

立信投资与建设丛书

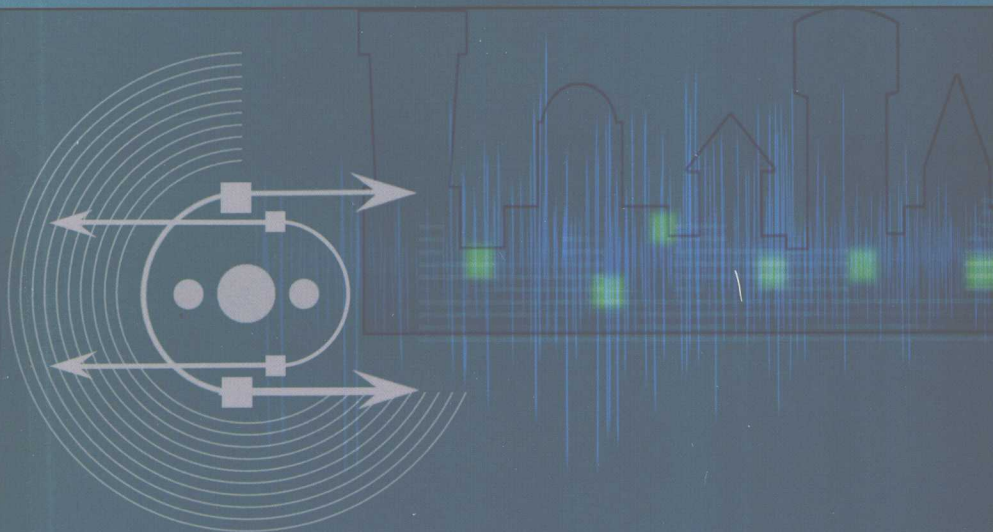
主任委员：桑秀藩 唐海燕

总 主 编：黄汉江

房地产经济导论

FANGDICHAN JINGJI DAOLUN

冯 彬 主编



 上海财经大学出版社

立信投资与建设丛书

房地产经济导论

冯 彬 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济导论/冯彬主编.——上海:上海财经大学出版社,2009.4

(立信投资与建设丛书/黄汉江总主编)

ISBN 978-7-5642-0388-7/F·0388

I. 房… II. 冯… III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 180069 号

特约编审: 晓 翰

责任编辑: 张惠俊

封面设计: 周卫民

FANGDICHAN JINJI DAOLUN

房 地 产 经 济 导 论

冯 彬 主 编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

常熟市兴达印刷有限公司印刷装订

2009 年 4 月第 1 版 2009 年 4 月第 1 次印刷

850×1168 1/32 12.75 印张(插页:1) 319 千字

印数:0 001-1 900 定价:26.00 元

总 序

上海立信会计学院是我国惟一所以会计命名的公办全日制普通高等院校,隶属于上海市人民政府。学院前身为立信会计高等专科学校,由“中国现代会计之父”、会计学家、教育家潘序伦先生始创于1928年。1952年,全国院系调整时,学校同上海其他财经类校系合并成上海财经学院。1980年10月,为适应改革开放新形势,经潘序伦先生等人倡议,上海市人民政府批准立信复校。2003年9月,经上海市人民政府批准在立信会计高等专科学校的基础上建立为本科院校。

学院地处松江大学园区,占地500余亩,总建筑面积20余万平方米,校园环境优美,硬件设施一流。全日制在校生近万人,专任教师400余人,专任教师中具副教授以上高级职务的占三分之一。学院现有管理学、经济学、理学、法学、文学等5个学科门类,设有会计与财务学院、工商管理学院、经贸学院、金融学院、财税学院、数学与信息学院、外语学院、文法学院、体育教学部等9个院部和高等职业技术学院、成教院,共有会计学、财务管理、工商管理、房地产经营与管理、国际经济与贸易、金融学、英语等22个本科专业。“会计学”专业是上海市教育高地重点建设项目,“开放经济与贸易”学科是上海市重点培育学科。学院与松江大学园区内的东华大学、上海外国语大学、上海对外贸易学院、华东政法学院、上海工程技术大学、复旦视觉艺术学院等兄弟院校实行学生跨校选课、教师跨校任教等教学资源共享的新型管理模式。

