

房地产管理系列丛书

# 房地产经济学

上海大学房地产学院

钱国靖 主编

中国建筑工业出版社



# 房地产经济学

上海大学房地产学院

钱国靖 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/钱国靖主编. —北京: 中国建筑工程  
出版社, 2009

(房地产管理系列丛书)

ISBN 978-7-112-11545-7

I. 房… II. 钱… 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 (2009) 第 203204 号

责任编辑: 邓 卫

责任设计: 崔兰萍

责任校对: 陈 波 陈晶晶

房地产管理系列丛书

**房地产经济学**

上海大学房地产学院

钱国靖 主编

\*

中国建筑工程出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京同文印刷有限责任公司印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 9 字数: 220 千字

2010 年 1 月第一版 2010 年 1 月第一次印刷

定价: 16.00 元

ISBN 978-7-112-11545-7

(18783)

**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)

## 《房地产管理系列丛书》编委会

主任：唐 豪

副主任：徐勇谋 郭世民

委员：史东辉 钱国靖 严国樑 陆歆弘 马光红

马锦华 周建华 庄星君 邢元志 房 林

## 序

随着中国房地产业的发展以及发展中各种新情况的出现，有关房地产的探讨、争论持续不断，并始终能引起业界、政府和民众的极大兴趣。在此过程中，国内诸多高等院校根据产业发展和市场需要，开始招收房地产专业或专业方向的本专科生，为房地产企业提供专业人才，并围绕专业需要进行课程建设和教材编写。

事实上，国外高等院校以房地产命名的专业设置是并不多见的，我国教育部也将该专业置于基本目录以外的特批专业。凡设有房地产或类似专业的院校，一般是以建筑学、土木工程、工程管理、经济学或工商管理等专业提供学科基础支撑，也有某些院校在投资学科中引出房地产开发投资专业方向。因此，不同院校因支撑房地产专业或专业方向的学科基础的不同，围绕该专业或专业方向设定的主要课程便存在较大的差别。在这方面，国内外院校间的情况大同小异。

上海大学房地产学院是上海大学与上海市房屋土地资源管理局合作共建的一所专业学院。学院依托上海大学综合性学科优势，形成了以商学与工程管理两类教学科研人员为主的师资结构，在土地资源管理、房地产经济、房地产企业经营管理和建筑工程管理等专业或专业方向开展教学和应用性学术研究工作。经过几年的尝试和探索，积累了一定的经验，形成了些许理性认识。2006年，学院组织、动员了十多位专业教师，在充分讨论、研究并向专家咨询的基础上，提出并确定了《房地产管理系列丛书》及其各分册的名称、主要内容和章节编排等，自2007年下半年起，丛书陆续编写完成，由中国建筑工业出版社出版。

本丛书共收录10个分册。《房地产经济学》是在现代经济学原理的基础上，结合房地产业特点写就的专业基础课程教材。《房地产管理》以管理学原理为依据，是为房地产行业度身定制的应用性教科书。《房地产开发与经营》以现代营销学理论方法为主要内容，引入诸多行业实例作实证分析，应用性较强。《房地产金融学》与《房地产评估》和《建筑工程造价》则以投融资原理和财务、会计方法，介绍、解析了现代房地产项目的资金筹措和物业价值。而《建筑材料与房屋构造》和《房屋建筑力学与结构基础》是为非建筑学专业学生掌握基本知识而设计编写的通读性教材，内容虽浅，但较适合非理工科类专业方向的教学需要。《物业管理》主要讲述房地产业链的下游业务环节内容，十分重要，而现有图书往往忽略了商务物业的营运管理需要，该书在这方面作了必要的补充。值得一提的是，《房地产经济与管理专论》是本丛书唯一一本专著。史东辉教授以深厚的产业经济学理论功底，对房地产业的理论、政策和政府管理作了富有意义的研究探讨，使本丛书在学术性方面提升了一大步。

由于房地产开发与经营的关联性强，对专业人才的理论、知识、技能的类别有多样性要求，加之该专业在国内外高校中尚未形成相对公认的课程体系，因此，要编写好这套书是相当困难的。可喜的是，参与丛书编写的所有同志都以十分认真负责的态度，付出了心血，尽了最大的努力，完成了这项艰巨的任务，值得庆贺！

