



21世纪经济与管理教材

房地产 经济学通论

经济学系列

曹振良等 / 编著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



21世纪经济与管理教材

房地产 经济学通论

经济学系列

曹振良等 / 编著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学通论/曹振良等编著. —北京:北京大学出版社, 2003. 6
ISBN 7-301-06188-9

I. 房… II. 曹… III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 014382 号

书 名: 房地产经济学通论

著作责任者: 曹振良 等编著

责任编辑: 王煜玲 符 丹

标准书号: ISBN 7-301-06188-9/F·0620

出版者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752926

电子信箱: zpup@pup.pku.edu.cn

排版者: 兴盛达打字服务社 82715400

印刷者: 北京大学印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 35 印张 870 千字

2003 年 6 月第 1 版 2003 年 6 月第 1 次印刷

定 价: 48.00 元

作者简介

曹振良 南开大学经济研究所教授、博士生导师,享受政府特殊津贴专家。兼任全国高校价格教学研究会、中国价格协会、天津市房地产经济学会等7个学术团体副会长、副秘书长、常务理事。主要从事价格理论与实践、房地产经济、增长理论等研究。出版学术专著有《房产经济学概论》、《土地经济学概论》、《现代房地产开发经营》、《中国房地产业发展与管理研究》、《价格指数概论》、《社会主义价格形成问题研究》、《石油价格研究》等10余部;在《经济研究》、《南开学报》、《中国房地产研究》、《中国房地产》等刊物发表学术论文100余篇;主持完成国家社会科学基金项目、国家自然科学基金项目、香港资助项目、省部级项目及地方横向课题约20项;有30多项科研成果获全国和省部级奖,获各种荣誉奖多项;培养硕士、博士60余人。

高晓慧 南开大学经济研究所副研究员、经济学博士(房地产方向),硕士生导师。主要从事房地产经济、价格理论、俄罗斯经济研究。在全国核心期刊上发表论文10余篇,副主编著作1部,参编著作7部。

陈多长 南开大学经济学博士(房地产方向),天津大学管理学院博士后,硕士生导师。主要从事房地产经济研究。发表学术论文10多篇,参编著作2部。

傅十和 1998年南开大学经济研究所硕士毕业,同年考入中国社会科学院经济研究所读博士,2000年赴美国波士顿大学经济系读博士。主要从事房地产经济研究,已参编著作3部,发表学术论文40余篇。

内 容 简 介

本书由导论和 5 篇、28 章内容组成。

第一篇总论。重点论述房地地作为一个耦合体所涉及的一般的、二者共有的基础性理论问题。

第二篇地产。主要探讨土地产权、土地开发利用、地租地价、土地市场和土地税收等问题。

第三篇住宅房地产。本篇以住宅产权制度为中心、以实现住宅经济的帕累托效率为目标,按照住宅供给与住宅产权流动的逻辑分别论述了住宅制度、住宅开发建设、住宅产业化、住宅市场、住宅价格等住宅经济问题。

第四篇非住宅房地产。本篇首先界定了非住宅房地产概念,然后对非住宅房地产分别进行了理论探讨,重点是探讨非住宅房地产不同于住宅房地产的特性及其价值实现问题。这一篇的内容在中外房地产经济学中都不曾有过,本书则做了原创性尝试,试图填补这一空白。

第五篇房地产经济宏观调控。本篇把地产、住宅房地产、非住宅房地产作为一个经济整体,就其宏观调控进行了论述,包括宏观调控目标、政策法规手段、预警模型等。

前 言

●《房地产经济学通论》是在曹振良教授主持完成的国家自然科学基金项目(批准号:7967004)最终成果《中国房地产发展与管理研究》基础上写成的一部专著性质的教材,也是曹振良教授继主编《房产经济学概论》和《土地经济学概论》之后,编著的又一部大型的房地产经济学著作。在理论、研究方法、结构体系和应用性等方面都有较大突破和创新。不仅适应大专、本科学生需要,也可作硕、博研究生参考书,或研读著作,也适合理论工作者和实际工作者阅读。

