

美国房地产教材 译丛

URBAN ECONOMICS AND REAL
ESTATE MARKETS

城市经济学与 房地产市场

〔美〕丹尼斯·迪帕斯奎尔
(Denise DiPasquale)

威廉·C·惠顿
(William C. Wheaton)

著

龙奋杰 等译



经济科学出版社

培生教育出版集团
Pearson Education

美国房地产教材 译丛

URBAN ECONOMICS AND REAL
ESTATE MARKETS

城市经济学与 房地产市场

〔美〕丹尼斯·迪帕斯奎尔
(Denise DiPasquale)

威廉·C·惠顿

(William C. Wheaton)

著

龙奋杰 等译

策 划：朱 丹
责任编辑：张建光
责任校对：杨晓莹
版式设计：周国强
技术编辑：王世伟

城市经济学与房地产市场

〔美〕丹尼斯·迪帕斯奎尔 著
威廉·C·惠顿
龙奋杰 等译

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

世界知识印刷厂印刷

河北三佳集团装订厂装订

760×990 16 开 25.75 印张 500000 字

2002 年 7 月第一版 2002 年 7 月第一次印刷

印数：0001—5000 册

ISBN 7-5058-2962-9/F·2330 定价：46.20 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

译 者 序

迪帕斯奎尔教授和惠顿教授的这本耗时4年之久的《城市经济学与房地产市场》，是包括哈佛、MIT等美国著名高校房地产等相关专业的经典教材，在房地产研究领域具有较高的学术地位。

正如作者所言，本书的目标就是以城市经济学理论为基础，透析房地产市场的运行规律，为学生提供进行相关研究的研究方法，帮助相关人士理解影响城市发展的各种经济因素并有效地进行投资决策。按照这样的目标，本书在对房地产市场运行框架和研究方法进行介绍的基础上，按照微观经济分析方法和宏观经济分析方法，对住宅市场、写字楼市场、零售商业物业市场和工业物业市场进行了深入研究。同时，本书的第Ⅳ篇还对地方政府对房地产市场的影响问题进行了探讨。本书逻辑严谨、结构清晰，尤其是作者依据美国波士顿、旧金山和费城等大都市区各种详尽的实证数据，对各种论点进行了分析和验证。作者付出的辛苦和取得的成果令人佩服。

美国房地产业的发展有较为悠久的历史，虽然基于土地所有权形式的差异，它与我国房地产市场的运行规律是有差异的，但我们更应该看到，各国的城市发展史是有其必然的内在规律性的，影响城市发展的经济因素对城市发展有着决定性的影响。在我国，虽然房地产业的发展历史只有20多年，但发展势头极其迅猛，尤其是近期我国城市房地产的发展状况，似乎已使美国几十年前城市发展过程中的一些

规律性的东西再现,而这种规律性的把握,正是我们需要借鉴的地方。同时,美国较长的房地产发展历史,也为类似研究提供了详实的市场数据。正是这种详尽信息的支持,才使得作者有机会得以全面展开对本课题的研究,也才有机会取得如此丰硕的成果。在我国,虽然受制于市场运行规范化、市场数据不完备和难以获取等条件制约,但是作者的研究方法和研究思路为我们进行相关研究提供了很好的借鉴。只有将这些内容同我国极赋潜力、丰富多彩的房地产实践结合起来,推陈出新,才能有益于我国的城市发展和房地产业的健康运行,这也才是我们的最终目的。

本书从表面来看似乎难度很大,但是在翻译过程中我们发现,作者所使用的高等数学大多只是在脚注中进行相关的解释,仅仅服务于研究者。而本书所涉及的经济学基础、统计学基础,我们认为主要集中在供求关系、资金的时间价值、回归分析等,只要对这些概念有比较深入的理解,阅读本书应该不会有太大的困难。基于这样的认识和我国从业人员、研究的现状,我们认为这本书最佳的服务对象应该为高等院校房地产、城市经济、城市规划、土地管理、经济地理、公共管理等专业的教科书和重要的参考用书,同时也可供政府官员、金融机构、实际从业人员等参考。我深信,根据读者的自身情况和要求,对本书或深或浅地阅读,都会使读者受益匪浅。

