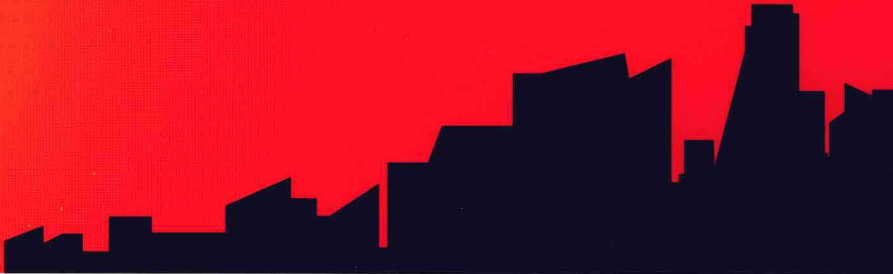


房地产经营与管理专业系列教材



房地产经济学

（第三版）

REAL ESTATE ECONOMICS

简德三 张学文 主 编
杭 祥 副主编

 上海财经大学出版社

房地产经营与管理专业系列教材

房地产经济学

(第三版)

简德三 张学文 主 编
杭 祥 副主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/简德三,张学文主编;杭祥副主编. —3版. —上海:
上海财经大学出版社,2012.8

(房地产经营与管理专业系列教材)

ISBN 978-7-5642-1358-9/F·1358

I. ①房… II. ①简… ②张… ③杭… III. ①房地产经济学
IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 095976 号

- ☐ 责任编辑 汝 涛
- ☐ 封面设计 钱宇辰
- ☐ 责任校对 赵 伟 王从远

FANGDICHAN JINGJIXUE

房 地 产 经 济 学

(第三版)

简德三 张学文 主 编

杭 祥 副主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

启东市人民印刷有限公司印刷装订

2012 年 8 月第 3 版 2012 年 8 月第 1 次印刷

710mm×960mm 1/16 19.75 印张 365 千字

印数:20 001—24 000 定价:37.00 元

前 言

进入 21 世纪以来,随着我国国民经济持续快速发展,房地产业也呈现出高速增长的态势,日益显示出其社会生产和居民生活方面不可或缺的物质资料的双重功能,其作为国民经济基础产业的导向功能及作用也越来越突出。

房地产业与房地产市场的健康发展都离不开理论的指导,房地产经济运行过程中出现的新问题更需要不断的理论研究与探讨。为此,房地产学科呈现出蓬勃发展的局面。房地产经济学是一门研究房地产经济运行过程中的各种经济现象、经济关系和经济规律的科学,目标是揭示房地产经济运行的普遍规律和本质属性,它在整个房地产学科中处于先导和基础地位。

本书自 2003 年出版以来,一直较受市场及使用者的关注与欢迎,同时也收到了部分读者的反馈。为了更好地服务于实践及回馈读者,我们在原版的基础上进行了修订,作了适当的删减与更新。

本书由上海财经大学的张学文和简德三,以及实务部门的学者杭祥担任主编、副主编。本书各章节分工如下:第一、二、三章,由简德三、张学文、杭祥、刘铮、马丽娅、谢佳妮、刘曦腾编写;第四、五、六章,由张学文、简德三、杭祥、徐蕾、陈鲜、陈霁、杨玺编写;第七、八、九章,由简德三、张学文、杭祥、郑兴隆、姚绍林、胡倩云、王山卉编写;第十、十一、十二、十三、十四章,由张学文、简德三、王健、谷卿德、王珺、熊敏哲、刘迪、戴滢珂、石婉如等编写。全书由简德三审核定稿。

本书在编写过程中,参考了大量的国内外专业教材、著作及论文,力求达到全面、完整、新颖、系统,在此谨向有关作者深表谢意。

由于编者理论水平局限,书中错误难免,敬请同行和广大读者批评指正。

编 者
2012 年 6 月

目 录

前言	(1)
第一章 房地产、房地产业与房地产经济学.....	(1)
第一节 房地产	(1)
第二节 房地产业	(12)
第三节 房地产经济学	(17)
本章小结	(23)
复习思考题	(24)
第二章 房地产业与国民经济	(25)
第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用	(25)
第二节 房地产业与国民经济的关系	(31)
第三节 住宅业的发展	(34)
第四节 房地产业的可持续发展	(41)
本章小结	(45)
复习思考题	(46)
第三章 房地产商品	(47)
第一节 房地产商品的价值、属性与特殊性.....	(47)
第二节 房地产商品的分类及其功能	(53)
第三节 房地产商品化	(57)
本章小结	(60)
复习思考题	(61)

