

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产经济学基础

(房地产类专业适用)

刘景辉 主编

FANGDICHAN
JINGJIXUE JICHU

中国建筑工业出版社

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产经济学基础

(房地产类专业适用)

刘景辉 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学基础/刘景辉主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

全国建设行业职业教育规划推荐教材. 房地产类专业适用
ISBN 7-112-08562-4

I. 房... II. 刘... III. 房地产经济学 - 专业学校 - 教材
IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 055946 号

本教材是根据职业教育房地产类专业的“教育标准”和“培养方案”以及
职业教育规划教材“房地产经济学基础教学大纲”而编写的。

全书分 9 章, 主要内容有: 房地产经济学概述、房地产产权、地租与区位
理论、城市土地使用制度、房地产市场、价格、投资、融资、宏观调控等。

本书可作为高职、中职房地产专业教材, 房地产行业从业人员岗位培训和
自学用书。

责任编辑: 张 晶

责任设计: 董建平

责任校对: 关 健 张 虹

全国建设行业职业教育规划推荐教材 房地产经济学基础 (房地产类专业适用)

刘景辉 主编

邓 宇 主审

*

中国建筑工业出版社出版 (北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京密云红光制版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14 $\frac{3}{4}$ 字数: 354 千字

2006 年 8 月第一版 2006 年 8 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 21.00 元

ISBN 7-112-08562-4

(15226)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

教材编审委员会名单

(按姓氏笔画排序)

王立霞 叶庶骏 刘 力 刘 胜 刘景辉

何汉强 吴 刚 张怡朋 张 鸣 苏铁岳

汤 斌 张翠菊 邵怀宇 周建华 黄晨光

温小明 彭后生 游建宁

前 言

随着我国社会主义市场经济的迅速发展,房地产业日益显示出其社会生产和居民生活两方面不可缺少的双重功能,在国民经济中发挥着基础产业的重要导向作用。工业化和城市化进程的加快,住宅建设需求量的不断增加,使房地产业呈现出强劲的发展势头。

房地产经济学是研究房地产经济运动规律及房地产资源配置效率的一门学科。房地产经济的健康发展离不开理论的指导,在房地产经济运行过程中出现的新情况、新问题更需要进行大量的理论探讨和研究,因此,房地产经济学在整个房地产学科中处于先导和基础地位。

本教材是根据职业教育房地产类专业的“教育标准”和“培养方案”以及职业教育规划教材的“房地产经济学基础教学大纲”编写的。

本教材共分9章,内容包括房地产经济学概述,房地产产权,地租与区位理论,城市土地使用制度,房地产市场,房地产价格,房地产投资,房地产融资和房地产宏观调控。在编写中,强调以学科基本概念、基本原理、基本方法为基础,以人、房地产关系协调为主线,以培养学生的素质和发展为核心;从职业院校学生的特点出发,立足挖掘潜能,启迪心智,开发自我认识和自我提高的途径;体现时代需求和特色,理论联系实际,强调房地产经济的应用,加强学生的理性思维,并兼顾学生的接受能力;力求体系完整,内容全面,举证贴切,语言精炼,通俗易懂。

本教材由宁夏建设职业技术学院刘景辉副教授主编,由宁夏大学邓宇副教授、经济学硕士主审。第一、三章由刘景辉编写;第二章由宁夏建设职业技术学院孙建萍编写;第四章由宁夏建设职业技术学院常福华编写;第五章由宁夏建设职业技术学院吴军编写;第六、九章由宁夏建设职业技术学院刘燕玲编写;第七章由宁夏建设职业技术学院吕淑萍编写;第八章由宁夏建设职业技术学院王芳编写。全教材由刘景辉统稿、修改并定稿。

