



房地产经营管理教材新系

房地产经济学

□ 张永岳 陈伯庚 孙斌艺 编著



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

房地产经营管理教材新系

房地产经济学

张永岳 陈伯庚 孙斌艺 编著



高等教育出版社

内容提要

“房地产经济学”是房地产经营管理专业主干课程中的基础性课程,旨在以房地产经济运行和房地产资源配置效率为主线,对房地产经济的主要方面进行深入的理论分析和探索。全书分为房地产经济基础理论、房地产经济微观分析、房地产经济宏观分析三大篇,共十二章,构筑了一个新的理论体系。本书作者在以往研究成果的基础上,进一步总结了我国近年来房地产经济实践中的新经验,概括了房地产经济理论研究的新成果,力求开拓创新,是一本专著与教材相融合的新作。同时,为了方便教学,该书作者还特意为广大教师制作了《房地产经济学辅教光盘》,供广大教师教学之用。本书可作为高等学校相关专业本科生、研究生、教学人员、科研人员以及培训机构的教材和科研参考用书,还适宜于房地产企业经营人员和行业管理人员自学参考之用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学 / 张永岳, 陈伯庚, 孙斌艺编著. —北京:
高等教育出版社, 2005. 12
ISBN 7-04-017935-0

I. 房... II. ①张... ②陈... ③孙... 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(2005)第 127188 号

策划编辑 童 宁 责任编辑 黄 燕 封面设计 王凌波 责任绘图 吴文信
版式设计 王艳红 责任校对 俞声佳 责任印制 韩 刚

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-58581118
社 址	北京市西城区德外大街 4 号	免费咨询	800-810-0598
邮政编码	100011	网 址	http://www.hep.edu.cn
总 机	010-58581000		http://www.hep.com.cn
		网上订购	http://www.landaco.com
经 销	北京蓝色畅想图书发行有限公司		http://www.landaco.com.cn
印 刷	天津新华二印刷有限公司		
开 本	787×960 1/16	版 次	2005 年 12 月第 1 版
印 张	20.5	印 次	2005 年 12 月第 1 次印刷
字 数	380 000	定 价	25.70 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 17935-00

房地产经营管理教材新系

编委会名单

编委会主任 张永岳

编委会副主任 陈伯庚 顾志敏 刘清田

编委会委员 (按姓氏笔画为序)

王青兰 龙胜平 刘清田 李 岚

陈伯庚 张永岳 顾志敏 钱品石

崔 裴 彭加亮 吴伟良

总 序 言

“房地产经营管理教材新系”是由华东师范大学东方房地产学院的教授、副教授、博士为主分工合作撰写的系列教材。1998年受教育部高等教育出版社的委托,由上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头,曾出版过一套“高等学校房地产经济系列教材”(共八本),弥补了当时房地产经营管理教材方面的空白,该系列教材为国内各高校相关专业和培训机构广泛采用。至今六年多来,中国房地产业已获得了很大的发展,已逐渐成长为一个新的支柱产业,积累了丰富的实践经验,房地产经济理论研究也进一步深入,原有教材已不能适应新形势的需要,一般的修订也满足不了新的要求。为总结实践中的新经验,反映房地产经济理论研究的新发展,体现新的成果,高等教育出版社和东方房地产学院商定,通过增加内容、部分调整和重新撰写方式出版“房地产经营管理教材新系”。本系列教材定位于高端化读者,内容前沿化、深入化,体系结构新颖化,力求具有较高质量。

本系列教材不同于一般教材,它把专著和教材融为一体,既体现专著的要求,在内容上拓宽知识面,具有研究性、创新性和超前性,丰富多彩,又体现教材的特点,体系结构具有系统性、逻辑性、规范性,为高层次人才培养提供教学用书。同时,根据国家教育部有关“新形态教材”的要求,除纸质教材内容更新外,又适应新的教学需要,加配“教学辅导光盘”,为教师教学和学生提供更为全面的服务。本系列教材的读者对象为相关专业的本科生或研究生、专业培训班学员、教学科研人员、房地产企业经营人员以及房地产行业管理人员等。

