

高职高专房地产类专业规划教材

房地产经营与估价专业

房地产经济学 (第2版)

FANGDICHAN JINGJIXUE

主编 张文洲



武汉理工大学出版社

WUTP Wuhan University of Technology Press

高职高专房地产类专业规划教材

房地产经济学

(第2版)

主 编 张文洲

副主编 金运华 洪 媛 郑伟俊

武汉理工大学出版社

• 武汉 •

内 容 提 要

本教材在内容上分为三篇:第一篇,房地产经济基础理论,概括论述了房地产经济研究的一些基本概念和基本理论;第二篇,房地产经济微观分析,主要从微观经济运行的角度研究房地产资源配置的机制和效率;第三篇,房地产经济宏观分析,把房地产经济运行放在整个国民经济之中进行考察和研究。

本教材不仅可以作为高职高专和成人高校房地产类专业的教学用书,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学和参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/张文洲主编.—2版.—武汉:武汉理工大学出版社,2014.10
(高职高专房地产类专业规划教材)
ISBN 978-7-5629-4563-5

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产经济学 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 242976 号

项目负责人:崔庆喜

责任编辑:楼燕芳

责任校对:雷 蕾

装帧设计:嘉融图文

出版发行:武汉理工大学出版社

社 址:武汉市洪山区珞狮路 122 号

邮 编:430070

网 址:<http://www.techbook.com.cn>

印 刷:安陆市鼎鑫印务有限责任公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:18.5

字 数:384 千

版 次:2014 年 11 月第 2 版

印 次:2014 年 11 月第 1 次印刷

印 数:3000 册

定 价:33.00 元

凡使用本书的教师,可通过 E-mail 索取教学参考资料。

E-mail: wutpcqx@163.com

本社购书热线电话:027-87384729 87664138 87165708(传真)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

· 版权所有 盗版必究 ·

出版说明

在我国,房地产业已经成为国民经济的支柱性产业,而与之密切相关的物业管理行业,作为极具增长潜力的新兴服务产业,被称作“房地产的第二次开发”,更是迎来了加速发展的契机。房地产和物业管理行业的发展离不开优秀专业人才的支撑,这些人才既需要具备现代物业管理、房地产经营与管理领域的专业知识、理念和素质,熟悉相关行业的管理方法和手段,又要具备较强的实践操作能力和创新能力。

为了响应教育部关于“推出一批特色鲜明的高质量的高职高专教育教材,形成一纲多本、优化配套的高职高专教育教材体系”的目标,满足我国高速发展的房地产、物业管理等行业对优秀高职人才的迫切需求,我社在广泛、细致、深入调研的基础上,经申报立项,组织编写了这套系列教材。本系列教材将分期、分批出版。

本系列教材的编写具有以下特色。

◆ **定位准确,服务高职高专教育。**本系列教材的编写紧紧围绕“为高等职业教育服务”这一宗旨,精选高职高专学生终生发展所需的基础知识和基本技能,遵循“适度、够用”的原则,突出“能力本位”和“就业导向”等高职教育特色,以实现社会需要、学科特点和学生发展三者有机统一。

◆ **内容全面,知识性与实用性兼顾。**本系列教材以高职高专房地产类专业基本课程建设为依据,内容覆盖面广,知识含量多,为学生提供更丰富、多层次、跨学科的全面的专业知识。同时,本系列教材在适当介绍理论知识的基础上,突出强调实践环节的设计,在选材和案例分析上紧扣物业和房地产业务实践,以满足用人单位对人才的知识 and 技能要求。

◆ **可读性强,体例风格新颖。**针对高职高专的教学特点,几乎每本教材均设置了“学习目标”、“本章小结”、“关键概念”、“复习思考题”、“实践与训练”、“案例分析”等栏目,讲练结合,体例新颖,可读性强,以期通过寓教于乐的方式加深学生对相关知识的理解与掌握。

参加本系列教材编写的教师均来自教学一线,有丰富的教学经验和科研成果,从而保证了教材的编写质量,使其具有一定的指导性和权威性。

为方便教师组织教学,本系列教材配有电子教案等教学参考资料。

本系列教材主要适用于高等职业技术学院、普通高等专科学校、本科院校的二级学院和成人高校的物业管理、物业设施管理、房地产经营与估价、工程管理、工程造价以及其他相关专业的教学,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学培训和参考用书。

