

■ 总主编 王秋石

“新世纪”经济学文库

房地产经济学

王文群等 编著

Economics of
Real
Estate.

经济管理出版社

“新世纪”经济学文库

总主编 王秋石

房地产经济学

王文群等 编著

经济管理出版社

责任编辑 顾 佳
技术编辑 晓 成
责任校对 超 凡

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/王文群等编著. —北京: 经济管理出版社, 2003
ISBN 7-80162-571-4

I. 房... II. 王... III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 105489 号

“新世纪”经济学文库

房地产经济学

王文群等 编著

出版: 经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编: 100035)

发行: 经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷: 北京宏伟胶印厂

787×960 毫米 1/16 18.25 印张 321 千字

2003 年 4 月第 1 版 2003 年 4 月北京第 1 次印刷

印数: 1—6000 册

ISBN 7-80162-571-4/F·501

定价: 28.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社发行部负责调换。

通讯地址: 北京阜外月坛北小街 2 号 邮编: 100836

联系电话: (010) 68022974

《“新世纪”经济学文库》编委会

顾 问：宋醒民 伍世安 王泓远

编委会主任：史忠良

副 主 任：吴照云 廖进球 王秋石 江建强
梅国平 谭光兴

编委会成员（按姓氏笔画为序）：

王文群	王秋石	史忠良	江建强	许统生
李新建	吴照云	陆长平	张进铭	张继良
肖 璐	席小炎	康静萍	梅国平	黄建军
谢望礼	廖进球	谭光兴	戴达远	

总 主 编：王秋石

副 总 主 编：江建强 戴达远 许统生

总 序

人类社会已经进入 20 世纪 90 年代末期，即将跨入一个崭新的世纪。在这世纪之交，我们不禁苦苦思索：本世纪经济学有些什么特征？新世纪经济学将有或者应该有一条什么样的发展路径？新世纪经济学新在何处？新世纪中国的经济学发展情况如何？

为了适应时代的要求，教育部决定在 1999 年实行新的本科专业目录，经济学教育面临着一个重大的研究课题：如何面向 21 世纪设置一个较为科学、合理的经济学专业课程结构，以及如何加强经济学专业教材体系的建设问题。

带着上述思考，面对这一课题，我们江西财经大学长期从事经济学教学的教授们集多年研究之成果，聚集体研究之智慧，组织编写这套丛书，谨此作为我们献给 21 世纪的一份带有探索性学术答卷。正因为如此，我们将这套丛书取名为《“新世纪”经济学文库》，祈望这套丛书的出版对繁荣我国经济学科建设、培养跨世纪的经济学人才有所裨益。

王秋石

1998 年 5 月

前 言

房地产业作为一个特殊的行业，它既具有国民经济一般行业的共性，又有其自身的发展规律。随着我国社会主义市场经济体制的建立，房地产业正迅速发展为国民经济的一个重要产业群体，成为国民经济的基础性、先导性和支柱性产业，在现代市场经济的运行中，起着其它产业不可替代的重要作用。房地产业在我国的全面兴起只是近一二十年的事，揭示房地产经济运行的规律及其表现形式，研究房地产业在我国的变化和发展，对于加快我国的工业化、城市化和现代化，对于调整产业结构，优化资源配置，对于改善消费结构，提高人民的生活质量，以及促进房地产业的可持续发展，都将起着重要作用。

房地产经济学是一门研究和阐述房地产基本经济理论的应用经济学，本书就它所涉及的房地产在生产、交换、消费等领域的各种经济现象、经济关系和运行机制进行研究和讨论。我们力求注重理论上的系统性，在运行机制方面则给予了特别的关注，以增强操作性。

