

房地产从业人员
专业知识学习
丛书

房地产

经济、金融与

投资分析

张建新 王国力 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



房地产从业人员专业知识学习丛书

房地产经济、金融与投资分析

张建新 王国力 主编



机械工业出版社

本书从实用出发,融合了房地产经济、房地产金融和房地产投资分析三门学科的主要内容。全书分为房地产经济、房地产金融和房地产投资分析三篇,分别论述学科的基础知识和前沿问题。本书摒弃了常规教材中连续章节的叙述方法,而采用了各节内容相对独立、各节均可以独立使用的论述方式,无论读者从书中的哪一节开始学习,都可以很好地理解所阅读的知识点,便于读者学习和深入探讨。

本书可作为大中专院校房地产、经济和工程管理等专业师生的专业特色教材及学习用书,同时也可作为从事房地产开发、经营、管理工作人员的学习及培训用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济、金融与投资分析/张建新,王国力主编. —北京:机械工业出版社, 2008. 4

(房地产从业人员专业知识学习丛书)

ISBN 978-7-111-23623-8

I. 房… II. ①张…②王… III. ①房地产经济 ②房地产—金融学
③房地产—投资 IV. F293. 35 F830. 572

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 030239 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:何文军 版式设计:霍永明 责任校对:张玉琴

封面设计:姚毅 责任印制:杨曦

三河市国英印务有限公司印刷

2008 年 4 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·18.25 印张·432 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-23623-8

定价:38.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 68327259

封面无防伪标均为盗版

《房地产经济、金融与投资分析》

编写人员

主 编 张建新 王国力

副主编 张 威 穆克华 闫 玲

参 编 (按姓氏笔画排序)

丁 蒙 牛云博 史卫东 杜 岳
李川川 李云艳 李 丽 邵 冰
吴戈军 罗 君 杨蝉玉 赵莹华

前 言

进入 21 世纪,房地产业已成为我国国民经济发展的重要支柱产业之一。引导和促进我国房地产的持续、稳定和健康发展,房地产业的发展不但有利于保持整个国民经济的稳定和较快增长,也有利于满足广大人民群众的基本住房需求和生活条件改善,更有利于实现全面建设小康社会的基本目标。房地产具有不可移动、不易分割、价格昂贵等特点,这使得房地产投资金额巨大,资产流动性差,容易引起房地产投资风险的过度集中和形成资金缺口,因而房地产业的发展与房地产金融业的成长密切相关,而房地产投资又是房地产金融的重要内容,房地产投资的发展会对我国房地产业的持续健康发展产生深远的影响,是我国房地产业发展的必然趋势。在此背景下,掌握一些房地产经济、房地产金融及房地产投资等方面相关知识和前沿问题就显得尤为重要,基于上述原因我们编写了这本《房地产经济、金融与投资分析》。

本书是在广泛吸收国内外优秀教材、研究成果的基础上编写而成的,力求从实用出发,融合了房地产经济、房地产金融和房地产投资分析三门学科的主要内容,内容丰富,通俗易懂,实用性强。此外,本书还摒弃了常规教材中习惯的连续章节的叙述方法,而采用了各节内容相对独立、各节均可以独立使用的论述方式,无论读者从书中的哪一节开始学习,都可以很好地理解所阅读的知识点。本书可作为大中专院校房地产、经济和工程管理等专业师生的专业特色教材及学习用书,同时也可作为从事房地产开发、经营、管理工作人员的学习及培训用书。

在本书的编写过程中,参阅和借鉴了许多专家的优秀著作、文章和相关文献,并将其详列于参考文献中,在此特向各位专家致以深切的谢意。由于编者专业水平、理论基础以及实践经验的欠缺,书中难免会有错误、疏漏和表述不当之处,敬请有关专家和读者予以批评指正。

编 者



前言

第一篇 房地产经济

目

录

第一章 房地产市场	3
1 房地产市场的含义及分类	3
2 房地产市场的特点	4
3 房地产市场的供给与需求	6
4 房地产供给与需求的弹性分析	10
5 房地产市场供求的均衡与非均衡模型分析	15
第二章 土地市场	19
1 土地市场的运行	19
2 地租及地租理论	23
3 地价及地价理论	27
4 地租、地价理论的运用	31
第三章 分类房地产市场	34
1 住宅市场	34
2 商业房地产市场	38
3 工业房地产市场	42
4 写字楼市场	46
第四章 房地产经济周期	50
1 经济周期及其相关理论	50
2 房地产经济周期及其阶段表现	53
3 房地产周期的形成	58
4 研究房地产经济周期的意义	63
第五章 房地产税收	67
1 国民收入分配与税收分配	67



