



辽宁省“十二五”普通高等教育本科省级规划教材

房地产开发与管理系列经典教材

房地产经济学

Real Estate Economics

刘亚臣 杜冰 编著

(第二版)

2013年版



大连理工大学出版社

013041511

F293.30-43

05-2

房地产开发与管理系列经典教材

房地产经济学

(第二版)



刘亚臣 杜冰 编著

Real Estate Economics

F293.30-43

05-2



大连理工大学出版社



北航

C1649800

116130010

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学 / 刘亚臣, 杜冰编著. — 2 版. — 大连 : 大连理工大学出版社, 2013.3
房地产开发与管理系列经典教材
ISBN 978-7-5611-7676-4

I. ①房… II. ①刘… ②杜… III. ①房地产经济学—教材 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 037087 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail:dutp@dutp.cn URL:<http://www.dutp.cn>

大连力佳印务有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:170mm×240mm	印张:20	字数:463 千字
2009 年 3 月第 1 版		2013 年 3 月第 2 版
	2013 年 3 月第 3 次印刷	

责任编辑:邵 婉

责任校对:齐雪帆

封面设计:波 朗

ISBN 978-7-5611-7676-4

定 价:39.00 元



地产开发与管理

系列经典教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：刘志杰 大连理工大学 教授 博士生导师

刘志虹 辽宁省建设厅 教授级高级工程师

赵 昱 中房集团辽宁置业有限公司

教授级高级工程师

委员：(按姓氏音序排序)

白 明 辽宁石油化工大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

黄 凯 沈阳万科房地产开发有限公司

高级工程师

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

李闫岩 沈阳建筑大学 副教授

刘 迪 沈阳建筑大学 教授

刘晓伟 辽宁工业大学 教授

栾世红 沈阳建筑大学 副教授

齐宝库 沈阳建筑大学 教授

姚宏涛 沈阳建筑大学 教授

战 松 沈阳建筑大学 副教授

张沈生 沈阳建筑大学 教授

张 舒 辽宁大学 教授

丛书序

1987年,我国在深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点,在改革开放近10年的时候开始了新时代真正的房地产经营管理。在过去的20多年里,中国的经济取得了举世瞩目的快速增长,房地产业的发展速度也明显加快,在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业,在国民经济中的地位不断提高。在纪念改革开放30多年的今天,随着中国社会主义市场经济的发展,随着房地产市场日趋成熟,中国房地产开发企业正面临着越来越激烈的市场竞争,政府和行业管理者同样面对着复杂多变的局面。如何提升房地产经营管理者的领导力及执行力,已成为应该深刻思考和热切关注的问题。全球化的市场又为中国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战,这些机遇与挑战要求中国房地产业的创业者与业内人士必须关注中国经验的实践与理论,必须关注中国特色的提升与完善,必须关注房地产业的趋势与明天。

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展,一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善,一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年,我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过:“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣,1993)”。在我主编的这套丛书多次再版时,我也多次重复这样的观点。今天,应广大房地产业人士与学生的要求,为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策,掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧,提升行业水平,我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材,再版为“房地产开发与管理系列经典教材”,奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士,并向

我国改革开放 30 周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体,并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993 年,沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998 年国家教育部学科目录调整后,沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系,其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006 年,国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外),并开始面向全国招生。所以,此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员,通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新,我们在多年教学讲义的基础上,几易其稿,多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨,完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手,囊括房地产经营管理和房地产开发与管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导,结合了当前市场的需求,全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题,为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产经营管理、房地产开发与管理、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛,使本系列教材成为地产人士的良师益友。

刘亚臣

2011 年 8 月

第二版前言

房地产关乎国计民生,房地产行业的健康发展对于国民经济的重要作用已经得到共识,因此研究房地产业的发展规律、运行规律对于整个国民经济意义重大。鉴于此,对房地产经济学的理论和实践研究工作非常之必要。

房地产经济学是一门以房地产经济运行现象及其资源配置活动为独特研究对象、具有很强的综合性和交叉性的应用经济学科。本学科根据经济学的基本假设,运用现代经济学分析方法,以解决现实问题为导向,为个人和企业提供房地产经济决策的科学依据,同时,从宏观经济角度,分析房地产与经济增长、房地产周期循环、房地产泡沫等经济现象,分析房地产市场的宏观调控等问题。

