

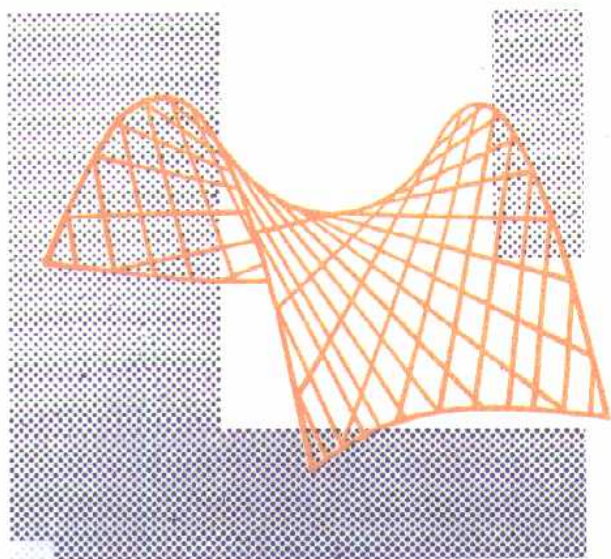
高等学校推荐教材

国家级“九五”
重点教材

房地产 经济学

林增杰 武永祥 吕萍 主编

● 中国建筑工业出版社



219

F-293.30
L63

国家级“九五”重点教材

高等学校教材

房地产经济学

林增杰 武永祥 吕 萍 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/林增杰, 武永祥, 吕萍主编, —北京
中国建筑工业出版社, 2000
高等学校教材
ISBN 7-112-04033-7

I. 房… II. ①林…②武…③吕… 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 (2000) 第 11620 号

本书运用基本经济理论, 从宏观和微观两个方面分析房地产领域的经济理论问题。如房地产经济周期波动理论问题; 地租、地价理论问题; 房地产制度及其产权体系问题; 房地产运行规律; 房地产税收; 房地产融资等。

本书密切联系实际, 深入浅出, 适用于建筑工程管理和土地资源管理专业以及其他相关专业的教学, 并可供有关行业从业人员学习。

国家级“九五”重点教材

高等学校教材

房地产经济学

林增杰 武永祥 吕萍 主编

*

中国建筑工业出版社出版 (北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京二二〇七工厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 11 $\frac{3}{4}$ 字数: 281 千字

2000 年 6 月第一版 2000 年 6 月第一次印刷

印数: 1—2500 册 定价: 12.20 元

ISBN 7-112-04033-7

F·286 (9440)

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)

第一章 绪 论

第一节 基 本 概 念

一、房地产

(一) 房地产的界定

房地产是房产与地产的统称,即房屋和土地两种财产的合称,包括建筑在土地上的各种房屋、一切未经人类劳动投入开发的土地和经过开发利用的土地,以及与房屋、土地有关的权益。

不动产是常常易与房地产相混的一个专业名词,不动产一般指土地及其定着物,所以广义的不动产含义不仅包括房地产,也常常包括不能移动或移动后会损失经济价值的财产。有的国家的不动产包括建筑改良物和非建筑改良物,甚至包括多年生的植物,我国台湾的不动产还包括农作物改良物。但狭义的不动产则主要是指房产和地产。

从对两个专业术语的使用习惯来看,在中国大陆,不论是政府机构设置名称(如建设部房地产业司、各地方房地产管理机关等),还是企事业、中介机构的名称(某某房地产开发公司、某某房地产顾问等等),还是大中专院校的专业名称(房地产管理专业),以及专业学术刊物(如《中国房地产》、《中外房地产导报》等),都是习惯使用房地产这一术语。在香港的情况是基本相同的。在台湾,从其学术论著来看,使用不动产者居多,如《不动产估价》(林英彦、陈满雄等)、《不动产经济学导论》(谢潮仪等),其次使用较多的词是土地,如《土地政策论》(李鸿毅)、《土地经济学》(殷章莆)等。

英国多用 Property,如 Property Valuation (W·H·REES), Property Management (TIM STAPLETON);而在美国,多用 Real Estate,如 Real Estate Advisor (MARTIN J·MILES)等。当学习和翻译这些英文书籍时,有些学者根据我们的习惯来译,而有些学者则根据个人的理解和爱好来翻译,没有统一的规定。如 Real Estate Advisor,可能被译成房地产顾问,也可能被译成不动产顾问。

从现有的法律规定来看,尚无对房地产或不动产概念的明确界定,虽然在房地产管理法等法规中用到房地产概念,在民法中也用到不动产概念,但对这两者的内涵及外延均无明确的解释。因此,不论是从政府管理角度,还是从规范理论研究的角度来看,都应要求从法律上进行明确的界定,以减少实际中的误解。

对房地产的商品属性的认识是随着实践的发展而变化的,对其商品属性认识的差异,一是源于对土地商品属性的不同认识,即土地是非劳动产品,是否具有商品属性认识的不同;二是源于对住房商品属性的认识,即对作为人类必需品的住房是商品,还是福利产品的认识。

按照马克思对商品概念的界定,土地(资源)不是劳动产品,不应属于商品的范畴。但

事实上，在一定的社会经济条件下，作为重要的生产、生活资料，要想获得对土地的占有、使用或收益等不同权利，不可能不支付相应的代价，即有偿获取一定的权利。这样，即使土地不是严格意义上的商品，却也必然被赋予商品的属性，并被视为商品进入市场流转。

住房是人类生活的必需品，“居者有其屋”是各国政府所倡导的行政纲领，但住房既是不动产，也是重要的投资领域。因此，在现有的社会经济条件下，住房不可能完全成为福利产品，可以被无偿占有和使用，而只有按照市场经济规律调节住房的供给与需求，才能实现住房投资的良性循环，也才能最大限度地满足住房市场的需求。