在编写过程中参考了有关专家、学者的书籍和论文等,在此表示真诚的谢意。

本教材难免有疏漏之处,敬请同行及广大读者批评指正。

目 录

第一章 房地产经济学概述.....	1
第一节 房地产的基本概念.....	1
第二节 房地产经济学的研究对象.....	8
第三节 房地产属性特征	10
第四节 土地属性特征	11
复习思考题	13
第二章 房地产产权	14
第一节 房地产产权概述	14
第二节 城市房屋权属管理	17
第三节 住房制度	22
复习思考题	27
第三章 地租与区位理论	28
第一节 地租的概念	28
第二节 地租理论	29
第三节 城市土地价格	44
第四节 土地区位理论	53
复习思考题	62
第四章 城市土地使用制度	63
第一节 土地所有权和土地使用权及使用权出让制度	63
第二节 城市土地使用权转让、出租、抵押	80
第三节 土地使用权划拨	84
第四节 土地市场交易合同的管理	87
复习思考题	91
第五章 房地产市场	92
第一节 房地产市场体系	92
第二节 房地产市场的供求理论分析	99
第三节 房地产市场的运行.....	110
第四节 我国房地产市场的发展.....	113
复习思考题	119
第六章 房地产价格.....	120
第一节 房地产价格的特点与类型.....	120
第二节 房地产价格的形成.....	123
第三节 房地产理论价格的构成.....	128
第四节 房地产定价.....	132

复习思考题·····	141
第七章 房地产投资 ·····	142
第一节 房地产投资概述·····	142
第二节 房地产投资方案比较与选择·····	151
第三节 房地产投资风险·····	166
第四节 房地产投资决策与可行性分析·····	173
复习思考题·····	179
第八章 房地产融资 ·····	181
第一节 房地产融资概述·····	181
第二节 房地产融资的风险分析·····	186
第三节 房地产融资决策·····	188
复习思考题·····	200
第九章 房地产宏观调控 ·····	202
第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用·····	202
第二节 房地产经济宏观调控的必要性和目标·····	208
第三节 房地产宏观调控的主要手段·····	211
复习思考题·····	214
附录 复利因子 ·····	215
参考文献 ·····	227

第一章 房地产经济学概述

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。揭示房地产经济运行规律的特殊性，不论对于房地产开发企业的经营，还是对政府部门管理以及提高经济效益、社会效益和环境效益，都具有十分重要的意义。通过本章的学习，主要掌握房地产及房地产业的概念，房地产经济学研究的对象，房地产属性特征和土地属性特征，以达到对房地产经济学有一个基本的认识。

第一节 房地产的基本概念

一、房地产的含义

在理论上，房地产是房产和地产两个概念的合称。在不同的社会形态中，房地产始终是人类赖以生存和生产的基本条件，是一切经济活动的载体和基础。在实际经济生活中，房产和地产是不可分割的，是紧紧地结合在一起的。因此，人们习惯上把房产和地产统称为房地产。

1. 房产的概念

房产是指个人或者团体保有所有权的房屋连同保有使用权的地基以及依托于房屋、地基物质实体上的权益。

2. 地产的概念

地产则是指土地和固着其上不可分割的部分所共同形成的物质实体，以及依托于物质实体上的权益。

二者之间的关系表现为：房产是建立在土地上的附着于土地并与土地连为一体的；房价与地价也总是结合在一起的；任何形式的房产交易，必然同时伴随着土地使用权的转移。而房产与地产的差异性又体现为：地产可脱离房产而独立存在，而房产则无法脱离土地而单独存在；作为自然资源的土地，特别是生地、荒地是不用计提折旧的，而房屋则有折旧；地产的价格直接由地租规律支配，而纯粹的房产价值则由商品价值规律支配。

3. 房地产的概念

关于“房地产”的概念虽然有着各种不同的认识和说法，但是，普遍认为“房地产”有广义和狭义两种解释。根据国家建设部 2003 年 3 月批准的中华人民共和国行业标准《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30—2003 J 251—2003）中的解释，我们把狭义的房地产定义为：是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。这一解释强调了房地产是物质实体与权益的结合，是说两者密不可分的。物质

