

 世纪房地产  
系列教材

# 房地产经济学

(第二版)

◎ 谢经荣 吕萍 乔志敏 编著


 中国人民大学出版社

 世纪房地产  
系列教材

# 房地产经济学

(第二版)

◎ 谢经荣 吕萍 乔志敏 编著

 中国人民大学出版社

**图书在版编目 (CIP) 数据**

房地产经济学 (第二版) / 谢经荣等编著.  
北京: 中国人民大学出版社, 2008  
(21 世纪房地产系列教材)  
ISBN 978-7-300-09040-5

- I. 房…
- II. 谢…
- 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 (2008) 第 025525 号

21 世纪房地产系列教材  
**房地产经济学 (第二版)**  
谢经荣 吕萍 乔志敏 编著

---

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)	010-62511398 (质管部)	
	010-82501766 (邮购部)	010-62514148 (门市部)	
	010-62515195 (发行公司)	010-62515275 (盗版举报)	
网 址	<a href="http://www.crup.com.cn">http://www.crup.com.cn</a> <a href="http://www.ttrnet.com">http://www.ttrnet.com</a> (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京雅艺彩印有限公司		
规 格	170 mm×228 mm 16 开本	版 次	2002 年 8 月第 1 版 2008 年 3 月第 2 版
印 张	19.75	印 次	2008 年 3 月第 1 次印刷
字 数	359 000	定 价	28.00 元

---

**版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换**

## 21 世纪房地产系列教材 编委会名单

主 编 叶剑平 谢经荣

副主编 吕 萍 谭 峻 丰 雷 曲卫东

编 委 (按姓氏笔画排序)

丰 雷	叶剑平	曲卫东	吕 萍	乔志敏
严 星	严金明	李延荣	张正峰	张占录
张秀智	张跃松	陆克华	林增杰	孟繁瑜
俞明轩	殷 红	谢经荣	谭 峻	

# 总 序

“21世纪房地产系列教材”自2001年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与2001年相比，2005年房地产企业从近3万家增加到近6万家，房屋建筑面积从79 411.7万平方米增加到166 053.26万平方米，商品房销售面积也从22 411.9万平方米增加到55 486.2万平方米，房地产投资额占GDP的比重从5.87%增加到8.65%（支柱产业的标准是5%以上）。除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展对到市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。随着我国物权法的颁布，房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城

市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化，出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。在这期间，我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期，房地产理论与实践取得了长足进步，不论是价格评估，还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。相比我国房地产的实践发展，本丛书第一版的有些内容已经不适应发展的需要，在中国人民大学出版社的再三敦促下，系列教材第二版的编写工作终于于 2006 年底启动。在保留原有风格不变的前提下，本次编写吸收了部分读者的意见，更新和增加了与当前发展相适应的内容，删除了陈旧的内容。同时尽量协调好各书之间的内容，避免出现各书间大量的重复描述。我们要求作者编写时力求做到理论阐述深入浅出，为更好地掌握理解，加入一些实践内容，实践描述尽量做到言简意赅，与理论相互呼应。同时，在编写中，我们还吸收了一些国内外最新研究成果。除了原来《房地产估价》、《房地产市场营销》、《房地产开发与经营》、《房地产产权产籍管理》、《房地产经济学》、《房地产金融》、《房地产投资分析》、《房地产管理法》等八部教材外，本次出版还增加了《房地产政策分析》、《房地产服务市场》、《房地产市场分析》、《房地产经纪理论与实务》、《房地产项目管理》等五部教材，以使其更全面完善。其中《房地产估价》等四部教材被评为“十一五”国家级规划教材。

“21 世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。希望本系列教材的出版，能为当今房地产市场带去理性的分析工具，为培养房地产相关专业的学生作出贡献。同时，本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

中国人民大学于 1985 年设立土地管理专业，1988 年成立土地管理系，1992 年开始招收房地产经营管理专业的本科生，是全国最早从事土地管理以及房地产教学、科研的大学之一。中国人民大学现设有土地资源管理（含房地产经营与管理）、工程管理两个本科专业，土地资源管理、房地产经济学两个硕士专业，城市建设和房地产开发、土地行政管理两个 MPA 专业方向及土地资源管理（含房地产经营与管理）博士点，能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务。本科教育一直是土地管理系教学的重点，我们也很重视教材和著作的编写、引进，如出版“21 世纪土地管理系列教材”、“房地产经典译丛”、“房地产前沿丛书”等。

感谢中国人民大学出版社刘晶女士、曹沁颖女士的耐心催促与辛勤编辑，感

谢所有作者在承担大量日常教学任务的同时，参与本系列教材的编写，更感谢本学科的所有前辈，是他们的研究为我们奠定了向前探索的基础。由于我们国家处在社会经济转型过程中，发展与变化是我们时代的特征，教材中必定有许多有待完善的地方，望广大读者不吝赐教。