（二）房地产特性

房地产的特性主要是由于组成物质的自然特性以及由自然特性衍生的社会经济特性所决定的，具体可以表现为如下几个方面。

1. 位置的固定性与质量的差异性

任何一块土地，在地球上有一定的经纬度，以及由此决定的固定的位置，房屋是建造在土地上的，因而也就具有了固定的位置。位置或称区位的固定性，不仅指位置的物理性质，也包括物理性质决定的社会、经济环境的变化。可以概括为三个方面，即自然地理位置、交通地理位置和社会经济地理区位。而现实的位置则是多种区位综合作用的结果。区位规律是客观存在的，区位优势是相对的，特别是交通区位、社会经济区位，会随着人类劳动投入的变化和交通条件的、社会经济环境的变化而不断发生变化。掌握区位的规律，就是要了解区位的特点，掌握区位的相对优势和变化规律，充分利用现有的区位优势，保持已有的优势，同时努力创造更多的区位优势，以达到有效利用土地的目的。

房地产位置的固定，决定了房地产交易是以其产权为交易标的，即在市场上可以流转的是与目标房地产相关的各种权利，而不可能是房地产实体本身。因此，对房地产产权关系的界定，以及相应法律的制定，是房地产交易顺利进行的重要保障。

房地产位置的固定性，也决定了其不同的自然、经济条件，从而造成它在质量上的差异性，即一般不可能找到两个完全相同的房地产实体，即使它在建筑设计、结构及内外装饰上完全相同，也会在区位环境上有差异，包括自然、经济条件的差异。

2. 数量有限性及供给的稀缺性

土地是非再生资源，其数量是有限的。一方面土地供给是缺少弹性的；而另一方面，人口数却是不断地增长，社会经济也在不断地发展，对土地的需求呈不断膨胀的趋势，其结果必然产生土地供求的不平衡。尽管房屋非自然产物，人类可以根据需要生产（建设），但由于受自然环境及技术水平的限制，尤其是土地的有限性，房屋的供给也必然要受到限制。因此随着人类社会的发展，解决房地产供求矛盾，探讨房地产的可持续发展，必然会成为一个长期的研究课题。

人与地的矛盾不仅是中国的问题，也是一个世界性的问题，这也正是在本世纪末，国际社会提出可持续发展战略思想的现实背景。在国内，近些年来，伴随城乡建设的迅猛发展，城市范围在不断扩大，出现了一方面农用地、耕地在迅速减少，而另一方面又由于不合理的开发建设，造成一些建设用地的闲置和不当的利用，使土地资源遭到巨大的破坏和浪费。

3. 利用永续性与报酬递减性

房地产，主要是土地，在人类正常、合理的利用下，会产生源源不断的收益流。土地

利用的永续性，在农用地上表现为土地地力的永久性，即合理的土地投入和利用会获得源源不断的土地产品；在城市用地上则表现为土地承载力和生产、生活空间的保障和永久性。所以，土地是一个宝贵的资源、生产要素，也是一个重要的投资领域，只要正常使用，就可以持续地满足各个方面的需要。但是，不合理的开垦和利用土地，也将会导致土地生产能力的下降，并使人类受到自然界的惩罚。

在一定技术条件下，对于土地的开发利用是有限度的，即包括土地在内的生产要素的组合要达到合理和最佳状态，超过该点，继续追加投入，就会出现土地报酬递减现象，甚至导致入不敷出。

4. 产权分割性与权益的流动性

房地产产权是由一系列权利组成的，这些不同的权利可以同时分属于不同的产权主体，由不同的权利人支配，如所有权与使用权、占有权相分离，所有权与抵押权相分离，甚至使用权与占有权相分离等。因此，房地产交易实际上是产权的交易，即各种权利的流转，且可以是全部产权的转移，也可以是部分产权的转移，如出租住房，实质上是使用权、占有权的有限期转移，而房地产抵押则是一项他项权利的设立和转移，并由于这些交易，使得房地产的产权分解，变得不再完整。借助房地产市场这个媒体，随着房地产产权的流转，不仅有利于房地产市场的建立与完善，也是实现房地产最有效利用和资源最优配置的必要条件。

二、房地产业

（一）房地产业的界定

现代社会中，房地产业已作为一个独立的产业部门而存在，它不仅包括生产环节，也包括流通和服务环节，是由包括房地产开发、经营、消费、管理和服务等经济活动所组成的，且是一个相互依存、相互联系、相互提供服务的有机整体。

1980年联合国在修正《全部经济活动产业分类的国际标准》中，把经济活动分为十大类，房地产业被列入第八类，由四个部分组成：出租和经营房地产；进行土地功能分区和房地产开发；不动产出租人；通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经理人和管理者。即可以理解为房地产业是指有从事房地产经营活动的企业、中介机构和经纪人组成的产业部门。

1987年原城乡建设环境保护部在《关于发展城市房地产业的报告》中，对房地产业的内涵作了如下表述：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。”这个表述主要指明房地产业所从事活动的主要内容。

所以，对房地产业的完整理解应包含两个层次的意思，一是房地产业所从事的主要活动内容，二是具体参与这些活动的组织和机构。即从事以第三产业为主、第二产业为辅的，包括房地产买卖、租赁、评估、管理，土地开发、房屋建设、维修等活动内容，以及从事这些活动的组织和机构。

尽管对房地产业的阐述还存在差异，但应该承认对房地产业及其地位的认识已逐渐统一，且房地产业作为“无烟工业”的第二大类工业，其在社会经济发展中的重要作用已逐渐明显。

通常提到的住宅业与房地产业，虽然是十分相近的专业术语，但还是有区别的。住宅

是房地产的重要组成部分，作为一种产业，住宅业的提法是近几年的事。住宅业与房地产业的主要区别表现为：

第一，两者的侧重点不同。住宅业主要强调以住宅建设（生产）、流通、消费、服务为主要经济活动内容；房地产业则是指包括住宅在内的各类房屋及承载房屋的土地的开发、建设、流通、消费、服务等经济活动内容的产业。

第二，两者应用的背景和条件不同，房地产业是随着房地产在国民经济发展中日益呈现的重要性而提出的，是国民经济中具有基础性、先导性、支柱性的产业。住宅业则主要是针对住宅建设、住宅市场问题而提出的，它是随着住房制度改革不断深化，以及为扩大内需，将住宅业作为新的经济增长点而产生的。

