

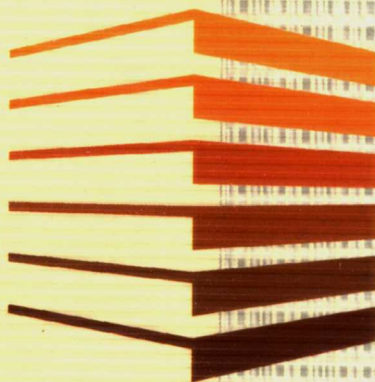


励学·经济学系列

现代房地产经济学导论

XIANDAI FANGDICHAN JINGJIXUE DAOLUN

高波 等 编著



南京大学出版社

中国·住房和城乡建设部

现代房地产经济学与论

王德生 著



中国·住房和城乡建设部

励学·经济学系列

现代房地产经济学导论

高 波 葛 扬 编著
张 志 鹏 厉 伟

南京大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

现代房地产经济学导论 / 高波等编著. —南京: 南京大学出版社, 2007. 4

(励学·经济学系列)

ISBN 978-7-305-05019-0

I. 现… II. 高… III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 039211 号

出版者 南京大学出版社
社 址 南京市汉口路 22 号 邮 编 210093
网 址 <http://press.nju.edu.cn>
出版人 左 健

丛 书 名 励学·经济学系列
书 名 现代房地产经济学导论
编 著 者 高 波 等
责任编辑 耿飞燕 编辑热线 025-83594087

照 排 南京玄武湖印刷照排中心
印 刷 南京京新印刷厂
开 本 787×960 1/16 印张 25.25 字数 509 千
版 次 2007 年 4 月第 1 版 2007 年 4 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-305-05019-0
定 价 38.00 元

发行热线 025-83592169 025-83592317
电子邮件 sales@press.nju.edu.cn(销售部)
nupress1@public1.ptt.js.cn

* 版权所有, 侵权必究
* 凡购买南大版图书, 如有印装质量问题, 请与所购
图书销售部门联系调换

内容简介

房地产经济学是一门研究对象独特、现实性强、新兴而引人注目的应用经济学科。任何个人、机构和部门都与房地产经济活动发生直接的关系。家庭的消费和投资选择,公司的投资和经营活动以及政府的经济政策和市场管制都离不开房地产经济理论的指导,房地产经济理论研究和实践探索日新月异。

本书沿着房地产、房地产业、房地产市场、房地产经济运行的政府职能这一线索,以房地产经济运行为主线,界定了房地产的内涵和自然经济社会特性;分析了房地产业成长的条件和规律;研究了房地产市场的运行机制和房地产供求、价格机制;探讨了房地产投资、金融、开发的原理及程序;阐述了房地产制度,公共房地产和住房保障的政府职能,以及房地产周期波动与宏观调控的理论和实践。

本书既可作为高等院校经济学类和管理学类或房地产经济管理专业的高年级本科生、研究生的教材或教学参考书,也可供相关经济管理领域的研究人员、政府决策部门、房地产企业经营管理参考使用。

序

《现代房地产经济学导论》是南京大学高波教授在主持教育部人文社会科学研究规划基金项目和国家社会科学基金项目的基础上形成的一本新著,也是高波教授十多年来从事房地产经济学教学和理论研究工作的一个阶段性总结。这本书是对转型期中国房地产业成长和房地产市场发育的一个系统总结,对探讨房地产经济运行规律有着重大的理论价值和现实意义。我想借为本书作序的机会,简要地谈一谈房地产经济转型和对房地产市场实行宏观调控的看法。

