



励学·经济学系列

现代房地产经济学

高波 编著



励学·经济学系列

国家社会科学基金重点项目(08AJY010)阶段性成果

现代房地产经济学

高波 编著

 南京大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

现代房地产经济学 / 高波编著. —南京:南京大学出版社, 2010. 8

(励学·经济学系列)

ISBN 978-7-305-07460-8

I. ①现… II. ①高… III. ①房地产经济学
IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 163478 号

出版发行 南京大学出版社
社 址 南京市汉口路 22 号 邮编 210093
网 址 <http://www.NjupCo.com>
出版人 左 健
丛 书 名 励学·经济学
书 名 现代房地产经济学
编 著 者 高 波
责任编辑 耿飞燕 编辑热线 025-83594087
照 排 南京玄武湖印刷照排中心
印 刷 常州市武进第三印刷有限公司
开 本 787×1092 1/16 印张 23 字数 560 千
版 次 2010 年 8 月第 1 版 2010 年 8 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-305-07460-8
定 价 39.80 元
发行热线 025-83594756 83686452
电子邮箱 Press@NjupCo.com
Sales@NjupCo.com(市场部)

* 版权所有,侵权必究

* 凡购买南京大学出版社图书,如有印装质量问题,请与所购
图书销售部门联系调换

作者简介

高波 博士,经济学教授,博士生导师,任职于南京大学经济学院;现任南京大学不动产研究中心主任,国家教育部人文社科重点研究基地——南京大学长江三角洲经济社会发展研究中心教授;兼任世界华人不动产学会常务理事、江苏省房地产经济学会副会长、江苏省经济学会副秘书长等职;是国内数家大型企业和上市公司的高级顾问和独立董事。

高波教授出版了《转型期中国房地产市场成长:1978~2008》、《现代房地产经济学》、《发展经济学:要素、路径与战略》等著作 10 余部,在《经济研究》、《管理世界》等正规学术刊物发表论文 120 多篇,主持了国家社会科学基金重点项目(08AJY010)“扩大内需与引导住房理性消费的宏观经济政策研究”、国家社会科学基金项目(06BJY084)“中国房地产业:周期波动、宏观调控与健康发展”、国家自然科学基金项目(70672016)“文化资本、企业家精神与经济增长:浙商与粤商成长的经验研究”、教育部人文社会科学研究规划基金项目(05JA790036)“中国房地产市场:泡沫、调控与效应”等省部级以上研究课题 10 多项,获得了省部级以上科研奖励 10 多项。高波教授的研究方向是:发展经济学、企业家理论、房地产经济与金融等。

内容简介

房地产经济学是一门研究对象独特、现实性强、新兴而引人注目的应用经济学科。任何个人、机构和部门都与房地产经济活动发生直接的关系。家庭的消费和投资选择、公司的投资和经营活动以及政府的经济政策和市场管制都离不开房地产经济理论的指导,房地产经济理论研究和实践探索日新月异。

本书以房地产经济运行为主线,沿着房地产、房地产业、房地产制度、房地产市场和政府职能这一线索,构造逻辑结构。全书界定了房地产的内涵和自然经济社会特性;分析了房地产业成长的条件和规律;阐述了房地产制度理论和现实;研究了房地产市场的运行机制和房地产供求、房地产价格理论;探讨了房地产投资和房地产金融原理;阐明了房地产税收理论和实践;明晰了公共房地产和住房保障的政府职能;研讨了房地产周期波动与宏观调控的理论和实践。

本书既可作为高等院校经济学类和管理学类或房地产经济管理专业的高年级本科生、研究生及 MBA 的教材或教学参考书,也可供相关经济管理领域的研究人员、政府决策部门、房地产企业经营管理参考使用。