武汉理工大学出版社

2009年12月

高职高专房地产类专业规划教材

编 委 会

主任委员：

曲建国 李晓东 黄小彪

副主任委员：

仲 岩 钱 燕 章月萍 胡绍山 江培忠 张文洲
韦 滨 宋子柱 葛春风

委员（按姓氏笔画排序）：

王铁菊	田晶莹	戎晓红	吕 灏	吕正辉	杜 威
张国玉	张海波	张晔海	邵志华	陈基纯	何 霞
杨得兵	林德钦	金运华	罗清萍	洪 媛	胡 钰
姚春丽	段忠清	聂英选	扈永建	黄宇辉	黄 姗
蓝兴洲	楼燕芳	路艳娜	廖志风		

总责任编辑：楼燕芳

第2版前言

本教材第1版自2011年初出版以来,得到了众多高职高专院校师生的肯定与认可。但是,随着房地产业近几年的快速发展以及国家针对房地产业所出台的一系列政策措施,很有必要对教材进行一些修订与内容补充,为此,我们对本教材进行了改版。

本次改版维持了原来教材的定位和特色,即针对高职教育理论“适度、够用”,突出“能力为本”和“就业导向”的特色来编写本教材,也保留了原教材的结构体系和编排形式,即在体系内容上仍分为三大篇:第一篇,房地产经济基础理论;第二篇,房地产经济微观分析;第三篇,房地产经济宏观分析。主要的修订内容有以下几方面:

1. 将第一章第三节“房地产的商品属性”更换为“房地产业与国民经济的关系”,加强对房地产业重要性的认识。

2. 将2014年中央1号文件中关于农村集体土地使用制度改革及我国住房保障体系建设的最新动态的有关内容加进相关章节中。

3. 在第六章“房地产价格”中增加经济适用房的价格构成和廉租房的租金构成。

4. 根据国家最新的税收政策对第七章“房地产税收”中个别税种的取消和税率的调整进行修订。

5. 将第八章“房地产投资与金融”分解为“房地产投资”和“房地产金融”两章内容,突出房地产业和金融投资之间的紧密关系。

6. 对原有部分案例进行更新,以适应时代的发展,利于学生的理解。

本教材由张文洲(潮汕职业技术学院)担任主编,负责全书的修订和统稿,同时还承担第一章、第二章和第三章的编写;金运华(湖北三峡职业技术学院)负责编写第四章和第五章;洪媛(长江职业学院)负责编写第六章和第七章;郑伟俊(潮汕职业技术学院)负责编写第八章、第九章和第十章。

房地产经济学是理论与实践联系非常紧密的学科,房地产业在我国又正处于快速发展阶段,尽管作者已经做了极大努力,力图使第2版编写得更好,但限于能力和时间,书中的缺点和错误仍在所难免,敬请同行、专家和广大读者批评指正,以使本教材日臻完善。

本教材在编写过程中参阅了大量专业教材、专著和论文,浏览了多个网站,并引用了其中的一些内容,在此谨向有关作者和网站工作人员表示由衷的感谢。

编 者

2014年5月

目 录

第一篇 房地产经济基础理论

第一章 绪论	(3)
■ 学习目标	(3)
■ 知识目标	(3)
■ 教学建议	(3)
■ 案例导入	(3)
第一节 房地产的含义及特征	(5)
一、我国内地对房地产的界定	(5)
二、我国港台地区及美国对房地产的界定	(6)
三、房地产的分类	(6)
四、房地产的特性	(8)
第二节 房地产业	(11)
一、房地产业的定义	(11)
二、房地产业的产业属性	(11)
三、房地产业与相关产业	(12)
四、我国房地产业的发展历程	(13)
第三节 房地产业与国民经济的关系	(17)
一、房地产业在国民经济中的地位和作用	(17)
二、房地产业与国民经济的相互关系	(19)
第四节 房地产经济学的研究对象和研究内容	(23)
一、房地产经济学的研究对象	(23)
二、房地产经济学的研究内容	(23)
■ 本章小结	(24)
■ 重点与难点	(24)
■ 关键概念	(25)
■ 知识练习	(25)
■ 能力练习	(25)
■ 补充阅读	(25)

