

高等学校房地产开发与管理专业系列教材

# 房地产经济学

(第三版)

○ 张永岳 陈伯庚 孙斌艺 孟 星 编著

高等教育出版社

高等学校房地产开发与管理专业系列教材

# 房地产经济学

(第三版)

○ 张永岳 陈伯庚 孙斌艺 孟 星 编著

FANGDICHAN JINGJIXUE

高等教育出版社·北京

内容提要

本教材是房地产开发与管理、房地产经济等专业主干课程中最基础性课程教材,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。

本教材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篇,共十五章,以此构筑相应的理论体系。本次修订,作者在以往研究成果的基础上,对第二版部分章节进行了修改和完善,适当减少了部分一般性的理论叙述,对实践中的一些新动态做了更多阐述,以期反映我国近年来房地产经济实践中的新经验和房地产经济理论研究的新成果。

本教材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,还可供房地产企业经营人员和行业管理人员阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学 / 张永岳等编著. -- 3 版. -- 北京 : 高等教育出版社, 2016. 1  
ISBN 978-7-04-044569-5

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产经济学-高等学校-教材 IV. ①F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 317216 号

|          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|
| 策划编辑 杨世杰 | 责任编辑 杨世杰 | 封面设计 张 志 | 版式设计 马敬茹 |
| 插图绘制 黄建英 | 责任校对 窦丽娜 | 责任印制 毛斯璐 |          |

|      |                     |      |                                                                   |
|------|---------------------|------|-------------------------------------------------------------------|
| 出版发行 | 高等教育出版社             | 网 址  | <a href="http://www.hep.edu.cn">http://www.hep.edu.cn</a>         |
| 社 址  | 北京市西城区德外大街 4 号      |      | <a href="http://www.hep.com.cn">http://www.hep.com.cn</a>         |
| 邮政编码 | 100120              | 网上订购 | <a href="http://www.landaco.com">http://www.landaco.com</a>       |
| 印 刷  | 国防工业出版社印刷厂          |      | <a href="http://www.landaco.com.cn">http://www.landaco.com.cn</a> |
| 开 本  | 787mm × 1092mm 1/16 | 版 次  | 2005 年 11 月第 1 版                                                  |
| 印 张  | 21.5                |      | 2016 年 1 月第 3 版                                                   |
| 字 数  | 510 千字              | 印 次  | 2016 年 1 月第 1 次印刷                                                 |
| 购书热线 | 010-58581118        | 定 价  | 37.80 元                                                           |
| 咨询电话 | 400-810-0598        |      |                                                                   |

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 44569-00

## 第三版前言

根据大学教学的要求,我们在第二版的基础上,又对《房地产经济学》做了再次修订,旨在反映中国房地产经济发展的新情况、新动态,以及房地产学科研究的新成果、新进展。

此次修订,我们特别注重使用本教材的师生反映的有关情况,并尽可能吸收相关意见。一是在全书体系上,继续沿用了房地产经济基础理论、微观分析、宏观分析三大篇十五章的结构;二是在整体内容上,适当减少了部分一般性的理论叙述,增加并强化分析了房地产经济发展的最新实际情况;三是对部分章节做了较大篇幅修改补充,增加了当前大家比较关注的内容,对实践中的一些新动态做了更多的理论阐述。这样做,既能使初次接触房地产经济学的大学生能够比较全面完整地学习和掌握这门学科的基本理论与相关知识,也便于使用本教材的师生在教学过程中可以根据需要,有所取舍,突出重点,较快地了解房地产业发展的前沿情况。

一本好的教材,必须能适应教学的需要,经得起实践的检验,这是作者必须为之努力的。作为一门新兴学科,房地产经济学是在改革开放后伴随着中国房地产业的复苏、发展而产生并逐步成熟起来的。本书作者从上世纪90年代中期起,开始编写房地产经济学教材,这项工作前后经历了20年。期间,得到了使用本教材相关院系师生的积极支持,得到了很多专家、学者的专业指导,得到了高等教育出版社几任编辑的有力帮助。在此,一并表示衷心的感谢。

