

● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组 织 编 写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社



房地产经济学



房地产经营与管理系列教材



本书共十四章,主要包括:房地产经济概述、我国房地产经济的产生与发展、房地产经济的地位和作用、房地产业的经济结构、经济规模与组织形式、房地产商品、房地产业的基本经济运动、房地产的需求与供给、地租理论与土地价格、房地产价格、房地产市场、房地产金融、房地产开发、涉外房地产经济和房地产经济的综合平衡与宏观调控等内容。

本书可供大专院校房地产专业师生及研究生使用,亦可作为房地产开发、经营、管理人员的培训教材。

* * *

责任编辑 向建国

房地产经营与管理系列教材

房地产经济学

马恩国 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市通县长凌营印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张: 12 $\frac{3}{4}$ 字数:310千字

1995年9月第一版 1995年9月第一次印刷

印数: 1—5,100册 定价: 16.80元

ISBN 7-112-02513-3

F·192 (7594)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员: 骆锦星 任玉峰

副主任委员: 王文丽 武永祥

委 员: 王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来、
李恩辕 房乐德 徐广德 黄清文

(以上按姓氏笔画为序)

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称，在物质形态上二者紧密结合、不可分割，在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体，是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下，房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，房地产在社会经济生活中的地位日益突出，尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，具体包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中，房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件，其生产几乎与人类自身形成同步开始，几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而，它与农业、工业相比，房地产业又是一个新兴产业，是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的，房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来，随着改革开放的深入、社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高，我国的房地产业获得了巨大的发展，房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制，因此，过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变，必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业，大力发展房地产专业教育事业、更好地实行教学与生产实际相结合，同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要，中国建筑工业

出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的房地产经营与管理系列教材，这套教材共计12本，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产会计》、《房地产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等，由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验，并参考了许多国内外有关研究成果和实践，较全面地阐述了房地产业的理论与实践，可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材，也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望，这套系列教材的出版，对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是，由于我们的理论水平和实践经验有限，在纂写过程中难免有不当之处，敬请读者批评指正。借此机会，向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

《房地产经济学》是根据全国房地产专业教育大学本科培养方案要求，结合作者多年的教学经验编写而成的，是哈尔滨建筑大学与深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司共同编写的房地产经营与管理系列教材之一。本书系统地阐述了房地产业的经济理论，探索了房地产经济运动的客观规律，揭示了房地产经济的本质特征。

本书内容充实、全面、系统，是房地产经营与管理专业大学本科的理想教科书，对从事房地产开发、经营、管理与服务等业务的专业人员也具有重要的参考价值。

《房地产经济学》由马恩国同志编著，房乐德同志主审。全书共十四章，其中第一～九、十二～十四章由马恩国同志编著，第十、十一章由杨德忱同志编著。

由于我们的水平有限，书中难免有不妥之处，恳切希望各位同行专家与广大读者予以指正。

目 录

第一章 房地产经济概述	(1)
第一节 房地产经济学的基本概念.....	(1)
第二节 房地产经济学研究的对象与学科性质.....	(7)
第三节 房地产经济学研究的任务与方法	(10)
思考题	(11)
第二章 我国房地产经济的产生与发展	(12)
第一节 我国房地产经济的历史回顾	(12)
第二节 我国房地产业发展概况	(14)
第三节 我国房地产业存在的问题与对策	(22)
第四节 房地产经济学的建立	(27)
思考题	(30)
第三章 房地产业在国民经济中的地位与作用	(31)
第一节 房地产业是与社会生产和生活密切相关的基础性产业	(31)
第二节 房地产业是繁荣城市经济的重要产业	(33)
第三节 房地产业的改革发展是我国经济体制全面深化改革的重要基础	(36)
思考题	(39)
第四章 房地产业的经济结构、经济规模与组织形式	(40)
第一节 房地产业的所有制结构	(40)
第二节 房地产行业结构	(43)
第三节 房地产业经济规模	(45)
第四节 房地产业组织形式	(48)
第五节 房地产企业集团	(52)
思考题	(54)
第五章 房地产商品	(55)
第一节 房地产商品的概念与结构	(55)
第二节 房地产业发展要素	(55)
第三节 房地产商品的分类与社会经济功能	(57)

