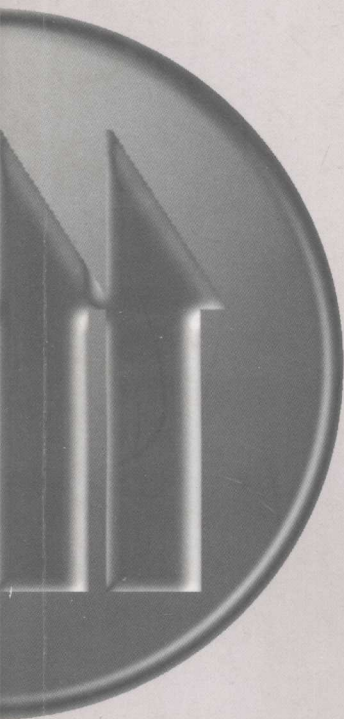


全国高等教育自学考试



房地产经济学自学辅导

组编 / 全国高等教育自学考试指导委员会
主编 / 张永岳 陈伯庚



辽宁大学出版社



全国高等教育自学考试辅导书 房地产经营与管理专业（专科）

- 马克思主义哲学原理自学考试辅导
- 邓小平理论概论自学考试辅导
- 法律基础与思想道德修养自学考试辅导
- 政治经济学（财经类）自学考试辅导
- 高等数学（一）（微积分）自学考试辅导
- 大学语文（专科）自学考试辅导
- 计算机应用基础自学考试辅导
- 房地产经济学自学考试辅导
- 房地产法自学考试辅导
- 建筑工程定额与预算自学考试辅导
- 房地产投资分析自学考试辅导
- 房地产经营管理自学考试辅导
- 房地产评估自学考试辅导
- 房地产金融自学考试辅导
- 建筑工程概论自学考试辅导
- 房地产开发自学考试辅导
- 物业管理自学考试辅导

封面设计/曹 铀

ISBN 7-5610-4058-X



9 787561 040584 >

ISBN 7-5610-4058-X/F · 603 定价：8.80元

全国高等教育自学考试

房地产经济学自学辅导

全国高等教育自学考试指导委员会 组编

主 编 张永岳 陈伯庚

副主编 吴伟良 龙胜平 顾志敏

辽宁大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学自学辅导/张永岳主编. — 沈阳: 辽宁大学出版社,
2000. 7

ISBN 7-5610-4058-X

I. 房… II. 张… III. 房地产经济学—高等教育—自学考试—自
学参考资料 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 31227 号

辽宁大学出版社出版

网址: <http://www.lnupress.com.cn>

Email: mailer@lnupress.com.cn

(沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码 110036)

开本: 880×1230 毫米 1/32 字数: 182 千字 印张: 6.5

北京市鑫鑫印刷厂

印数: 001—3000 册

2000 年 10 月第 1 版

2000 年 10 月第 1 次印刷

责任编辑: 本浩 红舸

责任校对: 李 坤

定价: 8.80 元

本书如有质量问题, 请与教材供应部门联系。

出版前言

为了完善高等教育自学考试教育形式，促进高等教育自学考试的发展，我们组织编写了全国高等教育自学考试自学辅导书。

自学辅导书以全国考委公布的课程自学考试大纲为依据，以全国统编自考教材为蓝本，旨在帮助自学者达到学习目标，顺利通过国家考试。

自学辅导书是高等教育自学考试教育媒体的重要组成部分，我们将根据专业的开考情况和考生的实际需要，陆续组织编写，出版文字、音像等多种自学媒体，由此构成与大纲、教材相配套的、完整的自学媒体系统。

全国高等教育自学考试指导委员会

1999年10月

目 录

第一部分 概 述	1
一、本学科的性质和特点	3
二、本学科的地位和作用	4
三、本学科基本框架	5
四、学习中应注意的主要问题	6
第二部分 分章节辅导	8
第一章 房地产经济学的研究对象	11
一、概述	11
(一) 本章在课程中的地位	11
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	11
(三) 本章的学习目标和学习方法	12
二、重点讲解	12
(一) 基本概念讲解	12
(二) 基本理论讲解	14
三、疑难问题分析与解答	21
四、练习题	22
第二章 房地产业与国民经济	25
一、概述	25
(一) 本章在课程中的地位	25
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	25
(三) 本章的学习目标和学习方法	26
二、重点讲解	26
(一) 基本概念讲解	26
(二) 基本理论讲解	28
三、疑难问题分析与解答	33
四、练习题	37

