

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材
高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材

FANG DI CHAN JING JI XUE

房地产经济学(第二版)

林增杰 武永祥 吕萍 丰雷 编著

中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材

高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材

房地 产 经 济 学

(第二版)

林增杰 武永祥 编著
吕 萍 丰 雷

中国 建 筑 工 业 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/林增杰等编著. —2 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2003

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材

ISBN 7-112-05718-3

I. 房... II. 林... 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 (2003) 第 015574 号

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材
高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材
房地产经济学

(第二版)

林增杰 武永祥 吕萍 丰雷 编著

*

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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 16¼ 字数: 326 千字

2003 年 5 月第二版 2004 年 1 月第四次印刷

印数: 6701—9700 册 定价: 23.00 元

ISBN 7-112-05718-3
F·458(11357)

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.china-abp.com.cn>

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

第一版前言

《房地产经济学》是国家建设部推荐，并由教育部批准确定的全国普通高等教育“九五”重点教材。本书是为满足建筑工程管理专业及其房地产方向，以及土地资源管理专业和其他相关专业的教学 and 实际工作需要而编写的。本书的主要特点是运用基本经济理论，从宏观和微观两方面分析房地产这一特殊领域的经济理论问题，并重视理论联系实践。如运用经济周期一般理论，结合房地产运作规律研究房地产经济周期波动特点；运用马克思经济学理论和西方经济学理论，研究地租、地价理论；运用一般产权经济理论，研究房地产制度及其产权体系；运用一般市场经济理论，研究房地产市场运行规律；运用国民收入分配原理，研究房地产税收的特点等。除此，本书还重视研究国外及港台地区的有关经验，并结合中国国情，研究我国的房地产融资和税收制度。

本书共分九章，第一章绪论是全书的总论，主要介绍有关的概念和房地产经济学的研究对象，研究范围和内容，以及不同的研究观点；第二、三、四章着重介绍地租、地价理论、房地产市场，以及分类房地产市场及运行规律；第五、六、七、八章主要研究房地产制度及其运行规律，包括房地产产权理论等房地产基本经济理论问题；房地产市场供求规律、房地产融资方式和模式，以及房地产税收体系和机制等。

原全国高校建筑与房地产管理专业指导委员会对本书编写的基本思路和大纲作了多次的讨论和修改，并聘请东北财经大学投资系杨青教授担任本书主审。杨青教授对本书的结构及各章节的内容作了非常认真、细致的审阅，并提出了许多宝贵的修改意见。作者根据主审的意见又反复作了较大的修改和补充。本书的副主编单位哈尔滨建筑工程大学管理学院王要武院长、田金信副院长等领导为作者集中修改书稿提供的便利条件，以及给予的指导和帮助，致以衷心的感谢！建设部人事教育司李竹成司长、高教处梁俊强处长和高延伟等同志对本书的编写、修改所给予的指导和帮助，在此一并表示衷心的感谢！限于编写人员的水平，难免存在疏漏，甚至谬误之处，我们恳切期望能得到同行和读者们的批评、指正。

参加本书编写人员（按章节次序排列）有：吕萍、林增杰、丰雷、武永祥、俞明轩、成力为、余祁相、谢经荣、王小映、姜东升、孙琰华等。全书由林增杰教授统稿。

主编 林增杰

1999年10月1日

第二版前言

《房地产经济学》(第二版)是在第一版的基础上进行修改、充实后再版的,并经建设部组织专家评审,确定为普通高等教育“十五”规划教材。《房地产经济学》(第二版)主要对以下内容作了修改和充实:

1. 内容体系作了修改:本书突出房地产市场经济内容,并以它为主线完成本书的修改。为此,把房地产市场和分类房地产市场及运行规律调到第二、第三章,把有关市场调控的内容调到第六、七、八、九章;

2. 增写了“分类房地产市场及运行规律”和“房地产经济宏观调控”两章;

3. “房地产产权理论”和“房地产制度”两章合并,并作适当修改;

