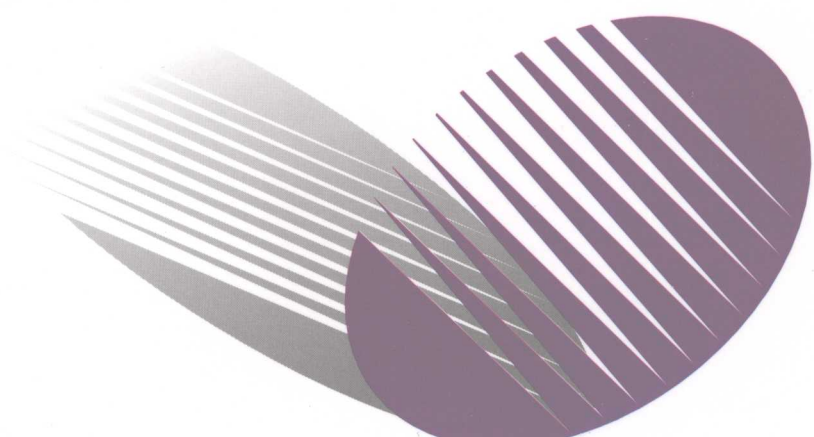


21世纪高职高专精品教材·房地产类

房地产经济学

FANGDICHAN JINGJIXUE

朱江 主编



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

21世纪高职高专精品教材·房地产类

房地产经济学

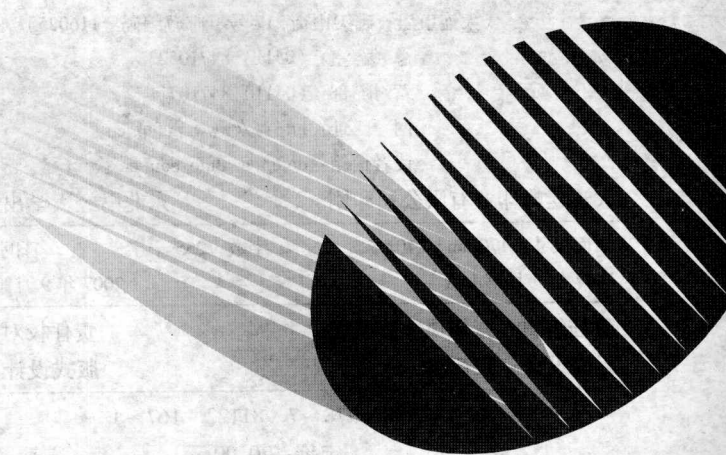
FANGDICHAN JINGJIXUE

朱江 主编



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

大连



© 朱江 2007

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学 / 朱江主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2007. 9

(21 世纪高职高专精品教材·房地产类)

ISBN 978 - 7 - 81122 - 167 - 1

I. 房… II. 朱… III. 房地产经济学 - 高等学校: 技术学校 - 教材
IV. F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 133942 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) 84710523

营 销 部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连建峰印业有限公司印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm

字数: 255 千字

印张: 12 3/4

2007 年 9 月第 1 版

2007 年 9 月第 1 次印刷

责任编辑: 张旭凤 张晓鹏

责任校对: 舒 晓

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81122 - 167 - 1

定价: 20.00 元

前 言

在计划经济福利分房大背景下，中国房地产业曾经历过低迷期。建设社会主义市场经济过程中，国家逐步取消福利分房政策，使住宅消费走向市场化，住宅消费开始逐渐成为城市居民消费热点。近年来，我国城市住房告别严重短缺时代，广大居民住房条件得到明显的改善，我国房地产业也迅速发展成为国民经济新的增长点。

如今，随着向全面进入小康社会目标迈进，住房需求又进入了一个新时期。从单纯追求人均住房面积的增长转变为追求品质、舒适。房地产业正经历从卖方市场向买方市场的转变，消费投资需求个性化日益明显，正在进入散户时期。产业增长方式从数量规模型向质量效益型转变，房地产业层次开始从传统型向生态化、智能化、工业化等现代模式转变，这一切意味着房地产经济进入结构变革调整和规范发展时期。

