

 CENGAGE
Learning™

REAL ESTATE

◎ 房地产经典译丛

不动产经济学

(第五版)

Essentials of Real Estate Economics (Fifth Edition)

丹尼斯·J·麦肯泽
(Dennis J. McKenzie) 著
【美】理查德·M·贝茨
(Richard M. Betts)
孟繁瑜 译

 中国人民大学出版社

 CENGAGE
Learning™

◎ 房地产经典译丛

不动产经济学

(第五版)

Essentials of Real Estate Economics (Fifth Edition)

丹尼斯·J·麦肯泽
(Dennis J. McKenzie) 著
理查德·M·贝茨
(Richard M. Betts)
孟繁瑜 译

【美】

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

不动产经济学(第五版)/[美]麦肯泽等著;孟繁瑜译.
北京:中国人民大学出版社,2009
(房地产经典译丛)
ISBN 978-7-300-10524-6

I. 不…
II. ①麦…②孟…
III. 不动产-经济理论
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 050013 号

房地产经典译丛

不动产经济学(第五版)

[美]丹尼斯·J·麦肯泽 著
理查德·M·贝茨 译
孟繁瑜

出版发行 中国人民大学出版社
社 址 北京中关村大街 31 号
电 话 010-62511242(总编室)
010-82501766(邮购部)
010-62515195(发行公司)
网 址 <http://www.crup.com.cn>
<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)
经 销 新华书店
印 刷 北京宏伟双华印刷有限公司
规 格 185 mm×260 mm 16 开本
印 张 22.75 插页 1
字 数 449 000

邮政编码 100080
010-62511398(质管部)
010-62514148(门市部)
010-62515275(盗版举报)

版 次 2009 年 7 月第 1 版
印 次 2009 年 7 月第 1 次印刷
定 价 45.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

总 序

中国的房地产业是一个既古老又新兴的产业。早在 3 000 年前中国就出现了田地的交换和买卖行为,到了封建时期,已经形成了一定规模的土地和房屋买卖、租赁等经济活动,从 19 世纪中叶起,上海、广州等沿海城市出现了房地产大业主以及房地产开发经营组织,房地产业在社会中的作用越来越显著。但是,新中国成立以后,随着计划经济体制的建立,房地产市场消失了。改革开放后,外销房开发销售标志着新中国房地产业的起步,1998 年政府切断福利分房,把房地产业作为国民经济支柱产业来培育,房地产业得以快速发展。短短 30 年,中国的房地产业从无到有的过程也是房地产业不断发展、完善、逐渐成熟的过程,期间房地产市场也经历了起步、非理性炒作、萧条、逐渐调整和相对稳定等周期性的发展阶段。特别是步入 2008 年,一场由美国“次贷危机”引发的经济危机席卷了全球,我国的房地产业也进入了调整期,房地产业特别是住宅价格成为全社会关注的焦点。关于政府该不该调控房地产价格的讨论也是仁者见仁,智者见智,众说纷纭,莫衷一是。如何保证房地产市场、房地产企业的良性运行,如何运用好现代金融工具、现代企业管理、住宅政策以保证价格平稳,保障“人人有房住”,保持房地产行业的持续发展等问题摆在了全社会面前,更是房地产专业人士关注并需要特别研究的课题。

我国房地产业的发展繁荣带动了房地产专业人才的培养和房地产企业的发展。目前全国有近百所高校从事房地产相关专业的培养和研究。中国人民大学的房地产专业教育始于 1993 年,现有工程管理(房地产方向)本科专业、房地产经济学硕士专业和房地产经营管理博士研究方向,为了更系统地了解国外房地产学科经典知识,我们从国外数量众多的房地产书籍中,精心地挑选了在房地产理论与实践领域具有代表性的优秀著作,编成了这套房地产经典译丛。该套丛书的作者都是世界知名的专家、教授,他们的教材经过了美国等世界各国许多高校的检验,广受好评,已具备较高的学术价值。同时,该丛书具有较强的系统性、理论性、启发性和应用性,其中数本书已经多次再版,被许多高校指定为必修教材。我们组织了相关院校优秀教育骨干,他们专业英语知识扎实,在长期的教学研究和社会实践活动中积累了丰富的经验,具备较高的翻译水平,在翻译的过程中尽量保证著作原汁原味。希望本套丛书能帮助读者“走出去”,了解国外的房地产相关知识,通过消化