实体（或自然形态）是指一般的土地、房屋及与之相关的其他设施和建筑物等；它是权益的载体，也是一切经济活动的物质基础。从经济形态上看，房地产是一种重要的资产，总是在一定的社会关系中存在并表现为生产力的组成部分。因此，房地产不仅仅表现为一种物，更表现为一种权利，或者是人们拥有的财产权利。房地产的财产权有着丰富的内涵和不同的权属状态，如所有权、使用权、抵押权、占有权等。房地产的各种经济活动的实质就是其权益（也称产权）的运行过程。当投资者购买一宗土地或完整意义的房地产时，购买的不是房地产本身，不能把购买的对象运往某处，而购买到的是一定的产权。由此可见从经济学的角度分析房地产含义有着比其自然属性更为广泛的内涵，因此说，房地产不仅包括土地和土地上的建筑物、附着物，而且还包括由此衍生的权利与义务关系。广义的房地产是指除了上述内容以外，还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。

学习房地产还会涉及到不动产的概念。一般来说，“房地产”和“不动产”在中国大陆可以通用。在中国民法理论和民事立法中，就对房地产一词使用了不动产的概念，如《中华人民共和国担保法》第92条规定：“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上附着物”。中华人民共和国行业标准《房地产业基本术语标准》对不动产的概念解释为：“依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。包括物质实体和依托于物质实体上的权益”。在各国的民法中，一般将财产分为动产和不动产，并且都明确规定了不动产的范围。在中国的台湾地区更倾向用“不动产”的说法，而且，在台湾地区的“不动产”概念中，“定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物”及“树木”等统称为“改良物”。当然，台湾地区也有用“房地产”一词的情况，只是与“不动产”相比，房地产不包括“树木”。在中国的香港地区习惯上把土地与房产统称为“地产”，如称房地产业为地产业、房地产商为地产商等。因为在香港人的眼中，只有土地是永恒存在的，地上物则可以拆除和重建。同时香港地区通常也把房地产、地产、物业、楼宇等几个词混用。需要说明的是，无论是在中国大陆还是在香港地区、台湾地区还是其他国家对“房地产”和“不动产”以及“物业”的概念是有一些差别的，但是就总体来说可以看成是同一事物的不同称谓，我们应该取众家之长，努力探索中国特色的房地产理论。

二、房地产存在的形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分，但并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物均属于房地产，都是房地产的一种存在形态。归纳起来，房地产存在下列三种形态：

1. 土地

土地是指地球表层的陆地部分及其以上或以下一定幅度空间范围内的全部环境要素，以及人类社会生产、生活活动作用于空间的某些结果所组成的自然经济综合体。它是人类社会赖以生存的物质条件，是一切生产和生活的源泉。土地最简单的情形是一块无建筑物的空地，这块空地既可以是没有任何投入的土地，也可以是经过了人们的一定投入，如进行了土地平整、敷设了地下管线，修筑了道路的土地。另一种常见的情形是地上已有部分建筑物或附着物，但往往无视其建筑物或附着物的存在，把土地设想为无建筑的空地。

2. 建筑物

建筑物是指直接供人们进行生产、生活或其他活动的场所，是经人工建造而成，由建筑材料、构配件和设备（如给排水、采暖、燃气、照明、空调、消防、电梯、通讯等）组成的整体物，是建筑施工生产活动的最终成果。包括房屋和构筑物两大类。其中房屋是供人们生产、居住或者作其他用途的建筑物的总称。分为住宅和非住宅建筑物两部分。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在其内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、隧道、桥梁和水坝等。建筑物虽然必须建造在大地上，在实物形态上与土地连为一体，但它有很大的独立性，在许多情况下可以把它单独作为一种资产看待。