（二）房地产业的重要地位

房地产业与国民经济有着密切的关系，据有关资料表明，“预测 1998 年城乡住宅投资总额约占 GDP 的比例为 7.98%”，“住宅产业所产生的增加值约占 GDP 的增长量的 8.9%，也就是说，在 1998 年国民经济增长 8 个百分点中占 0.71 个百分点”^①。图 1-1 是反映我国房地产业与国民经济发展的有关数据的统计分析图^②，它可以进一步表明房地产业发展与国民经济发展的关系。从图中可见，房地产，尤其是住宅建设投资增长、城市居民人均居住面积增长、房地产开发竣工房屋面积增长都同国民生产总值及全社会固定资产的增长同步，呈正相关。

1. 房地产业在国民经济发展中发挥着基础性产业的作用

房地产业是国民经济的基本载体，在许多经济发达的国家和地区，房地产业已成为经济繁荣的基本支撑点，是为生产乃至整个社会活动提供基础性条件的重要产业。主要表现为以下几个方面。

第一，房地产业是社会一切产业部门不可缺少的物质空间条件。农业劳动的对象和最重要的生产资料是土地；工业、商业、服务业、金融业等各行各业也都需要房屋和与其经济活动相适应的场地和交通用地，作为基本活动的场所。所以，房地产业发展的规模、水平、速度，都将直接决定并影响各行业的规模、结构、布局和发展水平与速度。同时，任何行业也必然会拥有相当数量的房地产，并作为产业部门固定资产的重要组成部分，直接参与价值生产和价值实现的经济过程。

第二，房地产业是社会劳动力生产和素质提高的先决条件。住宅是劳动力维持生命、恢复体力和养育后代的基本的生活消费品，或生存消费资料。如果没有住宅及与之相配套的文化、娱乐、教育、卫生、体育、公共设施等用地和用房，就没有劳动力的生产和再生产，劳动力的素质也难以得到提高。

第三，房地产业是城市经济建设的重要物质基础。土地、房屋、道路及其他公用设施的规划、开发和建设直接影响城市的形成与发展。现代城市是否具有高效益的经济活动，往往取决于城市内部的结构是否合理以及城市基础设施建设的完善程度。

第四，房地产业是国民经济积累资金的重要来源。房地产业是一个高附加值的产业，利用土地开发和房屋建设，可为国家提供大量的积累资金，加快城市建设的步伐。

① 顾云昌，住宅产业与经济增长（续），城市发展，1998 年第五期

② 人大课题组，国家自然科学基金应急课题“公房入市政策设计”课题报告，1998.12.P5

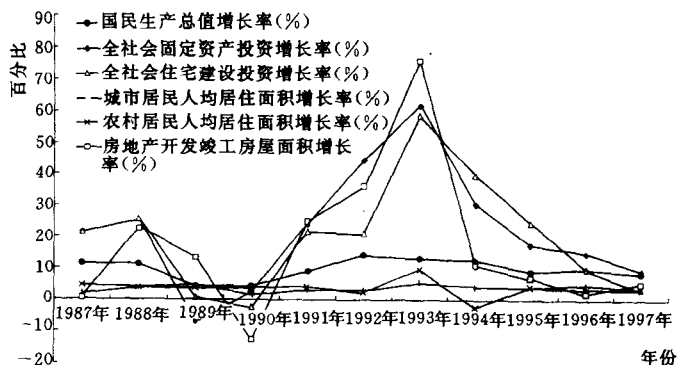


图 1-1 房地产发展与国民经济发展关系图

2. 房地产业在国民经济发展中发挥着先导性产业的作用

房地产业是产业链长、关联度大的产业，能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据统计，在我国每增加 1 亿元的住宅投资，其他 23 个相关产业就相应增加投入 1.479 亿元；被带动的直接相关或间接相关较大的产业有 60 多个。同时，住宅消费的提高还能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生产资料和生活资料消费的相应增长，其比率大约是 1:6。^①与房地产业相关性比较大的几个产业的具体关系分析如下。

(1) 房地产业对建筑业的带动作用

房地产业的发展直接为建筑业开拓市场、筹集资金，促进其资金的周转。建筑业为房地产业提供劳务和技术服务，建筑业的发展要以房地产业的发展为前提条件，房地产业的发展，土地开发和住房的建设，必然扩大对建筑业的需求，为建筑业提供更为广大的市场和发展机会。房地产业与建筑业的关系是“一荣俱荣，一损俱损”的关系。

(2) 房地产业对建材、冶金、化工、机械等产业的带动作用

房地产业的兴旺，为这些产业提供了立足的场所，扩大了对这些产业的社会需求，直接或间接地促进了这些产业的发展。

(3) 房地产业对金融业的推动作用

房地产业的投资量巨大、资金周转期长，房地产业的发展需要金融业的支持；反之，房地产业以其投资回报率高、投资风险小等特点，也是吸引金融业的投资的重要领域，房地产业的景气会带动金融业的兴旺，房地产业的低迷，首当其冲受损的是金融业，所以，两者也是息息相关的。

3. 房地产业在国民经济发展中发挥着其他重要作用

(1) 房地产业能够带动经济的发展

罗斯托的起飞理论和增长阶段理论认为，人类社会的发展可划分为 6 个阶段，由传统社会向工业化社会的转变是“起飞”阶段，在以后的每个阶段都应有“主导产业”的发展和带动。我国已经进入工业化发展的加速时期，这一阶段是房地产业作为支柱产业的形成时期。各业的发展需要房地产业的快速发展，房地产业的发展也将为经济的发展起到巨大的推动作用。

① 包亚钧等，房地产经济论，上海：同济大学出版社，1998.6

（2）房地产业能够促进城市经济的繁荣

房地产业的发展，有助于优化城市经济结构，提高城市的集聚效益；有利于城市生态结构的优化，改善投资结构；也能够促进房地产资源的合理配置，优化城市产业结构，增加城市财政收入；同时利于社会市场体系的培育和完善，促进企业的改革和发展。

