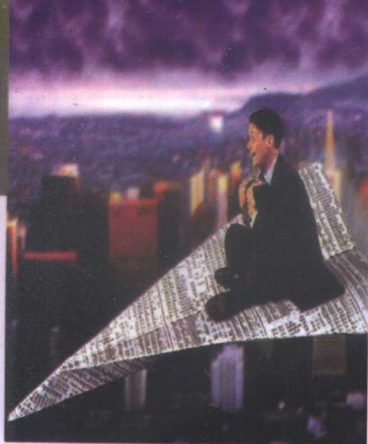


21世纪高等院校

工程管理专业教材



房地产经济学

王全民 主 编
王来福 副主编
刘秋雁



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

21 世纪高等院校工程管理专业教材

房地产经济学

王全民 主 编

王来福 刘秋雁 副主编

东北财经大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/王全民主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2002.3

21 世纪高等院校工程管理专业教材

ISBN 7-81084-043-6

I. 房… II. 王… 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 (2001) 第 096710 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 4710523

营销部: (0411) 4710525

网 址: <http://www.dufep.com.cn>

读者信箱: dufep@mail.dlptt.ln.cn

沈阳市第二印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

开本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32 字数: 388 千字 印张: 15 1/2

印数: 1—6 000 册

2002 年 3 月第 1 版

2002 年 3 月第 1 次印刷

责任编辑: 李 彬

责任校对: 一 频

封面设计: 张智波

版式设计: 吴 伟

定价: 22.00 元

21 世纪高等院校工程管理专业教材 编写委员会

主 任 马秀岩 教授，博士生导师

成 员 武献华 教授，博士
王立国 教授，博士
王全民 教授
梁世连 副教授
余 明 副教授

序

高等工程管理专业是教育部颁发的专业目录中新设置的专业。东北财经大学是全国高校首批设置该专业的院校。该校投资与工程管理系在经济学、管理学领域，拥有一批教学经验丰富、学术造诣较深的知名老教授和具有博士学位的中青年教师。在财政部、中国人民银行组织的历次全国统编教材招标中，曾有多部教材中标，并荣获国家教委、财政部、中国人民银行的奖励。

根据建设部高等院校工程管理专业学科指导委员会制定的课程体系，该专业课程由经济类、管理类、工程技术类、法学类四大部分组成。为充分发挥投资与工程管理系教师在经济学、管理学方面的学科优势，满足工程管理专业教学的急需，在学校扶持发展学科基金的资助下，我们组织了部分教师，经过两年多的辛勤耕耘，依靠集体智慧，推出了这套 21 世纪工程管理专业教材。这套教材包括：《工程经济学》、《房地产经济学》、《工程项目管理学》、《项目融资》、《可行性研究与项目评估》。

组织编写这套教材的指导思想是：以马克思主义经济学理论为指导，借鉴西方经济学中的合理部分，紧密结合社会主义市场

经济的实践,坚持知识、能力、素质的协调发展,遵循本学科专业自身发展的规律及特点;在科学界定各门课程内容的基础上,力求编写的教材融理论性、知识性、启发性和前瞻性于一体,以满足新世纪高等工程管理专业本科教学的需要。

这套系列教材在编写过程中,参考了国内外近年来出版的有关书籍和刊物,得到了国家计委、建设部、中国建设银行总行等部门的大力支持。东北财经大学出版社的领导、编辑为这套系列教材的及时出版提供了必要条件,做了大量的工作,在此一并致谢。

编写一套真正符合 21 世纪需要的系列教材,是一项艰巨、复杂的系统工程。由于编著时间仓促,且学识水平有限,书中的缺点和错误在所难免。竭诚欢迎广大读者批评指正,以便再版时修订。

马秀岩

2001 年 9 月 28 日

前 言

改革开放二十多年来,我国的房地产业发展取得巨大成就。但与此同时,人们也愈加认识到,要想使房地产经济活动符合市场经济的规律,向着更理性的方向发展,深入开展对房地产经济学的研究非常重要。在我国,对房地产经济学的研究始于 20 世纪 80 年代后期,到了 90 年代随着房地产业的兴起,才开始有了较为深入的研究。进入新世纪我国的房地产业与其他若干行业一样,都在以较快的速度发展。因此,更需要人们对房地产经济学诸多理论问题继续探索。基于上述目的和为了满足房地产经营与管理专业(或方向)教学的需要,我们在多年教学的基础上编写了这本房地产经济学。