唐 豪  
2007年6月

## 前 言

编写一本房地产经济学教材是件极具挑战性的工作。经济学在常人眼中是关于经济活动的理论，他们认为有经济活动就会有经济学。于是有工业，就有工业经济学；有农业，就有农业经济学；有商业，也就应该有商业经济学。房地产，从土地批租到住宅建造，再到在市场上出售，在当代社会都是令众人瞩目的经济活动，有房地产经济学似乎也是顺理成章的事情。但读过经济学的人都知道，今天的经济学与其说是由其研究对象造就的，不如说是由其研究方法造就的。当代经济学其实只是建立在理性人假说基础之上的一套社会学分析方法。有的经济活动不一定能使用上这种方法，但有些非经济活动，反而可以用经济学方法来分析，比如公共选择理论就是这样。

以房地产经济学命名的教材眼下可谓汗牛充栋，但房地产经济学到底研究什么问题仍旧令笔者困惑，一些房地产经济学课本只满足于解释大量的行业术语，看上去更像是房地产行业手册或者房地产入门。编者认为，学科要以经济学冠名，必须符合经济学研究的基本规范。在编者看来，这些规范至少应该包括以下几点：第一，必须研究经验事实。即便研究难以使用实证方法的住房公平问题，也应该去分析影响公平的实际的制度条件。第二，研究必须指向城市住房制度和房地产行业发展中的重大矛盾，因为我们永远无法搞清楚我们生活的全部细节，理论分析只能将注意力限制在为全社会关注的热点问题上。第三，必须不脱离当代经济学研究的基本范式，就是从理性人假定出发，研究市场过程对资源配置与公平问题的影响，尽管这种研究未必能帮助我们找到解决住房问题的“救世良方”。第四，必须形成若干解释模型，使其基础假说经得住逻辑检验。研究房地产的程度可以深也可以浅，满足了这些条件，学科的特点才可能凸现出来。

但问题是建立在理性人假说基础上的交易制度在房地产领域似乎正在经历失败，而不像它在其他领域那样可以永远高奏凯歌。我国自实行城市住房制度改革以来，房地产业神速发展，在不少地区已经成为国民经济支柱，成为银行信贷的主要对象，成为地方政府最重要的收入来源。但城市中的一些中、低收入家庭迄今仍然只拥有逼仄的居住空间（他们的景况可能不如收入比他们还要低的农民，而后者在解决住宅问题时不需要房地产开发商的助力）；进城农民则徜徉在来不及改造的破败的旧街区，并将城市的这些街区发展成新的贫民窟；越来越多新组建的家庭无力购房，自觉沦为消费时尚的落伍者，社会不安定因素因此而滋生。另一方面，大片新建建筑无人居住，“人去楼空”，宛如撂荒地。是市场出了错，还是根本不应该用市场来解决城市住房问题，连这样的问题，都似可重新商榷。早在200多年前，恩格斯就出过专门讨论城市房地产的论文集——《论住宅问题》。在那些论文里，恩格斯曾断言社会革命是解决当时城市住宅困境的唯一出路。我们无意在这里深究恩格斯的思想，但恩格斯关于市场不能解决城市居民住宅问题的判断，当如警钟长鸣，可令今人振聋发聩。但若撇开市场，则今天的房地产当如何发展？房地产经济学又当作何解说？从入笔到完稿，这个问题无时不让编者苦恼。

其次，房地产市场又可以被描述为一个垄断竞争市场。垄断竞争市场区别于其他市场的主要特点是产品差别，而造就房地产差别的最主要的因素是土地位置的差别，因此，研究房地产市场的经济学家首先关注的总是住宅的区位选择问题。问题是如果选择区位问题作为房地产经济学学科研究的核心，则房地产经济学很难跳出已有的城市经济学的窠臼，城市经济学在这个问题上已经积累了大量的知识。这可能是为什么成熟市场经济国家大学教学中的城市经济学课程要比房地产经济学更为普遍的一个原因。房地产经济学要发展成为一门独立于城市经济学的学科，首先要思考使其超越城市经济学的话题是什么？

笔者认为使房地产分析摆脱城市经济学分析框架的重大问题，应该是房价不稳定问题。房价令人无法意料的起落是引导社会关注房地产市场的最主要原因，还是诱发经济泡沫的关键因素。能否合理解释房价的不稳定性是一本房地产经济学教材编写是否成功的一个指标。如果说这本教材与传统的城市经济学有所不同的话，那么这种不同主要体现在城市经济学研究的落脚点在于由各类建筑所营造的城市，这本教材研究的落脚点则在理解城市房产的价格。研究区位问题，研究市场结构问题，研究土地供给制度问题，研究政府在这个领域的作用问题，都在于解释房产价格为何如此，分析房产价格变化受哪些因素影响，研究政府应当如何帮助城市贫困家庭应付房产价格。

