



21世纪房地产经营管理系列教材

# 房地产 经济学

◎ 董藩 丁宏 陶斐斐 编著



Real Estate  
Economics

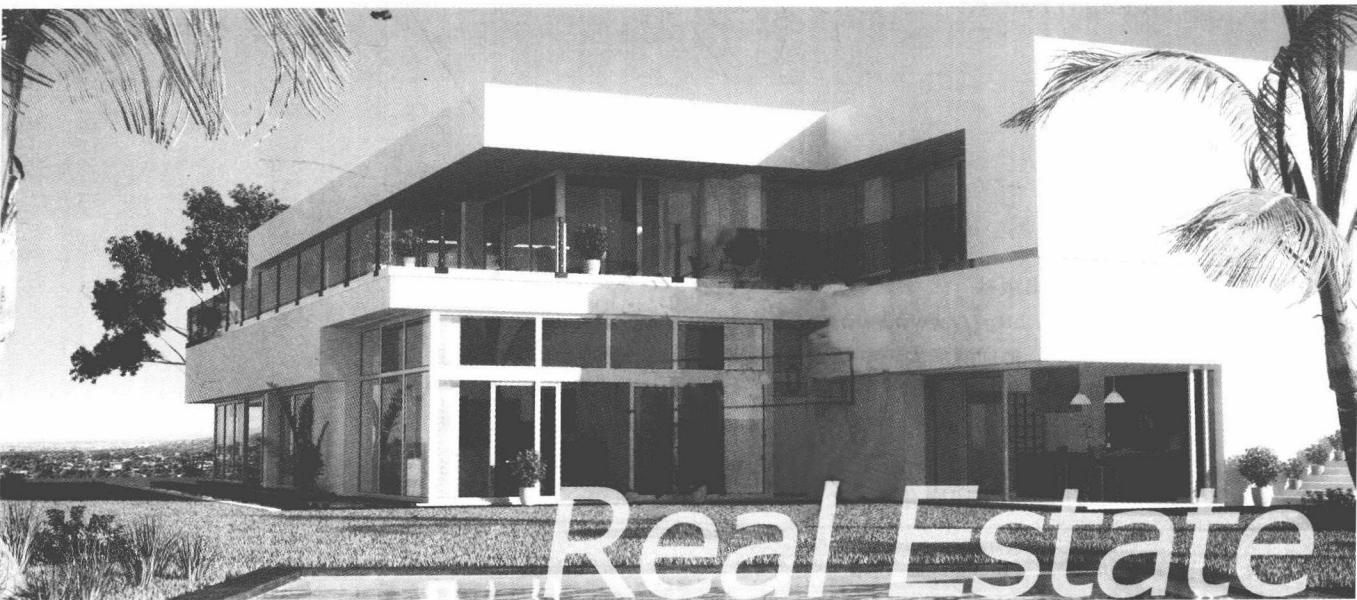
清华大学出版社



21世纪房地产经营管理系列教材

# 房地产 经济学

董藩 丁宏 陶斐斐 编著



Real Estate  
Economics

清华大学出版社

北京

## 内 容 简 介

本书共分十一章，第一章至第六章主要是从微观角度介绍房地产经济学的基本理论和方法，第七章至第十一章则从宏观角度介绍与房地产经济及市场相关的重要制度问题。本书在编排结构时，既注重对房地产基本理论和知识的阐释，又注意结合中国房地产行业特性和制度特点进行详解，尽可能兼顾普遍性和特殊性的要求。在具体内容上，既兼顾主要知识点的覆盖，又考虑不同层次读者对内容的理解难度，尽可能做到专业性与通俗性的结合。

本书可作为房地产经营管理、土地资源管理、工程管理、区域经济（城市经济）等专业本科生的教材使用，也可作为房地产管理者及房地产研究爱好者的参考读物。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签，无标签者不得销售。

版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13701121933

### 图书在版编目（CIP）数据

房地产经济学/董藩，丁宏，陶斐斐编著. —北京：清华大学出版社，2012.3

21世纪房地产经营管理系列教材

ISBN 978-7-302-27805-4

I. 房… II. ①董… ②丁… ③陶… 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（2012）第000071号

责任编辑：杜春杰

封面设计：张 岩

版式设计：文森时代

责任校对：王 云

责任印制：杨 艳

出版发行：清华大学出版社

网 址：<http://www.tup.com.cn>，<http://www.wqbook.com>

地 址：北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编：100084

社 总 机：010-62770175 邮 购：010-62786544

投稿与读者服务：010-62776969，[c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质 量 反 馈：010-62772015，[zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