第三章 城市地租与土地区位	39
一、概述	39
(一) 本章在课程中的地位	39
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	39
(三) 本章的学习目标和学习方法	40
二、重点讲解	40
(一) 基本概念讲解	40
(二) 基本理论讲解	44
三、疑难问题分析与解答	48
四、练习题	51
第四章 房地产市场	54
一、概述	54
(一) 本章在课程中的地位	54
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	54
(三) 本章的学习目标和学习方法	55
二、重点讲解	55
(一) 基本概念讲解	55
(二) 基本理论讲解	58
三、疑难问题分析与解答	64
四、练习题	67
第五章 房地产价格	69
一、概述	69
(一) 本章在课程中的地位	69
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	69
(三) 本章的学习目标和学习方法	70
二、重点讲解	70
(一) 基本概念讲解	70
(二) 基本理论讲解	73
三、疑难问题分析与解答	77
四、练习题	80
第六章 房地产企业	82

一、概述	82
(一) 本章在课程中的地位	82
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	82
(三) 本章的学习目标和学习方法	83
二、重点讲解	83
(一) 基本概念讲解	83
(二) 基本理论讲解	85
三、疑难问题分析与解答	90
四、练习题	92
第七章 房地产投资与金融	94
一、概述	94
(一) 本章在课程中的地位	94
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	95
(三) 本章的学习目标和学习方法	95
二、重点讲解	95
(一) 基本概念讲解	95
(二) 基本理论讲解	97
三、疑难问题分析与解答	102
四、练习题	104
第八章 房地产开发	106
一、概述	106
(一) 本章在课程中的地位	106
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	106
(三) 本章的学习目标和学习方法	107
二、重点讲解	107
(一) 基本概念讲解	107
(二) 基本理论讲解	109
三、疑难问题分析与解答	113
四、练习题	116
第九章 城市住房制度	118
一、概述	118

(一) 本章在课程中的地位	118
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	118
(三) 本章的学习目标和学习方法	119
二、重点讲解	119
(一) 基本概念讲解	119
(二) 基本理论讲解	121
三、疑难问题分析与解答	126
四、练习题	131
第十章 房地产经济的宏观调控	134
一、概述	134
(一) 本章在课程中的地位	134
(二) 本章的体系结构和逻辑关系	134
(三) 本章的学习目标和学习方法	135
二、重点讲解	135
(一) 基本概念讲解	135
(二) 基本理论讲解	137
三、疑难问题分析与解答	140
四、练习题	145
第三部分 应考指导	147
一、复习方法指导	149
二、考试中应注意的问题	151
三、各种题型的答题方法	152
第四部分 综合自测题及参考答案	155
综合自测题 (一)	157
综合自测题 (一) 参考答案	159
综合自测题 (二)	162
综合自测题 (二) 参考答案	165
各章习题参考答案	170
后 记	197

第一部分 概 述

一、本学科的性质和特点

《房地产经济学》是一门研究房地产经济运行和资源配置规律的学科。它既是整个经济科学的一个分支，在学科性质上属于部门经济学的范畴；同时，又是整个房地产经济科学的理论基础，在房地产经营与管理专业一系列课程中，房地产经济学是一门专业基础课。学好这门学科，不仅为学习其他房地产经济课程奠定理论基础，而且对从事房地产开发经营者及其员工来说，也有重要的指导作用。在社会主义市场经济条件下，市场竞争是十分激烈的，只有掌握房地产经济运行规律，才能提高房地产资源配置效率，减少盲目性，增强自觉性，在激烈的市场竞争中树立优势地位，并取得成功。常常听到一种说法，只要能搞到地块，人人都能搞房地产开发。这是一种糊涂观念。如果盲目投资于房地产，置房地产运行规律于不顾，最终必然导致开发失败和财产损失。所以，学习房地产经济理论，充分发挥其指导作用，无论对专业学习和实践都是很重要的。