叶剑平

2007年8月6日于中国人民大学求是楼

## 第二版前言

本教材自出版至今，已印刷四次，时间也已过去五年，对教材进行修订成为必然。理由也有很多。一方面，经过五年多的发展，我国房地产市场的发育更充分，我们对房地产市场及其运行、管理的体验更多，认识也更深入。另一方面，经过众多专家、教授的辛勤工作，过去五年我国房地产经济学领域的科学研究取得了不少进展，如在房地产业同国民经济关系、房地产经济波动、房地产市场预警等领域都有不少成果出版，教材应该反映这些新成果。另外，本教材出版后被不少学校作为教材或教学参考书，也被一些学校、研究机构在招收硕士研究生时指定为参考书，大家在认可其简洁、易懂的同时，也提出了很多意见和建议。为反映过去五年来社会发展和房地产经济学的最新进展，为回报广大读者，我们进行了这次修订。

房地产经济学是房地产经营与管理、土地资源管理专业重要的专业基础课，是学生掌握专业知识的基础，也是相关专业（如经济学、金融学、财政学、企业管理等）学生比较感兴趣的学科。在修订中我们立足面向房地产经营与管理、土地资源管理专业大学本科生，兼顾其他专业学生学习房地产经济知识的目标，希望能给学生提供一本简洁、易懂和篇幅适中的本科教材。

第二版同第一版相比也有不少变化。在体例上，为了能让学生更好地掌握课



程内容，每章增加了思考题。在内容上，由原来的九章增加为十章；原第五章分解为房地产市场、房地产经济波动两章，前者主要讲市场的组成、特性、运行以及研究方法、影响因素，后者主要讲房地产市场的运行规律，如周期、波动及房地产泡沫的发生发展和指示指标；原第七章土地制度和第八章住房制度合并为一章房地产制度，增加第十章房地产市场调控政策。从性质上可以把十章分成三个模块，第一至第六章为基本理论，这次修订注意了不同观点的介绍、目前研究进展，特别是第六章对房地产市场规律的介绍较为详细；第七至第九章为基本制度，从制度层面讲解房地产的产权制度、税收制度等，这一模块每一章都有一节介绍国外的情况和发展，以便学生增加对国外的了解；第十章为管理或调控政策，主要是总结过去近20年国内外政府管理和调控房地产市场的经验和理论，该章是根据当前国内了解房地产市场调控的政策和方法的迫切需要而新增加的，是本次修订的尝试，也是特色之一。

修订的分工为：第一章，谢经荣；第二章，乔志敏；第三章，吕萍、周滔；第四章，乔志敏；第五章，谢经荣、曲波；第六章，曲波；第七章，谢经荣、张竟成；第八章，吕萍、周滔；第九章，谢经荣、陈霄；第十章，吕萍、支晓娟、袁文麟。在修订的过程中中国人民大学出版社给予了大力支持，曹沁颖女士给予了多方面的帮助和指导，李慧平女士为本书的出版付出了辛勤和汗水。在修订过程中我们还参考了很多单位和专家的最新研究成果，没有他们的研究成果也很难丰富我们的教材。在此对所有支持我们研究工作和教材修订工作的同志一并表示衷心的感谢和敬意。

由于作者阅读范围不广和水平有限，书中定有不少错误或不准确、不全面之处，请读者朋友批评指正。

谢经荣

2008年1月1日

# 第一版前言

房地产经济学是房地产开发、经营和管理类专业的专业基础课，主要讲述房地产经营、管理的理论基础。没有扎实、深厚的房地产经济知识和理论很难驾驭宏观经济和房地产市场的变化，从而取得房地产经营的成功或有效地调控房地产市场。所以，学好和灵活运用房地产经济学是十分重要的。

目前《房地产经济学》有很多版本，从其内容上看大致可以分成两类：一类是把房地产经济学作为房地产经营与管理专业的概论课，内容上不仅包括房地产经济学的基本知识和理论，而且还包括房地产开发、经营、投资、金融、物业管理及房地产管理等内容，类似房地产经营与管理概论课，多数《房地产经济学》教材都是如此；另一类将房地产经济学视为房地产经营与管理专业的基础课，内容主要包括房地产属性、房地产经济规律和房地产基本理论，但这类教材并不多。本书作者认为房地产经济学是依据房地产属性研究房地产经济运行规律和房地产业发展规律的科学。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以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