在这里，笔者必须坦白承认的是自己在房地产经济研究中的不成熟。作为一个长期从事理论经济学教学的教师，研究房价不可能偏离经济学的供求均衡模型，因为只有这个理论才能保障我们对变动不居的价格背后的稳定条件的把握。然而房地产价格通常像脱缰野马那样不受羁绊，使得供求模型的使用勉为其难，让人经常陷入无从言说之困窘。一开始，笔者觉得传统的区位理论不足以解释房地产大起大落的价格，所以总想超越传统视角，将关注点转到需求上来，特别是转到不稳定的投资需求上来。笔者一度认为，对投资的经济学解释能使经济学得以大步跨入这个众说纷纭的领域，使得经济分析的魅力得以展现，也使经济学研究的前沿话题，比如不确定性问题、信息不对称问题等在房地产学中得以延伸。鉴于这种认识，教材开始时努力地引入资本市场分析思路，企图用资本品价格的不稳定性来解释房价的不稳定，同时也将房地产问题转化为一个家庭财产积累的问题。

但这还是不足以说清楚房地产经济。首先是对于房价的起落，我们无法保持一种超然物外的洒脱态度。任何资本品的价格都像房价一样会大起大落，但大多数资本品的价格波动不会影响普通百姓的生活，房价却不是这样。城市房地产不稳定的价格极大地影响城市居民的福利水平。房地产投资是一种相当特殊的投资，一般的投资只向投资主体提供未来的效用，房地产投资不仅在未来满足投资者，也在当下满足投资者。换句话说，家庭购置房地产是结合消费的投资，也是带投资意味的消费，是所有家庭必不可少和无法回避的服务消费开支，是家庭财产最基础的部分。如果说个人财产权是个人自由的一项保障的话，拥有一套住宅是对个人自由的最重要的保障，这就如当代著名经济学家布坎南曾经准确解说过的那样：“如果我们无家可归，我们的自由就真的受到威胁了”。因此不能将房地产局限在资本市场，应该将它放回产品市场，准确地说是放在服务市场上。

其次，将房地产经济归类在投资学里有可能多少偏离了经济学研究价格的传统。传统的价格理论可称之为成本价格理论，过去的经济学家多喜欢用成本分析价格形成之由来，马克思的劳动价值论就是这样。城市经济学关于房产的区位差异研究严格讲来是这种成本思路的一个延续。恪守成本价值论，本质上是恪守市场可以有效配置资源的理论。在教材

的编写过程中，编者认识到成本对价格的影响，归根到底还应该是我们认识问题的出发点，我们应当坚决地去发掘房地产价格向成本回归的力量。房价远远高出成本，应该导致住宅供给量的增加，这种趋势导致房价重新向成本回归，这个简单的道理永远是成立的。房地产市场的特殊性，使得房价向成本回归的道路可能比其他商品来得艰难。第一，房地产存量规模过于庞大，一个社会通常没有这么强大的力量可以在短期内完成这种调整。一个简单的数字可以说明这个道理：每年新增加的住宅量，即房地产流量，通常只有已有房地产存量的3%，而这样一个建筑投资规模在整个社会的投资量中恐怕已经达到三分之一了。第二，房地产建造周期特别长，加上当代投资学揭示的各种复杂因素，使得房地产短期内更容易受需求影响，而不是成本影响。第三，房地产需求受投资影响，经常大幅度地偏离成本。但尽管如此，笔者还是希望能够站在成本的角度解释房地产价格的不稳定，尤其是落到土地上来，落到级差地租和绝对地租的分析上来，用马克思讲的绝对地租（在笔者看来，今天它更多地受土地使用制度的影响）的变化来分析房价的持续上涨。对成本分析的回归，实际上也是对传统经济学的回归。