房地产业素有永远的朝阳产业之称，房地产是一切经济活动的基础和载体，国内外经济增长的历史和理论反复证明，房地产业对于经济发展具有高度的敏感性和超前性，房地产业与其他产业也有高度关联性。经济高速增长的过程必然是以房地产业的高速发展为前提和基础。实践证明，中国经济的高速增长同时也带动了房地产业的高速增长，反过来房地产业高速发展也使其日益成为国民经济增长的重要变量。但房地产业高速增长的同时，也出现了一些不正常、不和谐现象，地方政府为了政绩追求 GDP，开发商为了扩大利润和市场，中介商为了扩大营业额，投机势力鼓动媒体推波助澜，一度使房地产业投资过热，房价飙升，使产业发展方向开始背离其利于民生的根本，于是国家先后出台了一系列政策法规，旨在规范房地产业发展，抑制该产业投资过热，防止房价上涨过快远超居民实际购买力而引发一系列经济及社会问题。历史和现实告诉我们，“以人为本”是现代房地产业发展的根本特征，任何背离社会现实购买力而过度发展的产业难免会产生泡沫。

房地产经济学是研究房地产经济运行规律、房地产资源的合理利用与有效配置等宏观、中观理论性问题的学科。研究房地产经济发展规律，有助于了解房地产业与国民经济的内在联系，认识其运行机制和规律，能够促进房地产业健康、稳定和持续发展。

房地产经济学是经济学的一个分支，由于其涉及产业经济领域中观内容，因此

它与建筑经济学、农业经济学、商业经济学一样可归属于部门经济学范畴。房地产经济学既是一门基础理论型学科，又与实践紧密联系，属于应用性很强的经济类学科。在高职高专房地产类专业中开设此课程，能使学生对资源配置理论在房地产经济领域的应用、房地产经济的宏观运行规律有概括性的认识，为后续房地产营销、房地产估价、房地产金融、物业经营管理等课程打下理论基础。

为了贯彻教育部《21 世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》，培养适合市场需要的高等职业技术应用型人才，体现内容、形式双更新的“新概念”教材建设理念，编写人员在编写过程中加强了该教材的应用性和实践性，使实践性内容更加适应应用型职业的需要，同时，本教材也兼顾了理论性内容与高校本科教学内容的衔接性。因此，我们认为本教材能够很好地满足高职高专层次房地产类各专业的教学需要。

编 者
2007 年夏

目 录

第1章 资源配置理论 ⇨1

学习目标 /1

1.1 市场力量 /1

1.2 房地产和房地产业 /6

1.3 市场失灵与政府干预 /8

本章小结 /18

关键概念 /18

本章练习 /18

第2章 地租与区位理论 ⇨20

学习目标 /20

2.1 地租理论溯源和发展 /20

2.2 城市地租理论 /25

2.3 社会主义制度下的地租 /28

2.4 土地区位理论及其决定因素 /31

2.5 城市土地利用和合理规划 /34

2.6 区位与城市房地产业 /36

本章小结 /40

关键概念 /41

本章练习 /41

第3章 土地使用制度改革 ⇨43

学习目标 /43

3.1 土地与房地产 /43

3.2 城市土地资源配置 /48

3.3 我国城市土地使用制度改革 /52

本章小结 /58

关键概念 /59

本章练习 /59

2 房地产经济学

第4章 房地产市场 ⇨61

学习目标 /61

4.1 房地产市场概述 /61

4.2 房地产市场需求与供给 /66

4.3 房地产市场的均衡 /75

本章小结 /76

关键概念 /77

本章练习 /77

第5章 房地产价格体系 ⇨79

学习目标 /79

5.1 房地产价格构成与体系 /79

5.2 房地产价格运动和评估 /86

本章小结 /96

关键概念 /97

本章练习 /97

第6章 房地产税收 ⇨103

学习目标 /103

6.1 房地产税收概述 /103

6.2 我国现行房地产税收体系 /110

6.3 国外房地产税制的经验借鉴 /121

6.4 我国现行房地产税制存在的主要问题及改革的初步设想 /125

本章小结 /130

关键概念 /131

本章练习 /131

第7章 房地产投资与金融 ⇨133

学习目标 /133

7.1 房地产投资 /133

7.2 房地产投资机会选择 /139

7.3 房地产金融市场 /142

7.4 房地产金融机构信贷资金的筹集和运用 /149

本章小结 /153

关键概念 /154

本章练习 /154

第8章 房地产与国民经济 ⇨156

学习目标 /156

8.1 房地产业的产业地位 /156

8.2 房地产与国民经济周期 /164

8.3 房地产业的可持续发展 /170

本章小结 /173

关键概念 /173

本章练习 /174

第9章 房地产经济与宏观调控 ⇨175

学习目标 /175

9.1 房地产经济宏观调控的基本原理 /175

9.2 房地产经济宏观调控的主要政策手段 /180

9.3 房地产经济宏观调控系统 /189

本章小结 /193

关键概念 /194

本章练习 /194

参考书目 ⇨196

第 1 章

资源配置理论

[学习目标]

