开发商才愿意开发和供给房地产。对于持有房地产的投资者来说,也是这样。一般情况下,只有当出售或

出租收益高于投入时,才愿意将其出售或出租。成本价格比或利润率的高低会影响房地产的供给。价格远低于成本时,持有者会选择让其空置。

(2) 土地供应量。土地是房地产的首要构成要素,土地供给的数量和价格直接影响房地产的供给。土地的供给数量取决于可供使用土地的总量、经济发展水平和土地利用规划。土地的供应量很大程度上决定了房地产开发量,土地价格直接影响开发成本;而经济发展水平高低、土地利用规划决定了开发利用土地的能力和范围,从而影响房地产的供给。

(3) 税收、信贷政策。税收是构成房地产开发经营成本的重要因素,在房地产价格既定、其他成本不变的情况下,税收是影响房地产盈利能力的决定因素。信贷是房地产融资的主要渠道,信贷成本也是主要的开发成本之一。对于房地产所有者而言,交易税收的降低也会起到鼓励出售、增加供给的作用。因此,税收、信贷政策的变化,如税收优惠、税收减免或延税、贷款利率的优惠等,可以降低开发成本,提高开发经营者的盈利水平,吸引更多的社会资本从事房地产开发,因而往往能增加房地产的供给。

(4) 对市场的预期。房地产的潜在供给者对市场的预期包括对国民经济发展的预期、通货膨胀率的预期、经济周期的预期、国家政策和产业政策的预期及对未来房地产价格的预期等。由于房地产生产周期长,对未来的预期就显得十分重要。如果预期的投资回报率高,开发商会增加投资,从而增加未来的供给;如果房地产所有者惜售,则给定价格下的供给减少。

三、房地产供给的特性

(1) 房地产供给的层次性。房地产由于其使用年限长、价值量大,消费者不会轻易丢弃其所有但不再需要的物业;房地产又极具投资价值,投资者购买、持有然后待机出售。由于城市发展由内而外的扩张规律,先开发的房地产往往占据较好的区位,同时蕴含文化和历史的沉淀,为消费者或投资者所追逐。因此,在一个完整的房地产市场体系中,房地产的供给方有两个层面:开发商和非开发商——存量房的原产权人。

(2) 房地产供给的滞后性。由于房地产开发建设周期较长、房地产商品不能实现异地调运的原因,房地产供给往往不能及时随着需求的变化而变化。需求减少时,在建项目往往不能中止,供给量的变化有很大的惯性;需求增加时,无法将在建项目提前上市。房地产供给的这种滞后性给开发商带来较大的风险。

(3) 房地产供给缺乏弹性。根据经济学的一般原理,所谓房地产供给弹性,就是指供给的价格弹性,即房地产价格变动的比率所引起的其供应量变动的比率,它表示了房地产供给量变动对房地产价格变动的反应程度。用公式表示为

$$E_s = \frac{\frac{\Delta Q}{Q}}{\frac{\Delta P}{P}}$$

式中 E_s ——房地产商品供给弹性系数;

P ——房地产商品价格;

ΔP ——房地产商品的价格变动量;