



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

F

angdichan Jingjixue

房地产经济学

主 编 余 宏
副主编 何炳华 刘海林
主 审 武永祥



人民交通出版社

China Communications Press



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

F

angdichan Jingjixue

房地产经济学

主 编 余 宏
副主编 何炳华 刘海林
主 审 武永祥



人民交通出版社

China Communications Press

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/余宏主编. —北京: 人民交通出版社,
2008. 1

ISBN 978 - 7 - 114 - 06321 - 3

I. 房… II. 余… III. 房地产经济学 IV. F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 174714 号

书 名: 房地产经济学

著 者: 余 宏

责任编辑: 王 霞 (wxccpress@126.com)

出版发行: 人民交通出版社

地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号

网 址: <http://www.ccpres.com.cn>

销售电话: (010) 85285838, 85285995

总 经 销: 北京中交盛世书刊有限公司

经 销: 各地新华书店

印 刷: 廊坊市长虹印刷有限公司

开 本: 787 × 960 1/16

印 张: 16.5

字 数: 343 千

版 次: 2008 年 1 月第 1 版

印 次: 2008 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 114 - 06321 - 3

定 价: 26.00 元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)

前 言

自进入 21 世纪以来,我国的房地产业发展取得巨大成就。房地产业正慢慢成为诸多行业之间的一个重要枢纽,建筑、金融、运输、能源等,都与房地产业息息相关、密不可分。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。多年来,房地产一直作为经济学的一个分支,而今它正在向多学科、多领域发展,如房地产经济、房地产金融、房地产投资、房地产营销等。房地产不仅已将其触角伸到了中国经济中枢,成为重要的支柱产业,而且在学术领域也成为跨学科多元化的研究方向,因此,更需要人们对房地产经济学诸多理论问题进行不断地探索。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学科,也是一门研究房地产资源配置效率的学科。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。房地产经济学作为部门经济学,应以经济学的基础理论来研究房地产市场规律和房地产业发展规律;微观经济学理论是房地产市场运行、交易的基础理论,宏观经济学理论是协调房地产业同国民经济关系及房地产市场宏观调控政策、措施的基础。由于房地产的属性决定了房地产业的属性,也就决定了房地产经济学在很多方面区别于其他产业经济学,如地租理论、区位理论和房地产的区域性等。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,还是对于政府部门的管理,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。

全书共分 10 章。第 1 章导论,主要介绍房地产与房地产业相关概念、特性、分类,以及房地产经济学的研究对象、学科性质、研究方法;第 2 章主要介绍房地产市场运行的一般规律;第 3 章主要介绍房地产市场发展与区域经济的关系;第 4 章主要介绍地租理论和城市空间布局;第 5 章主要介绍城市住宅的市场需求和供给;第 6 章主要介绍房地产开发融资和住房金融;第 7 章主要

介绍城市房地产的拆迁、开发与空置；第8章主要介绍城市贫困问题与住房保障体系；第9章主要介绍房地产经济的周期波动现象和内在规律；第10章主要介绍房地产经济宏观调控政策和体系。

余宏负责全书章节结构的安排，何炳华具体编写第3、7、8、9章，刘海林具体编写1、2、4、5、6、10章，余宏参与各章的编写并负责最后统稿。

本书承蒙哈尔滨工业大学武永祥教授审定，提出了许多富有建设性的意见，在此表示衷心感谢。

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。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。

