

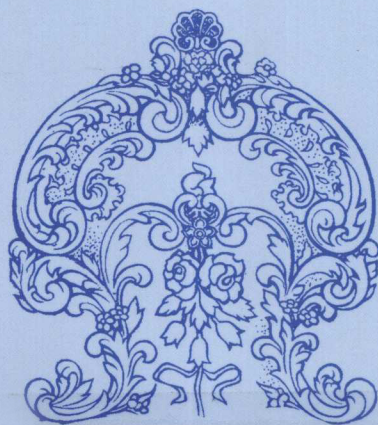
中国社会科学院研究生重点教材

MAJOR TEXTBOOKS FOR POSTGRADUATE STUDENTS
CHINESE ACADEMY OF SOCIAL SCIENCES

房地产经济学

The Advanced Real Estate Economics

况伟大 ● 编



中国社会科学出版社

中国社会科学院研究生重点教材
MAJOR TEXTBOOKS FOR POSTGRADUATE STUDENTS
CHINESE ACADEMY OF SOCIAL SCIENCES

房地产经济学

The Advanced Real Estate Economics

况伟大·编

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学 / 况伟大编. —北京: 中国社会科学出版社,
2010. 11

(中国社会科学院研究生重点教材系列)

ISBN 978 - 7 - 5004 - 9246 - 7

I. ①房… II. ①况… III. ①房地产经济学 - 研究生 - 教材
IV. ①F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 207032 号

责任编辑 田 文 陈 琨

责任校对 刘 娟

封面设计 王 华

技术编辑 王炳图

出版发行 **中国社会科学出版社**

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号

邮 编 100720

电 话 010 - 84029450 (邮购)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京奥隆印刷厂

装 订 广增装订厂

版 次 2010 年 11 月第 1 版

印 次 2010 年 11 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16

印 张 13.75

插 页 2

字 数 238 千字

定 价 29.00 元

中国社会科学院

研究生重点教材工程领导小组

组 长：陈佳贵

副组长：武 寅

成 员：陈佳贵 武 寅 黄浩涛 施鹤安 刘迎秋

秘书长：刘迎秋

中国社会科学院 研究生重点教材编审委员会

(按姓氏笔画排序)

主 任：刘迎秋

副主任：王 巍 王逸舟 李培林 金 碚 侯惠勤
党圣元

委 员：	于 沛	牛凤瑞	王 巍	王国刚	王建朗
	王逸舟	任宗哲	刘迎秋	朱 玲	江时学
	邢广程	张车伟	张汉亚	张星星	张宇燕
	李 扬	李 周	李 林	李国强	李培林
	杨 光	汪同三	沈家煊	陆建德	陈祖武
	陈 淮	陈光金	房 宁	罗红波	金 泽
	金 碚	侯惠勤	姚喜双	洪银兴	胡国成
	逢锦聚	党圣元	唐绪军	袁 卫	顾海良
	高培勇	曹宏举	黄 行	朝戈金	舒 元
	蒋立峰	谢地坤	靳 诺	蔡 昉	

总 序

中国社会科学院研究生院是经邓小平等国家领导人批准于 1978 年建立的我国第一所人文和社会科学研究生院，其主要任务是培养人文和社会科学的博士研究生和硕士研究生。1998 年江泽民同志又题词强调要“把中国社会科学院研究生院办成一流的人文社会科学人才培养基地”。在党中央的关怀和各相关部门的支持下，在院党组的正确领导下，中国社会科学院研究生院持续健康发展。目前已拥有理论经济学、应用经济学、哲学、法学、社会学、中国语言文学、历史学等 9 个博士学位一级学科授权、68 个博士学位授权点和 78 个硕士学位授权点以及自主设置硕士学位授权点 5 个、硕士专业学位 2 个，是目前我国人文和社会科学学科设置最完整的一所研究生院。建院以来，她已为国家培养出了一大批优秀人才，其中绝大多数已成为各条战线的骨干，有的已成长为国家高级干部，有的已成长为学术带头人。实践证明，办好研究生院，培养大批高素质人文和社会科学人才，不仅要有一流的导师和老师队伍、丰富的图书报刊资料、完善高效的后勤服务系统，而且要有高质量的教材。