目前,学院有院党下辖21个党总支(直属党支部),44个党支部,共600余名党员,其中教职工党员占45%。学院党委高度重视干部的教育培训、选拔任管理工作,党的建设工作,坚持党对高

校的领导,坚持党的教育方针,坚持育人为本、德育为先的要求,为中国特色社会主义培养合格的建设者和可靠的接班人。

几十年来,学院秉承“信以立志、信以守身、信以处事、信以待人、毋忘‘立信’、当必有成”的24字校训,具有“厚基础、宽口径、重应用”的特色,坚持“立信为本,实践为衡,求是务实,报效社会”的办学理念,发扬“诚信、奋斗、创新”的新时代立信精神,“立足上海,面向华东,服务全国”,坚持“教育面向现代化,面向世界,面向未来”的方向,已经培养20余万能主动适应社会需要,具有创新精神和实践能力的财经管理人才。

在80年办学实践中,立信开创了会计教育、会计师事务所、会计出版社“三位一体”的办学模式,建立了50多个产学研基地。立信会计出版社是全国惟一——所以会计命名的专业出版社。全国最大的会计师事务所——立信长江会计师事务所是学院最主要的实习基地。

学院国际交流活跃,与英国、澳大利亚、日本等同行开展形式多样的合作办学和学术交流,与英国国际会计师公会(AIA)合作进行国际会计资格的培训。

学院在注重“诚信为本,操守为重,坚持准则,不做假账”的行业道德规范教育的同时,继续大力开展学科建设,构建起以会计学为核心,管理学、经济学为主体,法学、理学、文学为支撑的学科结构,与其他本科院校形成错位发展,努力将学院建设成为有特色,有影响,位居国内先进水平的以应用型为主的教学研究型经济、管理类高等院校。

自2003年8月始编纂出版“立信投资与建设丛书”,以深入开展投资与建设学科的教材建设。“立信投资与建设丛书”由工商管理学院、投资与建设研究中心、上海市基本建设优化研究会、上海基本建设优化研究所、《基建管理优化》编辑部联合组织编纂,可谓珠联璧合。

工商管理学院的前身是立信会计高等专科学校会计三系,包

括审计、房地产会计等管理类专业,专业特色集中于审计、投资、房地产以及相关的政府和事业单位以预算会计,基本建设单位、银行等部门会计和审计的教学与科研工作。会计三系的审计学专业在全国财经院校中率先设立,1982年开始对全国部分省市的审计行政部门主管和业务骨干等进行培训,与上海市审计局合办审计专业,1985年率先在全国建立审计系,进行审计专业的教学改革,1995年起设立立信审计事务所。2002年在校系教学行政改革中,在原先的专业和系部基础上,正式成立工商管理系。2008年6月成立工商管理学院,该学院的主要专业为市场营销、工商管理和房地产经营与管理。该学院具有较强的师资队伍,许多从事专业教学的教师具有丰富的理论和实践经验,并积极从事教学和科研工作。迄今为止,该学院专业教师在各类期刊发表论文数百篇,出版各种专著与教材数十部,并取得了许多重大的成果,多项获得全国以及地区性和行业类各项奖励。工商管理学院将继承优良传统,使之发扬光大,并在实践中不断创新、不断赋予其新的内容。

投资与建设研究中心实行产、学、研联合办学的新体制,使产业、教学、科研密切结合、使理论与实践密切结合,切实提高教学质量和科研水平,培养出符合我国现代化建设需要的专业人才,迎接知识经济新时代的到来。该中心与有关投资单位、建设单位、设计单位、建筑安装企业、建筑装饰企业、市政建设企业、房地产公司等多种投资与建设公司以及有关科研单位紧密联合,建立师生科研基地、学生实习基地和就业基地。

上海市基本建设优化研究会成立于1985年,原名中国基建优化研究会上海分会,由上海市委宣传部批准,属上海市社会科学界联合会成员,系学术性社会团体法人。该会的宗旨是认真贯彻执行政府的科学技术方针、政策,学习和应用国内外先进的优化理论、方法,积极开展基建优化研究,为我国尤其是上海的现代化建设贡献力量。该会会员遍布上海投资与建设领域,其理事会由上海市建设委员会、上海市计划委员会、上海市建工集团、上海市住

