

高等院校工程管理系列教材

房地产经济学

REAL ESTATE ECONOMICS

温海珍 曾辉 张凌◇编著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大学出版社

房地产经济学

温海珍 曾 辉 张 凌 编著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学 / 温海珍, 曾辉, 张凌编著. —杭州:
浙江大学出版社, 2014.9

ISBN 978-7-308-13593-1

I. ①房… II. ①温… ②曾… ③张… III. ①房地产
经济学 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 167089 号

房地产经济学

温海珍 曾辉 张凌 编著

责任编辑 许佳颖

文字编辑 金佩雯

封面设计 续设计

出版发行 浙江大学出版社

(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州中大图文设计有限公司

印 刷 浙江省良渚印刷厂

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 26.75

字 数 466 千

版 印 次 2014 年 9 月第 1 版 2014 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-13593-1

定 价 48.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部联系方式: 0571-88925591; <http://zjdxbs.tmall.com>

前 言

本书主要由四部分组成:第一部分为总论,介绍了房地产经济学的学科框架、基本理论和方法;第二部分从微观层次展开,分析了城市内部住房价格的空间变化规律、住房市场的演变与家庭住房选择行为、开发商项目开发时机的决策;第三部分从宏观层次展开,对宏观经济与房地产市场的关系、房地产波动与泡沫、房地产市场连锁反应以及房价与地价的内生性等问题进行了分析与阐述;第四部分为房地产市场调控与管制,主要探讨了房地产政策和住房保障制度对房地产市场的影响。

本书大量吸收、借鉴和应用了现有的相关教材和专家学者的研究成果。注重理论与实证的结合,是本书的一大特色。大部分的章节以专题的形式呈现给读者,对国内外相关研究进行总结和评述,并在每章末尾均提供相应的参考文献,以帮助读者了解该领域的研究脉络和最新进展,希望能够起到引导和借鉴作用。本书中的诸多实证研究来源于浙江大学房地产研究中心和浙江大学土木工程管理研究所承担的纵向课题,特别感谢贾生华教授、阮连法研究员以及他们所带领的研究团队。

本书涉及的项目有:①贾生华教授主持的国家社科基金重点项目“整顿和规范房地产市场秩序的制度设计、政策分析和路径选择研究”(10AZD016);②温海珍副教授主持的国家自然科学基金项目“基于住宅选择视角的城市居住空间分异微观机制研究”(40801057)、国家社科基金项目“基于特征价格模型的城市住宅价格空间分异机制研究”(05CJY017)、浙江省自然科学基金项目“城市中心演变对住宅价格影响的时空效应研究”(LY12D01005)和教育部留学回国人员科研启动基金项目“基于特征价格视角的城市住宅子市场动态演变机制研究”(2011-1139);③张凌副教授主持的教育部人文社科研究项目“中国城市住房市场投机行为研究——基于价量互动的研究视角”(11YJC790275)、浙江省自然科学基金项目“基于住房市场细分的子市场价格波动差异与联动研究”(Y7100155);④王媛博士主持的国家自然科学基金项目“政府干预下的土地出让方式选择:微观机制与经验证据”(71303060)。

本书由温海珍负责全书的总体策划、组织和修改定稿。各章编写人员

的分工情况为：曾辉负责第一章、第二章、第三章、第十三章；张凌负责第八章、第九章、第十章；王媛负责第七章、第十一章；其余各章由温海珍完成。在本书的写作过程中，浙江大学土木工程管理所的几位研究生帮助收集资料，并协助编写了部分初稿，具体为：陶云龙（第一、二、三章）、张燕（第四、五、六、十二章）、叶君波（第八、九、十章）、尹晶萍（第七、十一、十三章），陶云龙和张燕为本书做了大量的格式修订工作，在此一并表示感谢。本书的编著得到了浙江大学出版社黄娟琴和许佳颖老师的热情鼓励 and 大力支持，是她们的坚持和执着，促使了本书的尽早出版，在此一并表示衷心的感谢。最后，特别感谢罗尧治教授和姜秀英老师，在他们的努力下，浙江大学建筑工程学院为本书的出版提供了资金支持。