2 房地产税收概述	69
3 国外房地产税收	73
4 我国的现行税收体系	76
第六章 房地产经济宏观调控	82
1 房地产宏观调控概述	82
2 房地产宏观调控的经济手段	84
3 房地产经济宏观调控体系	89
4 我国房地产经济宏观调控的任务	93
第二篇 房地产金融	
第七章 房地产金融基本知识	99
1 银行的房地产金融业务	99
2 货币时间价值	101
3 利率	102
4 担保贷款	104
5 抵押贷款	106
6 信用贷款	109
第八章 房地产抵押	111
1 房地产抵押的含义	111
2 抵押的类型	112
3 房地产抵押权的设定	114
4 房地产抵押权的效力	118
5 房地产抵押权的实现	120
第九章 住房金融	124
1 住房金融及其分类	124
2 住房公积金的概念	126
3 住房公积金管理与监督	129
第十章 个人住房贷款	133
1 个人住房贷款的概念及种类	133
2 个人住房贷款的担保方式	135
3 个人住房贷款工具	136
4 个人住房贷款的运作	138
第十一章 房地产开发贷款	144
1 房地产开发贷款的种类和特点	144



2 房地产开发类贷款的申请	146
3 房地产开发贷款调查	148
4 房地产开发贷款的审查、审批与发放	150
5 房地产开发贷款的主要风险及其防范	151
第十二章 房地产证券化	155
1 房地产证券化与证券市场	155
2 房地产证券化的主要形式	157
3 住房抵押贷款证券化的运作模式	159
4 住房抵押贷款证券化的主要参与者	161
5 住房抵押贷款证券化的基本运作模式	163
6 住房抵押贷款证券化运作工具	165
第十三章 房地产保险	168
1 房地产保险的含义	168
2 房地产保险合同	170
3 房地产业务中的财产保险	176
4 房地产业务中的责任保险	180
5 房地产业务中的信用保证保险	183
6 房地产业务中的人身保险	184
7 房地产保险的运作	187
第十四章 国外房地产金融概览	191
1 国外房地产金融制度的主要类型	191
2 典型国家的住房金融制度	193
3 国外房地产金融机构的分类	196
4 典型国家及国际房地产金融机构	198
5 国外房地产金融市场的类型	200
6 典型国家的房地产金融市场	203

第三篇 房地产投资分析

第十五章 房地产投资分析原理	209
1 房地产投资项目	209
2 房地产开发项目周期	210
3 房地产项目投资分析评价	212
4 资金的时间价值与现金流量	214



第十六章 房地产投资环境分析	219
1 房地产投资环境分析的基本内容	219
2 房地产投资区位选择	222
3 房地产投资环境的评估方式	223
4 房地产投资环境的分析方法	226
第十七章 房地产投资财务评价	233
1 房地产投资财务评价的步骤和方法	233
2 房地产投资财务评价基本报表	235
3 清偿能力分析指标	242
4 盈利能力分析指标	244
第十八章 房地产投资决策分析	248
1 房地产投资决策及其类型	248
2 房地产投资决策的内容	250
3 房地产投资决策的程序	257
4 房地产投资决策方法	260
5 不同类型投资方案比选的基本方法	264
第十九章 房地产投资风险分析	268
1 房地产投资风险及其度量	268
2 房地产投资风险的概率分析	271
3 房地产投资风险的处理方法	275
4 房地产投资风险的防范策略	278
参考文献	281

第一篇

房地产经济



第一篇

知识问答

第一章 房地产市场

1 房地产市场的含义及分类

【要 点】

一般地，狭义的房地产市场是指房地产商品交换的场所，如房地产交易所。广义的房地产市场则是指房地产交易的总和以及房地产商品流通中所有交换关系的总和。在商品经济中，凡是涉及房地产商品（包括土地、房产）及其相关劳务活动的领域，都会存在房地产交易活动和房地产市场。在市场经济条件下，房地产市场的存在和发展是房地产业健康发展的前提，也是房地产开发企业赖以生存的基础。