总集团、上海市住宅发展局、上海市市政工程局、上海市房地产管理局、上海各大建筑设计院、宝钢集团、国家有关部委建筑设计单位和建筑局(公司)、复旦大学、同济大学、华东师范大学、上海财经大学等单位的领导、专家、学者、教授组成。

上海基本建设优化研究所于 1992 年由上海市市政工程管理局批准成立,经工商核准为企业法人,主要从事基建领域“四技”服务和基建设计优化、基建施工优化、基建投资优化等方面的科学研究,同时也协助编辑出版该专业方面的著作、教材和工具书等。

《基建管理优化》创刊于 1989 年,立足上海、联合华东、面向全国。该刊拥有全国一流的基建管理研究阵营:由 220 多名副教授、高级工程师等以上职称的专家、学者组成编辑委员会;由 110 多名教授、研究员等全国著名专家、学者和厅局级以上干部组成常务编委会。精英荟萃,群芳竞艳!《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家发展委、中国建设银行等有关部门的大力支持;得到了中央党校、中国人民大学、清华大学、复旦大学、上海交通大学、同济大学、上海财经大学、上海理工大学、重庆建筑大学、东北财经大学、中南财经大学等 40 多所大专院校的大力支持;得到了中国社会科学院、国家发展委投资研究所、中国建设银行投资研究所、冶金部建筑研究总院 30 多个研究机构以及《求是》杂志的大力支持。该刊主要研究投资经济管理、基建经济管理、建筑经济管理、房地产经济管理等学科。

“立信投资与建设丛书”选题内容包括:投资经济与管理(含固定资产投资和证券投资)、建筑经济与管理、市政经济与管理、房地产经济与管理等学科,既有专著,也有研究生、本科生教材,还有工具书。

“立信投资与建设丛书”的编辑委员会委员和作者主要来自全国各地的财经大学和有关综合性大学的知名学者、教授以及国家有关部委的知名专家、学者。

我们真诚地预祝“立信投资与建设丛书”的编纂工作圆满成

功！同时衷心感谢本丛书的顾问、领导、编辑委员会、工作委员会以及作者们的大力支持和热情关心！

立信投资与建设丛书编辑委员会

主任委员：桑秀藩

唐海燕

总主编：袁汉江

2009年4月

立信投资与建设丛书

编辑委员会

(均以姓氏笔画为序)

顾 问

- | | |
|-----|-------------------------|
| 干志坚 | 国家建设部原副部长、教授级高工 |
| 于光远 | 原中共中央顾问委员会委员、著名经济学家、研究员 |
| 乌家培 | 国家信息中心总经济师、研究员、教授 |
| 曲格平 | 全国人大常委会环资委主任、教授 |
| 许 毅 | 国家财政部财政科学研究所原所长、教授 |
| 许溶烈 | 国家建设部原总工程师、教授 |
| 苏 星 | 中共中央党校原副校长、《求是》杂志原总编辑 |
| 杨 慎 | 国家建设部原副部长 |
| 杨正彦 | 国家新闻出版署原副署长 |
| 周道炯 | 国务院证券监督委员会原主席、中国投资学会会长 |
| 项怀诚 | 国家财政部原部长 |
| 钱伟长 | 上海大学校长、教授、院士 |
| 储传亨 | 国家建设部总规划师、教授级高工 |
| 廉 仲 | 原国家城乡建设部常务副部长 |

主 任 委 员 桑秀藩

唐海燕

副主任委员	王洪卫	石礼文	宁黎明	朱坚强	刘红薇
	李廷臣	邵瑞庆	陆海平	胡厚麟	黄汉江

曹惠民 盛松成 傅建华 楼军江 臧新民
樊行健 戴复东(院士)