编者

2007年8月

学习导言

在学习房地产经济学时，首先必须对这门学科的性质、指导思想、研究对象和学习方法等有一个概括的了解，以便从总体上把握房地产经济学的线索脉络，领会其基本精神。

一、房地产经济学的学科性质

房地产经济学是一门新兴的经济学科，它是随着房地产业的深入发展，适应房地产经济运行的客观需要而逐步形成的。自20世纪80年代以来，在经济体制改革，特别是土地使用制度改革和住房制度改革的推动下，社会主义现代化建设蓬勃展开，促使中国的房地产业复苏并初步发展；20世纪90年代在确立了社会主义市场经济体制以后，房地产业更是活力显现，发展迅猛；到21世纪初，中国房地产业已达到相当大规模，其地位和作用迅速上升，已成长为支柱性产业。适应房地产业发展的要求，房地产经济理论研究逐步深入，在总结丰富实践经验的基础上，经过理论概括初步形成了一定的理论体系，成为一门相对独立的经济学科。可见，房地产经济学源于房地产经济活动的实践，又反过来指导实践，并在新的实践中不断开拓创新，进一步完善和发展。

从其学科性质来说，房地产经济学既是整个经济科学的一个分支，又是各类房地产经济学科的理论基础。房地产经济学所研究的是经济领域的内容，总体上从属于经济科学；同时又由于房地产的特点及其经济运行的特殊规律性，又形成相对独立的理论体系，是整个经济科学体系中一门相对独立的经济学科，属于部门经济学的范畴，与城市经济学、工业经济学、商业经济学、建筑经济学等部门经济学处于并列的地位。

房地产经济学科又可分为许多子学科，诸如房地产经营管理、房地产价格评估、房地产营销、房地产金融、房地产法及物业管理等。房地产经济学既是理论性经济学科，又是应用性很强的经济学科，也是一门综合性的涉及房地产经济运行全过程的基础理论学科。前述房地产经济子学科都要以房地产经济学作为理论基础。

二、房地产经济学的指导思想

房地产经济学是集经济与房地产为一体的新兴学科，在其建立和完善过程

中也离不开借鉴和吸收相关学科的理论营养。这些学科主要有政治经济学、微观经济学、宏观经济学、城市经济学、管理学等。尤其与社会主义市场经济理论的关系极为密切，可以说，中国的房地产业是社会主义市场经济的产物，房地产业的发展有赖于市场经济的完善和发展。此外，学习房地产经济学还必须了解和把握相关的地租理论、区位理论、城市建设理论、产权理论、市场供求理论、经济周期理论、宏观调控理论等。只有把上述这些相关理论融合起来，综合各方面的知识，有机地结合研究，才能形成真正科学的房地产经济理论体系。

任何一种经济理论都是随实践的发展而不断改进和完善的，房地产经济学尤其如此。在房地产经济的实践中，新的经验需要从理论上概括总结，新的矛盾和问题也需要经过探索予以认真解决，由此推动着房地产经济理论不断完善和发展。因此，一定要有与时俱进、不断开拓创新的精神，从这个意义上说创新也是房地产经济学发展的灵魂。

三、房地产经济学的研究对象

房地经济学是一门研究房地产经济运行规律和房地产资源配置效率的科学。房地产经济学的研究对象主要体现在以下两方面。

一方面，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学科。房地产经济作为国民经济的有机组成部分，同样要遵循一般经济运行的客观规律，诸如价值规律、供求规律、竞争规律，以及社会主义经济规律等；同时，又由于房地产的行业特点，其经济运行又具有一定的特殊性，房地产经济学重点要揭示房地产经济运行的特殊规律，如土地区位分布规律、城市地租规律、房地产价格规律、房地产市场供求规律和房地产经济波动规律等。经济规律是理论上的抽象概括，必然要通过一定的经济现象表现出来，因此，在揭示房地产经济运行规律时，也要重视它的表现形式，理论研究的任务就在于透过现象看本质，探求经济现象之间的本质联系及其互相制约的关系，找到隐藏其中的客观规律性，预测其发展趋势。房地产经济学承担着揭示房地产经济运行客观规律的重要任务。