20 多年来，围绕研究生教学是否要有教材的问题，曾经有过争论。随着研究生教育的迅速发展，研究生的课程体系迈上了规范化轨道，故而教材建设也随之提上议事日程。研究生院虽然一直重视教材建设，但由于主客观条件限制，研究生教材建设未能跟上研究生教育事业发展的需要。因此，组织和实施具有我院特色的“中国

社会科学院研究生重点教材”工程，是摆在我们面前的一项重要任务。

“中国社会科学院研究生重点教材”工程的一项基本任务，就是经过几年的努力，先期研究、编写和出版 100 部左右研究生专业基础课和专业课教材，力争使全院教材达到“门类较为齐全、结构较为合理”、“国内同行认可、学生比较满意”、“国内最具权威性和系统性”的要求。这一套研究生重点教材的研究与编写将与国务院学位委员会的学科分类相衔接，以二级学科为主，适当扩展到三级学科。其中，二级学科的教材主要面向硕士研究生，三级学科的教材主要面向博士研究生。

中国社会科学院研究生重点教材的研究与编写要站在学科前沿，综合本学科共同的学术研究成果，注重知识的系统性和完整性，坚持学术性和应用性的统一，强调原创性和前沿性，既坚持理论体系的稳定性又反映学术研究的最新成果，既照顾研究生教材自身的规律与特点又不恪守过于僵化的教材范式，坚决避免出现将教材的研究与编写同科研论著相混淆、甚至用学术专著或论文代替教材的现象。教材的研究与编写要全面坚持胡锦涛总书记在 2005 年 5 月 19 日我院向中央常委汇报工作时对我院和我国哲学社会科学研究工作提出的要求，即“必须把握好两条：一是要毫不动摇地坚持马克思主义基本原理，坚持正确的政治方向。马克思主义是我国哲学社会科学根本指导思想。老祖宗不能丢。必须把马克思主义的基本原理同中国具体实际相结合，把马克思主义的立场观点方法贯穿到哲学社会科学工作中，用发展着的马克思主义指导哲学社会科学。二是要坚持解放思想、实事求是、与时俱进，积极推进理论创新”。

为加强对中国社会科学院研究生重点教材工程的领导，院里专门成立了教材编审领导小组，负责统揽教材总体规划、立项与资助审批、教材编写成果验收等等。教材编审领导小组下设教材编审委员会。教材编审委员会负责立项审核和组织与监管工作，并按规定

特邀请国内2—3位同行专家,负责对每个立项申请进行严格审议和鉴定以及对已经批准立项的同一项目的最后成稿进行质量审查、提出修改意见和是否同意送交出版社正式出版等鉴定意见。各所(系)要根据教材编审委员会的要求和有关规定,负责选好教材及其编写主持人,做好教材的研究与编写工作。

为加强对教材编写与出版工作的管理与监督,领导小组专门制定了《中国社会科学院研究生重点教材工程实施和管理办法(暂行)》和《中国社会科学院研究生重点教材工程编写规范和体例》。《办法》和《编写规范和体例》既是各所(系)领导和教材研究与编写主持人的一个遵循,也是教材研究与编写质量的一个保证。整套教材,从内容、体例到语言文字,从案例选择和运用到逻辑结构和论证,从篇章划分到每章小结,从阅读参考书目到思考题的罗列等等,均要符合这些办法和规范的要求。

最后,需要指出的一点是,大批量组织研究和编写这样一套研究生教材,在我院是第一次,可资借鉴的经验不多。这就决定了目前奉献给大家的这套研究生教材还难免存在这样那样的缺点、不足、疏漏甚至错误。在此,我们既诚恳地希望得到广大研究生导师、学生和社会各界的理解和支持,更热切地欢迎大家对我们的组织工作以及教材本身提出批评、意见和改进建议,以便今后进一步提高。