通过本章的学习，知道资源配置问题是房地产经济学的基础；了解资源配置、供给、需求、市场、市场经济、产业等概念，学习供求分析方法；掌握房地产业相关基础知识。

● 1.1 市场力量

经济学的主要任务之一是解决稀缺资源的最佳配置问题，房地产经济学是研究房地产资源配置效率的学科。提高房地产资源配置效率是房地产经济运行的目标，土地既是稀缺自然资源，又是经济资源，除了土地，房地产开发建设中还要运用建筑材料、装饰材料、劳动力、技术、信息等多种资源。如何充分利用房地产资源，提高资源配置效率，满足人民生活和经济发展需要，是房地产经济学研究的主题。社会主义市场经济要求市场机制在资源配置中发挥基础性作用，健全和完善市场机制的同时又必须辅之以宏观调控，这是为了实现房地产资源的更高效率的配置。房地产经济运行规律与房地产资源配置效率是统一的，二者共同构成房地产经济学的研究对象。

房地产作为一种具有公共产品性质的非完全竞争性产品，其特征主要包括：①区位固定性，即其地理位置和周边环境决定了房地产的功能、质量和价格；②昂贵性，即房地产开发建设周期长，需要的资金巨大，开发建设受容积率、建筑密度和建筑用途的限制也使其供给呈现相对有限性；③差异性，即房地产市场供给的产品非标准化，不同目标市场有不同的供求关系；④升值性，即它与普通商品不同，随使用时间的延续，土地和房产价格非但不降，反而很可能会上升；⑤长期性，即使使用年限远长于一般耐用消费品；⑥双重性，即土地资源的稀缺性造成的房地产低供给弹性和人口、社会发展带来的对房地产的持续增长的需求；⑦敏感性，即管理层

对房地产的规划设计、建设投资、广告定价都或多或少地进行管理。要认识房地产这种特殊商品的经济运行规律必须了解市场中内生和外生变量怎样决定和影响资源在该领域的配置。

市场由供给和需求两方面构成,房地产市场由主体开发商和消费者、客体房地产以及中介三方组成。

1.1.1 市场需求

影响商品需求的因素除了该商品价格,还有许多其他因素。当这些因素给定时,可以得到一条需求曲线,需求量沿着该曲线随价格的变动而变动。当这些因素变动时,需求曲线本身的位置也发生改变。因此,和原来相比,在同一价格水平上,需求量却改变了。在图1—1中,假设其他因素给定不变,则有一条个人需求曲线 D_0 ,它表示其他因素给定时,消费者购买量与价格之间的一一对应关系。例如,当价格为 P_0 时,购买量为 Q_0 。需求曲线右移(例如移至图中 D_1),称为需求提高。它表明:和原来相比,任意相同价格下的需求量都增加了。需求曲线左移(例如移至图中 D_2),称为需求降低。它表明:和原来相比,任意相同价格下的需求量都减少了。图中土地供给 Q_0 在中短期内均视为常量。

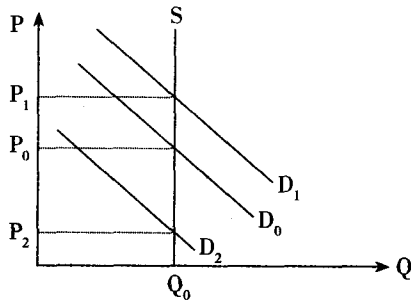


图1—1 土地供给与需求变动

此外,影响需求的其他重要因素还有消费者收入、消费者对商品的偏好、商品价格走势的预期、替代品价格、补充品价格等。当全部消费者的收入、偏好以及其他诸因素都既定时,市场需求就是确定的了。市场需求量仅随价格的变动而变动,即市场需求量沿着市场需求曲线变动。而当全部消费者的收入、偏好以及其他诸因素改变时,市场需求也随之改变,即和原来相比,在每一个价格水平上,市场需求量都改变了。

