

房地产经济学

(第2版)

FANG DI CHAN JING JI XUE

主编 苏丽莉



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

房地产经济学

(第2版)

主 编 苏丽莉



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 简 介

本书以现行国家标准、规范及相关文件为准绳,对房地产经济学进行了系统阐述。全书共8章,主要包括:绪论、房地产经济学基础理论、房地产市场、房地产价格、房地产经济周期理论、产权与房地产产权、房地产制度、房地产经济宏观调控等。

本书可作为高等院校工程管理、工商管理、房地产等专业教学用书,也可供房地产开发与经营、房地产营销管理等专业人员参考使用。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/苏丽莉主编. —2版. —北京:北京理工大学出版社, 2016.4
ISBN 978-7-5682-2132-0

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 071884 号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街 5 号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

82562903(教材售后服务热线)

68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 787 毫米×960 毫米 1/16

印 张 / 13

字 数 / 242 千字

版 次 / 2016 年 5 月第 2 版 2016 年 5 月第 1 次印刷

定 价 / 42.00 元

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

前言

PREFACE

“房地产经济学”以揭示和反映房地产经济运行规律为宗旨，是房地产经济运行过程的理论化和系统化，是应用经济学的一个分支学科门类。“房地产经济学”应以房地产市场体系为依托，因而学习、理解和运用房地产经济学时应有全局观点，总观整个房地产市场体系，分析判断其中的薄弱环节，并找出相应的对策，从而合理地进行资源配置，促进房地产市场的平衡协调发展，提高投资的周转速度和回报率。

《房地产经济学》作为高等院校工程管理、工商管理、房地产等专业的基础性课程教材，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。本书以适应社会需求为目标，以培养技术能力为主线进行编写，在内容选择上考虑房地产相关专业的深度和广度，以“讲清概念、强化应用”为重点，深入浅出，注重实用。通过本教材的学习，学生可了解房地产经济学的基本原理，掌握房地产经济运行的基本规律。

本书内容系统全面，理论联系实际，在结构体例上，各章前均设置了“能力目标”和“知识要点”，在各章后面设置了“本章小结”和“思考与练习”，构建了一个“以教师为引导、以学生为主体”的教学全过程，使学生学习过程中能主动参与、自主协作、探索创新，培养了他们解决实际问题的能力。

本书编写时参考了大量的著作及资料，在此向原著作者表示最诚挚的谢意！编写过程中，虽经推敲核证，但限于编者的专业水平和实践经验，书中仍难免有不妥之处，恳请广大读者指正！

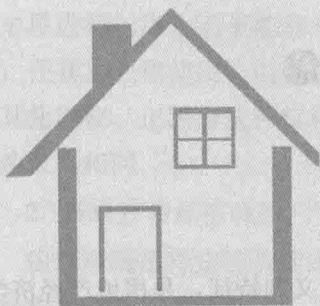
编 者

目录

CONTENTS

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产相关基本概念	(2)
第二节 房地产经济学简介	(9)
第二章 房地产经济学基础理论	(15)
第一节 地租理论	(16)
第二节 土地价格理论	(33)
第三节 区位理论	(39)
第四节 市场理论	(61)
第五节 制度经济学理论	(64)
第三章 房地产市场	(69)
第一节 房地产市场概述	(70)
第二节 房地产市场供求分析	(78)
第三节 房地产市场体系的运行	(94)
第四节 房地产市场分析	(104)
第四章 房地产价格	(111)
第一节 房地产价格概述	(112)
第二节 房地产价格构成	(116)
第五章 房地产经济周期理论	(123)
第一节 经济周期理论概述	(124)

第二节	房地产经济周期的一般理论	(129)
第三节	房地产经济周期形成机制	(134)
第四节	房地产泡沫	(143)
第六章	产权与房地产产权	(148)
第一节	产权概述	(149)
第二节	土地产权	(152)
第三节	房屋产权	(159)
第七章	房地产制度	(164)
第一节	土地制度	(165)
第二节	住房制度	(171)
第八章	房地产经济宏观调控	(177)
第一节	房地产经济宏观调控政策概述	(178)
第二节	房地产经济宏观调控的主要政策手段	(183)
第三节	房地产经济宏观调控体系	(194)
参考文献		(201)