本书可作为房地产专业、土地经济与管理专业、工程管理专业的研究生、本科生教材，也可供房地产行业的开发者、管理者和研究者阅读参考。由于作者的学识和水平，书中肯定会有许多疏漏，甚至错误之处，恳请国内外同行给予批评指正，以便作者再版时进一步修改完善。

编著者

2014年5月于浙江大学紫金港

目 录

第一章 房地产经济导论	1
第一节 房地产与房地产业	1
一、房地产的概念、特征及类型	1
二、房地产业的含义、地位及作用	4
第二节 学科性质和研究对象	7
一、房地产经济学的学科性质	7
二、房地产经济学的研究对象	7
第三节 内容体系和研究方法	8
一、房地产经济学的内容体系	8
二、房地产经济学的研究方法	9
参考文献	10
第二章 房地产市场	11
第一节 房地产市场概述	11
一、房地产市场的含义及分类	11
二、房地产市场的基本特征	12
三、房地产市场的主体	14
第二节 房地产市场供求模型	16
一、房地产市场的需求	16
二、房地产市场的供给	23
第三节 房地产市场的四象限模型	28
一、四象限模型的基本原理	28
二、四象限模型的应用举例	30
参考文献	33

第三章 房地产价格	34
第一节 房地产价格概述	34
一、房地产价格的含义	34
二、房地产价格的分类	34
三、房地产价格的影响因素	36
第二节 土地价格	38
一、地租理论	38
二、区位理论	42
第三节 住宅价格	46
一、住宅特征价格理论:微观层次分析	46
二、住宅价格与经济基本面:宏观层次分析	48
参考文献	50
第四章 住宅价格空间分异	52
第一节 引言	52
第二节 国内外研究现状与进展	54
一、住宅价格空间分异的图形表达	55
二、住宅价格空间分异的影响因素	58
第三节 杭州市住宅价格空间分异模式	60
一、住宅价格空间表达	61
二、住宅价格空间分异的总体规律	66
第四节 杭州市住宅价格空间分异原因	70
一、特征价格模型构建	70
二、住宅价格空间分异的直接原因	83
三、住宅价格空间分异的外部动力	86
参考文献	89
第五章 居住空间与住房选择	92
第一节 引言	92
第二节 国内外研究现状与进展	94
一、城市居住空间分异基础理论	94

二、城市居住空间分异实证研究进展	99
三、住宅区位选择实证研究进展	102
第三节 杭州市居住空间分异模式分析	106
一、居住空间指标体系构建	106
二、居住空间总体分布模式	107
三、居住空间分布特征差异	110
第四节 杭州市住房选择实证分析	113
一、模型变量的确定	113
二、模型结果与讨论	114
参考文献	124
第六章 住宅子市场与空间效应	127
第一节 引 言	127
第二节 国内外研究现状与进展	128
一、住宅子市场的划分	128
二、住宅子市场的检验	130
三、住宅子市场研究述评	132
第三节 杭州市住宅子市场实证分析	133
一、子市场特征价格分析框架	133
二、子市场的住宅特征比较分析	137
三、子市场的住宅价格差异分析	142
第四节 住宅价格空间效应实证分析	149
一、住宅价格的空间计量分析基础	149
二、变量选择与模型设定	151
三、结果分析与讨论	152
参考文献	157
第七章 土地开发与企业投资决策	160
第一节 引 言	160
第二节 国内外研究现状与进展	161
一、投资决策分析方法及其发展	162
二、实物期权理论的标准分析框架	164