3. 房地

房地是指土地与建筑物这两种实物形态合为一体的统称，体现了房地产的完整实物形态。

三、房地产的分类

对房地产进行分类的标准很多，用不同的分类标准会导致不同的分类结果。

（一）按房地产用途分类

（1）居住类房地产：主要是指各种为居住使用的房地产，包括普通住宅、高档住宅、别墅、廉租房和经济适用房。

（2）商业类房地产：主要包括商场、超级市场、购物中心、商业店铺和批发市场等。

（3）旅游类房地产：主要包括各种宾馆、饭店、酒店、旅店、招待所和度假村等。

（4）餐饮类房地产：主要包括酒楼、美食城、餐馆、快餐馆、火锅城和烧烤店等。

（5）金融用房地产：主要包括银行、储蓄所、信用社、信托社、证券公司、保险公司和财务公司等。

（6）信息用房地产：主要包括邮电、电讯和信息产业等。

（7）办公用房地产：主要包括商务写字楼和各种办公楼等。

（8）娱乐用房地产：主要包括影剧院、游乐场、娱乐城、夜总会、公园和高尔夫球场等。

（9）工业和仓储房地产：主要包括各类工厂、车间、手工作坊、发电厂、仓库和油库等。

（10）农业用房地产：主要包括农地、菜地、农场、林场、牧场和果园等。

（11）特殊用房地产：主要包括机场、车站、码头、学校、医院、市场和体育、科研、社会福利、涉外、宗教用房地产以及绿化、墓地等。

（12）军用房地产：包括部队用的各种房屋和构筑物等。

（13）综合房地产：指具有两种或两种以上用途的房地产。

（二）按房地产实物分类

1. 按所处的区位和地段不同分为：

（1）城市中心；

（2）城市边缘；

（3）城市郊区；

（4）农林等房地产。

2. 按建筑结构不同分为：

- (1) 钢结构;
- (2) 钢筋混凝土结构;
- (3) 混合结构;
- (4) 砖(石)结构;
- (5) 木结构;
- (6) 其他结构的房屋建筑等。

3. 按建筑层数划分,以住宅为例分为:

- (1) 低层建筑(1~3层);
- (2) 多层建筑(4~6层);
- (3) 小高层建筑(7~9层);
- (4) 高层建筑(住宅 ≥ 10 层,公共建筑 $\geq 24\text{m}$);
- (5) 超高层建筑(住宅 ≥ 30 层,公共建筑 $> 100\text{m}$)。

4. 按建筑物的建设和建筑标准分为:

- (1) 高级豪华;
- (2) 中等标准;
- (3) 普通标准。

5. 按建筑物的新旧程度分为:

- (1) 新建造;
- (2) 旧有用房;
- (3) 危险用房等。

(三) 按房地产开发程度分类

(1) 生地:指完成土地征用,未经开发、不可直接作为建筑用地的农用地或荒地等土地。

(2) 毛地:指在城市旧区范围内,尚未经过拆迁、安置、补偿等土地开发过程,不具备基本建设条件的土地。

(3) 熟地:指经过土地开发,具备基本建设条件的土地。

(4) 在建工程:指正在建设尚未竣工投入使用的建设项目。

(5) 现房(含土地):是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产,它可能是新的,也可能是旧的或经过装修改造的。

(四) 按房地产的权属关系分类

(1) 国有房产:指归国家所有的房产,包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。对其进一步划分,还可以分为:①直管房;②自管房;③军房等。

(2) 集体所有房产:指城市集体所有制单位所有的房产,即集体所有制单位投资建造、购买的房产。

(3) 私有房产:指私人所有的房产,包括中国公民、外国公民以及中国公民投资的私营企业所投资建造、购买的房产。

(4) 联合企业房产:指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

(5) 股份制公司房产：指股份制公司投资建造、购买的房产。

(6) 港、澳、台投资的房产：指我国的香港、澳门、台湾地区投资者以合资、合作或独资形式在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。

(7) 海外房产：指外商投资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产等。

(五) 按房地产开发经营内容分类

1. 建筑地块

指与房地产开发与经营活动相关的那部分土地，它有具体的地号、面积、形态、四至、用途等。建筑地块的构成状况包括：①住宅用地；②商业金融用地；③工业仓储用地；④市政用地；⑤公共建筑用地；⑥交通用地；⑦特殊用地；⑧水域用地；⑨农用地；⑩其他用地等。

随着城市化进程的加快，以及经营城市理念的提出，建筑地块的含义已发生了较大的变化。表现为：第一，建筑地块不仅是房地产企业直接开发和经营的对象，而且也是城市各类房屋建筑不可缺少的基础载体。同时它还是房地产企业产品主体，即房屋的直接的物质构成部分；第二，建筑地块是城市经济形成和发展的物质基础和制约因素，是促进城市经济繁荣和现代化的重要因素；第三，建筑地块的商品化经营，如面向社会公开挂牌拍卖，还是国家和地方财政和市政建设的重要资金来源，保证政府为社会提供更多的公共产品。因此，它也是调整城市经济结构和提高城市土地使用效益的重要经济杠杆。