在这本教材的编写过程中，美国作者丹尼斯·迪帕斯奎尔和威廉·C·惠顿编写的《城市经济学与房地产市场》使我找到研究房地产经济的一条路径，编写工作也就此变得简单起来。这本书首先比较合理地处理了房地产同时作为消费品与资本品的关系，这表现为它将房地产租赁市场作为消费市场对待，将所有权市场作为投资市场来对待。这种处理不能说尽善尽美，但至少让复杂问题变得容易观察起来。其次，它不仅遵循了研究房地产区位成本的传统，也强调了房地产需求问题，对需求的关注实际上就迈出了跳出城市经济学窠臼的第一步，将区位研究与需求研究联立起来，也就回到了经济学最基本的供求分析。这种处理给编者以豁然开朗的感觉，使编者认识到研究房地产经济学只有遵循这条相对来说比较成熟的道路继续走下去，在这个基础上深化和中国化，并且开发新的领域。有了丹尼斯·迪帕斯奎尔和威廉·C·惠顿的研究，编者认为可继续做下去的工作仅限于两点，一是将投资需求结合到消费需求中去，因为两位作者对投资因素的关注不是很多，而在当前中国，房价的飞速上涨可能是家庭投资行为造成的，甚至是单纯投机造成的。二是在土地成本研究中结合国家特定的土地制度。在这本教材中，笔者试图区分房地产短期价格与长期价格，用短期价格来描述容易变动的需求对房地产的影响，用长期价格描述成本变动的作用。在这个基础上，研究土地使用制度的复杂性所造就的长期价格的不稳定性。这样一个思路给笔者一个回归古典经济学传统的安全感觉。

如果市场是有效的，短期价格应当向长期价格回归，也就是由变动不居的需求造就的不稳定的价格回到由成本决定的稳定的价格；如果土地进入市场是不受任何牵制的，则长期价格即向稳定的成本价格回归。归根结底，土地使用权价格的形成也不是无迹可寻的，理论上它由土地使用的机会成本决定，也就是土地的其他收益，其中主要由农用收益决定。尽管现实的房地产价格能不能向稳定的长期价格回归，编者毫无把握。区分短期价格和长期价格可能只是在帮助我们理清楚研究思路，而无助于回答现实中的房地产价格变化趋势。值得一提的是，迪帕斯奎尔和惠顿并不认为房地产价格可以回归到生产成本，他们提出的房地产市场均衡模型是建立在房产损耗的基础上的，属于动态均衡，不是一种市场均衡。住宅作为一项资产，与固定资产一样也存在着损耗。因此存在住宅增量与其损耗均衡的可能性，一旦两者数量达到平衡，房地产也会呈现某种均衡状态。至于价格导致的需



求与生产成本的均衡，这两位作者没有涉及。

问题的要点在于土地在我国已经不是单纯的国有资源，而是借助房地产，正在发展成为家庭的一种资产形式（尽管只涉及土地的使用权）。我国的市场化改革没有伴随着大规模的资产私有化运动，但这不等于说进入市场后私有财产也没有出现，事实上伴随着经济增长，家庭的私有财产正在进入其原始积累期。但可能出乎所有经济学家预料的是，这种大规模的私有财产首先不是出现在生产资料上，而是出现在不动产上。房地产一旦成为商品，也就迅速转化为家庭资产的重要形式，事实就如我们正在看到的那样，高收入阶层正在疯狂地购置房产，并将房产价格越推越高。这种变化其实合乎资产积累的一般规律，随着收入提高，人们最先关心的肯定是日常消费，其次是不动产，只有在收入达到很高的水平，才会关心直接生产投资。问题是我们还没有充分了解，家庭财产以这种形式形成带给社会的后果到底是什么？

我国是一个人均资源高度紧缺的国家，任何一种资源的私有化积聚都不可能不引发社会关系的紧张。可以与今天城市高收入阶层购置房产热相比拟的，应该是我国历史上的土地购置行为。在一个不存在农奴制度的农业社会里，土地（尽管其所有权从来不够充分）几乎是唯一的家庭可储存的财富，当一个家庭的收入富裕了以后，它首先想到的是购置土地，以便为未来的生活增添某种保障。可能仅仅在不到 100 年的岁月之前，这种想法还支配着大多数中国家庭。