在这方面,市场需求的变化与个人需求的变化是非常近似的。但是,二者的区别在于:第一,市场需求变化的规模要大得多;第二,在市场需求的变化中,不仅各因素的影响以一种合力的形式出现,各因素自身也以一种合力的形式出现。比如,经过一段时期,有的消费者收入提高,有的消费者收入下降,若总的来看是收入提高,而且其他条件没有变化,就会使市场需求提高。

市场需求及其变化为生产者提供了社会需求的信息。市场需求及其变化的信息既是综合的,又是单一的、简单的。说它是综合的,是因为众多消费者对商品的不

同需要现在综合为在各个价格上的市场购买量。说它是单一的，是因为影响消费者的需要的诸因素都转化为单一的市场购买量对价格的反应。说它是简单的，是因为呈现在生产者面前的只是生产者最需要的信息本身（即价格与市场需求量之间的关系），至于信息的来源、收集、处理等则一概忽略了。

但是，市场需求和市场需求变化信息的存在，是以市场本身的存在为前提的。如果一个经济体制缺乏市场机制，而生产者又以满足消费者需要为其最大目标，那么，生产者就必须挨家挨户地进行调查，调查消费者的收入（如果存在收入差别的话）、消费者对各种商品的偏好，找到效用函数等。在此基础上，经过一定的处理，得到所有消费者的个人需要，最后汇总为社会需要。生产者将根据这一信息组织生产，并将规划进一步延伸到生产资料、原材料生产等方面。这样做的问题首先是信息量巨大，收集、处理、储存信息的成本很高，其次是信息具有时效性。得到信息的时间越早，信息的质量越高，决策的质量也越高，反之则信息和决策的质量越低。虽然说市场需求及其变化为生产者提供了综合的、单一的、简单的社会需要信息，但是，生产者总是在实际的购买发生之后，才得到有关市场需求的局部甚至只鳞片爪的信息。而生产者最迫切需要得到的是将要发生的真实的市场需求及其变化。在一般情况下，设想的市场需求及其变化总是落后于现实的市场需求及其变化。因此，市场经济的生产，就此点而论，表现为对市场需求及其变化的设想向现实逼近的不断的、事后的调整过程。在这个过程中，不但有成功者的欢乐，也有失败者的忧伤；不但有繁荣，也有萧条。

另外，由于市场需求及其变化是一种具有综合性的信息，它只反映了既定收入分配格局中的全部消费者对商品的需要。至于各消费者购买量的差别怎样、既定分配格局是否公平与合理等这一类问题，市场需求丝毫反映不出来。因此，要实现这一方面的社会目标，一般需要引入非市场机制。

1.1.2 市场供给

供给曲线是一条正斜率曲线，自左下向右上方倾斜，如图1—2中的 S_0 。供给行为与需求行为相反。由于厂商的边际成本曲线斜率为正，产量越多，边际成本越高，追求利润最大化的厂商为保证遵循 $P = MC$ 的规律生产，价格越高产量越大就成为其必然选择。因此，产品市场价格越高厂商越愿意提供产品，供给数量随价格升高而增加，随价格降低而减少。

供给曲线反映的是其他条件不变时，商品供给量与价格之间的正向关系。沿供给曲线上下变化，叫做供给量随价格的变化，而如图1—2中，当供给曲线由 S_0 平行右移到 S_0' 或左移至 S_0'' 则称为供给发生变化，其影响因素就不单纯只是商品本身价格了，还主要包括生产要素的价格变动、生产技术提高、厂商的数量变化、其他商品的价格变化、政府的税收和扶持政策等。生产要素价格降低、技术进步、厂商进入增加、政府扶植和税收优惠都会使供给曲线右移，反之供给曲线左移。