前 言

房地产经济学是一门以房地产经济运行现象及其资源配置活动为独特研究对象、具有很强综合性和交叉性、新兴而引人注目的应用经济学科。本学科根据经济学的基本假设,运用现代经济学分析方法,以解决现实问题为导向,为个人和企业提供房地产经济决策的科学依据,同时,注重从行业和市场层面揭示房地产经济运行的规律,研究房地产业政策,并从宏观经济角度,分析房地产经济运行的政府职能,研究房地产周期波动等现象。

在中国历史上,土地和房屋的租赁、买卖活动从来没有间断过,但现代意义上的房地产市场是在鸦片战争之后发展起来的。到新中国建立前,一些大城市的房地产市场已颇具规模。1949年以后,中国房地产市场进行了全面的整顿和严格管理,在1956~1978年,随着对土地和房地产私有制的否定,中国的房地产业和房地产市场处于空白状态。1978年改革开放以来,中国房地产市场逐步萌芽和发育,特别是2000年以后,中国房地产业高速增长,并迅速成长为国民经济的支柱产业,房地产市场日趋完善。中国房地产市场逐步成长和发育,从根本上提高了资源配置的效率,改善了人们的生活水平。这是中国经济转型期的一个重要成果。具体地说:①中国持续的房地产制度创新,房地产市场已经成为房地产资源配置的基础。②中国房地产业的高速成长,促进了城市化水平的持续提升,为传统社会向现代社会转变创造了更好的条件。③中国房地产市场与国际房地产市场的联系越来越密切,国际资本流动对中国房地产市场的影响力日渐增强。与此同时,中国房地产市场在国际资产市场中的地位不断突显。

当然,中国房地产业快速发展的同时,也存在一些影响社会和谐的问题。一是房地产价格上涨较快,与广大居民的收入水平及住房承受能力的差距较大。二是房地产泡沫发生的风险增大。房地产具有一定的虚拟资产特性,虚拟资本提供了市场投机的机会,当虚拟经济超过实体经济可以支持的程度时,就会形成经济泡沫。可以说,从经济泡沫到泡沫经济只是一步之遥,在房地产投机活跃和房地产虚拟经济规模快速扩张的条件下,极有可能导致房地产泡沫的破裂。行为经济学的研究表明,在房地产这种具有虚拟资产特性的市场上,非理性的消费、投资和投机活动是导致价格剧烈波动的决策基础。三是房地产市场秩序不够规范。房地产市场上存在的一些信用缺失、规则缺失、秩序混乱的现象既降低了效率,也容易导致经济社会的不和谐。四是在房价快速上涨、居民购房压力普遍加大的情况下,住房保障进展缓慢,不能适应房地产业快速增长的要求。

研究中国的房地产经济运行问题,需要有长期而扎实的跟踪分析,需要将一般规律与中



国实践有效结合,需要有更多的专题性研究成果。1988年,我从攻读硕士学位开始,涉足土地经济学和房地产经济学研究,不知不觉已经在这一领域耕耘了20多年。1993年,我获得博士学位到南京大学工作后,一直为南京大学经济学系高年级本科生讲授《房地产经济学》这门课,后来又为MBA讲授《房地产经营与管理》。2004~2007年,我主持完成了江苏省社会科学基金项目“新一轮宏观调控背景下的房地产业政策及江苏省对策分析”(04ELB007)的研究。2007年,我领衔编著的《现代房地产经济学导论》,由南京大学出版社出版。2005~2009年,我主持完成了教育部人文社会科学研究规划基金项目“中国房地产市场:泡沫、调控与效应”(05JA790036)的研究,并在此基础上由经济科学出版社出版了专著《转型期中国房地产市场成长:1978~2008》(2009年版)。2007~2009年,我主持完成了国家社会科学基金项目“中国房地产业:周期波动、宏观调控与健康发展”(06BJY084)的研究,主要从房地产周期波动的角度,集中研究中国房地产业的中长期发展规律。关于这项研究,我和课题组主要成员已在《管理世界》《财贸经济》《经济理论与经济管理》《经济科学》《产业经济研究》《统计研究》《经济评论》《当代经济科学》《改革》《经济前沿》及 *Frontiers of Economics in China* 等学术刊物上陆续公开发表了40多篇学术论文。课题总报告也将作为专著出版。2009年,在应对全球金融危机的背景下,全国哲学社会科学规划办公室,向我下达了国家社会科学基金重点项目“扩大内需与引导住房理性消费的宏观经济政策研究”(08AJY010),我迅速组织人力投入课题研究。