第四章 地租理论与区位理论	(62)
第一节 地租理论概述	(62)
第二节 社会主义条件下的城市地租	(70)
第三节 土地区位理论	(72)
第四节 土地的区位利用	(80)
本章小结	(85)
复习思考题	(86)
第五章 房地产产权理论	(87)
第一节 房地产经济关系与产权关系	(87)
第二节 房地产产权	(92)
第三节 房地产金融产权	(98)
第四节 我国和西方国家的房地产产权制度	(101)
本章小结	(109)
复习思考题	(110)
第六章 房地产投资	(111)
第一节 房地产投资概述	(111)
第二节 房地产投资的风险	(116)
第三节 房地产投资策略的选择	(121)
第四节 房地产投资决策	(127)
本章小结	(136)
复习思考题	(137)
第七章 房地产市场	(138)
第一节 房地产市场概述与结构	(138)
第二节 房地产市场的运行机制与功能	(144)
第三节 房地产市场的供求分析	(147)
第四节 房地产市场的预测	(152)
第五节 房地产市场的中介服务	(161)
本章小结	(166)
复习思考题	(167)

第八章 房地产价格评估	(168)
第一节 房地产价格.....	(168)
第二节 房地产价格评估的方法及程序.....	(180)
第三节 城市土地基准地价评估.....	(189)
第四节 房产建筑价格评估.....	(193)
本章小结.....	(197)
复习思考题.....	(198)
第九章 房地产开发	(199)
第一节 房地产开发概述.....	(199)
第二节 房地产开发过程及其主要程序.....	(201)
第三节 房地产开发项目的可行性研究与经济评价.....	(208)
第四节 房地产业与建筑业的关系.....	(215)
本章小结.....	(217)
复习思考题.....	(218)
第十章 房地产经营	(219)
第一节 房地产经营概述.....	(219)
第二节 城市地产经营与房产经营.....	(224)
第三节 房地产市场营销.....	(228)
本章小结.....	(233)
复习思考题.....	(233)
第十一章 房地产金融	(234)
第一节 房地产金融概述.....	(234)
第二节 房地产金融运行.....	(238)
第三节 房地产保险与信托.....	(246)
第四节 我国房地产金融的发展与展望.....	(252)
本章小结.....	(257)
复习思考题.....	(257)
第十二章 房地产税收	(258)
第一节 房地产税收概述.....	(258)
第二节 我国的房地产税收制度.....	(263)

第三节 国外的房地产税收制度·····	(267)
本章小结·····	(269)
复习思考题·····	(270)
第十三章 住宅分配与消费 ·····	(271)
第一节 住宅分配与消费概述·····	(271)
第二节 我国住宅分配历史介绍与城乡住房制度改革历程·····	(276)
第三节 市场经济条件下的住宅分配与消费·····	(281)
本章小结·····	(289)
复习思考题·····	(290)
第十四章 房地产物业服务 ·····	(291)
第一节 房地产物业服务概述·····	(291)
第二节 房地产物业服务的原则、特点及主要内容·····	(297)
第三节 国外房地产物业服务·····	(302)
本章小结·····	(306)
复习思考题·····	(307)

第一章



房地产、房地产业与房地产经济学

房地产也称不动产,在现实生活中,是对土地和房屋财产的合称。本章作为全书的总论部分,主要阐述房地产与房地产业的概念、特性等相关内容,从而阐述说明作为研究房地产经济的专门学科——房地产经济学的研究对象、内容及任务。

第一节 房地产

一、房地产的概念与存在形态

(一) 房地产的概念

所谓房地产,是指房产和地产两个概念的结合。在不同的社会形态中,房地产始终是人类赖以生存和生活的基本条件,是一切经济活动的载体和基础。在实际经济生活中,房产和地产有着不可分割的联系。尽管权属关系可能不一致,但作为其实物形态的反映,房屋和土地是紧紧地结合在一起的。因此,人们习惯将房产和地产合称为房地产。