另一方面，房地产经济学也是一门研究房地产资源配置效率的学科。提高资源配置效率是房地产经济运行的根本目的。土地和房屋都是有限的稀缺资源，特别是土地，既是自然资源，又是经济资源，更为稀缺，而在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，使其满足经济发展和人们生活的需要，便成为房地产经济学的主题。在社会主义市场经济条件下，市场机制发挥着资源配置的基础性作用，因此，房地产经济学同样要研究健全和完善市场机制问题，以及宏观调控问题，努力实现房地产资源配置的高效率。

归根到底，房地产经济运行的最终目的是提高资源配置效率，促进生产力

发展，更好地满足人们的需要。因此，研究房地产经济运行规律与研究房地产资源配置效率是一致的，两者是统一的，共同构成房地产经济学的研究对象。

四、房地产经济学的学习方法

第一，既要坚持学习马克思主义经济学的基本原理，又要借鉴西方经济学中对我们有用的东西和其他各种相关的专业知识。

第二，要坚持理论与实践相结合的方针，特别是要结合我国土地使用制度和住房制度改革的实践来进行学习，不断补充新鲜血液。

第三，要坚持定性分析与定量分析相结合的学习方法。

[先修课程] 政治经济学、西方经济学、产业经济学、金融学。

[参考书目]

[1] 简得三. 房地产经济学. 上海: 上海财经大学出版社, 2003.1.

[2] 王贵岭. 房地产经济. 北京: 中国物价出版社, 2003.6.

[3] 王全民. 房地产经济学. 大连: 东北财经大学出版社, 2002.1.

编者

2007年8月



内容提要

本书在作者十余年的房地产专业教学和研究基础上，以房地产市场运行规律为主线，介绍和阐述房地产经济特有的、最一般的规律。在体系安排上，既考虑到房地产经济学作为部门经济学的共性，在微观经济学和宏观经济学基础理论的基础上对房地产业的经济运行规律进行解释；又考虑到房地产自身的特殊属性，从地租理论、区位理论、区域竞争等角度对房地产业的发展进行分析。本书借鉴和吸收国内外城市经济学、公共经济学、房地产经济学等相关领域的最新研究成果，包括一些房地产经济量化的、模型化的研究理论和方法，如区域房地产市场的三部门模型、城市房地产价格的空间分布规律和动态变化模型，以及住房消费的过滤模型等。

具体章节安排如下：第1章，导论；第2章，房地产市场运行的一般规律；第3章，区域经济与房地产市场；第4章，地租理论与土地利用模式；第5章，住宅经济；第6章，房地产金融；第7章，拆迁、开发与空置；第8章，贫困问题与城市住房保障体系；第9章，房地产经济的周期波动；第10章，房地产经济宏观调控。

本书除可以作为高等学校工程管理、房地产、城市规划管理、公共管理等学科领域的教材以外，也适合从事相关领域研究的专业人士、研究人员参考学习之用。



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材编委会

主任委员

朱宏亮

副主任委员

刘长滨

盛承懋

尹贻林

周直

韩敏

委员 (以姓氏笔画为序)

丁晓欣

上官子昌

马斌

马振东

马楠

方俊

王延树

王阿忠

王卓甫

王孟钧

王金凤

王选仓

王思茂

邓晓盈

邓铁军

石振武

刘元芳

刘伊生

刘津明

刘新社

吕广

朱佑国

齐宝库

余宏

吴飞

吴怀俊

吴信平

宋伟

宋博通

张云波

张泽平

张涑贤

张敏莉

李芊

李建峰

李朋林

李相然

李锦华

杨平

杨少伟

苏有文

苏振民

邵军义

邹坦

陈贇

陈双

陈立文

陈志华

陈起俊

陈德义

周云

周海婷

庞永师

庞南生

赵利

凌天清

唐祥忠

徐永杰

徐学东

栗宜民

袁剑波

郭树荣

陶学明

舒丽雅

董肇君

蒋根

赖芟宇

缪晟

臧秀平

谭敬胜

薛姝



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材审稿委员会

主任委员

任宏

副主任委员

成虎

委员 (以姓氏笔画为序)