吸收达到“请进来”的目的，促进我国房地学科研究的繁荣。第一批所选书籍有：《不动产经济学（第五版）》、《房地产金融：原理与实践（第五版）》、《房地产投资（第三版）》、《房地产导论（第七版）》、《房地产市场营销（第三版）》、《房地产开发：理论与程序（第四版）》、《住房经济与公共政策》、《经济、房地产与土地供应》八部。

本套译丛由中国人民大学出版社策划和组织出版工作，在此表示诚挚的感谢。同时还要感谢挑选书目的各位专家学者、丛书的译者、校正者和出版社的编辑人员等。

由于制度、市场成熟度以及投资、消费背景的差别，翻译过程中难免出现误译甚至错误，望读者不吝赐教。

叶剑平

于求是楼

2009年5月26日

前 言

本书第五版是对第四版的更新和修订。我们保留了第四版的结构，但增加了很多新的主题。在这一版本中，每一章的末尾有一个被称作“案例和要点”的部分，对许多主题进行了介绍，比如亚当·斯密（Adam Smith）的生平、用图表表现需求与供给曲线、赞成或反对降低自住住房的抵押贷款利率、拉弗曲线、住房、加利福尼亚州各市县详细的人口统计学数据等。其他在“案例和要点”中出现的主题还包括对政府是否应当介入邻里保护的争论，对相互隔离的社区是否是美国种族隔离新形式的疑惑。这些热点话题会激起读者的兴趣。对于有关不动产投资的现金流分析和联邦所得税法规部分则做了完全更新。所有其他材料也经过了必要的检查和修订。总之，本教材的新版本提供了为培养从事不动产经纪、估价和投资等专业人员开设一门成功的不动产经济学课程所需的全部新信息。

恰如在以前的版本中提到过的，本教材是作者在加利福尼亚社区学院和私人学校中长期教授不动产经济学课程的教学成果。教材以模块组织材料，以便于教师可以按照不同的形式使用。出版社正在为这一版本编制教学手册，其中包括教学笔记、小测验、考试、PPT 课件等。

这本教材着重阐述了引起不动产价格变化的原因。为了有效地表现这一复杂主题，我们遵循了索罗（Thoreau）所倡导的“简单化”原则。内容适用于只具有很少或几乎没有正式经济学教育背景的不动产专业学生阅读。因此，论述方法直接而且实用。

对于曾经帮助过我们的学生、同事和朋友们，我们无法一一答谢。但希望我们已经成功地表述出他们所提供的观点和见解。除此之外，我们还要将这本第五版献给我们的导师和榜样：洪堡（Humboldt）州立大学不动产专业荣誉退休教授拉舍尔·康奈特博士（Dr. Russell Connett）；洪堡州立大学经济学荣誉退休教授琼·格罗比博士（Dr. John Grobey）；加州大学伯克利分校已故不动产专业荣誉教授保罗·温特博士（Dr. Paul Wendt）。

丹尼斯·J·麦肯泽
理查德·M·贝茨

目 录

第一部分 不动产分析的基础经济学背景

第 1 章 不动产经济学概述	3
第 2 章 资本主义经济原理回顾	7
2.1 经济学基本概念	7
2.2 经济运行原理	12
2.3 市场与价格	14
本章小结	20
重点术语和概念	21
复习题	21
案例和要点	24
第 3 章 政府在经济中的作用	26
3.1 市场和政府的实际情况	26
3.2 经济表现的度量	29
3.3 经济活动的变化	32
3.4 政府解决经济问题的工具	35
本章小结	39
重点术语和概念	40
复习题	40
案例和要点	43
第 4 章 货币、信用和不动产	45
4.1 货币的供给	45
4.2 联邦储备体系	51
4.3 联邦储备委员会的行动及其对不动产活动的作用	55
本章小结	57