第四节 房地产商品的特殊性	(63)
思考题	(67)
第六章 房地产业的基本经济运动	(68)
第一节 房地产再生产的四大环节	(68)
第二节 房地产的简单再生产与扩大再生产	(73)
第三节 房地产商品的流通	(79)
第四节 房地产资金运动规律	(83)
思考题	(87)
第七章 房地产的需求与供给	(88)
第一节 需求与供给的基本概念	(88)
第二节 房地产的供求	(90)
第三节 房地产开发的供求经营分析	(95)
思考题	(98)
第八章 地租理论与土地价格	(99)
第一节 土地的特征与分类	(99)
第二节 地租理论	(101)
第三节 土地价格的基本概念	(106)
第四节 土地价格的构成、计算与影响因素	(110)
思考题	(117)
第九章 房地产价格	(118)
第一节 房地产价格的基本概念	(118)
第二节 房地产价格的构成与影响因素	(123)
第三节 住宅供给的差别价格	(126)
第四节 房地产商品开发经营的利润和利润率	(131)
思考题	(134)
第十章 房地产市场	(136)
第一节 房地产市场的基本概念与特征	(136)
第二节 房地产市场的结构	(141)
第三节 房地产市场的运行	(144)
第四节 我国房地产市场的完善与发展	(149)
思考题	(153)
第十一章 房地产金融	(154)
第一节 房地产金融的基本概念	(154)
第二节 房地产金融市场与融资方法	(157)
第三节 房地产金融机构与金融工具	(160)
思考题	(162)
第十二章 房地产开发	(163)
第一节 房地产开发的基本概念	(163)
第二节 房地产的开发与再开发	(166)

第三节 房地产开发的利润与风险.....	(170)
思考题.....	(174)
第十三章 涉外房地产经济.....	(175)
第一节 涉外房地产经济的产生.....	(175)
第二节 涉外房地产经济的地位与作用.....	(176)
第三节 涉外土地经济.....	(177)
第四节 涉外房地产经济的特征与内容.....	(179)
第五节 涉外房地产经济的发展趋势.....	(184)
思考题.....	(185)
第十四章 房地产经济的综合平衡与宏观调控.....	(186)
第一节 房地产经济综合平衡与宏观调控的概念.....	(186)
第二节 房地产经济宏观调控的目标与手段.....	(189)
第三节 政府对房地产市场的宏观控制.....	(192)
思考题.....	(194)
主要参考文献.....	(195)

第一章 房地产经济概述

房地产经济学是一门新兴的边缘性、应用性学科，为推动这一学科的发展，有必要对这门学科的一些基本概念进行认真研究。

第一节 房地产经济学的基本概念

一、房地产

(一) 房地产的含义

房指房屋建筑，地指土地，产指财产权属。房产指在一定的所有制关系下的房屋。地产指在一定所有制关系下所占有的土地，也可以是有效年期内的土地使用权。地产这种权属的内涵，不同国家和地区有不同的规定制度。例如，美国、日本等国家以土地所有权作为地产。新加坡、香港等国家和地区以土地使用权作为地产。世界上许多国家和地区在房产与地产的关系上，以土地为主，因此又把房地产简称为地产。如香港的地产市场叫做“地产市道”。

房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产与地产则体现商品形式的价格。因此，在生活资料方面，房产与地产属于财产范畴；在生产经营资料方面，房产与地产属于资产范畴。

由于物质形态的房屋与土地紧密相连，房依地连，地为房载，因此在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性，房产和地产两个概念合称为“房地产”。在实际生活中，讲到房地产，一般均指房屋建筑和其建筑地块所组成的有机整体，习惯上，也不把房地产与房屋、土地作严格的区分，房地产即房屋和用地。

房屋和土地属于不可移动，或者一经移动就要丧失极大价值的物体，因此俗称不动产。实际上，称房地产为不动产，只是不动产概念的狭义解释或通俗解释，不动产的广义概念还包括其他不能移动，或一移动就要丧失很大价值的物体。如水坝、地下工程、港口、其他建筑物等。