尹贻林

王建廷

王选仓

王雪青

卢有杰

田金信

申爱琴

石勇民

石振武

刘开生

刘长滨

刘晓君

刘浩学

朱宏亮

过静珺

邬晓光

张建仁

李启明

杨少伟

杨华峰

沈蒲生

邵军义

陈轮

陈忠达

陈起俊

陈锦昌

周直

庞永师

武永祥

袁剑波

盛承懋

黄政宇

黄安永

谭大璐

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 房地产与房地产经济学	1
1.2 房地产经济学的研究对象和方法	4
1.3 房地产业与国民经济的关系	7
第 2 章 房地产市场运行的一般规律	12
2.1 房地产市场概述.....	12
2.2 房地产市场的运行机制.....	18
2.3 土地出让市场的供求均衡.....	24
2.4 房地产市场的供求均衡.....	35
第 3 章 区域经济与房地产市场	41
3.1 区域经济增长的三部门模型.....	41
3.2 区域需求、供给与区域经济增长.....	44
3.3 区域竞争与房地产市场.....	50
第 4 章 地租理论与土地利用模式	56
4.1 地租理论的演变.....	56
4.2 单一中心城市的地租.....	61
4.3 单一中心城市的土地利用.....	67
4.4 城郊次级中心的形成与现代城市的空间布局.....	71
第 5 章 住宅经济	78
5.1 城市住宅市场及其基本特征.....	78
5.2 城市住宅市场均衡.....	85
第 6 章 房地产金融	98
6.1 房地产金融概述.....	98
6.2 房地产开发融资	104
6.3 住房金融	111
6.4 国外房地产金融	116
6.5 房地产保险	133



第7章 拆迁、开发与空置	138
7.1 征地拆迁	138
7.2 房地产综合开发	146
7.3 空置	154
第8章 贫困问题与城市住房保障体系	163
8.1 贫困问题	163
8.2 城市贫困家庭的住房困境	167
8.3 城市住房保障体系	179
第9章 房地产经济的周期波动	202
9.1 房地产周期波动概述	202
9.2 房地产周期波动原理	210
9.3 房地产周期波动与宏观经济波动	219
第10章 房地产经济宏观调控	227
10.1 房地产经济宏观调控概述	227
10.2 房地产经济宏观调控的主要政策手段	231
10.3 房地产经济宏观调控体系	239
10.4 我国房地产经济宏观调控现状及趋势	244
参考文献	248

第 1 章

导论

本章概要

1. 房地产定义；
2. 房地产特征；
3. 房地产经济学研究内容；
4. 房地产经济学研究方法；
5. 房地产业；
6. 房地产业在国民经济中的地位；
7. 房地产业与地区经济发展。

1.1 房地产与房地产经济学

1.1.1 房地产的概念及特征

1. 房地产的含义

房地产又称不动产 (Real Estate 或 Real Property)，其含义包括广义和狭义两种。广义的房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施，以及诸如水、矿藏等自然资源，还包括与土地、房屋权属有关的权利或利益。狭义的房地产是指房屋的建筑部分与建筑地块有机结合的整体和它们衍生的各种物权。房地产的所有者拥有某些权利，包括使用权、占有权、排他权和处置权。

2. 房地产的特征

依据房地产的含义，房地产的特征可分为自然特征和经济特征。

1) 房地产的自然特征

(1) 房地产具有不可移动性 (Immobility)

所有的房地产在位置上都是固定的，位置对于房地产具有极端的重要性。房地产的不可移动性导致：①房地产产品具有单件性，产品之间差异的大小取决于产品



的用途、两者距离的远近、区位条件的差别等。由此导致房地产市场具有垄断性，而不是完全竞争的市场。而且房地产单件性的特点，使市场信息不灵敏、产品价格信号不灵敏。因此，需要发展中介服务业，才能提高市场的效率。②房地产交易只发生权利的转移，没有物质的移动，从而房地产的所有权和使用权可以分离。因此，需要规范房地产交易市场，并制定一套严格的产权、产籍管理制度。③房地产市场具有区域性，因此有区域市场、国内市场和国际市场之分。