重点术语和概念	58
复习题	58
案例和要点	61
第 5 章 不动产的重要经济特征	64
5.1 不动产市场的经济特征	64
5.2 当需求发生变化时不动产市场会作何反应?	66
本章小结	69
重点术语和概念	70
复习题	70
案例和要点	73

第二部分 理解不动产市场

第 6 章 区域与社区分析	85
6.1 社区起源	85
6.2 社区增长原因	88
6.3 如何研究社区	92
本章小结	95
重点术语和概念	95
复习题	95
案例和要点	98
第 7 章 社区增长模式	100
7.1 土地利用模式	100
7.2 考察社区的结构	103
7.3 现代城市增长模式	107
本章小结	115
重点术语和概念	115
复习题	116
案例和要点	119
第 8 章 邻里: 土地价值和土地利用的集聚	130
8.1 作为价值基础的邻里	130
8.2 作为变化晴雨表的邻里	132
8.3 邻里的老化	135
本章小结	139
重点术语和概念	140
复习题	140
案例和要点	143
第 9 章 住房市场	144

9.1 住房需求	145
9.2 住房供给	149
9.3 政府住房项目	155
本章小结	157
重点术语和概念	157
复习题	157
案例和要点	161
第 10 章 商业和工业不动产市场	162
10.1 工商业不动产	162
10.2 主要经济特征	163
10.3 商业不动产	165
10.4 工业不动产	172
本章小结	175
重点术语和概念	176
复习题	176
案例和要点	179
第 11 章 休闲和农业不动产市场	181
11.1 农地市场	181
11.2 乡村住房	190
11.3 林地和其他资源土地	193
本章小结	196
重点术语和概念	197
复习题	197
案例和要点	200

第三部分 不动产开发的主要影响因素

第 12 章 不动产税收的经济学	203
12.1 税收原理	203
12.2 不动产税的评价	207
12.3 不动产税收改革	211
本章小结	214
重点术语和概念	215
复习题	215
案例和要点	218
第 13 章 土地利用管制	219
13.1 土地利用管制的模式	219
13.2 城市规划原理	223

13.3 土地利用管制的最新趋势	226
本章小结	230
重点术语和概念	231
复习题	231
案例和要点	234
第 14 章 不动产开发	236
14.1 不动产建设	236
14.2 开发和建设过程	240
本章小结	245
重点术语和概念	246
复习题	246
案例和要点	249
第 15 章 政府需要的报告	251
15.1 需要提交给政府的报告的种类	251
15.2 成本和收益	254
本章小结	257
重点术语和概念	257
复习题	257
案例和要点	261

第四部分 不动产投资：个宗交易中的经济原理

第 16 章 不动产投资原理概述	265
16.1 基本投资原理	265
16.2 不动产现金流分析	268
16.3 估计价格和回报率	274
本章小结	278
重点术语和概念	279
复习题	279
案例和要点	282
第 17 章 投资性不动产的所得税方面	284
17.1 主要的所得税优势	285
17.2 基数和折旧	286
17.3 被动亏损规则	288
17.4 计算收益和递延收益	290
本章小结	293
重点术语和概念	294
复习题	294



案例和要点	297
第 18 章 不动产经济学的应用	299
18.1 不动产投资的变量	299
18.2 制定不动产投资决策的步骤	303
本章小结	308
重点术语和概念	308
复习题	308
案例和要点	311
第 19 章 发展趋势展望	312
19.1 不动产问题	312
19.2 全国性变化	316
19.3 不确定的未来	319
本章小结	323
重点术语和概念	323
复习题答案	324
术语索引	328