全书共分五篇十四章。导论篇主要对房地产经济的基本概念进行界定，在此基础上，通过对房地产业在国民经济和社会发展中的功能透视，阐明房地产业在国民经济中的地位和作用；市场篇揭示了房地产市场的特殊规律性和运行机制，包括房地产市场体系和功能，房地产市场的供求机制、价格机制和竞争机制等；投资篇讨论了作为房地产经济运动过程起始点的房地产投资及其融资问题，阐述了房地产投资的运作、房地产资金融通和融资市场的运行；开发经营篇讨论了房地产的生产和流通问题，它是房地产经济活动的重要组成部分，包括房地产开发的运作、房地产经营方式和物业管理服务；宏观管理篇探究对房地产业进行宏观调控管理及其措施手段，以促进房地产经济稳定、快速、健康地发展。

本书由王文群任主编，李国民、肖文海、饶纪红、谭军、陈华平参加了编撰工作。其中：王文群负责提出大纲，协调各章节的撰写工作；第一章和第二章由谭军撰写；第三、六、七、八、九、十章由王文群撰写；第四章和第五章由王文群、肖文海撰写；第十一章由陈华平撰写；第十二至十四章由李国民撰

写；第十三章附录由饶纪红撰写。全书由王文群总纂、修改、定稿。

在编写过程中，我们吸取了国内专家学者的大量成果，借鉴了西方学者的一些研究成果，设计了本书的结构体系。但是，由于受我们的水平所限，书中不足之处在所难免，恳请广大读者和有关专家斧正。

在本书的编写过程中，江西财经大学经济学院院长王秋石教授给予了帮助和支持，特此谢忱。

作者

2002年10月8日

目 录

总 序/	1
前 言/	1

I. 导论篇

第一章 绪 论/	3
第一节 房地产业 /	3
第二节 房地产产权 /	7
第三节 房地产经济学的研究对象与方法 /	11
第二章 房地产业在国民经济和社会发展中的地位及作用/	15
第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用 /	15
第二节 房地产业与可持续发展 /	16

II. 市场篇

第三章 房地产市场概论/	27
第一节 房地产市场的内涵和构成要素 /	27
第二节 房地产市场体系 /	36
第三节 房地产市场运行及功能 /	43
第四章 房地产供求理论/	51
第一节 房地产市场需求 /	51
第二节 房地产市场供给 /	57
第三节 房地产供求均衡分析 /	64
第五章 房地产价格/	73
第一节 房地产价格的涵义和运行规律 /	73
第二节 房地产商品价格形成的基础 /	76
第三节 影响房地产价格的因素 /	81
第四节 房地产价格的构成 /	85

第五节 房地产估价简介 / 92

III. 投资篇

第六章 房地产投资 / 103

- 第一节 房地产投资的特征 / 103
- 第二节 房地产投资的形式与过程 / 105
- 第三节 房地产投资风险 / 109
- 第四节 房地产投资机会选择 / 115
- 第五节 房地产投资决策 / 118
- 第六节 房地产投资决策获利分析 / 124

第七章 房地产融资概述 / 129

- 第一节 房地产融资的作用 / 129
- 第二节 房地产金融市场 / 132
- 第三节 房地产融资中介 / 140
- 第四节 房地产证券化 / 146

第八章 房地产金融市场的运行 / 155

- 第一节 房地产金融机构信贷资金的筹集和运用 / 155
- 第二节 房地产投资开发项目的资金融通 / 163
- 第三节 居民购房融资 / 173

IV. 开发经营篇

第九章 房地产开发 / 181

- 第一节 房地产开发的作用 / 181
- 第二节 房地产开发的前期工作 / 187
- 第三节 房地产开发项目的建设实施 / 191
- 第四节 房地产综合开发 / 198