房地产商品的供给曲线与普通商品的供给曲线有所不同，土地作为一种有限的自然资源，其供应量在短时期内很难提高，因此一般将土地供给曲线斜率设为无

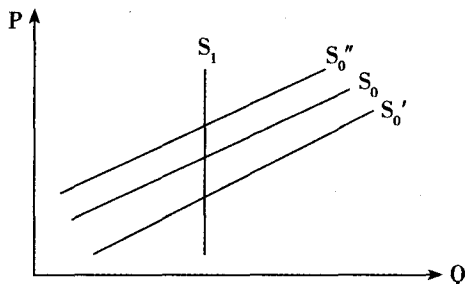


图 1—2 供给的变化

穷，即与产量水平坐标轴垂直，如图 1—2 中 S_1 ，这是为了研究方便，从理论意义上所作的一种近似假定。当然，从长期来看，现实世界也可以通过填海造田、开垦荒地、城市住宅占用农用土地等方式增加房地产市场上的土地供应。

1.1.3 需求的价格弹性、收入弹性和供给的价格弹性

1) 需求的价格弹性

替代性越强，替代商品的种类越多，则需求价格弹性越大。房地产的替代主要体现在房屋购买与租赁间的相互替代。房地产商品价格提高，如果在短期内，消费者未找到其替代品，则不得不维持原购买量。中国城市中新婚家庭对房地产有一定刚性需求，中国父母即使节衣缩食也要帮助子女买婚房。从长期来看，如果消费者愿意以替代方式来替代购房，如租房，则可以减少对房地产商品的购买量，投资者将投资目标转向其他投资品也会在一定程度上减少房地产需求。

若一种商品的可替代性较小，而对消费者来讲又有很重要的用途，则无论其价格如何变动，消费者都不愿意放弃对它的购买，即弹性较小。婚房对购房者而言其重要性毋庸置疑，因此形成了我国城市购房者中的一部分刚性需求，这种需求弹性较小。

若某商品在替代性和重要性方面与其他商品无异，但对该商品的购买支出会占消费者收入的较大比例，比如对中国人来说的轿车、房地产等，则其价格的变动会引起消费者较大的反应，即弹性较大。反之，若对某商品的购买支出只占消费者收入的较小部分，则弹性较小，如多数的生活必需品。轿车、房地产等大开支商品价格下跌往往能刺激消费者的购买欲，然而房地产商品还具有投资价值，因而投资者又会有追涨杀跌的操作特性，所以判断其需求状况比较复杂。

2) 需求的收入弹性

正常商品的需求收入弹性大于 0，即随着收入的增加，需求量也增加。劣等品的需求收入弹性小于 0，即随着收入的增加，需求量反而下降。就正常商品而言，奢侈品需求收入弹性较大，即随着收入的增加，奢侈品的需求量以较大的比率增加；生活必需品需求收入弹性较小，即随着收入的增加，生活必需品需求量以较小的比率增加。随着国民生活水平的日益提高，房地产需求的收入弹性也不断增大。

3) 供给的价格弹性

商品供给的价格弹性表现为供给曲线的斜率, 主要与产量调整的难易程度和时间长短有关。如果行业需要的固定资产所占的比重较大, 则产量调整较难, 供给弹性小; 如果行业需要的固定资产投资所占比例较小, 则供给弹性大; 调整产量时所需的生产资料用途较多则供给调整容易, 用途单一则调整困难; 产品生产周期短, 供给调整容易, 周期长则供给调整难。由于房地产商品的投资开发建设周期长, 虽然房地产商品的价格上升, 但是供应量不会在短期内增大, 因此房价仍会因供不应求而上涨, 这被称为房地产市场的棘轮效应 (Ratchet Effect)。

1.1.4 预期作用

普通商品价格上涨会导致需求量减少, 房地产作为一种兼具消费和投资双重功能的特殊商品, 其变化规律对供求关系不敏感, 而受价格预期影响较大。房地产商品投资额巨大, 开发建设周期长, 即使某种产品已供过于求, 房地产开发企业因为已经投入大量资本, 沉没成本太大, 不可能停工退出投资领域。反之, 当某种产品供不应求时, 虽然可以加快施工进度, 但也不能像普通商品一样迅速适应市场, 提高供给。人们对于投资品的购买, 理论上应当采取低吸高抛的原则, 即下跌时买进, 上升时卖出。但是, 由于预期的自我加强作用, 贪婪和胆怯往往战胜理性。证券市场中, 个人投资者大多追涨杀跌, 正是由于心理预期作用所致。当证券价格上涨时, 投资者预期自己买进后它还能上涨获利, 于是大力买进, 当证券价格下跌时, 人们由于恐惧而预期它将继续下跌, 于是争先卖出。人们买进房地产虽然主要是为了消费, 但毕竟该商品价值巨大, 具有一定保值增值功能, 因此人们在面对房地产市场中的价格涨跌, 也不自觉地采取与有价证券市场上类似的策略。历史经验告诉我们, 许多国家和地区房地产价格涨时恒涨, 跌时恒跌, 过热和萧条的趋势一旦产生, 宏观调控政策短时间内很难奏效, 这与预期不无关系。