4. 对本书其他各章的内容也作了部分删改和补充或充实。

第三章“分类房地产市场及运行规律”由吕萍副教授负责编写;第九章“房地产经济宏观调控”由武永祥教授负责编写;其他各章由丰雷和吕萍副教授负责修改,最后由林增杰教授负责统稿和审定。

由于编者的水平有限,难免存在疏漏,敬请批评、指正。

中国人民大学土地管理系 林增杰

2002年12月30日

目 录

第一章 绪论	1
第一节 基本概念	1
一、房地产	1
二、房地产业	3
三、房地产经济学	7
第二节 房地产经济学研究对象与方法	8
一、房地产经济学的研究对象与内容	8
二、房地产经济学研究方法 with 特点	11
三、房地产经济学与有关学科的关系	13
第三节 不同学科对房地产经济活动的研究简介	13
一、土地经济学	14
二、城市经济学	15
三、地理学	15
四、社会学	16
五、行为学	17
第二章 房地产市场	18
第一节 房地产市场概述	18
一、房地产市场的概念	18
二、房地产市场的特点和功能	19
第二节 房地产市场供求分析	23
一、房地产市场的供给与需求	23
二、房地产市场供给分析	27
三、房地产市场需求分析	30
第三节 房地产市场的运行	34
一、房地产市场均衡模型	34
二、存量—流量模型	35
三、蛛网模型	36
四、闲置和过度需求模型	38
五、房地产投资与消费市场模型	39
第三章 分类房地产市场及运行规律	42
第一节 住宅市场	42
一、经济发展与住宅	42
二、住宅类型与特点	44

三、住宅市场结构	47
四、住宅市场运行规律	49
第二节 商业房地产市场	51
一、经济发展与商业房地产	51
二、商业房地产类型与特点	53
三、商业房地产市场结构	55
四、商业房地产市场的运行特点	56
第三节 工业房地产市场	57
一、经济发展与工业房地产	57
二、工业房地产类型与特点	60
三、工业房地产市场结构	62
四、工业房地产市场运行规律	63
第四章 房地产金融	67
第一节 房地产金融概述	67
一、房地产金融的概念和特点	67
二、影响房地产金融的因素	69
三、房地产融资方式	71
四、房地产开发经营金融	73
五、住房消费金融	76
第二节 房地产金融市场	79
一、房地产金融市场在房地产市场体系中的地位	79
二、房地产金融市场的主体与客体	79
三、房地产金融市场的结构	81
第三节 国外房地产金融	86
一、美国房地产金融模式	87
二、德国房地产金融模式	95
三、新加坡的强制性中央公积金制度	99
第五章 房地产税收	104
第一节 房地产税收的基本理论	104
一、国民收入分配原理	104
二、国民收入分配与税收分配	105
三、税收的属性和功能	106
四、房地产税收的特征	107
第二节 房地产税收的概念	108
一、房地产税收的基本概念	108
二、房地产税收的原则	110
三、房地产税收的转嫁	111
第三节 国外房地产税收	112
一、对房地产保有的课税	113

二、对房地产转移的课税	113
三、国外房地产税收的启迪	114
第四节 我国房地产税收	115
一、我国房地产税收的历史沿革	115
二、我国的现行税收体系	117
三、我国现行房地产税收体系	119
第六章 地租、地价理论	124
第一节 地租理论概述	124
一、地租的概念	124
二、地租的类型	124
三、地租理论的发展	126
第二节 马克思主义地租理论	130
一、级差地租	130
二、绝对地租	135
三、垄断地租	138
四、城市地租	138
五、社会主义条件下地租的意义	139
第三节 西方经济学地租理论	142
一、稀少性地租论	142
二、差额地租论	143
第四节 地价理论	153
一、土地价格及其特点	153
二、马克思主义土地价格理论	155
三、西方经济学土地价格理论	157
第七章 房地产产权与制度	160
第一节 产权与房地产产权	160
一、产权概念及其界定	160
二、研究产权理论的现实意义	164
第二节 房地产产权体系	166
一、海外房地产产权体系	166
二、我国房地产产权体系	170
第三节 土地制度	177
一、土地所有制	177
二、土地使用制	183
第四节 住房制度	190
一、我国住房制度的演变	190
二、住房制度改革中的产权关系	194
三、住房制度改革中利益的调整	197
四、构建新的住房制度	201

