



---

# 房地产经济学讲义

张 红 \ 编著

---

清华大学出版社

# 房地产经济学讲义

张红\编著

清华大学出版社  
北京

## 内 容 简 介

本书是在清华大学精品课的教学实践基础上,为房地产方向研究生的专业学位课和高年级本科生专业课而编写的教材。本书的框架独具匠心,自成体系,突破了原有教材的编写模式。每章内容按照讲流程编排,分为讲义内容、案例与讨论、阅读材料、学生讨论稿精选和参考书目,体现出课程的研究性、开放性和互动性的特点。

全书内容共分为3篇:第1篇是总论;第2篇是房地产市场的微观经济学,集中探讨各分类房地产市场的微观机制,包括不同地点的住宅的价格决定、城市密度特征的演化、利润最大化的住宅开发密度的确定、商业和工业企业选址的决定因素、与工作人员居住所在地的关系、企业在空间上的集中化与分散化趋势、零售企业的选址和家庭在空间上的联系、房地产景气循环与周期、国际资本流动与房地产市场的关系等问题;第3篇着重阐述了对房地产市场的宏观研究,重点探讨城市规划、城市土地利用与房地产市场的关系、政府政策对房地产市场的影响等。

本书主要是作为建设管理与房地产专业的研究生、本科生的教材,同时还可作为房地产行业的开发者、管理者和研究者的参考用书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13901104297 13801310933

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学讲义 / 张红编著. —北京:清华大学出版社,2004.9  
ISBN 7-302-08923-X

I. 房… II. 张… III. 房地产经济学—高等学校—教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 061047 号

出 版 者: 清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

社 总 机: 010-62770175

地 址: 北京清华大学学研大厦

邮 编: 100084

客 户 服 务: 010-62776969

责任编辑: 汪亚丁

封面设计: 常雪影

版式设计: 刘祎森

印 刷 者: 北京市清华园胶印厂

装 订 者: 三河市新茂装订有限公司

发 行 者: 新华书店总店北京发行所

开 本: 185×230 印 张: 34.25 插 页: 1 字 数: 674 千字

版 次: 2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-302-08923-X/TU·224

印 数: 1~3000

定 价: 49.00 元

---

本书如存在文字不清、漏印以及缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系  
调换。联系电话:(010)62770175-3103 或(010)62795704

## 事所必至 天意使然

这本教材是在清华大学研究生课程使用的《房地产经济学》讲义的基础上整理而成的。从时间上看,序言的写作距离讲义初稿完成有两年左右。这次“倒叙”帮助我重新回顾了编写这本讲义的过程。

我不间断地念了21年书。几年前,在我用我和我的同龄人习以为常的方式第一次走上清华的讲台时,学生们平静、平淡甚至冷漠的反应使我一度很苦恼,也很郁闷。我百思不得其解。直到有一天,有学生问我:“为什么人家诺贝尔经济学奖获得者的经济学著作都能谈笑风生,而咱们国内的教材却总是这样‘面目狰狞’呢?”这个看似偏激的问题惊醒了梦中人。从这一天起,我对教学工作特别是教材的编写、使用模式真正开始了“瞻前(未来)顾后(历史)”和“左顾(国内)右盼(国际)”式的思考,而不仅仅局限于对讲课技巧的反思。

我首先问自己:在信息爆炸的今天,教材的意义何在呢?我面对的受众身处21世纪。世纪的更迭,意味的不仅仅是时间的变化,更是信息的爆炸。“爆炸”这个被人用俗了的词绝不是虚言。国际互联网的发展使得信息的交流如此便捷,我们不仅能找到和看到过去只有在图书馆、资料室和书店里才有的纸介文件,而且那些重要和新版的外文资料也基本上能从网上“搜”(search)或“当”(download)到。面对公开和广泛的信息资源,师生之间的差异和教材在传统意义上传授某些“独门绝活”的优势几乎荡然无存。既然如此,教材该发挥怎样的功效呢?阿尔温·托夫勒在《科学和变化》中说:“当代西方文明中得到最高发展的技巧之一就是拆零,即把局部分解成尽可能小的一些部分。我们非常擅长此技,以致我们竟然忘记把这一些细部重新组装到一起。”现代科学知识体系的这种思维方式注重研究事物本身局部的、静态的