印 装 者：保定市中华美凯印刷有限公司

经 销：全国新华书店

开 本：185mm×230mm 印 张：24 字 数：521千字

版 次：2012年3月第1版 印 次：2012年3月第1次印刷

印 数：1~4000

定 价：39.00元

# 丛书编委会

(以汉语拼音为序)

顾问	陈 淮	顾云昌	胡乃武	聂梅生	任志强
	唐任伍	王健林	谢家瑾	郑超愚	朱中一
主任	董 藩	康耀江			
编委	代春泉	丁 宏	李 英	刘德英	刘新华
	刘 毅	邱 红	孙 宇	陶斐斐	文 伟
	熊志刚	徐 青	杨 瑛	张红日	张健铭
	赵安平	周小平	周 宇	周 哲	

# 丛书顾问简介

**陈淮** 著名经济学家，房地产专家，住房与城乡建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长，中国人民大学教授、博士生导师，中国社科院研究生院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴。

**顾云昌** 著名房地产专家、教授级高级城市规划师，中国房地产及住宅研究会副会长。历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任、中国房地产业协会副会长兼秘书长。

**胡乃武** 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

**聂梅生** 著名房地产专家、全国工商业联合会房地产商会会长。历任建设部科学技术司司长、建设部住宅产业化办公室主任、建设部科学技术委员会副主任，清华大学、哈尔滨工业大学客座教授。

**任志强** 著名企业家、房地产专家，北京市华远地产股份有限公司董事长，全国工商业联合会房地产商会副会长。

**唐任伍** 著名经济学家，北京师范大学管理学院院长、教授、博士生导师，中国经济思想史学会副会长，中国企业管理研究会副理事长，享受国务院特殊津贴。

**王健林** 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协常委，中国房地产业协会副会长，入选“20年20位影响中国的本土企业家”和“CCTV中国2005经济年度人物”。

**谢家瑾** 著名房地产专家、物业管理专家，中国物业管理协会会长，原建设部房地产司司长，建设部总经济师。

**郑超愚** 著名青年经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

**朱中一** 著名房地产专家，中国房地产业协会副会长兼秘书长，原建设部办公厅主任，多项房地产法规、文件的起草人之一。

# 丛书编委会主任简介

**董 藩** 青年经济学家、房地产专家，北京师范大学管理学院教授、博导，北京师范大学房地产研究中心主任，民革中央委员、国家审计署特约审计员、建设部专家委员会委员以及清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授。主编国家“十五”重点图书等 6 套丛书，出版著作、教材等近 20 部；发表中英文论文等近 400 篇；获国家、省部级奖励 70 余项，成果 60 余次在内参刊出，是多项政策法规出台的推动者。获省级十大科技先锋、十大优秀青年等 10 余项荣誉。

**康耀江** 天津大学工程管理专业博士、北京师范大学房地产研究中心兼职研究员、土地资源管理专业博士后、清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授，正高级经济师。已发表论文 20 余篇。

# 丛书顾问寄语

研究规律和国情比臆测价格和猜赌政策更重要。严肃学者与江湖术士的区别就在于前者致力于对客观规律和基本国情的归纳与总结。

——陈淮

作为国民经济支柱产业的房地产业，其对应的学科建设亟待加强，这也是本丛书编辑、出版的意义所在。

——顾云昌

房地产经营管理是一门新的学科，尚不够成熟。推动这一学科的建设成为摆在经济管理学者面前的任务，董藩等一批青年学者在这方面已经做了不少工作。这套丛书的出版，是他们的又一次努力，值得肯定。

——胡乃武

房地产与政治、经济、社会、民生等紧密相联，出版房地产专业教材是系统培养专业人才的长远之计，这项工作虽然是基础性的，但做好它意义重大。

——聂梅生

计划经济的历史中没有房地产这个专业，福利分房制则让开发与市场脱节。这十年的市场化建设尚未成熟，急需普及基本知识。学院派的教师们努力地编辑与总结经验，希望能为市场建设尽微薄之力。这套较为完整的丛书，会对管理与从事这一行业的人，提供必要的帮助。

——任志强

目前对房地产这门学科来说，传播基础知识比学术讨论更重要。

——唐任伍

房地产实践的发展需要专业理论的指导，也需要专业人才的加入。而这两点，都有赖于专业教育的发展。

——王健林

梳理专业知识，服务学科建设；解读经济规律，促进行业发展。

——谢家瑾

房地产业是国民经济的主导产业和支柱产业，但房地产教育还处于初级状态。要发展房地产专业教育，教材建设是最基础的工作。希望本套教材的出版对此有明显的推进作用。

——郑超愚

深化认识，夯实根基，是实施科学管理、促进房地产业平稳、健康发展的基础。相信这套丛书的出版，对业内和相关人士认识房地产市场规律、掌握房地产基础知识将起到积极的推动作用。