少数家庭大量购置土地的行为在几千年中国历史上的作用从总体上看是负面的，在农业生产中，土地与劳动者是两种最基础的生产投入要素，技术在当时的农业生产中不占有重要的位置，很明显，农业社会的生产效率取决于劳动力是否比较平均地分配到土地上去，使得任何一块土地都不至于荒废，任何一个劳动者都不至于无事可干。在这样一个背景下，过分发展的土地集中只会起到破坏农业生产的作用。土地用于承载建筑，其经济效用要比提供农产品节约得多，但问题是今天城市土地使用的紧张程度也远在当年之上。家庭的房产积累到底会带来什么后果的问题虽然无法与农田兼并相提并论，但有一点是可以肯定的，就是这种资产积累活动对社会经济发展未必有益，它加剧财产占有上的两极分化，而且进一步导致土地紧缺。

其实，任何一种经济资源的私有化积累活动带来的后果都是复杂的，这种后果有可能是正面的，也可能是负面的。马克思的政治经济学说到底只是研究了资本积累的社会后果。马克思也说过，与资本私有制度相比，土地私有的后果更为负面。马克思认为私有土地权利是当代社会一个沉重的经济负担，没有任何积极的价值。中国曾经为消除土地私有付出了巨大的代价，同时也在这项工作中走得过远，以致打乱了农业发展的社会制度基础。但令人意外的是，土地积聚过程在房地产上似乎又开始重演了，尽管其性质和程度与历史上的情况很不相同。仅从这个意义上说，中国的房地产比丹尼斯·迪帕斯奎尔和威廉·C·惠顿已经整理清楚的话题要复杂得多。

还必须说明的是，编写教材的要点不在创新，而在概括，教材的写法应该在归类已有模型的基础上，适当地上升到理论讨论。从城市经济学或者房地产经济学的实际研究状况来看，已有的模型多偏重实务。尽管本教材的着意在理论，但无法脱离这种现状。比如，在编者看来，就对房地产价格的影响来说，土地制度的重要性超过土地区位的重要性，但鉴于人们对土地制度的实际作用的研究还十分有限，因此教材叙述区位理论的篇幅也要大

过土地制度理论的篇幅。又比如，投资不确定性对房地产价格的影响在本教材中占有重要的位置，但教材对这个问题的论述还是非常有限的，因为我们还在期待经济学界这方面更多理论观点的问世。

在编者开始酝酿这本教材思路的时候，史东辉老师提出过很好的建议，我的学生也为我做了很多工作，在此对他们表示真诚的感谢。

钱国靖

2009年6月

# 目 录

## I 房地产经济学概论

<b>1 房地产与房地产市场</b> .....	3
1.1 房地产规模 .....	4
1.2 房地产市场：使用与投资 .....	6
1.3 房地产价格决定模型 .....	8
1.4 国民收入、利率、信贷条件与建设成本对房地产价格的影响 .....	11
1.5 房地产公共政策 .....	13
<b>2 房地产的经济学研究思路</b> .....	15
2.1 经济学与经济学视野中的房地产 .....	15
2.2 房地产市场边界：物业类型与区域 .....	18
2.3 地块与房地产 .....	20
2.4 影响房地产价格的经济因素 .....	22
2.5 影响房地产价格的市场条件 .....	25

## II 城市土地：租金与价格

<b>3 城市土地与租金</b> .....	31
3.1 城市交通与李嘉图租金 .....	31
3.2 城市规模：人口、地形 .....	34
3.3 城市的空间分化 .....	36
3.4 城市增长：从租金到价格 .....	38
<b>4 城市住宅密度：建筑属性与位置</b> .....	40
4.1 城市住宅密度 .....	40
4.2 住宅的建筑属性 .....	43
4.3 住宅密度、土地价值和土地的最优利用 .....	45
4.4 位置与住宅密度 .....	46
4.5 城市土地的开发与再开发 .....	47
<b>5 企业选址、就业分散化和多中心城市</b> .....	48
5.1 就业机会的空间分布 .....	48
5.2 土地市场对中央商务区的影响 .....	50
5.3 技术与制造业的分散化 .....	52
5.4 工资、劳动力市场与办公分散化 .....	53
5.5 次级中心、工资和城市土地市场 .....	55

<b>6 零售商业企业选址</b> .....	57
6.1 消费者购物频率与零售商业服务设施数量 .....	57
6.2 零售商店的选址 .....	60
6.3 联合购物和零售服务中心 .....	63