状态,过分注重科别分工的精细,而缺乏对事物之间的必然联系思考,缺乏归纳、综合的研究方法。由此,我想,教材就是要着力改变这一状况,给学生们一种归纳、综合的研究方法,“给学生一个深入探索大量专题的起点”(著名经济学家、麻省理工学院的鲁迪格·多恩布什教授),为学生提供全面而真实的资料、系统而有效的方法,在经典和创新之间寻找历史与现实的关联、理论与实践的结合,应成为编写现代教材的根本目的。从这个意义上讲,作为研究者和讲授者,教师应该像艺术家对艺术一样,用一颗敏锐的心,时时感受并关注本学科和周围世界的变化,成为教材最好的维护者和最快的更新者。

教材的内容能否进一步突出学科的特点呢?“房地产经济学”是一门与社会生活结合得非常紧密的学科。现实的市场、制度和政策变化之快让人目不暇接。国外的理论和成熟经验能否在中国得到实践尚未可知;本土的许多理论也是介于忽明忽暗之间或人云亦云的状态,当然也包括以讹传说的谬误。在实践发展、理论体系和研究功底都很欠缺的背景下,要建立房地产经济学的一个完整的体系、准确地概括和描述房地产市场的发展规律几乎是“不可能完成的任务”。在这样的背景下进行的教学活动,还只能是对已有的实践活动进行综合、类比和分析,从中归纳出一些值得借鉴和深入探讨的东西。房地产经济的生动发展为教学提供了鲜活案例,也为丰富和更新教材内容奠定了基础。如果我们在教学中忽视房地产经济中活生生的事实、忽略现实中亟待解决的问题,就会使学生失去学习和研究的兴趣。所以,在本书中,我尽可能地编入国内外不同学者们不同角度的观点,甚至编入了精选的学生讨论稿,供读者参考。从内容体系看,本书的理论部分,用微观经济学和宏观经济学的分析方法解释了城市房地产市场的运行规律、城市发展与政府机制对房地产市场的影响等众多问题。同时,又结合研究生与高年级本科生的特点,收集整理大量的市场数据、选用简明而实用有效的经济学模型来解释和预测房地产市场的运行规律,使理论成果能够在真实的世界中得到恰当的运用。本书的内容共分为三篇。第一篇是总论。第二篇是房地产市场的微观经济学,集中探讨各分类房地产市场的微观机制,包括不同地点的住宅的价格决定、城市密度特征的演化、利润最大化的住宅开发密度的确定、商业和工业企业选址的决定因素、与居住所在地的关系、企业在空间上的集中化与分散化趋势、零售企业的选址和家庭在空间上的联系、房地产景气循环与周期、国际资本流动与房地产市场的关系等问题。第三篇着重阐述对房地产市场的宏观研究,重点探讨城市规划、城市土地利用与房地产市场的关系、政府政策对房地产市场的影响等。这样的内容安排究竟是否合理,还需时间和实践的检验。但我想,房地产经济学理论体系的建立,需要不同观点的比较、碰撞,更需要心平气和的探讨和心悦诚服的修正。在这个过程中,我愿意承认自己的不足,更愿意将“教”和“学”统一起来。

教材的形式能否有所突破呢?传统的教材编写体例有一种基本固定的模式,体现了教材的严谨和庄重,也使教学内容具有系统化和条理化的特征。然而,人们对理论的认识及应用总是发轫于具体现实和具体问题。同时,包括房地产经济在内的社会生活中的“学

问”又往往是彼此牵连的调和之物，很难清清楚楚地标定这些“学问”的界限。因此，在这本教材中，我尝试突破传统教材的编排体系，对结构、组成、体系和表述方式等进行了大胆的探索。第一，用“文件夹”的形式将各章的内容（分别包括讲义、阅读材料、案例与讨论、学生讨论稿精选、参考文献与推荐书目和附录等部分）排列在一起；第二，在阅读材料部分，全方位地收录各种信息资料（新闻报道、学术论文等），整理了学生个人和小组的讨论稿，充分展示学生的才华与个性，使得教材本身成为师生集体创建的课程资源库，搭建起师生之间和不同届甚至互不相识的学习者之间跨时空相互交流、相互学习、相互评价的舞台；第三，在各章的“参考文献与推荐书目”部分，提供尽可能精准的相关资料和有价值的网址，帮助学生从浩如烟海的信息中进行取舍；第四，各章开始部分引用“名家词句”来传递“教书育人”的理念。尽管词句的内容表面上似乎与房地产经济学的内容风马牛不相及，但经济学与人文学科之间千丝万缕的联系，对事物的整体把握和综合、分类、归纳的方法，本身就是一种方法论的教育。更何况，人文思想的熏陶本身就是让人的知识、视野和心胸更加开阔，而不是更功利。