全书分4篇共14章,其中第3、4、7章由硕士研究生王勇翻译;第5、6、11章由硕士研究生李文诞翻译;其余内容包括前言、第1、2、8~10、12~14章和索引由龙奋杰翻译;另外,张琳、王昊亮和李平分别参与了部分章节内容的初译工作。全书由龙奋杰审核、定稿,在此过程中,得到了郑思齐、王勇、李文诞、张琳和刘红芳的协助。

经济科学出版社的编辑朱丹女士和张建光先生为此书的出版付出了很多努力,同时,在本书翻译过程中我们得到了清华大学房地产研究所师生的支持和鼓励,在此向他们表示衷心的感谢。本书的完成凝聚了我的许多亲朋好友的心血,我只有以本书的出版向他们表示谢意。

把这样一本优秀的教材译成中文介绍给广大读者是我们的夙愿,但是由于我们的学识水平有限,书中难免会有翻译不准确甚至错误之处,敬请各位不吝赐教。

龙奋杰

2001年11月于北京清华园

前 言

现在，房地产专业人士、金融机构、城市规划人员和政府官员越来越意识到，充分理解影响城市发展的经济因素对进行明智决策是至关重要的。因此，本书的目标就是为学生提供相关的研究工具，帮助其有效地透析私人投资或公共投资的实际运作过程，并能积极筹划更好的建设环境。为了达到这个目标，我们用基本的经济学模型和实际数据对城市开发和房地产市场进行了认真分析。我们力图既为学生提供理论分析方法，也为他们提供进行城市房地产市场分析的工具和一些实际的基本常识。

本书提供的基础性概念大部分是以过去 50 年形成的城市经济学为基础而建立的。城市经济学是对城市土地和住宅市场的运行规律、交通体系、大都市的发展过程以及区域开发等方面进行深入分析的科学。另外，贯穿本书的，是我们根据各种类型的实际数据，采用比较简单的经济学模型来理解和预测房地产市场的运行规律，并说明它的重要性。

本书主要供房地产或城市经济的高年级本科生和商学院、公共政策和规划学院的研究生使用。我们认为这些学生至少修过一门经济学原理类的课程，具有中等经济学基础的学生可以很快地浏览相关的经济学内容。我们也认为这些学生具有坚实的高等数学基础，我们仅在脚注中使用微积分来解释一些比较复杂的概念，包括了回归分析的初

级统计学课程也是要用到的，因为在整个教材中我们需要采用统计学模型来阐释许多观点。

本书的章节安排

本书第Ⅰ篇是两章概述性的内容。第1章对房地产业进行了界定，并且论述了它在国民经济中的重要作用，此外，本章还简单介绍了进行房地产市场分析的基本框架。第2章阐述了进行房地产市场研究时，微观和宏观经济分析方法的区别。这种差异性的使用贯穿了本书的其余部分。

本书第Ⅱ篇的重点是房地产市场的微观经济分析。在第3章和第4章，我们研究了住宅用地市场的运行规律、不同位置住宅价格的确定过程，以及为了适应这样的价格城市密度随着时间的变化模式。这两章的目的是让学生充分领会城市土地的使用规律，并将其通过多种方式应用于实践。这些内容包括确定某块宗地的最佳用途、居住区开发利润最高的开发密度和拆除现有住宅进行新项目开发的最佳时间。

在本书的第5章和第6章，我们将重点转移到对商业物业市场的微观经济分析上。第5章通过研究上班者的居住地点与工作地点之间的密切关系，分析了商业企业和工业企业在大都市区域内的选址决策问题。在这些章节里也对空间集中与分散的发展趋势进行了详细研究。第6章继续对公司一家庭的空间联系进行研究，同时也验证了零售商业的选址决策行为。另外，在这部分也对随着大规模商场集聚现象而出现的零售商业开发分散化的发展趋势进行了分析。

本书第Ⅲ篇的重点在于房地产市场的宏观经济分析。第7章分析了大都市区的经济增长情况及其影响因素。我们分析了地区行业组合和行业竞争对经济增长的影响，也分析了地区出口额的需求变化与生产供应因素变化对经济增长的影响问题。第8章分析了全国的家庭组成模式和住宅单元的建设情况，同时也介绍了进行住宅融资服务的各种机构及模式。第9章重点关注家庭搬迁、住宅交易和不同家庭住宅类型的选择问题。本章也对空置率在这种选择中所起的核心作用进行了详细分析。在第10章，我们建立了解释未来市场预期如何影响市场发展状况的存量—流量模型。在本章最后，我们通过实证估算波士顿独户家庭住宅市场的存量—流量模型对本章的内容进行了总结。