2. 房屋

房地产企业开发建设过程中形成的最终产品，是房地产经营活动的主体对象。房屋商品具有不动产的性质，一般由基础、墙体、门窗、梁柱和屋面以及水、暖、电、卫设备等组成。

3. 房地产服务

指房地产企业在其开发建设和经营管理过程中，为人们提供的一系列经营性服务活动的总和。房地产服务活动贯穿于房地产企业全部经济活动过程的始终。既包括开发前的服务，也包括售后的服务，如决策咨询、营销策划、中介服务、拆迁安置、买卖租赁、换房服务以及房屋修缮、房屋装饰等各种物业管理服务。

四、房地产业的含义

1. 房地产业的一般概念

根据中华人民共和国行业标准《房地产业基本术语标准》的解释，房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的产业。从中我们不难看出投资和开发是基础，经营是投资和开发的产品得以实现的手段，而管理和服务是开发和经营顺利进行的保证。

房地产业作为国民经济中的独立的产业部门，与其他产业部门一样，在其生产和再生生产过程中也要经过生产、分配、交换和消费四个环节。其中，房地产生产，就是对土地进行开发和再开发，对房屋进行开发、建设、维修等生产活动；房地产分配，就是依据国家经济制度和经济体制确定的分配原则和分配方式，把房地产品分配到国民经济各个部门和居民之间；房地产流通，就是房地产品在市场上形成的各种交易活动，即对房地产品出售、租赁和抵押等经营活动，通过房地产市场，实现房地产资源优化配置和房地产价格与

价值，满足企业和居民的生产、生活需求；房地产消费，就是用户在使用房地产品中，房地产经营管理部门还要为消费者提供房屋维修、管理和其他服务，即对物业负责区域内共同利益进行维护的物业管理活动。因此，房地产业主要的经济活动领域包括：土地开发和再开发、地产经营、房屋开发、房产经营、房地产中介服务、物业管理服务、房地产金融服务等。

2. 房地产业的划分

房地产业是国民经济产业体系中有机的构成部门。按照国民经济产业分类或性质的划分，房地产业属于第三产业。由于房地产业与建筑业有着密切的关系，人们往往把房地产业和建筑业混为一谈，其实是不对的，建筑业属于第二产业。

改革开放以来，由于城市土地使用制度的改革、住房制度的改革以及城市建设管理体制的改革，房地产逐步纳入了市场经济的轨道，我国对三大产业的划分自 20 世纪 80 年代至 21 世纪初经过了多次调整和完善，到 2003 年 5 月，国家统计局颁布了新的《三次产业划分规定》，该规定把三次产业划分为：

第一产业，包括农、林、牧、渔业。

第二产业，包括采矿业、制造业、电力、燃气及水的生产和供应业、建筑业。

第三产业，包括除第一、二产业以外的其他行业，具体包括：交通运输、仓储和邮政业、信息传输、计算机服务和软件业；批发和零售业；住宿和餐饮业；金融业；房地产业；租赁和商务服务业；科学研究，技术服务和地质勘察业；水利、环境和公共设施管理业；居民服务和其他服务业；教育、卫生、社会保障和社会福利业；文化、体育和娱乐业；共同管理和社会组织，国际组织等。

总之，房地产业作为独立的产业部门，是由房地产投资、开发、建设、经营、管理、消费和服务等各个环节或过程的经济活动，各类房地产经济组织和经纪人以及各类房地产的管理人员、技术人员和职工队伍构成的巨大的产业体系。

3. 房地产业的基本特点

充分认识房地产业的特点，将有助于深入研究房地产业经济运行的规律，也有利于更好地促进房地产业健康、稳定的发展。

(1) 房地产业是一个先导性、基础性的行业

房地产业能拉动经济的增长，推动现代化城市的开发建设，它的健康发展对整个国民经济的发展起着先导和推动的作用。房地产提供的商品和劳务兼有生活资料和生产资料的双重属性。一方面，它作为人们生产的基本要素满足人们住的要求，为人们安居乐业创造条件；另一方面，它又作为社会生产的基本要素贯穿社会生产和再生产的各个环节，由此可见，房地产具有基础产业的特征。