对转型内容和目标的研究及对转型期的摩擦和矛盾的分析一直是我国经济转型理论的重点,房地产经济问题的研究也不例外。我曾经提出中国当前推进的经济转型要涉及三个方面,即市场化、现代化和国际化。中国房地产业的成长全面、深刻地反映了上述三个方面的内容和特征,也是研究转型经济的一个典型而丰富的领域。①中国的房地产业在持续制度创新的条件下,房地产市场已经成为实行房地产资源配置的基础。②中国房地产业的高速成长促进了城市化水平的持续提升,为传统社会向现代社会转变创造了更好的条件。③中国房地产市场与国际房地产市场的联系越来越密切,国际资本流动对中国房地产市场的影响力日渐增强。在这一全面而深刻的房地产经济转型过程中,中国的房地产业获得了突飞猛进的发展,人民群众对住房这一生活必需品的需求不断得到满足,广大城镇居民的居住条件和生活质量得到实质性改善,为实现小康社会奠定了坚实的基础。围绕着中国房地产经济成功转型和高速增长,有许多课题值得深入研究,也有许多历史经验教训值得总结。

构建社会主义和谐社会是我们推进经济转型的重要目标。能否统筹兼顾好效率和公平是实现社会和谐的重要基础。然而,效率和公平问题在整个转型期都很突出,在房地产经济转型中更是一个很难解决的问题。从房地产经济成功转型的实践看,效率既不能远离公平,公平也不能远离效率,只有始终统筹好二者关系,才能促进房地产业和全社会的和谐发展。

从效率的角度来看,房地产经济的改革可以说是相当成功的。从传统计划经济体制下的福利性住房制度到形成竞争性的房地产市场,仅用了20多年的时间。房地产市场机制的运行和完善,所蕴藏的巨大威力是令人称奇的。对于这一点,我们既可以从数量众多、类型多样、风格各异的房地产项目中获得直观的感受,也可以从持续增长的房地产经济统计数据中得到理性的认识,还可以从日益细化、分化的房地产专

业门类中观察到客观事实。

房地产业增长过程中所取得的高效率是与改革过程中兼顾公平的努力分不开的。因为在房地产市场效率明显提高的同时,不公平问题也日益突出。如果不能及时地缓解或消除这些不公平问题,房地产经济的高效率是难以持续的。例如,在住房分配货币化的改革中,各地区的具体方案有所差异,但共同的一点是这些方案大都较好地体现了“效率优先、兼顾公平、按劳分配”的原则,全面平衡了新老职工、有房职工和无房职工的住房利益,将多重制度变迁所带来的振荡和不利影响降到最低。再如,国有土地使用权的出让制度由协议出让为主转变为以公开招标、拍卖和挂牌出让为主,这既符合了公平竞争的原则,也充分体现了市场机制追求的效率目标,获得了绝大多数企业和居民的赞同。同样,经济适用房制度的建立,也是对房地产市场失灵的一个必要的公平性修正。这一制度充分考虑了城镇居民收入水平差异的实际情况,在鼓励高收入阶层购买商品房的的同时,为那些中低收入阶层提供一些价位较低、质量较好的住房,避免了住房水平差异过大和由此产生的埋怨与抵制行为,从而增强了广大人民群众对住房制度改革的理解和支持,为提高房地产经济效率创造了制度条件。

房地产经济的公平性与其所包含的公共性相关。住房所具有的生活必需品的特性决定了在房地产中必须包括一个较大份额的公共房地产。这些纯公共房地产和准公共房地产的供给,一方面是为了满足行政、国防、社会事业部门及居住的基础设施需要,另一方面是为了保障低收入阶层的最基本住房需求,例如廉租住房等。公共房地产在大部分国家都是存在的,而且提供公共房地产的责任也大多主要由政府承担。公共房地产的供给实际上是以政府为主导的公共物品在社会成员之间的分配问题。例如,减灾防灾设施、市政工程设施、公共交通设施、公共园林绿化设施、公共卫生设施以及教育体育等各种房地产,所提供的服务是面向全社会成员的,不应该因各人的支付能力差异而有所区别。这就表明,公共房地产的享用或分配,应坚持公平原则,即政府在公共需求层次上追求公平目标,不论其供给的范围和数量有多大。