回顾历史,中国的房地产业仅仅有二十几年的发展历程,而西方发达国家的房地产业发展与市场经济一样,已有几百年的历史。理论来源于实践,因此我们国家房地产经济学的理论研究与西方发达国家相比显得非常稚嫩,还有待于进一步研究。

目前,国内相关研究的理论体系和内容散见于各类教材和书籍中,本教材与其他同类教材相比,力争在理论方法和结构体系上能有所突破。在撰写本教材时,争取做到在科学阐述房地产经济运行的基本理论和基本规律的同时,紧密结合我国房地产经济发展的理论前沿和实践的社会问题展开分析,在普及房地产经济学基本知识的同时,解释我国房地产市场的特殊经济现象,达到揭示我国房地产市场发展规律的作用。具体而言,本教材有如下特点:

第一,围绕房地产经济运行的市场体制,沿着房地产、房地产业、房地产市场和宏观调控这一线索,从微观到宏观,构造逻辑体系。除微观与宏观两个层次的房地产经济学分析体系外,本教材考虑到房地产业自身的特点,以及企业市场行为(竞争与合作)对房地产业产生的重大经济影响,借鉴产业经济学的研究范式,加入了房地产投资、房地产金融、房地产企业等研究内容,进行中观层次的房地产经济学分析。鉴于房地产市场与城市经济发展的密切关系,在宏观经济的研究部分,加入了城市经济与房地产市场互动影响方面的研究内容。

第二,鉴于房地产经济学具有较强的实践性和应用性,介绍了一些对现实具有较大指导作用的内容,同时,尽可能介绍国内外的最新研究成果,努力站在专业研究的前沿,提高学术研究的水平。而且,在每章的最后,有针对性地提供一些课外阅读材料,进一步与现实结合,达到理论联系实际的目的。

第三,在理论方法上应用了现代经济学的大量研究成果,注重房地产经济学的独特性,既丰富了现代经济学的研究成果,又拓宽了房地产经济学的研究视野。

全书共分为 11 章,除房地产经济学概述外,第 1 章到第 3 章从微观层面介绍房地产的基本理论,着重阐述房地产及房地产业的概念、房地产需求供给与市场均衡、房地产价格等理论。第 4 章到第 6 章从中观层面介绍房地产投资、房地产金融、房地产企业等研究内容。第 7 章到第 10 章从宏观层面介绍房地产与经济增长、房地产周期循环、房地产泡沫、房地产宏观调控等方面的内容。

本次第二版修订以刘亚臣教授主编的《房地产经济学》(2009 年第 1 版)为基础,由沈阳建筑大学的刘亚臣教授和杜冰博士编著。写作分工如下:刘亚臣(第 0、1、2、3、10 章)、杜冰(第 4、5、6、7、8、9 章);同时,杜冰还协助收集了大量最新的案例以及统稿工作。本教材在写作和修订过程中,得到了沈阳建筑大学管理学院全体教师的鼎力支持,也参考了诸多同仁的成果与文献,在教材修订完成之际,一并敬致谢忱。

由于编著者的能力和学术积累有限,教材中一定有一些认识不够全面、阐述不够清晰之处,恳请广大同仁、学生给予批评和建议,以帮助我们不断进步。

编著者
2012 年 12 月

第一版前言

改革开放 30 年来,我国的房地产业快速发展,取得了巨大成就,其在国民经济中的基础性、先导性和支柱性的重要地位正日益显示出来。2003 年 8 月 2 日,国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18 号)首次肯定房地产“已经成为国民经济的支柱产业”。这体现了我国经济目前发展阶段的要求,符合经济发展规律。但与此同时,房地产业也暴露出许多与形势发展不相适应和有待深入研究的问题。深入研究这些问题,研究房地产业的变化和发展,寻求房地产业可持续发展的规律性,分析、预测房地产业的发展 and 变化趋势,正是房地产经济学要完成的任务。因此,房地产经济学的研究对于我国房地产业与国民经济保持协调的关系,并持续、稳定、健康地发展,将起到积极作用。这对加快我国的工业化、城市化、信息化和现代化,改善消费结构,提高人们生活质量,优化房地产资源配置,促进房地产业和国民经济的可持续发展都具有现实和长远的意义。