第一章

绪 论

能力目标

通过本章的学习，了解房地产的含义和经济特性，熟悉房地产业的含义和行业属性，掌握房地产经济学的研究对象、研究内容和研究方法。

知识要点

1. 房地产经济特性；
2. 房地产业的行业属性；
3. 房地产经济学的研究对象；
4. 房地产经济学的研究内容；
5. 房地产经济学的研究方法。

第一节 房地产相关基本概念

一、房地产

1. 房地产的含义

房地产是房地产经济学最基本的经济范畴，科学地阐述其含义和特征，是房地产经济学研究的出发点。

房地产是房产和地产的统称，即房屋和土地两种财产的总称，包括建筑在土地上的各种房屋，及一切未经人类劳动投入开发的土地和经过开发利用的土地，以及与房屋、土地有关的权益。

所谓房地产，是指房产和地产的结合体及其衍生的权利关系的总和。这一定义包括三层含义：

(1) 从实物形态上说，房地产是房产和地产相结合的统一物。具体而言，房产是建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、卫生、体育等各行各业的用房等；地产是指用于房屋建筑的土地及地上地下一定范围的立体空间，包括地面、地上一定的空间和地下相关的设施等。从自然意义上来说，土地的范围很广，只有当土地作为建筑地块及相关设施使用的时候，才构成房地产的组成部分；而房屋也是建筑在一定的地基之上的，必然离不开土地。所以实物形态的房地产，包括建筑地块和地基上的以房屋建筑为主要形式的定着物，是房产、地产的结合体和统一物。

(2) 从价值形态上说，房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。市场经济条件下，房地产也是商品。房地产商品的使用价值是指可以用来满足人们生产和生活等各种需要；房地产商品的价值是指开发生产该房地产所消耗的人类一般劳动的凝结。在房地产经营活动中，它必须通过生产、交换、分配、消费诸环节，纳入社会再生产过程，包括房地产开发建设、销售、分配、使用，最终进入消费，当使用消耗完以后，又会重新进入新一轮循环。这种房地产社会生产和再生产过程，就必然构成一定的经济关系。

(3) 从产权关系来说，房地产作为整个社会财富，又是一种资产，反映一定的经济权利关系。由于房地产具有空间位置不可移动性的特点，从而与动产相区别，一般又被称之为“不动产”。在房地产商品交易中，它的空间位置并不移动，而只是房地产权利关系（包括所有权、占有权、支配权和使用权）的转移和改变。例如某个家庭购买一套住宅，只能在不同

的地段进行选择,而不能移动住宅本身,一旦交易完成后房屋的财产权就转移到购买者手中,任其支配和使用,由此获得了相应的财产权利。此外,所有者还可以通过房屋租赁只转移其使用权。正因为这种权利关系的转移比较复杂,所以需要办理多项手续,与一般的商品交换大不相同。

2. 房地产的经济特性

房地产既是特定经济活动的物质载体,又是商品体系中具有明显特殊性的特种商品,因而呈现出一系列经济特性。

(1) 位置的固定性。房地产商品的位置固定性是由土地位置的固定性、不可移动性所决定的。土地在地球上的位置是固定的,房屋建筑物又是固定在土地上的,这就使得房地产实体在空间上是不可移动的,具有固定性。这种空间上的固定性使房地产商品与一般商品大不相同,并由此带来一系列的经营特征。

房地产位置的固定决定了房地产交易是以其产权为交易标的,即在市场上可以流转的是与房地产相关的各种权利,而不可能是房地产实体本身。因此,对房地产产权关系的界定,以及相应法律的制定,是房地产交易顺利进行的重要保障。

首先,房地产空间的固定性对房价的影响极其重大。在其他条件相同的情况下,房地产空间的固定性使得区位成为影响房地产价格极为重要的因素。同宗房地产在不同区位具有不同的经济价值。不仅不同城市的房地产价格差距甚大,而且同一城市不同地段的房地产价格也有很大差别。例如,相同面积的商铺,在市中心地区价格可以高于郊区几倍,其他如住宅等房地产也是如此。这就对房地产估价带来重大影响。

其次,房地产空间的固定性从根本上决定了房地产商品的单一性和非匀质性。每一宗房地产由于其所处的地理位置的不同,都各具特点,没有两处的房地产是完全相同的。这种单一性和非匀质性,不仅对房地产开发建设提出更高的要求,尽量体现差别性,而且对商品房销售也必须实行差别化战略。

