



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
同济大学“十二五”规划教材

高等院校房地产核心课程教材

房地产经济学

(第三版)

主编 钱瑛瑛 唐代中



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

同济大学“十二五”规划教材

高等院校房地产核心课程教材

房地产经济学

(第三版)

钱瑛瑛 唐代中 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

本书是编著者基于房地产课程教学和研究的积累,借鉴和吸收国内外房地产经济学、土地经济学、城市经济学和公共经济学等相关领域的研究成果编写而成。本书以房地产市场运行规律为主线,着重介绍房地产市场的一般均衡、区域房地产市场、城市房地产价格的空间分布、竞租与外部性、住房消费、住房市场与住房保障、工业房地产、商业房地产、城市综合体、房地产税收、房地产周期与泡沫等基本理论。

本书为高等院校房地产经营与管理、土地资源管理专业研究生与本科生教材,也可以作为房地产、城市规划和城市管理等领域专业人士和研究人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/钱瑛瑛,唐代中主编.--3版.--上海:
同济大学出版社,2005.12
ISBN 978-7-5608-6079-4

I. ①房… II. ①钱…②唐… III. ①房地产经济学
IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 280938 号

同济大学“十二五”规划教材

房地产经济学(第三版)

钱瑛瑛 唐代中 编著

责任编辑 沈志宏 陈红梅 责任校对 徐春莲 封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn

(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 常熟市大宏印刷有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 10.75

字 数 268 000

印 数 1—1100

版 次 2015 年 12 月第 3 版 2015 年 12 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-6079-4

定 价 30.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
同济大学“十二五”规划教材

编 委 会

主 编 施建刚

副主编 何 芳 赵财福

编 委 (按姓氏笔画为序)

齐 坚 何 芳 赵小虹

赵财福 施建刚 钱瑛瑛

楼 江

第三版前言

本教材自第二版以来,在教学过程中,在师生讨论沟通中,在与国内同类教材的对照中,在检索房地产领域的相关研究成果中,发现了不少需要改进的内容;加之本教材入选同济大学“十二五”规划教材的建设,这些都促使编著者决心修订第三版。

本次修订在内容体系上有所调整。增加了“工业房地产市场”“商业房地产市场”和“城市综合体市场”等三章;删减了“住房房地产”的篇幅,由原来的四章压缩为两章;改写了“政府对房地产市场的作用”,将其与“竞租、外部性和空间分化”合并为新的一章。

同济大学经济与管理学院教师唐代中博士参与了修订大纲的拟定,并编写了第九章“城市综合体”;其余章节由钱瑛瑛编写。本次修订编写中,同济大学经济与管理学院在读硕士研究生刘璐、张晗笑和本科生谈平平、杜怡雯参与了文献资料的收集与初步整理。同济大学出版社的责任编辑,在修订审校过程中,一如既往地给予了大力支持。在此一并表示诚挚的谢意。

教材中难免出现疏漏和错误,欢迎读者批评指正。

钱瑛瑛 唐代中

2015年9月于同济大厦A楼

第二版前言

本教材自第一版出版以来,得到了广大读者的认同和支持。尤其是在同济大学、上海大学、上海理工大学等院校房地产、土地管理、工程管理专业的教学使用过程中,有关师生的提问和讨论促成了编著者更为深入的思考。

这次与读者见面的第二版,被列选为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。根据国家级规划教材编写要求的精神,根据本教材使用过程中的反馈意见以及编著者新近的研究心得,本次修订在内容体系上作了较大的增删和调整。全新补充了第九章第二节“房地产税的基本理论”,增补了有关房地产税的特征、税负归宿等内容;新增了第十一章“政府对房地产市场的作用”,重点补充了“政府对房地产市场的微观干预”一节,介绍了房地产的外部性及政府对此的干预作用;合并调整了原来第十一、十二章“房地产泡沫”和“房地产经济周期和宏观调控”,改为现在的第十章“房地产周期和泡沫”。本次修订中同时删去了原来的第八章“发达国家和地区的住房保障政策”。