（3）房地产业能够带动消费市场的开拓

除了房地产业的直接效应外，人们对物业功能质量和环境质量持续不断的追求和更新，必然带动和促进房地产及相关消费市场的发展。有了合适的住房，人们还希望创造更舒适的居住条件，如通过室内装饰、购置新式家具、电器等改善生活的空间。这样，无疑会带动各种装修材料和家电、家具的消费。同样，随着对办公条件要求的不断提高，也会带动现代通讯设施、自动化监控设备及自动化办公设备等产品的消费。

（4）房地产业能够优化城市消费结构

住房消费是居民消费中的重要组成部分。传统的经济体制下，我国住房实行的是实物性、行政性分配政策，人们对住房消费缺乏选择的自由，在传统的住房制度下，租金支出仅占生活总消费的比例不到2%，因此住房支出比例低是形成不合理的消费结构主要因素之一。随着住房制度的改革，以及居民收入的提高，住房消费比例逐步提高，住房使用已逐渐纳入市场的轨道。鼓励住房消费，使住房消费形成新的消费热点，不仅可以为房地产业筹集资金，也有利于形成合理的消费结构。

住宅成为新的消费热点是由人类改善居住条件的愿望和我国的实际情况所决定的。联合国在1989年通过了《到2000年的全球住宅发展战略》，要求各国政府必须为改善本国居民的住房条件做出承诺。《中国21世纪议程》指出，安全、舒适的住房，对每个人和每个家庭的幸福是不可缺少的，要改善人类居住区的基础设施和环境状况，建成优美、安静、居住条件舒适的人类居住区。与经济发达国家的居住水平比较，我国不论从人均住房面积还是住房成套率来讲，都还比较落后，潜在的住房消费市场应该说是非常巨大的。

当然，房地产业发展不当，也可能对国民经济产生不良或是负面影响。房地产业的发展需要同国民经济发展保持一定的比例，同时又要有相应的管理、监控措施，否则就会出现“泡沫”经济，危及金融业，冲击相关产业，以至影响整个国家甚至地区经济的发展。80年代以来发生在日本的“地产泡沫”导致的金融危机，近两三年发生的亚洲金融危机，均与房地产的投机运作、房地产市场失控有着密切的关系，是应该引以为鉴戒的。

三、房地产经济学

房地产经济学可以有广义和狭义之说。广义的房地产经济学概念可以理解为以研究房地产经济运行规律，以及研究房地产资源的合理利用与有效配置等宏观经济理论问题为主要内容的学科；狭义的房地产经济学概念可以认为以研究房地产开发、经营、消费、服务、管理的运行机制和规律为主要内容的一门部门经济学。

目前我国有关著作对房地产经济学的解释有：

“房地产经济学是一门以研究和阐述房地产业基础经济理论的部门经济学，具体研究房地产的属性，房与地的内在关系，房地产商品的特殊性，房地产经济运行机制和基本规律，房地产市场和价格，房地产开发和经营，房地产市场与金融，房地产法等房地产业经济关系及其运动中的最根本、最普遍的规律和运行机制”（王万茂等，房地产经济学，南京：东南大学出版社，1994.9）。

“房地产经济学是一门部门经济学，它是研究房地产经济实践活动的一门科学。本书主要研究社会主义市场经济条件下房地产经济的实践活动及其所体现的人与人之间的经济关系”（王克中·房地产经济学教程·上海：复旦大学出版社，1995.9）。

“房地产经济学就是一门研究房地产生产和再生产过程中的各种经济现象、经济关系和经济运行规律的科学，是一门研究和阐述房地产基本经济理论和房地产经营管理的部门经济学”（王洪卫等·房地产经济学·上海财经大学出版社，1997.12）。

“房地产经济学是一门研究房地产经济运动规律及其表现形式的科学。它要研究一个国家的房地产业在生产、交换、分配、消费等领域的经济活动、表现形式及其运行机制，包括在上述过程中所体现的各种经济利益关系以及由此导致的对经济效益的影响方式和表现形态”（张永岳等·新编房地产经济学·高等教育出版社，1998.6）。

归纳以上各家对房地产经济学的认识，其共同性表现为：强调房地产经济学是一门部门经济学，是研究房地产这一特殊领域的经济运行规律的科学。其不同点则表现为：有的强调房地产经济学包括的研究内容，并尽可能地列举说明；也有的学者则在说明房地产经济学研究内容的基础上，强调要研究房地产经济活动中所表现的人与人之间的权益关系。

综上述各种认识，笔者认为，房地产经济学是研究房地产资源配置基本经济理论、房地产经济活动运行规律以及房地产经济运行过程中所发生的经济关系的科学。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，解决生产要素的优化配置问题，这是房地产经济学要研究的一项主要内容。房地产业作为国民经济的重要组成部分，要保证房地产业的正常运行，不仅要研究房地产经济活动与国民经济的相关性，还要探索房地产自身的特殊运行规律，为房地产企业、政府以及其他活动者提供理论依据与指导。当然，研究房地产经济活动运行中经济主体之间权利、利益的分配与调整等经济关系问题，是保证经济活动正常运行的必要条件，也是房地产经济学要研究的重要内容。

第二节 房地产经济学研究对象与方法

一、房地产经济学的研究对象与内容

（一）研究对象

房地产经济学是研究房地产资源合理利用和有效配置基本经济理论以及房地产经济活动运行规律的经济学科，在整个房地产专业学科体系中处于先导和基础地位。房地产经济学的这一基本属性决定了它的学科特点与性质，也决定了房地产经济学特定的研究对象。

