

美国房地产教材 译丛

ESSENTIALS OF REAL ESTATE ECONOMICS (FOURTH EDITION)

房地产经济学

(第四版)

〔美〕丹尼斯·J·麦肯齐 著
(Dennis J. McKenzie)
理查德·M·贝兹
(Richard M. Betts)

张友仁 译
张秋舫 校



经济科学出版社

汤姆森学习出版集团

1200413446 -8

美国房地产教材译丛

房地产经济学

(第四版)

〔美〕丹尼斯·J·麦肯齐 著
(Dennis J. McKenzie)
理查德·M·贝兹
(Richard M. Betts)

张友仁 译
张秋舫 校

F293.30
435



责任编辑：边 江
责任校对：董蔚挺
版式设计：代小卫
技术编辑：王世伟

房地产经济学

〔美〕丹尼斯·J·麦肯齐 理查德·M·贝兹 著

张友仁 译 张秋舫 校

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

天宇星印刷厂印刷

河北三河三佳装订厂装订

760×990 16 开 26.5 印张 540000 字

2003 年 11 月第一版 2003 年 11 月第一次印刷

印数：0001—5080 册

ISBN 7-5058-3682-X / F·2988 定价：47.00 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

《房地产经济学》一书，是由美国当代房地产经济学专家丹尼斯·J·麦肯齐（Dennis J. McKenzie）和理查德·M·贝兹（Richard M. Betts）合著，初版于1976年，本书为1996年出版的修订过的第四版。

本书是作者在美国加利福尼亚各社区学院和各私立学校多年讲授房地产经济学的基础上写作而成的，它是一部房地产经济学的教科书，出版后在美国十分畅销。第四版是在第三版之后的最新的修订本，它在原有结构的基础上增加了许多新的内容。

本书共分四个部分：

第一部分，从第1章到第5章，房地产分析的经济背景。主要论述房地产经济学的研究对象、研究意义，房地产经济学的理论基础——经济学的基本原理，政府在经济中的作用，货币、信用与房地产的关系，房地产的重要经济性质等。

第二部分，从第6章到第11章，房地产市场。主要论述社区的起源和成长、社区的发展目标和建设、社区增长的模式和结构，城市增长的模式，邻里，住房市场，商业和工业房地产市场，乡村和休闲房地产市场等。

第三部分，从第12章到第15章，影响房地产开发的因素。主要论述房地产税收及其改革，土地使用控制及其最新趋势，城市规划的原理和方法，房地产开发，需要提交给政府的报告，成本和收益分析等。

第四部分，从第16章到第19章，房地产投资。主要论述房地产投资的原理，房地产投资的所得税，应用房地产经济学，房地产的预期变化等。

本书的主要特点和意义是：

第一，突出基本理论方面的系统、全面的论述。本书的论述是从什么是经济学、什么是房地产经济学以及为何要研究房地产经济学开始的。进而对房地产经济学的理论基础——经济学的基本原理，如生产要素、市场和价格、供给和需求、货币与信用等进行了扼要的论述，再进而重点论述了房地产经济中的房地产市场、土地使用和价值、住房市场、商业和工业房地产市场、乡村和休闲房地产市场、土地使用与控制、房地产开发、房地产投资、房地产税收以及房地产的未来发展趋势等一系列重要的理论和实践问题。这样的论述对于初学者是完全必要的。

第二，内容富有启发性。本书共19章，在每章论述之后，都有结束语，扼要概括每章的主要内容。各章还有大量的复习思考题，有时还有必要的附录。这些不仅启发思考，而且加深了对基本理论的理解。

第三，基本理论与实证分析紧密结合。本书理论分析与美国的历史实际和现实状况密切结合，如：论述资本主义经济原理结合论述美国的现代混合资本主义；论述货币、信用与房地产的关系中重点分析联邦储备体系；论述税收原理后分析美国税收当前和未来的改革；论述土地使用控制则结合美国的各州和联邦对土地使用控制的干预等。除此之外，在有些章的后面还有附录，内容有案例研究以及读者感兴趣的大量热门论题，如：经济哲学家亚当·斯密；拉弗曲线；需求和供给曲线图解；美国1940~1990年的住房增长情况；美国国情普查局社区分析的数据以及美国20世纪80年代房屋建造和空置同时存在的情况，等等。

第四，论述深入浅出、通俗易懂。本书虽然是一部理论分析很强的教科书，但是由于运用了大量实例和丰富的统计资料，所以使读者感到便于理解和掌握有关的理论，并且激发起学习和研究房地产经济学的兴趣。

第五，注重不同观点的争论并具有作者本人的独立见解。本书各章的论述以及章后的思考题和附录中，提出了大量的理论和现实问题及有争论问题的焦点。这对于启发思考、作进一步的深入研究，以及充实和发展房地产经济科学有重要意义。