“房地产”一词有狭义和广义两种解释。狭义的房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物(附着物),包括物质实体以及依托于物质实体的权益,即它可以从实物形态(自然形态)和经济形态两个角度来加以阐述。当把房地产作为实物形态来考察时,房地产可定义为土地和土地附着物,或者被定义为不动产,即不能移动,或一经移动,其物理、化学性质就会改变。房地产在现实经济生活中的表现形式主要有房屋、土地及与之相关的其他设施和建筑物等。人们若想对这些实物进行开发和利用,就必须对它们进行全面系统的技术研究。因此,作为实物形态的房地产为其他学科提供了极其丰富的实物和材料。当从经济形态的角

度来考察时,房地产则是一种十分重要的资产,它总是在一定的社会关系中存在,表现为生产力的组成部分。此时的房地产不仅是指房屋和土地,而且是指其包含着的产权、资产等权属关系的意义,即它不仅仅表现为一种自然物,更表现为一种权利——人们拥有的财产权利。在市场经济条件下,房地产的财产权利有着丰富的内涵和不同的权属状态,房地产的各种经济活动的实质就是其权属(也就是产权)的运行过程。例如,社会上广泛存在着的房地产所有权市场、房地产使用权市场、房地产抵押市场、房地产租赁市场等各种房地产产权市场就是其权属关系运行过程的反映。由此可见,经济学意义上的“房地产”概念有着比其自然属性更为广泛的内涵,它不仅包括土地和土地上的建筑物、附着物,而且包括由此衍生的各种权属关系。广义上的房地产是指除上述内容外,还包括水、矿藏、森林等自然资源。

(二)房地产的存在形态

从主要构成要素来看,房地产虽然包括土地和建筑物两个部分,但这并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才被称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物均属于房地产,都是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产存在如下三种形态。

1. 土地

土地是人类社会赖以存在的物质条件,是一切生产与生活的基础。亚当·斯密在《国富论》中写道:土地是财富之父。它在现实中最简单的情形是一块无建筑物的空地,这块空地既可以是投入任何人类无差别劳动的“生地”,也可以是经过了人们的一定投入的“熟地”。“熟地”还包括动拆迁后实现“三通一平”的土地。

2. 建筑物

建筑物一般是指直接供人们在其内部进行生产、生活或其他活动的场所。它是指经人工建造,由建筑材料、构配件与房屋设备(如给排水、取暖、煤气、消防、通讯等)组成的整体物,如住宅、商场、工业厂房以及其他各类用房等。

在现实生活中,建筑物虽然都必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但同时也有很大的独立性,在许多情况下可以将其单独作为一种资产看待。

3. 房地合一

房地是指土地与建筑物这两种实物形态合为一体时的统称。在现实生活中,它是房地产完整实物形态的体现。

二、房产与地产的关系

房地产是指由于房产与地产的属性,使二者紧密结合为一个有机整体的

总称。房产有狭义与广义之分。狭义上的房产是指建筑在地上或地下的各类用于生活居住的房屋,如公寓、独有住宅、职工住宅等;广义上的房产则是指建筑在地上或地下的一切空间的建筑产品。按建筑产品的使用性质划分,房产可分为住宅性房屋和非住宅性房屋(也可以将其分为经营性房屋和非经营性房屋)。而地产是指未经人类劳动投入开发过的生地或荒地,以及经过人类劳动投入开发过的熟地的总称。地产依其用途一般可分为农业用地、工业用地、商业服务用地、住宅用地及其他特殊用途用地等。

房地产作为房屋财产和土地财产的总称,在资产形式上属于固定资产的范畴。从法律上来说,房产是指建筑在地上或地下的一切空间的建筑产品的所有权。而地产则有双重含义:一是指未经人类劳动投入开发过的生地、荒地和已经人类劳动投入开发过的熟地的土地所有权;二是指土地资源在国家法定有效期内该土地的使用权,其权属内涵依国家的政治制度及土地制度的不同而不同。