房地产经济学是经济学的一个分支，是经济学原理在房地产业这一特定领域的应用。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问题的学科。现代经济学认为社会资源包括三个部分：土地、劳动和资本，且认为社会资源具有稀缺的特点，而正是因为社会资源是稀缺的，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，这也正是经济学所要研究的主要内容。从某种角度来看，房地产经济学是运用经济学的基本原理，研究和总结房地产经济的特殊运行规律，它不仅要研究一般经济理论在这一领域的特殊作用，并总结房地产经济的特殊运行规律，如房地产市场供求、价格变动规律等等；而且也要研究房地产的开发、经营、消费、服务、管理等各个环节的运行机制和基本规律；甚

至还要研究房地产业与整个社会经济发展的相互关系，相关的调整政策等等。房地产经济学的研究结果，将为其他房地学科奠定理论基础，并提供指导思想。

随着知识经济的提出与发展，对传统的生产要素理论提出了挑战。知识经济理论把高科技作为经济增长的极点，视人力资本、新思想、资本和非技术劳动为四大生产要素，并以人才和新思想代替自然资源为特征。这一经济理论对房地产经济的研究也将提出新的问题，对传统的资源稀缺、资源限制理论，以及收益报酬递减等理论都要重新进行认识；知识经济理论也丰富房地产经济研究的内涵，对于经济发展的进一步国际化，以及信息成为决定生产力发展的重要“战略资源”所带来的对房地产发展的影响和变化要进行重新认识和研究；知识经济对房地产经济的研究提供了现代的研究方法和手段，系统科学、信息科学及数量科学的进一步发展，将极大地推动房地产经济的研究手段从传统走向现代。知识经济时代，房地产经济学所面对的将是一个更为丰富的全新课题和研究领域。

房地产经济学与土地经济学有着密切的关系，两者相互影响，也相互促进。研究土地经济学的学者及其专著很多，对土地经济学的解释也并不完全相同，但大致可以将土地经济学的研究内容概括为“三个三”，第一个“三”为三大关系：人与地、地与地以及人与人的相互关系；第二个“三”为三大影响要素：自然因素、经济因素及制度因素；第三个“三”为三大具体内容：土地利用、土地经济价值与土地制度。即从三大要素入手讨论三大关系，并可以具体列为三个主要内容。而其中人与人之间的关系是几大关系的核心，土地合理利用是土地经济研究的目的，土地经济价值是研究手段，土地制度是促进土地合理利用的保障，几个方面是相互关联、紧密联系的。与土地经济学类似，房地产经济学不仅要研究房地产经济的运行规律，也要研究房地产活动中人与人之间的权利与利益的分配及调节关系。

所以，房地产经济学应以房地产资源的合理利用与分配、在对资源利用过程中人与人的权益关系的调节，以及房地产业的运行规律、房地产业与国民经济的相关关系及其调控体系，作为自己的研究对象。

（二）研究内容

1. 房地产经济的基本理论

它包括：产权理论、地租理论、地价理论、房地产市场周期理论等。

当现实中，建立在斯密理论基础上的新古典经济研究的和谐、完善和完全竞争式的市场经济的前提不存在时，即交易过程中发生的费用为零或可以忽略不计的条件不成立时，行为人不可能通过自愿的交换活动达到资源的最优配置，产权制度安排对资源配置的影响必然引起经济学的重视。所以，由于市场存在缺陷，如经济人不具有完全性、信息不对称、外部经济效应及公共产品等会引起机会主义的普遍存在，并迫使行为人在交易中采取各种措施保护自己的利益，因此产生交易费用，并使得交易费用大于零成为事实。产权经济学认为，通过产权制度的安排，确立排他性的产权以及对产权实施有效的保护，可以降低交易费用，并可提高资源配置的效率。房地产产权关系及产权制度的确立，也可以有效地节约交易费用，并通过以下几个方面发挥作用：界定交易界区，明确产权交易范围；确定产权关系，促进制定公平而有效的交易规则，规范市场交易行为；界定产权，使行为人形成合理的预期，并使权利与义务对称化，使产权主体在利益动机的激励下从事市场交易活动；确定产权，使公平、自由的市场交易成为可能，使资源能根据市场的需要在全社会自由流动，

提高资源配置的效率。

地租、地价理论是非常古老和经典的经济学理论，也是房地产经济学的重要理论问题。经过了长时期的理论与实践的发展过程，地租、地价理论已不断得到丰富和发展，成为研究和探讨房地产问题的重要力量依据。讨论地租、地价理论，要注意认识马克思主义地租、地价理论与西方经济学地租、地价理论的本质区别。如对地租与一般剩余产品的认识的区别，地租是剩余产品，但剩余产品不一定就是地租。西方经济学认为地租是剩余产品，但并没有对其特殊性进行分析。马克思认为资本主义的地租与一般的剩余产品不论在质上还是量上都不能等同。在质上，地租是超额利润的转化形式；在量上，地租只是剩余产品的一部分。在分析问题时，要注意两种理论的本质区别。

讨论地租、地价理论，也要注意不断发展和丰富马克思主义的地租、地价理论，特别是对社会主义时期地租、地价理论，对城市地租、地价理论问题的讨论要注意从现实问题入手，总结新的问题和新的解释，以适应时代发展的需要。

市场周期理论在国内研究和应用的历史还不长，特别是对房地产周期的研究，由于基础资料、数据的欠缺，加上房地产市场发育的不成熟等原因，基本上还是一个有待进行全面、系统开发和研究的重要领域。

2. 研究房地产经济活动及其运行的基本规律和相关关系

包括：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。

房地产业是国民经济中的一个重要产业，也是一个特殊的产业。它的重要地位已得到各国经济发展的验证，并表现出越来越重要的影响。研究房地产业与国民经济运行的相互关系、房地产业与其他产业的关系以及房地产业内部各环节的运行规律等都是房地产经济学的重要研究内容。