●本书的内容:全书除绪论外,还设5篇28章,第一篇,总论,1—8章,主要论述房地作为整体的有关理论和实际问题;第二篇,地产,9—14章,主要论述城市土地经济问题;第三篇,住宅房地产,15—19章,主要论述城镇住宅经济问题;第四篇,非住宅房地产,20—23章,主要论述城市工商房地产和公共服务房地产经济问题;第五篇,房地产经济宏观调控,24—28章,主要论述房地产经济运行的调控目标、手段等。每章的内容包括正文、思考题、参考书目和专题分析(介绍)。这些专题有的是做学术性动态介绍,供读者做更深入研究参考;有的是正文中涵盖不了的内容做知识性介绍,供读者阅读参考;还有的是关于在我国如何推行或深化房地产改革的问题等。

●由于本书既研究了房,又研究了地,既研究了住宅房地产,又研究了非住宅房地产和其他房地产;既有理论研究,又有实际应用研究;既有房地产经济自身运行研究,也有宏观调控研究等,故书名定为《房地产经济学通论》。

●本书的基本特点:

(1)结构体系新颖。目前国内外同类教材的体系,有的是采用房地分开写作的方法写成两本书,一般分“房产经济学”和“土地经济学”,其结构显得松散,缺乏房地之间的有机联系;有的是房地合写,写成一本书“房地产经济学”,这虽然注意了二者的结合,但多为板块式结合,房与地二者各自的特征展现得不够。本书采用有分有合的结构:第一、五篇房与地合,第二、三、四篇房与地分。分则突出房与地的个性,合则凸显房与地的内在统一性,试图克服上述两种写法的不足,这种结构体系在国内外尚属首创。

(2)房地产经济学的基本范畴界定规范、基本理论探讨深入。针对房地产经济学初创的特点,在规范基本范畴的基础上,突出房地产经济学基础理论分析、层层深入。本书首次将房地产经济学理论分为三个层次:一是一般理论,如房地产市场理论、房地产周期理论等;二是核心理论,如土地产权理论、房地产区位理论、地租

地价理论等;三是外延交叉理论,如房地产外部性理论、房地产与泡沫经济等。

(3) 内容和深度的安排兼顾了不同层次读者的需要。本书的内容安排既考虑了房地产专业本科和专科学生学习的需要,也考虑了房地产研究方向硕士和博士研究生进行专门性研究的需要。为此,本书在基本概念和基本理论的论述上遵循了编写专业教材所遵循的“成熟性原则”(以大家基本认可的房地产经济学概念和理论为主),同时还有选择地将房地产经济学的前沿性问题引入或以专栏形式作深度探讨或介绍。

(4) 突出房地产经济学作为应用经济学“理论联系实际”的特点。针对房地产经济实践中出现的热点、难点问题不仅进行了对策性的研究,同时还进行了理论探讨,二者紧密结合,推动房地产经济学的发展。

(5) 研究方法的综合与发展。在研究方法上博采众长,除了常规的定性与定量分析、规范与实证分析方法以外,还将理论经济学的前沿性方法如“博弈论”应用于房地产经济问题研究中。

● 如何利用或阅读本书。这主要是指本书做教材,大专、本科与研究生教学如何利用本教材,大专、本科同学、研究生怎样阅读本书。我们建议:大专和本科同学可重点讲授或阅读其中的15章,即绪论、第一章“房地产业的产业地位及其与国民经济的互动关系”、第二章“房地产企业理论”、第三章“房地产投资”、第四章“房地产金融”、第九章“土地产权制度”、第十章“土地利用”、第十一章“城市土地市场”、第十三章“城市地租地价”、第十五章“住房制度”、第十六章“住宅开发建设”、第十八章“住宅市场”、第十九章“住宅价格”、第二十章“非住宅房地产概述”、第二十四章“房地产宏观调控总论”。有兴趣的同学有时间可以参阅或研读其他有关章节。硕、博研究生在通读全书的基础上,可重点研读有关部分,尤其是各章后面所列专题分析,这些专题部分都可作为毕业论文选题,做更深入研究。