需要指出的是,公共房地产供给的公平原则与效率原则并不是绝对排斥的,政府追求公平的公共性行为 and 私人追求效率的市场性行为应协同作用。具体来说,公共房地产的生产和管理要体现效率要求。针对有些公共房地产效率不高的状况,可行的对策是,公共部门只是提供公共房地产,而其生产和管理则可以通过招标、承包等方式由私人部门来完成,其效率可能会更高。例如,公共卫生设施、公共体育设施的供给就可以通过确立产权并设立专营权来解决;公共交通设施的供给则可以采取收取公共设施使用费的方式来筹集公共投资基金。即使廉租住房的建造和管理,也可以考虑适当采取市场化的方式。这样一来,不同类型的公共房地产的供给会以其公共性纯度的差别分别由政府、事业单位和企业提供,居民会分别通过免费、低价或付

费的形式享用公共房地产。公共房地产会由于效率的提高而大大增加了供给,最终更好地体现公平原则。

房地产业对于宏观经济增长、人民生活水平提高、社会秩序安定都有着重大的影响。对房地产市场的有效调控和管理可以消除许多的不和谐因素。现阶段房地产业发展也出现了一些影响社会和谐的问题:一是房地产价格上涨较快,与广大人民群众的收入水平及住房承受能力的差距较大。二是房地产泡沫发生的危险增大。房地产具有一定的虚拟资产特性,虚拟资本提供了市场投机的机会,当虚拟经济超过实体经济可以支持的程度时,就会形成经济泡沫。可以说,虚拟经济与泡沫经济只有一步之遥,在房地产投机活跃和房地产虚拟经济规模快速扩张的条件下,极有可能导致房地产泡沫的破裂。三是房地产市场秩序不够规范。房地产市场上存在的一些信用缺失、规则缺失、秩序混乱的现象既降低了效率,也容易导致经济社会的不和谐。对此,近几年来中央多次强调房地产市场健康发展的重要性,出台了一系列政策措施对房地产市场进行宏观调控,已经取得了初步成效,对于消除不和谐因素,促进社会和谐发展具有关键性作用。

市场化改革和社会和谐之间的关系实际上是发展和稳定的关系。房地产业的发展离不开稳定、和谐的社会环境,房地产市场的高效率需要在兼顾公平中实现。在转型经济的复杂背景下,促进房地产业又好又快发展的关键是科学地对房地产市场进行宏观调控。

培育理性的市场主体,是科学调控房地产市场的着眼点。行为经济学的研究表明,在房地产这种具有虚拟资产特性的市场上,非理性的消费、投资和投机活动是导致价格剧烈波动的决策基础。各级政府通过建立可信的市场信息披露制度和加强市场引导,能够有助于市场主体更为理性地对待风险和利益,减少市场中的“非理性繁荣”。

对房地产市场的科学调控还要强调维持市场秩序的制度安排。在房地产市场信息不完全、不对称的条件下,严明的法制环境和自我实施的制度安排是建立和规范市场秩序的基础。为此,在运用经济手段、行政手段和法律手段对房地产市场进行宏观调控的过程中,要突出增强房地产业的自律和对中介组织的监督,促进以守信为核心的文化信念的形成。

当然,在充分总结中国房地产业发展的经验、教训的基础上,科学实施房地产市场的宏观调控,需要有长期而扎实的跟踪分析,需要将一般规律与中国实践的有效结合,需要有更多的专题性研究成果。南京大学高波教授编著的《现代房地产经济学导论》无疑能够满足这种社会需求。本书既科学阐述了房地产经济运行的基础理论和基本规律,又紧密结合中国房地产经济发展的理论前沿和实践中的热点问题展开研究,将会在普及房地产经济学知识、解释房地产市场现象、揭示房地产经济发展规律、