房地产业运行的特殊性，不仅表现在房地产客体本身的特殊性，也表现在房地产业各环节及其与外部环境联系的特殊性，同时还表现在房地产资金运行的特殊性。从房地产本身性质来看，房地产属于不动产，其位置是固定不变的；同时，房地产是耐用消费品，对房地产投资一般数量较大，且资金占有周期长、变现能力差，准确把握房地产的特殊性质，是研究房地产经济的基础；从房地产经济活动的运行过程来看，房地产的开发、经营、使用、管理等不同环节的跨度大，各环节的技术性强，且各环节涉及投资者、开发商、金融借贷者、购买者、使用者、物业管理者、政府各管理部门等的关系，房地产经济学不仅要研究这些关系的特点和运行规律，也要研究不同环节的相互协调的规律。这是房地产经济学要研究的主要内容。房地产的投资回报率一般比较高，投资可以一次性收回，也可以多次收回，对房地产资金运行特点的研究也是房地产经济学的主要内容之一。

产权关系、供求关系、收益关系是房地产经济运行的基本的和重要的关系。房地产的产权关系复杂、特殊，产权关系的明确界定，是房地产市场正常运行的保证，也是协调房地产收益分配关系的基础；房地产市场供求关系的协调，可以维护房地产产权关系的稳定，实现房地产的保值和增值的目的；房地产收益关系的确定，则有利于刺激房地产市场的正常运行，保护产权关系。因此，对各方面关系的研究与确定，也是房地产经济学的重要任务之一。

3. 研究房地产运行的制度保障与政策环境，营造房地产业发展的良好的外界环境

房地产业与国家的政治、社会、经济发展息息相关，完善的土地制度、住房制度、房地产产权制度的建立，以及配套的金融、税收、价格、市场政策是房地产正常运行的保障，也是房地产经济学要研究的主要内容之一。

二、房地产经济学研究方法 with 特点

(一) 研究方法

房地产经济学作为经济学的一个分支，其研究方法也应沿袭一般的经济学的研究方法，即注重理论分析与实证分析、宏观分析与微观分析、定性分析与定量分析以及系统分析等，这是房地产经济学研究方法的一般要求。

1. 注重理论分析和实践分析

房地产具有很强的实践性和操作性，房地产经济学的研究要从对事物表象的观察入手，再从理论上分析事物产生的原因和后果，并提出解决问题的建议；在此基础上，进一步应用经济学、数量科学、系统科学等原理对某一具体问题进行分析，为房地产开发与经营提供决策依据。这是房地产经济学理论联系实际的基本方法。对土地利用效益进行评价、对土地最佳开发利用方式进行可行性分析、对房地产市场周期的分析等的研究，不仅是对房地产经济理论的进一步认证，也是为指导实践提供了具体的方法和措施，使理论与实践更为紧密地结合在一起。

2. 宏观分析和微观分析相结合

对房地产经济运行的宏观分析和微观分析也是相互联系的，虽然侧重点不同，即宏观分析侧重于整个社会或国民经济总体上研究房地产的问题，微观分析则从房地产业的具体活动进行分析，两者是相互影响、不可分割的。根据国民经济发展的要求，调整房地产业的发展规模与速度，有利于促进国民经济的发展；同样，在制订房地产发展规划时，也要充分考虑社会、经济、生态环境的限制与要求，促进房地产业的良性发展。

以房地产企业活动为代表的微观经济活动，涉及到具体项目的选择、确定、可行性分析、决策、项目选址、土地权利的获取、开发、经营、管理等一系列活动内容，这些活动无不遵循客观的经济规律，且要随时根据特定的条件进行决策和调整，因此，对这些一般规律和特殊规律的研究和总结，对房地产经济活动的研究有重要的指导意义。

3. 定性分析与定量分析相结合

在定性分析的基础上，进行定量分析是把握房地产经济活动运行规律及其变化动态，正确、全面认识房地产经济关系的重要方法。进行定量分析，已越来越受到经济学的重视。随着计算机技术的提高，信息、资料的不断积累和丰富，以及数学模型的广泛应用，对房地产经济问题在定性分析的基础上进行定量分析，已显得十分重要。这方面的研究也在不断增加，其研究的成果不仅对房地产宏观经济的运行有着重要的意义，而且对房地产企业微观经济也有着重要的影响。

(二) 研究的特点

房地产是一个特殊的、极为复杂的领域，除了采用一般研究方法以外，也要强调进行一些有针对性的理论与方法的研究。

首先，应注重不同经济学理论的应用的研究，如产权经济学理论、福利经济学理论和观点的研究等。房地产经济学研究的客体是人类的生产和生活活动的基本物质条件。因此它不仅研究生产问题，还要研究消费和分配问题；不仅要研究经济问题，也要讨论与之

相关的非经济问题。所以对房地产资源的有效配置、房地产产权关系，以及对住宅分配中的利益的调整与协调等问题的研究，都要充分利用现有经济理论和方法。

其次，要注重相关学科理论与方法的应用，这里不仅包括上面所提到的数量科学、系统科学，也包括更为广泛的社会学、人口学、地理学、生态学、城市经济学、信息学等学科理论与方法的借鉴与应用，以丰富、充实房地产经济学的研究方法。参见房地产经济学知识结构图 1-2。

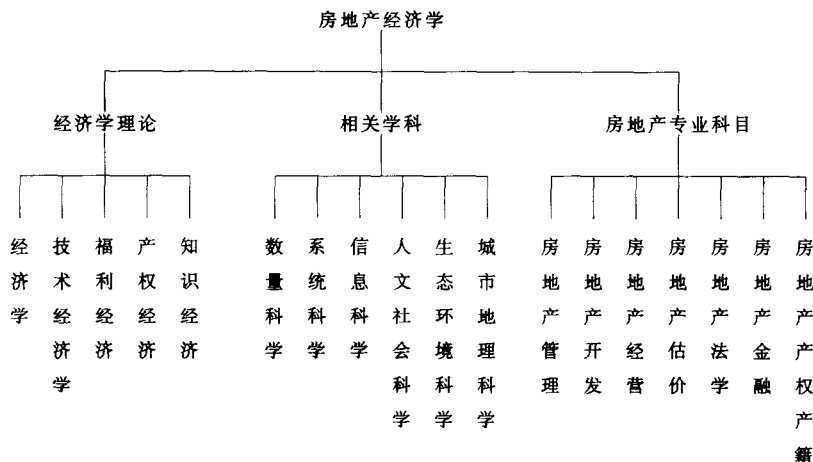


图 1-2 房地产经济学知识结构

最后，要注重个案研究。房地产位置的固定性，以及影响因素的复杂性、多样性，使得对房地产经济运行的研究必须对具体问题进行分析，不同区域、不同城市甚至城市的不同地段都会表现出其独有的特性，必须进行专项的研究。