● 本书试图在基本概念、基本理论、结构体系等方面做些开创性探讨,但还很成熟,缺点错误在所难免,敬请读者批评指正。

作者

2002年12月

目 录

前 言	(3)
绪 论	(1)
专题分析：房地产经济学构建	(11)

第一篇 总 论

第一章 房地产业的产业定位及其与国民经济的互动关系	(15)
第一节 房地产业的形成及其原因分析	(15)
第二节 房地产业的产业定位	(17)
第三节 房地产业与国民经济的相互关系	(22)
专题分析：房地产业作为支柱产业的相对性与房地产业发展倒 U 曲线	(25)
第二章 房地产企业理论	(27)
第一节 现代企业理论和房地产企业基本特征	(27)
第二节 房地产开发企业	(31)
第三节 房地产中介企业	(37)
第四节 物业管理企业	(42)
第五节 房地产企业在中国的发展	(49)
专题分析：房地产企业竞争力评价体系探讨	(51)
第三章 房地产投资	(55)
第一节 房地产开发投资目标、类型与风险	(55)
第二节 房地产开发投资项目经济评价方法	(57)
第三节 房地产投资组合	(66)
专题分析：信息不对称与房地产投资	(73)
第四章 房地产金融	(75)
第一节 房地产业与金融业的关系分析	(75)
第二节 房地产金融的基本内容	(77)
第三节 国际房地产金融制度模式及发展趋势	(81)
第四节 中国房地产金融现状及存在的问题	(84)
第五节 中国房地产金融发展对策	(88)
第六节 住房抵押贷款证券化	(91)
专题分析：中国的住房抵押贷款证券化	(94)
第五章 房地产区位理论	(96)

第一节 区位理论概述	(96)
第二节 农业区位论: 土地农业区位利用原理	(99)
第三节 工业和商业区位理论: 土地工商业区位利用原理	(101)
第四节 住宅区位论: 城市土地住宅区位利用原理	(105)
专题分析: 城市住宅区位理论比较研究	(109)
第六章 房地产外部性理论	(111)
第一节 外部性概念与分类	(111)
第二节 外部性治理的理论与实践	(112)
第三节 房地产外部性的概念及其分类	(115)
第四节 房地产外部性的治理	(118)
专题分析: 政府如何促使外部效应内部化	(120)
第七章 房地产周期理论	(122)
第一节 房地产周期波动的一般理论	(122)
第二节 房地产周期波动的实证分析	(130)
第三节 房地产周期波动的机制分析	(138)
专题分析: 房地产周期波动的景气指标	(151)
第八章 房地产与泡沫经济理论	(153)
第一节 泡沫与泡沫经济	(153)
第二节 房地产泡沫	(155)
第三节 房地产与泡沫经济	(172)
第四节 房地产泡沫的预警与防范	(180)
专题分析: 中国的房地产泡沫——“北海泡沫案例分析”	(183)

第二篇 地 产

第九章 土地产权制度	(187)
第一节 产权内涵与产权结构体系	(187)
第二节 土地产权制度	(189)
第三节 土地产权制度的国际比较	(192)
第四节 土地产权管理制度	(195)
专题分析: 中国土地所有制结构发展趋势问题	(198)
第十章 土地利用	(201)
第一节 土地利用的基本原理	(201)
第二节 土地利用分类	(204)
第三节 农业土地利用	(206)
第四节 城市土地的利用	(210)
专题分析: 如何评价土地利用的生态效益?	(214)
第十一章 城市土地市场	(216)

