



高职高专房地产类专业实用教材



第2版

# 房地产经济学

高群 樊群 主编

免费提供  
授课用  
电子课件



机械工业出版社  
China Machine Press

高职高专房地产类专业实用教材

第2版

# 房地产经济学

高群·樊群 主编  
范婷·万娟 副主编



机械工业出版社  
China Machine Press

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

---

房地产经济学 / 高群, 樊群主编. —2 版. —北京: 机械工业出版社, 2013.8  
( 高职高专房地产类专业实用教材 )

ISBN 978-7-111-43526-6

I. 房… II. ①高… ②樊… III. 房地产经济学—高等职业教育—教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 171765 号

---

### 版权所有·侵权必究

封底无防伪标均为盗版

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

本书从职业院校学生的特点出发, 从房地产业的基本状况入手, 借鉴了西方不动产理论的成果, 也吸取了我国学者的一些学术成果, 理论联系实际, 强调房地产经济学的应用。本书共分 10 章, 内容为绪论、房地产产权理论及制度、地租理论与区位理论、房地产市场、房地产价格、房地产投资、房地产金融、房地产税收、房地产经济周期、房地产经济的宏观调控。

本书每章都有学习重点、学习难点以及本章小结, 便于学生掌握, 并且根据我国房地产业的发展状况, 在课程内容允许的情况下, 选取了恰当的新闻摘录或热点话题作为课程内容的补充, 既可激发学生的学习兴趣, 也可作为课后的讨论内容。

本书不仅可以作为高职高专学生的教材, 也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

机械工业出版社 (北京市西城区百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 刘利英 版式设计: 刘永青

藁城市京瑞印刷有限公司印刷

2013 年 8 月第 2 版第 1 次印刷

170mm × 242mm • 14.25 印张

标准书号: ISBN 978-7-111-43526-6

定 价: 29.00 元

---

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

客服热线: (010) 88379210 88361066

投稿热线: (010) 88379007

购书热线: (010) 68326294 88379649 68995259

读者信箱: hzjg@hzbook.com

# 编 委 会

## 编委会主任

温妮妮

## 编委会副主任

栾淑梅 苏德利 高 群

## 编委会成员（以姓氏笔画为序）

王雪梅	王照雯	左 静	孙久艳
刘 涛	寿金宝	陈林杰	张国栋
肖时瑞	郑秀春	徐春波	

## 第2版前言

《房地产经济学》(第1版)自2007年出版以来,得到了同行和广大读者的肯定与喜爱。但是,随着房地产业近几年的快速发展以及在教学改革中取得的成果,很多教师认为《房地产经济学》一书有必要进行一些修订与内容补充,在这种背景下,《房地产经济学》(第2版)应运而生了,第2版是对第1版的继承和发展。

第2版的主要变化如下:

第一,对第2章“房地产制度”进行了大幅度的修改,增加了“房地产产权理论”知识。房地产产权是房地产经济研究的基础和核心,只有充分掌握和理解房地产产权,才能准确进行房地产经济的分析。

第二,增加了第9章“房地产经济周期”。20世纪30年代以来,房地产在世界市场中经历了几次大型的波动。房地产经济周期与各国经济周期及全球经济周期有着高度的相关性。学习该部分内容,有利于分析、把握和利用房地产经济周期更好地进行房地产投资。

第三,对原有案例进行了更新,以适应时代的发展,利于学生的理解。

第四,对教学中部分不够清晰的章节,进行了小幅修改,以利于教师教学和学生自学。

第五,提供了切实可行的教学建议,包括学时安排与教学方式。

### 教学建议

章次	内容	理论学时	实践学时	备注
第1章	绪论	4		
第2章	房地产产权理论及制度	6		
第3章	地租理论与区位理论	6		
第4章	房地产市场	4	2	
第5章	房地产价格	4	1	
第6章	房地产投资	4	2	
第7章	房地产金融	6	2	
第8章	房地产税收	4		
第9章	房地产经济周期	6	2	

(续)

章次	内容	理论学时	实践学时	备注
第10章	房地产经济的宏观调控	4	1	
合计		48	10	

注：各章节根据不同专业的要求在课时浮动范围内调整课时。

本次改版保留了原来的教材定位和主要特色，即体现实用性，以培养学生的实际应用能力为出发点，以够用为原则，为房地产其他相关课程打下理论基础。

房地产经济学是理论和实践融合的学科，尽管作者已经做了极大努力，力图使第2版编写得更好，但限于能力和水平，书中的缺点和错误在所难免，敬请同行、专家和广大读者批评指正，以使本书日臻完善。

本书由南京工业职业技术学院高群、樊群担任主编并统稿，范婷、万娟任副主编。全书共分10章，其中第1章及第5、10章的部分内容由张素菲编写；第2、9章及第5、10章的部分内容由樊群编写；第3章由万娟编写；第4、8章由范婷编写；第6、7章由高群编写。

在编写过程中，我们得到了众多老师和相关房地产公司的帮助和支持，在此表示感谢。同时，在编写过程中，参考和引用了书后所列参考文献中的部分内容，在此表示深切的谢意！

联系邮箱：[gaoq@niit.edu.cn](mailto:gaoq@niit.edu.cn)