第八章 房地产经济周期理论	202
第一节 经济周期理论概述	202
一、经济周期的概念	202
二、西方经济周期理论流派综述	203
三、经济周期的类型	204
第二节 房地产经济周期的一般理论	206
一、房地产经济周期的概念	206
二、房地产经济周期的阶段及表现	208
三、房地产经济周期波动的形态分析	210
四、房地产经济周期与宏观经济周期的关系	212
五、研究房地产经济周期的意义	214
第三节 房地产经济周期的形成机制	217
一、房地产经济周期的影响因素	217
二、房地产经济周期的形成机制	220
三、房地产经济周期成因理论	221
四、房地产经济周期波动的特点——时滞效应	223
第四节 房地产经济周期的计量与监测	225
一、房地产经济周期的计量指标体系	225
二、房地产经济周期指标的筛选	227
三、房地产经济周期指标的综合	227
第九章 房地产经济宏观调控	229
第一节 房地产经济宏观调控概述	229
一、市场失灵与政府经济职能的转变	229
二、房地产经济宏观调控的概念	230
三、房地产经济宏观调控的必要性	230
四、房地产经济宏观调控的目标	231
第二节 房地产经济宏观调控的主要政策手段	232
一、产业政策手段	232
二、货币政策手段	235
三、财政政策手段	236
四、投资政策手段	237
五、法律手段	238
六、房地产行业的行政管理和计划管理	239
第三节 房地产经济宏观调控体系	241
一、直接调控和间接调控	241
二、房地产经济宏观调控的力度和效应	242
三、房地产经济宏观调控体系的构建	245
四、房地产经济宏观调控体系的建立与完善	246

第四节 我国房地产经济宏观调控现状及趋势	247
一、当前我国房地产经济宏观调控的任务	247
二、宏观调控下支撑房地产业的五大体系	248
主要参考文献	250

第一章 绪 论

第一节 基 本 概 念

一、房地产

(一) 房地产的界定

房地产，是房产与地产的统称，即房屋和土地两种财产的合称，包括建筑在土地上的各种房屋，及一切未经人类劳动投入开发的土地和经过开发利用的土地，以及与房屋、土地有关的权益。

不动产是一个较易与房地产相混淆的专业名词。不动产一般指土地及其定着物，所以广义的不动产不仅包括房地产，也常常包括不能移动或移动后会损失经济价值的财产。在国外有的国家的不动产包括建筑改良物和非建筑改良物，甚至包括多年生的植物，我国台湾的不动产还包括农作物改良物。狭义的不动产则主要是指房产和地产。

从对这两个专业术语的使用习惯来看，在中国内地，不论是政府机构设置名称（如建设部房地产业司、各地方房地产管理机关等），还是企事业单位、中介机构的名称（某某房地产开发公司、某某房地产顾问等等），还是大中专院校的专业名称（房地产管理专业），以及专业学术刊物（如中国房地产、中外房地产导报等），都习惯使用房地产这一术语。香港的情况基本相同。台湾的学术论著中使用不动产者居多，如不动产估价（林英彦、陈满雄等）、不动产经济学导论（谢潮仪等），其次使用较多的词是土地，如土地政策论（李鸿毅）、土地经济学（殷章莆）等。

从国外的情况看，英国多用 Property，如 Property Valuation (W·H·REES)，Property Management (TIM STAPLETON)；美国则多用 Real Estate，如 Real Estate Advisor (MARTIN J. MILES) 等。学习和翻译这些英文文献时，有些学者根据我们的习惯来译，而有些学者则根据个人的理解和爱好来翻译，没有统一的规定。如 Real Estate Advisor，可能被译成房地产顾问、也可能被译成不动产顾问。

从现有的法律规定来看，尚无对房地产或不动产概念的明确界定。虽然在《房地产管理法》等法规中用到房地产概念，在民法中也用到不动产概念，但对这两者的内涵及外延均无明确的解释。因此，不论是从政府管理角度，还是从规