——朱中一



# 丛书序言

## ——大力推进房地产专业教育和知识普及工作

1998年以来，中国房地产业快速发展，已成为国民经济的主导产业和支柱产业，取得了令世人瞩目的成就，尤其是在改善广大城镇居民住房条件、改变城镇面貌、促进经济增长、扩大就业四个方面，更是发挥了其他行业所无法替代的巨大作用。这一切，仅从中国城镇人均居住面积的变化便不难看出：新中国成立初期4.5平方米，但到了1978年，反而下降到了3.6平方米；1990年为7.1平方米，到了1998年也只有9.3平方米。现在我们的居住条件已经达到人均30平方米了。

然而，随着房地产业的发展，一系列问题和矛盾也出现了。诸如房价问题，住房保障和宏观调控问题，政府对房地产市场的干预以及市场机制运行阻力增加等，这些问题和矛盾倘若得不到有效解决，势必给房地产业的可持续发展埋下隐患。

这些问题的出现，均与大众和决策层对房地产市场认识的偏差甚至错误联系在一起，而这些认识上的缺欠，又与房地产教育的短缺、房地产理论的落后、房地产专业知识普及的乏力是密切相连的。这种境况的出现，既有必然的逻辑，又有偶然事件的诱使。而要改变这种现实，必须抓好房地产教育、房地产理论研究工作，同时大力推进房地产专业知识的普及工作。房地产教材的编写，就是一项实实在在的工作内容。

2000—2001年，在东北财经大学出版社编辑谭焕忠先生的鼓励和运作下，我主编了“最新房地产经营管理丛书”，在这方面做了积极探索，受到房地产业内和财经教育界的关注。后来我们又对这套丛书进行了修订、完善，个别分册还出版了第3版，成为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。但是，随着时间的推移，这些教材又有了更新的必要。为此，我们与清华大学出版社合作，邀请国内多所知名高校的房地产专家、学者，编著了这套“21世纪房地产经营管理系列教材”，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产投资分析》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《房地产法律与制度》、《房地产管理信息系统》、《物业管理》、《住房保障制度》、《房地产合同管理》等。

从整套教材来看，不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济学》，还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现，其中暗含着“投资分析—开发—监理—营销—物业管理—估价”这样的纵向逻辑脉

络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识按照教材体系做了详细整理。读完这套教材后，读者对房地产行业的理论、业务知识、分析方法、法律规定便有了基本了解。身边准备这么一套房地产专业书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。非常重要的一点是，我们充分考虑到房地产行业的实践性，十分注重理论联系实际。当读者阅读过我们的教材之后，也会深刻体会到本套教材的这一显著特征。

在教材的编写过程中，我们得到了国内同行业专家、学者的指导和知名开发商的大力支持。同时，我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的编辑为本套丛书的出版付出了巨大心血。在此，我们对相关作者和编辑表示深深的谢意。

由于水平、能力等原因，本套教材仍存在一些错误或不足之处，有些我们有所感知，有些还未认识到。欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩  
2010年10月于北京

# 前 言

随着房地产行业的迅猛发展，房地产价格持续上涨并保持在较高水平，加之持续不断的房地产宏观调控，导致学界、企业界常常就房地产政策的合理性及有效性进行争论。围绕着房地产价格及房地产市场管理的问题，也渐渐成为百姓茶余饭后的谈资。尤其是博客和微博等新型媒体的出现和普及，为普通民众参与房地产问题的讨论提供了方便、快捷的平台，一时间，似乎每个人都是房地产专家，都可对房地产问题做出评判。

开放的舆论环境促进了房地产知识的普及和房地产投资理念的推广，对房地产市场的健康发展也起到了一定的推动作用。但总体而言，由于房地产行业发展时间较短，大众甚至是部分学术界和企业界人士，对于房地产市场的理解也还很有限，这方面的讨论往往充满了个人情绪和偏见，对于基本知识的认识存在偏差。因此，有必要从经济学角度，对房地产基本理论和问题进行梳理和澄清。