房产与地产具有密不可分性。从简单含义上的房屋和土地也是密不可分的。事实上并不存在一种与土地相独立相分离的纯粹房产。而土地则依赖房屋的价值而体现经济效益。这种关系在市场经济中特别明显。具体表现在：(1) 从实物形态看，房屋建在地上，房与地是联结在一起的，不可分的。(2) 从价格构成看，地价隐藏在房价之中，不论买卖或租赁房屋，房价房租都包含地价地租。(3) 从权属关系看，房屋所有权是否合法，要看房屋所座落的地皮使用权是否合法，如非法占用土地所建造的房屋，其房屋所有权也是非法的。(4) 从资金循环看，房地产建设投资包括征地开发和房屋建设两大投资，前者靠取土地开发费和靠出售、出租房屋循环，后者只靠出售、出租房屋循环。房地产是双循环渠道，密不可分。(5) 从市场交易看，房产出租、出售、交换都发生土地使用权的转移。(6) 从经

营管理看，房产经营必然涉及土地经营，对房屋违章建筑的管理，必然涉及用地管理。房地产由于其自然属性，决定了其经济和社会属性的不可分割性。

房产和地产的差异性。房产和地产之间有不同的含义。房产、地产和房地产都不是等同的名词，当然它们的内涵也不一致。房产和地产的差异主要表现在：（1）地产可以单独存在，房产不能离开地产而独立存在。如有一块地，上面没有任何建筑，它可以作为一宗单独的地产进行买卖。而没有土地的房屋是不存在的。（2）对地产的需求，首先是通过房产的需求。除了对空地的需求以外，在房地产市场上，出头露面的是房产。因为房产是最终产品，能够满足生产、生活的各种需要。能买到称心如意的房产，是用户的目标。故地产比较隐蔽。一般在估价房地产时，常把地价包含在房价之中。只有当用户买房的目的是想拆除旧房重建新房时，他的买房实际上是买地，这时的房价体现了变相的地价。（3）地产没有折旧，而房产有折旧。因为房屋建筑随着使用而逐渐损坏消蚀，破烂陈旧，不断降低它的使用价值，最后导致坍塌不能使用，所以要有折旧。而土地永远可以使用，不需折旧。（4）地产的价格受级差地租规律的支配，而房产的价格决定于建筑成本加土地价格。建筑地段相同，房价的差异受建筑成本的制约。而在不同地段，建筑成本低的可能卖好价，而建筑成本高的还可能卖低价。甚至地段好的，价格高也抢手，地段差的，再便宜也卖不掉，这反映出级差地租在起作用。这里房价高是包含了地价的因素。

房地产的运动如同一座建筑物，它下连结着土地，于是关系着土地权益和相关的法律，上面建造起各种用途的建筑，于是就有房产经济、房产权益和有关的法律。大厦的诞生要从建筑物规划、设计、施工开始，这是它的“出生”过程，接着产生了“户口”，即发生了房产和土地的权属问题，即产权、产籍，房地产经济活动就是生产、流通、分配、消费的过程。房地产生产出来了，房地产物业也就有它的经租、买卖和使用，房地产市场和市场监督管理就是房地产经济的运动。其中发生了权益的转让和变更。

（二）房地产的特点

1. 房地产的交易特点

在房地产市场上进行交易的商品不仅是土地与建筑物的物理单位，例如多少平方米土地，多少平方米建筑面积，而且还包括这些土地和建筑物的法定所有权或使用权。房地产交易并不象一般商品那样，交易完成后买方将商品、卖方将货款各自带走，从而完成钱、货所有权的相互转移。一笔房地产交易完成后，买主并不能“取走”他所购买的商品，以实现他对这个商品的所有权，而只能通过法定契约来保证所获得的所有权或使用权。