三、实物期权理论的拓展:期权博弈理论	167
四、土地投资的实物期权理论:研究主题与实证进展	171
第三节 理论模型	177
一、政策不确定与市场不确定:竞争外生的标准实物期权模型	177
二、竞争与不确定性:期权博弈模型	181
第四节 数据描述	184
一、样本描述	184
二、不确定性	187
三、竞争变量	191
四、控制变量	191
第五节 实证研究结果	194
一、生存分析模型	194
二、结果分析	195
三、小 结	199
参考文献	200
第八章 房地产市场与宏观经济	205
第一节 房地产业与宏观经济的协调发展	205
一、房地产业运行的社会经济环境	205
二、房地产业对国民经济发展的贡献	206
三、房地产投资与国民经济的互动关系	208
四、房地产市场规模和价格与社会经济发展的协调	213
第二节 房价和经济活动	218
一、房价和家庭消费	218
二、房价和投资	224
三、房价和金融系统	225
第三节 房地产市场与资本市场的关系	229
一、房地产市场与资本市场的联系	229
二、股票价格与房地产价格的关联性	233
参考文献	235

第九章 房价波动与房地产泡沫	238
第一节 房地产基本价值理论	238
一、与资产相关的基本价值	238
二、与经济基本面相关的基本价值	239
第二节 房地产价格波动	241
一、资产(股票/房地产)价格的均值回复	241
二、住房价格变化的短期正自相关性和长期负自相关性	244
三、住房价格变化与基本面的交互作用	246
第三节 房地产泡沫	247
一、房地产价格泡沫现象	247
二、房地产价格泡沫形成及其影响	250
三、房地产泡沫的理论解释	254
四、房地产泡沫的实证研究	266
参考文献	269
第十章 房地产市场连锁反应	274
第一节 住房价格连锁反应	274
一、住房价格的时间空间模型	274
二、房价连锁反应现象	276
第二节 连锁效应的解释——系数异质与空间依赖	280
一、理论模型	280
二、经验证据	282
第三节 我国各区域的住房价格波动	283
一、中国房地产市场各区域的住房价格波动	283
二、连锁反应的实证研究一:系数异质反应	284
三、连锁反应的实证研究二:空间依赖作用	292
四、连锁反应的原因分析	298
参考文献	299
第十一章 房价与地价的关系	302
第一节 引 言	302

第二节 国内外研究现状与进展	304
一、城市住宅价格的决定因素	304
二、城市住宅价格的序列相关	305
三、城市土地价格的决定因素	305
四、城市房价与地价的关系	306
第三节 房价与地价的内生性:对中国 21 个城市的实证研究	307
一、联立方程模型的构建	308
二、数据与变量说明	311
三、实证结果与讨论	315
第四节 土地出让价格信号对房价水平的影响:以杭州为例	327
一、基本模型构建	327
二、数据来源与说明	331
三、ARMA 模型的构建	334
四、结果分析与讨论	336
参考文献	339
第十二章 房地产政策与周期	342
第一节 中国房地产政策体系与演变	342
一、市场化起步阶段(1998—2002)	344
二、严控土地和贷款的供给紧缩阶段(2002—2004)	346
三、信贷紧缩、需求抑制阶段(2005—2007)	347
四、需求全面刺激阶段(2008—2009)	351
五、政策突转、供扬需抑阶段(2010)	353
第二节 理论基础与研究进展	355
一、房地产周期理论	355
二、影响房价周期波动的因素	358
三、经济基本面与房价波动	360
四、重大事件与房价	362
五、投资投机行为与房价	364
第三节 杭州市住宅价格周期波动实证分析	367
一、房价时间序列的 EEMD 分解	367
二、重构本征模态函数	370

三、重构结果的分析与讨论	373
第四节 重大事件对杭州市住宅价格影响的实证分析	375
一、重大事件与杭州市住宅价格总体波动	375
二、低频部分 IMF 与重大事件	378
三、重大事件的 BP 多断点检测	379
四、重大事件的影响程度分析	381
参考文献	383
第十三章 住房保障与房地产市场	387
第一节 我国保障性住房的发展历程	387
一、计划经济时代的住房福利分配制度(1949—1978)	388
二、计划经济向社会主义市场经济过渡期间的住房保障思路及形式	
(1978—1998)	389
三、社会主义市场经济条件下的住房保障思路及形式	
(1998 年至今)	391
第二节 主要发达国家住房保障模式的演变	393
一、英国住房保障模式发展的总体路径	393
二、美国住房保障模式发展的总体路径	395
三、新加坡住房保障模式发展的总体路径	396
四、对我国保障性住房发展的启示	398
第三节 保障性住房对商品房市场的影响	399
一、对涉及挤出效应的相关经济计量模型的评述	401
二、挤出效应的市场机理分析	404
三、浙江省住宅市场挤出效应实证分析	407
四、结论性评述	411
参考文献	412