第十章 房地产经营 / 205

- 第一节 房地产经营及其特点 / 205
- 第二节 房地产经营形式 / 209
- 第三节 房地产营销及策略 / 214

第十一章 物业管理 / 225

- 第一节 物业管理的基本概念及主要原则 / 225
- 第二节 物业管理业务与运作 / 228
- 第三节 物业管理企业 / 233

V. 宏观管理篇

第十二章 房地产经济的宏观调控 / 237

- 第一节 房地产经济宏观调控的体系 / 237
- 第二节 房地产经济宏观调控目标 / 239
- 第三节 房地产经济宏观调控的主要政策手段 / 240

第十三章 房地产行政管理 / 249

- 第一节 房地产行政管理概述 / 249
- 第二节 房地产行政管理的职能与内容 / 251
- 附录：西方国家政府对房地产业的管理 / 257

第十四章 房地产税收 / 265

- 第一节 房地产税费关系 / 265
- 第二节 外国房地产税收制度 / 267
- 第三节 我国房地产税收制度 / 269
- 第四节 我国房地产税制的建立与完善 / 272

主要参考文献 / 277

I. 导论篇

第一章 绪 论

房地产经济学涉及房地产在生产、交换、分配、消费等领域的各种经济现象、经济关系和运行机制，是一门研究和阐述房地产基本经济理论及经营管理的应用经济学。本章作为绪论，主要介绍房地产与房地产业的含义及其特征，阐述房地产产权和权能，讨论房地产经济学的研究对象与研究方法，为学习后面章节打下基础。

第一节 房地产业

一、房地产

房地产又称不动产，在英语中，不动产称为 real estate 或 real property。real estate 是指土地及固着在土地上的房屋和人工构筑物；而 real property 是指 real estate 及其附带的各种权益，包括所有权以及与此相关的占有权、支配权、使用权和收益权等产权。但对房地产内涵的界定在各国各地区都有所差异。

美国的不动产概念包含两个递进层次：一是土地和房屋构筑物等固着物的整体；二是土地及房屋构筑物所附带的各种权利的整体。日本《民法》第 86 条界定：“土地及其定着物为不动产”。台湾地区《民法》第 66 条规定：“称不动产者，谓土地及其定着物”。不动产之产出物，尚未分离者，为该不动产之部分。香港对房地产一般称为“物业”，香港李宗鐸先生对物业的解释为：“物业是单元性地产，一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是物业。故物业可大可小，大物业可分割为小物业”。

从房地产的自然属性来看，房地产可定义为土地和土地定着物。这些物若让人们去开发利用，就需要对它们进行各方面的技术研究。从经济学的角度来考察，房地产是一种十分重要的资产，它总是存在于一定的社会关系之中，这时，不仅要看到房地产的自然属性，更要看到房地产的社会属性，即房地产不仅仅表现为一种物，还表现为一种权利。因此，房地产的内涵可有狭义与广义之分，从狭义上讲，房地产是指土地、建筑物及固着物在土地、建筑物上不可

分离的部分（如花园、假山等）。从广义上讲，房地产是指土地、构筑物及其所附带的各种权利及契约。

二、房地产的特性

（一）房地产的自然特性

1. 房地产的二元性与土地面积的有限性。房地产的二元性，是指房地产由土地和建筑物两部分组成。土地是地球的特定部分，但对于地球的哪一部分、哪些因素属于土地的范围，人们的理解很不一致，这可以从横向和纵向两方面加以分析。

从横的方面看，有如下四种观点：①土地即土壤，也就是地球表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。②土地即陆地及其水面，包括陆地、江河、湖泊、水库等。③土地即地球的纯陆地部分，不包括陆地的水面。④土地即地球表面，包括陆地部分和海洋部分。

从纵的方面看，英国著名经济学家马歇尔（A. Marshall）认为，“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和力量。”美国土地经济学家伊利（R. T. Ely）认为，“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量或自然资源……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”

我们认为，从自然特性角度对土地的内涵加以界定，不仅指一定土地的范围，即土地面积，而且包括地面、地下以上空间、地面以下空间，是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物。当然，现实中的土地还受到建筑技术、土地使用管制（如城市规划）、土地权利设置及相邻关系等的制约。