中国经济进入新常态后,中国房地产业正在深刻调整中继续前行。及时总结过去20多年的发展情况,科学探索房地产经济的发展规律,从而促进我国房地产业在经济新常态下取得健康的持续发展,是中国房地产经济学科必须承担的学术责任。限于水平,本教材离这一目标尚有相当距离,然而作者的努力正是为此尽绵薄之力,恳请广大读者批评指正。

作 者

2015年11月

## 第二版前言

在1998年高等教育出版社出版的《新编房地产经济学》的基础上,2005年高等教育出版社又出版了我们编著的《房地产经济学》,出版后曾多次重印,适应了当时及其后几年房地产经济和房地产经营管理教学的需要。

近年来,随着中国房地产业的进一步发展及实践的展开,人们对房地产业及其发展的基本规律产生了更加浓厚的兴趣。丰富的实践推动房地产经济理论研究不断深入,这也迫切要求我们作出新的理论概括,编写一本理论与实际相结合的、融教材与专著为一体的新书,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,力求达到一个新的高度。《房地产经济学》第一版编撰时的指导思想仍是我们此次修订的重要宗旨。

第二版教材一方面在总体体系结构上仍沿用第一版三个层次依序展开的分析架构,即划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,共十五章,力求结构完整合理;另一方面根据这些年教学的需要及科研的发展,补充了一些新的内容,如房地产产权与制度、房地产经济的国际比较及房地产可持续发展等。在修订过程中,我们将房地产产业、制度、土地、地租、供求、市场、价格、开发、投资、金融、服务、企业、国民经济和可持续发展等内容进行了全面梳理和整合,以基本理论为基础,分别延伸到微观和宏观领域,充分反映当前房地产经济学理论和实践的创新成果。为此,本次的总修订量达到60%左右,增加了三章新内容,同时对原有框架进行了较大的调整,力求比较充分地反映近些年房地产经济学理论和实践的发展情况。

本教材由华东师范大学张永岳教授、陈伯庚教授、孙斌艺副教授、孟星副教授分工修订,最后由张永岳教授定稿。第二版教材中引用了国内外学者的一些研究成果,相关材料参见书后主要参考文献部分。本教材的修订得到了高等教育出版社相关编辑的帮助和大力支持,在此一并表示由衷的感谢。当然,尽管作者努力修订以提高质量,但不足之处在所难免。在此,衷心欢迎各位读者及时沟通反馈,提出宝贵意见,以期有机会更好地修订。编者期望,本教材能为深化房地产经济运行规律的认识、提高我国高等院校房地产经济学科的教育质量起到绵薄之力。

编者

2011年5月

# 第一版前言

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,原有教材的一般修订已满足不了新形势的要求,因此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》。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,力求更符合新的实际,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《房地产经济学教学辅导光盘》随书发行。比起前两本同类教材来说,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,本书的出版还得到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

2004年10月

# 目 录

## 第一篇 房地产经济基础理论

|                            |    |                              |    |
|----------------------------|----|------------------------------|----|
| 第一章 房地产经济学的学科概述 .....      | 3  | 第二节 城市土地资源配置 .....           | 35 |
| 本章学习要求 .....               | 3  | 第三节 城市土地使用制度 .....           | 37 |
| 第一节 房地产经济学的学科性质 .....      | 3  | 本章小结 .....                   | 45 |
| 第二节 房地产经济学的含义和研究对象 .....   | 5  | 本章思考题 .....                  | 45 |
| 第三节 房地产经济学的研究方法和理论框架 ..... | 7  | 第四章 城市地租与土地区位 .....          | 47 |
| 本章小结 .....                 | 10 | 本章学习要求 .....                 | 47 |
| 本章思考题 .....                | 10 | 第一节 城市地租 .....               | 47 |
| 第二章 房地产与房地产业 .....         | 11 | 第二节 城市土地区位 .....             | 58 |
| 本章学习要求 .....               | 11 | 第三节 土地区位与房地产业<br>发展 .....    | 64 |
| 第一节 房地产 .....              | 11 | 本章小结 .....                   | 67 |
| 第二节 房地产业 .....             | 17 | 本章思考题 .....                  | 68 |
| 第三节 中国房地产业的发展 .....        | 20 | 第五章 房地产产权与房地产制度 .....        | 69 |
| 本章小结 .....                 | 28 | 本章学习要求 .....                 | 69 |
| 本章思考题 .....                | 29 | 第一节 房地产产权 .....              | 69 |
| 第三章 土地与土地使用制度 .....        | 30 | 第二节 房地产制度 .....              | 74 |
| 本章学习要求 .....               | 30 | 第三节 房地产制度变革与房地产业<br>发展 ..... | 79 |
| 第一节 土地与房地产 .....           | 30 | 本章小结 .....                   | 85 |
|                            |    | 本章思考题 .....                  | 85 |