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科学,也是一门研究房地产资源配置效率的科学。房地产经济学课程是工程管理、房地产经营管理等专业的专业基础课程,它对于开拓学生视野,打好专业理论基础以及提高分析和解决房地产实际问题的能力都是十分重要的。

本教材作者长期从事房地产的理论教学 and 实际研究工作,积累了丰富的经验。本教材具备以下特色:①在结构安排上,按照微观经济学、中观经济学 and 宏观经济学的顺序进行布局,各章节之间内容保持较强的条理性、联系性。②在内容上,选择了企业组织、市场行为 and 市场绩效评价为主要研究内容,对房地产经济学产业层次进行了研究;在城市与

房地产经济的研究中,注重城市、郊区的空间和人口特征分析,并结合房地产的功能,进一步上升到房地产经济发展模式的创新;宏观的房地产经济学部分与时俱进,论述了与目前房地产经济相关的重点难点问题,如次贷危机对房地产经济的影响;同时,兼顾内容的系统性、适中性和非重复性,即内容组织中注意系统性、全面性,使读者对房地产经济学有全面系统的认识;难度上适中,以适应应用型本科和高职高专学生的需要;某些与后续专业课程联系密切的内容,既要涉及,又注意从房地产行业角度阐述和分析问题,避免发生重复。③在语言表达上,尽量做到通俗易懂、文字简练。

全书除第0章绪论外,还设有13章内容。第1、2章为总论,主要论述房地产的相关概念和整体的相关理论;第3~5章,主要论述微观层次的房地产的价格、市场及其体系的形成;第6~8章,主要论述中观层次的、在房地产市场流程上形成的房地产企业组织和各种市场行为,并提出房地产经济的市场绩效评价体系;第9~13章,主要论述宏观层次的房地产经济学内容,包括国际资本市场变化对房地产经济的影响,房地产经济与宏观经济的关系,房地产经济周期与可持续发展,城市、区域发展与房地产经济模式,房地产经济运行的调控目标、手段、体系等。

本教材由沈阳建筑大学管理学院院长、沈阳建筑大学房地产研究所所长刘亚臣教授担任主编,并负责全书的写作思路构建、总体设计和最后修改定稿工作。沈阳建筑大学管理学院的韩凤、王静、王秋菲、杜冰担任副主编。各章初稿执笔人为:韩凤(第0、10、11、12、13章);王秋菲(第6、7、8、9章);杜冰(第3、4、5章);王静(第1、2章)。沈阳建筑大学管理学院的席秋红老师协助主编做了通稿及文字校对工作。

在本教材编写过程中,沈阳建筑大学管理学院广大教师给予了大力支持与热忱帮助,提出了宝贵的意见和建议,并贡献出相关研究项目及研究成果,极大地增加了本书的专题学术特色,在此深表谢意。

在本教材编写过程中,参阅了大量专业教材、专著和参考文献,在此谨向有关作者表示衷心的感谢。由于编者水平所限,书中不足之处和错误在所难免,恳请读者和有关专家批评指正。

编 者
2009年1月

目 录

第 0 章 房地产经济学概述	1
0.1 房地产经济学的学科性质: 房地产经济学的课程介绍	2
0.2 经济学基础理论与研究方法的借鉴	4
0.3 房地产经济学的研究对象和研究方法	5
0.4 本书的研究内容与结构	7
小 结	12
复习思考题	13
课外阅读材料 1 房地产经济学作为交叉学科的体现	13
课外阅读材料 2 房地产经济学的应用参考价值	13
第 1 章 房地产市场概述	15
1.1 房地产	16
1.2 房地产市场	20
1.3 房地产业	23
小 结	34
复习思考题	35
课外阅读材料 1 2012 年第一季度全国房地产市场情况统计	35
课外阅读材料 2 世联地产: 2013 年房地产市场展望	36
第 2 章 房地产需求、供给与市场均衡	41
2.1 房地产需求	42
2.2 房地产供给	52
2.3 房地产市场的均衡	59
小 结	64