[小资料 1—1]

需求价格弹性与消费者支出的定量关系

依据需求法则, 价格提高, 市场需求量减少, 反之则需求量增加, 消费者总支出是价格和需求量的乘积, 设 $E = PQ$ 为消费者支出, 两边求全微分得 $dE = QdP + PdQ$, 两边再同时除以 E ($E = PQ$) 得 $dE/E = (1 - E_d) dP/P$, 其中 dE 、 dP 、 dQ 分别代表支出、价格、消费数量的微分。

[小思考 1—1]

厂商出于利益最大化原则, 应对何种商品涨价? 何种商品减价?

答: 从上述公式可以看出, 当 E_d 的绝对值小于 1 时, 价格上涨, 支出增加; 当 E_d 的绝对值大于 1 时, 则价格下降, 支出增加。至此我们看出, 生产者掌握了商品弹性大小, 就能进行定价决策, 当出售的商品价格弹性较小时, 应选择涨价。而当商品价格弹性较大时应采取降价而薄利多销的策略。一般而言, 生活必需品涨价销售额会上升, 奢侈品降价才会促进销售。在日常生活中我们发现, 自从汽车大幅降价后, 它逐渐走入寻常百姓家, 而汽车产业也得以快速发展。

● 1.2 房地产和房地产产业

1.2.1 房地产的概念

房地产是指房产和地产的结合体及其衍生的权利关系的总和。这个定义包括以下两层涵义。

一是从实物形态上说,房地产是房产和地产相结合的统一物。具体而言,房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、卫生、体育等各行各业的用房等,地产是指用于房屋建筑的土地及地上地下一定范围的立体空间,包括地面及地上一定的空间和地下相关的设施等。一般自然意义上的土地的范围很广,只有当土地作为建筑地块及被相关设施使用的时候,才构成房地产的组成部分。所以实物形态的房地产,包括建筑地块和地基上的以房屋建筑为主要形式的定着物,是房产和地产的结合体和统一物。

二是从价值形态上说,房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。市场经济条件下,房地产产品是商品,房地产商品的使用价值是指可以用来满足人们生产和生活的各种需要,房地产商品的价值是指开发和生产该房地产所消耗的一般人类劳动的凝结。在房地产经营活动中,它必须通过生产、交换、分配、消费诸环节纳入社会再生产过程,包括房地产开发建设、销售、分配、使用和最终进入消费,房地产交易只是房地产权利关系(包括所有权、占有权、支配权和使用权)的转移和改变,而房地产本身位置不变。

归纳而言,经济学意义上的房地产既是房产和地产的结合体,又是具有商品属性的使用价值和价值的统一体,它体现了商品社会中人们之间的经济关系,是各种权利关系的总和。

1.2.2 房地产业

市场经济发展到今天,房地产业已经成为一个独立的产业部门,不仅包括房地产商品的生产环节,也包括相关流通和服务环节,成为由房地产开发、经营、消费、管理和服务等经济活动所组成的一个相互依存、相互联系的有机整体。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,房地产业被列入其中第八类,由四个部分组成,即出租和经营房地产,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。

为了研究方便,一般将房地产业定义为从事房地产开发、经营和管理等各类经济活动的产业。由于房地产业在国民经济中辐射及关联效应大,常被作为支柱产业。

房地产业是国民经济中具有生产和服务两种职能的产业部门,它体现了房地产经营过程中各种参与者之间的经济关系。房地产业的主要经济活动贯穿于房地产生产、交换、分配、消费诸环节之中。具体而言,在生产过程中,主要是房地产投资