房地产既然是土地财产与房屋财产的综合体,而房产与地产之间又有其不同的内涵及特性,则二者之间存在如下两方面的关系。

(一)房产与地产的不可分割性

房产与地产的不可分割性主要体现在如下几方面。

第一,从实物形态上来说,一方面,房屋、房产或一切空间的建筑产品都是建立在土地上的,都是附着于土地并与土地连为一体的。土地是房屋的基础、依托和载体,也是房屋生产的基本生产要素。从古至今,还没有出现过不建筑在土地上、与土地相分离而独立存在的“空中楼阁”,至于现在在一些国家出现的水上房屋或建筑物也还是建筑在土地上的,因为水面也是广义土地的一个组成部分。另一方面,城市中的非农用土地作为地产,作为一种财富及一种重要的生产要素,也只有与房屋、房产等相结合或配套时才能实现其价值与使用价值。另外,从实物形态形成的动态过程来说,就更能说明二者之间有着密不可分的关系:土地开发与房屋建造是分属于一个并行和继起的总过程中的两个不同阶段,没有土地开发,房屋就无法建造;同样,只有土地的开发而无后续的房屋建造,土地开发也是没有实际意义的,当然也就没有什么房地产可言了。

第二,从价值形态上来说,房价和地价总是结合在一起的。在市场经济条件下,在一宗房地产的交易中,房产与地产的价值总是结合在一起计算的。房租中包含着地租,房价中包含着地价。总之,一切空间的建筑产品,无论其买卖或租赁,其价值或价格中都会隐含着地价或地租。

第三,从房地产的交易来说,任何形式(买卖、租赁、抵押等)的房产交易,必然同时伴随着土地使用权的转移,即房产交易完成的同时,也完成了地产交易。也就是说,在房地产经营中,房产与地产总是结合在一起进入市场的,即单纯的

地产交易也必然带来房屋的建造和继来之来的房产交易。总之,二者相结合就形成了一个统一的经营过程。

第四,从房地产的资金循环过程来说,二者是紧密结合在一起的。地产资金循环和房产资金循环紧密相连,前者在为后者准备条件的同时,也必然要向后者过渡、发展。在现实经济生活中,地产投资者和房产投资者往往为同一个主体,两种资金循环过程就融合在一起,成为一个完整的房地产资金循环过程。地产、房产与房地产资金的循环过程可用下式表示。

地产资金循环过程:

$G(\text{土地开发投资}) \longrightarrow W(\text{开发土地的投资品}) \cdots \cdots P(\text{土地开发过程}) \cdots \cdots W'(\text{地产}) \longrightarrow G'(\text{收回投资})$

房产资金循环过程:

$G(\text{房产投资}) \longrightarrow W(\text{建筑材料设备等的投入}) \cdots \cdots P(\text{建筑产品的建造过程}) \cdots \cdots W'(\text{房产}) \longrightarrow G'(\text{收回投资})$

房地产资金循环过程:

$G(\text{房地产投资}) \longrightarrow W(\text{开发和建设品投入}) \cdots \cdots P(\text{房地产的开发建设过程}) \cdots \cdots W'(\text{房地产商品}) \longrightarrow G'(\text{收回投资})$

地产、房产和房地产的上述资金流动过程说明,房产资金循环与地产资金循环是互为前提、互相支持、密切联系着的。

第五,从房地产的经营管理角度来说,二者是紧密结合的。其一,房产产权的确认均是以土地所有权或使用权的确认为前提的;其二,房产经营(买卖、租赁、抵押、信托等)必然同时也包含地产经营;其三,房产的管理必然伴随着地产的管理,如现实中的房地产权权籍管理、用地管理、规划管理等。

(二)房产与地产的差异性

房产与地产的差异性主要体现在如下几方面。

第一,地产可脱离房产而独立存在,而房产则无法脱离土地而单独存在。从上述的分析中,我们可以得知,虽然房产与地产是不可分割的,而且通常是融为一体的,但是土地先于房屋或房产可单独作为一个主体而存在,土地开发成地产后也可以独立存在并可进入市场交易。而房屋、房产则不能离开土地,不能单独存在,它只能建立在土地上,只能与土地结合在一起,即以房地产整体形式才能进入市场。

第二,作为自然资源的土地,特别是生地、荒地是不用计提折旧的,而房屋则有折旧。生地或荒地没有经过人类劳动的开发,无人力劳动时间的凝结,故不存在价值,也就没有折旧。不仅如此,土地还具有可永续使用而不会磨损的特点;而房产在使用过程中会发生磨损、损耗,直至完全报废,价值完全消失。