复习思考题	65
课外阅读材料 1 2013 年《住房绿皮书》预测:中国住房刚性需求将逐渐减弱	65
课外阅读材料 2 克里斯托夫·金:中国房地产的刚性需求,刚在哪?	66
第 3 章 房地产价格	69
3.1 房地产价格基础理论	70
3.2 房地产价格的内涵与构成	84
3.3 房地产价格的影响因素	91
小 结	97
复习思考题	97
课外阅读材料 1 房价收入比	97
课外阅读材料 2 房产泡沫正震撼中国经济 高房价影响正在显现	99
第 4 章 房地产投资	101
4.1 房地产投资概述	102
4.2 房地产投资的基本理论	104
4.3 房地产投资决策	109
4.4 房地产投资风险	118
小 结	126
复习思考题	126
课外阅读材料 1 商业地产盲目投资“冷思考”	126
课外阅读材料 2 房地产行业利润率预期普降	131
课外阅读材料 3 港厦房地产:算算房产投资收益率	133
第 5 章 房地产金融	137
5.1 房地产金融的一般理论	138
5.2 银行主导的房地产金融——房地产信贷	145
5.3 市场主导的房地产金融——房地产投资信托基金(REITs)	153
5.4 房地产金融的其他模式	160
小 结	164
复习思考题	164
课外阅读材料 1 婚前一方按揭购买的房产,婚后夫妻双方共同还贷, 离婚时该房屋如何分割?	165

课外阅读材料 2 这些房产无法抵押贷款? 五类房产要小心	168
课外阅读材料 3 住房公积金怎么用? 两大诀窍让你购房更省钱	169
第 6 章 房地产企业	171
6.1 房地产企业概述	172
6.2 房地产企业类型	176
6.3 房地产开发企业组织机构	184
6.4 房地产开发企业资金	192
小 结	198
复习思考题	199
课外阅读材料 1 2012 年中国房地产开发企业前 10 强	199
课外阅读材料 2 万科去年销售额达到 1412 亿 市场需要新故事	200
课外阅读材料 3 美国物业管理概况及其借鉴启示	202
第 7 章 房地产与经济增长	207
7.1 房地产与城市经济增长	208
7.2 房地产与宏观经济	218
小 结	225
复习思考题	225
课外阅读材料 1 中国经济增长对房地产依赖明显	225
课外阅读材料 2 “房地产拉动经济增长”是一个误区	229
课外阅读材料 3 上海减弱房地产依赖 第三产业拉动经济增长 6.2%	231
第 8 章 房地产周期循环	233
8.1 房地产周期循环内涵	234
8.2 影响房地产周期循环的因素	237
8.3 房地产周期循环的形成	239
8.4 房地产周期循环的监测	243
小 结	247
复习思考题	247
课外阅读材料 1 房地产大周期的金融视角之序	248
课外阅读材料 2 赵晓:中国房地产仍处于黄金周期	250
第 9 章 房地产泡沫	253
9.1 房地产泡沫的基础理论	254

9.2 房地产泡沫的测定与预警	260
9.3 房地产泡沫的危害与预防	264
小 结	270
复习思考题	270
课外阅读材料 1 韩令国:真正支撑当前畸形房价是投资型需求	270
课外阅读材料 2 中国房地产会走上泡沫之路吗?	273
第 10 章 房地产宏观调控	277
10.1 房地产宏观调控的相关概念与性质	278
10.2 房地产宏观调控的必要性和目标	281
10.3 房地产宏观调控主要政策	285
10.4 宏观调控政策对房地产市场影响路径	290
10.5 我国房地产宏观调控政策阶段与效果	293
小 结	299
复习思考题	300
课外阅读材料 1 2012 看年“最严厉新政”	300
课外阅读材料 2 易宪容:地方性购房优惠政策是一厢情愿	301
课外阅读材料 3 房产税试点扩大三大问题待突破	304
参考文献	306

第0章

房地产经济学概述

0.1 房地产经济学的学科性质:房地产经济学的课程介绍

房地产经济学,是一门应用性质的经济学,主要目的是研究如何对房地产资源进行更加高效的配置,以满足人们的生产、生活需要。首先,大量的微观经济分析模型在房地产研究中得到应用,一些宏观经济分析的原理也在房地产理论研究中逐步推广,即房地产经济学是经济学原理在房地产这一特定领域的应用。其次,由于房地产经济学的研究内容、对象和领域是被限定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。第三,房地产经济学是房地学科体系的理论基础。它为房地产金融、房地产投资、房地产经营与管理、房地产估价、房地产法、房地产政策等提供理论基础。