第一章 房地产经济导论

房地产经济学研究的是房地产业经济领域的内容,总体上从属于经济学,但房地产业具有自身的特点及其独特的经济运行规律,因此,房地产经济学的理论体系相对独立。学习房地产经济学时,首先应对房地产的相关概念,房地产经济学的学科性质、研究对象以及房地产经济学的内容体系、研究方法等有一个概括的了解,以便从总体上把握房地产经济学的脉络。本章为全书的导论部分,共分为三节,主要对上述问题进行探讨。

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的概念、特征及类型

1. 房地产的概念

房地产概念在我国内地和港澳地区广泛使用,有广义和狭义之分。香港房地产不包括乡村房产和地产,属于狭义的城市房地产概念;澳门房地产包括乡村房地产,但澳门基本上没有乡村地区,因此澳门房地产概念只能称为形式上的广义房地产概念。

目前大陆地区对房地产的内涵存在不同的理解,但都倾向于狭义的城市房地产概念。几种比较常见的定义(董藩,2012):一是认为房地产是房屋财产与土地财产的总称;二是认为房地产即不动产;三是认为广义的房地产不仅包括土地、土地上的永久建筑物、基础设施以及诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地所有权有关的所有权利或利益。狭义的房地产仅指土地以及土地上的永久建筑物和由它们衍生的各种物权;四是董藩等学者在总结其他学者各种定义的基础上,提出房地产即房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产范畴。

综合上述观点,考虑到我国土地所有权归国家或集体所有,我们从物质形态和经济关系角度出发,将房地产定义为:房地产是建筑及其附属物与建

筑地块的有机结合,是房屋所有权与土地使用权的统一。

2. 房地产的特征

房地产的特征主要包括自然特征和经济特征。房地产属于不动产,具备不动产的诸多特性,如位置固定性、耐久性、体积庞大、异质性等。同时,房地产与一般的不动产的区别在于,房地产使用周期很长,住宅的设计寿命一般为 50 年,随着时间的推移,房地产还具备保值增值的功能。

房地产的主要特征可以归纳为以下几个方面。

(1) 位置固定性

位置固定性即房地产的不可移动性。土地是不能移动的,附着在其上的建筑物一般情况下也不能移动位置。位置固定性造成房地产市场交易的范围受到限制,但房地产的价值就在于其位置。住宅类物业的价值主要由其周边的各类配套设施、自然环境所决定;商业类物业的价值与位置的关系更大,在商业地产选址中,向来非常重视地段,地段好坏甚至决定项目成败。李嘉诚关于决定地产投资最重要的考量因素的论断就是“地段,地段,还是地段”。

(2) 供求区域性

供求的区域性与位置固定性密切相关。黄金、债券、股票、古玩以及其他有形或无形的财产,如果持有人所在地没有交易市场,他可以拿到其他地方进行交易。但房地产截然不同,房地产的消费需求可以称为一种派生需求,主要由学习、工作、生活地点所决定。但房地产的投资需求有所不同,主要受房地产市场发展潜力和房价上涨预期影响,投资资金可以在全国甚至全世界范围内流动。

(3) 使用长期性

土地是不会被消灭的,即使我国的土地所有权归属国家或集体,土地使用权的年限也较长,如住宅类用地年限为 70 年,工业用地年限为 50 年,商业用地年限为 40 年。地上建筑物及其附属物也具有很长的寿命,一般住宅的建筑设计寿命达 50 年,部分重要建筑的寿命在 100 年以上。因此,房地产具有寿命期长、使用周期长的特点。