### III 房地产投资市场

<b>7 家庭对住房的需求</b> .....	69
7.1 单元住宅的社会需求 .....	69
7.2 选择购置还是租赁 .....	72
7.3 单元住宅价格 .....	75
<b>8 家庭的住房消费研究</b> .....	78
8.1 收入对于住房服务需求的影响 .....	78
8.2 家庭规模对住房服务需求的影响 .....	81
8.3 消费家庭流动性和住房服务需求的变化 .....	82
8.4 空置率、搬迁率和住宅销售额 .....	82
8.5 住宅空置率与价格 .....	83
<b>9 房地产投资需求</b> .....	86
9.1 房地产投资 .....	86
9.2 加入投资因素的房地产需求 .....	89
9.3 房地产资产的虚拟性 .....	90
9.4 影响房地产资产虚拟化的因素 .....	93
<b>10 房地产市场的均衡</b> .....	95
10.1 房地产与国民收入波动 .....	95
10.2 房地产市场长期均衡的可能性 .....	100
10.3 价格在房地产市场均衡中的作用 .....	102
<b>11 房地产市场周期</b> .....	104
11.1 房地产价格与存量的波动 .....	104
11.2 价格预期与房地产的波动 .....	105
11.3 金融加速器与房地产周期 .....	106
11.4 道德风险、过度投资与灾难短视 .....	108

### IV 土地制度与税收

<b>12 房地产与土地制度</b> .....	113
12.1 政府管理城市用地 .....	113
12.2 我国城市土地管理 .....	115
12.3 土地价格与厂商的垄断收益 .....	119
<b>13 地方政府、税收与房地产</b> .....	122
13.1 地方财政与房地产 .....	122
13.2 社区分化与区域规划 .....	124
13.3 我国城市的土地使用制度与土地价格 .....	127

专栏 1.1	我国城市住房制度改革后，拥有自己住房居民的比例上升过快	8
专栏 1.2	我国近年来城市房地产业发展超过了受收入制约的社会需求	11
专栏 2.1	经济学研究什么？	16
专栏 2.2	房地产微观与房地产宏观	17
专栏 2.3	影响房价的其他经济因素	24
专栏 2.4	我国的物业空置率	24
专栏 2.5	收入与建筑成本不是我国近年来房价大涨的原因	25
专栏 2.6	购买方的垄断	27
专栏 3.1	都市经济学先驱理查德·赫德 (Richard Hurt, 1903)	38
专栏 4.1	上海的人口密度	42
专栏 5.1	规划中的上海城市副中心	55
专栏 5.2	利用土地级差收益进行上海城市建设	56
专栏 6.1	我国的零售商业分类	60
专栏 6.2	“海滩占位”与商业街形成	62
专栏 6.3	当代商业中心的郊区化	62
专栏 6.4	上海未来的城区商业中心	65
专栏 7.1	我国建国后的城市人口	69
专栏 7.2	“代沟”对我国城市家庭的影响	71
专栏 12.1	经济学关于土地使用的社会权利的研究	114
专栏 12.2	城市土地的分区利用	115
专栏 12.3	我国城市土地的国有化	116
专栏 12.4	我国土地出让的招拍挂	117
专栏 12.5	经济转型与垄断问题	121
专栏 13.1	上海财政中的房地产收入	124
专栏 13.2	北京的“城区角落”	127
专栏 13.3	土地招拍挂提高了土地交易费用	128
专栏 13.4	土地出让制度改革	129

I

---

# 房地产经济学概论



# 1 房地产与房地产市场

## 本章要点

(1) 房地产是一项重要的投资，房地产业在国民经济中占有重要的地位。

(2) 房地产市场可以区分为使用权交易市场与所有权交易市场，房地产使用权价格与资产价格彼此关联。

(3) 房地产价格受收入、利率、建设成本等因素的影响。政府的住房保障制度、土地开发规划、税收等因素也会影响房地产价格的形成。

什么是房地产？一个国家的房地产或者不动产（Real Estate），是指这个国家国土范围之内所有的建筑物以及承载着这些建筑物的土地。广义的房地产可以包括可能用于建造各类建筑的其余的土地，但在狭义的房地产讨论中，我们可将这些尚未为建筑业利用的土地暂且撇开。房地产讲的建筑可以是住宅，也可以是写字楼、仓库、厂房、商业大厦，或者其他房屋，它们被家庭、政府部门、公司或其他类型的企业、非营利的社会组织等用于居住或者从事各种社会活动。

房地产是一项十分重要的资产，对一个家庭来说，一套住宅很可能是这个家庭所拥有财产中的最重要的组成部分。如布坎南所说：“一个人如果没有可居住之地，其自由就可能在最大程度上受到威胁。”房地产作为资产，其价值也通常在一个国家所有的物质资产存量中占了最大的份额。