在第11章和第12章，我们用宏观经济的波动理论对非居住物业市场进行了分析。在第11章，我们对写字楼和工业物业的建设数据进行了综合研究，同时也对租金和空置率信息进行了研究。在第12章，我们建立了旧金山写字楼市场和费城工业物业市场的预测模型。

最后，在第Ⅳ篇里，我们研究了地方政府对房地产市场的影响问题。房地产的

一个显著特点是政府对土地和建设有许多管制措施。第 13 章重点关注房地产税收和地方政府的财政体系。地方政府之间的竞争会导致地方政府通过财政手段来限制某些用途而鼓励发展其他的用途。第 14 章研究地方政府管理土地开发的不同方式并验证了这种控制的合理性，地方政府的竞争体系表明其对大范围的都市区土地开发有更为深远的影响。

致 谢

在为这个课题所工作的 4 年间，有许多人花费了他们宝贵的时间，为我们的课题提供了真知灼见，也给予了我们许多鼓励。在此期间，培生出版公司（Prentice Hall）的三位优秀编辑与我们一起工作，他们是：签署本书协议的惠特尼·布莱克（Whitney Blake）；耐心地看着我们超过了最后期限，但仍然是我们和此书的拉拉队队长的斯蒂芬·迪特里希（Stephen Dietrich）；以及最后 3 个月给了我们令人难忘的指导的利厄·朱厄尔（Leah Jewell）。有三位编辑为本书服务表明这本书确实花费了我们相当长的时间，同时也表明出版业不断变化的特点。

我们要感谢帮助我们审查初稿的同事。我们特别要感谢英国哥伦比亚大学（University of British Columbia）的陶瑞·萨默维尔（Tsur Somerville），他除了对我们的初稿提出许多详细的评价意见、对许多章节提出了指导性意见之外，还就该教材在自己教学过程中的使用情况给我们提出了非常有用的反馈意见。我们还要感谢密歇根大学（University of Michigan）的丹尼斯·卡帕拉（Dennis Capozza）；斯坦福大学（Stanford University）的史蒂文·格瑞蒂尔（Steven Grenadier）；西北大学（Northwestern University）的埃德温·S·米尔斯（Edwin S. Mills）和宾夕法尼亚大学（University of Pennsylvania）的苏珊·瓦赫特尔（Susan Wachter），他们为本书提供了许多指导意见。但我们仍然为本书中的可能错误负责。

我们要真诚地感谢为本项目提供资金支持和前半程研究工作场所的哈佛大学住宅研究联合中心（Joint Center for Housing Studies）。该项目后半程的工作场所是由哈佛大学肯尼迪政府学院（Kennedy School of Government）的州与地方政府塔夫曼中心（Taubman Center for State and Local Government）提供的。MIT 的房地产研究中心（MIT Center for Real Estate）和培生出版公司也提供了一些研究基金。

对于房地产市场进行实证分析是我们一个重要的研究目标，如果没有 CB 商业（CB Commercial）提供的大量数据，我们就不可能完成有非居住型房地产市场内容的有关章节。我们要感谢他们的研究人员，特别是安妮·奥唐奈（Anne O'Donnell）、凯瑟琳·史夫尔（Kathleen Shavel）和杰夫·陶特（Jeff Torto）。

这本书主要是为了满足我们的教学需要，在过去的 5 年间，我们的学生为此做

出了许多重要的贡献。他们最早读到这本书的初稿，聆听我们这本教材的不同版本，并提供了许多重要的、从模型更好的建立方式到空格和星号这样细微的一系列反馈信息，正是这些反馈信息促使我们继续对此书进行修改。我们对他们的耐心和付出表示感谢。我们还要感谢与我们一起进行教学并对本书提出重要反馈信息的教学助理，特别是盖伊·杜迈斯（Guy Dumais）和英格里德·埃伦（Ingrid Ellen）。感谢约翰·考利（John Cawley）给予我们的专业帮助。