最后,房地产空间的固定性也给房地产市场带来了地区性的重大特点。一般商品可以根据市场情况在地区之间充分流动,在全国甚至全世界进行销售。而房地产商品的固定性决定了其地区性特别强,由此造成房地产市场一般只能在某个区域内实现供给和需求的总量平衡,以及供给结构和需求结构之间的平衡。这对房地产开发经营和政府对于房地产市场的宏观调控都会带来重大影响。

(2) 利用的有限性及供给的稀缺性。土地是非再生资源,其数量是有限的。这样,一方面土地数量是有限的,土地供给缺乏弹性;另一方面,人口数量却在不断增长,社会经济也

在不断发展,对土地的需求呈不断膨胀的趋势,其结果必然产生土地供求的不平衡。尽管房屋可以根据需要生产,但由于受自然环境及技术水平的限制,尤其是土地有限性的制约,房屋的供给也必然要受到限制。所以随着人类社会的发展,解决房地产供求矛盾,探讨房地产的可持续发展,必然会成为长期的研究课题。

人与地的矛盾不仅是中国社会面临的问题,也是一个世界性问题,这也正是在本世纪以来,国际社会提出可持续发展战略思想的现实背景。在国内,近些年来,伴随城乡建设的迅猛发展,城市范围在不断扩大,出现一方面农用地、耕地迅速减少,另一方面,又由于不合理的开发建设,造成一些建设用地闲置和不当利用的情况,使土地资源遭到巨大的破坏和浪费。

(3) 效用的长期性。同一般商品相比,房地产商品属于超级耐用品,其本身具备长期耐久使用的自然属性和经济属性。一般商品一次或多次消费之后就消耗完了,即使耐用消费品如汽车和电视机等也只有3~5年,最长不超过10年的消费期。而一幢房屋的使用年限短则数十年,长则百年以上,有些古代建筑非常坚固,通过不断修缮,甚至可达千年并可作为历史文物保存。至于与房屋建筑物相联系并结合成一体土地,其效用可以通过不断再开发得到近乎无限期的延长。

房地产商品效用的长期性,对房地产开发经营提出了一系列新要求,其一,对房地产商品开发建设的质量要求特别高,要从“百年大计”出发,保证和提高房屋质量。其二,要求房地产开发必须具有超前性,一般来说要保持20年不落后。房地产商品随社会经济发展和人民生活水平的提高,其品质也不断改善,因此,要在预测发展趋势的基础上,从房屋设计、房型、品质、环境等方面,都要有所超前。其三,由于房地产的价值量大、效用的长期性,它所体现的权利关系特别复杂,其所有权和使用权可能分离并分开运作,从而产生出售、出租、抵押、典当等多种交换方式和经营行为。其四,也正由于房地产效用的长期性,其消费过程中养护、维修等物业管理任务特别重,需要有专门的物业公司进行专项管理。

(4) 需求的普遍性。房地产具有生活资料和生产资料的双重性质,可以满足生产和生活多方面的需求,具有需求的普遍性,不同于其他商品。

从生活资料方面看,房地产商品中的住宅能够满足人们的居住生活需要,是每个人和每个家庭所必不可少的消费品。住宅既是生存资料,是个人及其家庭的栖息场所,又是享受资料和发展资料,供人们享用和实现人的全面发展。随着经济社会发展,人们的生活水平逐步提高,居住生活的享受需要和发展需要的比重会不断上升,对住宅的需求必然不断扩大,对住宅的品质也有了更高要求,因此住宅建设和消费的发展空间是很大的。

从生产资料方面看, 房地产作为一种生产要素投入, 是人类社会任何生产经营活动所不可缺少的生产要素。可以说, 各行各业都需要房地产, 包括厂房、商铺、办公房及其他各类用房, 其需求极其广泛性。此外, 还应看到, 房地产具有投资品的性质, 因其具有价值量大、易保存、能保值增值等特性, 房地产已成为良好的投资品。

从现实生活看, 购买商铺、住宅等用来投资日益增多, 收益也比较稳定。房地产作为资产也是家庭财产中的重要组成部分, 不仅可以购房置业, 而且还可以把多余的住宅出租或转售获利。所以, 房地产投资性需求是市场需求中的必然构成部分。但是, 过度投机也会出现房价过快上涨等弊端。为维护房地产市场稳定、健康、持续发展, 必须适当控制投资性需求。