## 第二篇 房地产经济微观分析

|                    |     |                              |     |
|--------------------|-----|------------------------------|-----|
| 第六章 房地产需求与供给 ..... | 89  | 本章学习要求 .....                 | 107 |
| 本章学习要求 .....       | 89  | 第一节 房地产市场和市场<br>体系 .....     | 107 |
| 第一节 房地产需求 .....    | 89  | 第二节 房地产市场运行 .....            | 114 |
| 第二节 房地产供给 .....    | 95  | 第三节 房地产价格概述 .....            | 117 |
| 第三节 房地产供求均衡 .....  | 100 | 第四节 房地产价格波动与房地产品<br>升值 ..... | 124 |
| 本章小结 .....         | 105 | 本章小结 .....                   | 127 |
| 本章思考题 .....        | 105 |                              |     |
| 第七章 房地产市场与价格 ..... | 107 |                              |     |

|                              |     |                                           |     |
|------------------------------|-----|-------------------------------------------|-----|
| 本章思考题 .....                  | 128 | 第二节 房地产融资 .....                           | 164 |
| <b>第八章 房地产开发与投资</b> .....    | 129 | 第三节 房地产服务 .....                           | 174 |
| 本章学习要求 .....                 | 129 | 本章小结 .....                                | 181 |
| 第一节 城市开发与房地产综合<br>开发 .....   | 129 | 本章思考题 .....                               | 182 |
| 第二节 房地产开发项目 .....            | 137 | <b>第十章 房地产企业与经营</b> .....                 | 183 |
| 第三节 房地产投资概述 .....            | 146 | 本章学习要求 .....                              | 183 |
| 第四节 房地产投资风险 .....            | 150 | 第一节 房地产企业的特征<br>和类型 .....                 | 183 |
| 第五节 房地产开发投资决策 .....          | 155 | 第二节 房地产企业融资和<br>并购 .....                  | 188 |
| 本章小结 .....                   | 160 | 第三节 房地产企业的市场<br>定位和战略 .....               | 193 |
| 本章思考题 .....                  | 160 | 本章小结 .....                                | 201 |
| <b>第九章 房地产金融与服务</b> .....    | 161 | 本章思考题 .....                               | 202 |
| 本章学习要求 .....                 | 161 |                                           |     |
| 第一节 房地产金融 .....              | 161 |                                           |     |
| <b>第三篇 房地产经济宏观分析</b>         |     |                                           |     |
| <b>第十一章 房地产业与国民经济</b> .....  | 205 | 必要性和目标 .....                              | 266 |
| 本章学习要求 .....                 | 205 | 第二节 房地产经济宏观调控的<br>主要政策手段 .....            | 269 |
| 第一节 房地产业与国民经济的<br>关系 .....   | 205 | 第三节 房地产经济宏观调控<br>体系 .....                 | 276 |
| 第二节 房地产业与国民经济的<br>互动关系 ..... | 214 | 第四节 房地产经济宏观调控的<br>演变与完善 .....             | 280 |
| 第三节 房地产经济周期性与<br>稳定性 .....   | 223 | 本章小结 .....                                | 291 |
| 本章小结 .....                   | 230 | 本章思考题 .....                               | 292 |
| 本章思考题 .....                  | 230 | <b>第十四章 房地产经济的国际比较<br/>与国际化</b> .....     | 293 |
| <b>第十二章 住房消费与住房制度</b> .....  | 232 | 本章学习要求 .....                              | 293 |
| 本章学习要求 .....                 | 232 | 第一节 房地产经济国际比较的<br>重要性及房地产业<br>发展的共性 ..... | 293 |
| 第一节 住房消费 .....               | 232 | 第二节 房地产业发展若干<br>国家情况分析 .....              | 296 |
| 第二节 住房制度与住房政策 .....          | 244 | 第三节 房地产制度与政策的<br>国际比较 .....               | 302 |
| 第三节 我国城镇住房制度<br>改革 .....     | 248 | 第四节 房地产经济的国际化 .....                       | 308 |
| 第四节 住房社会保障 .....             | 259 | 本章小结 .....                                | 311 |
| 本章小结 .....                   | 265 | 本章思考题 .....                               | 311 |
| 本章思考题 .....                  | 265 |                                           |     |
| <b>第十三章 房地产经济的宏观调控</b> ..... | 266 |                                           |     |
| 本章学习要求 .....                 | 266 |                                           |     |
| 第一节 房地产经济宏观调控的               |     |                                           |     |