另一方面，由于西方发达国家对房地产经济学的研究较为深入，传统房地产经济学书籍大多采用直接借鉴的方式，比较偏重对普遍性房地产经济理论的解释和介绍，但对行业特性以及中国特殊国情关注不够。而实际上这个行业具有鲜明的个性，它在中国的发展又体现着特殊的国情背景和制度特色，若仅仅沿着西方房地产经济学的脉络来撰写面向中国房地产及相关专业学生的教材，显然是存在缺陷的。

正是出于这些考虑，本书在编排结构时，既注重对房地产基本理论和知识的阐释，又注意结合中国房地产行业特性和制度背景进行讲解，尽可能兼顾普遍性和特殊性的要求。在具体内容上，既兼顾主要知识点的覆盖，又考虑了不同层次读者对内容的理解差别，尽可能做到专业性与通俗性的结合。

本书定位为房地产经济管理、土地资源管理、工程管理、区域经济（城市经济）等专业本科生的基础教材，也可作为房地产管理者及房地产研究爱好者的参考读物。全书共分为十一章，第一章至第六章主要是从微观角度介绍房地产经济学的基本理论和方法，第七章至第十一章则从宏观角度介绍与房地产经济及市场相关的重要制度问题，其中最后四章从专题角度，分别介绍了研究中国房地产经济问题不能绕开的产权制度、税收、宏观调控和可持续发展问题。本书由董藩、丁宏、陶斐斐共同完成，其中第一、四章由董藩编写；第二、三、五、

六、七章由陶斐斐编写；第八章至第十一章由丁宏编写。李英教授、刘新华博士和北京师范大学管理学院多位研究生协助董藩教授对全书进行了修改。

在编写过程中，我们参考了大量文献，书中分别做了列示，在此对这些作者表示衷心的感谢。但由于作者能力和时间所限，书中难免存在错误与遗漏，希望广大读者给予批评与指正。

董藩 丁宏 陶斐斐

2012年1月

# 目 录

<b>第一章 绪论</b> .....	1
学习目标 .....	1
导言 .....	1
第一节 房地产的含义、分类与特征 .....	1
一、房地产的含义 .....	1
二、房地产的分类 .....	4
三、房地产的特征 .....	14
案例/专栏 1-1 18 亿亩耕地红线面临严峻考验 .....	16
案例/专栏 1-2 投资房产稳取丰厚回报 .....	19
第二节 房地产业在国民经济中的地位与作用 .....	22
一、房地产业概述 .....	23
二、房地产业的地位 .....	27
三、房地产业的作用 .....	30
第三节 房地产经济学的研究对象、方法与内容 .....	34
一、房地产经济学的研究对象 .....	35
二、房地产经济学的研究方法 .....	36
三、房地产经济学的研究内容 .....	37
本章小结 .....	39
综合练习 .....	39
推荐阅读资料 .....	40
<b>第二章 地租理论</b> .....	41
学习目标 .....	41
导言 .....	41
第一节 地租理论概述 .....	41
一、对地租内涵的不同认识 .....	42
二、不同社会形态下的地租形式 .....	43
三、地租理论的发展历程 .....	43

第二节 古典政治经济学的地租理论.....	46
一、威廉·配第的地租理论.....	46
二、亚当·斯密的地租理论.....	47
三、大卫·李嘉图的地租理论.....	48
第三节 庸俗政治经济学的地租理论.....	49
一、让·巴蒂斯特·萨伊的地租理论.....	49
二、托马斯·马尔萨斯的地租理论.....	50
第四节 马克思的地租理论.....	51
一、资本主义地租的实质和形态.....	52
二、级差地租.....	53
三、绝对地租.....	58
四、垄断地租.....	61
五、非农业用地地租.....	61
第五节 现代西方经济学的地租理论.....	62
一、阿尔弗雷德·马歇尔的地租理论.....	62
二、约翰·贝茨·克拉克的地租理论.....	63
三、赫德的区位地租理论.....	63
四、威廉·阿隆索的地租理论.....	64
五、其他西方经济学家的地租理论.....	65
案例/专栏 2-1 新中国第一次土地批租.....	66
本章小结.....	68
综合练习.....	69
推荐阅读资料.....	69
<b>第三章 区位理论.....</b>	<b>70</b>
学习目标.....	70
导言.....	70
第一节 区位理论概述.....	70
一、区位.....	71
二、区位理论.....	73
第二节 冯·杜能的农业区位论.....	75
一、杜能区位理论的基本前提.....	75
二、杜能区位理论的基本内容.....	76
三、杜能圈的形成机制.....	76