在本次改版修订中,同济大学的齐坚副教授在内容框架性方面提出了一些建设性意见;上海大学房地产学院的余宏副院长、上海理工大学管理学院在台玉红博士也分别对教材的内容和结构提出了中肯的实质性建议;在读的硕士研究生陈哲、戚丽琼协助收集相关资料,并作了部分新增文字的录入和图件绘制工作。同济大学出版社沈志宏先生,在规划教材申报和本次修订审校过程中,给予了不断的关心、支持和鼓励,催化了教材的改版。在此一并表示诚挚的谢意。

书中存在的任何错误和疏漏则由编著者本人负责。欢迎读者批评指正。

钱瑛瑛

2008年1月于同济三好坞

第一版前言

对房地产的特性以及房地产市场运行规律的把握,既是任何一个房地产投资者的必修课,又是国家和地方政府的房地产管理部门引导与调控房地产市场的“金钥匙”。正因为如此,房地产经济学始终被列为高等院校房地产课程教学中的一门主课。

广义地讲,任何关于房地产开发经营中的资源配置问题,如土地用途选择、开发方案决策、资金筹措安排、楼宇的管理乃至房地产人力资源的管理等,都属于房地产经济学研究的范畴。也许正是因为这一原因,已有房地产经济学教材中,有不少在内容体系安排上,涉及内容十分广泛,从投资决策、资金筹措到房地产企业管理,从取得开发用地、规划方案选择、房地产营销到物业管理,几乎涵盖房地产开发经营过程的方方面面。

而狭义地看,关于房地产资源的配置才是房地产经济学研究的范畴。房地产经济学研究的是房地产作为一种资源的特性,房地产市场的运行规律,政策对房地产市场的干预作用等属于房地产领域最一般性的问题,而这些问题相对于一般意义上的经济学来讲又有相当的具體性和特殊性。因此,房地产经济学不同于一般微观经济学、宏观经济学、金融学、企业管理学和市场学,研究的是一般意义上的经济或管理问题;也不像更为专业化的科目,如房地产估价、房地产法学、物业管理等,具有较强的实践操作性。房地产经济学旨在研究房地产市场运行的基本规律,为投资者和政府的决策提供理论依据。

本书的构思和内容安排正是基于上述狭义的研究范畴。这样安排至少有两个明显的好处,一是避免了目前存在的相关课程之间的内容交叉和重复;二是避免了房地产经济学的泛化及其界限模糊和混乱。本书的内容安排如下:第一章至第三章介绍房地产市场和价格的一般规律,分别阐述房地产供需如何达到数量上均衡、区域经济增长主要因素引发的区域性房地产市场变化规律、房地产供需的空间特征和房地产价格的空间分布及动态变化规律等,其中,以四象限模型、三部门模型和房地产价格的空间分布及动态变化规律为核心。第四章介绍土地所有制、土地使用制及其对土地市场的决定性作用。第五章至第九章从理论和实证两个角度介绍住房市场的运行规律、住房政策对住房市场的影响,其中,以住房的高成本和住房消费的过滤模型为核心。第十章至第十二章介绍房地产税收、房地产泡沫和房地产周期理论与宏观调控理论。

本书的编写酝酿已久,自从1994年担任同济大学经济管理专业的房地产经济学课程主讲以来,作者一直在思考房地产经济学教材的内容体系和架构。这

次作为系列教材中的一种,终于与广大读者见面,得益于对国内外已出版教材和研究成果的参考、借鉴,在此对有关的作者表示感谢。

在编写过程中,笔者得到了同济大学出版社张平官、徐国强老师的鼓励和支持,编辑室主任沈志宏先生更是为本书的顺利出版付出了辛勤的劳动。同济大学经济管理学院硕士生王英剑、向婷婷、李丹、郑杰、浮延强,协助参与了资料收集、图件和公式的打印工作。在此一并表示感谢。