房地产市场与一般商品市场、金融市场、劳动力市场、技术市场等一样，是一个完整的市场体系中不可或缺的重要组成部分。同时，房地产市场本身又是一个相对独立的子系统，有自己的体系结构。房地产市场体系可以从不同的角度进行划分，具体内容如下。

【解 释】

◆按市场运行层次划分

房地产市场可以分为一、二、三级房地产市场。一级房地产市场是指国家出让土地权、出让（批租）市场，由国家垄断，是国家将国有土地使用权出让给土地使用者的市场；二级房地产市场是指土地使用权转易市场、新开发商品房的初次交易市场；三级房地产市场是指房地产消费者之间的交易市场，包括商品房、经济适用房或已购公有住房等的交易。

◆按市场交易客体不同划分

房地产市场可以分为土地市场、房产市场、房地产金融市场和房地产中介服务市场等。其中，房地产中介服务市场又包括房地产评估、房地产经纪、房地产咨询、房地产信息服务市场等。

◆按物业类型划分

可以分为住宅市场、商业物业市场、写字楼市场、工业物业市场、特殊物业市场等。每一类又可以进一步细分，如住宅市场可细分为普通住宅市场、公寓市场、别墅市场，写字楼



市场可细分为甲级写字楼市场、乙级写字楼市场等。

◆按覆盖（影响）范围划分

可以分为国际性、全国性、地方性房地产市场。不同类型房地产的覆盖（影响）空间范围是有差别的。一般来讲，房地产的档次越高，市场空间范围就越大。

【相关知识】

◆房地产

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空间和地下相关的设施等。

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。在市场经济条件下，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。

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。

◆市场

市场是社会分工和商品交换的产物，是维系商品经济的纽带。市场的含义可以从几个方面理解：

1) 市场是指买卖双方进行交易的专门场所，这是狭义的市场概念。

2) 市场是买者和卖者相互作用并共同决定商品、劳务的价格和交易数量的机制，这是典型的西方经济学中的市场定义。

3) 市场是商品流通的领域或场所，即在流通中所发生的交换关系的总和，这是广义的市场概念。

4) 市场是资源配置的一种手段，与“计划”手段相对应。

2 房地产市场的特点

【要 点】

与一般商品市场相比较，房地产市场的主要特点包括：区域性、竞争不充分性、交易复杂性、供给调节滞后性、政府强干预性、金融高关联度性等。

【解 释】

◆ 区域性

房地产市场是不自由流通的、价格基本一致的全国统一大市场，因此它也不是完全自由竞争的市场。这种区域性的特征是由于房地产的自然位置的不可移动引起的。由此，导致房地产市场具有强烈的区域性特点，不同区域的房地产价格水平、供求状况、交易数量等，相对于一般商品而言有极大的差异，不同区域的房地产市场之间相互影响也较小。而在某一区域内部，房地产市场的相互影响是很大的，可能存在着激烈的竞争。

◆ 竞争不充分性

相对于一般商品市场，房地产市场参与者较少，并且房地产交易价格及交易信息多为非公开的，使得买卖双方较难了解到真实的市场行情；同时，房地产市场属于区域性市场，同一用途但处于不同区域的房地产彼此之间具有较小的替代性，而且房地产投资决策受价格以外的因素影响也较大，因而房地产市场相对一般商品市场来讲，市场竞争不充分，交易效率较低。这一特点决定了房地产市场容易被人为操纵，出现不正常的涨跌。

◆ 交易复杂性

房地产交易相对于其他普通商品交易比较复杂。首先，房地产交易的形式多样化。例如，我国的房地产交易存在土地使用权出让及转让、房地产买卖、租赁、抵押、典当、房地产开发项目转让等多种形式。其次，房地产交易从交易的初步意向到交易的完成，需要进行多阶段的行为，例如：寻找买方或卖方、现场考察、产权产籍资料查阅、讨价还价、签订契约、产权转移或设定登记等，因此其交易的持续时间较长。此外，由于交易客体（房地产）的性能差异性，房地产交易信息的较难准确获得，完成一宗房地产交易通常需要中介人（如律师、评估师、经纪人、金融机构、行政管理部门等）的参与，因而房地产市场的交易费用、复杂性较高。