我们非常感谢肯·卡普兰（Ken Caplan）在研究方面所提供的优秀的协助、对许多章节内容的指导和在软件开发中的大无畏精神。

我们应特别感谢的是自始至终参与我们这个项目的琼·L·卡明斯（Jean L. Cummings）。她汇总了大多数的实证资料，阅读了每章看起来似乎不可能成功的初稿并提出意见，另外还就模型和数据的表现形式提出了有效的改进方法。在这种艰苦卓绝的工作过程中，琼是我们的同事、朋友、宣传者和有些时候的仲裁者。从某种程度上讲，如果读者就本书中论述的清晰性方面发现任何小纰漏，只要您想到琼参与了此项工作，那就一定是没有问题的。

丹尼斯·迪帕斯奎尔

威廉·C·惠顿

图书在版编目 (CIP) 数据

城市经济学与房地产市场 / (美) 迪帕斯奎尔, (美) 惠顿著; 龙奋杰等译. —北京: 经济科学出版社, 2002.7

(美国房地产教材译丛)

书名原文: Urban Economics and Real Estate Markets
ISBN 7-5058-2962-9

I. 城… II. ①迪…②惠…③龙… III. 城市经济学—关系—房地产业—研究 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 013970 号

图字:01 - 2001 - 3270

Simplified Chinese edition copyright © 2002 by PEARSON EDUCATION NORTH ASIA LIMITED and ECONOMIC SCIENCE PRESS.

Urban Economics and Real Estate Markets 1th edition by Denise Dipasquale and William C. Wheaton Copyright ©1996. All Rights Reserved.

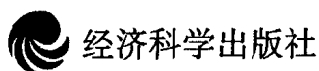
Published by arrangement with the original publisher, Prentice - Hall, Inc. , a Pearson Education Company.

This edition is authorized for sale only in People's Republic of China(excluding the Special Administrative Region of Hong Kong and Macau).

©2002 中文简体字版由经济科学出版社和 Pearson Education North Asia Limited 合作出版, 未经出版者书面许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书的任何部分。

本书仅限在中华人民共和国境内(不包括香港和澳门特别行政区)销售。

本书封面贴有 Pearson Education 出版集团激光防伪标签, 无标签者不得销售。



目 录

前言

I 房地产市场简介

1 物业市场与资本市场	(3)
1.1 美国房地产的规模和特点	(4)
1.2 房地产资产市场和房地产使用市场	(8)
1.3 业主自用的房地产	(13)
1.4 房地产业与国民经济	(13)
1.5 房地产市场与公共政策	(20)
小结	(22)
参考文献与推荐读物	(23)
2 物业市场运行规律的微观与宏观分析方法	(24)
2.1 市场界定：物业类型	(25)
2.2 市场界定：区域	(26)

2.3 房地产微观经济学：城市土地和位置·····	(27)
2.4 房地产宏观经济学：市场发展及其动态变化·····	(33)
小结·····	(36)

III 物业市场的微观经济分析

居住房地产·····	(39)
------------	------

3 城市土地市场：租金与价格·····	(39)
---------------------	------

3.1 城市交通与李嘉图租金·····	(40)
3.2 人口、土地供应与李嘉图租金·····	(44)
3.3 竞争与空间分化·····	(46)
3.4 增长与租金·····	(50)
3.5 增长与价格·····	(53)
3.6 住宅价格的实证分析·····	(59)
小结·····	(61)
附录：连续复利折现·····	(61)
参考文献与推荐读物·····	(62)

4 城市住宅市场：建筑属性与住宅密度·····	(63)
-------------------------	------

4.1 城市住宅密度·····	(64)
4.2 住宅属性与家庭偏好·····	(68)
4.3 住宅属性与新项目建设·····	(74)
4.4 住宅密度、土地价值和最高最佳使用·····	(76)
4.5 位置与住宅密度·····	(81)
4.6 城市开发与再开发的模式·····	(83)
4.7 再开发、使用者和土地使用的演替·····	(87)
小结·····	(90)
参考文献与推荐读物·····	(90)