解答房地产决策难题等方面发挥很好的作用。

与同类教材相比,这本书在理论方法和结构体系上都具有较大的突破和创新。具体地说,有以下几个方面的显著特点。第一,本书沿着房地产、房地产业、房地产市场、房地产经济活动的政府职能这一线索,以房地产经济运行为主线,以房地产的经济社会特性为出发点,从经济理论和产业政策角度分析了房地产业成长的条件和规律;研究了房地产市场的运行机制及供求、价格机制;探讨了房地产投资、金融、开发的原理及程序;介绍了房地产制度、政策及宏观调控的现状和模式。第二,本书不是面面俱到地论述房地产经济学的有关问题,对于那些次要的或技术性较强的问题只是加以简要介绍,集中对一些关键的房地产经济运行规律进行深入的探讨。

目前,房地产经济学不仅是一门应用性学科,而且有关房地产经济分析的论文也为学术界所重视,在一些主流学术刊物上发表。因此,学习房地产经济学不仅要解决“入门”的问题,而且还要尽快解决“升级”的问题,即通过学习,进入专业研究前沿,以迅速提高学术研究水平。本书在介绍国内外学术界的最新研究成果的同时也列出各专题中有待深入研究的问题。这就将入门和升级有机地结合了起来。

房地产经济学是应用性很强的学科,本书无论在内容安排上还是在观点论述上,都着眼于房地产业经营和管理的实践需要,介绍一些操作性比较强,对现实具有较大指导作用的内容。例如,在房地产价格评估、房地产投资、房地产金融、房地产开发等章节,既提供了必要的理论解说,也对一些常用的程序、方法和条件进行了较为详细的阐述,使得一些在“象牙塔”里了解房地产市场的学生能够更多地掌握现实中需要的知识和技能。

总之,《现代房地产经济学导论》这本书做到了名副其实,在理论方法上应用了现代经济学的成果;在研究对象上注重了现代中国房地产经济的实际情况;在基本功能上实现了“教学”与“研究”的有机结合;在内容深度上,把握了“打基础”和“上台阶”的“导论”定位。当然,本书还仅是一本导论,房地产经济学研究还有非常广阔的空间有待继续拓展,还有大量现实性的问题需要进行专题研究。例如,转型期中国的房地产制度创新研究,如何更有效地实施房地产市场的宏观调控研究,快速城市化背景下中国房地产业成长研究,中国房地产业发展前景分析,中国居民住房保障体系研究,国际房地产价格传导机制研究等。我期待,高波教授和他的研究团队能够在解答上述问题中做出更多的贡献,也能够为我们带来更多更新的房地产经济理论研究成果。



2007年春节

目 录

绪 论

一 房地产经济活动与经济学理论	1
二 房地产经济学的研究对象和学科特点	4
三 房地产经济学与其他学科的关系	6
四 房地产经济学的主要研究方法	8
五 本书的逻辑框架	10

第一章 房地产:内涵与特性

第一节 房地产的界定与分类	14
一 房地产的内涵	14
二 房地产与相近概念简析	16
三 房地产的分类	18
第二节 房地产:从三个视角的理解	21
一 作为一种实物和空间的房地产	21
二 作为一种生活必需品和一种生产要素的房地产	22
三 作为一项财产和一组权利束的房地产	23
第三节 房地产的特性	31
一 位置的不动性	31
二 使用的耐久性	32
三 异质性	32
四 投资、消费的两重性	33
五 增值性	34
六 房地产产权的可分割性	34
七 开发使用的外部性	35
八 文化美学特性	35

第二章 房地产业:形成、定位与发展

第一节 房地产业的形成	38
一 房地产业的概念与构成	38
二 工业化、城市化与房地产业的兴起	40
三 产业结构演变与房地产业成长	43
四 消费结构升级与房地产业扩张	44
第二节 房地产业的性质定位与功能定位	47
一 基于不同产业分类的房地产业性质定位	47
二 支柱产业:房地产业的功能定位	51
第三节 房地产业与国民经济的相互关系	54
一 房地产业在国民经济发展中的主要作用	54
二 国民经济主要经济变量对房地产业的影响	55
三 房地产业与国民经济的协调发展	58
第四节 中国房地产业的发展	60
一 中国房地产业的发展历程	60
二 中国房地产业的发展现状	62