(2) 房地产使用周期长 (Durability)

土地一般可以永久使用，各种设施（建筑物）相对于其他商品来说，使用年限较长，是耐用消费品。房地产的使用周期长可以导致：①房地产可以一次或多次投入市场流通，产权转移频繁；②增量房地产和存量房地产同时存在，并且在市场上彼此竞争；③物业管理成为房地产产业链条上的一个重要环节。

(3) 房地产效用的多层次性 (Varied Utility)

房地产尤其是房屋具有效用上的多层次性，即同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。房屋为人们提供居住、休息的功能，具有生存资料的特征；结构合理、造型美观、装潢雅致、设备齐全的房屋，使人感到舒适方便，从而具有享受资料的特征；为人们提供娱乐、学习、生活的场所和社交的环境，从而使人们向更高层次追求，因而具有发展资料的效用。

(4) 房地产的价值量大 (High Value)

房地产规模大、价格高是其他商品难以比拟的，这些特征导致：①租赁成为房地产交易的一种重要方式；②房地产建设和交易都需要资金融通方面的支持，使得金融机构的介入成为十分必要且自然的现象。

2) 房地产的经济特征

(1) 房地产的稀缺性 (Scarcity)

土地是不可再生的，土地的面积是一定的。在有限的可供开发利用的土地中，必须保证农业、生态环境等对土地的需求。因此，用于建设的土地绝对有限和稀缺。另一方面，设施的建设可以向地下或空中发展，但其发展程度要受到建筑技术、建筑材料等多方面的限制，因此房地产又具有相对的有限和稀缺性。由此，国家有必要对房地产的生产、流通、消费过程采取必要的控制措施，制定合理的土地供应计划。

(2) 房地产的增值性 (Accrual)

由于土地的有限性和相对于房地产需求的上升，导致土地的供给不足，不能满足需求，土地价格上升，成为房地产增值的主因。因此，房地产既可以用来消费，也可以用来投资。

1.1.2 房地关系

房地关系表现在两个方面：房与地具有内在统一性，但土地起主导作用。

1. 房与地具有内在统一性

在城市房地产中，房与地相互依存，构成有机的统一体，它们在本质上具有内在的统一性。

(1) 从自然形式上看，房与地是统一的

首先，任何房产都是房地产。房产就其现实形态上说，它是房与地的有机统一体。房附着于土地，土地是房屋必备的构成要素。在房的形态上，房与地的市场流转必然是同步进行的。

其次，地产也可统一于房地产。土地虽然能离开房而单独存在，但从发展的眼光看，城市中这种房与地的“分离”状态，只是一种暂时的状态。因此，从总体上说，地产也可统一于房地产。

(2) 从资产上看，房与地是具有特定法律意义的财产与权利的集合体

毋庸置疑，土地也是一种资产。在世界各国和地区，资产意义上的土地，是土地与房及其相关权利所构成的具有特定法律意义的财产和权利的集合体。如在国际法学界最具权威的《牛津法律大辞典》中就明确写道：“从法律上讲，土地通常包括土地上的树林和农作物，也包括建造于土地之上并永久附着于土地的建筑物。”德国是欧洲法制建设较为完备的国家，根据原东德民法典第 295 条的规定：“地上所有权包括土地及与土地牢固连接的建筑物、设计和种植物。”而我国的《土地管理法》中也明确规定：“当土地出让期限中止，国家无偿占有土地上的所有附属物。”