(5) 价值的双源性。房地产价值的双源性主要是指房地产商品价值中, 土地价值的形成既源自土地所有权的收益, 又源自在土地上的人类劳动的凝结。从根本上说, 房地产价值的双源性是由土地价值的双源性造成的。而土地价值的双源性又源于土地本身的双重属性: 一方面, 土地是一种自然物, 具有自然资源属性; 另一方面, 土地又是社会产物, 追加在土地上的人类劳动凝结又增加了土地价值, 具有社会经济资源属性。这种双重属性就必然带来土地价值形成的双源性。

房地产的上述五个特性, 都给房地产开发经营带来很多复杂因素, 从理论与实践的结合上, 应当引起高度重视。

二、房地产业

1. 房地产业的含义

现代社会中, 房地产业已作为一个独立的产业部门而存在, 它不仅包括生产环节, 也包括流通和服务环节, 是由房地产开发、经营、消费、管理和服务等经济活动所组成的, 是一个相互依存、相互联系、相互提供服务的有机整体。

房地产业的主要经济活动贯穿于房地产生产、流通、分配、消费诸环节之中。具体来说, 在生产过程中, 主要是房地产投资开发, 包括土地开发和再开发、房屋开发和供应等。在流通过程中, 主要是房地产市场交易, 包括地产和房产的买卖、租赁、抵押、典当等经营活动。在分配过程中, 主要是通过房地产市场交换, 使其产品进入消费领域的中间环节, 它不是指房地产实物分配, 而是国民收入分配和再分配实现的重要途径。例如, 工业厂房、仓库等通过交换进入生产经营单位, 实现房地产生产要素的分配; 住宅通过市场购买进入家庭使用, 实现工资分配中属于个人的住房消费资料分配等。在消费过程中, 主要是房屋使用过程中的物业管理, 包括房屋的养护、维修、绿化、环境等服务性管理。

此外,由于房地产生产经营活动的特殊性,必然广泛存在与此紧密相关的各类中介服务,包括房地产咨询、房地产经纪、房地产评估等。随着房地产业的发展,房地产中介服务业也迅速发展起来,业已成为房地产业的重要组成部分。同时,也由于房地产是价值量巨大的产品,其开发经营活动更需金融业的支持,如开发贷款、购房抵押贷款和住房公积金制度等,所以房地产金融业成为房地产业的有机组成部分。

由上述分析可见,广义的房地产业应包括土地开发经营业、房产开发经营业、房地产中介服务业、房地产金融业和物业管理服务行业。

2. 房地产业的行业属性

房地产业作为国民经济的独立产业部门,同其他产业相比,具有其独特的行业属性,主要表现在以下几个方面:

(1) 基础性和先导性。从房地产业在国民经济中的地位和作用来看,房地产业是一个基础性、先导性产业。

房地产商品是社会必需的生产资料和生活资料,涉及社会生产和再生产以及教育、科学、文化、卫生等各行各业,是各种社会经济活动运行的基础、物质载体和空间条件,因而以房地产为经营对象的房地产业也就必然处于基础性产业的地位。

同时,房地产业是产业链长、关联度大的产业,能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展。它不仅对建筑业起带动作用,还对建材、冶金、化工、森林、机械、仪表等产业起带动作用。房地产业的兴旺,扩大了对这些产业的社会需求,直接或间接促进了这些产业的发展。

(2) 综合性和关联性。从房地产业与其他产业的关系来看,它是一个具有高度综合性和关联性的行业,能够呈现出支柱产业的特征。

房地产业的综合性主要体现在它是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门。它以流通领域和服务领域为主,服务于生产和消费,但又参与房地产开发建设的决策、组织和管理,兼有部分生产职能。房地产商品的租售活动则直接属于流通领域。

房地产业的关联性体现在它是与众多产业部门密切相关的产业部门。房地产业的产业链特别长、产业关联度特别大,具有高度关联性,联系着国民经济的方方面面。

(3) 资金密集性和高风险性。从房地产业的投资过程来看,它是一个高投资和高风险并存的行业。

房地产业是一个资金密集型行业,由于房地产的价值量大,建设周期长,资金占用多,它的经济活动是一个大量资金运作的过程。一个房地产建设项目,投入的资金少则数千万

元，多则数亿、十几亿元，并且需要一个较长的周期才能收回，与其他一般行业相比，房地产业是一个高投资行业。

由于房地产投资周期长及其固定性、变现能力差等特点，因而涉及的风险也相对较大。不但自然风险，而且市场风险、利率风险、经营风险、财务风险甚至政策法律风险等，在投资过程中都可能会遇到，这些风险的存在都将对房地产投资目标的实现产生巨大影响。