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。房地产业是国民经济的重要组成部分,它的经济运行既要符合国民经济共同的运行规律,又有其特殊性。揭示房地产业经济运行规律的特殊性,不论是对于房地产企业的经营,还是对政府部门的管理,以及提高经济效益、社会效益和环境效益,都有非常重要的意义。

本书共分 10 章,第 1 章绪论,是全书的总论,主要介绍房地产与房地产业相关概念、特性、分类和房地产经济学的研究对象、学科性质、研究方法;第 2 章主要介绍房地产业与国民经济的相互关系、住宅业的发展、经济周期理论和房地产业可持续发展;第 3,4,5 章主要研究地租理论与区位理论、房地产权理论理论和房地产供求理论;第 6 章着重介绍房地产市场的涵义、结构与运行机制;第 7,8,9 章主要研究房地产价格的理论、房地产投资分析和房地产的资金;第 10 章主要阐述城市住房制度,如住房制度类型、我国住房制度改革不同阶段评价、住房分配货币化等。

在本教材编写过程中我们体会到,房地产经济学是一门十分年轻的学科,也是发展中的学科,它需要从事房地产理论工作和实际工作的专家、学者们共同去完善和发展。因此,我们要在继承性工作的基础上,不断进行理论创新。我们认为,每一本新出版的教材,都应当比前人或多或少地有所进步、有所提高,不能只是简单的重复。本教材的编写人员也正是这样努力去做。

在本教材编写中,我们在以下几方面进行了初步探索:

第一,尽可能反映改革开放以来我国房地产领域出现的新变化。

我们现在已进入 21 世纪,并已加入 WTO,我国的改革开放与经济建设取得了巨大成就,社会主义市场经济发展迅速,房地产业和住房体制也发生了深刻变化。我们这本教材力争跟上时代的步伐,尽可能地反映当前房地产领域的理论信息和新变化。我们的基本设想是,通过这本教材更多地反映到 20 世纪末房地产经济理论与房地产业发展变化的基本状况。当然,由于受占有的资料、信息所限,我们在这方面做得还很不够,需要今后继续努力。

第二,较多吸收前人的成果。作为一本进入新世纪房地产经

营与管理专业（或方向）的教材，应当反映当前国内外房地产经济学教学与研究的成果。为此，我们翻阅了大量与房地产经济学相关的教材、专著及资料，查阅了大量的数据，对于其中有价值的东西，我们以积极的态度进行了吸收，力图使这本教材理论信息量多一些。但是，在这 30 多万字的篇幅中，其理论框架和内容，我们仍感到研究还欠深入，也待以后提高。

第三，坚持马克思主义的理论为指导，适当吸收西方经济学中合理成分。在本教材中，我们注意利用上述理论揭示房地产经济运行的规律和相互关系。从学科性质上看，房地产经济学属于应用学科，房地产经营与管理专业（或方向）不是培养基础理论研究人员，而是应用型人才，所以在本书中许多章节也强调了经济理论与房地产经营与管理实务的适当结合。

本教材由东北财经大学投资与工程管理系王全民、王来福、刘秋雁同志共同编写而成，由王全民教授任主编，王来福、刘秋雁任副主编。写作分工如下：王全民：第 1 章、第 2 章、第 4 章、第 7 章；王来福：第 3 章、第 5 章、第 9 章；刘秋雁：第 6 章、第 8 章、第 10 章。全部书稿编写讨论后，由王全民进行统稿。

本教材在编写过程中，参阅了大量专业教材、专著和论文，在此谨向有关作者深表谢意。林静、马震同志对本教材书稿进行了文字校对工作，在此也表示谢意。由于我们编写水平有限加之时间短促，书中缺点错误在所难免，恳切希望同行和读者批评指正。