范理论研究的角度来看，都要求从法律上进行明确的界定，以减少实际中的误解甚至错误。

对房地产的商品属性的认识是随着实践的发展而变化的。对其商品属性认识的差异，一是源于对上地商品属性的不同认识，即由于土地不是劳动产品，所以对于土地是否具有商品属性认识不同；二是源于对住房商品属性的不同认识，即对作为人类必需品的住房是商品、还是福利产品的认识。

按照马克思对商品概念的界定，土地（资源）不是劳动产品，不应属于商品的范畴。但事实上，在一定的社会经济条件下，土地作为重要的生产、生活资料，要想获得对土地的占有、使用或收益等权利，必须要付相应的代价，即有偿获取一定的权利。这样，即使土地不是严格意义上的商品，却也必然被赋予商品的属性，并被视作商品进入市场流转。

住房是人类生活的必需品，“居者有其屋”是各国政府所倡导的行政纲领，但住房既是消费品，也是重要的投资品。因此，在现有的社会经济条件下，住房不可能完全成为福利产品，被无偿占有和使用，而只有按照市场经济规律调节住房的供给与需求，才能实现住房投资的良性循环，才能最大限度地满足居民的住房需求。

（二）房地产特性

房地产的特性主要是由于其组成物质的自然特性及其由自然特性衍生的社会经济特性所决定的，具体表现为以下几个方面：

1. 位置的固定性与质量的差异性

任何一块土地，在地球上有着特定的经纬度，并由此决定其具有固定的位置。房屋是坐落在土地上的，因而也就具有了固定的位置。位置或称区位的固定性，不仅是指位置的物理性质，也包括由物理性质所决定的社会、经济环境特性。可以概括为三个方面，即自然地理位置、交通地理位置和社会经济地理区位。而现实的位置则是多种区位综合作用的结果。区位规律是客观存在的，区位优势是相对的，特别是交通区位、社会经济区位，会随着人类劳动投入的变化，随着交通条件的、社会经济环境的变化而不断发生变化。掌握区位的规律，就是要了解区位的特点，掌握区位的相对优势和变化规律，充分利用现有的区位优势，保持已有的优势，同时努力创造更多的区位优势，已达到有效利用土地的目的。

房地产位置的固定，决定了房地产交易是以其产权为交易标的，即在市场上可以流转的是与房地产相关的各种权利，而不可能是房地产实体本身。因此，对房地产权关系的界定，以及相应法律的制定，是房地产交易顺利进行的重要保障。

房地产位置的固定性，也决定了其自然、经济条件的不同，从而造成它在质量上的差异性，即一般不可能找到两个完全相同的房地产实体，即使它在建筑设计、结构及内外装饰上完全相同，也会在自然、经济区位环境上有所差异。

2. 数量的有限性及供给的稀缺性

土地是非再生资源，其数量是有限的。这样，一方面土地数量是有限的，土地供给缺乏弹性；另一方面，人口数却是不断增长，社会经济也在不断发展，对土地的需求呈不断膨胀的趋势，其结果必然产生土地供求的不平衡。尽管房屋可以根据需要生产，但由于受自然环境及技术水平的限制，尤其是土地有限性的制约，房屋的供给也必然要受到限制。因此随着人类社会的发展，解决房地产供求矛盾，探讨房地产的可持续发展，必然会成为长期的研究课题。

人与地的矛盾不仅是中国的问题，也是一个世界性的问题，这也正是在本世纪末，国际社会提出可持续发展战略思想的现实背景。在国内，近些年来，伴随城乡建设的迅猛发展，城市范围不断在扩大，出现一方面农用地、耕地在迅速减少，而另一方面，又由于不合理的开发建设，造成一些建设用地闲置和不当利用的情况，使土地资源遭到巨大的破坏和浪费。

3. 利用永续性与报酬递减性

房地产，主要是土地，在人类正常、合理的利用下，会产生源源不断的收益流。土地利用的永续性，在农用地上表现为土地地力的永久性，即合理的土地投入和利用会获得源源不断的土地产品；在城市用地上则表现为土地承载力和生产、生活空间的保障和永久性。所以，土地是一个宝贵的资源、生产要素，也是一种重要的投资工具，只要正常使用，就可以持续地满足各个方面的需要。相反，不合理的开垦和利用土地，将会导致土地生产能力的下降，并使人类受到自然界的惩罚。