非居住物业市场	(92)
5 企业选址、就业分散化和多中心城市	(92)
5.1 就业机会的空间分布	(93)
5.2 存在中央商务区的土地市场	(98)
5.3 技术和制造业的分散化	(100)
5.4 工资、劳动力市场和办公分散化	(104)
5.5 次级中心和城市集聚	(109)
5.6 次级中心、工资和城市土地市场	(112)
5.7 大波士顿区的次级中心和租金	(118)
5.8 次级中心、地方政府和土地用途限制	(121)
小结	(123)
参考文献与推荐读物	(123)
6 零售商业的区位和市场竞争	(125)
6.1 零售商业的区位模式	(126)
6.2 商业频度和消费者购物行为	(129)
6.3 商品和采购频率	(133)
6.4 经典零售商业竞争理论	(134)
6.5 新古典主义零售商业理论：联合购买和购物中心	(139)
6.6 购物中心的引力建模	(141)
6.7 波士顿地区的购物行为预测	(144)
6.8 市场和零售额	(148)
小结	(149)
参考文献与推荐读物	(149)

III 物业市场的宏观经济分析

7 经济增长与都市区的房地产市场	(153)
7.1 区域经济	(154)
7.2 都市区经济增长的三部门模型	(159)

7.3 需求导致的区域经济增长	(162)
7.4 供给导致的区域经济增长	(166)
7.5 区域间输出和生产需求变化	(168)
7.6 区域劳动力供给: 移民和人口统计	(178)
7.7 区域竞争、工资和房地产市场	(180)
小结	(182)
参考文献与推荐读物	(183)
居住房地产	(186)
8 住宅单元市场: 家庭、价格和融资条件	(186)
8.1 家庭构成和住宅单元需求	(187)
8.2 使用模式选择	(190)
8.3 住宅价格	(193)
8.4 住宅所有权融资	(197)
8.5 美国的抵押贷款市场	(203)
8.6 联邦税收政策和住宅所有权成本	(206)
8.7 联邦税收政策和住宅出租投资者的回报	(210)
小结	(215)
参考文献与推荐读物	(215)
9 住房服务市场: 搬迁、销售和空置	(219)
9.1 家庭及其住房消费模式	(220)
9.2 收入和住房消费: 需求弹性	(220)
9.3 住房消费和生命周期	(223)
9.4 家庭流动性和住房的需求变化	(225)
9.5 空置率、搬迁率和住宅销售额	(228)
9.6 空置率、销售时间、价格和租金	(230)
9.7 空置率和新项目的开发建设	(232)
9.8 空置率、销售额和价格: 一个简单模型	(234)
9.9 新项目的开发建设和住宅存量的演化	(238)
小结	(241)
参考文献与推荐读物	(242)

10 都市区住宅市场的周期波动	(245)
10.1 住宅市场的存量—流量模型	(246)
10.2 外生价格预期下的市场动态变化	(249)
10.3 近视价格预期下的市场动态变化	(254)
10.4 理性预期下的市场动态变化	(257)
10.5 预测波士顿的住宅价格：实际应用	(259)
小结	(268)
参考文献与推荐读物	(269)
非居住物业市场	(271)
11 非居住物业市场的运行规律	(271)
11.1 市场状况和房地产投资回报	(272)
11.2 建设周期和物业存量	(275)
11.3 物业需求：所有权和使用情况	(279)
11.4 租约、租金和空置：使用者的空间成本	(287)
小结	(291)
附录 11-A	(292)
参考文献与推荐读物	(293)
12 都市区写字楼和工业物业市场的计量经济学分析	(295)
12.1 旧金山的写字楼市场	(296)
12.2 费城的工业物业市场	(311)
小结	(319)
参考文献与推荐读物	(320)

IV 地方政府对房地产市场的影响

13 地方政府、房地产税和房地产市场	(323)
13.1 政府和公共服务	(325)
13.2 都市区的地方政府行为和房地产税收	(329)

13.3 家庭选址和社区分层·····	(335)
13.4 住宅开发的区域规划和财政影响·····	(338)
13.5 非居住物业开发的财政成本和效益·····	(341)
13.6 资本化、地方税收和服务的影响方式·····	(345)
13.7 郊区竞争、税收和中心城市的困境·····	(348)
小结·····	(349)
参考文献与推荐读物·····	(349)
14 公共品、外部效益和开发管制 ·····	(352)
14.1 物业价值和公用设施·····	(353)
14.2 公用设施和附带受益者·····	(354)
14.3 物业相互之间的外部影响·····	(358)
14.4 合同、合作和政府管制·····	(361)
14.5 历史、外部效益和土地使用模式·····	(363)
14.6 交通拥挤的外部效益、区域规划和土地市场·····	(366)
小结·····	(371)
参考文献与推荐读物·····	(371)
索引 ·····	(373)