根据房地产经营管理涉及的主要领域和专业设置的主干课程,本系列教材共有八种,内容包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产市场营销、房地产估价、物业管理理论与实务、房地产法、房地产企业经营管理和房地产财务会计等方面。编写工作从2004年启动,至2005年底全部完成。

中国现代房地产业起步晚,发展的时间还比较短,展望未来尚有巨大的发展空间,前景广阔。房地产经济理论必然会随实践的发展,逐步完善和成熟。随之,本系列教材也将在深入研究的基础上,不断开拓创新,以

II 总序言

求进一步提高质量。为此敬请读者提出宝贵意见,以便今后进一步修改完善。

华东师范大学东方房地产学院院长、教授、博导

张永岳

2005年8月

前 言

1998年,高等教育出版社曾出版过我们主编的《新编房地产经济学》,2000年又应全国高等教育自学考试指导委员会之邀,主编并出版了一本作为自学考试教材之用的《房地产经济学》,均受到广泛欢迎和采用,曾多次重印。至今五六年来,特别是进入21世纪以来,随着中国房地产市场的迅猛发展,房地产业成熟度大大提高,业已成为国民经济新的支柱产业。丰富的实践推动房地产经济理论研究不断深入,迫切要求作出新的理论概括。对原有教材的一般修订已满足不了新形势的要求,因此本书从体系结构到内容上都作了大幅度的改动,实际上是重新编写的一本理论与实践相结合的、融教材与专著为一体的新书,书名按规范化要求定名为《房地产经济学》。本书力求体现实践中的新经验和房地产经济理论研究的新成果,既具有研究性、创新性和超前性,又具有系统性和逻辑性,企求达到一个新的高度。

根据教育部关于“新形态教材”的要求,本书在体系结构上作了新的构思,以房地产经济运行规律和提高资源配置效率为主线,除导论外,分为房地产经济基础理论、房地产经济微观分析、房地产经济宏观分析三大篇,共十二章,按逻辑顺序尽可能做到更合理地编排。在内容上作了大量的增删与更新,力求更符合实际,体现理论创新。同时,为方便教师教学和学生学学习,又加配了“房地产经济学辅教光盘”提供给授课教师使用。比起前两本同类教材来说,本书又前进了一大步,希望能以新的面貌继续得到读者欢迎。

本书由华东师范大学张永岳教授、陈伯庚教授、孙斌艺副教授分工执笔修改和撰写,并由张永岳教授统稿。在编写过程中,运用了国内外学者的一些研究成果和资料,未一一注明,也保留了一部分原教材中的合理部分。本书的出版得到了高等教育出版社的指导和大力支持,在此一并表示衷心感谢。

作 者

2005年8月

教学支持说明

建设立体化精品教材,向高校师生提供系列化教学解决方案和教学资源,是高等教育出版社(集团)“服务教育”的重要方式。为支持相应课程的教学,我们配套出版了本书的教学课件,向采用本书作为教材的教师免费提供。

为保证该课件仅为教师获得,烦请授课教师填写如下开课情况证明。

我们的联系办法:

邮址:100011 北京德外大街4号 管理分社

电话:(010)58581966

E-mail:Tongning@hep.com.cn

证 明

兹证明_____大学_____系/院_____学期(学年)开设的
_____课程,采用高等教育出版社出版的
_____(书名和作者)作为本课程教材,授课教师为_____,学
生_____个班共_____人。

授课教师需要与本书配套的教学课件。

邮编和地址:_____

电话:_____

E-mail:_____

系/院主任:_____ (签字)

(系/院办公室盖章)