现代经济学主要是研究如何利用和配置稀缺的社会资源进行生产,以及如何把社会产品分配给社会成员以供他们消费的学科。社会资源包括土地、劳动和资本等三类生产要素,因为社会资源是稀缺性的,所以人们才需要考虑如何充分利用现有的社会资源,需要考虑生产什么,怎样生产和为谁生产的问题。社会经济的迅速发展,对土地、房屋的需求将在量上、质上不断地提高,作为经济学一个分支的房地产经济学,必然要关注房地生产要素的优化配置问题,很自然要将房地产资源配置基本经济理论列为研究对象。

房地产业作为国民经济的重要组成部分,要保证其正常运行,就不仅要研究房地产经济活动与国民经济的相关性,也要研究房地产自身的特殊运行规律,这就构成了房地产经济活动运行规律的两个方面。因此,房地产经济活动运行规律是房地产经济学的又一研究对象。

房地产经济活动运行过程中经济主体之间权利、利益的合理分配与调整等经济关系问题,是保证房地产经济活动正常运行的必要条件。房地产经济活动运行过程中所发生的经济关系作为房地产经济学的一个重要内容,有必要列为房地产经济学的研究对象。

房地产经济学的研究范围与内容,与其研究对象紧密联系,是研究对象的具体化。将上述研究对象所涉及的范围进行细化并归纳整理,其研究内容主要为以下三个方面:

(1) 房地产经济的基本理论

主要包括:产权理论、区位与地租理论、地价理论等。

(2) 房地产经济活动及其运行的基本规律和相互关系

主要包括:房地产业与国民经济的相互关系、房地产市场运行规律、房地产业经济活动基本规律、资金运行规律,以及房地产产权关系、市场供求关系、收益分配关系等。

(3) 房地产运行的制度保障与政策环境

主要包括:土地制度、住房制度、房地产产权制度,以及配套的金融、税收、价格、市场政策等。

房地产经济学既不是一般经济学,也不是房地产实践的一个课题。房地产经济学既从一般经济学又从房地产实践中提取原理,并且把它们结合起来,用来研究房地产经济活动的变化,其关系如图 0-1 所示。

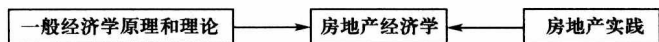


图 0-1 一般经济学、房地产经济学和房地产实践的关系

由此可以看出,房地产经济学与经济学是特殊与一般的关系,房地产经济学是一门部门经济学,它在整个房地产专业学科体系中处于先导和基础的地位。房地产经济学的上述基本特性决定了房地产经济学的学科性质,可着重从以下三个方面来认识。

(1) 房地产经济学是整个经济科学的一个分支体系

房地产经济学是一门相对独立的经济学科,在学科的性质上,它属于部门经济学的范畴,与农业经济学、工业经济学、建筑经济学、商业经济学等部门经济学处于相并列的位置。它要应用经济学原理研究房地产及房地产业的基本运行规律。

(2) 房地产经济学是整个房地产经济学科的理论基础

房地产经济学既是理论型经济学科,又是应用型经济学科。因此,可以说它是一门应用型的理论学科,是一门综合性的涉及房地产业整个经济运动过程的基础理论学科。其他房地产经营与管理学科,如房地产市场营销、房地产价格评估、房地产投资分析、房地产经营管理、房地产金融、物业管理等,都要以房地产经济学作为理论基础。

(3) 房地产经济学属于实证经济学的范畴

房地产经济学主要研究在房地产经济运行过程中出现的各种客观事实并对之做出解释,进而揭示其客观的运动规律及指出其未来的发展趋势。

目前,房地产经济学主要有以下几个研究方向:一是遵循经济学的基本假设和分析方法,解释房地产经济运行现象。二是探讨房地产资源配置,解决现实问题。三是研究房地产业的政策与房地产经济活动,注重从产业经济学和部门经济学的视角分析问题。