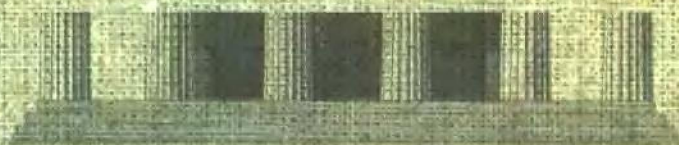


新编房地产 经济学

张永岳 陈伯庚 主编

高等教育出版社



高等学校房地产经济系列教材

新编房地产经济学

主 编	张永岳	陈伯庚
副主编	何叔俭	沈仲辉
审稿人	贺镐圣	王克忠

高等教育出版社

(京)112 号

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产经济学/张永岳,陈伯庚主编. —北京:高等教育出版社,1998.6
ISBN 7-04-006362-3X

I. 新… II. ①张… ②陈… III. 房地产经济学 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 03794 号

*

高等教育出版社出版

北京沙滩后街 55 号

邮政编码: 100009 传真: 64014048 电话: 64054588

新华书店总店北京发行所发行

北京外文印刷厂印装

*

开本 850 × 1168 1/32 印张 11 字数 280 000

1998 年 6 月第 1 版 1998 年 6 月第 1 次印刷

印数 0 001—5 193

定价 12.90 元

凡购买高等教育出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页等
质量问题者,请与当地图书销售部门联系调换

版权所有,不得翻印

内 容 提 要

该书是现代房地产经济系列教材之一。全书以房地产资源配置为主线,对涉及房地产经济的各个主要方面进行理论分析和探讨,并在此基础上阐述房地产经济的运行规律和房地产资源有效配置的基本理论,在内容上突出反映了近年来最新的研究成果,如住宅业成为新经济增长点、住房制度改革的有关理论等。该书除作为高校教材外,还适合于房地产从业人员在职培训及自修提高之用。

高等学校房地产经济系列教材 编审委员会名单

顾问 谢家瑾
李元
蔡育天

编委会主任 桑荣林

编委会副主任(按姓氏笔划为序)

于国华 王克忠 印堃华
张永岳 张维然 钟永钧

编委(按姓氏笔划为序)

于国华 王克忠 王青兰 印堃华
刘清田 张永岳 张维然 吴建藩
陈伯庚 钟永钧 桑荣林 殷友田

序

房地产专业人才的培养需要高质量的教材

建设部部长 **侯捷**

高等学校房地产经济系列教材的编写出版，是我国房地产专业教育的一件大事，值得庆贺。

党的十一届三中全会以后，随着改革开放和现代化建设事业的发展，我国的房地产业开始复苏，进入 90 年代，在邓小平理论特别是社会主义市场经济理论的指引下，房地产业发展的步伐迅速加快，对相关产业和整个国民经济的发展起了重要的促进作用。随之，房地产经济理论的研究也逐步开展起来，培养房地产业专业人才的各类教育机构也纷纷成立。不少高等学校设置城市建设和房地产经营管理专业或专业方向，包括大专、本科、研究生等层次。此外，各地区开办了一些房地产专业的在职人员培训班、进修班等。房地产专业教育出现了一个良好的发展态势。

房地产业的发展需要专业人才，而专业人才的培养，则需要有高质量的教材。适应房地产专业化教育发展的要求，虽然各地、各有关高校和科研机构，陆续编写和出版了一些教学用书或专著，对专业人才培养起了一定的作用，但就理论深度、实用性和科学性来讲，还显得不足。特别是近几年来房地产业发展很快，实践中涌现的许多新经验、遇到的不少新问题，尚未能及时概括和总结，影响了专业教学内容的先进性。在这种情况下，国家教委高

等教育出版社、上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头，组织上海地区从事房地产专业教育的教师、专业科研人员和业内专家，合作编写这套房地产经济系列教材，是适时的、十分必要的。

据我所知，上海市房地产业有关部门的领导对教材编写工作十分重视，编委会精心组织，参加编写的专家、学者非常认真负责，为保证教材的质量进行了认真的讨论、统稿、定稿和审定工作。希望在教材出版后，广泛听取意见，不断修订，进一步提高教材质量。

我国房地产业的发展正进入一个关键时期，在党的第十五次代表大会召开以后，根据江泽民同志的报告和十五大决议的精神，需要进一步对房地产业的发展作出新的规划。1996年7、8月间，中央提出要把住宅建设培育成为推动国民经济发展的新的经济增长点，这是重大的战略决策。在前一时期房地产业迅猛发展的基础上，当前我国的房地产市场面临着如何走出低迷状态、缓解商品房空置率高的问题，迫切需要研究和解决。启动市场的关键还是要解决体制问题，包括住房体制、住房价格体制和房地产金融体制等。因此，要进一步解放思想，深化企业制度改革、住房制度改革、住房价格体制改革和住房金融体制改革，释放市场需求的潜力，搞活二、三级市场，启动房地产市场。同时也要改进和完善对房地产经济的宏观调控，促进房地产业的稳定健康发展。