编者

2013年5月于南京

# 第 1 版前言

《房地产经济学》是房地产学科中的前导和理论基础课程。本书强调以学科基本概念、基本原理、基本方法为基础，以培养学生的素质和发展为核心，从职业院校学生的特点出发，理论联系实际，体现我国房地产市场的发展和特色，强调房地产经济的应用。

本书的主要特色是：体现实用性，以培养学生的实际应用能力为出发点，以够用为原则，为房地产其他相关课程打下理论基础。在基本理论方面既借鉴了西方不动产权理论的成果，也吸取了我国学者的一些学术成果。基本理论与实证分析相结合，选取合适的例题作为课程内容的补充和延伸。论述深入浅出，通俗易懂，便于读者理解和掌握有关的理论，而且选取恰当的新闻摘录或热点话题作为课程内容的补充。本书不仅可以作为高职高专学生的教材，也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

本书的培养目标强调对房地产经济理论的基本概念、基本原理、基本方法的理解与应用，本书选取了与实际结合的例题使学生更好地理解基本理论，并设置了章后思考题，一方面检验学习效果，另一方面引发学生思考与解决现实问题。

与国内同类课程相比，本书独特的一面是根据我国房地产业的发展状况，理论与实际相结合，在课程内容允许的情况下，以培养学生的实际工作能力为出发点，选取恰当的新闻摘录或热点话题作为课程内容的补充，既可激发学生的学习兴趣，也可作为课后的讨论内容。

针对本书的教学内容，编者提出以下教学建议作为教学参考。

本书的难点主要有 2.1.3 城市土地使用权制度、3.2.2 城市地租的形式、4.2 房地产需求与供给、4.3.1 房地产市场的运行机制、5.2 房地产价格的构成、5.4.5 房地产估价的基本方法、6.2 房地产投资风险、7.2.4 房地产企业财务分析、8.2.2 中国房地产税制的现状以及 9.3 房地产经济宏观调控的手段等章节。

本书由张素菲担任主编，高群任副主编。全书共 9 章，其中第 1、5、9 章由张素菲编写；第 6、7 章由高群编写；第 2、3 章由万娟编写；第 4、8 章由范婷编写。此外，还有很多专家和老师为本书的编写提供了帮助，在此表示深切的谢意。

《房地产经济学》教学建议

章 次	内 容	理 论 学 时	实 践 学 时	备 注
第1章	绪论	4		
第2章	房地产制度	6		
第3章	地租理论与区位理论	5	1	
第4章	房地产市场	6	2	
第5章	房地产价格	6	2	
第6章	房地产投资	6	2	
第7章	房地产金融	6	2	
第8章	房地产税收	4		
第9章	房地产经济的宏观调控	3	1	
合 计		46	10	

注：各章节根据不同专业的要求在课时浮动范围内调整课时。

在本书的编写过程中，我们参考了大量教材、专著和参考文献，谨向有关作者表示衷心的感谢。

由于编者水平有限，书中不足之处和错误在所难免，恳请有关专家和读者批评指正。



# 目 录

第2版前言

第1版前言

<b>第1章 绪论</b> .....	1
1.1 房地产概述.....	1
1.2 房地产业.....	3
1.3 房地产业与国民经济.....	7
1.4 房地产经济学的研究内容.....	12
<b>第2章 房地产产权理论及制度</b> .....	15
2.1 产权理论概述.....	15
2.2 土地产权.....	17
2.3 房屋产权.....	21
2.4 建筑物区分所有权.....	23
2.5 我国的土地制度.....	24
2.6 我国的住房制度.....	27
<b>第3章 地租理论与区位理论</b> .....	31
3.1 地租理论.....	31
3.2 城市地租.....	36
3.3 区位理论.....	40
<b>第4章 房地产市场</b> .....	49
4.1 房地产市场概述.....	49
4.2 房地产需求与供给.....	54
4.3 房地产市场的运行机制.....	66
<b>第5章 房地产价格</b> .....	73
5.1 房地产价格的含义与特点.....	73

5.2	房地产价格的构成	79
5.3	房地产价格的影响因素	84
5.4	房地产估价	87
<b>第 6 章</b>	<b>房地产投资</b>	<b>101</b>
6.1	房地产投资概述	101
6.2	房地产投资风险	112
6.3	房地产投资项目的可行性研究	116
<b>第 7 章</b>	<b>房地产金融</b>	<b>124</b>
7.1	住房抵押贷款	124
7.2	房地产企业贷款	135
7.3	房地产项目融资	146
<b>第 8 章</b>	<b>房地产税收</b>	<b>158</b>
8.1	房地产税收的经济学原理	158
8.2	我国的房地产税收制度	160
8.3	国外房地产税收制度	172
<b>第 9 章</b>	<b>房地产经济周期</b>	<b>175</b>
9.1	房地产经济周期	175
9.2	房地产经济周期的形成机制	178
9.3	房地产经济周期的计量与监测	184
9.4	房地产泡沫	186
<b>第 10 章</b>	<b>房地产经济的宏观调控</b>	<b>195</b>
10.1	房地产经济宏观调控的含义	195
10.2	房地产经济宏观调控是市场经济的要求	195
10.3	房地产经济宏观调控体系	197
10.4	房地产经济宏观调控政策的分类	201
10.5	房地产经济宏观调控的手段	201
10.6	房地产经济可持续发展	206
	<b>参考文献</b>	<b>217</b>