(2) 房地产业是一个具有高度综合性和高度关联性的行业

房地产业的综合性体现在它是横跨生产、流通和消费领域的产业部门。它以流通领域为主，但又参与房地产生产的决策、组织、管理，还兼有部分生产职能，如勘察、设计、规划和土地开发等；它虽然不直接属于消费，但又与消费过程紧紧结合交叉在一起，在消费过程中承担维修、保养、装饰等生产任务，提供售后维修和各项物业管理服务。因此，房地产的经济活动存在于前期准备阶段、开发经营阶段、销售消费阶段的全过程。正是由于房地产具有生产、流通过程长，消费过程更长的特点，决定了房地产业具有高度的综合

性。

房地产业的关联性体现在它联系着涉及国民经济方方面面的产业部门。它不仅涉及到建筑业、建材业、金融业、制造业、冶金、化工、机械、电子、仪表、通讯等生产资料生产部门，而且还涉及到家用电器、家具等民用工业以及旅游、园林、运输业、商业、其他服务业等。

(3) 房地产业是一个高投资、高风险的行业

房地产业的经济活动过程，是一个大量资金的运作过程，一个房地产开发项目，少则需投资数百万元，多则需数亿甚至十几亿元，并需要一个较长的周期才能全部收回，与其他一般产业相比，是一个高投资的行业。由于房地产业投资数量大，投资周期长，土地资源的相对稀缺性及变现性差，往往出现市场价格波动，供求变化大，所以，房地产业在具有较高投资回报率的同时，也面临着确定性较差的问题，是一个高风险的行业。

(4) 房地产业是一个区域差异大，级差收益明显的行业

在我国现阶段，生产力的区域发展十分不平衡，存在着地区之间的差距，行业之间的差距，城乡之间的差距等，由此必然导致各地社会经济发展和人们生活水平存在着巨大差异，而且这种差异将会随着地区经济发展变化处于一个不断的变动和发展之中，是一种动态的过程。这将进一步导致各区域对房地产商品需求的分化，从而使得房地产业的布局、结构、规模、发展速度在各个区域呈现不同的特征，使房地产的发展带有明显的区域特点。房地产业自身的这种区域特点，决定了各个地区房地产价格、房地产业及房地产投资者、经营者的收益状况存在着较大的区别，形成显著的房地产的级差收益。例如：发达的大城市的土地价格和售房价格与落后的中小城市的土地价格和售房价格是根本不同的，两者之间的收益也存在着巨大的差异。因此，经济越发达，市场越活跃，房地产级差收益越明显。

(5) 房地产业易受政策因素影响，是一个与法律制度紧密相关的行业

由于房地产业在社会经济活动中的重要性，各级政府一般都对房地产市场十分关注，为了不断调整房地产业在开发、经营、交易及使用过程中法律关系和经济利益关系，经常会有新的政策或措施出台和实施，再加上房地产自身的特点，使得房地产经济不可避免地会受到相关政策调整所带来的影响。在土地供给政策方面，如 2004 年 4 月国务院办公厅为制止乱占滥用土地，防止突击批地，抑制一些行业、地区固定资产投资过快增长，特印发了《关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》，治理整顿期间，全国暂停审批农用地转非农建设用地；在住房政策方面，如 2005 年 4 月 24 日在上海召开的全国部分城市房地产形势座谈会上，国务院确定把抑制房价过快上涨作为全年宏观调控的主要任务。同年 5 月 11 日，国务院转发建设部等七部委《关于作好稳定住房价格的通知》，确定一个中心是打击炒作房价，一手抓规范市场，一手抓加强保障的措施；在金融信贷政策方面，如 2004 年 4 月初，国务院召开常务工作会议，面对固定资产投资过热，采取了一系列的宏观调控措施，中行提高了金融机构存款准备金率；国务院采取了提高钢铁、水泥、电解铝、房地产开发投资项目的资本金比例；同年 10 月 29 日起上调金融机构存贷款基准利率，以一年期贷款利率为例，由原来的 5.31% 调整为 5.58%。同年 12 月中央经济工作会议确定从 2005 年起实行 7 年的积极财政政策为稳健的财政政策，全面紧缩银根。另外在财政税收政策、行业投资政策等都会给房地产业带来不可预见的影响。因此，房地