2. 在房与地的统一体中，土地具有主导作用

(1) 从自然形态上看，在房与地的统一体中，土地是永久的主导物，而房则是短暂的从属物。

虽然在大多数情况下，房与地融为一体，不可分割，但是相比之下，土地具有更大的独立性，它可以独立存在，形成独立的实体。土地可以脱离房生成、运动和变化，而房却不能。因此，在房与地的统一体中，土地是关键部分，举足轻重。土地最为引人注目的特点就是可以被永续利用。

(2) 从社会经济上看，土地的开发决定着房地统一体的发展

首先，在一定技术条件下，土地开发的规模和速度从根本上决定了房屋开发的规模和速度。虽然随着经济的发展和技术的进步，建筑密度和容积率都在不断提高，但这种扩大和提高总是有限度的。

其次，在房地统一体的价格构成中，地价是主体。马克思早就指出：“在迅速



发展的城市内，特别是在像伦敦那样的按工厂方式从事建筑的地方，建筑投机的真正主要对象是地租，而不是房屋。”并且，社会经济水平越高，地价在房地产价格中所占的比例也越大。

(3) 土地对国民经济运行的影响远远大于房

由于国家具有城市土地所有者和国民经济管理者的双重身份，她可以通过土地利用规划的编制和实施来控制土地利用结构，进而达到调整产业结构的目的，同时也可能把地租及由此决定的地价作为宏观调控经济的重要手段。通过政府行为和市场规律两种途径，土地在宏观调控国民经济运行、促进各部门和各行业协调发展等方面具有重要的作用。而房对国民经济的影响则远远不及土地。正因为如此，越是市场经济发达的国家，越是把土地作为对国民经济宏观调控的手段。

1.1.3 房地产经济学

房地产经济学研究关于人们及其行为如何影响房地产价值的问题。其定义为：房地产经济学是运用宏观经济原理和微观经济原理分析国家、区域和社区对房地产价值的影响趋势的学科。

房地产经济学既不研究一般经济学，也不研究房地产具体实践。然而，房地产经济学将一般经济理论与房地产实践应用之间结合，用来研究房地产活动的变化。房地产经济学的主要功能在于帮助预测未来趋势，以及这些趋势将会对房地产价值产生何种影响。

此外，房地产经济学帮助人们理解房地产波动的原因，以及这些改变将如何影响地方房地产市场。投资者所作出的房地产决策，会在一定的社区内影响财产的形式、结构和价值。

1.2 房地产经济学的研究对象和方法

1.2.1 房地产经济学的研究对象与内容

1. 研究对象

房地产经济学研究房地产资源合理利用和有效配置，以及房地产经济活动运行规律。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中的应用。房地产经济学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，如房地产市场供求、价格变动规律等；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；还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。房地产经济学的研究成果，将为其他房地产学科奠定理论基础，并提供指导思想。

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。土地经济学的研究内容可概括为3个“三”，第一个“三”为三大关系：人与地、地与地及人与人的相互关系；第二个“三”为三大影响因素：自然因素、经济因素和制度因素；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。土地经济学从三大因素入手讨论三大关系，并可以具体列为三个主要内容。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学的研究目的，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，几个方面相互关联、紧密联系。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和利益的分配与调节关系。

所以，房地产经济学应以房地产资源的合理利用与分配，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等作为其研究对象。

2. 研究内容

(1) 房地产经济学的基本理论

房地产经济学的基本理论包括：产权理论、地租理论、地价理论、房地产周期理论等。

现实中，建立在斯密理论基础上的新古典经济研究的完全竞争市场经济的前提不存在时，即交易费用为零或可以忽略不计的条件不成立时，市场参与者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。产权经济学认为，通过产权制度的安排，确立排他性的产权及对产权实施有效的保护，可以降低交易费用，并可以提高资源配置的效率。房地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：通过界定交易界区，明确产权交易范围；通过产权关系的确定，促进制定公平而有效的交易规则，规范市场交易行为；通过产权的界定，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；通过产权确立，使公平、自有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。经过了长时间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依据。房地产市场价格及市场运行规律的研究必然要运用这一理论成果。

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，