土地是有限的，不可再生的，其面积是固定性的，人类可以不断改变和革新土地利用技术，如移山填海、提高容积率、建造高楼等，但这些举措并未增加土地面积，仅仅改变了土地利用类型及强度。

建筑物是指按照规划、设计的要求，通过施工安装，将各种建筑材料有机组合而成的整体结构物，包括房屋和构筑物两大类。住宅、房屋及建筑物是不同的概念，住宅是指人们的居住用房，是房屋中的一种。房屋不仅包括住宅用房，还有其它用房，如商店、写字楼、工业厂房等。

在房地产开发初期，土地可单独作为房地产项目进行市场交易。但建筑完工后，土地便失去了独立性，这时房产、地产交易具有不可分割性，建筑物必须依存于土地。

2. 位置的固定性和异质性。房地产的空间位置是不可移动的，它始终固

着在一定的地段上,对房屋而言,虽然出现了移动房屋,但比例甚微。而土地是自然生成物,它存在于一定的空间,其经纬度不会发生变化,虽曾出现过大规模的“沧海桑田”的变迁,但这早已成为历史的陈迹,从理论上说部分土地表层的移动是可能的,但数量有限、代价昂贵。空间位置的固定性决定房地产的异质性,土地因自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水分等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,造成土地的巨大自然异质性,并随着生产力水平的提高和人类对土地利用范围的扩大而逐步扩大。建筑物因设计、结构、标准、外型、尺寸、年代不同而不同。当然,这并不否认房地产的替代性原则。房地产的固定性和异质性限制了一个地区或城市社会经济活动的区域布局。

3. 房地产使用的耐久性和效用的多层次性。房地产的使用寿命较长,甚至长达百年以上。任何生产资料都会在使用中遭受自然磨损和功能磨损,甚至经济磨损,然而,土地作为一种生产要素,“只要处理得当,土地就会不断改良”。建筑物相对其它商品而言,具有耐久性,有的建筑物寿命达到几十年甚至几百年。房地产使用的耐久性使得对它的使用权和所有权可以分离,也为房地产业的可持续发展提出了客观要求与可能。

房地产在其效用,具有多层次性,是人们居住、娱乐、学习和社交的场所,能满足人们自下而上安全、交际的需要,具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。

(二) 房地产的经济特性

房地产的经济特性,是以房地产的自然特性为基础,在房地产开发利用中产生。

1. 房地产供给的稀缺性和利用方向变更的困难性。这主要是特指土地,由于人口不断增加和社会经济文化的发展,对土地需求量不断扩大,而可供利用的土地又是有限的,这种供给的稀缺性,不但表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾,更重要的是由于土地空间位置固定性的异质性导致某些地区(如经济文化发达、人口密集地区)和某种用途的土地的稀缺上。

同宗土地有多种用途,当该土地投入某项用途之后,欲改变其利用方向,一般说较为困难,这主要受土地自然条件的制约和变更土地利用方向往往会造成巨大经济损失等因素的约束。同一建筑物变更使用用途有可能较易,但有时也很困难,这与建筑物的设计、结构有关。

2. 房地产项目的积聚效应和外部性。房地产总是与一定的空间位置相结合,房地产的开发利用必然影响某一区域内的自然生态环境、经济效益和经济

发展,甚至影响邻近乃至整个国家的社会不同层面。防洪工程基础设施的改善、公共服务设施和环境卫生优化将大大降低入住企业的经营成本,提高居民居住舒适度,从而产生积聚效应,并通过积聚效应带动前向、后向产业链的发展。房地产开发利用广泛存在着外部性,如城市开发中土地增值收益的分配、相邻不动产利用时的干扰、居住区中的环境污染等,从而使当事人的私人收益(成本)与社会收益(成本)不一致,使具有正外部性的产品或服务供给过少,具有负的外部性的产品或服务供给过多。