房地产所有权与使用权的分离，是它的另一个特点。虽然许多可供租用的商品如飞机、汽车、轮船等在出租期间，它们的所有权与使用权是分离的，但这些商品中只有很小一部分是被租用的。租赁市场不是这些商品的主要市场。土地与房屋则不然。在实行土地属于国家，土地使用权可以出让和转让政策的国家与地区，租赁是房地产市场的主要形式，甚至是唯一的形式。在那些土地可以自由买卖的国家和地区，那些被买下的土地上所盖的楼宇，很多是供出租的。那些被多次转卖的土地与楼宇，最终有不少是租给用户了。租与买的根本区别就在于：租用一样商品必然导致它的使用权与所有权的分离；而买下一件商品则意味着这两种权益的统一。

租赁之所以是房地产市场的主要形式，其原因在于：第一，受土地制度和法律的制约。如中国、英联邦国家和地区禁止或者限制土地所有权的买卖，但允许土地使用权的出租。第

二，土地和建筑物价格昂贵。在当今世界上，有些房地产以几十亿甚至上百亿美元成交，对绝大多数消费者来说，土地和房屋是价格最高的消费品。大多数人无法一下子拿出大量的钱来买下他们的住房，解决的办法就是租用。还有一个办法，就是分期付款购买房屋。而在款项未付清以前，付款人仍然没有所有权，房屋的使用权和所有权仍然是分离的。只有在款项全部付清后，付款人才获得房屋的所有权，房屋的所有权和使用权才统一。所以，分期付款是介于租赁与购买（一手交钱，一手交货）之间的一种交易方式。第三，房地产的不可移动性，也是房地产市场主要采用租赁形式的一个原因。因为如果占有一项房地产却不能带走它，会带来许多不便。一个为期 15 年的项目，投资者宁愿租一片土地或若干平方米厂房，而不愿意买下它们。买下它们不仅使投资增加，还要承担项目结束后的风险。若不继续投资，则土地要转卖。建筑物的寿命一般为 50 年，项目结束后就要转卖这笔只使用了不到 1/3 时间的财产。如果投资者租赁厂房 15 年，就可以避免众多弊病。投资者是如此，普通消费者也是如此。一个人若在某城市买下一套住宅，他要付出一笔数额不小的金钱，当其由于各种原因而想迁移异地时，就必须考虑到这一点。虽然他可以转售其住宅，但这毕竟不象一箱财宝那样可以随时方便地带走。转售常常要花几个月的时间。若想快就只能低价出售，造成损失。租一套住宅不仅使人省却筹措购房钱款的苦恼，而且可使迁居轻松自如，便于人们根据环境与自己的变化，为自己创造最佳的工作、生活条件。

2. 房地产的物理特点

(1) 二元性

已建成的房地产由两项内容组成：土地和建筑物。或者更准确地说，是土地和资本的变形——建筑物、道路、下水管道等等对不同的房地产来说，它们的二元组成比重是不同的，即建筑面积与土地面积的比值不同。

(2) 稀缺性和永久性

土地是一种不可再生的、稀缺性资源。位于地球表面的土地具有永久性。建筑物相对其他商品来说也具有永久性。这种永久性使得对它们的使用权和所有权可以分离，使得一项房地产可同时产生不同的权益。由于土地的稀缺性，土地的价值一般总是呈增长势头，是人们投资增值的主要对象；而建筑物终会老化，所以，投资者必须预计建筑物的维护修理费用。

(3) 固定性

所有的房地产在位置上都是固定的，固定性是房地产区别于其他商品的一个重要性质。人们可以把可移动的商品，如汽车、服装等送到需求高因而售价也高的地方去出售（如果高出的价格足以弥补运费），但是，人们无法把房地产从需求低的地方移送到另一个需求高的地方。如某城市的火车客站从西站移至东站，使得西站周围的临街铺面价值大跌，东站附近的房铺价值大增，而西站的店铺却无法搬到东站附近。

尽管房地产的位置不可变，但它的用途却是可以改变的。如上例中火车客站从西站移至东站，会使西站周围的宾馆旅店供大于求，但西站周围对办公楼的需求变化却很小。对此，宾馆旅店经理虽然不能把宾馆旅店搬到新客站附近，但他却可以把它改成办公楼。改变用途是房地产的一个重要“移动”方式。