房地产业是先导性、基础性产业，在我国其正在逐步成为国民经济的支柱产业。虽然目前发展中遇到了一些困难和问题，但这是暂时的，可以解决的。我相信，随着这些问题的解决，把住宅建设培育成为新经济增长点的措施落实和进程的加快，作为新兴产业的房地产业必将会有一个更大的发展。对此，我们应充满信心。

总前言

这次编写出版的房地产经济系列教材共有8种,包括《新编房地产经济学》、《房地产金融与投资》、《房地产估价理论与方法》、《物业管理理论与实务》、《房地产经营管理》、《房地产市场营销》、《新编房地产法学》、《房地产开发理论与实务》等,涵盖了高校房地产专业教育的主要课程。在教材编写中,我们坚持以邓小平理论特别是社会主义市场经济理论为直接指导,力求做到三个“三结合”:一是每本教材的具体编写人员,都是经过编委会遴选的房地产专业教师、专业科研人员和实际工作部门的业内专家的结合,他们发挥各自的长处,相互补充,共同协作。二是教材的内容,坚持理论性、科学性、应用性相结合,使教材既有一定的理论深度,又贴近现实,具有科学性和可操作性。三是在方法论上,坚持解放思想、实事求是、开拓创新相结合,既吸收现有的科研成果,又尽量体现新的实践经验,概括上升到理论;既坚持马克思主义经济理论的基本原则,又借鉴西方市场经济国家房地产经济理论中的科学成分,使教材达到一个新水平。

为了组织工作的方便,这次房地产经济系列教材的编写,由高等教育出版社和上海市房产经济学会、华东师范大学东方房地产学院联合牵头,组织上海地区各方面的专家共同组成的编委会开展编写工作。参加教材编写和领导工作的有上海市建设委员会、上海市房屋土地管理局、建设银行上海分行、上海市房产经济学会、上海市律师协会的领导和专家,华东师范大学、复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海大学、上海师范大学、华东政法学院等高等院校的专业教学研究人员,上海社会科学院房地产研究中心、上海市房地产科学研究院、上海市房地产估价所、中房上

2 总前言

海房地产开发总公司的研究员、副研究员等共65人。8个编写组，采用主编负责制，具体主持编写工作。

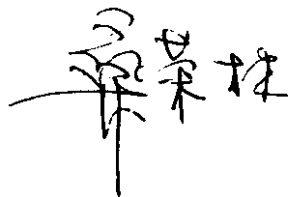
房地产经济系列教材的编写工作从1997年3月启动，共分两批完成。第一批前4本教材，1997年11月定稿，1998年6月出版；第二批后4本教材1998年3月定稿，1998年10月出版。前后用一年半时间出齐。

在这次教材编写过程中，自始至终都得到了高等教育出版社的指导和支持，社长兼总编辑于国华编审亲自参加并主持教材审稿会议，刘清田副编审进行具体指导并组织联系。以华东师大东方房地产学院陈伯庚教授为主任的编务部及顾志敏副院长等同志做了大量细致的组织协调工作。各本教材的主编、副主编、编写人员认真编写，精益求精，审稿专家非常认真地进行评价并提出许多修改意见，对提高教材质量起了重要的作用。

房地产经济系列教材的编写虽告一段落，但限于经验和水平，难免疏漏。由60多位同志来编写8种教材，犹似一个大工程，在设计、施工和监理的组织方面，难免有不足之处，欢迎读者提出宝贵意见。我们准备随着实践的发展，在有条件时再进一步修订提高。

在本教材编写过程中，各有关单位在人力、财力上给予大力支持，为编写工作的顺利进行创造了良好的条件。在此一并表示感谢！

编委会主任



1998-01-05

前 言

房地产经济学既是一门研究房地产经济运行规律的科学，也是一门研究房地产资源合理配置的科学。房地产业作为国民经济的重要组成部分，它的经济运行既要遵循国民经济共同的运行规律，同时，由于房地产业的特殊性，又必然具有其特殊的运行规律。揭示房地产业特殊的运行规律，对于从事房地产开发经营的企业来说，能及时把握机会，在竞争中争取主动，获取更多的收益，提高微观经济效益；对于政府管理部门来说，运用这些特殊规律，能适时、有效地调控房地产经济运行，引导房地产业的健康发展，对提高宏观经济效益同样具有十分重大的指导意义。房地产经济运行的目的，归根到底是为了提高资源配置效率。在我们这样一个人口众多、人均土地面积又大大低于世界平均水平的国家里，经济快速发展所引发的各类建筑物和住房的需求是十分巨大的。人们需求的无限性与资源稀缺性的矛盾，在房地产经济领域中显得更为突出。研究房地产经济学，就是要寻求解决这一矛盾的道路，以便充分合理地利用房地产资源，提高资源配置效率，更好地满足人民日益增长的需求。我们认为研究房地产经济运行规律与研究房地产资源配置效率是完全一致的，所以，应把二者结合起来作为本书研究的对象。