|                       |     |               |     |
|-----------------------|-----|---------------|-----|
| 第十五章 房地产经济可持续发展 ..... | 312 | 基本要求 .....    | 314 |
| 本章学习要求 .....          | 312 | 第三节 房地产业发展与社会 |     |
| 第一节 房地产经济可持续发展的       |     | 发展 .....      | 319 |
| 内涵及相关因素 .....         | 312 | 本章小结 .....    | 322 |
| 第二节 房地产经济可持续发展的       |     | 本章思考题 .....   | 322 |
| 主要参考文献 .....          | 323 |               |     |

# 第一篇

## 房地产经济基础理论

- 第一章 房地产经济学的学科概述
- 第二章 房地产与房地产业
- 第三章 土地与土地使用制度
- 第四章 城市地租与土地区位
- 第五章 房地产产权与房地产制度



# 第一章 房地产经济学的学科概述

## 本章学习要求

1. 了解我国房地产经济学学科的形成
2. 掌握房地产经济学的含义和研究对象
3. 熟悉房地产经济学的研究方法与研究内容

在学习房地产经济学时,首先必须对该学科的性质、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,领会基本精神。

## 第一节 房地产经济学的学科性质

### 一、房地产经济学是一门新兴的经济学科

房地产经济学是一门新兴的经济学科,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,更是活力显现,迅猛发展;进入21世纪,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。为适应房地产业发展的要求,房地产经济理论研究也逐步深入,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。

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;同时又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,从其学科性质来说,是整个经济科学的一个分支(如图1-1所示)。

房地产业是一个独立的产业,是产业结构链中的重要一环,所以房地产经济学的基本学科定位是产业经济学,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。同时,房地产经济学是房地产经济运行过程的理论化和系统化,以揭示和反映房地产经济运行规律为宗旨,是应用经济学的一个分支学科门类。

房地产经济学是多学科的交汇,与其他经济学分支学科之间具有密切的关系,其他经济学科为房地产经济学理论或方法提供支持。如微观经济学、宏观经济学、新制度经济学等为房地产经济学提供了基本理论和分析方法;产业经济学为房地产经济学提供了可借鉴的分析范式,产业经济学所讨论的一些问题,可直接运用于研究房地产经济学中的相关问题;土地经济学与房地产经