限于作者的知识和水平,书中难免有错误和疏漏之处,敬请广大读者批评指正。

钱瑛瑛

2004年9月于同济新村

目 录

第三版前言

第二版前言

第一版前言

第一章 房地产市场供需特性	(1)
第一节 房地产市场概述	(1)
一、房地产市场的含义	(1)
二、房地产市场体系	(1)
三、房地产市场的功能	(2)
第二节 房地产需求	(2)
一、房地产需求的内涵	(2)
二、影响房地产需求的主要因素	(3)
三、房地产需求的特性	(4)
第三节 房地产供给	(4)
一、房地产供给的内涵	(4)
二、影响房地产供给的主要因素	(4)
三、房地产供给的特性	(5)
第四节 房地产市场的特性	(7)
一、房地产市场与一般商品市场的区别	(7)
二、房地产市场的特点	(7)
第五节 房地产市场的均衡	(8)
一、房地产供给对需求的反应过程	(9)
二、房地产市场的供求平衡	(9)
三、房地产市场均衡的四象限模型	(12)
四、四象限模型的运用	(14)
小结	(16)
复习思考题	(16)
第二章 区域经济与房地产市场	(17)
第一节 区域经济	(17)
一、区域经济的特点	(17)
二、区域经济的三部门概念	(17)
第二节 区域经济增长的三部门模型	(18)
一、产品和服务市场	(18)
二、劳动力要素市场和房地产要素市场	(18)

三、三部门的平衡关系·····	(19)
第三节 需求导致的区域经济增长·····	(20)
一、需求导致区域经济增长的一般规律·····	(20)
二、典型情形的分析·····	(21)
三、需求导致的区域经济增长规律总结·····	(22)
第四节 供给导致的区域经济增长·····	(22)
一、供给导致区域经济增长的一般规律·····	(22)
二、典型情形的分析·····	(23)
三、供给导致的区域经济增长规律总结·····	(23)
第五节 区域竞争、工资和房地产市场·····	(24)
一、区域竞争与工资·····	(24)
二、有效工资与房地产价格的实证分析·····	(24)
小结·····	(26)
复习思考题·····	(26)
第三章 房地产价格的空间分布和动态变化·····	(27)
第一节 城市空间的形成·····	(27)
一、比较优势·····	(27)
二、规模经济·····	(28)
三、聚集经济·····	(30)
第二节 城市房地产租金的构成·····	(31)
一、城市住房的李嘉图租金·····	(31)
二、城市规模、城市形态与租金·····	(34)
第三节 城市空间增长与房地产价格变化·····	(35)
一、增长与租金·····	(35)
二、增长与价格·····	(36)
三、增长与土地价格·····	(37)
小结·····	(39)
复习思考题·····	(40)
第四章 竞租、外部性与空间分化·····	(41)
第一节 城市竞租与居住空间分化·····	(41)
一、两类家庭的竞租·····	(41)
二、居住空间分化·····	(41)
第二节 外部性及其对空间分化的影响·····	(43)
一、房地产的外部性·····	(43)
二、外部性对空间分化的影响·····	(44)
第三节 负外部性的解决途径与规划控制·····	(46)
一、负外部性的解决途径·····	(46)

二、规划控制的其他功用·····	(47)
小结·····	(49)
复习思考题·····	(50)
第五章 住房特性和住房消费规律 ·····	(51)
第一节 住房的异质性和住房市场的细分·····	(51)
一、异质性及其评价·····	(51)
二、异质性及住房消费偏好·····	(51)
三、异质性与住房市场的细分·····	(52)
第二节 住房消费的过滤效应·····	(52)
一、搬迁成本、收入增长与居住选择·····	(52)
二、住宅市场的过滤消费模型·····	(53)
第三节 买房与租房之间的选择·····	(55)
一、租房成本和买房成本·····	(56)
二、租房和买房的差异·····	(56)
三、税收、金融优惠和住房成本·····	(57)
小结·····	(60)
复习思考题·····	(60)
第六章 住房保障与住房市场 ·····	(61)
第一节 住房保障的基本概念与缘起·····	(61)
一、基本概念·····	(61)
二、住房保障政策的缘起·····	(61)
三、市场经济下政府提供住房保障的原因·····	(63)
第二节 住房保障的目标与原则·····	(64)
一、总体目标·····	(64)
二、具体目标·····	(64)
三、保障原则·····	(64)
第三节 住房保障政策对住房市场的影响·····	(66)
一、新房建设补贴的过滤效应·····	(66)
二、廉租房的经济效率·····	(68)
三、价格管制与住房市场·····	(70)
小结·····	(73)
复习思考题·····	(73)
第七章 工业房地产 ·····	(74)
第一节 工业房地产的概念与分类·····	(74)
一、工业及其分类·····	(74)
二、工业房地产·····	(74)