第三章 房地产市场:体系、结构与运行

第一节 房地产市场的内涵、体系与构成要素	70
一 房地产市场的内涵和特性	70
二 房地产市场体系	73
三 房地产市场构成要素	78
第二节 房地产市场结构	81
一 房地产市场的区域垄断	81
二 房地产市场的市场势力	84
三 房地产市场进入壁垒	86
第三节 房地产市场的运行与功能	90
一 房地产市场运行机制	90
二 房地产市场运行的功能	92

第四章 房地产需求、供给及其均衡分析

第一节 房地产需求分析	95
一 房地产的需求法则和影响因素	95

二	消费性房地产(住宅)需求	99
三	生产要素房地产需求	105
四	房地产投资及理财需求	109
五	房地产的需求弹性	110
第二节	房地产供给分析	113
一	房地产的供给法则和影响因素	113
二	土地供给的一般条件	115
三	房产供给:生产函数	116
四	房地产的供给弹性	119
第三节	房地产的供求均衡及其调节	120
一	房地产供求均衡分析	120
二	房地产空置率分析	121
三	房地产市场均衡的四象限模型	123

第五章 房地产价格:本质、决定及波动

第一节	地租、地价理论	129
一	地租、地价理论的发展脉络	129
二	古典政治经济学及古典经济学的地租理论	130
三	马克思主义地租、地价理论	131
四	新古典经济学及现代经济学的地租、地价理论	132
第二节	房地产价格的本质、特性及其构成	133
一	房地产价格的形式与本质	133
二	房地产价格的特性	136
三	房地产价格的构成	138
四	影响房地产价格变化的主要因素	141
第三节	厂商行为与房价的决定	143
一	基于供给的房地产价格	143
二	基于供求均衡的房地产价格	150
三	基于开发商定价策略的房地产价格	151
第四节	影响房价变化的外生变量	157
一	利率与房地产价格	157
二	汇率与房地产价格	158
三	股价与房地产价格	160
第五节	房价波动的心理因素	162

- 一 预期与房价波动····· 162
- 二 房地产价格泡沫形成的心理基础····· 163

第六章 房地产价格评估:原理、方法及案例

- 第一节 房地产价格评估的内涵、原则与程序····· 166
 - 一 房地产价格评估的内涵及组织机构····· 166
 - 二 房地产价格评估的原则····· 168
 - 三 房地产价格评估的程序····· 170
- 第二节 收益法····· 173
 - 一 概念与原理····· 173
 - 二 收益法的估价程序····· 174
- 第三节 市场比较法····· 178
 - 一 概念与原理····· 178
 - 二 市场比较法的估价程序····· 178
- 第四节 成本法····· 182
 - 一 概念与原理····· 182
 - 二 成本法的估价程序····· 183
- 第五节 剩余法····· 186
 - 一 概念与原理····· 186
 - 二 剩余法的估价程序····· 187
- 第六节 房地产价格评估报告案例····· 189

第七章 房地产投资:区位、风险与收益

- 第一节 区位理论与房地产投资····· 199
 - 一 区位的基本内涵····· 199
 - 二 城市地域空间利用结构与房地产区位····· 200
 - 三 房地产区位对房地产投资的影响····· 204
- 第二节 房地产投资与风险分析····· 205
 - 一 房地产投资及其方式····· 205
 - 二 房地产投资主体与投资原则····· 208
 - 三 房地产投资风险分析····· 209
 - 四 房地产投资要素与投资收益····· 210
- 第三节 商业地产投资····· 212
 - 一 商业地产特征····· 212