(4) 投资消费二重性

“住”是人类最基本的需求之一,房屋的首要功能是满足人们的居住生活需要。在房地产市场化改革之前,住房的消费属性占支配地位。即使当房地产成为投资热点之后,以刚性需求、改善性需求为代表的消费性需求仍然占主导地位。房地产的投资性在于房地产具有保值、增值性的功能。房地产是相对稀缺的产品,我国人口数量庞大,适宜居住的地区面积相对较

小,且区域经济发展极不平衡,这就造成我国部分大中城市的房价处于持续上涨的态势,其上涨的幅度远大于一般投资的收益水平。但房地产投资额巨大,某些城市一套住房的价格动辄几百万元,甚至上千万元,且房地产的周期性明显,流动性差,因此房地产投资的风险较大。

(5) 政策性

房地产业的发展关系到人民群众的幸福生活、社会的和谐稳定和国民经济的持续健康发展。房价过高,超出普通百姓的承受能力,会影响社会稳定,激发社会矛盾。房地产业的关联度性强,对国民经济的发展起着重要的推动作用。房价过低会影响开发商投资房地产的热情,房价上涨过快则容易出现泡沫,影响国家经济安全。日本和我国香港特区都曾出现过房地产泡沫破灭的危机。日本自20世纪90年代泡沫破灭之后,至今都未完全走出经济困境。因此,房地产市场需要政府的宏观调控。我国政府自2003年起,为打击投机性需求、保持房价在合理水平,从房地产信贷、土地供给、房价控制、税收、购房资格等角度推出了一系列的调控措施,但调控效果并不理想,我国房地产市场还缺乏调控的长效机制。

3. 房地产的类型

房地产种类繁多,根据不同的需要,可以从不同的角度对房地产进行分类。根据用途的不同,可以将房地产分为居住和非居住房地产两大类。

(1) 居住类房地产

根据产权的不同,居住类房地产可以进一步细分为商品房和保障性住房。

商品房是指由具有经营资格的房地产开发公司取得土地使用权后,进行开发建设,并以市场价出售的住宅。商品房属于商品,具有商品的一般属性,拥有明确的产权,可以在市场上自由买卖流通。根据建筑类型、装修档次等的不同,商品房可以进一步分为普通商品房、高档公寓、跃层住宅、联排、独栋别墅等类型。商品房的土地使用年限一般为70年。

保障性住房是与商品房相对应的一个概念。商品房是由房地产开发企业开发,面向收入较高群体的住宅;而保障性住房是政府直接建设或制定激励政策,鼓励开发商开发面向中低收入群体的住宅。政府对保障性住房的建设标准、销售价格或租金等方面有所限制。当前,我国保障性住房的具体形式包括限价商品房、经济适用房、公共租赁房和廉租房,部分地区将定向安置房也包括在保障性住房的范围之内。

(2) 非居住类房地产

根据用途不同,非居住类房地产可以进一步细分为生产用房、商业用

房、办公用房、大型综合体等。

生产用房是指供生产活动用的房屋,如工业、交通运输业、建筑业等生产活动中使用的厂房、车间、仓库、办公室、实验室及生活服务用房等。生产性用房的土地使用年限一般为 50 年。

商业用房是指各类商场、商店、餐饮、酒店等从事商业和为居民生活服务所用的房屋。商业用房的土地使用年限为 40 年。

办公用房是指各企事业单位及机关、团体、学校、医院等办公所用房屋。其中,档次较高、设备较齐全的称为高标准写字楼,条件一般的称为普通办公用房。

大型综合体也称为“城中之城”,基本具备现代城市的全部功能。它将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等业态进行组合,并在各部分间建立相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率的综合体。大型综合体的土地使用年限一般为 40 年。