三、工业园区·····	(74)
第二节 工业房地产的区位理论·····	(75)
一、区位因子·····	(75)
二、理论前提·····	(75)
三、理论要点·····	(75)
第三节 工业房地产的发展——美国及中国若干城市的经验·····	(77)
一、国外工业物业区位选择与空间结构变化趋势·····	(77)
二、我国一线城市厂房区位选择与空间布局变化趋势·····	(81)
小结·····	(82)
复习思考题·····	(82)
第八章 商业房地产 ·····	(83)
第一节 商业房地产的概念与分类·····	(83)
一、商业及其分类·····	(83)
二、商业房地产·····	(83)
三、商圈·····	(83)
第二节 零售商业房地产的区位选择·····	(83)
一、区位理论·····	(83)
二、竞争理论·····	(84)
三、零售物业的微观区位选择·····	(86)
第三节 商业房地产的发展——中国上海市的经验·····	(86)
一、上海市商业房地产区位分布变迁历史·····	(87)
二、上海市商业房地产区位分布特点分析·····	(89)
小结·····	(91)
复习思考题·····	(91)
第九章 城市综合体 ·····	(92)
第一节 城市综合体概念和基本特征·····	(92)
一、城市综合体概念和表现形式·····	(92)
二、城市综合体的特征·····	(92)
第二节 城市综合体的区位选择·····	(93)
一、集聚经济理论·····	(93)
二、双边市场理论·····	(94)
三、长尾理论·····	(95)
四、购物中心理论·····	(95)
五、商业空间变化理论·····	(96)
第三节 城市综合体的发展——全球若干城市的经验·····	(97)
一、城市综合体的发展背景·····	(97)
二、我国城市综合体的发展历程·····	(97)

三、全球典型城市综合体案例简析·····	(99)
四、城市综合体的发展趋势·····	(103)
小结·····	(104)
复习思考题·····	(104)
第十章 房地产税收 ·····	(105)
第一节 税收的基本概念·····	(105)
一、税收的属性和功能·····	(105)
二、税收原则·····	(106)
三、税收的基本要素·····	(108)
四、税收的分类·····	(109)
五、税收的转嫁与归宿·····	(110)
第二节 房地产税的基本理论·····	(111)
一、房地产税收的理论依据·····	(112)
二、房地产税收的特性·····	(112)
三、房地产税负归宿的均衡分析·····	(113)
四、房地产税基与税率的选择·····	(117)
第三节 美国、法国和中国香港的房地产税收·····	(121)
一、美国房地产税制介绍·····	(121)
二、法国房地产税制介绍·····	(123)
三、中国香港地区房地产税制介绍·····	(124)
四、各国和地区房地产税制的共同点·····	(125)
第四节 我国现行的房地产税收制度评析·····	(126)
一、我国房地产税概述·····	(126)
二、我国现行的房地产税种·····	(126)
三、房地产税收的征管·····	(131)
四、我国房地产税制目前存在的问题·····	(131)
小结·····	(133)
复习思考题·····	(133)
第十一章 房地产周期与房地产泡沫 ·····	(135)
第一节 房地产经济周期及其特点·····	(135)
一、经济周期的概念·····	(135)
二、房地产经济周期的阶段及表现·····	(135)
三、房地产经济周期波动的形态分析·····	(137)
四、房地产经济周期波动的特点——时滞效应·····	(138)
第二节 房地产经济周期波动的机制分析·····	(140)
一、西方经济周期理论流派综述·····	(140)
二、房地产经济周期的形成机制·····	(141)

三、影响房地产经济周期的因素	(142)
第三节 房地产泡沫的形成机制	(147)
一、房地产泡沫的概念	(147)
二、房地产泡沫的表现形式	(148)
三、房地产泡沫的成因	(148)
四、房地产泡沫的形成过程——基于心理预期论的分析	(149)
第四节 房地产泡沫的预警与防范	(152)
一、房地产泡沫的预警	(152)
二、房地产泡沫的防范	(153)
小结	(154)
复习思考题	(154)
参考文献	(155)