房地产经济学作为部门经济学，要以理论经济学作为它的理论基础，因而必须以马克思主义经济学，特别是当代中国的马克思主义——邓小平经济理论作为根本指导思想。同时也要以此为指导，批判地吸收和继承西方经济理论中合理的、科学的成分。特别是由于我国的房地产业发展较晚，本身尚不成熟，理论研究比较薄弱，而西方发达国家房地产业发展已进入成熟阶段，积累了

丰富的经验，这方面的理论研究相对比较深入，可供我们借鉴的方面很多，因此，本书在编写过程中，结合中国实际，也吸收了其中不少科学的理论观点和方法。我们认为这样做是合适的。

贯穿《新编房地产经济学》全书的主线，是揭示房地产经济运行规律，提高房地产资源配置效率。其体系结构的大致安排分为四大部分：第一部分是房地产经济运行的基础，也是房地产资源配置的基础，共分四章。“导论”主要阐述房地产的基本概念及房地产经济学的研究对象和方法；第一章阐述房地产业与国民经济的关系；第二、三章着重从房地产赖以存在的土地经济的角度，分析地租理论和土地区位理论。第二部分主要从微观经济的运行，研究房地产资源配置的机制和载体，共分四章。第四章分析房地产供给和需求及其相互关系；第五章研究房地产市场，包括土地市场、房产市场、房地产市场体系及其运行机制和规律；第六章研究房地产价格，包括土地价格、房产价格、房地产价格评估、房地产升值规律等；第七章研究房地产经济运行的主体即企业，包括房地产企业制度的特点、企业资金循环和企业利润等。第三部分研究房地产经济运行过程，亦即房地产资源配置的过程，共分四章。第八章从房地产经济运行的起始即房地产投资分析入手，阐述了房地产投资的特征、投资风险及其规避、投资效益等内容；第九章房地产开发，逐次探讨城市综合开发、房地产综合开发、房地产项目开发等方面的内容；第十章房地产金融，分析了房地产经济运行中的金融支持，阐述了房地产金融的特点与作用、融资的主要形式、住宅金融和房地产保险等内容；第十一章城市住房制度，是讲房地产经济运行的体制保证，也可看作是房地产商品的主要组成部分住房的消费过程，分析了住房消费、住房制度与房地产业的关系，提出了住房制度改革的目标和模式。最后，第四部分也即第十二章房地产经济的宏观调控，针对房地产业的特点，从宏观经济角度阐述了对房地产经济实施宏观调控的目标、内容、调控的主要政策手段和调控体系的建立和完善，以保证房地产业

的健康发展和资源配置的宏观效益。

本书《新编房地产经济学》之所以称为“新编”，主要根据党的十五大的精神，力图做到在以下方面有所创新。一是在教材的主线和研究对象方面，试图把揭示房地产经济运行规律与资源配置效率结合起来；二是在教材内容方面，力求能总结和反映我国房地产业最新发展的一些新经验、新情况和新的研究成果，例如住宅业成为国民经济发展的新经济增长点、住房制度改革以及其他一些新进展；三是在体系结构安排上，作了一些新尝试，从房地产经济运行和资源配置的基础、房地产经济运行和资源配置的机制、房地产经济运行和资源配置过程和房地产资源配置的宏观经济运行及其效率等四个层面，来构筑最新的体系结构；四是在方法论上，努力把理论分析与实证分析、经济发展与改革实践、国外成功经验与中国的具体特点结合起来，既符合逻辑性，又循序渐进，便于教师运用和学生阅读。这些设想和安排，是否合适，请读者评析。

在教材编写过程中，吸收了已出版发行的国内外教材、专著和报刊杂志的研究成果，未及一一注明，在此一并致谢。《新编房地产经济学》是一种新的尝试，由于作者的水平限制和编写的时间较紧，难免有疏漏和不足之处，恳请读者批评指正，以便在修订时进一步充实提高。我们期望，这本教材的编写和出版，能有助于我国房地产专业教育的发展及房地产专业人才的培养工作，从而对我国房地产的健康发展起到一点积极的作用。