第一节 土地市场均衡分析	(216)
第二节 土地市场结构分析(一)	(219)
第三节 土地市场结构分析(二)	(220)
专题分析:我国城市土地隐形市场	(223)
第十二章 地租、地价理论的发展脉络	(225)
第一节 古典经济学家对地租、地价理论的阐释	(225)
第二节 19 世纪上半叶资产阶级经济学家有关地租理论的论述	(231)
第三节 马克思主义地租理论	(233)
第四节 现代西方经济学有关地租、地价理论的研究	(236)
专题分析:马克思主义地租理论与现代西方地租理论有何分歧?	(245)
第十三章 城市地租地价	(248)
第一节 城市地租地价理论分析	(248)
第二节 城市地租地价种类	(250)
第三节 地租评估方法	(253)
第四节 地价理论	(255)
第五节 地价评估原理	(257)
专题分析:地价为先还是租金为先?	(259)
第十四章 土地税收	(261)
第一节 土地税收的理论依据	(261)
第二节 主要的土地税种:性质及其税类归属	(265)
第三节 土地税收的经济分析	(272)
专题分析:土地税收的税负归宿是否具有累进性	(275)
 第三篇 住宅房地产	
第十五章 住房制度	(281)
第一节 住房制度概述	(281)
第二节 住房制度国际比较	(282)
第三节 中国住房制度	(289)
专题分析:中国住房制度改革的进程与反思	(296)
第十六章 住宅开发建设	(299)
第一节 住宅区的规划设计	(299)
第二节 住宅开发建设程序	(303)
第三节 住宅质量	(308)
第四节 住宅区配套设施建设	(313)
专题分析:住宅开发建设中社区生态环境的营造	(316)
第十七章 住宅产业化	(319)

第一节 住宅产业化一般分析	(319)
第二节 住宅产业化在发达国家	(322)
第三节 住宅产业化在中国	(324)
第四节 住宅产业化的意义	(329)
专题分析:集成住宅:未来住宅产业化的一颗明星	(330)
第十八章 住宅市场	(332)
第一节 住宅市场的基本特征与结构	(332)
第二节 住宅市场运行机制及发展阶段	(334)
第三节 住宅市场的需求	(336)
第四节 住宅市场的供给	(341)
专题分析:住房的资产属性	(345)
第十九章 住宅价格	(347)
第一节 房地产价格体系及特点	(347)
第二节 住宅价格(租金)的构成因素的界定	(348)
第三节 住宅价格形成机制	(355)
第四节 西方住宅价格模型	(360)
第五节 住宅租售比价及推导模型	(364)
专题分析:房价收入比与居民购买力	(366)

第四篇 非住宅房地产

第二十章 非住宅房地产概述	(373)
第一节 非住宅房地产概念辨析	(373)
第二节 非住宅房地产的分类	(375)
第三节 非住宅房地产的经济功能	(378)
第四节 非住宅房地产的文化功能	(379)
第五节 非住宅房地产的社会服务功能	(383)
专题分析:非住宅房地产研究	(385)
第二十一章 工业房地产	(387)
第一节 工业房地产概述	(387)
第二节 工业房地产价值与价格	(390)
第三节 工业房地产供求分析	(394)
第四节 工业房地产投资评价	(397)
专题分析:工业房地产投资项目评价理论	(400)
第二十二章 商业房地产	(403)
第一节 商业房地产概述	(403)
第二节 商业房地产价值与价格	(405)
第三节 商业房地产市场分析	(409)

第四节 商业房地产投资分析	(414)
专题分析:写字间的三性分析	(420)
第二十三章 社会公共服务房地产	(422)
第一节 公共房地产概述	(422)
第二节 公共房地产的供给分析	(425)
第三节 公共房地产供给的博弈分析	(428)
第四节 公共服务房地产与基础设施房地产	(433)
第五节 社会事业房地产	(439)
专题分析:庇古关于私人物品与公共品之间资源配置的效用分析	(443)
 第五篇 房地产经济宏观调控	
第二十四章 房地产宏观调控总论	(447)
第一节 房地产宏观调控的理论分析	(447)
第二节 房地产宏观调控的总量均衡分析	(454)
第三节 房地产宏观调控体制	(458)
专题分析:国有制土地如何与市场对接	(461)
第二十五章 房地产业可持续发展——宏观调控目标	(463)
第一节 可持续发展的内涵和房地产可持续发展	(463)
第二节 土地资源利用与可持续发展	(465)
第三节 房地产开发与可持续发展	(468)
第四节 人居问题与可持续发展	(470)
第五节 房地产市场与可持续发展	(473)
专题分析:房地产可持续发展评价	(476)
第二十六章 房地产业发展预警——宏观调控预防手段	(479)
第一节 房地产业发展预警装置概述	(479)
第二节 房地产业景气指标体系	(480)
第三节 房地产经济预警方法	(489)
第四节 房地产业景气分析模型	(492)
第五节 房地产业景气与周期波动	(499)
专题分析:对最近一个房地产周期波动的景气分析	(504)
第二十七章 房地产法律法规——宏观调控法规手段	(509)
第一节 房地产经济与房地产法	(509)
第二节 房地产法的主要内容及存在的问题	(511)
第三节 房地产法的体系	(513)
专题分析:关于如何构建我国的房地产法	(519)
第二十八章 房地产政策——宏观调控的行政手段	(521)