作为一个长期跟踪研究的历史见证者和理论工作者,我目睹了中国房地产制度的改革、房地产业发展 and 房地产市场成长的主要过程,有深切的实际感受,是这个时代的幸运者。通过对这些课题的研究,我对房地产经济运行的特征和规律有了更深刻的认识。因此,我有了独立撰写一本《现代房地产经济学》的念头。呈现在读者面前的这本书,也是我对20多年来从事房地产经济理论研究和教学工作做的一个阶段性总结。

在发达国家,房地产业相对成熟,房地产市场比较完善,房地产经济活动主要是存量房地产的交易活动和大量房地产金融活动,这也成为房地产经济研究的主要内容。在我国,房地产业发展的时间较短,房地产市场仍不成熟,房地产开发投资活动十分活跃。因此,现阶段在中国撰写房地产经济学教材,既要科学阐述房地产经济运行的基础理论和基本规律,又要紧密结合中国房地产经济发展的理论前沿和实践中的热点问题展开分析,并使教材在普及房地产经济学知识,解释房地产市场现象,揭示房地产经济发展规律,解答房地产决策难题等方面发挥很好的作用。这是我在思考确定《现代房地产经济学》逻辑体系时提出的要求,并力争使本书在理论方法和结构体系上具有较大的突破和创新。具体地说,本书有以下几个方面的显著特点。

第一,本书围绕房地产经济运行的市场机制和政府职能这一主线,沿着房地产、房地产业、房地产制度、房地产市场和政府职能这一线索,构造逻辑体系。全书以房地产的自然、经济、社会特性为出发点,从经济理论和产业政策角度分析了房地产业成长的条件和规律;阐述了房地产制度理论和现实;研究了房地产市场的运行机制和房地产供求、房地产价格理

论;探讨了房地产投资和房地产金融原理;阐明了房地产税收理论和实践;明晰了公共房地产和住房保障的政府职能;研讨了房地产周期波动与宏观调控的理论和实践。

第二,房地产经济学是应用性很强的学科,本书无论在内容安排上还是在观点论述上,都着眼于房地产经济的实践需要,介绍一些对现实具有较大指导作用的内容。同时,本书尽可能广泛介绍国内外学术界的最新研究成果,努力进入专业研究前沿,以提高学术研究水平。

第三,本书在理论方法上应用了现代经济学的大量研究成果,并注重体现房地产经济学的独特性,既丰富了现代经济学的研究成果,又拓宽了房地产经济学的研究视阈。

当然,房地产经济学研究还有非常广阔的空间需要继续拓展,还有大量现实性的问题需要进行专题研究。例如,转型期中国的房地产制度创新研究、如何更有效地实施房地产市场的宏观调控研究、快速城市化背景下中国房地产业成长研究、房地产企业研究、中国居民公共住房保障体系研究、国际房地产价格传导机制研究等。这些都有待同行共同努力。

《现代房地产经济学》的出版得到了许多人的大力帮助和热情支持。在此,我对他们表示最诚挚的谢意。南京大学商学院和南京大学经济学院的领导、同事和学生为本书的写作给予了长期的支持,特别是大家创造的良好学术氛围,对我既是一种激励也是一种鞭策。国内外的房地产经济理论研究专家和学者给予我许多有价值的建议,我在与这些同行的交流中获益匪浅,在本书中借鉴了很多学者的研究成果。在我从事房地产经济理论研究的过程中,江苏省及南京市的相关政府部门给我提供了调研、学习的机会和一些难得的数据资料。正是来自多方面的帮助和鼓励,才使本书如期出版。