三、房地产经济学与有关学科的关系

与房地产经济学有关的学科可以分为三类：第一类是房地产专业的相关课程，如房地产开发、房地产经营管理、房地产产权产籍管理、房地产估价、房地产金融、房地产法学等课程；第二类是与房地产相关专业的课程，如建筑专业、管理专业、会计专业以及法律、经济、社会学、行政管理等专业的课程；第三类是为研究房地产提供基础理论和方法的学科，如测量学、制图学、计算机、系统工程、运筹学等等。

房地产经济学与这几类学科均有着密切的关系，但其关系又不完全相同，其中第三类学科是研究房地产经济学的手段和方法；与第二类学科是相互渗透、相互补充的关系，特别是对交叉性、边缘性的问题的研究，往往需要房地产经济学与相应的学科相配合、相互补充；与第一类学科的关系，应该最为密切，房地产经济学为这些科目的研究提供理论及方法指导，是不同科目研究的前题和基础，同时各个科目又是对房地产经济学所研究问题的具体化、深入化。

第三节 不同学科对房地产经济活动的研究简介

国外对房地产的研究起步较早。早在 17 世纪末，资产阶级古典经济学家威廉·配第第

一次提出级差地租的概念，并对级差地租、土地价格等做了初步阐述，开创了房地产经济理论研究的先河。而后，杜尔哥（A·R·J·Turgot, 1727~1781）、亚当·斯密（A·Smith, 1723~1790）、大卫·李嘉图（D·Ricardo, 1772~1823）等相继对土地经济问题及住房问题进行了探讨。马克思在批判和继承资产阶级古典经济学理论的基础上，创造了科学的地租、地价理论体系，对地租构成、地价量化及建筑物地段地租做了深入的研究，为我国房地产经济理论研究奠定了重要的理论基础。另外，恩格斯、列宁等的研究更进一步完善和丰富了马克思的土地经济理论。早期的房地产经济理论研究由于受到实践水平的约束，即房地产业发展水平较低的影响，研究是零散的，大部分是基础理论的阐释，主要依附于政治经济学、经济学、土地经济学及其他学科。随着房地产业的逐步发展，关于其发展规律的研究也日益深化，以下是不同学科对房地产经济活动渗透和研究结果的简要介绍。

一、土地经济学

土地经济学是比较早期研究土地、房地产问题的学科。1924年，美国经济学家伊利（L·T·Yelly）和莫尔豪斯（E·W·Morehorse）合著的《土地经济学原理》的出版，是经济学开始系统研究土地及房地产发展的标志。在其著作中阐述了土地制度、土地价值、土地课税、土地利用等一系列的问题，但其侧重点放在农业用地上。1945年，伊利的弟子R·U·拉特克利夫出版了其代表作《城市土地经济学》，其中分析了城市土地场均衡模式等，是第一部比较系统研究房地产业发展规律的经济著作。1984年加拿大经济学家，R·U·拉特克利夫的弟子哥德伯格（M·Goldberg）与P·钦洛依（P·Chinlog）合作撰写并发表了《城市土地经济学》专著。这部著作除研究土地供需、房地产市场、房地产金融市场以及住房等问题外，还开始研究了土地利用控制、房地产政策调控、土地投机防范等市场调控问题。但是，纵观全文，作者没有把房地产业作为一个部门来进行研究，只是把房地产作为城市经济活动中一个重要的生产要素来研究。

在中国，1930年出版的章植的《土地经济学》被公认为是第一本土地经济学研究著作，这一时期还有张丕介、朱剑农的土地经济学专著，是中国土地经济学的初创阶段。80年代以来，以周诚、张熏华、刘书楷、毕宝德等为代表的土地经济学家先后撰写关于土地经济问题的研究专著和教材，其共同特点是以马克思主义原理并结合中国的实际问题来系统地分析土地经济问题，并形成以周诚、毕宝德等为代表的人大理论体系，人大土地经济理论体系将土地经济问题划分为三个部分，即土地利用、土地制度及土地经济价值，并视土地利用为土地经济的研究目的，土地制度是土地合理利用的制度保障，土地经济价值是调节土地合理利用的重要手段，同时将理论与实践紧密结合，并重点讨论中国改革过程中所出现的新问题、新动向，为我国土地制度与住房制度的改革奠定了理论基础。

在中国的台湾，土地经济和地政管理一向受到重视，并对土地制度、土地改革、地价、地税和土地金融等土地经济学问题有着系统的研究。

二、城市经济学

城市经济学关于城市最佳规模和城市规模分布的理论、城市土地利用与空间结构理论等城市经济学基本理论的研究，以及关于城市住房市场供求理论的分析、住房政策及城市交通、城市贫苦问题等微观城市问题的研究，是城市经济研究的重要内容，且直接或间接地影响房地产经济问题的研究，并为房地产经济学研究的拓展提供了重要的理论和方法参考依据。英国的经济学家巴顿（《城市经济学——理论与政策》1976年）在其著作中强调

土地利用与空间结构理论的重要性,指出:“发展空间经济理论,为现代城市经济学的研究奠定基础”。美国经济学家赫希(《城市经济学》1984年)也强调,“经济活动的空间特征是城市经济学的存在理由。”

60年代以后,城市经济学开始从城市内部的住宅及其他建筑物、土地市场等方面研究房地产业发展。区域科学家阿隆索(W·Alonso)和温哥(L·Tr·Wingo)提出了居住区位模式、房地产供需模式、土地与住宅市场均衡模式等问题的研究。劳瑞(I·S·Lowry)的大城市模式和哈里斯(B·Harris)的城市发展数量模式,就是比较典型的。1985年,英国经济学教授伊文思(Alan W·Evans)出版了其著作《城市经济学》,比较系统地分析了住宅区位、制造业区位、办事机构区位以及房地产市场等问题,是城市经济学派对房地产业发展进行比较系统研究的重要著作。