第一节 土地利用政策	(521)
第二节 住房政策	(525)
第三节 香港及国外的房地产政策比较	(532)
专题分析：城市服务边界与建筑许可限制	(542)
后 记	(545)

绪 论

作为教科书的绪论怎么写、写什么似乎没有一定之规,本书作为正在形成和发展中的房地产经济学、专著性质的教材同样如此。这里我们拟写以下内容,可算作一种尝试。(1)对作为本教材的载体或研究客体房地产和房地产业的内涵及其经济运行基本架构,作简要论述;(2)对房地产经济学的概述,包括学科定位、研究对象、所涉及的理论架构和研究方法等;(3)根据研究对象和目标等,对全书基本内容和结构体系的安排;(4)本书的基本特点,即全书的自我简评。

第一节 房地产及其与不动产的关系

(一) 房地产的内涵

房地产是个古老而又“年轻”的概念,说其古老是指作为物态的“房地产”几乎与人类社会经济生活同时产生;作为经济范畴的“房地产”也随着商品经济和城市的产生逐渐萌生、形成和发展,至少也有几百年了。说其“年轻”是指作为经济范畴“房地产”的内涵,都还在形成和讨论中,至少在我国是这样。

现在学术界对房地产的定义有各种表述,比较有代表性的观点主要有以下几种:(1)房地有机整体论。认为“房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体”(汤树华,1992)。(2)房产和地产统称论。认为“房地产从字面上看是房产和地产的统称,即房产和土地两种财产的合称”(包亚钧等,1998)。(3)狭义房地产论。认为“狭义的房地产是指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利”(王克忠,1995)。(4)广义房地产论。认为“广义的房地产除上述(狭义房地产)内容外,还包括诸如水、矿藏和森林等自然资源”^①。(5)房地产即不动产论。认为房地产是不动产的原称;不动产是房地产的别称;房地产是通俗概念,而不动产则是理论化的概念。

那么,究竟怎样辨析这些定义?对此,我们认为,在评价辨析之前,首先要明确界定房地产定义的一般原则,即统一口径:(1)房和地二者耦合不可分原则,房地产是由房和地有机整合而成的复合概念,“房依地建,地为房载”。既没有空中楼阁,也不能把与房屋建筑无关的“地”拉入房地产。(2)一般只有承载用地才是构成房地产复合概念中的“地”。土地作为生产要素就其经济用途,可分为三大类:一是承载用地(建筑用地、城市用地等);二是养力用地(种植、养殖用地);三是富源(矿藏等)地。但是只有承载(重)用地才能成为房地产复合概念中的“地”,其他两类用地只有转为建筑用地后,才能成为房地产中的“地”。(3)界定房地产一般要从房屋建筑出发。地是先于房屋建筑的天然存在物,“地产”或土地不仅完全可以作为一个独立的概念,而且还可以与房地产并列作为不动产独立经营;而房屋建筑等是后天依地而建造的人工建筑物,只有有了

^① 转引自周诚:《土地经济问题》,华南理工大学出版社,1997年。

房屋建筑以后,才有房地产这个复合概念,所以,要以房为基础,从房屋建筑出发来定义房地产。
(4) 房地产定义的层次性,即房地产的内涵有不同层次。这是因为构成房地产复合概念的房屋建筑自身有不同用途类型,从而构成不同功能的房地产。

根据上述原则,关于房地产定义的第二种观点,即房地产是房产和地产的统称的观点不确切,因为“统称论”中的“地”是不确定的,既可以是指承载用地,也可以是“三种用地”的统称。当然,明确了这一点,并不影响我们单独使用“房产”、“地产”乃至“农地”这些概念。至于第四种观点,“广义房地产论”就更值得商榷了,因为这种观点明确指出“房地产”中的“地”是“三种用地”。