因此，房地产投资决策显得尤为重要。如果投资决策准确，可以带来较大的收益，获得丰厚的回报；反之，一旦房地产投资决策失误，大量楼盘空置，资金积压，不仅给开发商带来巨大损失，而且还会因拖欠银行贷款造成不良资产，引发金融危机。所以，房地产投资更应加强风险管理。

(4) 级差收益性和区域性。从经济活动的范围来看，房地产业又是一个区域差异巨大、级差收益明显、地区性特别强的行业。

由于房地产的空间固定性，房地产业的发展比起其他行业更多地受制于区域经济的发展水平。一般来说，地区经济的发展水平高、发展速度快，房地产业相应发展也比较快；反之，房地产业发展就较慢。中国现阶段地区经济发展严重不平衡，因而反映在房地产业方面，东部沿海地区发展较快，西部地区相对发展较慢。近年来，随着西部大开发，西部地区的房地产业也加快了发展步伐。

即使在同一地区，由于微观区位的不同，房地产价值也会出现巨大的差异。例如，市中心地区与城市郊区的土地区位不同，房地产价格差异甚大，级差收益也相差巨大。

(5) 权利主导性和制约性。从社会经济政治关系看，房地产是一种权利主导型的商品，房地产业是受政府政策影响较大，并与法律制度紧密相关的行业。

制约性主要体现在以下几方面：首先，制约性是权利关系的复杂性所引起的，在房地产经营中，无论是土地的出让、转让，还是房产的买卖、租赁、抵押、继承等，都不像一般商品那样进行简单的物质交换就可完成，而是一种当事人之间复杂的权利关系的变化，所以，其交易活动必须主要依靠契约、法律法规制约和规范。

其次，制约性是房地产业的外部性特点的制约。由于房地产的不可移动性、使用周期的长期性和价格的巨额性，与城市开发经营、功能布局、生态环境等关系特别密切，因而房地产开发必须严格按照城市规划、土地使用规划以及城市经济社会发展的方针政策来进行，所以房地产业的发展必然受到相当多的制约。

三、房地产经济学

房地产经济学是一门应用性质的经济学，主要目的是研究如何对房地产资源进行更加高

效的配置,以满足人们的生产、生活需要。

首先,大量的微观经济分析模型在房地产研究中得到应用,一些宏观经济分析的原理也在房地产理论研究中逐步推广,即房地产经济学是经济学原理在房地产这一特定领域的应用。

其次,由于房地产经济学的研究内容、对象和领域是被限定在与房地产有关的经济学领域中,所以,房地产经济学是有关房地产的部门经济学、产业经济学,也是关于房地产的行业经济学。

最后,房地产经济学是房地产科学体系的理论基础。它为房地产金融、房地产投资、房地产经营与管理、房地产估价、房地产法、房地产政策等提供了理论基础。

房地产经济学既不是一般经济学,也不是房地产实践的一个课题。房地产经济学既从一般经济学又从房地产实践中提取原理,并且把它们结合起来,用以研究房地产经济活动的变化,如图 1-1 所示。

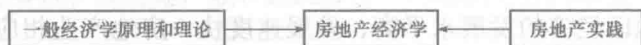


图 1-1 房地产经济学理论来源

由此可以看出,房地产经济学与经济学是特殊与一般的关系,房地产经济学是一门部门经济学,它在整个房地产专业学科体系中处于先导和基础的地位。房地产经济学的上述基本属性决定了房地产经济学的学科性质,可着重从以下三个方面来认识:

(1) 房地产经济学是整个经济学科的一个分支体系。房地产经济学是一门相对独立的经济学科,在学科的性质上,它属于部门经济学的范畴,与农业经济学、工业经济学、建筑经济学、商业经济学等部门经济学处于并列的位置。它应用经济学原理研究房地产及房地产业的基本运行规律。

(2) 房地产经济学是整个房地产经济学科的理论基础。房地产经济学既是理论型经济学科,又是应用型经济学科。因此,可以说它是一门应用型的理论学科,是一门综合性的涉及房地产业整个经济运动过程的基础理论学科。其他房地产经营与管理学科,如房地产市场营销、房地产价格评估、房地产投资分析、房地产经营管理、房地产金融、物业管理等,都要以房地产经济学作为理论基础。