作者

2002 年 1 月

目 录

第 1 章 绪论	1
学习目标	1
1.1 房地产与房地产业	2
1.2 房地产业	16
1.3 房地产经济学的研究对象	22
1.4 房地产经济学的研究方法	34
1.5 小 结	38
关键概念	39
复习思考题	39
第 2 章 房地产业与国民经济	41
学习目标	41
2.1 房地产业在国民经济中的地位与作用	42
2.2 房地产业与国民经济的关系	51
2.3 住宅业的发展与国民经济增长	59
2.4 经济周期与房地产业周期	72
2.5 房地产业的可持续发展	86

2.6 小 结	92
■ 关键概念	94
■ 复习思考题	94
第 3 章 地租理论与区位理论	95
■ 学习目标	95
3.1 地租理论概述	96
3.2 马克思主义地租理论	103
3.3 城市地租	112
3.4 社会主义条件下的地租	118
3.5 土地区位理论	121
3.6 土地的区位利用	133
3.7 小 结	143
■ 关键概念	145
■ 复习思考题	145
第 4 章 房地产产权理论	146
■ 学习目标	146
4.1 产权概述	147
4.2 房地产所有权	159
4.3 不动产相邻关系	170
4.4 用益物权	176
4.5 抵押权	188
4.6 小 结	195
■ 关键概念	197
■ 复习思考题	198
第 5 章 房地产供求理论	199
■ 学习目标	199
5.1 房地产的需求	200
5.2 房地产的供给	211

5.3	房地产供求均衡分析	222
5.4	房地产业的宏观调控	232
5.5	小 结	243
	■ 关键概念	244
	■ 复习思考题	244
第 6 章	房地产市场	245
	■ 学习目标	245
6.1	房地产市场及其结构	246
6.2	房地产市场运行机制	263
6.3	房地产市场发展	273
6.4	加入 WTO 对中国房地产市场的影响	282
6.5	小 结	287
	■ 关键概念	288
	■ 复习思考题	288
第 7 章	房地产价格	290
	■ 学习目标	290
7.1	房地产价格基础理论	291
7.2	土地价格	299
7.3	房地产价格的构成	312
7.4	房屋租赁价格	321
7.5	小 结	328
	■ 关键概念	329
	■ 复习思考题	329
第 8 章	房地产投资	330
	■ 学习目标	330
8.1	房地产投资概述	331
8.2	房地产投资分析	348
8.3	房地产投资风险	356

8.4 小 结	370
■ 关键概念	371
■ 复习思考题	371
第 9 章 房地产资金	373
■ 学习目标	373
9.1 房地产资金的概念与特点	374
9.2 房地产资金的需求	379
9.3 房地产资金的供给	390
9.4 房地产资金供求的调控	401
9.5 房地产抵押贷款与保险	409
9.6 小 结	415
■ 关键概念	416
■ 复习思考题	416
第 10 章 城市住房制度	417
■ 学习目标	417
10.1 住房制度概述	418
10.2 我国传统体制下的住房分配与消费	427
10.3 我国城镇住房需求分析	439
10.4 住房分配货币化	454
10.5 小 结	474
■ 关键概念	476
■ 复习思考题	476
参考文献	477

第 1 章 绪论

学习目标

通过本章学习要掌握房地产及房地产业的概念，房地产的经济特征与分类、房地产业的经济活动特点和房地产经济学研究方法，对房地产经济学有一个基本的认识。

- 1.1 房地产与房地产业
- 1.2 房地产业
- 1.3 房地产经济学的研究对象
- 1.4 房地产经济学的研究方法
- 1.5 小 结
- 关键概念
- 复习思考题