论和房地产的区域性等。

本书从房地产属性入手，讲述房地产的自然属性、经济属性和社会属性等；重点讲述以房地产价值、价格为特征的房地产经济属性和房地产所有权、产权为特征的房地产社会属性；房地产市场以及运行规律、管理制度和调控政策在书中也作了重点介绍，房地产业同其他产业的关系以及房地产业的发展规律在书中也将作较详细的介绍。全书共分九章，作者分工如下：第一章，谢经荣；第二章，乔志敏；第三章，乔志敏；第四章，吕萍；第五章，乔志敏（第一、二节）、谢经荣（第三、四节）；第六章，乔志敏、谢经荣（第一节），谢经荣（第二、三节）；第七章，吕萍；第八章，吕萍；第九章，谢经荣。写作提纲内容几经讨论、修改，然后分头写作；最后，由谢经荣统稿。

在过去的几十年，我国房地产权属性、管理制度频繁发生转变，这些变化对我国的社会生活、生产以及管理体制产生了深远的影响，也使我国房地产经济学在很多方面都有其过渡性，既不能用完全市场经济条件下的房地产经济学理论来解决当前问题，同时，也有很多政策、措施又同宏观经济理论不一致，本教材中也有类似问题。这些都有待实践的不断积累，来丰富房地产经济学的内容和理论。再加上我们能力所限、时间紧迫等因素，书中定有很多不足之处乃至错误，望广大读者给予批评指正。

谢经荣

2001年12月12日

第一章 绪论	1
第一节 土地	1
第二节 房地产	7
第三节 房地产业及相关产业	12
第四节 房地产业在国民经济中的作用和地位	15
第五节 房地产经济学的研究对象和内容	24
第二章 地租理论	27
第一节 古典经济学的地租理论	27
第二节 马克思的地租理论	31
第三节 新古典经济学的地租理论	39
第四节 城市地租理论	42
附录 关于绝对地租的论争	43
关键术语	45
复习思考题	45
第三章 区位理论	47
第一节 区位理论的产生和发展	48
第二节 主要区位理论	51

第三节 研究区位(理论)的实际意义 .....	61
关键术语 .....	76
复习思考题 .....	76
<b>第四章 房地产价格</b> .....	<b>78</b>
第一节 土地价格 .....	78
第二节 建筑物价格 .....	94
第三节 房地产价格 .....	97
第四节 影响房地产价格的因素 .....	103
关键术语 .....	113
复习思考题 .....	114
<b>第五章 房地产市场</b> .....	<b>115</b>
第一节 房地产市场的类型和特点 .....	115
第二节 房地产市场的运行 .....	118
第三节 房地产市场分析 .....	125
关键术语 .....	130
复习思考题 .....	130
<b>第六章 房地产经济波动</b> .....	<b>132</b>
第一节 房地产经济波动的基本概念 .....	132
第二节 房地产经济波动的影响因素 .....	134
第三节 房地产经济波动的运行机理 .....	140
第四节 房地产经济波动指标 .....	141
第五节 房地产经济波动与宏观经济波动的关系 .....	146
第六节 房地产周期 .....	150
第七节 房地产泡沫 .....	158
关键术语 .....	166
复习思考题 .....	166
<b>第七章 房地产产权</b> .....	<b>167</b>
第一节 产权理论 .....	167
第二节 土地产权 .....	176
第三节 房屋产权 .....	188
第四节 国外房地产产权 .....	194
关键术语 .....	198
复习思考题 .....	198

<b>第八章 房地产制度</b> .....	199
第一节 土地制度.....	199
第二节 住房制度.....	213
第三节 国外房地产制度.....	223
关键术语.....	234
复习思考题.....	234
<b>第九章 房地产税收制度</b> .....	235
第一节 税收基本知识.....	235
第二节 我国的房地产税收.....	242
第三节 海外房地产税收.....	251
关键术语.....	256
复习思考题.....	256
<b>第十章 房地产市场调控政策</b> .....	258
第一节 房地产市场调控政策概述.....	259
第二节 土地政策和住房政策.....	267
第三节 货币政策和税收政策.....	283
关键术语.....	295
复习思考题.....	296
 <b>参考文献</b> .....	 297

## 绪 论

### 本章内容提要

本章共分五节。第一节介绍土地的概念及其四元属性。第二节讲述房地产的概念、特性及其类型。第三节讲解房地产业、建筑业和住宅业的概念。第四节主要介绍房地产业在国民经济中的作用和地位，如带动作用、阻碍作用等。第五节介绍房地产经济学及其主要的研究内容。

### 第一节 土 地

土地是人类赖以生存的重要资源，也是多少代人不断耕耘、建设积累起来的巨大财富，因此它具有财产、资产的属性；在市场经济条件下，土地或土地使用权又可以作为财产或特殊的商品进行交换，所以土地又具有社会属性；土地作为人们生活、工作和活动的场所，它的质量好坏和自身结构层次性构成了人们生活