陈佳贵

2005年9月1日于北京

序 言

当我攻读博士学位时，希望能有一本指导博士或硕士研究生阅读房地产经济经典文献的讲义。遗憾的是，尽管目前中国有很多房地产经济学教科书，但大多面向本科生，能为研究生提供学术指导的教材凤毛麟角。国外通常以 Seminar 或讲课大纲形式为博士或硕士研究生讲授房地产经济学，无相关教材。国内授课与国外有很大不同，要求有正式出版物。另一方面，尽管现有文献已对房地产经济理论进行了阐述，但除 Dipasquale 和 Wheaton（1996）《城市经济学和房地产市场》外，几乎很难找到一本教材对其进行梳理和系统介绍。基于此，本书的目的在于系统地介绍房地产经济理论，为硕士和博士研究生提供理论指导和分析工具。为此，本书在回顾相关文献基础上，重点介绍了经典房地产经济论文和房地产经济模型，试图勾勒出房地产经济理论发展的基本框架。为充分反映经典论文和经典模型的原貌，本书基本保留了经典模型的基本假设和基本框架。要详细了解经典模型的读者，可通读原文。为统一分析框架，本书每章由经典模型介绍、文献综述和小结三部分构成。经典模型介绍分为基本假设、基本模型和结论性评述三部分。其中，前两者主要介绍经典模型，后者为编者对模型的评论。最后，为避免歧义，本书统一了所有模型相同变量的符号。尽管我阅读了大量文献，试图从中找出经典论文加以介绍，但本书是按照我的理解和思路编写的，经典论文和模型选择不可避免地存在“选择性偏差（Selective Bias）”。因此，本书仅起导读和抛砖引玉的作用。本人希望通过本书，能为中国房地产经济学研究尽绵薄之力。

本书从房地产特性出发，将房地产经济学分为房地产空间市场、房地产资本市场、房地产与宏观经济以及公共政策与房地产市场四大部分。房地产的不可移动性决定了房地产市场是空间市场；房地产的不可移动性和

完全差异性决定了房地产市场是不完全竞争的空间市场；房地产的资产和投资品双重属性不但决定了房地产市场是资本市场，而且决定了房地产与宏观经济紧密相关；房地产的外部性以及房地产与宏观经济的相关性决定了公共政策对房地产市场的重要性。此外，房地产空间市场和资本市场也需要公共政策对其进行宏观调控。房地产的上述特性，不但决定了房地产空间市场、房地产资本市场、宏观经济和公共政策是相互关联、相互影响的，而且决定了房地产经济研究是非常复杂的。研究者不但要具备城市经济学知识，而且要具备金融学和投资学知识。其中，房地产空间市场与微观经济学息息相关；房地产资本市场、房地产与宏观经济又和宏观经济学紧密相关；公共政策与房地产市场和政府作用息息相关。本书章节安排如下：房地产空间市场包括城市模型、房地产空间市场模型以及住房市场；房地产资本市场包括房地产抵押贷款市场、房地产二级抵押贷款市场以及房地产空间市场与房地产资本市场关联度；房地产与宏观经济包括房地产周期与房地产泡沫；公共政策与房地产市场包括货币政策与房地产市场、房地产税与房地产市场、土地区划与房地产市场。因时间仓促，本书写作也留有遗憾。例如，论述房地产空间市场时，尚未介绍非住房市场；房地产税仅阐述保有环节物业税，而未介绍流转环节房地产税；房地产周期未介绍不同国家不同经济发展阶段房地产周期的表现特征。