上述学科的性质决定了房地产经济学是一门理论性和应用性都很强的学科。一方面，作为整个经济科学的一个分支，它离不开理论经济学的指导，政治经济学的基本原理，特别是邓小平经济理论，是研究房地产经济学的根本指导思想，必须坚持以马克思主义经济学为指导；另一方面，作为部门经济学，又必须对房地产经济运行进行具体描述，以体现其应用性和可操作性，便于具体运用到指导实际工作。自学应考者，要注意把理论性和应用性结合起来，掌握本课程的基本内容。

在社会主义市场经济中，房地产经济运行受到一般经济规律的制约，如价值规律、供求规律、竞争规律、平均利润率规律、收入分配规律等；同时，又受到房地产经济本身的特殊规律的制约，如土地资源配置规律、土地价格规律、地租规律、区位规律、房地产升值规律、房地产投资规律，抵押贷款制度和住房制度等等。房地产经济学在遵循一般经济规律的基础上，更偏重研究房地产经济运

行的特殊规律。这些特殊规律是由房地产经济固有的特点决定的。房地产的经济特性主要是：房地产作为不动产是房产和地产的统一体；土地价值具有双源性，是土地资源（自然物）价值和土地资产（追加到土地上的劳动）价值的双重属性的统一；房地产空间的固定性和不可移动性；房地产供给和需求及其平衡的特殊性；房地产高成本性和耐用性；房地产开发的环境约束性强等特性。这些特性，决定了房地产经济运行与一般经济运行相比，具有特殊的运行规律，以这些规律为研究对象的房地产经济学由此也呈现出本学科的特点。

二、本学科的地位和作用

房地产经济学在房地产经营与管理专业的系列课程中，处于专业基础课的地位。本专业的课程设置可以大致分为四类：公共课、基础课、专业基础课和专业课。房地产经济学研究房地产经济运行规律和房地产资源配置规律，它概括了房地产经济方方面面的基本理论，是其他房地产经济课程的必要的理论基础。其他如房地产金融与投资、房地产价格评估、房地产市场营销、房地产综合开发、物业管理等专业课程，偏重某一个方面的具体应用与扩展，专业性更强，但在应用过程中，都离不开房地产经济基本理论的指导。所以，在本专业的教学计划中，要率先开设房地产经济学课程，然后再逐步开设其他应用性更强的具体专业课程，顺序安排。

本学科的主要作用在于：一是对房地产业和房地产经济有一个概括的了解，为进一步学习专业课打下坚实的基础；二是掌握房地产经济运行规律和资源配置规律，应用于房地产开发经营，有助于改善经营管理，提高企业经济效益；三是理清房地产业与整个国民经济的关系，把握国家的宏观经济形势和所采取的宏观政策，可以扩大视野，促使自学应考者把微观经济与宏观经济结合起来思考，加深对基本原理的理解，为将来从事实际工作作好准备。

三、本学科基本框架

贯穿《房地产经济学》的主线，是揭示房地产经济运行的规律，提高房地产资源配置效率。本学科的体系结构和基本框架大致分为三大部分，共十章。

第一部分，集中阐述房地产经济运行和房地产资源配置的理论基础，共分三章。第一章属于导论性质，主要阐述房地产、房地产业的基本概念和特征，房地产经济学的研究对象和方法。第二章阐述房地产业与国民经济的关系，明确其在国民经济中的地位和作用，特别是对住宅业成为国民经济发展的新经济增长点作了重点论述，对房地产经营环境进行深入分析。第三章从房地产赖以存在的土地经济的角度，分析了地租理论和区位理论及其与房地产业发展的关系。