呈现在读者面前的《现代房地产经济学》一书,是在2007年出版的《现代房地产经济学导论》的基础上重新确定逻辑体系而撰写完成的,部分章节参考了葛扬教授、厉伟博士和张志鹏博士撰写的内容。我指导的在读博士研究生骆祖春、陈健为本书的出版做了大量细致而具体的工作,充分显示了他们的才华和敬业精神。我指导的已毕业博士研究生李燕燕博士、洪涛博士、毛中根博士、宋勃博士、孙建波博士、邹琳华博士、王辉龙博士、王先柱博士、赵奉军博士,博士研究生王斌、王文莉和硕士研究生胡卫兵、尹睿智、梁颖、邓波、高戈、罗小刚、李雨等人为本书做了不少查找数据和绘制图表的具体工作。所以,《现代房地产经济学》一书的出版,也是上述各位共同努力的成果。在初稿完成后,我又对全书进行了多次的修改和完善。尽管我们做了大量细致深入的工作,但是错误之处还是在所难免,恳请各位读者给予指点和谅解。

南京大学出版社社长左健先生对本书的出版给予了大力支持。南京大学出版社耿飞燕编辑为本书的出版付出了大量的心血和辛勤的劳动。在此,我对他们深表敬意和衷心的感谢。

高波

2010年5月20日于南京大学商学院2006室

目 录

前 言 绪 论

- 一 房地产经济活动与经济学理论..... 1
- 二 房地产经济学的研究对象和学科特点..... 3
- 三 房地产经济学与其他学科的关系..... 5
- 四 房地产经济学的主要研究方法..... 7
- 五 本书的逻辑框架..... 9

第一章 房地产:内涵与特性

- 第一节 房地产的界定与分类 12
 - 一 房地产的内涵 12
 - 二 房地产与相近概念简析 14
 - 三 房地产的分类 15
- 第二节 房地产:从三个视角的理解..... 18
 - 一 作为一种实物和空间的房地产 18
 - 二 作为一种生活必需品或一种生产要素的房地产 19
 - 三 作为一项财产和一组权利束的房地产 19
- 第三节 房地产的特性 26
 - 一 位置的不动性 26
 - 二 使用的耐久性 26
 - 三 异质性 27
 - 四 投资、消费的两重性..... 28
 - 五 增值性 28
 - 六 房地产产权的可分割性 28
 - 七 开发使用的外部性 29
 - 八 文化美学特性 29

第二章 房地产业:形成、定位与发展

- 第一节 房地产业的形成 32
 - 一 房地产业的概念与构成 32



二	工业化、城市化与房地产业的兴起	33
三	产业结构演变与房地产业成长	36
四	消费结构升级与房地产业扩张	37
第二节	房地产业的性质定位与功能定位	39
一	基于不同产业分类的房地产业性质定位	39
二	支柱产业:房地产业的功能定位	42
第三节	房地产业与国民经济的相互关系	46
一	房地产业在国民经济发展中的主要作用	46
二	国民经济主要经济变量对房地产业的影响	47
三	房地产业与国民经济的协调发展	50
第四节	中国房地产业发展分析	51
一	中国房地产业的发展历程	51
二	中国房地产业发展的特征	53
第三章	房地产制度:功能、变迁及国际比较	
第一节	房地产制度的实质、类别与功能	60
一	制度理论与房地产制度	60
二	房地产制度体系	64
三	房地产制度的功能	66
第二节	土地制度分析	68
一	土地制度的内涵与模式	68
二	中国城市土地制度的变迁	70
三	中国农村土地产权制度变革和制度安排	74
四	土地制度的国际比较	76
第三节	住房制度分析	77
一	住房制度的内涵与类型	77
二	中国的住房制度变迁与住房制度安排	78
三	住房制度的国际比较	81
第四章	房地产市场:体系、结构与运行	
第一节	房地产市场的内涵、体系与构成要素	85
一	房地产市场的内涵和特性	85
二	房地产市场体系	88
三	房地产市场构成要素	91
第二节	房地产市场结构	95
一	房地产市场的区域垄断	95
二	房地产市场的市场势力	100