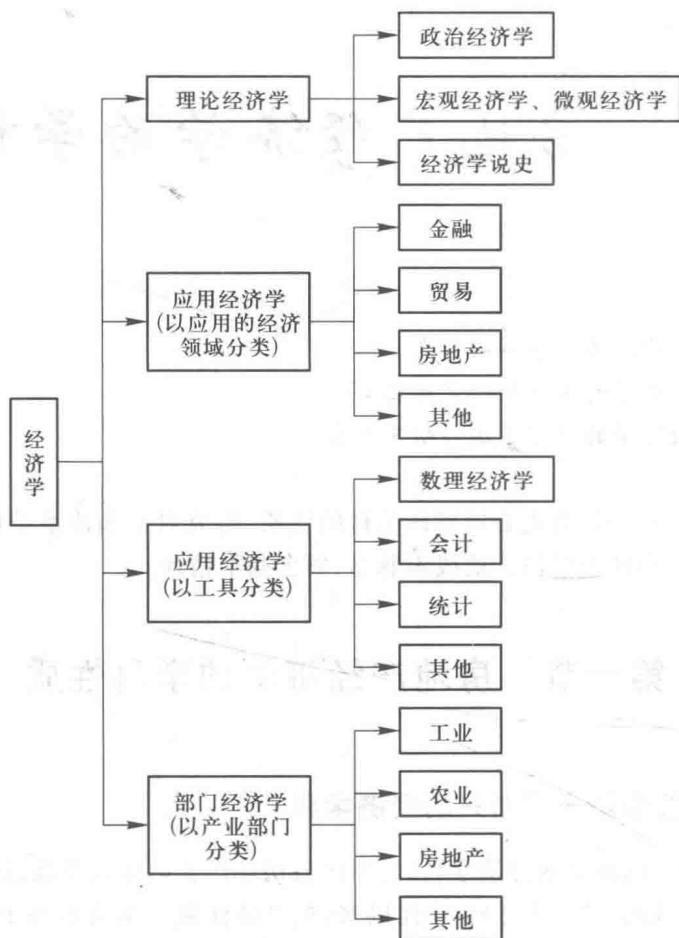


图 1-1 房地产经济学是经济学的一个分支

经济学在一些内容上有交叉,其理论体系相对完善,为房地产经济学提供了坚实的学科基础;城市经济学以城市经济运行为研究对象,其研究成果与房地产经济学研究相互补充;此外,金融学、投资学等专门学科也为房地产经济学的研究提供了必要的知识储备。

## 二、房地产经济学与其他房地产经济学科的关系

20 世纪 90 年代以来,国内一批经济学、管理学、地理学、区域经济学等领域的专家学者进入房地产经济理论研究领域。同时,政府主管部门和房地产经营企业,也从实践中日益认识到房地产经济理论研究的重要性,由此促使理论工作者和实际工作者两股力量的结合。房地产经济学界以产、学、研结合为理念,组织了来自主管部门、高校、科研机构、企业等方面的专业人士围绕房地产市场的发展及房地产体系的完善和规范运作展开了大量的理论研究和实证分析,有力地推动了房地产经济研究的迅速发展。在这一过程中,房地产经济学科形成了一个比较完善的理论体系。

房地产经济学科可分为许多子学科,包括房地产经营管理、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。这些分支学科从房地产经济运行的不同侧面,集中

阐述其特殊运行规律和具体操作方法,应用性和可操作性强。如房地产价格评估是以房地产为对象,对其在市场上可实现的真实、客观、合理的价格所进行的估计、推测与判断;房地产金融分别从房地产市场的各个角度研究资金的融通问题,其中抵押贷款,特别是个人住房抵押贷款,是房地产金融中的核心部分,对整个房地产业产生举足轻重的影响;房地产法主要通过介绍对房地产开发过程中各个环节的法律法规进行介绍,并从经济学的角度分析这些法律法规会对房地产行业甚至整个国民经济产生何种影响,同时探讨房地产业如何在法律法规的约束下,实现更健康稳定的发展。

在房地产经济学科体系中,房地产经济学是核心。前述房地产经济子学科是房地产经济学学科体系的主要构成要素,并且都以房地产经济学作为理论基础。房地产经济学在内容上包括房地产的基本概念和原理,也包括房地产开发、经营、投资、金融、物业管理等基本知识。只有在掌握了房地产经济学基本理论的前提下,才可以更深入地学习其他房地产经济子学科的专业知识。