◆ 供给调节滞后性

一方面，土地资源一般不可再生，土地的自然供给无弹性，土地的经济供给弹性较小；同时，土地的用途一旦确定就难以改变。另一方面，房地产开发周期较长，从申请立项到建成销售，需要至少一年、长则数年的时间，因而当市场出现供不应求时，供给的增加往往需要相当长的时间；而由于房地产使用的耐久性，又决定了在市场供过于求时，多余的供给也需要较长的时间才能被市场消化。因而，相对于需求的变动，房地产供给的变动存在着滞后性，房地产市场的均衡有着不同于一般商品市场的特殊形式。这一特性往往促使房地产价格涨时恒涨、跌时恒跌，也容易破裂。

◆ 政府强干预性

房地产商品在生活资料市场和生产资料市场中都占有举足轻重的地位，再加上土地是一种总量有限的资源，因此房地产市场对于国计民生影响重大。同时由于投资额大，商品价值高，房地产市场状况会对价格、工资、利率等社会经济指标产生较大的冲击，从而影响到国民经济的稳步发展。正因为房地产市场具有较大的社会影响力和社会制约性，因此许多国家



为了确保居民的基本生存条件，为了科学地利用土地资源，保证社会经济的稳定，政府都要对房地产市场进行必要的干预，来强化宏观调控与管理。

◆金融高关联度性

房地产市场和金融市场的关系紧密，相互作用。房地产的价值量较大，不仅房地产的开发需要大量的资金，即使对于一般的购房者而言，其购房款也是一笔庞大的资金，因此不论是房地产的投资者、开发者，还是房地产的消费者，对于信贷的依赖性都很强。如果没有金融的支持，房地产交易的规模必将受到极大的限制，而金融政策、市场利率的变动，也会对房地产的交易数量、价格等产生很大影响。

【相关知识】

◆完全竞争市场与典型房地产市场的对比

市场竞争是指在市场上交易双方为各自利益的最大化而进行的努力。在经济学里，根据竞争程度的不同，将市场分为完全竞争、垄断竞争、寡头垄断、完全垄断四种类型。房地产市场是一个不完全竞争市场。

下面是关于完全竞争市场与典型房地产市场的对比，见表 1-1。

表 1-1 完全竞争市场与典型房地产市场的对比

比较特征	完全竞争市场	典型的房地产市场
市场参与者	众多的买者和卖者	相对少的参与者，容易出现卖方市场或买方市场
产品特性	同质性、可移动	异质性、不可移动
产品价格	价格稳定且是买卖双方决策的主要依据	价值最大，受多种因素影响，价格容易产生波动
产品知识	买卖双方对产品有基本的知识	买卖双方对产品缺乏必要的知识，需要广泛的经纪人服务
市场均衡	容易形成供求均衡	在理论上能够实现均衡，在现实中，由于供给的相对滞后、买卖双方对专业知识的缺乏以及房地产商品的投资品特性都将影响均衡的形成
政府干预	自我规范，公平竞争，政府很少干预	政府以法律法规限制或调控较多

3 房地产市场的供给与需求

【要点】

房地产市场供给和需求的概念可以从宏观和微观两个角度理解。从微观角度看，房地产供给是指生产者在某一特定时期，在每一价格水平上愿意而且能

够提供的房地产商品或劳务的数量；房地产需求是指消费者在某一特定时期，在每一价格水平上愿意而且能够购买的房地产商品或劳务的数量，也可称为房地产的有效需求。

从宏观角度看，房地产供给是指房地产的总供给，即某一时期全社会房地产供给的总量。房地产需求是指房地产总需求，即某一时期全社会房地产需求的总量。

【解 释】

◆房地产市场的供给

房地产市场供给是指房地产商品的供给主体为了出售或转让商品的所有权或使用权而提供给市场的房地产商品总量。由于房地产产品的异质性很大，在具体进行房地产供给分析时，往往是指特定的某一类房地产。

影响房地产供给的因素有如下几个方面：

1. 某一类特定房地产的价格水平

某类房地产的价格越高，越有利可图，开发商就会增加供给量；反之，则减少供给量。

2. 某一类特定房地产的开发成本

开发商会在成本和价格之间衡量其利润，利润空间越大，供给量越大。

3. 开发商对未来的预期

开发商凭借其对市场信号的判断，预测未来的价格走势，对供给量的多少作出决策。

4. 开发商对自身竞争力的判断

包括开发商对自身资金、人才的把握，以及对某一类特定房地产的运作能力等的判断。

5. 非市场性供给对市场供给的影响

在我国房地产供给双轨制的情况下，在房地产的供给总量一定时，其中市场供给与非市场供给就呈现反方向变化。因此，在市场需求一定的情况下，如果非市场供给多了，市场供给就会减少；相反，如果按照非市场方式供给的少了，市场供给的就会增加。