三	房地产市场进入壁垒	101
第三节	房地产市场的运行与功能	104
一	房地产市场运行机制	104
二	房地产市场运行的功能	106
第五章	房地产需求、供给及其均衡分析	
第一节	房地产需求分析	108
一	房地产的需求法则和影响因素	108
二	消费性房地产(住宅)需求	111
三	生产要素房地产需求	116
四	房地产投资及理财需求	119
五	房地产的需求弹性	121
第二节	房地产供给分析	123
一	房地产的供给法则和影响因素	123
二	土地供给的一般条件	125
三	房产供给:生产函数	126
四	房地产的供给弹性	128
第三节	房地产的供求均衡及其调节	129
一	房地产供求均衡分析	129
二	房地产空置率分析	130
三	房地产市场均衡的四象限模型	132
第六章	房地产价格:本质、决定因素及波动	
第一节	地租、地价理论	137
一	地租、地价理论的发展脉络	137
二	古典政治经济学及古典经济学的地租理论	139
三	马克思主义地租、地价理论	140
四	新古典经济学及现代经济学的地租、地价理论	141
第二节	房地产价格的本质、特性及其构成	142
一	房地产价格的形式与本质	142
二	房地产价格的特性	144
三	房地产价格的构成	146
四	影响房地产价格变化的主要因素	148
第三节	厂商行为与房价的决定	150
一	基于供给的房地产价格	150
二	基于供求均衡的房地产价格	154
三	基于开发商定价策略的房地产价格	156



第四节	存量-流量模型与住宅价格决定	161
一	住宅价格的决定	161
二	住宅价格的动态变化	161
第五节	影响房价变化的外生变量	163
一	利率与房地产价格	163
二	汇率与房地产价格	164
三	股价与房地产价格	166
第六节	房价波动的心理因素	167
一	预期与房价波动	167
二	房地产价格泡沫形成的心理基础	168
第七节	中国的房价波动和房价决定因素的实证检验	169
一	中国的房价走势与房地产泡沫	169
二	中国房价决定因素的实证检验	171
第七章	房地产投资:收益、风险与决策	
第一节	房地产投资的一般原理	174
一	房地产投资的概念	174
二	房地产投资的过程与类型	175
三	房地产区位理论	178
四	资本资产定价模型	181
五	贝叶斯决策理论	184
第二节	房地产投资收益分析	185
一	房地产投资收益的概念	185
二	房地产投资收益的经济效果评价指标	187
第三节	房地产投资风险分析	187
一	风险-收益及风险-效用原理	187
二	房地产投资风险的种类和产生的原因	189
三	房地产投资风险的识别和度量	191
四	房地产投资风险的防范与处理	193
五	房地产项目投资风险控制	194
第四节	房地产投资决策	197
一	房地产投资决策的内涵	197
二	房地产投资决策过程	197
三	房地产投资决策的类型	198
四	房地产投资决策的指标和方法	199
五	房地产投资决策方法的新探索	206



第八章 房地产金融:融资方式与工具创新

第一节 房地产金融的发展、体系及其理论	209
一 房地产金融的产生与发展	209
二 房地产金融的类别与体系	211
三 房地产金融的基本理论	216
第二节 房地产信贷融资分析	217
一 信贷融资的运用方向	217
二 信贷融资的主要方式	219
三 信贷融资的主要决定因素	221
四 抵押贷款的方式选择	222
第三节 房地产证券融资:抵押贷款二级市场、股票和债券	225
一 抵押贷款二级市场	225
二 房地产股票融资	227
三 房地产债券融资	228
第四节 房地产投资信托基金(REITs)分析	229
一 REITs的概念界定	229
二 REITs的起源及发展沿革	230
三 REITs的种类	231
四 REITs的运作流程	232
五 中国REITs的发展	233
第五节 房地产信托、房地产保险与住房公积金	234
一 房地产信托	234
二 房地产保险	235
三 住房公积金	236