进入21世纪，是我国城市化和房地产业快速发展的新的历史时期。房地产业是拉动国民经济增长的支柱产业，我国房地产业的发展需要借鉴国外的理论与实践经验。《房地产经济学》译著的出版，对于房地产经济学科的发展以及对于我国房地产业健康地发展有着重要的理论意义和现实意义。本书对于应用经济学、房地产经济学专业的大学生、研究生，以及从事有关学科研究和实际部门的人们，都是一部不可多得的教科书和参考书。正如原著者在前言中所述：“这个

新的版本为房地产代理人、估价师和投资者成功应用房地产经济学提供了所需要的当前信息。”

张友仁

张秋舫

2003年2月于北京大学

前 言

ix

第四版是第三版的最新修订本。本书的原有结构仍被保留，但是增加了许多新的论题。例如，本版在每一章的后面设有附录，涵括了各种论题，如亚当·斯密的生平、需求和供给曲线图解、赞成或反对允许住房所有者免除抵押贷款利息、拉弗曲线、美国 1940 ~ 1990 年的住房增长模式、对于政府是否应当参与邻里维护的讨论以及社区门禁是否是美国种族歧视的问题。这里有 15 个以上激发读者兴趣的热门论题。论现金流量分析和房地产投资的联邦所得税规则各节，都是全新的。所有其他资料，都已作了必要的再核查和修订。总之，这个新的版本为房地产代理人、估价师和投资者成功应用房地产经济学提供了所需要的当前信息。

正如在以前的版本中已经提到的，本书是在加利福尼亚各社区学院和各私立学校讲授房地产经济学多年的产物。本书各部分所提供的资料，允许一切教师用做各种安排。本书是继《教师指导书》和《房地产经济学学生研究指导》之后写成的。这些指导书是由本教科书的合作者丹尼斯·麦肯齐写作，并由加利福尼亚社区学院房地产教育中心出版。它的通讯地址是，Yosemite Community College District, P. O. Box 4065, Modesto, California 95352。《教师指导书》包括课程提纲、全部的幻灯片和考试题等。需要此书的教师可以与房地产教育中心接触，取得信息。

本书着重于导致房地产价值变化的各因素。在提出这个实际的复

杂的题目时，我们已经注意到索罗的意见并加以“简化”。本教科书是为很少或没有正规经济学教育背景的房地产学生而写的，从而在方法上是直接和实际的。

在这里不可能对曾经帮助过我们的学生、同事和朋友一一列名致以谢意。我们希望对于他们提供的高见，我们已经采纳并有所说明。此外，我们将此第四版献给我们的导师：洪堡州立大学房地产荣誉退休教授罗素·康耐特博士；洪堡州立大学经济学教授约翰·格劳贝博士；加利福尼亚大学伯克莱分校房地产荣誉退休教授保罗·温特教授。

丹尼斯·J·麦肯齐

理查德·M·贝兹

目 录

前言	(1)
----------	-------

I 房地产分析的基本经济背景

1 房地产经济学导论	(3)
什么是经济学?	(3)
什么是房地产?	(4)
什么是房地产经济学?	(4)
房地产经济学不研究什么?	(4)
为什么研究房地产经济学?	(5)
一般观察	(5)
各章提要	(6)
最后的话	(7)
2 资本主义的经济原理的评论	(8)
2.1 基本经济概念	(8)
2.2 行动中的经济原理	(14)

	2.3 市场和价格	(17)
	本章结语	(24)
	重要的术语和概念	(25)
	复习思考题	(25)
	附录: 亚当·斯密、经济哲学家	(30)
	3 政府在经济中的作用	(32)
	3.1 市场和政府的实际情况	(33)
	3.2 经济成就的计量	(36)
iv	3.3 经济活动的变化	(40)
	3.4 政府解决经济问题的工具	(43)
	本章结语	(48)
	重要的术语和概念	(48)
	复习思考题	(49)
	附录: 拉弗曲线	(53)
	4 货币、信用和房地产	(55)
	4.1 货币的供给	(56)
	4.2 联邦储备体系	(63)
	4.3 联邦储备局的行动及其对房地产活动的作用	(68)
	本章结语	(70)
	重要的术语和概念	(71)
	复习思考题	(71)
	附录: 存款和贷款危机的经济影响	(75)
	5 房地产的重要经济特征	(77)
	5.1 房地产市场的经济特征	(78)
	5.2 房地产市场如何反作用于需求的变化	(80)
	5.3 美国房地产的外国所有	(81)
	本章结语	(83)
	重要的术语和概念	(83)
	复习思考题	(83)
	附录: 需求和供给图解	(88)