(4) 多样性（或称个别性）

手表有不同的牌子、款式、皮鞋有不同的尺码、颜色；建筑物在外型尺寸、年代、风

格、建筑标准上也是各不相同的，多种多样的。另外，即使是外型尺寸、年代、风格、建筑标准以及所有方面都相同的建筑物，由于建在不同位置上，其价值也是不同的。由于这种多样性，导致房地产价格分析的复杂性。

二、房地产业

（一）房地产业的含义

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。根据 1985 年 5 月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告》，房地产业被划入第三产业的第二个层次。

房地产业在我国是一项新兴的产业，在世界上房地产业有相当长的历史，各国名称有所不同，日本叫不动产业，香港叫物业或简称地产业，但具有共同的概念，就是房地产业属于第三产业，是从事组织土地开发、房屋建设、销售服务和维修管理的服务性行业。房地产业是商品经济的重要组成部分，属于经济发展的先导性和基础性产业，在国民经济中占有重要的地位，往往是经济发展的“寒暑表”。

党的十一届三中全会以后，随着经济体制的改革和商品经济的发展，我国房地产业迅速崛起，房地产业各个环节的改革相继展开。目前，在社会主义市场经济条件下，我国房地产业已经初步形成一个包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的综合性产业。

房地产与房地产业的区别是：“房地产”是物，是相对静止的交易、使用对象。而“房地产业”是人们组织改造土地、建造楼宇并进行买卖交易和管理服务的部门。

房地产业与建筑业之间既有区别，又有联系。说它们之间有区别，是因为建筑业是物质生产部门，属于第二产业；而房地产业兼有组织生产（开发）、经营、管理和服务等多种性质，属于第三产业。联合国发布的《国际标准行业分类》中把建筑业列为第五类，房地产业和经营服务业列为第八类。我国的行业分类则把建筑业列为第四类，房地产业列为第七类。总之都是作为两个独立产业部门来对待的。但是，这两个产业之间具有非常密切的联系。它们的作用对象都是不动产，即房产和地产。在日常经济活动中，房地产企业和建筑企业往往形成甲方和乙方的密切合作关系。可以说是一种唇齿相依，休戚与共的关系。

（二）房地产业经济活动的特点

由于房地产的特性决定房地产业在市场、经营、开发、服务以及组织等方面又有如下特点：

1. 房地产交易的连带性

人们一般地理解房地产是房产和地产的合称，所以在一般情况下，地随房走，房因地存。房屋和土地有着不可分割的联系，其功能也交织在一起，房与地二者浑然一体。如果单一土地市场，土地上没有建筑物，这是单一的土地交易，一旦在土地上建造起房屋或建筑物，土地便失去独立性，那么土地便随房产交易走，如果有政策的限制，也可以进行单一的房屋交易。

2. 房地产价格的地域性

在世界各国、南方和北方、沿海和内地、城市和乡村，大城市和小城市，因地域不同，房地产价格在市场上呈现出同量同质而价不同。即使在同一城市内，房地产级差效益依然存在。所处地点的社会经济条件、商业活动、交通等条件不同，价格悬殊。

3. 资金积累的初始性

房地产业在进行资金循环初期,就形成了资金的积累,使房地产在筹集资金上具有极大的有利条件。这与其他行业要在商品资金转换之后,周期较长才有资金的积累有很大不同。例如,香港房地产商多是采取“卖楼花”的方式,未建成前先分层预售,向房地产金融机构“抵押”贷款或收订金办法以筹集建设资金。

4. 经济效益的可靠性

房地产业风险小得利大,是国民财富的重要来源。如香港在1979年至1982年间,卖地收入多时可占其财政收入的37%。联合国有关机构对45个国家和地区进行调查,结果表明住房的投入产出比是1:1.64,产出远高于投入。

5. 房地产投资大,生产周期长

房地产投资多达亿元以上,其中,少数是自有资金,其余多是通过贷款和预售房屋等方式筹得。从投资到房屋建成所耗费的时间,少则数月,多则数年。

6. 要受城市规划和政策的制约

首先,城市土地的转让、利用,不能完全由市场自动来调节,要符合政府土地利用的规划。其次,城市房地产要综合开发。综合开发是城市建设方针的重要内容,它要求对土地实行“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设。”因此,无论是旧城改造,还是新城区开发都必须进行综合开发。