的环境因素，所以它又具有文化属性。土地对人类生活、工作多方面的影响，使土地表现出多重属性。因此，土地成为多学科研究的对象，土壤学家和自然地理学家一般从自然特性方面研究土地，如土地自然特征、分布规律等；社会学家和法学家常常研究土地权属关系以及土地利用而产生的各种社会关系；经济学家热衷于研究由于土地利用而产生的土地经济属性、土地价值的高低。不同学科的研究者出发点不同，研究的重点不同，因而给土地下的定义也不同。

## 一、土地

对土地（land）的定义各家说法不一，但有一点是一致的，即土地是由陆地表面各种自然环境因素，包括地形地貌、气候、土壤、地下水和植被等相互作用所形成的历史自然综合体。本书作者 1985 年曾这样论述土地：地球陆地表面大气对流层以下，地下水作用下限以上，包括地质、地形地貌、气候、地表水和地下水、土壤与植被等各种自然环境因素相互作用共同发展所形成的历史自然综合体。

在这个历史自然综合体中，地学因素是极其重要的。土地具有四维特性，地表平面的变化、垂直方向的变化（空间三维）和随时间的演替。

就平面分布而言，土地在地表有一定的分布和变化规律。如从山地到平原就可以看到这种由于地形地貌的变化而引起的土地变化规律，从太行山山峰到白洋淀这条线，这种规律表现得异常清晰。山地岩石裸露，土地薄，坡度大，降雨多，积温低，多生长灌木。山前地带洪积物区地形呈一定的坡度，地表层常夹有磨圆的石块，土层较厚，地下水位较深，一般种植果树或耐旱作物；山前地带的前部是洪、冲积物混合组成的扇形地，地形坡度较缓，土壤质地变重，地下水位较浅，适于种植小麦等需水较多的作物，石家庄和保定等小麦高产区就处于这样的区域；以上两部分共同组成山前洪冲积扇。洪冲积扇的前方是洪冲积扇同冲积平原间的交接洼地，就是白洋淀所处的位置，这里是地表水和地下水的汇集区，易形成湖泊或沼泽，在河北省的中部曾有 72 洼。交接洼地的东部就是宽广的平原，这里地势平坦、土层深厚、岗洼相间分布，土壤排水条件较差，极易形成盐渍土，河北省中部就处在这一地区，这也是该区过去贫困的主要原因。

土地又是一个垂直系统。在前面的定义中，我们已经说明土地是由上层的空气，地表的植被，以及地表以下的土壤、地质沉积物和地下水这些因素组成的层状集合体。这个集合体各层次间的界限并不总是清晰的，各层间有交错、交叉并相互作用，如降雨的雨滴先落到植被上，然后又滚落到地表形成地表水，



地表水又渗透到地下从而形成地下水，水的流动将各层次联系起来。正因为如此，有人将水称为土地的血液。土地各因素间的相互消长及其组合特征受到地形地貌的制约。影响土地属性的因素分布很广，上自大气对流层，下至地下水作用下限。土地最活跃、最核心的部分是植被和土壤层，也是地球表面最活跃的一个圈层。

土地综合体不是固定不变的，当某一因素随着时间的变化而变化时，其他因素也会发生相应的变化，土地性状也随之发生相应的变化，这就是土地的历史变化性。除非有大规模的人为作用，多数情况下土地属性的变化是缓慢的和渐进的。

随着人们对土地认识的加深，土地概念不断地发展，对土地的定义也不断地变化，不同的人从不同的角度也可给出不同的界定。

早期人们对土地的认识比较笼统，往往将土地同自然赋予和自然环境相联系。理查德·T·伊利（Richard T. Ely）认为：“经济学家所使用的土地这一词，指的是自然的各种力量和自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包含地面上下的东西。水的本身就被看做为土地，因为它是一种自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”<sup>①</sup> 这里土地被等同于自然资源，这是最广义的土地定义，在世界各地有着广泛的影响。

1972年联合国粮农组织（FAO）曾经给土地一个科学的定义：土地包含地球特定地域表面及其以上与以下的大气、土壤和目前人类活动的种种结果，以及动物对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。生物和人类本身不是土地的构成成分，但是，人类活动的结果包括在土地中。

地理学家、土壤学家、城市规划人员、房地产经营者和经济学家对土地的界定是不同的，这些界定都不同程度地反映了各自的学科领域特色。

## 二、土地资源

资源是资产之来源。土地资源（land resources）是指现在或未来能给人们带来经济收益的土地。人们重视土地资源，就是因为现在或未来人们可以利用它并取得经济收益。有的土地资源在当前不能被利用或可以被利用但不能获得经济收益，然而人们仍然不愿放弃对它的占有，这是因为人们期望在未来技术提高后，可以利用它并取得经济收益。土地的这种潜力或人们对土地未来收益的期

---

<sup>①</sup> [美] 理查德·T·伊利等：《土地经济学原理》，19页，北京，商务印书馆，1982。