这本讲义的编写始于2001年的3月，初稿完成于2002年8月。这样的教材内容、编排方式是创新，也可以说是“冒险”。所幸的是，这套教材在初次“实战演练”中获得了成功。我在2002年秋季学期的清华大学研究生课程教学中使用了这套讲义，并相应进行了配套的教学方式改革。为了使教学由“传授”型、“灌输”型向“研究”型、“实践”型转变，使学生由单纯的“接受性”学习转变为“体验性”学习，我尝试采用课程讲授与讨论教学结合的方法，从连续型的细节式授课向跳跃型的平台式授课转变，从单向的课堂教学转变为多种形式的互动交流。一学期的课程在我的忐忑不安中开始，在学生们毫不吝惜的欢迎声中结束。为此，我由衷地感谢曾经和我一同经历这次“教学改革”的学生朋友们，是他们的宽容、理解、支持、合作与褒奖给了我勇气、自信和快乐。

在写作和修改的过程中，我得到了清华大学房地产研究所师生的帮助和挚友李虹的鼎力支持。在书稿付梓之际，向阅读材料部分收录的文献及引用文献作者和提供支持的朋友一并敬致谢忱。

墨菲定律说：“1. 工作比想像的更复杂；2. 花费的时间比预计的更长；3. 所需的费用比设想的更多；4. 毛病能出到什么程度，就一定会出到那个程度。”相信这本教材也不例外。所以，我很诚挚地等候来自各方真诚的意见、批评、指正，当然也或许是如潮的好评？！但愿“劳谦君子有终吉”。



2003年8月于清华园

## 第 1 篇 总 论

绪论 房地产经济学:微观与宏观经济学分析 .....	3
0.1 课程介绍 .....	3
0.2 经济学与经济学的分支 .....	4
0.3 房地产经济学的研究体系:微观与宏观分析 .....	6
0.4 本书的主要内容及大纲 .....	8
本章参考文献与推荐书目 .....	9
第 1 章 房地产、房地产业与房地产市场 .....	11
1.1 房地产:资产与物业 .....	11
1.2 房地产业:系统分析与产业分类 .....	16
1.3 房地产市场:资产市场与物业市场 .....	20
1.4 房地产市场的空置与空置率 .....	24
附录:英文中有关房地产的几个相关概念释义 .....	30
案例与讨论 1 主题:房地产经济学的研究方法 .....	31
本章参考文献与推荐书目 .....	49

## 第 2 篇 微观的房地产经济学分析

第 2 章 土地市场:地租与地价 .....	53
2.1 地租:概念、分类与应用 .....	53

2.2	土地价格	64
	案例与讨论 2 主题:地租、地价与房价的关系	80
	本章参考文献与推荐书目	96
<b>第 3 章</b>	<b>住宅市场:选址、空置、价格/租金与发展趋势</b>	<b>99</b>
3.1	区位理论、区位地租与住宅用地选址	99
3.2	住宅市场中的空置	106
3.3	住房的市场租金与土地区位租金	111
3.4	住宅市场价格:价格分析方法与实证分析	119
3.5	国际住宅市场发展趋势探讨	131
	案例与讨论 3 主题:Hedonic 模型的含义和应用	137
	本章参考文献与推荐书目	162
<b>第 4 章</b>	<b>商业房地产市场:定性与定量分析/历史与现实</b>	<b>165</b>
4.1	商业房地产及其分类	165
4.2	商业房地产市场分析	169
4.3	商业房地产市场的定量分析:理论与模型	177
4.4	美国购物中心的发展与中国的选择	181
4.5	旧城更新中的商业房地产开发模式(以北京为例)	188
	附录:常见度量衡单位换算	194
	案例与讨论 4 主题:零售物业的市场分析方法与中国的商业物业发展	195
	本章参考文献与推荐书目	228
<b>第 5 章</b>	<b>工业物业市场:市场分析、投资管理与创新</b>	<b>231</b>
5.1	写字楼及其分类、分级	231
5.2	写字楼市场分析	236
5.3	写字楼市场动态研究模型	243
5.4	写字楼市场的投资管理	246
5.5	商业与办公物业的结合:都市综合体	252
	附录 广州市办公楼(写字楼)分级标准	261
	案例与讨论 5 主题:信息产业、现代物流业的发展与写字楼市场	263
	本章参考文献与推荐书目	299