200__年__月__日

郑 重 声 明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

反盗版举报电话：(010) 58581897/58581896/58581879

传 真：(010) 82086060

E - mail: dd@hep.com.cn

通信地址：北京市西城区德外大街 4 号

高等教育出版社打击盗版办公室

邮 编：100011

购书请拨打电话：(010)58581118

目 录

导论	1
一、房地产经济学的学科性质	1
二、房地产经济学的指导思想	2
三、房地产经济学的研究对象	2
四、《房地产经济学》的体系结构	3

第一篇 房地产经济基础理论

第一章 房地产与房地产业	7
第一节 房地产	7
一、房地产的概念	7
二、房地产的构成和类型	8
三、房地产的经济特性	11
第二节 房地产业	14
一、房地产业的涵义	14
二、房地产业的行业属性	15
三、房地产业的行业特性	16
第三节 中国房地产业的复苏与发展	18
一、房地产业与经济体制改革	18
二、中国房地产业发展过程	20
三、中国房地产业的发展趋势	26
复习思考题	28
第二章 土地与土地使用制度	29
第一节 土地与房地产	29
一、土地的双重属性	29
二、土地在房地产业中的地位和作用	31
三、城市土地的特性	33
第二节 城市土地资源配臵	35

一、土地资源合理配置的重要性	35
二、土地资源的配置方式	36
三、土地资源合理配置的原则	37
第三节 城市土地使用制度	38
一、城市土地使用制度的类别	38
二、中国城市土地使用制度改革	41
三、城市土地利用规划	44
复习思考题	48
第三章 城市地租与土地区位	49
第一节 城市地租	49
一、地租和地租理论	49
二、城市地租及其形态	57
三、地租与城市房地产	61
第二节 城市土地区位	62
一、土地区位和区位理论	62
二、决定城市土地区位的主要因素	66
三、城市土地利用的原则和功能分区	67
第三节 土地区位与房地产业发展	69
一、区位理论在房地产业发展中的作用	69
二、土地区位和城市规划	69
三、土地区位与房地产投资	71
复习思考题	73

第二篇 房地产经济微观分析

第四章 房地产市场	77
第一节 房地产市场的需求和供给	77
一、房地产市场的内涵	77
二、房地产市场需求	78
三、房地产市场供给	85
四、房地产市场的供求均衡和非均衡	91
第二节 房地产市场体系	95
一、房地产市场体系的内涵	95
二、房地产市场体系的结构	96

第三节 房地产市场的运行	103
一、房地产市场的功能	103
二、房地产市场运行机制	104
三、房地产市场分级运行	105
复习思考题	107
第五章 房地产价格	108
第一节 房地产价格的特点和作用	108
一、房地产价格的特点	108
二、房地产价格的基本类型	111
三、房地产价格的地位和作用	112
第二节 房地产价格的形成和运动	113
一、房地产价格形成的基本原理	113
二、影响房地产价格的因素	115
三、房地产升值	116
第三节 房地产价格的构成	119
一、土地价格和土地使用费	119
二、房地产开发经营成本	121
三、房地产开发税费	123
四、房地产开发利润	123
五、中国城市房地产价格的基本构成要素	124
第四节 房地产价格评估	125
一、房地产价格评估的基本概念	125
二、房地产价格评估的意义和作用	126
三、房地产价格评估的基本思路和方法	128
复习思考题	130
第六章 房地产企业	131
第一节 房地产企业的特征和企业制度	131
一、房地产企业的性质	131
二、房地产企业的特征和类型	132
三、房地产企业制度	135
第二节 房地产企业的组织结构	136
一、房地产企业组织结构设计原则	136
二、房地产企业组织结构的基本形式	137
三、我国房地产企业组织结构现状	140

IV 目录

第三节 房地产企业资金	141
一、房地产企业资金的来源	141
二、房地产企业资金的循环	145
三、房地产开发企业的资金运作	146
第四节 房地产企业的发展战略	148
一、房地产企业的战略理念	148
二、房地产开发企业的品牌战略	150
三、房地产企业的营销战略	153
复习思考题	156
本章附录	156
案例 深圳万科企业的核心能力战略	156
第七章 房地产开发	159
第一节 城市开发与城市规划	159
一、城市开发	159
二、城市规划	161
三、城市规划与房地产开发	163
第二节 房地产综合开发	164
一、房地产综合开发的涵义和分类	164
二、房地产综合开发的作用	166
三、房地产综合开发的指导原则和主要任务	168
第三节 房地产开发项目	170
一、房地产开发的主要程序	170
二、房地产开发项目的可行性研究	172
三、房地产开发项目的建设监理	178
复习思考题	182
第八章 房地产投资	183
第一节 房地产投资的涵义和特征	183
一、房地产投资的涵义	183
二、房地产投资的特征	185
三、房地产投资过程	186
第二节 房地产投资风险	189
一、房地产投资风险的概念	189
二、房地产投资风险的主要类型	190
三、房地产投资风险管理	194