(3) 房地产经济学属于实证经济学的范畴。房地产经济学主要研究在房地产经济运行过程中出现的各种客观事实并对之做出解释,进而揭示其客观的运动规律及指出其未来的发展趋势。

目前房地产经济学主要有以下几个研究方向：一是遵循经济学的基本假设和分析方法，解释房地产经济运行现象。二是探讨房地产资源配置，解决现实问题。三是研究房地产业的政策与房地产经济活动，注重从产业经济学和部门经济学的视角分析问题。

第二节 房地产经济学简介

一、房地产经济学的学科性质

房地产经济学主要是研究房地产经济运行规律、房地产配置效率和房地产配置措施的学科。房地产经济运行规律是房地产经济学的基础，也是房地产学科的基础。房地产配置效率是房地产经济行为的目标，也是政府管理、规范房地产生产、交易、消费行为，调节房地产业发展水平的依据。房地产配置措施是房地产调控的手段，前者是基础，后者是应用。

房地产经济学是一门应用经济学。房地产经济学同农业经济学、工业经济学、建筑经济学、商业经济学等一样，是应用经济学中一门独立的学科，也可以说它们是产业经济学的组成部分。应用经济学原理研究房地产及房地产业的基本运行规律，解决房地产和房地产业相关问题是其应用经济学性质的具体表现。但是，在房地产经济学中也有很多理论经济学或政治经济学所涉及的问题，如地租理论等。因此，房地产经济学在某些方面又有理论经济学的属性。

房地产经济学是房地产学科的理论基础，房地产经济学的基本理论及其涉及的经济、社会属性和房地产在生产、消费、流通中的各种规律，是房地产其他各分支学科都要应用的基本理论、基本规律。因此，它是其他学科，如房地产估价、房地产管理、房地产金融的理论基础。

房地经济学科又可分为许多子学科，如房地产经营管理、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。房地产经济学既是理论性经济学科，又是应用性很强的经济学科，也是一门综合性的涉及房地产经济运行全过程的基础理论学科。前述房地产经济子学科都要以房地产经济学作为理论基础。

房地产经济学是把房地产业同国民经济紧密联系的桥梁。房地产经济学中房地产业同国民经济关系的理论将房地产业纳入整个国民经济中研究，使房地产业研究同整个国民经济联系在一起，有利于正确地认识房地产业在国民经济中的地位，房地产业对国民经济的影响、带动作用 and 阻碍作用等，是促进房地产业带动国民经济并同国民经济协调发展的重要理论基础。

二、房地产经济学的指导思想

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科学的成分，为我所用。

中国的房地产业发展比较晚，至今只有 20 多年的历史，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。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，并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与内容

1. 房地产经济学的研究对象

房地产经济学是研究房地产资源合理利用和有效配置基本经济理论和房地产经济活动运行规律的经济学科，在整个房地产专业学科体系中处于先导和基础的地位。房地产经济学的这一基本属性决定了其学科特点与性质，也决定了房地产经济学特定的研究对象。

房地产经济学的研究对象主要体现在以下两方面：

(1) 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学科。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，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，又由于房地产业的行业特点，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，探索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，预测其发展趋势。

任何一种经济关系，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。

(2) 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，更是稀缺资源，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，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，更好地满足人们的需要。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，两者共同构成房地产经济学的研究对象。

2. 房地产经济学的研究内容

房地产经济学主要研究五方面的内容：房地产经济属性，如地租、地价，它是房地产交易的标准；房地产社会属性，主要介绍产权理论和房地产产权，它是保障房地产权益的关系；房地产市场运行规律，它是政府、开发商和个人认识市场的基础；房地产相关制度，它是房地产市场正常发展的基础和保障；房地产相关政策。

四、房地产经济学的研究方法 with 特点

1. 房地产经济学的研究方法

房地产经济学作为经济学的一个分支，其研究方法应沿袭一般的经济学研究方法，即注重理论分析与实证分析、宏观分析与微观分析、定性分析与定量分析相结合等，这是房地产经济学研究方法的一般要求。

(1) 理论分析与实证分析相结合。房地产具有很强的实践性和操作性，房地产经济学的