责任编辑	刘清田
封面设计	王 睢
责任绘图	吴文信
版式设计	马静如
责任校对	王 超
责任印制	宋克学

目 录

前言	1
导 论	1
第一节 房地产与房地产业	1
一、房地产	1
二、房地产业	5
三、房地产类型	9
第二节 房地产经济学的研究对象	11
一、房地产经济学的研究对象和学科性质	11
二、房地产经济学研究与相关学科理论	13
三、社会主义市场经济与房地产业的发展	15
第三节 房地产经济学的研究方法	17
一、房地产经济学的主要研究方法	17
二、学习房地产经济学的意义	19
第一章 房地产业与国民经济	21
第一节 房地产业与国民经济的关系	21
一、房地产业在国民经济中的地位和作用	21
二、房地产业与国民经济的相互关系	24
三、地区经济与房地产业的发展	32
第二节 住宅业的发展与国民经济增长	34
一、住宅业成为新经济增长点的涵义及其必然性	34
二、住宅业成为新经济增长点的条件	38
三、住宅业培育成为新经济增长点的途径	40
第三节 国民经济和房地产业经济周期	41
一、国民经济周期	41
二、房地产业发展的周期性及其特点	43

三、房地产业的可持续发展	46
第二章 地租理论与城市地租	49
第一节 地租理论	49
一、地租理论的产生和演变	49
二、马克思地租理论	54
三、地租的形成和确定	56
第二节 城市地租	57
一、社会主义条件下的城市地租	57
二、城市级差地租	58
三、城市绝对地租和垄断地租	59
四、准地租和经济地租	62
第三节 地租与城市房地产	63
一、地租对土地价格的影响	63
二、地租与房价	64
三、地租和城市房地产开发	65
第三章 区位理论与城市土地区位	68
第一节 区位理论的形成	68
一、区位和区位理论	68
二、农业区位论	70
三、工业区位论	72
四、中心地理论	73
第二节 城市结构和住宅区位理论	75
一、区位理论的新发展	75
二、城市结构理论	76
三、住宅区位的主要理论	80
第三节 城市土地区位	83
一、城市土地利用的特点	83
二、确定城市土地区位的主要因素	85
三、城市土地利用的原则和规则	86
四、城市土地利用的功能分区	87
第四节 土地区位与房地产业发展	90

一、区位理论在房地产业发展中的作用	90
二、土地区位和城市规划	92
三、土地区位和房地产投资选择	94
第四章 房地产需求和供给	97
第一节 房地产需求	97
一、房地产需求的内涵及其类型	97
二、影响房地产市场需求的主要因素	100
三、房地产市场的有效需求	106
第二节 房地产供给	107
一、房地产供给的内涵	107
二、决定房地产供给的主要因素分析	110
三、房地产市场的有效供给	114
第三节 房地产市场的供需均衡	116
一、房地产市场供给与需求的均衡态	116
二、房地产市场供给与需求的非均衡态	119
三、房地产市场供给与需求均衡的条件分析	121
第五章 房地产市场	124
第一节 房地产市场体系	124
一、房地产市场的内涵及其体系	124
二、土地市场	125
三、房产市场	127
四、房地产金融市场	128
五、房地产中介服务市场	130
第二节 房地产市场的功能和运行机制	132
一、房地产市场的功能	132
二、房地产市场运行机制	134
三、房地产市场分级运行	136
第三节 我国房地产市场的发展	139
一、我国房地产市场的发展现状	139
二、完善和发展我国房地产市场	143
第六章 房地产价格	147

4 目录

第一节 土地价格	147
一、土地价格的特点	147
二、城市土地价格与房价的关系	151
第二节 房产价格的构成及其特点	153
一、房产价格构成的理论依据	153
二、房产出售价格和租赁价格	155
三、房产价格形成的特点	158
四、制定房产价格的原则	161
第三节 房地产价格评估	162
一、房地产指导价格	163
二、房地产价格评估的原则	165
三、房地产估价程序	166
四、房地产估价方法	168
第四节 房地产升值规律	171
一、房地产升值的内涵和原因	171
二、房地产升值规律的实质	173
三、房地产升值的形式	175
四、房地产升值的意义和调控	176
第七章 房地产企业	180
第一节 房地产企业的特征与组织	180
一、房地产企业及其特征	180
二、房地产企业的组织结构	184
三、房地产企业的资产运作	186
第二节 房地产企业资金	188
一、房地产企业资金的来源	188
二、房地产企业资金循环	191
三、房地产企业开发经营中的资金运作	193
第三节 房地产企业利润	194
一、房地产企业经营收益和利润	194
二、房地产企业利润率	196
三、提高房地产企业利润的途径	197