在一定技术条件下，对于土地的开发利用是有限度的，即包括土地在内的生产要素的组合要达到合理和最佳状态。超过该点，继续追加投入，就会出现土地报酬递减现象，甚至导致人不敷出。

4. 产权分割性与权益的流动性

房地产产权是由一系列权利组成的，这些不同的权利可以同时分属于不同的产权主体，由不同的权利人支配，如所有权与使用权、占有权相分离，所有权与抵押权相分离，甚至使用权与占有权相分离等。因此，房地产交易实际上是产权的交易，即各种权利的流转，可以是全部产权的转移，也可以是部分产权的转移。如出租住房，实质上是使用权、占有权的有限期转移，而房地产抵押则是一项他项权利的设立和转移，并由于这些交易，使得房地产的产权分解、变得不再完整。借助房地产市场这个媒体，随着房地产产权的流转，不仅有利于房地产市场的建立与完善，也是实现房地产最有效利用和资源最优配置的必要条件。

二、房地产业

(一) 房地产业的界定

现代社会中，房地产业已作为一个独立的产业部门而存在，它不仅包括生产

环节,也包括流通和服务环节,是由房地产开发、经营、消费、管理和服务等经济活动所组成的,是一个相互依存、相互联系、相互提供服务的有机整体。

1980年联合国在修正《全部经济活动产业分类的国际标准》中,把经济活动分为十大类,房地产业被列入第八类,由四个部分组成,即:出租和经营房地产;进行土地功能分区和房地产开发;不动产出租人;通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经理人和管理者。即可以将房地产业理解为由从事房地产经营活动的企业、中介机构和经纪人组成的产业部门。

1987年原城乡建设环境保护部《关于发展城市房地产业的报告》中,对房地产业的内涵作了如下表述:“房地产业包括土地的开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的有偿划拨、转让,房屋所有权的买卖、租赁、房地产的抵押贷款,以及由此形成的房地产市场。”这个表述主要指明房地产业所从事活动的主要内容。

所以,对房地产业的完整理解包含两个层次的意思,一是房地产业所从事的主要活动内容,二是具体参与这些活动的组织和机构。即房地产业是指从事以第三产业为主、第二产业为辅的,包括房地产买卖、租赁、评估、管理,以及土地开发、房屋建设、维修等活动内容,以及从事这些活动的组织和机构。

通常提到的住宅业与房地产业虽然是十分相近的专业术语,但还是有所区别。住宅是房地产的重要组成部分,住宅业的提法是近几年的事。住宅业与房地产业的主要区别表现为以下两个方面:

第一,两者的侧重点不同。住宅业主要强调以住宅建设(生产)、流通、消费、服务为主要经济活动内容;房地产业则是指包括住宅在内的各类房屋及承载房屋的土地的开发、建设、流通、消费、服务等经济活动内容的产业。

第二,两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而提出的,是国民经济中具有基础性、先导性、支柱性的产业。住宅业则主要是针对住宅建设、住宅市场问题而提出的,它是随着住房制度改革不断深化,适应扩大内需,并将住宅业作为新的经济增长点等政策的提出而产生的。

(二) 房地产业的重要地位

房地产业与国民经济有着密切的关系。据有关资料表明,“预测1998年城乡住宅投资总额约占GDP的比例为7.98%”,“住宅产业所产生的增加值约占GDP的增长量的8.9%,也就是说,在1998年国民经济增长8个百分点中占0.71个百分点”^①。图1-1是反映我国房地产业与国民经济发展的有关数据的统计分析图^②。从图中可见,房地产尤其是住宅建设投资增长、城市居民人均居住面积增

① 顾云昌,“住宅产业与经济增长”(续).《城市发展》,1998(5)