第一章 房地产市场供需特性

房地产经济学研究房地产资源配置的一般规律,这些规律既包括与一般的资源配置相似的数量配置规律,又包括考虑房地产特殊性的空间配置规律。本章阐述房地产需求、供给的基本特性以及房地产市场达到数量均衡的一般规律。关于空间配置规律,将在第二章、第三章阐述。

第一节 房地产市场概述

一、房地产市场的含义

一般而言,市场是指供需双方见面、买卖双方交易的场所,同时又是指交易活动的总和。狭义的房地产市场是指房地产交易的专门场所,如房地产交易所或交易中心;广义的房地产市场是指房地产交易活动的总和或房地产商品流通中所有交换关系的总和。市场兴盛或衰落往往以市场交易的活跃程度来衡量。

二、房地产市场体系

房地产市场与其他的商品市场如一般日用品市场、劳动力市场、金融市场等一样,是一个完整的市场经济体系中不可或缺的部分;同时,房地产市场又相对独立,有其自身的体系。房地产市场体系可以从不同的角度划分。

1. 按市场运行层次划分

按照运行层次可分为房地产一、二、三级市场。房地产一级市场是指国家(土地所有者)作为出让人与土地受让人之间形成的土地使用权出让市场。在市场化运作的条件下,一级市场是受让方“原始”获得土地使用权的唯一渠道,其中,出让方占据垄断地位。房地产二级市场是指一级市场的土地使用权受让人,在土地开发和房屋建设完成之后,作为卖方与房地产买方进行交易而形成的市场。在城市扩张和人口快速集聚阶段,房地产交易主要集中在二级市场。房地产三级市场是指在二级市场取得的房地产再度交易而形成的市场。在房地产开发趋于饱和的区域,三级市场的交易活动将赶上、超过二级市场。在房地产市场成熟的国家和地区,三级市场的交易量远远大于二级市场的交易量。

2. 按市场交易客体划分

按照市场交易客体划分可分为土地使用权市场、房产市场、房地产金融市场和房地产中介服务市场等。其中还可以进一步细分,比如房地产中介服务市场又可以分为房地产评估、房地产经纪、房地产咨询市场等。

3. 按物业类型划分

可以分为住宅市场、商业物业市场、工业物业市场、农用物业市场等。每一类又可以细分,如住宅市场可以细分为普通住宅市场、别墅市场等;商业物业市场又可以细分为写字楼市场、休闲娱乐物业市场和零售物业市场等;工业物业市场可以细分为厂房市场和仓储

市场等。

4. 按照购置目的划分

可以分为投资市场和自用市场。房地产投资市场的买方是把房地产作为投资对象,期待通过房地产的保值、增值获取出售、出租收益来达到盈利目的;房地产自用市场的买方则以自用为目的,供自己生活、生产使用。由于房地产兼具投资和消费的功能,两个市场实际上密不可分,之所以这样划分是为了便于分析研究。

5. 按照房地产价格的实现形式划分

可以分为房地产资产市场和使用市场。在房地产资产市场,房地产所有权的供求关系决定房地产所有权价格,即通常所说的房地产价格;在房地产使用市场,使用权的供求关系决定使用权价格即租金。也即房地产资产市场决定价格,房地产使用市场决定租金。因此这两个市场也被简称为买卖市场和租赁市场。

房地产使用市场不同于自用市场,是为了分析租金的形成而建立的一个合成概念。房地产使用市场的需求方,包括全体的房地产使用权占有者——租客和业主、家庭和企业,即无论使用者是否拥有该房地产的产权,无论使用者是家庭还是企业。

资产市场和使用市场之间存在紧密的联系,详见本章第四节。

此外还有一些其他的划分,比如,按照供货方式,可以划分为现房市场、期房市场;按照供求状况,可以划分为买方市场和卖方市场等。

三、房地产市场的功能

房地产市场有如下功能:反映房地产市场的需求变化,调节供需双方的相互适应,为政府制定调控房地产业的政策提供参考依据。市场功能的实现过程详见本章第五节。

第二节 房地产需求

一、房地产需求的内涵

房地产需求一般是指在一个特定时期内,消费者或投资者在各种可能的价格下,愿意而且能够购买的房地产数量。这也称作房地产的有效需求。如住宅房地产的有效需求,一般是居民收入、住宅价格、抵押贷款能力等因素的函数。通常,在一个特定价格下,消费者愿意且能够购买房地产的数量,称为房地产的需求量。