第二章 地租与区位理论	(28)
■ 学习目标	(28)
■ 知识目标	(28)
■ 教学建议	(28)
■ 案例导入	(28)
第一节 地租理论	(31)
一、西方经济学中的地租理论	(31)
二、马克思的地租理论	(33)
三、城市地租理论	(37)
第二节 土地区位理论	(40)
一、区位及区位理论的概念	(40)
二、农业区位理论	(40)
三、工业区位理论	(42)
四、克里斯塔勒的中心地理论	(44)
五、廖什的市场区位理论	(46)
第三节 区位理论与城市房地产业	(48)
一、区位理论在城市房地产业发展中的作用	(48)
二、影响房地产区位的主要因素	(49)
三、房地产业的区位选择	(52)
■ 本章小结	(56)
■ 重点与难点	(56)
■ 关键概念	(56)
■ 知识练习	(56)
■ 能力练习	(57)
■ 补充阅读	(57)
第三章 房地产产权理论	(58)
■ 学习目标	(58)
■ 知识目标	(58)
■ 教学建议	(58)
■ 案例导入	(58)
第一节 产权理论概述	(59)
一、产权的含义	(59)
二、产权界定方式的发展、演进	(60)
第二节 土地产权	(61)

一、土地所有权	(61)
二、土地使用权	(64)
三、土地的他项权利	(65)
第三节 房屋产权	(66)
一、房屋所有权的概念和特征	(66)
二、房屋所有权和产权的类型	(67)
三、房屋与基地的关系	(68)
第四节 建筑物区分所有权	(69)
一、专有所有权	(69)
二、共用部分持份权	(69)
三、成员权	(70)
第五节 国外主要土地产权制度	(70)
一、英国的土地产权制度	(71)
二、美国的土地产权制度	(71)
三、其他国家(地区)的土地产权制度	(72)
■ 本章小结	(73)
■ 重点与难点	(73)
■ 关键概念	(74)
■ 知识练习	(74)
■ 能力练习	(74)
■ 补充阅读	(74)
 第四章 土地和住房制度	 (77)
■ 学习目标	(77)
■ 知识目标	(77)
■ 教学建议	(77)
■ 案例导入	(77)
第一节 土地制度	(78)
一、土地所有制度	(79)
二、土地使用制度	(82)
三、土地管理制度	(93)
第二节 住房制度	(99)
一、住房供给制度	(99)
二、住房保障制度	(103)
■ 本章小结	(107)

■ 重点与难点	(107)
■ 关键概念	(108)
■ 知识练习	(108)
■ 能力练习	(108)
■ 补充阅读 1	(108)
■ 补充阅读 2	(110)

第二篇 房地产经济微观分析

第五章 房地产市场..... (115)

■ 学习目标	(115)
■ 知识目标	(115)
■ 教学建议	(115)
■ 案例导入	(115)

第一节 房地产市场概述..... (117)

一、房地产市场的含义及构成	(118)
二、房地产市场的分类	(119)
三、房地产市场的特点、功能与作用.....	(120)

第二节 房地产市场的供求分析..... (124)

一、房地产市场的供给	(125)
二、房地产市场需求	(127)
三、房地产市场状况分析	(131)

■ 本章小结	(133)
■ 重点与难点	(133)
■ 关键概念	(133)
■ 知识练习	(134)
■ 能力练习	(134)
■ 补充阅读	(134)

第六章 房地产价格..... (137)

■ 学习目标	(137)
■ 知识目标	(137)
■ 教学建议	(137)
■ 案例导入	(137)

第一节 房地产价格的本质、特征及分类..... (139)