第二部分，主要从微观经济运行的角度，研究房地产资源配置的机制和载体，共分五章。第四章是房地产市场运行，分析房地产供给和需求的关系及其运行规律，阐述房地产市场的功能和运行机制，探讨如何完善和发展我国房地产市场体系问题；第五章研究调节房地产市场运行的主要机制即价格机制，对房地产价格形成的基础和特点、房地产价格构成、房地产价格体系、房地产价格评估的思路和方法、房地产升值规律，作了系统阐述。第六章研究房地产经济运行的主体即企业，包括房地产企业制度的特征与组织，房地产企业资金的循环和房地产企业利润。第七章房地产投资与金融，从房地产经济运行的起始点，投资分析开始，阐述房地产投资的特征、投资风险及其规避、投资项目可行性研究等内容，接着分析房地产经济运行的金融支持，阐述房地产金融的特点和作用，房地产融资主要形式，购房抵押贷款、住房公积金和房地产保险。第八章房地产开发，逐次分析了城市综合开发，房地产综合开发，房地产开发项目 and 建设监理。

第三部分，房地产经济的宏观经济分析，共分两章。第九章城市住房制度，阐述房地产经济运行的体制保证，也可看作是住房的

分配和消费过程，分析了住房消费的性质和特点及其与住房制度的关系，阐述城镇住房制度改革的必要性、目标和基本内容。第十章房地产经济的宏观调控，针对房地产业的特点，论证了对房地产经济实施宏观调控的必要性，房地产经济宏观调控的目标、内容和主要政策手段，以及如何建立和完善房地产经济的宏观调控体系等问题。

四、学习中应注意的主要问题

自学应考者在学习房地产经济学这门课程时，应注意下述问题：

1. 首先要搞清本学科的指导思想，坚持马克思主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导，特别是邓小平创立的社会主义市场经济理论，是贯穿全书的基本指导思想，必须认真掌握和体会。但同时也要注意吸收西方经济学中科学的成分。就房地产经济理论来说，由于西方国家房地产业发展的历史悠久，积累了许多成熟的经验和管理工作方法，而我国房地产业的发展处于初级阶段，不完善的方面很多，需要吸收西方发达国家这些成熟的理论和经验，为我所用。本书就是本着这样一种精神阐写的。自学时，要注意把二者统一起来，既要坚持马克思主义经济学的基本原理，在其指导下有鉴别地吸收国外房地产经济理论中的科学成分，又要避免一概排斥或照抄照搬两种不良倾向。

2. 把握本课程的体系和框架结构，认清学科性质特点。体系结构是学科的基本框架，在学习时首先要将全书的框架结构搞清楚，以便把握线索脉络和各章节之间的联系，循序渐进，融会贯通。一定要注意避免为应付考试而孤立地去做题目。房地产经济学介于理论经济学与纯应用性的其他房地产经济课程之间，具有理论性和应用性强的特点，既要掌握基本原理，又要注意同实际相结合，既加深对理论的理解，又能运用来指导实践。同时，又由于本学科是房地产经济专业中综合性的学科，涉及方面比较多，有些内容如房地产估价、房地产金融等，有待相关的应用性专业课中详情

阐述。所以，在学习时本课程应偏重基本原理的掌握，具体应用和操作待学习专业应用课时再进一步深入。

3. 紧紧把握书中阐述的基本内容，注意能力的培养。在自学时，要着重每个章节的基本内容，把基本概念、基本原理搞清楚，认真理解重点问题。学习并不完全是为了应试，而是为了掌握基本知识，以便日后工作中应用。因此，在学习本课程时，一方面要把各章节的基本内容透彻地加以理解，把理论和实际结合起来，从房地产经济的实际情况出发，并加以应用。另一方面要注意能力的培养。能力的培养过程，既是熟练运用已有知识的过程，也是不断创新的过程。当前世界科技发展迅速，知识经济时代正在来临，创新是知识经济的灵魂，而创新包括创新思维、创新方法、创新能力和创新成果。自学者首先要树立创新思维的观念，在学习过程中，不要单纯的背诵基本概念和原理，而要多问几个为什么，帮助理解，在理解的基础上记忆应当记住的东西；其次要懂得创新的方法，培养和提高创新应用能力，懂得怎样去创新，特别在教材中提出的一些创新观点，要注重领会。如住房制度改革中提出的房改要着重在住房运行机制转换的观点，立足于住房制度是一种经济体制，从计划经济型住房制度转换到市场经济型住房制度，就必须在住房建设、流通、分配、消费等方面，体现市场机制调节的要求，这样才能从根本上建立适应市场经济要求的新的城镇住房制度，也才能指导房改实践。