第三,地价格直接由地租规律支配,而纯粹的房产价值则由商品价值规律支配。地价的实质是地租,而房租的实质则是房价。房地产价格是地价与房价的总和,但在实际经济生活中,房地产价格的表现形式更多地表现为房屋即房产的价格;而地价则隐含在房价之中。

总之,从房产与地产的不可分割性及差异性的介绍中,我们可以清楚地看到在房产与地产的关系中,地产处于一种更为重要的地位,即它是房地产的基础和核心。所谓“房随地走”的说法,则真正地揭示了房地产整体中房产与地产关系的本质。

三、房地产的特性

房地产的特性主要包括房地产的自然特性、经济特性和社会制度特性三个方面。

(一)房地产的自然特性

1. 房地产的固定性和异质性

房产是不可移动的,它始终建筑在一定的地段位置上,而土地作为自然生成物,对于任何一块土地而言,它都是存在于一定的空间上。因此,作为房产和地产结合物的房地产就具有固定性。房地产位置的固定性,一般可从三个方面来理解,即自然地理位置的固定性、交通位置的固定性与社会经济位置的相对固定性。

房地产位置的固定性,对于理解房地产商品存在的一些不同于一般商品的特性具有十分重要的作用与意义。一方面,从时间、地点和空间位置来看,世界上没有任何两个或两个以上的房地产是相同的或完全一样的,即房地产的固定性也决定了其异质性。虽然一种房地产可能与另一种房地产非常相似,甚至具有经济上的可替代性,但这种相似并不意味着完全相同,即每一宗房地产在其位置、规模、形状、地质条件、气候条件及人文特征等方面会显示出程度不等的差异。房地产的这种固定性和异质性限制了一个地区或城市社会经济活动的区域布局,使房地产商品能够在一定程度上成为一个地区或城市在文化生活方面的标志。另一方面,房地产位置的固定性,也决定了房地产交易是以其产权为交易标的物的,即在房地产市场上可以流转的是与房地产标的相关的各种权利,而不可能是房地产实体本身。另外,虽然房地产的地理位置是固定的,但由于房地产的位置体现的是多种区位因素综合作用的结果,所以房地产的区位状况,特别是交通区位和社会经济区位,会随着城市化的进程及城市经济的发展而不断地发生变化。

2. 房地产使用的耐久性和效用的多层次性

一般来说,房地产的使用年限都比较长,有的甚至长达百年以上,故现实生

活中经常会出现几代人使用同一房地产的现象。另外,房地产在其效用上,也同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的特性。房地产作为生存资料,给人以安身之处,即“衣食住行”中的“住”;随着社会的发展和进步,房地产使用价值逐渐提高,能给人以物质和精神上的享受,从而体现出其作为享受资料的功能;房地产还是人们进行娱乐、学习和社交的场所,为个人的发展提供了必要的环境。

3. 土地面积总量的一定性和房地产的有限性

作为大自然的“赠物”,土地具有不可再生的性质,故其面积总量是一定的。虽然人类可以不断地改变和提高土地利用的技术,如移山填海、提高容积率、利用地下空间等方法来改变土地用途和利用强度,但这并不能有效地增加土地面积总量。土地面积总量的一定性,使得附着于土地的房屋等建筑物不能无限地发展、扩张,这必然使得房地产的供给往往会受到限制,以致其不能完全满足或适应房地产需求增长的需要,从而形成房地产供求之间的矛盾。

(二) 房地产的经济特性

1. 房地产经济价值的积累性和衰减性

一方面,房地产的每个连续投资都会有成果的。这是“因为土地本身是作为生产工具起作用的……土地的优点是,各个连续的投资能够带来利益,而不会使以前的投资丧失作用”^①。同时,我们也可以从马克思对土地资本概念的论述中体会到这一点。马克思指出:“资本能够固定在土地上,即投入土地,……这样投入土地的资本,称为土地资本。”^②另一方面,必须说明的是房地产经济价值的积累性并不能增加商品的价值。也就是说,一个城市的土地,无论其历史上投入过多少劳动,这座城市的土地价值也只能和当前与该城市相当的新兴城市的土地具有相同的价值,并不会因为过去投入的劳动多,现在的价值因房地产价值的积累性高就会大一些。而且,既然存在价值积累,就必然会有价值的损耗和消耗。为此,房地产价值的积累和衰减是一个事物的两个方面,在说明房地产的经济特性时以及在房地产的经济运行中,不能把两者分离开来,既不能只片面地强调房地产价值只有积累而无消耗,也不能说其只有消耗而无积累^③。