综上所述,我们认为,房地产是指建筑地块和建筑地块上以房屋为主的永久性建筑物及其衍生的权利。这是房地产的一般定义,根据房屋建筑的不同,又可分为具体不同的房地产,即住宅房地产、非住宅房地产和其他房地产。所谓住宅房地产是指住宅房屋建筑与建筑地块有机结合整体及其所衍生的权利。非住宅房地产是指非住宅房屋建筑与建筑地块有机结合整体及其所衍生的权利。其他房地产是指与房屋建筑有关的基础设施与建筑地块的有机结合整体及其所衍生的权利。城市中与房屋建筑有关的基础设施建筑如“从事区域内市政、公共基础设施、管网建设”等(包亚钧等,1998),与房屋建筑有类似的经济特征,它们与相应建筑地块的有机结合整体及其所衍生的权利,既可归入住宅房地产和非住宅房地产的范畴,也可独立并列为其他房地产。为了区分房地产的不同层次性或内涵的不同,以及它们之间的包容关系,我们称住宅房地产为房地产Ⅰ,用 R_1 表示;称住宅房地产与非住宅房地产之和为房地产Ⅱ,用 R_2 表示;称住宅房地产、非住宅房地产与其他房地产三者之和为房地产Ⅲ,用 R_3 表示。 R_1, R_2, R_3 的内涵依次扩大(见图一)。

上述分析表明,房地产这个复合概念有两个鲜明的特点:一是房和地在物态上的不可分性;二是物态上的不可分性导致衍生权利的耦合性。而这种物态不可分性及其所衍生的产权关系的耦合性,正是房地产经济的特征和“奥妙”所在。对此以后还将论及。

	建筑物			土地		
	与房屋建筑物有关的城市基础设施建筑	非住宅房屋建筑物	住宅房屋建筑物	承载用地(建筑地块)	养力用地	富源地
房地产Ⅰ(R_1)						
房地产Ⅱ(R_2)						
房地产Ⅲ(R_3)						

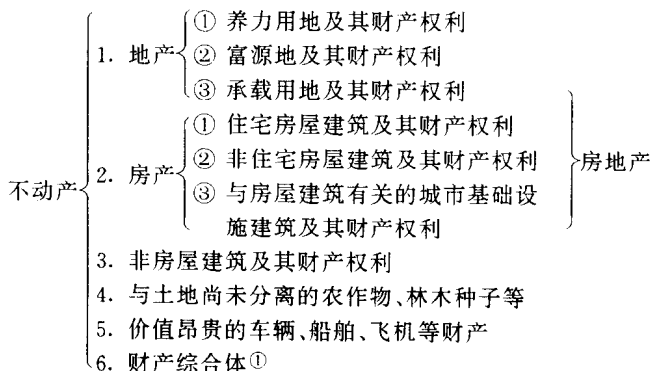
以上阴影部分代表房地产包含的范围。

图一 不同层次房地产及其包容关系示意图

(二) 房地产与不动产的关系

在房地产概念讨论中,还有一种观点认为,房地产即不动产,这实际是房地产与不动产的关系问题。不动产是动产的对称,是不能移动、或移动后会改变其原来性质、形状和失去原价值的物。一般由“土地及附着于土地上的改良物”构成。具体有如(1)土地,包括“三种用地”;(2)房屋建筑物,包括住宅房屋建筑、非住宅房屋建筑、与房屋建筑有关的城市基础设施建筑;(3)非房

屋建筑物如桥梁、道路、水库大坝等；(4) 与土地尚未分离的农作物、林木种子等；(5) 车辆、船舶、飞机等少数虽然能移动，但价值比较昂贵的财产；(6) 财产综合体。显然，房地产即不动产，或房地产属于不动产这一判断没有错；同样显然，相对来说不动产是个大概念，房地产是个小概念，后者只是前者的一部分，二者的关系如图二。