7. 政府机构垄断了城市土地批租

由于我国城市土地所有权完全属于国家。因此,只有政府才能进行土地使用权有偿的出让。

8. 房屋的投资、消费的双重性

股票只有投资性,但房地产除具有投资性外,同时还具有供居民居住的消费性。因此,房地产投资具有很大的吸引力,一般来说人们愿意将一部分资金投入房地产业。人们称房地产为世界三个之最:(1)住房需求最高。住房需求指一定时期内在流通中出现对住房的需求量,影响住房需求量的因素很多,如购买能力,人口数量的变化,家庭人口结构的变化,结婚人数的变化,生活水平的高低,住房价格的高低等。由于每个人都需要有一处避风雨的地方,有一个休息养生的居所。所以,只要人类生养不息,房屋的需求肯定有增无减,需求最高。(2)住房市场最大。由于住房是人们赖以生存的物质基础,所以,世界上拥有最大市场、最多顾客的商品是房产。美国全部住房的价值在2364亿美元以上,超过国家财富总和的55%。(3)住房投资最易。除了房地产,世界上很少有一种工商业,能一年365天,每天24小时为用户服务。任何人把资金投入房地产,持有房地产一段时间后可增值,自然从中获利,它是一种收入甚高的投资项目。

三、房地产经济学的基本概念

房地产经济学是一门以研究和阐述房地产业基本经济理论的部门经济学。房地产经济学作为一门房地产经济的基本理论,它的研究范围主要包括:房地产业的性质和经济结构;房地产业在国民经济中的地位和作用;房与地的内在关系;房地产商品的特殊属性;房地产经济运行机制和基本规律性;房地产市场和价格的基本理论等。房地产经济学通过对上述问题的研究和阐述,勾画出一个关于房地产业经济运动的基本理论框架,揭示出房地产业的经济关系及其运动中的最根本、最一般的产业规律和运行机制。

房地产经济学是一门具有内在整体性的社会经济学科。房地产经济学 $\neq$ 房产经济学+地产经济学。

房地产经济学的内在整体性和不可分割性,从根本上说,是由这门学科的实践基础——房地产业本身经济内容和运动过程的内在整体性和不可分割性所决定的。换句话说,房地产是一个产业,而不是房地产业和地产业这两个产业混合而成的复合产业。而是以房地产业的经济运动为实践基础的部门经济学,只能是一门统一的房地产经济学,而不应把它人为地分割为房产经济学和地产经济学两门相互独立的经济学科。

理解上述观点的关键,在于搞清房地产业与地产业之间的关系。因为,事实上并不存在和地产相独立、相分离的纯粹房产。“地产”不仅是“房产”的基本生产要素,而且还是“房产”的直接物质构成要素。因此,任何对于“房产”经济问题的研究,都必然内含着对与其混然一体的地产经济问题的研究,从而也就是对房地产经济问题的整体性研究。所以,就不可能有一门和“地产”相脱离的、纯粹的“房产经济学”;所谓“房产经济学”,其实是房地产经济学的不完整的、习惯上的简称,而不是房地产经济学的一个独立组成部分。

那么,地产经济学是不是房地产经济学的一个复合成分呢?我们的回答同样也是否定的。在社会经济学科体系中,地产经济学虽然是一个独立的学科门类,但是,它决不是房地产经济学的一个直接组成部分。

地产经济学,我们通常称之为“土地经济学”或“国土经济学”。它是一门专门以土地(包括城镇和农村土地两部分)为研究对象的经济学科。它的研究对象不仅限于土地与生产关系,而且包括土地与生产力,即作为生产形式和内容的整体中的土地。土地经济学是政治经济学的分支学科,属于宏观经济学的范畴,而不属于部门经济学范畴。因此,它与以房地产业作为特定的实践基础的房地产经济学,无论从研究对象上,或从学科性质上,都不能相提并论,更不能把地产经济学作为房地产经济学的一个直接构成部分。固然房地产经济学也要研究土地问题,但这里所说的土地,显然不是国土的全部,而只是其一部分,即与房产开发、建设相关联的那部分土地。而且,房地产经济学所要研究的,不是一般的土地生产力和体现在土地中的社会经济关系,而是房地产业中土地生产力和生产关系的矛盾特殊性。