总 主 编 黄汉江

副总主编 陈力生 俞 冲 李 懿 陈远鹏 潘其昌
黄国平 史立辉

委 员

- 马 一 国家发展改革委员会投资研究所研究员
马志福 国家发展改革委员会投资研究所研究员、经济学博士后
马学森 中国第五冶金建设公司副总经理、高级经济师
王宏经 西安建筑科技大学教授、《基建优化》总编辑
王剑琴 华南理工大学管理系教授
王洪卫 上海财经大学副校长、教授
王新友 同济大学教授、博导,上海东江集团公司总裁
方荷生 苏州大学财经学院教授
甘培根 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
石礼文 上海建工集团原董事长、教授级高工
史立辉 上海京兆置业有限公司董事长、博士、客座教授
归 墨 上海港务局原副局长、高级工程师
申月红 《建筑经济》杂志主编、副编审
卢 谦 清华大学教授、深圳大学教授
卢祖安 国家统计局投资统计司副司长、高级统计师
白 瑛 国家建设部著名建筑管理学家
冯 彬 对外经济贸易大学国际经济研究所副所长、教授
宁黎明 上海银行总行董事长、高级经济师

吕长江	吉林大学商学院副院长、教授、博导
毕军林	上海市基建优化研究会副会长、教授级高工
伍 平	湖南财经学院教授
朱坚强	上海立信会计学院副院长、教授
朱国雄	上海市房屋土地测绘中心主任、高工
庄俊鸿	江西财经大学教授
关振民	东北财经大学教授
刘红薇	国家财政部部长助理、高级会计师
刘启瑞	国家财政部预算司原副司长
刘学敏	天津商学院教授
刘隽亭	天津商学院教授
刘惠生	山西财经大学教授
刘期泽	原上海市教育局副局长、高级工程师
孙兆康	陕西财经学院教授
杨 劲	原重庆建筑大学管理学院教授
杨兰茹	国家建设部审计局局长、高级经济师
杨季美	西南交通大学管理学教授
李启明	东南大学土木工程学院副院长、教授
李延臣	上海立信会计学院副院长
李慧中	复旦大学经济学教授
邱元拔	集美大学副校长、教授
何 征	原重庆建筑大学管理学教授
何万钟	原重庆建筑大学管理学教授
邱华炳	厦门大学经济学院教授、博导
沈荣芳	同济大学管理学院原院长、教授
应望江	上海财经大学教授、博士
邵以智	中国人民大学教授
邵瑞庆	上海立信会计学院副院长、教授

陆 鸣	上海市崇明县人民政府副县长
陆海平	原上海市建设委员会副主任、教授级高工
张 达	中央广播电视大学第一副校长、教授
张屹山	吉林大学商学院院长、教授、博导
张华镛	安徽大学经济学院副院长、教授
陈力生	上海立信会计学院原审计学系主任、教授
陈仕中	上海市房地集团总监、教授级高工
武克敏	上海对外贸易学院党委书记、教授
易继平	中国建筑第七工程局副局长、教授级高工
林 勇	中国人民大学教授、博士
林少培	上海交通大学建筑学院教授
林应清	上海市住宅发展局副局长、高级工程师
罗永泰	天津财经学院首席教授、博士
金润圭	华东师范大学商学院原院长、教授、博导
郎荣燊	中国人民大学教授
赵国杰	天津大学管理学院教授、博导
赵海宽	中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
赵铁生	天津大学管理学院副院长、教授
郝文贤	内蒙古财经学院教授
胡 昊	上海交通大学建工学院副教授、博士后
胡厚麟	上海立信会计学院院长助理
侯 昶	南京工业大学教授
俞 冲	上海冲佳电力工程安装有限公司董事长、客座教授
姚根发	上海金山实业投资发展公司党委副书记、工会主席
姚梅炎	中央财经大学教授
聂名华	中南财经政法大学教授、博导
顾士俊	浙江大学教授
顾孟迪	上海交通大学管理学院教授、博导

钱从龙	东北财经大学教授
钱昆润	东南大学教授
徐 衡	天津财经大学教授
徐文通	中国金融学院原院长、教授
徐君如	贵州财经学院教授
唐海燕	上海立信会计学院常务副院长、教授、博导
桑秀藩	上海立信会计学院党委书记、副教授
黄汉江	上海立信会计学院工商管理学院院长兼投资建设研究中心主任、原上海理工大学投资与建设学院院长、教授、荣誉博士
黄良文	厦门大学教授
黄国平	上海万峰房产集团董事长、客座教授
曹惠民	上海立信会计学院院长助理、教授
盛松成	中国人民银行上海分行副行长、博导、教授
屠梅曾	上海交通大学管理学院系主任、教授、博导
董肇君	天津城市建设学院管理系主任、教授
景宗贺	原中国建设银行投资研究所所长、研究员
傅建华	上海浦东发展银行行长、高级经济师
楼军江	上海立信会计学院党委副书记
雷良海	上海理工大学审计处处长、教授、博导
雷仲麓	中南财经政法大学教授
廖 承	湖南财经学院教授
臧新民	上海浦东新区人民政府副区长、高级工程师
樊行健	西南财经大学副校长、教授、博导
潘正汇	山东经济学院教授
潘其昌	上海华晖建设集团董事长、总裁、高工、客座教授
戴复东	同济大学高新建筑技术研究所所长、教授、院士