3. 房地产利用的报酬递减性。房地产利用的报酬递减性是指在技术不变的条件下,对房地产的投入超过一定限度时,就会和众多产业一样产生报酬递减现象,而土地开发利用又相当典型。这一特性要求我们在进行房地产投资时,必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度,确定适当的房地产投资结构,以提高投资效益,促进房地产业健康发展。

三、房地产业及其特征

(一) 房地产业的内涵

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业,1978年,原中国城乡建设环境保护部《关于发展中国房地产业的报告》中对房地产业的内涵做了如下表述:“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,房地产抵押贷款,以及由此而形成的房地产市场。”

房地产业是一门综合性较强的行业,它涉及建筑业、金融信托业、建材业、装潢业及服务业等行业,但房地产业又是一相对独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》把经济行业分为十类,房地产业列为第八类,我国国家计委、原国家经委、国家统计局联合颁发的《国民经济行业分类代码》把我国的经济行业分为十三个门类。其中,房地产业列第七位。房地产业是土地与建筑产品的经营部门,但同时又从事土地开发和房屋建设,具有第二产业的性质。另一方面,房地产业又从事房地产产权交易,以及提供咨询、设计、信托、保险、仓储等劳务服务,具有第三产业的性质。因此,房地产业是介于第二产业和第三产业间的复合型产业。但是,1985年,国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计报告》中把房地产业归列为第三产业。

(二) 房地产业的基本特征

1. 先导性。房地产业关联度极大,与建筑、建材、冶金、纺织、化工、机械、仪表等50多个物质生产部门紧密相关,房地产业的发展直接影响到自来水供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、家用电器、家具、装饰

产品以及旅游、金融和服务业等行业的发展。因此，在一定时期，房地产业能够显示其对宏观经济运行状况的敏感性和超前性，是经济发展状况的指示器，具有先导性。

2. 风险性和投机性。房地产开发投资大、周期长，是具有高附加值的行业，这些特点促进了房地产业风险的产生。对于发展商而言，面临信用风险、市场风险、通货风险、内部风险甚至政策风险，这些风险为发展商带来了丰厚的利润；另一方面，也可能造成重大投资损失。有风险就有投机，房地产商品保值、增值的特性和功能的耐久性，为房地产投机提供了基础和可能。地皮、楼花频繁被炒，产权异常转让司空见惯。但是，适当投机有助于促进房地产市场活跃，是房地产业健康发展所必需的催化剂。

3. 政策性与法律、法规约束性。房地产业是国民经济的先导产业、支柱产业，又是城市经济发展的基础，是社会生产和其它经济活动及科学、文化、教育、卫生等活动的载体和空间条件，是国家财政收入的重要来源，居民住房关系到国计民生。因此，多数国家先后出台了众多优惠或限制政策对房地产项目予以鼓励、约束，或通过财政货币政策对房地产业进行宏观调控。房地产经营活动，从地产的出让、转让、抵押到房产的买卖、租赁、抵押等，都不像一般商品那样物质实体在当事人双方交付之后就结束，而要靠法律、法规和契约对交易进行确认。契约规定了各种权能和交易各方的权利，而契约履行又要法律、法规确保。房地产具有二元性、固定性、耐久性和价格的巨额性，产权关系非常复杂，随着市场经济的发展，这种产权关系变动更加频繁。如房地产所有权、使用权的转移变更，土地分割、合并，权利内容变更及他项权利设定等，都需要通过法律、法规上的权利关系来界定和规范，并到房地产管理部门进行登记以取得法律保护。随着房地产业的发展 and 社会主义市场经济法律体系的建立，我国先后出台了《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》以及《土地增值税条例实施细则》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》等几十项法律、法规，以规范、协调、调整各经济主体之间的权利关系，保证和促进房地产业的健康发展。

第二节 房地产产权

在市场经济条件下，房地产作为一种特殊商品和基本的生产要素，与任何一种商品或生产要素一样，都要求通过市场进行流通交易而实现各自的使用价值和价值。从表面上看，房地产交易的客体似乎是房地产品，但因房地产品具