通过以上分析,我们主要说明了两点:第一,房地产经济学是一门以房地产业作为实践基础的完整的部门经济学。第二,房地产经济学就是房地产经济学,而不是所谓房产经济学和地产经济学的“板块式”的复合体。

对房地产经济问题的研究,除了房地产经济学之外,还有许多其他学科,诸如房地产行政管理学,房地产综合开发,房地产金融学,房地产市场学,房地产估价,房地产法律等。这些学科各自从不同的角度和层次上对房地产业经济运动的总体进行理论上的概括和阐述,它们之间既有联系,又有区别,共同组成了研究房地产社会经济问题的学科群,为我国房地产经济的改革、振兴和发展提供理论上和实务上的指导和启示。

房地产经济学在整个房地产学科体系中,处于领头和基础的地位。这是由房地产经济学的学科性质和研究目标所决定的。它的研究所达到的深刻程度,直接制约着其他各门房地产经济学科的研究。我们只有在认清和把握房地产经济运动根本规律性的基础上,才能建立起一个科学的房地产学科体系。

第二节 房地产经济学研究的对象与学科性质

一、房地产经济学的研究对象

每门学科都有自己的研究对象，由于研究对象不同，事物矛盾特殊性的不同，才构成各门学科相互之间的区别。所以要建立一门学科，首先要研究对象，然后根据研究对象，进行研究。

房地产是不能移动的财产，它的实际内容其实就是土地及其附属物。为此，房地产经济学的研究对象，就是研究人们在房地产的生产、交换、分配、消费中的运动规律及其体现的经济关系。这里，房地产经济中的产权问题是房地产经济关系的基础，房地产经营商品化是分析经济关系的核心，房地产经济中的一切问题都围绕这两个问题展开。

就土地经济方面来说，研究土地的利用，是指城市区域内以非农业方式对土地空间的利用。这种利用不同于农业、矿业那种把土地作为在其上进行生产的要素或赖以取得的使用价值，而是直接为城市从事政治、经济和文化生活等各项职能活动提供立足之地。因此，经济学研究的城市土地，以其物质属性来看，是指土地表层（非地皮）上一切陆面、水面的横向面积和一切地皮上下的纵向空间；从其社会属性来看，是指城市土地所有权及与此有关的问题。

土地所有权实际上是指土地产权、简称地权。土地所有权有两种形式：即法律上的土地所有权和经济上的土地所有权。两者之间的关系是：法律上认可的土地所有权并不等于经济上的土地所有权，但经济上的土地所有权一般要以法律上的土地所有权作为前提，《中华人民共和国土地管理法》指出：“城市市区的土地属于全民所有即国家所有”。“国有土地可以依法确定给全民所有制单位或者集体所有制单位使用，国有土地和集体所有制的土地可以依法确定给个人使用。”这样，我国不仅在法律上认可土地所有权，而且还在法律上认可土地所有权和使用权的分离。

因此，城市土地经济学的研究对象是：在城市土地的物质属性和社会属性的统一过程中，通过揭示城市土地所有权的经济运动形式及其规律性，旨在最大限度地发挥城市土地的空间经济效益。

城市土地所有权在经济上的运动形式及其规律性，主要包括下面几个方面的内容：

（1）城市地租是城市土地所有权在经济上的实现形式。它包括绝对地租和级差地租。城市土地所有权的垄断以及土地所有权与使用权的分离，是城市绝对地租产生的根本原因；城市土地位差的垄断以及土地所有权与使用权的分离，是城市级差地租产生的根本原因。

城市地租作为价值实体，有量的规定性。城市地租量的计算因地租构成的不同而具有不同的计算方法。城市绝对地租量应大于在同块面积的城市郊区土地上支付的农业地租量，后者作为调节前者的最低界限。一旦城市绝对地租量确定以后，它是根据城市土地面积计征的。在这个基础上，以市中心区为基点向郊区延伸，并综合考虑城市交通状况对土地位差的影响，把城市土地划分为若干等级，而市中心区就定为最高级差地租量，最低级差地租量为零。