## 第二节 房地产经济学的含义和研究对象

### 一、房地产经济学的含义

在房地产学界,房地产经济学有着不同的含义。主要观点有:① 房地产经济学是研究房地产行业面临的经济问题的学科,分房地产微观经济学和房地产宏观经济学。微观的房地产经济学主要研究房地产市场的运作及其对房地产资源的有效配置;而宏观的房地产经济学则着重研究政府政策及政府机制对房地产市场的影响及其影响的评价。② 房地产经济学是运用宏观和微观经济原理分析国家、地区、社区和邻里对房地产价值的影响趋势。③ 房地产经济学是房地产经济运行过程的理论化和系统化,以揭示和反映房地产经济运行规律为宗旨。④ 房地产经济学是研究房地产经济实践活动的一门科学,是研究房地产领域内各种经济现象、经济关系和经济运行规律的科学,是研究和阐述房地产业基本经济理论和房地产经营管理的部门经济学。⑤ 房地产经济学是解释房地产经济运行现象及其资源配置活动的学问,既要从个人和企业角度探讨房地产经济决策问题,又要从行业和市场层面揭示房地产经济运行的规律,还要从宏观经济角度,研究房地产周期波动现象。⑥ 房地产经济学是从房地产属性角度出发,研究房地产在生产、消费和交易中的产权关系、自身运行规律和管理政策等内容的一门科学。

综合以上观点,我们可以给房地产经济学下这样一个定义:房地产经济学是部门经济学也是应用经济学的一个分支,是运用经济学原理和分析方法从微观和宏观两个角度研究房地产经济实践活动的一门学问,是揭示房地产运行规律、探讨房地产资源配置问题的科学。

### 二、房地产经济学研究的指导思想

房地产经济学作为部门经济学,必须以理论经济学作为它的理论基础。马克思主义政治经济学、邓小平经济理论,尤其是社会主义市场经济理论和“三个代表”重要思想以及科学发展观,

是指导房地产经济理论研究的根本指导思想。同时,也要以此为指导,批判地吸收西方经济理论中合理的、科学的成分,为我所用。中国的房地产业发展比较晚,目前的成熟度比较低,而西方发达国家市场经济和房地产业发展经历了几百年历史,已进入成熟阶段,积累了丰富的经验,形成了一个科学的理论体系,可供我们借鉴和运用。为此本书中也吸收了其中一些科学的理论观点和方法,有助于进一步建立和完善具有中国特色的房地产经济理论体系。

房地产经济学是集经济与房地产为一体的新兴学科,在其建立和完善过程中也离不开借鉴和吸收相关学科的理论营养。这些学科主要有政治经济学、微观经济学、宏观经济学、城市经济学、管理学等。其中房地产经济学与社会主义市场经济理论的关系极为密切,可以说,中国的房地产业是社会主义市场经济的产物,房地产业的发展有赖于市场经济的完善和发展。此外,学习房地产经济学还必须了解和把握相关的地租理论、区位理论、城市建设理论、产权理论、市场供求理论、经济周期理论、宏观调控理论等。只有把上述这些相关理论融合起来,综合各方面的知识,有机地结合研究,才能形成真正科学的房地产经济理论体系。

任何一种经济理论都是随实践的发展而不断改进和完善的,房地产经济学尤其如此。在房地产经济的实践中,新的经验需要从理论上概括总结,新的矛盾和问题也需要经过探索予以认真解决,由此推动房地产经济理论不断完善和发展。因此,一定要有与时俱进、不断开拓创新的精神,从这个意义上说创新也是房地产经济学发展的灵魂。