一、房地产价格的本质	(139)
------------------	-------

二、房地产价格的特征	(140)
三、房地产价格的分类	(142)
第二节 房地产价格的构成及其影响因素	(145)
一、房地产价格的构成原理	(145)
二、经济适用房的价格构成和廉租房的租金构成	(147)
三、影响房地产价格的因素	(148)
第三节 房地产估价	(157)
一、房地产估价的内涵	(157)
二、房地产估价的意义与作用	(159)
三、房地产估价的基本方法	(163)
■ 本章小结	(168)
■ 重点与难点	(169)
■ 关键概念	(169)
■ 知识练习	(169)
■ 能力练习	(169)
■ 补充阅读	(170)
 第七章 房地产税收	(172)
■ 学习目标	(172)
■ 知识目标	(172)
■ 教学建议	(172)
■ 案例导入	(172)
第一节 房地产税收概述	(173)
一、房地产税收的含义和特征	(173)
二、房地产税收的功能	(176)
三、房地产税收的原则	(180)
第二节 我国的房地产税收体系	(183)
一、我国房地产税收的历史沿革	(183)
二、我国现行房地产税收体系	(185)
第三节 国外的房地产税制	(194)
一、国外房地产税制的基本状况	(194)
二、国外房地产税制的基本经验	(197)
第四节 我国现行房地产税制存在的主要问题及改革思路	(200)
一、我国现行房地产税制存在的主要问题	(200)
二、完善我国现行房地产税制的基本思路	(207)

■ 本章小结	(213)
■ 重点与难点	(213)
■ 关键概念	(213)
■ 知识练习	(213)
■ 能力练习	(214)
■ 补充阅读	(214)
第八章 房地产投资	(218)
■ 学习目标	(218)
■ 知识目标	(218)
■ 教学建议	(218)
■ 案例导入	(218)
第一节 房地产投资概述	(219)
一、房地产投资的含义	(219)
二、房地产投资的特点	(220)
三、房地产投资的种类	(221)
四、房地产投资的开发过程	(223)
第二节 房地产投资各阶段的风险及防范	(225)
一、房地产投资风险的概念及特征	(225)
二、房地产投资各个阶段的风险因素分析	(225)
三、房地产投资各个阶段的风险防范	(228)
■ 本章小结	(230)
■ 重点与难点	(231)
■ 关键概念	(231)
■ 知识练习	(231)
■ 能力练习	(231)
■ 补充阅读	(232)
第九章 房地产金融	(237)
■ 学习目标	(237)
■ 知识目标	(237)
■ 教学建议	(237)
■ 案例导入	(237)
第一节 房地产金融概述	(239)
一、房地产金融的概念、特点与功能	(239)

二、房地产业与金融业的关系	(243)
第二节 房地产融资的途径及房地产开发贷款	(244)
一、房地产融资的途径	(244)
二、房地产开发贷款	(248)
■ 本章小结	(253)
■ 重点与难点	(253)
■ 关键概念	(253)
■ 知识练习	(254)
■ 能力练习	(254)
■ 补充阅读	(254)
 第三篇 房地产经济宏观分析	
第十章 房地产经济宏观调控	(261)
■ 学习目标	(261)
■ 知识目标	(261)
■ 教学建议	(261)
■ 案例导入	(261)
第一节 房地产经济周期与国民经济周期	(264)
一、房地产经济周期的含义	(264)
二、房地产经济周期的影响因素	(267)
三、房地产经济周期与国民经济周期的关系	(268)
第二节 房地产经济宏观调控的基本原理	(270)
一、房地产经济宏观调控的含义	(270)
二、房地产经济宏观调控的目标	(270)
三、房地产经济宏观调控的重要政策手段	(273)
■ 本章小结	(278)
■ 重点与难点	(278)
■ 关键概念	(278)
■ 知识练习	(279)
■ 能力练习	(279)
■ 补充阅读	(279)
参考文献	(282)

第一篇 房地产经济基础理论

第一章 绪 论

学习目标

1. 能够判别哪些经济活动是房地产经济活动；
2. 能够利用商品经济运行原理分析房地产经济活动。

知识目标

1. 掌握房地产的含义及其特征；
2. 了解房地产业的含义、分类、产业属性及其与其他相关产业的关系；
3. 了解我国房地产业的发展历程；
4. 了解房地产业与国民经济的关系；
5. 了解房地产经济学的研究对象和内容。