虽然建筑流量，即每年新增的建筑物，只占建筑存量的3%左右，与一个国家已经拥有的建筑数量相比，这些新建建筑物的数量几乎是微不足道的，但投资这些建筑物的耗费在当代社会却可以占社会总投资的7%左右。房地产由是经常成为一个国家最重要的投资品，房地产业也就有可能成为一个国家最大的产业。一般来说，投资房地产的开支60%用于建造活动本身，40%用于购买建筑材料。因此一个国家房地产产业的发展也会带动其他产业，包括带动支撑着这个产业活动的金融业。

值得注意的是房地产包括土地，但土地不是生产出来的产品，土地的价值不应该计入房地产产值，并且随房地产产值进入一个国家的GDP。但是作为资本品，土地的价格是进入房地产价格的。至于房地产作为资本品的收益，无论是房租还是地租，当然都进入国内产值。

房屋是一项特别耐用的消费品，购买房地产兼有消费与投资的意味，家庭购买一套住宅，很难说得清楚是一种消费行为还是一种投资行为。但在某些场合，两者是可以区分开来的。当一套住宅被租用的时候，它很明显是被租房人当作服务设施来消费的。当买主买下一套住宅又出租给他人时，它很明显又是被买主当作一项资本品使用的。如果一个家庭买下一套住宅仅仅供自己使用，由于房屋给家庭带来的满足不仅发生在当下，又发生在未来，而且主要是发生在未来，所以一般也视为投资。但这就发生一个问题，由于家庭没有



必要为自己支付房租，这项投资的收益就被掩盖了。理论上，自己的住宅创造的收益也应该计入国内产值。

## 1.1 房地产规模

房地产作为资产，其规模在国家物质资产存量中占有特别重要的位置。通常一个国家的财富可以划分为动产、不动产和知识产权等形式。房地产，即不动产的价值，经常要占到一个国家全部物质资产的50%以上，其余不足50%的部分才是机器、设备、存货、收藏品等其他物质资产。据1991年的统计，美国1990年的房地产价值总额将近8.8万亿美元（表1-1），大约占全国财富总额的56%。而英国的房地产更是占其物质资本总量的60%。

1990年美国房地产价值

表 1-1

构 成	金额(10 亿美元)	占 GDP 比例(%)
居住物业	6122	69.8
独户住宅	5419	61.7
多户住宅	552	6.3
公寓	96	1.1
可移动住宅	55	0.6
非居住物业	2655	30.2
零售商业	1115	12.7
写字楼	1009	11.5
制造业厂房	308	3.5
仓库	223	2.5
美国房地产总价值	8777	100.0

资料来源：转引自（美）丹尼斯·迪帕斯奎尔、威廉·C·惠顿《城市经济学与房地产市场》，经济科学出版社2002年版。

值得一提的是，统计一个国家的房地产价值总量是一件十分困难的工作，上述美国的数据，是借助美国经济分析局（Bureau of Economic Analysis: BEA）建议的所谓“固定的可再生游行财富”估算方法统计出来的，数据则来自其国内的收入账户与产量账户。这个方法就是将历年房地产投资额累积起来，再减去房屋已经废弃部分的价值。每年废弃的房屋价值总量应等于每年房屋折旧费，房屋在某一年的折旧费用应该按照房屋在该年市场上的重置价格来估算，但这样做是行不通的，折旧费用的确定实际上只依据历史成本。因此，求得的折旧费当然不够准确，更不用说折旧率本来也未必真实地表现了房屋的实际磨损程度，所以用这样的方法统计出来的房地产资产总值或多或少是偏离实际情况的。另外，房地产存量价值包括了土地的价值，土地的价格通常又是变动不居的，这也给估算房地产价值带来一定形困难。

鉴于房地产存量数据实际上只是通过对每年房地产投资量的核算求来的，我们不如直接考察房地产流量规模来研究房地产在社会经济活动中的地位。在这种统计中，土地的价值被排除在外，因为土地永远是存量，不可能是流量。1990年，美国新增建筑约为4460亿美元，占当年GDP的8%左右。

表1-2是美国1990年新建项目的价值构成。1990年，美国国内私人投资总额为8030亿美元。这就是说，当年美国私人投资中一半以上的钱用在建筑物的购置上，其余才是购