第三节 房地产投资效益	195
一、房地产投资效益的基本涵义和表现	195
二、房地产投资决策	197
三、提高房地产投资效益的主要途径	200
复习思考题	202
第九章 房地产金融	203
第一节 房地产金融的特点与作用	203
一、房地产业与金融业的关系	203
二、房地产金融的特点	204
三、房地产金融的职能和作用	206
第二节 房地产融资的主要形式	207
一、银行贷款融资	208
二、证券市场融资	210
三、房地产投资信托	211
第三节 购房抵押贷款	212
一、购房抵押贷款的定义和发展状况	212
二、购房抵押贷款的种类	214
三、购房抵押贷款证券化	215
第四节 住房公积金	216
一、住房公积金制度的建立与发展	216
二、住房公积金制度的意义	218
三、住房公积金制度存在的问题和改进建议	219
第五节 房地产保险	222
一、房地产保险的必要性	222
二、房地产保险的主要险种	223
复习思考题	224

第三篇 房地产经济宏观分析

第十章 住宅消费与住房制度	229
第一节 住宅与住宅消费	229
一、住宅的功能	229
二、住宅消费的性质和特点	231
三、住宅消费与住房制度的关系	234

第二节 住房制度与住房政策	235
一、住房制度的内涵	235
二、住房制度类型	236
三、住房政策	237
第三节 中国城市住房制度改革	240
一、中国城镇住房制度改革的必然性	240
二、城镇住房制度改革的目标	247
三、城镇住房制度改革的基本内容	248
四、城镇住房制度改革的基本原则	251
第四节 住宅消费结构与供给结构	254
一、住宅消费结构的内涵和构成	254
二、决定住宅市场消费需求结构的主要因素分析	254
三、住宅消费结构与供给结构的关系	256
复习思考题	258
第十一章 房地产业与国民经济	259
第一节 房地产业与国民经济的关系	259
一、房地产业在国民经济中的地位和作用	259
二、房地产业与国民经济的相互关系	261
三、房地产业与地区经济的相互关系	267
第二节 房地产业的发展与支柱产业	268
一、支柱产业的内涵	268
二、房地产支柱产业的共性和特性	270
三、培育房地产业成长为支柱产业的基本条件和途径	274
第三节 房地产经济周期与可持续发展	280
一、经济周期基本理论	280
二、房地产经济周期的阶段性和特点	282
三、研究房地产经济周期的意义及其应对措施	284
四、科学发展观和房地产业的可持续发展	285
复习思考题	288
第十二章 房地产经济的宏观调控	289
第一节 房地产经济宏观调控的必要性和目标	289
一、房地产经济宏观调控的必要性	289
二、房地产经济宏观调控的目标	291
三、国民经济调控与房地产经济调控的关系	293

第二节 房地产经济宏观调控的主要政策手段	294
一、房地产产业政策	294
二、房地产经济宏观调控中的货币政策	296
三、房地产经济宏观调控中的财政政策	298
四、房地产投资政策	298
五、房地产经济宏观调控中的法律手段	300
六、房地产行业的行政管理和计划管理	301
第三节 房地产经济宏观调控体系	302
一、直接调控和间接调控	302
二、宏观调控的力度和效应	303
三、房地产经济宏观调控体系的建立与完善	305
复习思考题	307
主要参考文献	308

导 论

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、研究对象和体系结构有一个概括的了解,以便从总体上把握房地产经济学的线索脉络,领会其基本内容。

一、房地产经济学的学科性质

房地产经济学是经济科学中的一个新兴的分支学科,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。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;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,迅猛发展;进入21世纪初,中国房地产业已达到相当大的规模,其地位和作用迅速上升,已成长为国民经济的支柱产业。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,又反过来指导房地产经济活动,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,与农业经济学、工业经济学、商业经济学、建筑经济学等部门经济学处于相并列的地位。

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、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