### 三、房地产经济学的研究对象

房地产经济学是一门研究房地产经济运行规律和房地产资源配置效率的科学。房地产经济学的研究对象主要体现在以下两方面。

一方面,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科学。房地产经济作为国民经济的有机组成部分,同样要遵循一般经济运行的客观规律,诸如价值规律、供求规律、竞争规律以及社会主义经济规律等;同时,又由于房地产的行业特点,其经济运行又具有一定的特殊性,房地产经济学重点要揭示房地产经济运行的特殊规律,如土地区位分布规律、城市地租规律、房地产价格规律、房地产市场供求规律和房地产经济波动规律等。经济规律是理论上的抽象概括,必然通过一定的经济现象表现出来,因此,在揭示房地产经济运行规律时,也要重视它的表现形式,理论研究的任务就在于透过现象看本质,探求经济现象之间的本质联系及其互相制约的关系,找到隐藏其中的客观规律性,预测其发展趋势。房地产经济学承担着揭示房地产经济运行客观规律的重要任务。

房地产经济运行规律是贯穿在房地产生产、交换、分配和消费全过程之中的,体现在上述各个环节。因此,必须从各个领域及其相互关系的联系中来考察和揭示房地产经济运行的客观规律。

任何一种经济关系,在本质上都是物质利益关系。在房地产经济活动中,涉及开发商、营销商、中介服务企业和消费单位、消费者个人等多方面的复杂的利益关系,追求经济利益是各种市场主体从事经济活动的主要动因。所以,房地产经济学要研究房地产再生产过程中所体现的各种经济利益关系,协调各方面的物质利益,促使房地产经济健康运行。

另一方面,房地产经济学也是一门研究房地产资源配置效率的学科。提高资源配置效率是房地产经济运行的根本目的。土地和房屋都是有限的稀缺资源,特别是土地,既是自然资源,又

是经济资源,更为稀缺资源,而在房地产开发建设中还要运用建筑材料、装饰材料、劳动力、技术、信息等多种资源。如何充分利用房地产资源,提高资源配置效率,使其满足经济发展和人们生活的需要,便成为房地产经济学研究的主题。在社会主义市场经济条件下,市场机制发挥着资源配置的基础性作用,因此,房地产经济学同样要研究健全和完善市场机制问题以及宏观调控问题,努力实现房地产资源配置的高效率。

归根到底,房地产经济运行的最终目的是提高资源配置效率,促进生产力发展,更好地满足人民的需要。因此,研究房地产经济运行规律与研究房地产资源配置效率是一致的,两者是统一的,共同构成房地产经济学的研究对象。

### 第三节 房地产经济学的研究方法和理论框架

#### 一、房地产经济学的研究方法

房地产经济学多学科交叉的学科特点,决定了它所采用的研究方法必然是多样化的。具体来说,房地产经济学研究通常要使用以下研究方法。

##### (一) 马克思主义政治经济学的研究方法

马克思主义政治经济学的研究方法包括继承与批判的研究方法、实证与抽象的研究方法、从抽象上升到具体的叙述方法、静态与动态的研究方法及历史与逻辑辩证统一的研究方法等。房地产经济学的研究,总体上要以马克思主义为指导,在具体问题的研究上也可以运用马克思主义政治经济学的方法,如抽象方法,从复杂的房地产经济现象中分析出最简单、最基本的房地产经济范畴,再从简单的经济范畴上升到复杂的房地产经济逻辑体系。此外,马克思主义政治经济学的叙述方法也对房地产经济学研究具有重要指导意义,即在房地产经济理论研究时必须充分占有材料,分析其各种发展形式,探寻这些形式的内在联系,只有这样才能将房地产经济运行恰当地叙述出来。

##### (二) 定性分析与定量分析相结合的研究方法

定性分析是指不运用数学方法,而仅对各种经济活动和现象的质的规定性所进行的分析。定量分析又称经济数量分析,是指利用数学方法,对经济变量的变化及各种经济变量之间的相互关系所进行的分析。定量分析可以揭示各种经济活动和现象的数量特征,以丰富、检验和校正人们对各种经济活动和现象的质的规定性方面的认识。在定性分析的基础上,运用定量分析是把握房地产经济活动运行规律及其动态变化,正确、全面认识房地产经济活动的重要方法。只有将定性分析与定量分析相结合,才能更好地认识与把握房地产经济运行规律。