开发,包括土地开发和再开发、房屋开发和供应等;在流通过程中,主要是房地产市场交易,包括地产和房产的买卖、租赁、抵押、典当等经营活动;在分配过程中,主要是通过房地产市场交换,使产品进入消费领域的中间环节,它是国民收入分配和再分配实现的重要途径。例如工业厂房、仓库等通过交换进入生产经营单位,实现房地产生产要素的分配,住宅通过市场购买进入家庭使用,住房公积金实现工资分配中属于个人的住房消费资料分配等。在消费过程中,主要是房屋使用过程中的物业管理,包括房屋的养护、维修、绿化、环境建设等服务性管理。

此外,由于房地产生产经营活动的特殊性,必然广泛存在与此紧密相关的各类中介服务,包括房地产咨询、房地产经纪和房地产评估等。随着房地产业的发展,房地产中介服务业也迅速发展起来,已成为房地产业的重要组成部分。同时,也由于房地产价值量巨大,其开发经营活动更需金融业的支持,如开发贷款、购房抵押贷款和住房公积金制度等,所以房地产金融也成为房地产业的有机组成部分。

可见,广义的房地产业的内涵应包括土地开发经营业、房产开发经营业、房地产中介服务业、房地产金融业和物业管理服务业等。

正是由于房地产业经济活动的复杂性、多样性和特殊性,在经营活动中必然涉及多方面的利益,体现各种各样的经济权利和关系。现实生活中涉及房地产经济利益的矛盾特别多。所以,在理解房地产业这个概念时,不能仅仅从其经营对象出发,而是应从宏观和微观上共同分析其所体现的经济关系。

1.2.3 房地产业的产业属性

本书所说的产业属性是指房地产业在三次产业划分中的归类。按国际上通用产业结构理论划分,第一产业主要是农业和采矿业,其特征是直接向大自然索取产品,生产过程中大自然参与成分较大,人类痕迹相对较少;第二产业主要是工业和建筑业,其产业特征是加工制造的产业,通过人类劳动改变物质原有的自然形态,生产出人们所需要的各类产品;第三产业主要是流通行业和各类服务行业,其特征是不直接生产产品,而是通过物资流通和劳动服务活动,为人们的生产和生活提供服务,旨在改善和提高生产效率以及人们的生活水平。在国民经济的产业结构体系中,房地产业应当属于第三产业的一个重要产业。

之所以如此划分是因为房地产业具有明显的第三产业产业特征。首先,房地产的投资开发活动主要是资源的整合、组织和管理等服务活动,并不直接建造房屋本身。土地开发、规划设计和房屋建造,则是委托给设计院和建筑公司承担的。房地产开发公司是为房地产商品的生产服务的。其次,房地产的销售经营活动,直接从属于流通领域,而流通行业理应划归第三产业。最后,房地产业中的一些分支行业,如房地产中介服务业、房地产金融业和物业管理等服务行业等,更是第三产业的直接组成部分。因此,房地产业应归属于第三产业。

在现实生活中,不能将房地产业和建筑业混淆,有必要将二者作比较分析。实际上,房地产业与建筑业是国民经济中两个既有密切联系又有实质区别的产业。一方面,由于二者的经营对象都是土地、房屋等不动产,在经营过程中互相渗透和交

叉,存在着紧密相连的关系。可以说,建筑业是房地产业的物质基础,而房地产业的发展又起着促进建筑业发展的作用。两个产业只有相互协作才能顺利完成房地产开发。另一方面,二者的产业属性、投入内容、经营方式和经济活动领域等又存在着较大区别。建筑业直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等物质生产活动,主要经营领域是房屋等建筑物的生产,在产业结构中属于第二产业范畴;而房地产业主要从事房地产投资开发、商品房销售、经营管理等经济活动,主要提供的是为生产、流通和消费服务的服务性劳动,本质上属于服务性行业,因而属于第三产业范畴。要正确认识二者关系,既要明确不同的产业属性,又要看到二者的联系,充分发挥二者相互配合、相互促进的作用。

[小资料 1—2]

房地产贷款额与房地产产业发展前景

20 世纪 90 年代,中国房地产的贷款余额总量占整个中国 GDP 的 0.26%,到了 2002 年就达到了 8 743 亿,占整个 GDP 是 8.54%,2003 年达到了 1.1 万亿,占整个 GDP 的 10%。然而,按照国外经验来看,房地产贷款总额可以达到 GDP 总额的 30%~60%,也就是房地产贷款额还能够增加到 2003 年贷款总量的 3~6 倍。

[小思考 1—2]

留心一下各城市最新的发展规划纲要,许多城市已经不把房地产业作为支柱产业,你觉得中国房地产业是否已经发展到尽头了?