2. 房地产利用的递减性和合理集约性

房地产利用存在着报酬递减现象。这种报酬递减现象不仅在农业生产中存在,而且在其他产业中也存在。据美国有关研究者的研究表明:建筑物超过一定

① 《马克思恩格斯全集》(第25卷),人民出版社1972年版,第879~890页。

② 《马克思恩格斯全集》(第25卷),人民出版社1972年版,第698页。

③ 高映珍:“土地商品化的理论出路”,《不动产纵横》1995年第2期。

的层数或高度,其投资利润率就会呈递减趋势,直至为零或为负。建筑利润出现收益递减的现象,在我国大多数城市的建设实践中也得到了验证,即高层建筑的成本和售价普遍高于低层,建筑容积率的提高造成的建筑成本的上升超过土地成本的节约。为此,房地产利用就存在一个合理集约和合理界限的问题。如果在房地产利用中超过这个合理的界限,房地产投资就会出现报酬递减,甚至出现亏损现象,从而限制了房地产配置效率的提高,导致房地产供求矛盾的加剧。对房地产利用采取何种集约度才算合理,这一方面取决于适时的社会技术水平、社会投资能力及收益水平、经营管理制度和社会需求量;另一方面也取决于房地产本身的条件,即其质量、地理位置、交通运输条件和经营不动产的收益率等,这些相互依存、相互制约的因素共同决定了房地产的受容力。所谓房地产的受容力,是指在一定的社会经济和技术条件下,房地产和其他生产资源在达到最佳配合比例时所能接受和容纳其他变量资源的数量。^①一般来说,受容力大的房地产,其可以利用的集约度就大;反之则小。

3. 房地产权利的可分割性与权益的流动性

所有权是法定权利的结合体,它包括占有权、使用权、受益权和处置权。在必要及法律许可的情况下,所有权中的这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者。例如,当国家将土地使用权以一定的方式赋予土地使用者时,其法律意义不仅仅是土地所有权和使用权的分离,而是将土地使用权的一部分有条件地转让了。根据《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让条例》的有关规定,土地使用者合法得到的土地使用权可以依法出售、交换、赠与、出租和抵押。这意味着,土地使用者在获得土地使用权的同时,也获得了该土地的部分处分权。同时,土地使用者通过这些处分行为又可得到经济和非经济的利益,从而享有了一定的收益权。并且,由于土地的长期使用,土地使用者在某种程度上拥有了该土地的占有权。因此“土地已经成为土地使用者一项具有完整意义但又受到限制的财产”^②。房产使用权同样也如此。

房地产权益的流动性较差是其比较突出的特性,即它较难迅速地变现。所谓流动性,是指商品兑换成现金的能力。一般来说,商品的流动性越强,其变现能力就越好。与其他商品相比,房地产商品的流动性相对较差,其主要原因有如下几个方面:

(1) 房地产价值量大,即房地产单位价值量较高。一般来说,购买一套商品

① 刘书楷:《土地经济学》,中国矿业大学出版社1993年版,第65页。

② 中国社会科学院财贸经济研究所、美国纽约公共管理研究所:《中国城市土地使用与管理》1992年11月。

房住宅,少则需要十几万元、几十万元,多则几百万元,甚至更多,因此交易双方尤其是消费者在决策上都持谨慎小心的态度。

(2)房地产的异质性和不可移动性,决定其每宗发生交易的次数较少,一旦发生买卖,往往需要相当长的时间来熟悉、了解市场;同时,要寻找到合适的交易对象也比较困难。

(3)如果房地产用于出租,则只能通过收取租金的形式,在很长的一段时间里才能收回投资。

4. 房地产供给的稀缺性和经营的垄断性

由于土地自然供给的绝对有限性,房地产总量的扩张受到限制,加之房地产位置的固定性和收益的递减性,造成和加剧了房地产的相对稀缺,这就使得在现今社会里,尤其是在大都市里,地租和地价呈一种稳步上升的趋势。在很多国家和地区,房地产已经成为主要的投资领域之一。另外,投资和经营房地产需要大量的资金和比较专业的知识及管理,从而使房地产经营形成一定的垄断性。