##### (三) 实证分析与规范分析相结合的研究方法

实证分析是关于纯事实的叙述和因果关系的描述分析,不对经济活动的好坏做出评价。规范分析是对经济状况、经济现象进行价值判断,评价经济运行、经济状态的好坏优劣。实证分析与规范分析共同构成房地产经济学分析的基本方法。规范分析要对房地产制度的选择、房地产分配、政府干预等问题做出回答。房地产又具有很强的实践性,实证分析是房地产经济活动分析的基础,只有把房地产经济现象的真实情况搞清楚,才能做进一步的研究。

#### （四）静态分析与动态分析相结合的研究方法

静态分析方法分析经济现象的均衡状态以及有关的经济变量达到均衡状态所具备的条件,它完全抽象掉了时间因素和具体的变化过程,是一种静止地、孤立地考察某种经济事物的方法。动态分析是对经济变动的实际过程所进行的分析,其重要特点是考虑时间因素的影响,并把经济现象的变化当做一个连续的过程来看待。动态分析因分析各种经济变量随时间变化对经济的影响,故难度较大。房地产经济学尤其是微观部分主要采用静态分析的方法,而在房地产经济学的宏观经济部分如房地产经济周期的研究中,动态分析方法占有重要的地位。两种方法相结合,可更好地把握房地产经济运行的规律。

#### （五）微观分析与宏观分析相结合的研究方法

房地产微观分析主要从房地产业的具体活动进行分析,房地产宏观分析主要从国民经济总体上研究房地产的问题。房地产经济领域的复杂性决定了全面分析房地产经济现象的必要性,不能孤立地、片面地进行研究,而必须从不同的研究视角,将微观和宏观相结合进行研究,才能形成对房地产问题的正确认识。

除了以上提到的研究方法外,房地产经济学还要运用理论联系实际、比较分析方法等,随着经济理论的不断完善与发展,房地产经济学的研究还要借鉴和运用新的经济理论分析方法,从而不断加深对房地产经济现象的认识。

## 二、房地产经济学的理论框架

房地产经济学涉及的理论多且复杂,从比较全面地描述房地产经济学理论内容的角度出发,房地产经济学理论可以分为三个相互联系的层面:一是基础理论,如产权理论、地租地价理论、区位理论、房地产周期理论等;二是房地产经济运行的基本理论,如房地产投资、房地产金融、房地产开发、房地产市场等;三是间接影响房地产运行的理论,如制度经济学理论、外部性理论、产业经济学理论等。其中,房地产经济运行的基本理论是房地产经济学研究的核心或主体,具体按照房地产的生产、分配、交换和消费四个环节所发生经济关系的顺序,可分为以下几个方面。

### （一）房地产投资

房地产投资是指人们为了达到预定的收益目标,将一定的资金直接或间接地投入到房地产开发、经营、管理、服务以及消费中去的投资活动。房地产投资可以从不同的角度进行分类,按照房地产投资的对象可分为土地开发投资、住宅投资、办公楼投资、商业房地产投资、工业房地产投资等;按照房地产投资的方式可分为房地产直接投资和房地产间接投资。与其他投资方式比,房地产投资具有回收期长、风险大等特点。随着我国土地使用制度、住房制度的改革,房地产投资的规模也越来越大,房地产投资对于推动国民经济增长、改善城市建设环境等方面发挥着越来越重要的作用。

### （二）房地产开发

房地产开发是房地产企业从事生产和再生产的过程,也是房地产产品的形成过程。房地产开发的主体即房地产开发企业,以营利为目标,在充分利用企业资源的基础上,实现房地产经济效益最大化。房地产开发具有综合性的特征,即房地产开发是一种将土地开发以及房屋和有关的市政、公建配套设施结合起来进行建设的开发方式。房地产开发的程序性较强,大体经过可行