与房地产有效需求相对应,房地产潜在需求是指过去和现在尚未转化而未来可能转化为实际购买力的需求,表现为消费者对房地产的消费欲望。如住宅房地产潜在需求一般受人口数量、婚姻状况、家庭户数、居民年龄、性别等变量的影响,其中,人口数量是影响住宅需求最主要的因素。

房地产需求按目的划分有生产性需求、消费性需求和投资性需求。生产性需求是指用来满足工商、服务等行业生产和经营场所需要而形成的房地产需求。房地产生产性需求的主体是各类企事业单位以及个体工商业者等。房地产消费性需求是指用来满足人们居住需要的房地产需求,消费性需求的物业主要是住宅,其需求主体是家庭。投资性需求又称保值增值性需求,是指购置房地产并非为了生产和消费,而是作为一种价值形式加以储存,在合适的时候再出售或出租,以达到保值增值的目的。

二、影响房地产需求的主要因素

影响房地产需求的因素是多方面的,主要有以下因素:

(1) 国民经济发展水平。房地产需求水平与国民经济发展水平呈正相关关系,从横向空间来考察,一个国家、地区或城市经济发展迅速,这个国家、地区或城市的房地产需求水平就高一些,反之则需求水平降低。从时间序列来考察,一个国家、地区或城市哪个时期国民经济发展得快,这个时期的房地产需求水平就高一些,反之则低一些。国民经济发展水平发生变化,必然体现在投资规模的变化和消费需求的变化两个方面,具体表现为房地产生产性需求和消费性需求的变化。

(2) 人口数量和结构。房地产需求量与人口的规模成正比,人口增长必然需要更多的住房和生产工作场所。房地产需求结构受人口结构如年龄、性别、职业等因素左右,不同的人口结构对房地产有着不同的需求。两个人口规模相同的区域由于人口结构差异会有截然不同的房地产需求。如高校和中央商务区是单身青年集聚的两个区域,由于收入和消费能力的不同,对住房需求有所不同。高校周围需要的是普通单身或合租住房,青年学生需要独立的居住空间但支付能力较低;中央商务区附近则需要高级单身公寓,高级单身白领、灰领有相对较高的支付能力,需要体现其地位的独立居住空间,居住投资两相宜。影响住房需求的因素还有家庭规模,三口人的核心家庭和四代同堂的大家庭需要的住房面积和结构有很大不同。

(3) 房地产价格收入比。房地产商品与其他商品一样,价格的高低对于需求有很大的影响。在正常情况下,价格与需求量之间存在着反方向变动的趋势。房地产价格相对于收入的比值,往往直接决定需求的有效性,只有当价格收入比在合理的范围内时,房地产的潜在需求方能转化为有效需求。

(4) 信贷能力。无论是出于什么目的,房地产生产、消费或投资,对大多数人来讲都是一宗大笔的投入,很少有人全部靠存款或自有资金一次性支付,往往需要信贷支持。获得信贷的难易程度及成本高低会影响房地产的有效需求。在1998年到2003年间,我国个人购房占住房购买者的比例由百分之几提高到百分之九十几,很大程度上是由于鼓励购买信贷政策的出台与实施,如贷款对象的放宽、可贷款额与房价比的提高、贷款利率的多次下调等,提高了信贷能力。

(5) 消费者或投资者的偏好。消费者的偏好表现在愿意把大部分收入花在住房上还是花在其他方面,愿意租房还是购房,喜欢多层还是高层,市中心或是城郊;消费者的偏好受职业、生活习惯、亲友观念等因素的影响很大。投资者的偏好表现在愿意投资房地产还是投资其他产业,是住宅还是商铺,等等。

(6) 对市场的预期。与其他商品一样,消费者或投资者对市场的预期会影响其对房地产的需求。一般而言,预期价格上涨,当期的需求会上升;预期价格下跌,当期的需求会下降。

(7) 政策因素。税收、住房制度、产权制度等也会对房地产需求产生影响。如购买住房可以享受退税、住房不再福利分配、个人拥有房地产的合法权利得到保护等,都会刺激房地产的需求。若政策取向相反,则会抑制房地产的潜在需求向有效需求的转化。