② 人大课题组,国家自然科学基金应急课题“公房入市政策设计”课题报告,1998

长、房地产开发竣工房屋面积增长都同国民生产总值及全社会固定资产的增长同步，呈正相关。

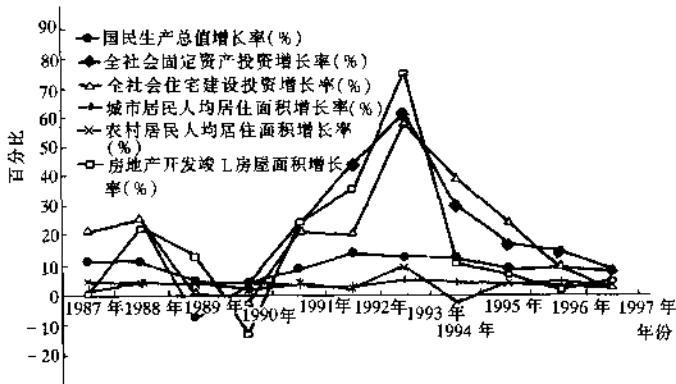


图 1-1 房地产发展与国民经济发展关系图

1. 房地产业在国民经济发展中发挥基础性产业的作用

房地产业是国民经济的基本载体，在许多经济发达的国家和地区，房地产业已成为经济繁荣的基本支撑点，是为生产乃至整个社会活动提供基础性条件的重要产业。主要表现为以下几个方面：

第一，房地产业是社会一切产业部门不可缺少的物质空间条件。农业劳动的对象和最重要的生产资料是土地；工业、商业、服务业、金融业等各行各业也都需要房屋和与其经济活动相适应的场地和交通用地，作为基本活动的场所。房地产业发展的规模、水平、速度，都将直接决定并影响各行业的规模、结构、布局，和发展水平与速度。同时，任何行业也必然会拥有相当数量的房地产，并作为产业部门固定资产的重要组成部分，直接参与价值生产和价值实现的经济过程。

第二，房地产业是社会劳动力生产和素质提高的先决条件。住宅是劳动力维持生命、恢复体力和养育后代的基本的生活消费品，或生存消费资料。如果没有住宅及与之相配套的文化、娱乐、教育、卫生、体育、公共设施等用地和用房，就没有劳动力的生产和再生产，劳动力的素质也难以得到提高。

第三，房地产业是城市经济建设的重要物质基础。土地、房屋、道路及其他公用设施的规划、开发和建设直接影响城市的形成与发展。现代城市是否具有高效益的经济活动，往往取决于城市内部的结构是否合理以及城市基础设施建设的完善程度。

第四，房地产业是国民经济积累资金的重要来源。房地产业是一个高附加值的产业，利用土地开发和房屋建设，可以为国家提供大量的积累资金，加快城市建设的步伐。

2. 房地产业在国民经济发展中发挥先导性产业的作用

房地产业是产业链长、关联度大的产业，能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据统计，在我国每增加1亿元的住宅投资，其他23个相关产业就相应增加投入1.479亿元；被带动的直接相关或间接相关较大的产业有60多个。同时，住宅消费的提高还能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生产资料和生活资料消费的相应增长，其比率大约是1:6。^①与房地产业相关性比较大的几个产业的具体关系分析如下：

(1) 房地产业对建筑业的带动作用。房地产业的发展直接为建筑业开拓市场、筹集资金、促进其资金的周转。建筑业为房地产业提供劳务和技术服务，建筑业的发展要以房地产业的发展为前提条件，房地产业的发展，土地开发和住房的建设，必然扩大对建筑业的需求，为建筑业提供更为广大的市场和发展机会。房地产业与建筑业的关系是“一荣俱荣，一损俱损”的关系。

(2) 房地产业对建材、冶金、化工、森林、机械、仪表等产业的带动作用。房地产业的兴旺，为这些产业提供了立足的场所，扩大了对这些产业的社会需求，直接或间接地促进了这些产业的发展。

(3) 房地产业对金融业的推动作用。房地产业的投资量巨大、资金周转期长，房地产业的发展需要金融业的支持；反之，房地产业以其投资回报率高、投资风险小等特点，也是吸引金融业的投资的重要领域，房地产业的景气会带动金融业的兴旺，房地产业的低迷，首当其冲受损的是金融业，所以，两者也是息息相关的。