二	商业地产的价值分析	213
三	商业物业类型	215
四	商业地产的开发经营模式	215
五	商业地产市场分析	216
第四节	写字楼投资	217
一	写字楼物业的特征	217
二	写字楼市场分析	218
三	写字楼的未来发展趋势	219
第五节	旅游及休闲地产投资	221
一	旅游及休闲地产特征	221
二	旅游及休闲物业类型	222
三	旅游及休闲地产市场分析	223
第六节	工业地产投资	224
一	工业地产市场投资特征	225
二	工业地产投资的影响因素	225
三	工业地产开发经营模式	226

第八章 房地产金融:融资方式与工具创新

第一节	房地产金融的发展、体系及其理论	229
一	房地产金融的产生与发展	229
二	房地产金融的类别与体系	232
三	房地产金融的基本理论	237
第二节	房地产信贷融资分析	239
一	信贷融资的运用方向	239
二	信贷融资的主要方式	241
三	信贷融资的主要决定因素	243
四	抵押贷款的方式选择	244
第三节	房地产证券融资分析	248
一	抵押贷款二级市场	248
二	房地产股票融资	251
三	房地产债券融资	252
第四节	房地产信托、保险与公积金	252
一	房地产信托	252
二	房地产保险	254

三 住房公积金	255
---------	-----

第九章 房地产开发:决策、经营与过程管理

第一节 房地产企业理论	259
一 房地产企业的基本概念	259
二 房地产企业的特性	260
三 房地产开发企业的经营范围	261
四 房地产开发企业的核心能力	262
第二节 开发项目选址的决策分析	263
一 房地产项目选址的基本思路	264
二 土地储备与房地产项目选址决策	265
三 开发项目选址决策的步骤	265
第三节 开发项目的可行性分析	266
一 可行性研究的目的和作用	266
二 房地产市场调查与预测	268
三 房地产开发项目投资与收入估算	271
四 房地产开发项目的财务评价	273
第四节 房地产开发资金筹措	275
一 房地产开发资金的分类及特点	276
二 房地产开发资金直接筹措的途径	277
三 房地产开发资金间接筹措的方式	278
第五节 开发项目的过程管理	280
一 房地产项目开发的模式与机会选择	280
二 房地产项目开发规划设计管理	281
三 房地产开发项目招投标管理	283
四 房地产开发项目工程质量管理	285
五 房地产开发项目成本控制	286

第十章 房地产制度:功能、变迁及国际比较

第一节 房地产制度的实质、类别与功能	289
一 制度理论与房地产制度	289
二 房地产制度体系	293
三 房地产制度的功能	295
第二节 土地制度分析	297

一	土地制度的内涵与模式	297
二	中国城市土地制度的变迁	300
三	中国农村土地产权制度变革及现状	306
四	土地制度的国际比较	308
第三节	住房制度分析	309
一	住房制度的内涵与类型	309
二	中国住房制度的变迁与现状	311
三	住房制度的国际比较	313
第十一章	公共房地产与住房保障	
第一节	公共房地产的性质与类型	317
一	公共物品与公共房地产	317
二	公共房地产的类型	319
第二节	公共房地产的供给体制与供给体系	321
一	公共房地产的供给机制	321
二	公共服务房地产供给	324
三	社会事业房地产供给	325
四	基础设施供给	326
第三节	公共住房保障分析	327
一	公共住房政策的国际比较	327
二	中国公共住房政策的演进	332
三	经济适用房保障分析	336
四	廉租住房保障分析	338
第十二章	房地产周期波动与宏观调控	
第一节	房地产周期波动:内涵与事实	342
一	房地产周期的概念	342
二	房地产周期的划分	345
三	部分国家和地区的房地产周期	347
四	中国的房地产周期波动分析	354
第二节	房地产周期波动的理论解释	359
一	经济周期波动理论	359
二	房地产周期波动的影响因素	361
第三节	房地产市场宏观调控	366

一 房地产市场宏观调控的目标·····	366
二 房地产市场宏观调控的主要手段和政策工具·····	367
附录:常用中外房地产经济数据 ·····	372
后记 ·····	386