（2）土地使用费或土地税。征收土地使用费是城市土地有偿使用的实现形式，在土地使用费的构成中，包括城市地租与城市土地投资的补偿及其投资利息。任何一块城市土地，

只有经过城市基础设施的投资才能使用。这种投资，形成土地的固定资金，通过每年使用的损耗，以土地折旧基金的形式得到补偿。同时，对这笔投资还要支付一定的利息。城市土地投资补偿和投资利息的确定有两个特点：一是按投资量大小计算；二是按土地固定资金的损耗递减。因此，城市地租量是构成土地使用费的最主要部分。特别是当企业全部承担其用地投资时，企业不必对自己支付土地投资补偿及投资利息，那么，城市地租量则构成该企业用地支付的全部土地使用费。

土地使用费中的城市绝对地租量，因要实现土地所有权的垄断，将全部转化为土地税，由国家财政部门征收。因此，城市绝对地租量的确定，不仅为城市土地使用费的征收提供最低收费基数标准，而且为国家进行征收土地税提供税收依据。土地使用费的其他部分直接归地方政府所有，用于城市建设专项费用。

(3) 城市土地价格与地产价格。土地使用费的制定为城市土地价格的形成提供了依据。由于城市土地的供给是固定的，而需求却不断增加，所以城市地价呈不断上涨的趋势。城市地价表现为两种形式：一种是土地所有权出卖的地价形式，它涉及土地所有权在不同所有者之间的转让。另一种是土地使用权在一定期限内出卖的地价形式，它不涉及土地所有权的转让。后一种土地价格形式将构成我国城市土地价格的基本形式。

(4) 加强城市土地管理是优化城市土地使用的必要手段。这种手段可分为经济机制手段、行政机制手段和法律机制手段。我国城市土地管理的目标模式应以经济机制手段为主，它表现在两个方面：①全面征收城市土地使用费和土地税；②全面开放城市地产市场。为了确保经济调节机制的贯彻实施，必须辅之以必要的行政机制手段和法律机制手段。特别是在立法方面，只有总的土地法是不够的，还要相应制定具体的法规，有关条文一定要严格、明确、细致和完善。国家要设立专门的土地法律委员会和立法权威机构，负责立法和依法仲裁土地使用的纠纷，以确保各方面经济利益的实现。

以房产经济方面来说，既然城市地产经济学的研究对象，是研究城市房产经济的运动规律及其所体现的经济关系。这个经济运动规律就是与房产有关的房屋生产、交换、分配与消费规律及与之有关的经济关系。我们以住宅为例来说明：

城市住宅生产，同其他部门的生产一样，它是再生产的起点，是流通、分配和消费的基础，对再生产的进行起着决定性的作用。但其生产状况如何，又受到流通、分配、消费的反作用。城市住宅再生产分为简单再生产和扩大再生产。要实现再生产必须从物质和价值两个方面得到补偿。要维持住宅的简单再生产，并进而能实现扩大再生产，除了必须正确处理好住宅再生产同国民经济有关部门的关系外，从住宅再生产的本身考察，还必须处理好住宅维修与新建的关系、资金的小循环与大循环的关系，以及开源与节流的关系等等。

要实现住宅的再生产，就要使住宅不断地从价值上得到补偿，实物上得到替换。而住宅的价值补偿和实物替换，要通过市场上商品交换来解决。按商品经济规律把住宅纳入流通，开拓住宅市场，有利于住宅生产部门回收投资，从而实现住宅的扩大再生产；有利于住宅建设部门实现税收和利润，合理组织分配；有利于城市居民居住水平的提高和消费结构的合理化；有利于回笼货币，稳定消费的市场；有利于搞活房地产市场，使房地产业成为为国家提供收入、增加积累的重要产业。

城市住宅分配作为城市住宅再生产的一个环节，它一方面受其它环节制约，另一方面又反作用于各个环节。其中，住宅分配同住宅生产的关系尤为密切。城市住宅分配，可分