二、房地产业的含义、地位及作用

中国的房地产业是一个既古老又新生的产业,据《韩非子·外储说左上》记载,战国初年,晋国农民为攀登仕途,纷纷“弃其田耘,卖宅圃”,说明当时就出现了住宅的交易。我国现代房地产业在改革开放之后才逐渐起步,并在 1998 年停止福利分房、推出个人住房按揭贷款政策后得到迅猛发展。

1. 房地产业的含义

产业是指具有某种同类属性的企业集合,它是一种社会分工现象,随着社会分工的产生而产生,并随着社会分工的发展而不断发展(陈晓锋、王琼,2011)。随着商品经济的发展,房地产已经成为一个独立的产业,但不同学者对房地产业的定义有所差异。周诚(1997)认为,房地产业是从事房地产开发、经营、管理、服务的行业;张永岳(1998)将房地产业定义为从事房地产开发建设、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务(如融资、置换、装修、维修、物业管理)等经济活动的行业;曹振良(2003)则认为,从一般经济运行机理来说,现代房地产业是兼备第二、第三产业的生产经营型产业,即可称为广义的房地产业,从国民经济核算和统计管理的角度看,房地产业应归类于流通领域的第三产业,即可称为狭义的房地产业。

房地产业与建筑业密切相关,建筑业完成房地产的开发建设,是房地产业发展的前提和基础,但两者的性质完全不同。建筑业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计工作的生产部门,是物质生产部门,属于第二产业。根据国民经济行业分类(GB/T 4754—2011)办法,房地

产业是涵盖房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动及其他房地产业等经济活动的行业。从其涵盖的经济活动分析,房地产业属于第三产业。

2. 房地产业的地位及作用

一个行业的地位是指它在整个国民经济中与其他行业相比存在的必要性、重要性,以及对其他行业的制约和影响。住房市场化改革之后,我国房地产行业快速发展,在拉动建筑、建材、家电家居用品及金融等相关产业的发展,促进居民消费结构升级和改善民众生活条件等方面都起到举足轻重的作用。房地产行业已成为我国国民经济发展的先导产业、基础产业和支柱产业(庾莉萍,2010)。

(1) 房地产行业是我国国民经济发展的先导产业

先导产业(Leading Industry)是指在国民经济体系中具有重要地位,并在国民经济规划中先行发展,以引导其他产业往某一战略目标发展的产业或产业群。它的选择对一个国家或地区的中长期发展具有战略性作用(李响,2005)。先导产业的一个重要特征是具备很强的关联性,产业关联是指在国民经济中一个产业的发展对其相关产业发展产生的不同程度的连锁反应。房地产业与其他产业存在三种关联关系:①后向关联,即房地产业与向本产业供给生产要素的产业的关联,房地产业对该产业主要产生需求拉动作用;②前向关联,即房地产业与需求本产业产品或服务的产业的关联,房地产业对该产业主要产生供给推动作用;③环向关联,房地产业与那些既向本产业提供生产要素又将本产业产品或服务作为其生产要素的产业的关联,房地产业对该产业产生拉动和推动双向作用(刘水杏,2004)。

房地产业从前期决策、设计、施工、营销到物业管理等各个阶段,都需要其他行业的支撑,同时推动相关产业的发展。房地产业的发展可以带动冶金、建筑、建材、机械、设备、电器、家具等行业的发展,并能够促进金融、商务、商贸、交通、旅游和休闲等现代服务业的综合发展。据统计,在我国每增加1亿元的住宅投资,其他23个相关产业相应增加投入1.48亿元,被带动的直接相关和间接相关的产业达60多个。同时,住宅消费的提高还能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生产资料和生活资料消费的相应增长,其比率大约是1:6(许元林,2011)。因此,房地产业对经济发展具有巨大的推动作用,是经济发展的助推器、火车头,是国民经济发展的先导性产业。

(2) 房地产行业是我国国民经济发展的基础产业

基础产业是指社会经济活动所依赖的基础设施与基础工业。先导产业与基础产业的区别主要在于立足点不同:先导产业立足于推动、带动相关产