第一部分

不动产分析的 基础经济学背景

- ➡ 第1章 不动产经济学概述
- ➡ 第2章 资本主义经济原理回顾
- ➡ 第3章 政府在经济中的作用
- ➡ 第4章 货币、信用和不动产
- ➡ 第5章 不动产的重要经济特征

不动产经济学概述

- 1 开始阅读这本教材时，或许你会心存疑问：什么是经济学？什么是不动产经济学？为什么需要学习不动产经济学？在这本书中包含了哪些主题？资料是如何组织的？本章作为全书的开篇章节解答了这些问题，读完之后你就会明白这本教材将讨论些什么内容。

● 什么是经济学？

经济学是一门关于个人与社会如何利用有限的资源来进行商品和服务的生产、分配和消费的社会科学。对商品和服务的需求往往会超过供给，因此，如何对这些稀缺的资源进行配置就成为经济学主要的议题。

经济学可拆分成两个主要范畴：宏观经济学和微观经济学。宏观经济学是对国民经济以及国民经济的各组成部分，比如国民收入、产出、就业和增长所进行的研究。而微观经济学所关心的是整体经济中的个体单位，比如商业公司和家庭。无论所关注的焦点是宏观的还是微观的，经济学家所扮演的角色就是分析资源正在被如何使用。同时，经济学家可以提供一些改善的建议和对趋势的预测。

● 什么是不动产？

- 2 不动产是指土地、土地的附着物和附属物，以及一切在法律意义上不可移除的物体。不动产所有权是某些权利的集合，即所谓的权利束，其中包括使用权、占有权、排他权和处置权。这些权利并不是孤立的，它们可以被私人协约、政府管制和法律加以合法的修正。总而言之，不动产就是指土地及其上的改良物，以及由于对它们的所有而享有的一系列权利。

● 什么是不动产经济学？

不动产经济学研究的是人类自身及其行为如何影响不动产的价值。一个比较正规的不动产经济学定义是：不动产经济学是一门综合运用宏观经济学和微观经济学的原理，去分析一个国家、地区、社区、邻里的变化趋势对不动产价值影响的科学。

在我们的社会中，我们对商品和服务的需求往往超过它们可能的供给。正是这种稀缺性产生了经济价值的概念。不动产经济学关注能够对不动产价值产生影响的经济学原理。

● 不动产经济学不研究什么？

不动产经济学既不研究一般经济学，也不是一门有关不动产实务的课程，而是将一般的经济学理论与实际的不动产实务相结合的一门课程。一般经济学的课程会关注社会如何尝试使用有限的资源来满足人们的需求。然而，这样的一门课程不会分析这种行为会对区域性不动产市场造成什么影响。另一方面，一门有关不动产实务的课程会着重研究完成一项不动产交易所需的专业技能，但却很少探讨决定住房购买或其他不动产投资在数年之后是否会获利的经济影响因素。

不动产经济学分别从一般经济学和不动产实务中总结规律，并将这两方面的理论结合在一起，用于研究不动产活动的变化。不动产经济学的主要目标是帮助不动产专业的学生预测未来趋势以及这一趋势会对当地的不动产价值产生何种影响。

图 1—1 展示了一般经济学、不动产经济学以及不动产实务之间的关系：

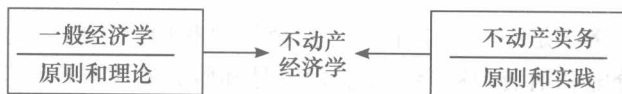


图 1—1 不动产经济学领域从一般经济学和不动产实务中提取原理

3 ● 为什么要学习不动产经济学？

不动产经济学帮助人们了解造成不动产活动波动的原因，以及这些变化将如何影响地方的不动产市场。投资者以及注册经纪人做出的决策，将会影响某一特定社区内的不动产形式、结构和价值。当下做出的不动产决策也将对未来城市及其周边地区的不动产价值有所影响。不动产经济学课程帮助人们理解当下的不动产活动如何影响未来的不动产价值。不动产经济学被认为是相当重要的，例如，加利福尼亚州的法律要求，在成为注册不动产经纪人之前，申请者必须完成不动产经济学或与之相当的其他课程。