<b>第 6 章 国际房地产市场：资本构成、流动与市场</b> .....	301
6.1 房地产市场的国际资本构成 .....	301
6.2 国际资本流动对房地产市场的影响 .....	305
6.3 汇率变动对房地产投资市场的影响 .....	313
6.4 加入 WTO 对中国房地产市场的影响 .....	318
附录 1 美国公共住宅政策的起源与未来发展 .....	325
附录 2 日本的地价泡沫及其对经济发展的影响 .....	329
附录 3 美国乡村住房的现状与未来 .....	332
案例与讨论 6 主题：中外房地产市场发展特征比较 .....	336
本章参考文献与推荐书目 .....	357

### 第 3 篇 宏观的房地产经济学分析

<b>第 7 章 房地产景气循环与周期</b> .....	361
7.1 经济周期 .....	361
7.2 房地产景气循环及其阶段解说 .....	369
7.3 房地产市场周期的影响因素、指标与数据分析方法 .....	374
7.4 研究房地产周期的模型 .....	384
7.5 中国商品住宅销售面积变动实证分析 .....	389
7.6 房地产景气循环及其周期与投资决策 .....	393
案例与讨论 7 主题：房地产市场泡沫的形成机制 .....	399
本章参考文献与推荐书目 .....	433
<b>第 8 章 城市发展房地产市场</b> .....	435
8.1 城市的形成与发展 .....	435
8.2 中国的城市分类、城市化及城市差异 .....	437
8.3 城市与住宅市场关系的模型体系 .....	440
8.4 交易价格对均衡价格的换算 .....	443
8.5 住宅价格-城市基础模型 .....	444
8.6 城市住宅供求-住宅价格关系模型 .....	451
8.7 模型的应用建议：城市住宅价格预测与政策评价 .....	460

附录 1 城市经济学学科介绍 .....	466
附录 2 城市规模分布规律 .....	467
案例与讨论 8 主题:城市人口收入与商品住宅价格水平 .....	468
本章参考文献与推荐书目 .....	493
<b>第 9 章 房地产市场发展的政府干预</b> .....	<b>495</b>
9.1 经营城市与土地储备制度 .....	495
9.2 政府干预住宅市场的相关政策及其评价 .....	501
9.3 房地产税制与房地产市场 .....	514
案例与讨论 9 主题:我国有关房地产市场管理的政策评价 .....	521
本章参考文献与推荐书目 .....	534



# 房地产、房地产业与房地产市场

知人者智，自知者明。胜人者有力，自胜者强。

——老子

## 1.1 房地产：资产与物业

从字面上讲，房地产是房产与地产的总称。严格地说，房地产是指土地及其定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物的总称。

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和设备（如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备）等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。其中，房屋是指能够遮风挡雨并供人们居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、隧道、桥梁和水坝等。<sup>①</sup>

①柴强. 房地产估价理论与方法. 第2版. 北京: 中国物价出版社, 2002, 16

### 1.1.1 房地产与不动产、地产、物业

大家在阅读文献的时候，或许还会注意到与“房地产”类似的名词，如不动产、地产、物业等。这些词汇或术语之间有什么关系呢？是不是一样的呢？

一般说来，“房地产”和“不动产”在中国内地可以通用，而台湾地区更倾向用“不动产”的说法。而且，在台湾地区的“不动产”概念中，“定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物”及“树木”等统称为“改良物”。当然，台湾地区也有用“房地产”一词的情况。只是与“不动产”相比，“房地产”不包括“树木”。