答:从发展的角度看,各国在工业化过程中随着人均收入水平的提高,消费结构的变化都表现出同一的规律,就是都是先解决吃、穿问题,后解决住、行问题,中国的工业化和城市化远未完成,老百姓的吃、穿问题基本解决,然而未来随着城市化进程加快,将会有大量农村人口进入城市,对住宅的需求潜力巨大,因此房地产业发展远未到头。

● 1.3 市场失灵与政府干预

1.3.1 市场与市场经济

房地产业涉及的资源配置主要依靠市场完成。作为研究房地产市场的基础,我们必须首先了解什么是市场、市场经济,它们都有哪些特征,运作机制如何,市场是否真如亚当·斯密所预言的那样,有一只看不见的手在操纵,从而使供求能够自动达到均衡。

1) 市场

从狭义上讲,市场是指某种商品的交易双方实现供求交换的场所。其中包括两个重要的维度:时间和空间。从时间上说,市场可划分为现货市场和期货市场;从空间上来说,商品交换的场所既可以是实际同一时间内特定的空间范围,如集贸市场、超级市场;也可以是一个虚拟的环境,因为随着现代高科技的发展,商品的交换已经打破了具体空间的限制。从广义上讲,市场是商品、劳务和要素交换关系的

总和。房地产商品交易实质上是各种相关权利的转移过程。所以,这里的交易关系不仅是人们直接能观察和感觉到的物与物或者以货币为媒介的商品之间的交换关系,而且包含着人与人之间的经济利益关系,它一方面显示了社会需要的偏好,另一方面显示了人们之间通过社会交往,实现其自身经济利益,解决各种利益矛盾的社会关系。

具体来说,形形色色的市场可以划分为以下类型:

- ① 按照交易的空间地域分,可以分为国际市场、全国市场、地区市场;
- ② 按照交易是否有实际的场所分,可以分为有形市场、无形市场;
- ③ 按照市场竞争的程度分,可以分为完全竞争市场、垄断竞争市场、寡头垄断市场、垄断市场;
- ④ 按照交易对象的性质分,可以分为商品市场、要素市场;
- ⑤ 按照商品的特点分,可以分为有形商品市场、劳务市场;
- ⑥ 按照商品的用途分,可以分为生产资料市场、生活资料市场;
- ⑦ 按照交易的环节分,可以分为批发市场、零售市场;
- ⑧ 按照交割的方式分,可以分为易货市场、现货市场、期货市场、期权市场、信用市场。

2) 市场经济

市场经济是存在于发达商品经济社会的经济运行方式,是一种以市场为中心来组织社会经济、以市场体制为基础自动配置社会资源的经济运行方式。市场经济包括以下三方面含义:

(1) 市场经济是一种资源配置的方式。在发达商品经济社会中,资源配置有两种方式:一种是以市场机制为基础的配置方式;另一种是以计划机制为基础的配置方式。市场经济就是前一种资源配置方式。市场经济是以市场机制为基础自动实现社会资源配置的一种主要方式。市场经济突出强调了四点:一是突出了市场机制在资源配置中的基础性作用;二是强调市场机制在调节过程中的自动性和客观性;三是强调资源配置是在全社会范围内的,而不是个别地区、个别部门的;四是强调市场是全社会范围资源配置的主要方式,如果市场只是资源配置的一种方式(如在奴隶社会、封建社会就已存在),那还不能称其为市场经济,只有市场成为全社会范围内资源配置的主要方式时,才能称为市场经济。

(2) 市场经济是一种以市场为中心的经济体制。市场经济与其他形式经济的根本区别不在于是否存在国家干预或指导计划,而在于以什么为中心来组织经济运行。在商品经济社会中,要使市场经济作为社会资源配置的主要方式和经济运行的基本形式,必须有相应的体制条件来保证,特别是要求市场主体、市场体系、宏观调控、个人收入分配和社会保障制度等方面创建了健全的体制。

(3) 市场经济是发达商品经济社会的经济运行方式。商品经济的运行是指商品经济中经济发展的动态过程。这一过程是通过一定的经济调节形式实现的。一般来说,在发达商品经济社会中,计划调节方式和市场调节方式是同时存在的。但