● 全书概要

当你学习了这个简短的导言以及本书的目录之后，你会对各章内容与整本书

写作目的之间的关系有所了解。

这本教材分为四个部分，从一般经济学原理开始，并最终推至不动产应用经济学。第一部分“不动产分析的基础经济学背景”，包括五章，它回顾了经济学主要原理并讨论了为什么掌握这些原理对不动产专业的学生很重要。在提纲挈领地阐述了美国经济的基本经济原理后，第一部分对政府以及境外投资者在美国经济中的角色作了探究，并且将一整章用于论述货币政策，探讨不动产市场中的经济特征。

第二部分“理解不动产市场”，以六章的篇幅分析区域、社区以及邻里的不动产。其目的在于探讨为什么地方和区域的经济会发生变化，以及这些变化是如何反映在不动产市场上的。

第三部分“不动产开发的主要影响因素”，分别用一章的篇幅对以下四个主题进行了论述：不动产税、土地利用管制、不动产开发程序以及政府规定提交的各种报告。这些都是在不动产领域被广泛关注的主题。

第四部分“不动产投资：个宗交易中的经济原理”，用四章将先前提到的各方面的知识相结合，以向我们证明如何将不动产经济学理论运用到对具体不动产的分析中去，主要包括：投资原理、现金流分析、不动产中的所得税因素以及对趋势的预测。

4 图 1—2 展示了这本书是如何从一个知识层面向另一个知识层面发展的。这些步骤是做出一个成熟的不动产决策的基础。

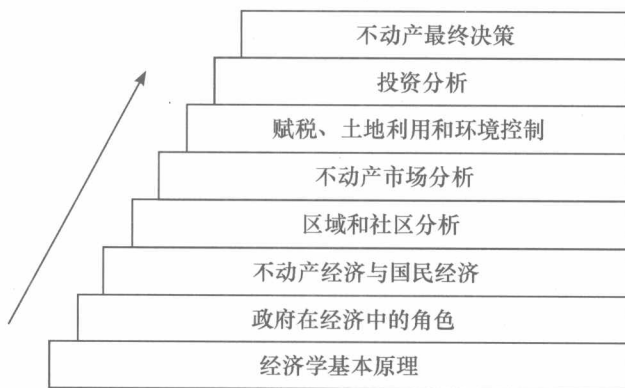


图 1—2 不动产经济学阶梯

● 章节结构

在这一本教材中，每一章的开始是对本章内容的简单预览，以及一张应该在完成本章学习后实现的学习目标列表。在每章各节的结尾处，有一系列简要的问题以检验你对这一节的内容是否已经理解。你应当系统而有序地学习每一章的内容，如果在某一节中还有要点没有弄懂，那么应该拿出一些时间来复习这一节的内容。

从第 2 章开始，在每章的结尾，都会有一个对本章内容的简要总结，并对曾

- 5 经在本章中出现的重要术语和概念进行整理，此外还有 25 个选择题，它们的答案在本书末尾。通过学习一章的结语，复习相关名词和概念，以及回答多选题，你可以再一次检验自己对所阅读内容的理解。这一资料对于备考是很有帮助的。最后，包含在各章中的一系列图表以及兴趣话题有助于阐明观点，并丰富你的阅读内容。

● 结束语

我们可以从数学的角度对不动产经济学进行研究，这被称为计量经济学，或者从非数学的角度，使用语言进行描述。计量经济学将经济学、数学以及统计学相结合，用数学等式的形式表述经济关系。而描述式方法则不使用等式，而是通过语言表述的形式来描述经济关系。

在这本教材中，我们尽可能地使用文字，并且强调运用精简、系统和概括的语言来解释经济概念。如果有学生想进一步学习经济学原理的话，可以去和当地的学院联系，获得有关开设经济学课程的信息。