1.1

房地产与房地产业

1.1.1

房地产

1. 房地产的概念

现实生活中，房地产是土地和房屋财产的合称，房地产又称不动产。“房地产”一词有广义和狭义两种解释。狭义的房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体的权益。在这里强调房地产是物质实体与权益的结合，是说两者密不可分。其中，物质实体是指一般的土地或房屋，它是权益的载体，也是一切经济活动的物质基础。依托于物质实体上的权益表现为一种权利，或者是人们拥有的财产权利。房地产的财产权利有着不同的权属状态和丰富的内涵，如所有权、使用权、占有权、抵押权与相应的权能等。房地产各种经济活动的实质是权益（也称产权）的运动过程，当投资者购买一宗土地或完整意义的房地产时，购买的不是房地产本身，不能把购买的对象运往某处，而仅仅为一定的产权。即使同一物质实体的房地产，如果附着于其上的权益不同，它在房地产市场上的客观合理价格或价值将有所不同，房地产权利人的合法权益、责任和义务也会有所不同。因此，房地产也可以说是土地和土地上的建筑物、定着物及其衍生的权利与义务关系的总和。广义的房地产是指除上述内容外，还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。

具体而言，房地产中的土地是人类社会赖以存在的物质条件，是一切生产和生存的源泉，这是人类社会产生以后，人们就

达成的共识。但如何认识和从理论上怎样界定土地应包括的范围,各国(地区)法律规定不同。有些国家或地区的法律对土地是以地表伸展的范围加以确定的。如我国台湾的《土地法》第1条、第2条明确规定:“本法所称土地,谓水陆及天然富源。”依其用途不同,分为建筑用地、直接生产用地、交通用地和其他用地。匈牙利《土地法》第7条规定,该法律——除森林以外——对全国的所有土地及其上面的建筑物和其他建筑设施有效。土地按其用途可以分为耕地、建筑用地、特殊用地、不宜利用地。《法国民法典》第552条规定,土地包括地表及地上、地下的空间。《日本民法典》第270条规定,土地包括地表及地表之上于法令限制的空间。^①实际上,土地应包括地球表面及地表之上和之下延伸的一定空间,因为不管是土地所有人还是土地使用人,取得土地的目的不仅是为了土地本身,更重要的是为了利用土地从事各种活动。如从事房地产开发,建筑物自身不仅需要一定的高度与面积,而且可能为了结构安全和地基稳固要开挖做深基础或桩基础,也可能为了满足使用和改造环境的要求在地表修筑其他设施或景物。

根据使用情况不同,建筑物是指直接供人们在其内部进行生产、生活或其他活动的场所,是经人工建造,由建筑材料、构配件与房屋设备(如给排水、采暖、电照、煤气、消防、通讯、电梯、安全监控等)组成的整体物,如住宅、写字楼、商场、宾馆、工业厂房、仓库以及文化、教育、体育、卫生等各类用房等。构筑物是指人们一般不直接在其内部进行生产、生活或其他活动的建筑,如道路、桥梁、大坝、电视塔等。其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离,或虽然可以分离,但分离不经济并失去应有的功能,或分离后会破坏土

^① 黄河:《房地产法》,1~2页,北京,中国政法大学出版社,1999。

地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或使土地、建筑物的使用价值或环境受到影响。由于其他地上定着物通常被视为土地或建筑物的组成部分或附属部分,所以房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

在中国民法理论和民事立法中,对房地产一词使用了不动产的概念,如《中华人民共和国担保法》第 92 条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上附着物。”对于不动产的概念也有人认为:“是指依自然性质或者法律的规定不可移动的物,包括土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地或不能分离的其他物。”在各国的民法中,一般将财产分为动产和不动产,都明确规定了不动产的范围。如《德国民法典》第 94 条规定,不动产包括土地或建筑物的主要组成部分。土地的主要组成部分,为定着于土地的物,特别是建筑物及与土地尚未分离的出产物。为完成建筑物而添加的物,为建筑物的主要组成部分。《法国民法典》第 517 条规定,财产之作为不动产,或按其性质,或按其用途,或按其所附着的客体。《日本民法典》第 86 条第 1 款规定:“土地及其定着物为不动产”。中国台湾地区民法第 66 条规定:“称不动产者,为土地及其定着物”。关于不动产的定义与范围,《意大利民法典》第 812 条(财产的分类)第 1、2 款规定,土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物,即使是临时附着于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为一体的物体是不动产。固定河岸或是河床之上并且为永久使用而建造的磨坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑视为不动产。^①

2. 房地产存在的形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有

^① 梁慧星:《中国物权法草案建议稿》,1 版,119~120 页,北京,社会科学文献出版社,1998。