II 理解房地产市场

6	地区和社区分析	(101)
6.1	社区的起源	(102)
6.2	为什么社区成长起来	(105)
6.3	如何研究社区	(110)
	本章结语	(113)
	重要的术语和概念	(114)
	复习思考题	(114)
	附录：“我们搬往何处？”	(118)
7	社区增长的模式	(120)
7.1	土地利用的模式	(120)
7.2	考察社区的结构	(123)
7.3	现代城市增长的模式	(128)
	本章结语	(137)
	重要的术语和概念	(138)
	复习思考题	(138)
	附录：住房增长：1940~1990年	(143)
8	邻里：土地使用和价值的群体	(152)
8.1	作为价值基础的邻里	(152)
8.2	邻里作为变化的标志	(155)
8.3	邻里的年龄	(158)
	本章结语	(162)
	重要的术语和概念	(163)
	复习思考题	(163)
	附录：邻里的维护：两种观点	(168)
9	住房市场	(170)
9.1	对住房的需求	(171)
9.2	居住房屋的供给	(176)

9.3 政府的住房方案	(181)
本章结语	(184)
重要的术语和概念	(185)
复习思考题	(185)
附录: 装门的社区——美国的种族隔离?	(190)
10 商业和工业市场	(191)
10.1 工商业房地产	(191)
10.2 主要经济性质	(192)
10.3 商业财产	(195)
10.4 工业财产	(203)
本章结语	(206)
重要的术语和概念	(207)
复习思考题	(207)
附录: 零售业的革命	(212)
11 乡村和休闲房地产市场	(214)
11.1 农庄市场	(214)
11.2 乡村住宅	(225)
11.3 森林及其他资源土地	(229)
本章结语	(231)
重要的术语和概念	(232)
复习思考题	(232)
附录: 政府应该补助资源的发展吗?	(237)

对房地产发展的主要影响

12 房地产税收的经济学	(241)
12.1 税收的原理	(242)
12.2 财产税的评价	(246)
12.3 房地产税改革	(252)
本章结语	(256)
重要的术语和概念	(256)

复习思考题	(257)	
附录: 税收谈话……你所说的意味着什么?	(261)	
13 土地使用的控制	(262)	
13.1 土地使用控制的模式	(263)	
13.2 城市规划的原理	(267)	
13.3 土地使用控制的最新趋势	(271)	vii
本章结语	(276)	
重要的术语和概念	(276)	
复习思考题	(277)	
附录: 财产权利: 两种观点	(281)	
14 房地产开发	(283)	
14.1 房地产建设	(283)	
14.2 开发和建造的程序	(288)	
本章结语	(293)	
重要的术语和概念	(293)	
复习思考题	(293)	
附录: 20 世纪 80 年代: 建造和空置同时存在	(298)	
15 需要提交给政府的报告	(300)	
15.1 需要提交给政府的报告种类	(300)	
15.2 成本和利益	(304)	
本章结语	(307)	
重要的术语和概念	(307)	
复习思考题	(307)	
附录: 何为湿地?	(312)	

房地产投资——地块的经济学

16 房地产投资原理的概括	(317)
16.1 基本的投资原理	(317)
16.2 房地产的现金流量分析	(321)

16.3	估计价格和回报率	(327)
	本章结语	(333)
	重要的术语和概念	(333)
	复习思考题	(333)
	附录: 案例研究——旧的 10 单元的公寓房	(337)
17	房地产投资的所得税方面	(339)
17.1	所得税的主要利益	(340)
17.2	基数和折旧	(341)
17.3	被动损失规则	(343)
17.4	计算收益和递延收益	(346)
	本章结语	(349)
	重要的术语和概念	(350)
	复习思考题	(350)
	附录: 为什么住房贷款的利息应当扣除?	(355)
18	应用房地产经济学	(357)
18.1	房地产投资的变数	(357)
18.2	作出房地产决策的步骤	(361)
	本章结语	(365)
	重要的术语和概念	(366)
	复习思考题	(366)
	附录: 我们处在房地产周期的何处?	(369)
19	预期变化	(370)
19.1	房地产问题	(370)
19.2	全国的变化	(374)
19.3	不定的未来	(378)
	本章结语	(381)
	重要的术语和概念	(382)
	复习思考题答案	(383)
	索引	(387)

I

房地产分析的基本经济背景

1

房地产经济学导论

2

当你开始阅读这部教科书的时候，你可能心存某些问题：什么是经济学？什么是房地产经济学？为什么应当学习房地产经济学？在这本书中包括哪些论题？资料是怎样组织的？在这一导论章中回答了这些问题，从而你将会知道在这本教科书中会盼望到什么。

什么是经济学？

经济学是一门科学，它关系到个人和社会选择使用稀缺资源去生产、分配和消费商品以及服务的问题。对商品和服务的需求经常会超过供给，因而，如何分配稀缺资源就成为经济学家的主要兴趣所在。

经济学的研究可以分解为两个主要范畴，宏观经济学和微观经济学。宏观经济学是研究国民经济及其各个环节，诸如国民收入、产出、就业和增长。微观经济学是关于在一般经济之中的个别单位，诸如厂家和家庭。无论研究的焦点是宏观还是微观，经济学家的作用是分析现有的资源是如何被利用的。如果被问起的话，经济学家可以对趋势的变化和预测给出提示。