四、杜能农业区位论中的空间组织结构.....	77
五、杜能圈的修正模型.....	78
六、对杜能农业区位论的评价.....	80
第三节 韦伯的工业区位论.....	81
一、区位因子：韦伯工业区位论的核心概念.....	81
二、韦伯工业区位论的理论前提与构建步骤.....	82
三、韦伯工业区位论的基本要点.....	83
四、对韦伯工业区位论的评价.....	88
第四节 中心地理论.....	89
一、克里斯塔勒的中心地理论.....	89
二、廖什（市场）的中心地区位论.....	95
三、中心地理论的评价.....	99
第五节 土地区位与城市土地利用结构.....	99
一、同心圆模式.....	99
二、扇形模式.....	101
三、多核心模式.....	102
四、其他模式.....	102
案例/专栏 3-1 小投资者选铺——学习“麦肯”好榜样.....	103
本章小结.....	105
综合练习.....	106
推荐阅读资料.....	106
<b>第四章 房地产供求关系.....</b>	<b>107</b>
学习目标.....	107
导言.....	107
第一节 房地产市场的需求.....	107
一、房地产需求的内涵和特点.....	108
二、房地产需求的影响因素.....	110
案例/专栏 4-1 不是我太雷人，是记者太有才.....	115
三、房地产需求函数与需求曲线.....	117
四、房地产需求的弹性.....	119
第二节 房地产市场的供给.....	120
一、房地产供给的内涵和特点.....	120
二、房地产供给的影响因素.....	122

案例/专栏 4-2 美经济学者：“谁来养活中国”仍是问题.....	124
三、房地产供给函数与供给曲线.....	127
四、房地产供给的弹性.....	128
第三节 房地产市场的供求均衡.....	128
一、房地产市场的供求均衡状态.....	129
二、房地产市场的供求非均衡.....	131
三、改善当前房地产供求关系的思路与措施.....	132
本章小结.....	138
综合练习.....	138
推荐阅读资料.....	139
<b>第五章 房地产市场.....</b>	<b>140</b>
学习目标.....	140
导言.....	140
第一节 房地产市场概述.....	140
一、房地产市场的含义与分类.....	140
二、房地产市场的基本特征.....	141
三、房地产市场的组成.....	143
第二节 房地产市场的运行与四象限模型.....	144
一、房地产市场的运行机制.....	145
二、房地产买卖市场和租赁市场的供求分析.....	147
三、房地产市场四象限模型.....	148
四、房地产四象限模型的应用.....	151
第三节 房地产市场过滤规律与分析模型.....	153
一、房地产梯度消费理论.....	154
二、房地产市场过滤规律.....	154
三、房地产过滤模型的发展.....	156
四、房地产过滤模型的应用——分析中国住房保障政策.....	157
第四节 房地产市场的空置与空置率.....	160
一、空置、空置率与自然空置率.....	161
二、房地产市场存在空置的原因.....	163
三、通过闲置和过度需求模型分析房地产空置.....	164
案例/专栏 5-1 对空置商品房要区分摩擦空置与市场空置两种情况.....	165
本章小结.....	167



综合练习 .....	168
推荐阅读资料 .....	168
<b>第六章 房地产价格 .....</b>	<b>169</b>
学习目标 .....	169
导言 .....	169
第一节 房地产价格的基本理论 .....	169
一、房地产价格的含义与特征 .....	169
二、房地产价格的决定 .....	171
三、房地产价格的构成 .....	172
四、衡量房地产价格的主要统计指标 .....	174
案例/专栏 6-1 全国 70 个大中城市房地产价格统计调查方案 .....	177
第二节 房地产价格的分类 .....	178
一、成交价格、市场价格、理论价格和评估价格 .....	178
二、市场调节价、政府指导价和政府确定价 .....	179
三、基准地价、标定地价和房屋重置价格 .....	179
四、土地价格、建筑物价格和房地价格 .....	180
五、总价格、单位价格和楼面地价 .....	180
六、所有权价格、使用权价格和其他权益的价格 .....	181
七、买卖价格、租赁价格、典当价格、抵押价格、保险价格、课税价格和 征用价格 .....	181
八、现房价格和期房价格 .....	182
九、起价、标价、成交价和均价 .....	182
十、保留价、起拍价、应价和成交价 .....	182
十一、拍卖价格、招标价格和协议价格 .....	183
第三节 房地产价格与其他变量的关系 .....	183
一、房地产价格与土地价格 .....	184
二、房地产价格与房地产租金 .....	184
三、房地产价格与利率 .....	185
四、房地产价格与汇率 .....	186
五、房地产价格与货币供应量 .....	187
六、房地产价格与股票价格 .....	188
七、房地产价格与市场预期 .....	188
第四节 房地产价格评估 .....	189