第九章 房地产税收:功能、经济效应与体制比较

第一节 房地产税收的特征、功能与构成要素	239
一 房地产税收的概念	239
二 房地产税收的特征	240
三 房地产税收的功能	241
四 房地产税收的构成要素	241
第二节 房地产税收的经济效应分析	245
一 房地产税收的收入效应和替代效应	245
二 利用补偿需求曲线计算房地产税收引起的效率损失	247
三 房地产税收归宿均衡分析	249
四 房地产税收经济效应的实证分析	255



第三节	房地产税收体制分析	257
一	房地产税收体制的内涵	257
二	中国房地产税收体制的沿革与制度安排	257
三	房地产税收体制的国际比较	263
第十章	公共房地产与住房保障	
第一节	公共房地产的性质与类型	271
一	公共物品与公共房地产	271
二	公共房地产的类型	273
第二节	公共房地产的供给机制与供给体系	275
一	公共房地产的供给机制	275
二	公共服务房地产供给	277
三	社会事业房地产供给	278
四	基础设施供给	279
第三节	公共住房保障分析	280
一	公共住房政策的国际比较	280
二	中国公共住房政策的演进	284
三	经济适用房保障分析	287
四	廉租住房保障分析	289
第十一章	房地产周期波动与宏观调控	
第一节	房地产周期波动:内涵与事实	294
一	房地产周期的概念	294
二	房地产周期的划分和特征	295
三	部分国家和地区的房地产周期	297
四	中国的房地产周期波动分析	302
第二节	房地产周期波动的理论解释	308
一	经济周期波动理论	308
二	房地产周期波动的影响因素	311
第三节	房地产市场宏观调控	313
一	房地产市场宏观调控的目标	314
二	房地产市场宏观调控的主要手段和政策工具	315
三	中国房地产市场宏观调控的过程与效应	317
附录:	常用中外房地产经济数据	329



绪 论

内 容 提 要

1. 房地产经济活动与经济学理论之间的关系。
2. 房地产经济学的研究对象和学科特点。
3. 房地产经济学与其他学科的关系。
4. 房地产经济学的主要研究方法。

一 房地产经济活动与经济学理论

作为一个重要的经济现象和研究领域,房地产一直受到经济学家的关注。时至今日,房地产经济活动与经济学理论研究之间已日益紧密结合,一方面,人们借助经济学的成熟理论和分析工具加深了对房地产经济运行规律的认识,澄清了关于房地产经济运行认识上的大量谬误;另一方面,房地产经济活动的一些独特现象也极大地丰富和发展了经济学理论,为验证假说提供了恰当的材料。

基于不同时期经济学研究重点的差异,经济学家对房地产及其经济现象的关注大致包括以下三个方面。

一是从财富增长的视角来讨论土地与房屋资产。经济学和财富历来就有着密切的关系,特别是早期的经济学家,把经济学看成是研究财富的学问。如穆勒在1848年出版的《政治经济学原理》一书中,对政治经济学的定义是:“研究财富的性质及其生产和分配规律的,包括直接或间接地研究使人类或人类社会顺利地或不顺利地追求人类欲望的这一普遍对象的一切因素所起的作用”(2005,第13页)。而房地产作为一种非常普遍和重要的不动产必然会进入古典经济学的视野。亚当·斯密(2004[1776],第257~258页)在对国民财富性质与原因的分析中也涉及到房地产,他在对资财的划分中根据房地产的用途来界定其性质,他指出:“仅供居住的国内房屋,也是这个部分(留供目前消费的)中的一个部分。投在房屋上的资财,如该屋是由其所有者自住,那么,从那时起,即失去资本的作用,就是说,它对屋主不提供任何收入。”“租屋与人,可以取租,但房屋本身不能生产任何东西,租户仍须从劳动、资本或土地上所得的收入来付租金。所以,对于屋主私人,它虽提供收入,因而有资本作用,但对社会公众,则不提供收入,不能有资本作用。”根据用途,斯密也将房地产划归为固定资本,他指出:“一切有利润可取的建筑物,如商店、堆栈、工场、农屋、厩舍、谷仓等。这类建筑