# 房地产经济学： 微观与宏观经济学分析

## 绪 论

兼听则明，偏信则暗。

——《新唐书·魏征传》

### 0.1 课程介绍

房地产经济学，顾名思义，是一门应用性质的经济学。其应用性集中体现在两个方面：一是研究方法的“非原创性”，也就是说，房地产经济学研究是基于经济学的分类、在经济学的研究方法的基础上进行的，经济学的研究方法及其研究结论，构成了房地产经济学的方法论基础；二是研究内容的应用性，一般的经济学研究既可以集中在某个具体的社会经济现象及其背后的“抽象”内涵，也可以就宏观意义上的经济发展趋势进行解释和说明，其内容和对象是不特定的、不受某一个特定经济领域局限的，而房地产经济学的研究内容、对象和领域是被限定的，其重点应在与房地产有关的经济学领域中。因此，房地产经济学是有关房地产的部门经济学、产业经济学，也是关于房地产的行业经济学。

也正因为这样，几乎所有的正规的（或称传统的）房地产经济学的内容、体系无非包括微观层次的房地产经济学（或称微观房地产经济学分析）和宏观层次的房地产经济学（或称宏观房地产经济学分析）。前者的研究重点是房地产市场的运作机制；而后者的研究重点则放在了房地产市场与城市经济的关系、政府调控（或称政府干预）对房地产市场的影响上。

## 0.2 经济学与经济学的分支

讨论房地产经济学问题会随时涉及到经济学的基本原理、模型和方法。因此,有必要回顾经济学的基本概念。

### 0.2.1 经济学基本概念回顾

“经济”一词起源于希腊,意即家政管理。

穆勒的《政治经济学原理》(1848)被称为第一代古典经济学基础教科书。其中,“政治经济学”的定义为:“研究财富的性质及其生产和分配规律的,包括直接或间接地研究使人类或人类社会顺利地或不顺利地追求人类欲望的这一普遍对象的一切因素所起的作用。”

马歇尔的《经济学原理》(1890)被称为第二代经济学基础教科书。书中,政治经济学和经济学的定义为:“是一门研究人类一般生活事务的学问,它研究个人和社会活动中与获取和使用物质财富必需品最密切相关的那一部分。”则日渐贴近人们的生活;到1932年时,罗宾斯以边际主义的形式把经济学定义为:“一门研究人类行为的科学,因为愿望和稀缺之间的关系意味着经济学可以替代政治经济学。”

著名经济学家萨缪尔森的《经济学》(1948)被称为第三代基础性教科书,书中,他提出:“经济学研究的是社会如何利用稀缺的资源以生产有价值的商品,并将它们分配给不同的个人。”

斯蒂格利茨的经典著作《经济学》(1997)被称为第四代基础性教科书。书中对经济学的研究范围提出了这样的见解:“经济学研究社会中的个人、厂商、政府和其他经济组织如何做出选择,以及这些选择如何决定了社会资源的使用方式。”

由此可见,随着人们对社会和经济规律的认识深入以及社会思潮的变化,“经济”与“经济学”的定义和研究范围也相应地发生着变化。

## 0.2.2 经济学的基本分支

经济学研究的是如何最有效地使用有限的资源,以满足人们日益增长的需要。按照研究对象的不同,经济学通常被分为微观经济学和宏观经济学。两者的区别之一是经济变量的集总程度不同。<sup>①</sup>

微观经济学的核心内容是论证亚当斯密的“看不见的手”原理,研究对象是单个的消费者、单个的生产者、单个的厂商、单个的行业等个体单位。<sup>②</sup>其核心是运用价格机制来解释和说明市场资源的配置问题。具体地说,微观经济学研究的是影响单个决策者(居民、企业等)的经济问题,即在给定的市场条件下,单个的决策者面临稀缺资源时如何选择,以便使其支配的资源得到最佳的使用效果。

而宏观经济学则研究整个经济系统的运行问题,其研究对象主要是国民经济总量,即国民生产总值、价格水平、人口、人口出生率、就业率、失业率、通货膨胀率、利率、国际收支、税收政策、货币供给政策、汇率、财政赤字、固定资产投资等。

## 0.2.3 经济学的研究方法

经济学为人们提供了一种结合社会科学和自然科学优点的思维方式:即主题紧扣社会,但以科学的冷静来研究问题。也就是说,将科学方法引入社会问题的分析。

经济学虽然是一门社会科学,但它在发展过程中,从自然科学那里借鉴了大量的工具和方法。从方法论上说,经济学与自然科学的许多研究方法是一致的,即都要经过观察、假设、分析、求证等几个步骤。经济模型是表达经济学理论的方式。这种“模型”既可以通过文字描述,也可以采用图解形式,其目的是用尽可能简略的形式来表现经济变量之间的作用和相互关系。现在的经济学家更注重通过数学模型的形式,简明而准确地描述一些普遍规律。从这个角度讲,经济学是把经济思想(猜想)通过科学方法,转换为可证伪的经济原理的过程。