产要求有完备的法律、法规，以规范协调各经济主体之间的权利义务关系，从而保证和促进房地产业的健康发展。

五、房地产业与房地产、建筑业、住宅业的关系

1. 房地产业与房地产的关系

房地产业与房地产两者之间既有联系又有区别。从联系上看，房地产是房地产业的基础，房地产业投资建设和经营管理以及服务的对象是房地产。因此，没有房地产，也就没有房地产业。从区别上看，房地产表现为一种财产形式及在此基础上的各种权益，而房地产业则是一个具有社会属性的运行机制，是由生产环节、流通环节和服务环节三方面所组成的一种经济活动。

2. 房地产业与建筑业的关系

房地产业与建筑业两者之间也存在着密切联系和实质性的区别。从联系上看，二者是相互渗透和交叉的，这是由于它们的实施对象和经营对象都是房地产，即不动产，所以，在日常经济活动中，房地产和建筑业通常作为建设中的甲方和乙方，形成发包方和承包方的合作关系，另外，两者相互交叉经营的现象，也是较普通的。从区别上看，建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等的物质生产部门，属于第二产业。而房地产业则是从事房地产的投资、开发、经营、管理和服务的产业，主要在流通领域活动，属于第三产业。因此它们在经营内容、经营方式和产业归属等方面，都有明显的区别。

3. 房地产业与住宅业的关系

住宅业是指以生产和经营住宅或住宅区为最终产品的产业，主要包括：住宅区的规划和住宅的建筑设计；住宅构成要素的开发与生产；住宅（区）的建造、维修与改造；住宅（区）的销售、经营和管理等。

从房地产业与住宅业的联系来看，住宅是房地产的重要组成部分和表现形式；从产业内涵来看，住宅业是从属于房地产业的。

房地产业与住宅业的区别主要表现在：

(1) 两者的侧重点和范围不同

住宅业主要是侧重以住宅建设（生产）、流通、消费、服务为主要经济活动内容的产业，而房地产业则是侧重于包括住宅在内的各类房屋及承载房屋的土地开发、流通、消费、服务等活动的产业；住宅业的范围要比房地产业小得多。

(2) 两者应用的背景和条件不同

房地产业是随着房地产在国民经济发展中日益呈现的重要性，形成于 1992 年土地有偿使用。住宅业则是随着住宅制度改革不断深化以及扩大内需的要求，将住宅作为新的经济增长点，针对住宅建设、住宅市场问题等于 1996 年 7 月提出来的。

第二节 房地产经济学的研究对象

房地产经济理论是随着房地产业的不断发展而逐步形成的，它来源于房地产经济活动的实践，经归纳和抽象后，上升到理论，又反过来指导房地产的经济活动，在我国是一门

新兴的应用性学科。

一、房地产经济学的学科性质

房地产经济学与其他经济学科之间既存在着共性，又有其特性，主要表现为：

1. 房地产经济学是一门部门经济学

房地产经济学通过对房地经济活动的抽象和总结形成了相对独立的理论体系，是一门相对独立的经济学科，在学科性质上属于部门经济学范畴，它与农业经济学、工业经济学、建筑经济学、商业经济学等部门经济学处于并列的地位。

2. 房地产经济学是一门应用性经济学科

房地产经济学既是理论性学科，也是一门应用性很强的经济学科，它也是房地产经营管理、房地产金融、房地产价格评估以及房地产营销等学科的理论基础。

房地产经济学以马克思主义政治经济、毛泽东思想、邓小平理论作为基本理论基础。同时借鉴和运用了发达的资本主义国家多年来积累的有关房地经济活动中的经验，需要了解和把握地租理论、区位理论、产权理论、投资理论、市场供求理论以及价格理论等知识。它的相关学科会涉及到土地经济学、城市经济学和住宅经济学等。