教学建议

1. 建议在教学过程中结合学生身边熟悉的实例进行有关理论的分析阐述；
2. 根据学生实际情况，适当补充政治经济学和西方经济学的基础知识。

案例导入

过半花销买房：蜗居生活绑架了我们

在电视剧《蜗居》中，女主角郭海萍说：“我每天一睁开眼，就有一连串数字蹦出：房贷六千，吃穿用两千五，冉冉上幼儿园一千五，人情往来六百，交通费五百八，物业管理费三百四，手机话费两百五，还有煤气水电费两百……也就是说，从我苏醒的第一次呼吸起，我每天要至少进账四百，至少！这就是我活在这个城市的成本，这些数字逼得我一天都不敢懈怠。”

过半花销用于还房贷，这也许就是“房奴”代表人物郭海萍城市生活的真实写照。有人说，《蜗居》是一部非常辛酸的片子，何以辛酸？只因在某种程度上这是现实的写

照。近日，商务部官员就表示，2009年全国社会消费品零售总额将达到12万亿元。而中国房地产销售总额就占到了5.7万亿至6万亿元，也就是说，中国居民将近半花销用在“买房”上。研究者称“2009年是新世纪中国经济最困难的一年，但也是房地产业最辉煌的一年”。

在新世纪中国经济最困难的一年，哪怕百业萧条，房地产业却依然风景这边独好。一边是房地产商赚得盆满钵满、弹冠相庆，另一边却是众多房奴背负沉重的房价“大山”，艰于呼吸视听。经济常识告诉我们，但凡经济萧条时期，能做到价格坚挺的，一定是老百姓的生活必需品。倘从这个角度来说，能够在经济困难时期仍保持坚挺的房地产，似乎正有成为老百姓生活必需品的潜质。

一套动辄几十万、上百万的房产，却要成为普通老百姓的生活必需品，这的确有些悲情。更可悲的是，当八成以上的人都认为“幸福与房子相关”时，其实也意味着我们生活的道路已经越走越窄——近日，《中国青年报》进行的一项关于“幸福和房子关系”的调查结果，其实就正佐证着蜗居时代，人们从精神到物质都遭遇到了房产的双重绑架。

老百姓不是傻子，不会真把足以论当奢侈品的房产跟生活必需品相比。只是，当城市生活中，能够保障人们生活的医疗、教育、养老之路已经越走越窄之时，房子似乎成了人们城市生存的最后一根救命稻草。对每个人来说，如今的房子已经不仅局限于古老的买房置地、私人拥有的传统。当拥有一本富有含金量的城市户口簿的前提是要有一套房子，当恋爱、结婚、孩子落户的前奏是一套房子，当子女的教育、今后的养老也需要一套房子时，哪怕我们能拥有房产的时间只不过是短短七十载抑或更短，那也要“不在乎天长地久，只在乎曾经拥有”，这是国人能享受城市福利的前提，也是中国人渴望拥有房产心态的真实写照。这些凝聚于房产之上的巨大的含金价值，使得中国人不得不把房子当成生活必需品来买。

于是，当我们人生所有的梦想都拴在一套房子上时，房产商可以“挟房价以令百姓”，哪怕房价涨得比飞机飞得还快，依然是“没有最高，只有更高”，这就直接造成了老百姓的恐慌心理，也造成了买房子跟买白菜一样的社会现实——到处都是开盘售罄，买个小户型排号都要找关系；到处都是房价飙升，为抢一套房子老百姓深夜排队逼宫买房。当人生所有的投资热度都倾注于房产之上时，无数投机热钱也自然涌入房市，作为生活最后一根稻草的房产，最后也沦为了人们生命不可承受之重。

前段时间，有一篇《80后极品葛朗台晒收入和支出》的热帖在各大论坛被争相转载，一个月入2万元的白领月生活开销只有区区500元，这实际就很能说明医疗、教育、高房价“大山”下，人们被迫变身吝啬葛朗台的悲情。这也让我想起了逼得白领郭海萍差点离婚的那一元钱：一元钱可能很渺小，但它又往往暗藏能量，因为它会是你房款首付、每月月供的一部分。对无数渴望房子的人们来说，今天这渺小的一元钱，你又怎知不会是以后被蜗居生活绑架的一元钱呢？

（资料来源：2009年12月7日《重庆日报》）