5. 房地产投资和消费的双重性

在诸多的生产要素投入中,房地产是一种基本的投入要素,房地产投资在公共投资和个人投资总额中占有相当大的比重。表 1-1 反映的是我国房地产投资占固定资产投资的比例。从 1998 年到 2008 年,全国房地产开发投资额占固定资产投资额的比重从 12.72% 增加到 18.05%。同时,房地产又是重要的消费资料,仅住房支出占家庭总支出的比率(发达国家的经济学家称该比率为施瓦贝系数)就相当大,一般来说,发达国家的该比率均在 25% 以上。

表 1-1 1998 年到 2008 年房地产开发投资额和固定资产投资总额

类别 年份	房地产开发投资额 (亿元)	全社会固定资产投资总额 (亿元)	比重(%)
1998	3 614.229 2	28 406.2	12.72
1999	4 103.202 4	29 854.7	13.74
2000	4 984.052 9	32 917.7	15.14
2001	6 344.110 7	37 213.5	17.05
2002	7 790.922 3	43 499.9	17.91
2003	10 153.800 9	55 566.6	18.27
2004	13 158.251 6	70 477.4	18.67
2005	15 909.247 1	88 773.6	17.92
2006	19 422.917 4	109 998.2	17.66
2007	25 288.837 3	137 323.9	18.42
2008	31 203.194 2	172 828.4	18.05

6. 房地产的保值和增值性

房地产的保值性,是指投入到房地产领域的资金的增值速度能抵消货币的贬值速度,或者说将资金投入某宗房地产一段时间后所收回的资金,可保证完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等的商品或服务。

房地产的增值性,是指因其具有使用的耐久性,不仅可以在较长的一段时间里保持其价值,而且还会随着时间的推移会不断地增值。具体来说,引起房地产增值的原因主要有以下几个方面:(1)有效需求增加,致使房地产供求矛盾加剧,从而引起房地产价格上升,如居民收入增加、人口增长、居住条件改善、居住水平提高等;(2)通货膨胀的影响;(3)外部经济环境条件的改善,如经开发建设使得该房地产周围公用设施更齐全、环境更优美等;(4)对建筑物进行的投资改造等,如室内外装修改造、更换或增加设备等。在以上四个原因中,前三个原因引起的价值增加被称为房地产的自然增值。

在正确地理解房地产的保值增值性时,我们也应清楚地认识到,房地产的保值增值性虽然在总体趋势上呈现一种波浪式上升,但这并不排除在一段时间内,其会随社会经济的发展波动、周围环境的变化而变化,即房地产价值会出现暂时降低,甚至会出现连续下降的现象。

(三)房地产的社会制度特性

1. 房地产的财富性

房地产的发展过程实际上是一个国家和地区财富积累的过程。房地产的有用性(即它能满足人们的需要)和实物形态的长期稳定性,使它成为社会财富的“聚宝盆”及衡量一个国家和地区富裕程度的重要标志。无论社会制度或经济体制如何,财富总表现为动产、不动产和知识产权三个方面。从严格意义上来说,股票、债券、票据凭证及货币等并不是“财富”,在某种程度上它们只不过是动产、不动产和知识产权等财富的另一种表现形式,如果将它们也计入到财富中,则会导致财富的重复计算。而在动产、不动产和知识产权等财富的构成形式中,不动产所占的比例是很高的。例如,在大多数国家的财富构成中,50%以上是土地及建筑物等表示的不动产,其他部分是以机器、设备、存货、收藏品、专利等形式表现的动产和知识产权。在美国,房地产占其总财富的比重高达3/4以上,英国达2/3以上。^①

2. 房地产的社会稳定性

在一个国家和地区,影响社会稳定的因素很多,如军事、政治、法律等因素,而房地产以其独特的功能在社会稳定中发挥着相当重要的作用。从内在方面来说,房地产较其他财产而言,具有使用期限长且产权稳定等特点,这给人以安全踏实的

^① 王万茂:《房地产经济学》,东南大学出版社1994年版,第4页。