中国的城市经济学始于20世纪80年代初^①,其背景有着不同于西方国家的特点。如在西方城市经济学中具有特别重要地位的城市空间结构理论,在中国的教科书中却很少反映,且研究的角度和目的也与西方城市经济学有很大的不同。西方城市经济学注重分析地租、区位与土地利用三者的关系,注重分析企业和家庭的选址与土地利用的关系,所有这些分析是为了阐明城市土地利用的均衡与城市内部空间结构的形式,是为了从经济学上阐明城市内部空间结构的形成及其演化的原因。而中国的教科书大多只是一般地研究城市土地经济理论,以及城市土地制度和城市土地市场本身的问题,在理论和实践两方面很少将城市土地利用和空间结构结合起来,在诸多方面还有待于进一步地完善和发展。

城市规划学在土地利用原理基础上,研究土地开发活动以及房地产的空间优化配置,也是城市经济学派的重要一个分支。

三、地理学

地理学对房地产经济的研究主要侧重于空间演化、空间结构和空间政策。尤其是经济地理学、城市地理学对房地产领域的渗透更多,如许多地理家运用区位论原理,研究城市地域结构与地价空间差异、城市化与地价的动态变化、城市规模与房产价格差异、交通运输与地价变化等问题。地理学家很早就开始研究房地产开发活动的控制对策,参与了国土开发政策及城市规划政策的制定等。房地产经济活动已成为经济地理学的一个重要研究领域。

二战后,城市地理学得以空前的发展,并迅速发展成现代地理学中最大的独立分支之一^②。其原因主要是实践发展所推动的,即战后的大量城市重建工作及发达国家城市的土地、交通、住宅、环境、犯罪等各种日益尖锐的城市问题向城市地理学提出了挑战,也极大地激发了城市地理学者的研究热情,新思潮层出不穷。其中有代表性的区位学派开始注重系统化的计量分析,以区位论为主要理论基础,从距离入手,用统计方法寻求城市分布和内部结构的组织模式,并用这些模式模拟现状、预测未来、帮助区位决策,在研究方法上弥补了以往地理学研究的主观性和不精确性。

四、社会学

社会学注重人类居住区及人居环境的发展研究,包括社区问题、住宅合作社问题、福

① 蔡孝箴. 城市经济学. 天津: 南开大学出版社, 1998. 8

② 周一星. 城市地理学. 北京: 商务印书馆, 1997

利住房、老年人住房问题、居住环境以及贫困种族住房等问题。联合国专门成立了人类居住中心,研究人类居住问题,并督促各国政府重视人类居住区发展,帮助其实现全球性的可持续发展住房战略。

社区是社会学研究的重要概念,指的是一个地域内的主要社会活动或者生活方式基本上属于同一类型的相对独立的地区性社会。其中城市社区是以工商业活动为主的地域社会,它不仅具有巨大的经济功能,还具有政治功能、文化功能、科技功能等,是一个主要功能和多种功能相互密切联系在一起的社会实体,这种特征使得城市在发展中处于中心地位。社区同社会整体一样,是一个活的有机体,在不停地运动、发展。研究社区的目的,就要探讨社区发展的制约因素,以促使社区沿着健康、正常的轨道发展。

区位结构是制约社区发展的重要因素^①。以一个城市为例,如果它的住宅区同商业区以及煤店、粮店、菜场一类的生活服务网点在地域上配置不当,势必使得城市各行各业的人不得不每天为基本生活的需要而四处奔走,不能集中精力搞好工作。这实际上是等于削弱了推动这个城市发展的社会生产力。所以,建设一个新的社区或改造一个旧的社区,区位结构是首先要考虑的因素。且合理的区位结构要围绕着最大限度地满足社区成员各类生产活动和生活活动的需要而进行规划和建设。

五、行为学

行为科学注重研究市场经济活动主体的心理活动,主要研究房地产发展商的决策心理、项目区位选择指向、中间商的营销心理和房地产用户的消费心理,以及房地产投机者的行为心理、政府管理者决策行为心理等,并研究影响这些心理活动的主要因素,提出制约这些因素的有效措施和方法。

城市环境、交通环境及住宅环境等是人类为了生产和生活的目的而创造的环境,当人们从中得到享受、获取方便的同时,往往同时也会受到一些负面的影响,如交通可能产生的噪声,城市高层建筑产生的拥挤感等等,会使人产生烦躁,造成人与人之间的冷漠,并直接影响人的身心健康。心理学者的许多研究成果已证明这种影响的存在。鲍姆(A. Baum, 1977)等人对拥挤造成的影响提出了“非预期互动假设”。他让学生住进面积相同但是结构不同的宿舍:A结构有一条走廊、一个休息室、一个浴室;B结构分成几个套房,每一套房有三个寝室、一个休息室、一个浴室。结果发现,住在A结构的人比住在B结构的人感到更拥挤,因此对别人不友好,交往也少。研究者认为,在拥挤情况下,人与人的相互作用超过了所希望的数量,因此产生回避这种相互作用的倾向。

研究社会心理的学者注意到,平房或四合院的建筑有利于人与人之间的沟通,融洽彼此之间的关系;提供互相帮助,增加大家庭气息。而高层住宅虽然改善了居住条件,增加了居住面积,满足了独处的需要,但这种建筑设计却带来了孤独的问题,并导致住多层楼房人的身体和心理疾病的发病率超过50%^②。因此,从住房建设的角度来看,了解人们的心理活动规律,营造一个有利于人类身心健康的人造环境,是十分重要的。

① 吴铎. 社会学. 北京: 高等教育出版社, 1999. 5

② 章志光. 社会心理学. 北京: 人民日报出版社, 1996. 4