## 0.2.4 实证经济学和规范经济学

当然,尽管经济学家都试图利用客观的数据和科学的方法研究

①本部分除标注内容外,主要参考清华大学建设管理系卢有杰教授《新建筑经济学》(北京:中国水利水电出版社,2001)7~9页而成,特此致谢。

②高鸿业,吴易风.现代西方经济学(下册).北京:经济科学出版社,1990,1~2

问题并检验、验证自己的理论。但是,作为一门社会科学,经济学不可避免地带有“社会”中的主观色彩。在这里,有必要从研究方法的角度区别两种不同的经济学分支:实证经济学与规范经济学。

实证经济学,又称为描述经济学,仅仅说明经济活动是如何进行的,在提出理论假设时总是试图在现实中得到验证。实证经济学不对经济活动做出评价或提出纠正办法。例如,当实证经济学提出“居民平均收入的增加使得住房消费的支出增加”的说法时,就是一个可以用收入和支出的数据进行验证的实证命题。

与此不同的是,规范经济学被称为价值判断经济学,不仅要说明经济活动是如何进行的,还要找出纠正办法。规范经济学的命题都是诸如“应当干什么”或“事情应当是这样……”等类似的内容,往往会反映经济学家个人价值观念和是非标准,故常常引起争论。如“政府应多建经济适用房”、“应鼓励消费者购房”等,就是典型的规范经济学命题。

一般说来,实证性研究是规范性研究的基础,因而,经济学的首要任务是实证研究。

### 0.3 房地产经济学的研究体系:微观与宏观分析

房地产经济学是研究房地产行业面临的经济问题的学科。如前所述,如果仅从经济学的意义来看,其本质应属于微观经济学的范畴。

但是,为了研究方便,我们借助分析方法和分析角度的不同,将房地产经济学的研究内容分为房地产微观经济学(或称微观的房地产经济学)和房地产宏观经济学(或宏观的房地产经济学)。

微观的房地产经济学主要研究房地产市场的运作及其对房地产资源的有效配置;而宏观的房地产经济学则着重研究政府政策及政府机制对房地产市场的影响及其影响的评价。

这里,是否考虑位置或区位是区分微观与宏观房地产经济学的关键。房地产微观经济学的很多理论是从城市经济学中借鉴而来的,其中的位置或区位是研究个体的重要因素。一般说来,微观的



房地产经济学分析要针对某一特定地块回答以下的具体问题：“该区域的供给和需求如何确定？该地块的最高最佳使用方式是什么？地上物的价格如何随位置的不同而不同？”等等。而房地产宏观经济学则从“位置”中超脱出来，其研究重点则放在影响整个房地产市场运行的因素，如利率、经济周期等方面。

### 0.3.1 微观的房地产经济学分析

从微观的经济学角度来看，房地产市场是一个产品互异性的市场。市场中各个物业的价格具有以下特征：

(1) 单个地块或者物业的价格因其特征(如位置、面积、设备、周边环境等)的不同而不同。家庭或者企业对这些特征的评价或认可决定了物业或地块的价值。

(2) 同一市场中不同物业之间的相对价格较为稳定。宏观经济因素的变化会使所有物业的价格同时升高或降低，而相对价格则基本保持不变。

(3) 如果一个地块或物业的特征(自身的属性和周围环境)发生变化，则该地块和其他物业的相对价格就会发生变化。

### 0.3.2 宏观的房地产经济学分析

从宏观经济学的角度来看，房地产市场的运行有以下一些特征：

(1) 某一特定地区的经济增长形势从短期来看，受宏观经济形势、该地区产业结构和竞争能力的影响；从长期来看，则与该地区的社会经济特征和人们的生活方式有关。

(2) 房地产市场的走势和该地区经济走势密切相关，而且房地产的价格和供给有时会影响该地区经济的发展。

(3) 当各个地区的需求发生变化时，由于生产要素(劳动力、资金、房地产)在不同地区之间的转移不是短期内能完成的，所以会在短期内产生不均衡，从而形成循环。

由此可见，房地产微观经济学主要研究在一个房地产市场中各地块或物业之间的(供给、需求或价格)均衡，而房地产宏观经济学