物,不仅对出租房屋的屋主提供收入,而且对纳租的人也是获取收入的手段。这种建筑和住屋大不相同。这是营业上的用具,也应该视为营业上用具。”在斯密前后,还有许多经济学家如配第、李嘉图、萨伊、杜能等人都对地租的性质提出了自己的看法。

马克思和恩格斯则从财富分配的角度分析了房地产的本质。恩格斯在其《论住宅问题》中较早地关注了产业革命后的城市住房问题,提出了“住宅缺乏现象”。马克思不仅提出了详尽的地租理论,还论及房地产的性质,指出:“资本能够固定在土地上,即投入土地,其中有的是比较短期的,如化学性质的改良、施肥等,有的是比较长期的,如修排水渠、建设灌溉工程、平整土地、建造经营建筑物等。我在别的地方,曾把这样投入土地的资本,称为土地资本。它属于固定资本的范畴”(马克思,1975[1894],第697页)。他还指出,“对建筑地段的需求,会提高土地作为空间和地基的价值,而对土地的各种可用作建筑材料的要素的需求,同时也会因此增加”(马克思,1975[1894],第871页)。当然,马克思也强调指出,决不能得出结论说,不能移动的物品本身一概都是固定资本。“它们,例如住宅等,可以属于消费基金,因而根本不属于社会资本,虽然它们是社会财富——资本只是其中的一部分——的要素”(马克思,1975[1885],第234页)。住房不仅作为一种财富和资本而存在,还由于能够满足人们的基本需求而成为重要的利益诉求和社会地位的象征。正如恩格斯在《英国工人阶级状况》中所说:人们遮风避雨的需要得到满足的方式,为所有其他生活需要得到供应的方式提供了一种度量标准。

二是从资源配置的视角来分析房地产市场。2001年诺贝尔经济学奖得主、当代著名经济学家斯蒂格利茨(1997,第10页)认为:“经济学研究社会中的个人、厂商、政府和其他组织是如何进行选择的,这些选择又怎样决定社会资源如何被利用。”显然,房地产作为一种重要的资源,其配置问题必然得到关注,因此,房地产的供给、需求和价格就成为研究的重点。在20世纪60年代,房地产市场分析的主要形式是马歇尔方式,住房服务市场的供求均衡成为分析的核心;在《城市与住房》这篇现代名著里,穆特规范化和扩展了马歇尔的分析,提出了静态分析的住房市场模型。到20世纪70年代,由于居住区位理论和新城市经济学、非静态的耐久性住房模型以及斯威尼模型的完善,竞争住房市场模型的建立获得了一个快速、持续、系统的进步。20世纪80年代在进一步综合70年代的各种发展方面取得了成效。近年来的房地产研究则开始致力于发展非完全竞争与非竞争住房市场的模型(埃德温·S·米尔斯,2003,第24章)。

事实上,不仅大量的微观经济分析模型在房地产研究中得到应用,即使一些宏观经济分析的原理也能够在房地产理论研究中找到用武之地。例如,曼昆所著的《经济学原理》(1999,第3~17页)第一章讨论的经济学十大原理,同样是进行房地产经济分析的重要工具。如其中,“原理九:当政府发行了过多货币时,物价上升”。而在房地产市场上,如果中央银行货币供给过量或者房地产信贷过于宽松,势必导致房地产价格上涨,所以从本质上看,房地产价格泡沫现象是一个货币现象。