图二 房地产与不动产关系示意图

第二节 房地产属性

对房地产的属性，可以从土地的资源属性来理解，也可从房地产作为经济活动的物质载体来理解，还可从房地产产权交易的法律规范及房地产的社会价值等多方面来理解。相对于一般商品而言，房地产具有特定的自然属性、经济属性、法律属性和社会属性。

(一) 房地产的自然属性

1. 房地产位置的固定性。房地产在空间所占的位置，既不能移动，也不能调换，因此房地产的利用具有鲜明的地域特点。位置直接关系到房地产的利用价值。房地产业中有句古话，即城市房地产的三条最重要的特征是：一是位置，二是位置，第三还是位置(Location, location, and location)。这里的位置不仅指房地产的自然区位，也指房地产所处的经济与社会关系的网络。位置的固定性说明在房地产市场上让渡的并非房地产本身，而是附着于房地产上的各种权利。因此，房地产产权的安排、变迁与交易是房地产市场运行的前提与主要内容。

2. 房地产的耐久性。一般的物品在使用过程中会较快地磨损、消耗，但房地产的利用则具有长期性，一般可使用许多年。表一列出了各种类型结构的建筑物规定的使用寿命。在房地产的寿命周期内，社会、经济环境的变化会引起房地产价值的波动，因此必须用动态分析方法来进行投资、估价决策及房地产政策制定。

① 财产综合体是指相互有联系的为了统一的目的而使用的动产和不动产的集合物，如企业和不动产综合体。

表一 房屋耐用年限

房屋类型 耐用年限(年) 结构	生产用房	受腐蚀的 生产用房	受强腐蚀的 生产用房	非生产用房
钢结构	50	30	15	55
钢筋混凝土结构	50	35	15	60
砖混结构	40	30	15	50
砖木结构	30			40
简易结构	10			10

资料来源：吕发钦：《资产评估常用数据与参数手册》，北京科学技术出版社，1993年。

3. 房地产的异质性(独特性)。由于房地产位置固定加上不同区位的自然、社会、经济条件各不相同,以及建筑物的式样、朝向、规模、装饰、设备等方面的千差万别,形成了房地产的异质性,不存在两宗完全相同的房地产,这使得房地产市场不可能是一个完全竞争的统一市场,而是一个交易费用比较高的具有区域性和垄断性的市场。为了降低交易费用,提高市场运行效率,房地产中介服务业(如房地产估价、经纪、营销、法律服务业等)就显得非常必要。

此外,土地还具有有一些特殊属性,同样会影响到房地产,有如:

4. 土地的不可再生性。土地是不可复制生产的自然资源,是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等组成的自然历史综合体。人类的活动可以影响土地的相对位置的变化及土地的占有、分配、利用,但却无法创造土地。这一特征要求人类合理利用、珍惜和保护土地资源,注意房地产业的可持续发展。

5. 土地总面积的有限性。由于受地球表面陆地部分的空间限制,土地的总面积是有限的,这要求人们注意节约用地,通过提高科学技术水平来提高土地的利用效益,并保持人类生存和发展的适度空间。

(二) 房地产的经济属性

1. 房地产有高资本价值特性。购、建房地产都需要大量货币支出,如住房价格一般相当于家庭年收入的5倍左右。价格的昂贵性使房地产开发与购买高度依赖于金融业,利率、资金可得性、货币供给状况、首次分期付款额度等条件的变动都会影响房地产的供求状况。此外,房地产本身还附有大量费用支出,如房地产税、保险费、产权登记费等。

2. 房地产利用适应物价变动的缓慢性。由于土地用途转换需要一个较长时期,如农业用地适应农产品价格变动的速度取决于农业生产的周期,建筑用地适应房价变动的速度取决于房地产开发周期。房地产适应价格变动的钝性使房地产业的周期波动并不同步于宏观经济周期波动。

3. 投资与消费的双重性。房地产可以作为一种生产要素用于生产消费(如厂房),也可以用于生活消费(如住房),但由于房地产的固定性、耐久性及稀缺性,使之亦成为一种重要的投资品。虽然房地产的变现能力较差,流动性较低,但在通货膨胀情况下,投资房地产比投资其他资产更具保值功能(见表二)。