本书编写和出版得到了众多人士的关心和帮助。本人首先感谢中国社会科学出版社的资助以及中国社会科学院研究生院真知灼见提出编一套好研究生教材的倡议。我还要感谢中国人民大学朱勇博士和西南财经大学傅十和博士，他们对本书写作发表了独到见解，使我受益匪浅。我还要感谢本书评审专家中国社科院财贸所王诚庆研究员和中国人民大学商学院俞明轩副教授，他们的宝贵意见使本书增色不少。我还要感谢中国人民大学商学院李焰教授及其他领导，他们为我创造了优雅、宽松的工作环境，使我能潜心于自己钟爱的科研事业。我整天忙碌在学校，无暇顾及家人，我深表歉疚；没有家人的理解和付出，我难以从容地从事教学和科研事业，我由衷地感激他们，并将本书献给他们。最后，本书错误和不妥之处在所难免，敬请读者提出宝贵意见。

况伟大

于中国人民大学明德楼

目 录

第一篇 引论

第一章 引言	(3)
第一节 房地产及其特性	(3)
第二节 房地产市场：定义、类型及其关系	(7)
第三节 房地产经济学与相关学科的关系	(12)
思考题	(17)

第二篇 房地产空间市场

第二章 城市模型与房地产空间市场模型	(23)
第一节 经典城市模型	(23)
第二节 单中心城市房地产空间市场模型	(27)
第三节 多中心城市房地产空间市场模型	(31)
思考题	(39)
第三章 住房市场	(43)
第一节 产权选择与住房市场	(43)
第二节 需求与住房买卖市场	(45)
第三节 供给与住房买卖市场	(49)
第四节 住房租赁市场	(56)
思考题	(60)

第三篇 房地产资本市场

第四章 房地产抵押贷款市场	(67)
第一节 房地产抵押贷款市场演进及其类型	(67)
第二节 一级债市场	(71)
第三节 次级债市场	(82)
思考题	(86)
第五章 房地产二级抵押贷款市场	(91)
第一节 二级抵押贷款市场演进及其作用	(91)
第二节 MBS 的风险及其定价	(95)
第三节 CMBS 的风险及其定价	(103)
思考题	(106)
第六章 房地产空间市场与房地产资本市场	(110)
第一节 房地产资本市场与非房地产资本市场	(110)
第二节 房地产空间市场与房地产资本市场	(114)
思考题	(121)

第四篇 房地产与宏观经济

第七章 房地产周期	(127)
第一节 房地产周期及其类型	(127)
第二节 住房周期	(129)
第三节 非住房周期	(133)
第四节 建筑周期	(135)
思考题	(138)
第八章 房地产泡沫	(142)
第一节 房地产泡沫及其类型	(142)

第二节 银行与房地产泡沫	(144)
第三节 住房泡沫	(146)
思考题	(156)

第五篇 公共政策与房地产市场

第九章 货币政策与房地产市场	(163)
第一节 货币政策对房价的影响	(163)
第二节 货币政策对房地产需求的影响	(169)
思考题	(174)
第十章 房地产税与房地产市场	(177)
第一节 传统观点	(177)
第二节 受益观点	(180)
第三节 新观点	(182)
思考题	(188)
第十一章 土地区划 (Land Zoning) 与房地产市场	(192)
第一节 土地区划对地价的影响	(192)
第二节 土地区划对房价的影响	(195)
第三节 土地区划对土地利用的影响	(197)
思考题	(203)
常见符号	(205)

第一篇

引 论

第一章 引言

内容提要

本章在界定了房地产定义基础上，区分了房地产与房地产业、建筑业和住宅业区别，介绍了房地产七个方面特性。其次，本章界定了房地产市场类型，并阐述了不同房地产市场之关系。最后，本章介绍了与房地产经济学相关的学科及其关系。