三是从解释经济事实的视角来研究房地产经济现象。“在过去,大多数经济学家往往根据应该是什么来分析,这是一种旨在提供政策建议的规范方法。但是,近年来情况已经开始发生变化。许多经济学家现在开始试图解释事情为什么像现在这样,这是一种立足于推导和检验假说的实证方法”(张五常,2001,第2页)。房地产经济活动还存在一些特殊性,因此除了受到经济学一般规律的制约,还存在房地产经济的一些特殊现象,为经济学提供了值得

解释的现象。如 Alchian 及 Allen 指出保持一定水平的空置楼宇作为一种“缓冲存货”，有助于减低交易费用(谢贤程,1992,第 61 页)。再如,为了阐述整个市场是一个制度的混合物,其中有些使效率增加,而有些则使效率降低,诺思利用现代住宅财产的转化过程来说明,“制度决定了交换的成本有多大。构成资源的成本必须既能衡量交换的法律与物质属性,而且还要能衡量检查与实施协议的成本,并反映对交换形式的衡量与实施不完全程度的一个不确定性贴现。不确定性贴现的量将受关于住房条件的不对称信息(出售者是知道的)这类具体合约要素以及购买者的货币条件(购买者是知道的)的影响,它还受阻止犯罪的有效性这类共同体层次因素及价格水平的稳定性这类宏观因素的影响”(道格拉斯·C·诺思,1994,第 85 页)。也正是基于对香港租房市场价格管制的深入调查,张五常才形成了“租金消散”的理论,解释了在非专有收入的存在条件下,房东和房客为了使得租金消散最小化所采取的一系列奇特行为(张五常,2001,第 162 页)。

房地产经济活动与经济学理论的关系仍然在深化之中,随着一些新的经济学分析方法如行为经济学、空间经济学、实验经济学的日趋成熟,并被广泛运用于房地产经济问题的研究,经济学对于房地产业和房地产市场的探索也更加细致。同样,房地产经济活动的一些新现象,如房地产价格泡沫、全球房地产市场的互动,也对经济学解释提出了新的挑战。这些新进展意味着房地产经济学的研究需要更加专门化和系统化。

二 房地产经济学的研究对象和学科特点

关于房地产经济学的研究对象,学者们存在不同的看法。

在这些观点中,有的是侧重对房地产价值的分析。如丹尼斯·J·麦肯齐和理查德·M·贝兹(2003,第 4 页)认为,“房地产经济学是关于人们及其行为如何影响房地产价值的问题。一个正规的房地产经济学的定义可以是:房地产经济学是运用宏观经济原理和微观经济原理分析国家、地区、社区和邻里对房地产价值的影响趋势”。

有的研究强调对房地产行业资源配置及经济运行规律的探索。如曹振良(2003,第 8~10 页)认为:“房地产经济学是房地产经济运行过程的理论化和系统化,以揭示和反映房地产经济运行规律为宗旨,是应用经济学的一个分支学科门类。房地产业是一个独立的大产业,是产业结构链中重要一环,所以房地产经济学的基本学科定位应该是产业经济学范畴,归属于部门经济学”,“房地产经济学的研究对象是行业内外资源配置及其所体现的经济关系和运行规律”。再如简德三、王洪卫(2003,第 22 页)提出:“房地产经济学是一门部门经济学,在我国是一门新兴学科。它的研究对象是体现房地产业这一特定领域内特殊矛盾的经济关系、运行规律和房地产资源的利用与配置问题。所以,房地产经济就是研究房地产经济实践活动的一门科学,即是研究房地产领域内各种经济现象、经济关系和经济运行规律的科学,是研究和阐述房地产业基本经济理论和房地产经营管理的部门经济学。”

上述学者的看法都从不同侧面揭示了房地产经济学的独特研究对象,也都在各自的研究重点上取得了富有启迪的理论认识。之所以出现了对研究对象多样化的表述,不仅是因为研究者关注问题的角度有所差异,也是由于研究者对于经济学本身及经济学研究任务理解的不同。因为,在不同时期经济学的研究范式和研究重点是有所区别的。

根据笔者对经济学研究的理解,结合多年来对房地产经济理论的研究,认为房地产经济