二、房地产经济学的研究对象

对房地产经济学的研究对象，很多教科书上有着不同的解释，在这里就不一一赘述。我们认为：房地产经济学是一门研究房地经济运行规律及房地产资源配置效率的学科。

房地产经济学的基本任务是运用经济学及其相关学科的有关理论，对涉及房地经济的各个主要方面进行理论分析和探讨，研究一个国家的房地产业在生产、交换、分配、消费等领域的经济活动、表现形式和运行机制，阐述房地经济的基本理论；同时，土地是有限的稀缺资源，开发建造房屋也需要很大的投入，而人们对房地商品的需求则是无限的，随着经济的发展和收入水平的提高，要求不断改善住房条件。所以，如何充分利用和合理配置房地资源，以满足人们对住房的不同需求，也是房地产经济学所需探讨和研究的主要内容。

因此，研究房地经济运行规律与研究房地资源配置效率是一致的，二者的辩证统一共同构成房地经济学研究的对象。从而实现促进生产力发展、改善人民生活水平、建设全面小康社会的目标。

三、学习房地产经济学的意义

进入 21 世纪以后，中国将面临新的发展机遇，经济的全球化和经济增长的加快，将使房地产业得到进一步的发展，因此，学习房地产经济学对今后的工作实践有着重要的意义。

1. 有助于从理论上认识和把握房地产业经济运动的实质及其运行规律

我国的房地产业和房地经济发展的时间还不长，正处在发展过程中，不成熟的理论是与不成熟的实践相应适的。由于房地产业本身的特性较复杂，这就需要专门研究其运行规律，把握其运动的实质。

2. 有助于科学地分析和解释现实经济生活中房地经济运动的现象

在现实经济生活中,由于受到各种因素的影响,房地产经济运动现象是错综复杂的,会使人们提出各种各样的看法,如房地产的泡沫问题、房价问题、地价问题等,对此必须给予科学的解释,从而从理论的高度理解和分析房地产经济运行中出现的各种现象。

3. 有效地指导房地产经济活动,不断提高经济效益、社会效益和环境效益

学习房地产经济学这门学科,能使房地产在投资、开发、经营等重大问题上,系统地运用房地产经济规律办事,提高决策的准确性,减少盲目性,降低风险性。提高房地产企业的经济效益,并促进社会效益和环境效益的提高和改善。

第三节 房地产属性特征

正确地认识房地产的属性特征,对于我们把握房地产经济的运行规律,加强对房地产业的管理,促进房地产业的健康稳定发展有着重要的意义。它的属性特征包括自然特征、经济特征和社会制度特征等,就一般而言,具体表现为以下几方面:

一、位置的固定性

由于土地是自然生成物,它在地球上的位置是固定的,而建筑物又是在固定的土地上建造的,这就使得房地产实体不可移动,从而决定了任何一种房地产只能就地开发、就地消费。房地产位置的固定性对房地产商品有一定的影响:

(1) 位置的固定性决定了房地产的异质性。从时间、地点和空间来看,世界上没有两个完全相同的房地产实体。每一宗房地产在其位置、规模、形状、地质条件、气候条件及人文特征等方面,会显示出程度不同的差别。

(2) 位置的固定性,决定了房地产交易是以产权为交易标的,即在房地产市场上可以流转的是与房地产标的相关的各种权利,而不是房地产实体本身。

(3) 位置的固定性,使得区位成为影响房地产价格的重要因素,每一宗房地产因所处的地理位置不同而具有不同的经济价值。

二、效用的长期性

房地产商品一般都具备长期耐久使用的自然属性。就土地而言,它在地球表面的空间位置是永存的,具有不可毁灭性和永续性,其效用可以通过开发和再开发得到长期的使用。建筑物在正常情况下,其寿命可达数十年,多则上百年,不同的建筑结构都有其不同的经济使用年限的要求,所以,我们提出了“百年大计,质量第一”的目标。房地产效用的长期性可以给其所有者带来持续不断的利益。

三、价值的保值增值性

房地产的保值增值性是指因其具有效用的长期性,不仅可以在较长的一段时间里保存其价值,而且随着时间的推移,还会不断地增值。一般来说,引起房地产增值的原因主要有:

1. 有效需求增加

一个地区的居民收入增加、人口增长、居住水平的改善、城市化进程的提