立信投资与建设丛书 工作委员会

(均以姓氏笔画为序)

主任委员 陈力生 黄汉江
副主任委员 朱亚兵 李立新 郑 忠 唐庆银

委	员	马永生	王中亮	王丽娜	石 薇	朱亚兵
		刘 雯	刘凤霞	齐 源	李立新	李宪立
		李菁华	杨玉红	陈力生	陈志进	张以彬
		张冬梅	张颖香	郑 忠	单 宝	胡 斌
		侯历华	原海英	唐庆银	黄汉江	董 焱
		彭汉香	曾 晓	谭云清	曾 晓	薛海波

前 言

中国的房地产业是随着改革开放、社会主义市场经济体制的逐步建立而发展起来的一个新兴产业。伴随着近十几年的快速发展,房地产业已经逐渐成为国民经济发展的基础性、先导性和支柱型产业,成为国民经济中一个重要的投资领域。在我国改革开放和社会主义市场经济理论的指导下,房地产业得到了迅速发展,并取得了很好的社会经济效益。

但是,我国的房地产业和发达国家成熟的、已经长期作为国民经济支柱之一的房地产业相比,还处于产业发展的初级阶段,存在着许多问题,发展还不稳定。房地产经济活动中的许多问题有待我们去研究和总结。

本书围绕着房地产经济问题,从不同角度、不同方面进行了研究。其主要特色在于:如果以房地产经济作为一个总课题的话,则各章内容实际上体现了总课题下的分课题。即每一章都是就房地产经济的某一方面问题,分别从不同侧面、不同角度进行研究。就全书来说,各章内容构成了一个整体,而就每一章内容来说,又都具有其自身相对独立性。也正是由于这一点,虽然在全书的编写过程中尽量避免各章之间可能出现的重复性内容,但出于对每一章(也可以看做每一个分课题)内容完整性的考虑,同一个问题,出于从不同角度论述的需要,还是在个别章节的个别内容中或多或少地保留了一些重复。读者在阅读本书时要注意到这一点。

作为对房地产经济问题集体研究的成果,本书由冯彬担任主编,冯思维担任副主编。冯彬设计编写大纲并参与了各章的编写,对全书进行总纂、定稿。参加编写的作者有:冯思维、季梦萦、张计

划、杨金城、冯雪松、关伟兰、彭玉辉、李国峰、向阳、黄汉权、张红晨、郑晓辉、韩羽来等。

我们在研究和编写过程中,参阅了国内外的有关文献资料以及专家学者的著述(书后列出的为其中的一部分),它们对于本书的编写有很大帮助,在此,谨深致谢意。

上海立信会计学院黄汉江教授对于本书出版给予了很大支持和帮助。上海财经大学出版社编辑为本书出版付出了辛勤的劳动,在此,一并致谢。

本书存在的错误与不足,恳请读者批评指正。

著 者

2008年11月

目 录

总序	(1)
前言	(1)
第一章 房地产经济概述	(1)
第一节 房地产的含义与特点	(1)
第二节 房地产业的含义与特点	(7)
第三节 房地产业的形成与发展	(11)
第四节 房地产业在国民经济中的地位与作用	(21)
第二章 房地产经济运动	(29)
第一节 房地产开发经营概述	(29)
第二节 地产开发经营	(33)
第三节 房产开发经营	(47)
第三章 房地产市场	(63)
第一节 房地产市场概述	(63)
第二节 地产市场	(71)
第三节 房产市场	(85)
第四节 房地产金融市场	(107)
第四章 房地产投资	(117)
第一节 房地产投资概述	(117)