3. 房地产业在国民经济发展中发挥其他重要作用

(1) 房地产业能够带动经济的发展。罗斯托的起飞理论和增长阶段理论认为，人类社会的发展可划分为6个阶段，由传统社会向工业化社会的转变是“起飞”阶段，在以后的每个阶段都应有“主导产业”的发展和带动。我国已经进入工业化发展的加速时期，这一阶段是房地产业作为支柱产业的形成时期。各业的发展需要房地产业的快速发展，房地产业的发展也将为经济的发展起到巨大的推动作用。

(2) 房地产业能够促进城市经济的繁荣。房地产业的发展，有助于优化城市经济结构，提高城市的集聚效益；也有利于城市生态结构的优化，改善投资结构；也能够促进房地产资源的合理配置，优化城市产业结构，增加城市财政收入；同时利于社会市场体系的培育和完善，促进企业的改革和发展。

(3) 房地产业能够带动消费市场的开拓。除了房地产业的直接效应外，人们对物业功能质量和环境质量持续不断的追求和更新，必然带动和促进房地产及相关消费市场的发展。有了合适的住房，人们还希望创造更舒适的居住条件，如通

① 包亚钧等. 房地产经济论. 上海: 同济大学出版社, 1998

过室内装饰、购置新式家具、电器等改善生活的空间。这样，无疑会带动各种装修材料和家电、家具的消费。同样，随着对办公条件要求的不断提高，也会带动现代通讯设施、自动化监控设备、及自动化办公设备等的消费。

(4) 房地产业能够优化城市消费结构。住房消费是居民消费中的重要组成部分。传统的经济体制下，我国住房实行的是实物性、福利性分配政策，人们对住房消费缺乏选择的自由，在传统的住房制度下，租金支出仅占生活总消费的比例不到2%，因此住房支出比例低是形成不合理的消费结构主要因素之一。随着住房制度改革，以及居民收入的提高，住房消费比例逐步提高，住房使用已逐渐纳入市场的轨道，鼓励住房消费，使住房消费形成新的消费热点，不仅可以为房地产业筹集资金，也有利于形成合理的消费结构。

住宅成为新的消费热点是由人类改善居住条件的愿望和我国的实际情况所决定的。联合国在1989年通过了《到2000年的全球住宅发展战略》，要求各国政府必须为改善本国居民的住房条件做出承诺。《中国21世纪议程》指出，安全、舒适的住房对每个人和每个家庭的幸福是不可缺少的，要改善人类居住区的基础设施和环境状况，建成优美、安静、居住条件舒适的人类居住区。与经济发达国家的居住水平比较，我国不论从人均住房面积、还是住房成套率来讲都还比较落后，潜在的住房消费市场应该说是非常巨大的。

当然，房地产业的发展不当，也可能对国民经济产生不良或是负面影响。房地产业的发展需要同国民经济发展保持一定的比例，同时又要有相应的管理、监控措施，否则就会出现“泡沫经济”，危害金融业，冲击相关产业，以至影响整个国家、甚至地区经济的发展。20世纪80年代以来发生在日本的“地产泡沫”导致的金融危机，以及1997、1998年发生的亚洲金融危机，均与房地产的投机运作、房地产市场失控有着密切的关系，应该引以为鉴。

三、房地产经济学

房地产经济学可以有广义和狭义之说。广义的房地产经济学可以理解为以研究房地产经济运行规律，以及研究房地产资源的合理利用与有效配置等宏观经济理论问题为主要内容的学科；狭义的房地产经济学可以认为是以研究房地产开发、经营、消费、服务、管理的运行机制和规律为主要内容的一门部门经济学。

目前我国有关著作对房地产经济学的解释有：

“房地产经济学是一门以研究和阐述房地产业基础经济理论的部门经济学，具体研究房地产的属性，房与地的内在关系，房地产商品的特殊性，房地产经济运行机制和基本规律，房地产市场和价格，房地产开发和经营，房地产市场与金融，房地产法等房地产业经济关系及其运动中的最根本、最普遍的规律和运行机制。”（王万茂等：《房地产经济学》，南京：东南大学出版社，1994）