第一节 房地产及其特性

一 房地产定义

房地产经济学研究的对象是房地产。因此，弄清楚什么是房地产及其特性对理解房地产经济学非常重要。简单讲，房地产就是房产和地产的总称。因此，从严格意义上讲，房地产的称谓是从土地和房屋资产属性来定义的。房地产不仅包括实物资产，还包括金融资产 [例如，抵押贷款、担保抵押贷款债务凭证 (CMO)、房地产投资信托 (REITs)，等等]。后者回报来源于前者。因房地产价值量大，所以房地产是其所有者的一种重要财富。例如，Dipasquale 和 Wheaton (1996) 提到；1990 年美国房地产价值约为 8.8 万亿美元，占美国财富总额的 56%；在房地产中，70% 是住宅，30% 是非居住性房屋（主要是写字楼和商场）。在日本地产泡沫最高峰时期，日本土地价值约为当时美国地价总额的四倍多 [克鲁格曼 (Krugman)，1998；宫崎义一，2000；吉田和男，1999；谢经荣等，2002]。因此，房地产对私人财富以及整个国民经济具有重要影响。

由于房地产是不可移动的，所以房地产有时也被称为不动产。换言之，房地产是一种不能移动的资产。因此，从产权的角度，不动产 (Real Property) 又和动产 (Personal Property) 相对应。动产是指无形资产以及所有可移动的资产 (例如，汽车、股票、专利，等等)。实际上，房地产

仅为不动产一部分。后者还包括除房屋以外的建筑物、构筑物以及其他地上附着物,等等。

房地产按其用途,可分为居住类房地产、商业类房地产(例如,商场、酒店)、工业类房地产(例如,厂房、仓储)、农业类房地产、办公类房地产(例如,写字楼和办公楼)、公共类房地产(例如,学校、医院、道路、机场、车站)和旅游房地产。需要指出的是,房地产不同用途之间转换非常困难。

最后,需要指出的是,房地产与房地产业、建筑业、住宅业是不同的。房地产是一种产品或资产。房地产业和建筑业是从产业结构的角度来划分的。在国际标准产业(ISIC)分类中,房地产业属于第三产业,而建筑业属于第二产业。其中,房地产业是有关房地产设计、经营、管理和服务的产业,建筑业是有关房屋等建筑物建设的产业。也就是说,建筑业涉及房地产的产中阶段,房地产业涉及房地产的产前和产后阶段。住宅业是从产业组织角度划分的^①,不是从产业结构角度来划分的,所以在国际标准产业分类中无住宅业。住宅业主要用于分析住宅市场。

二 房地产特性

与其他产品相比,房地产具有自身特殊属性。这些特性如下:

第一,具有不可移动性(Immobility)。房地产不可移动性决定了房地产市场是空间市场(Spatial Market)。这一特性也决定了房地产市场结构是空间竞争或空间垄断。也就是说,房地产的不可移动性决定了房地产市场边界(Market Boundary)、竞争方式和定价机制。例如,况伟大(2003、2004、2006)通过建立空间竞争模型探讨了空间竞争条件下房价的决定机制。因此,房地产不可移动性需要运用空间经济学(Spatial Economics)、区位经济学(Location Economics)、经济地理学(Economic Geography)和城市经济学(Urban Economics)理论对房地产空间市场进行解释和分析。

^① 产业组织理论中“产业”概念与产业结构中“产业”概念并非一致。前者仅指生产同一类或具有密切替代关系商品的企业在同一市场上的集合(Tirole, 1988)。不难看出,此处“产业”概念类似于我们通常所认为的“市场”概念。之所以选择企业上述特征作为产业组织划分“产业”基准,是因为只有生产同类或具有密切替代关系产品或服务的企业群,彼此间才会发生竞争关系,才处于同一市场,以这类企业集合(“产业”)为对象,才有可能进行竞争与垄断的分析,从而达到维持市场秩序目的。因此,产业组织理论中“产业”划分是服从于一定分析目的,使其具有更强实用性和可操作性。产业结构中“产业”是按企业所使用原材料、生产工艺、方法、产品用途和功能为标准来划分的。例如,第一、二、三产业的划分就是如此。