所有这些影响房地产供给的因素将共同作用于房地产开发商的开发经营决策。

◆房地产市场的需求

为了满足某种需求，取得房地产商品的所有权或使用权而把货币提供到市场上，就形成了对房地产商品的需求。因此，房地产市场需求的概念是指一定时期内对房地产商品社会意愿购买并有支付能力的数量。通常在进行房地产需求分析时，也是针对某一类特定的房地产。

在对房地产市场的需求进行分析时，首先要区分以下几类需求。

1. 消费需求

购买或租赁房地产直接用于生活或生产的需求。

2. 投资需求

购买房地产用于出租获取收益或通过低价买进高价售出获取利差的需求，一般要求持有一定年限以上。

3. 投机需求

短期内利用房地产价格的涨落变化，购买房地产以期从中获取利差的行为。关于投机的



界定没有统一的标准,有的将所购房地产持有4年以下视为投机炒房,有的将这一期限定为5年。

投资需求、投机需求最终如不回归到消费需求上,就会成为虚假需求,虚假需求能够引起房地产价格的异常波动。

影响房地产需求的因素包括以下方面:

1. 城市化水平和社会经济发展状况

一般而言,社会经济越发展,工业化、城市化水平越高,对房地产市场的需求也就越大。而城市土地最终又影响到农村,因此,伴随着城市化进程的加快,大量农业生产用地就转化为城市建设用地。

2. 某一类特定房地产的价格水平

由于房地产的价值量巨大,表现为房地产商品的高价格,一般消费者往往要根据价格水平确定对某一类特定房地产的需求,根据一般需求规律,价格上涨,需求减少,价格下降,需求增加。当然,对于特别稀缺的房地产资源,譬如豪宅就不遵循一般的商品需求规律,往往表现为价格越高,需求越大,这里的需求是一种比较需求。此外,房地产作为投资品时,也不遵循这一需求规律,反而表现为价格上涨时,需求增加,价格下降时,需求减少,也就是所谓的“追涨杀跌”。

3. 消费者的收入水平或财富水平

消费者根据自身收入水平衡量对房地产商品的支付能力。在这里房地产商品主要是指住宅,收入影响住宅需求的渠道是复杂的。有的西方学者认为,基本上可分两条渠道:一是收入影响家庭在住宅上持续不断地支付现金(如租金或分期付款)的能力,通过现金支付的承受力来影响住宅需求;二是收入影响家庭成员一生财富积累的预期,通过这种财富积累的预期再来影响对住宅的需求。现代社会的金融创新在其中发挥了重要的作用,为了理清收入与财富之间的关系,我们不妨把一个居民的财富分成两部分:流动财富(比如,现金、银行存款、股票、金银、房产)和人力资本,人力资本的价值通常等于一个居民未来数年的劳动收入的总折现值。其中流动财富是随时可变现的,而人力资本则不然,不可随时变现。当金融证券不够发达时,人们只能花费流动财富,而不能花费人力资本。但是住房按揭贷款改变了这种状况,它可以最直接地帮助人们把部分人力资本“变现”、“变活”,从而让人们实现提前消费。因此,雷道尔(Raudall)认为,在研究住宅需求时,排除其他因素,考察全部财富比单独考察收入更好。因为全部财富既是家庭成员一生能力的指标,又是从财富中产生固定收入的指标;而当前收入可能是不稳定的、暂时的,时多时少。但是当前收入对住宅需求还是有重要的约束作用,因为在金融市场上,贷款人往往凭借款人的现实收入来判断其偿还能力,决定是否放款及放款额度。

4. 相关房地产的价格水平

相关房地产包括替代性房地产和互补性房地产。替代性房地产是指品质相似、价格相近的房地产,譬如从大类上讲,经济适用住房和普通商品住宅之间存在一定的替代关系,替代性房地产也可以具体到同一供求圈内的具体楼盘。某一特定房地产与其替代性房地产之间存在此消彼长的关系,某一特定房地产的价格上涨,将刺激人们增加对其替代性房地产的需求。互补性房地产是指相互之间存在功能配套关系的房地产,互补性房地产之间的关系是水