# 第 1 章

## 绪 论

### 学习重点

1. 房地产的概念与特性
2. 房地产业的内涵与特性
3. 房地产业与国民经济的关系
4. 房地产经济学的研究对象

### 学习难点

1. 房地产的特性
2. 房地产业与国民经济的关系

房地产业在我国是一种新兴的产业，房地产经济学是一门相当年轻的学科。目前，对它的认识还在不断深化之中。本章从房地产的基本概念出发，介绍与房地产经济学有关的一些基本知识，使读者对房地产经济学有一个初步认识。

## 1.1 房地产概述

### 1.1.1 房地产的概念

房地产是指土地及附着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物及其衍生的权利。房地产的概念包含两个层次：一是土地和建筑物、构筑物等固着物的整体；二是它们所附带的各种权益，如所有权、处置权、获益权等。

通常认为，在物质形态上，房地产有三种存在形式：单纯的地产、单纯的房产、房产与地产相结合的“房地”产。房地产中的地产是指承载用地，即建筑用地、城市用地等，是指土地及其上下的一定空间，包括地下的各种基础设施、水域以及地面道路等。房产是指建筑在土地上的各类房屋，例如住宅、商场、办公楼、厂房、医院、图书馆等各种设施用房。房产与地产相结合作为一个整体来考虑时，就是“房地”产。房屋和土地既有各自独立的物质内容，又是一个密不可分的整体，地产能够单独存在，而房产建筑在土地上，不能脱离土地而独立存在。从价值形态来说，在市场经济条件下，房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。从产权关系来说，房地产作

为一种资产体现了一定的经济权利关系，而且这些关系十分复杂，国家必须制定相关法律法规加以严格规范。

与房地产类似的名词有不动产、地产、物业等，它们与房地产有不同的内涵。一般来说，“房地产”和“不动产”在中国大陆可以通用，而台湾地区更倾向用“不动产”的说法，“不动产”不仅包括土地与建筑，而且还包括诸如“树木”等固着物。香港地区习惯把土地与房产统称为“地产”。物业是单元性房地产，一般来说，物业用于指某项具体的房产、地产或房地产，房地产则用于指一个国家、地区或城市所有的房产与地产，但也不排斥用于指某项具体的房地产，即物业通常用于个体，房地产通常用于整体。

### 1.1.2 房地产的特性

#### 1. 房地产的自然特性

1) 房地产的二元性。房地产的二元性，是指房地产由土地和建筑物两部分组成。从自然特性角度对土地的内涵加以界定，不仅指一定土地的范围，即土地面积，而且包括地面、地面以上空间、地面以下空间。建筑物是指按照规划、设计的要求，通过施工安装，将各种建筑材料有机组合而成的整体结构物。在房地产开发初期，土地可单独作为房地产项目进行交易。但建筑完工后，在房地产交易中，建筑物必须依存于土地。

2) 土地面积的有限性和不可再生性。土地是有限的、不可再生的，其外围面积是固定性的，人类可以不断改变和革新土地利用技术，如移山填海、提高容积率、建造高楼等，但这些举措并不能增加土地面积，仅仅改变了土地的用途或土地利用率。

3) 位置的固定性和独特性。房地产的空间位置是不可移动的，而每个位置都有不同于其他位置的自然地理位置、交通位置与社会经济位置的独特性。房地产的这种特性决定了房地产市场是一个区域市场，它的交易以产权交易为标的。

4) 房地产使用的耐久性和效用的多层次性。土地作为一种生产要素，“只要处理得当，土地就会不断改良”，而建筑物寿命可达几十年甚至几百年。房地产在使用、效用具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。

#### 2. 房地产的经济特性

房地产的经济特性，是以房地产的自然特性为基础在经济活动中产生的。

1) 房地产供给的稀缺性和需求的普遍性。房地产的需求来自社会政治、经济、生活的各个方面，居住、商业、办公、工厂、医院、图书馆等都需要，由于人口不断增加和社会经济文化的发展，对房地产的需求量不断增加。供给的稀缺主要指可供利用的土地是有限的，而且由于土地位置的固定性和独特性，使某些位置和某种用途的土地尤其稀缺。

2) 房地产具有高资本价值特性，并且房地产是一种耐用商品，兼有投资品和消

费品的特点。房地产作为商品是使用价值和价值的统一体，主要凝结了土地价值和附着其上的建筑物的价值，需要投入大量的资本，具有高资本价值特性。同时，它的价格不仅由房地产商品市场所决定，而且受到金融投资市场的极大影响，具有投资品的特性。

3) 房地产项目的积聚效应和外部性。房地产的开发利用必然影响某一区域内的自然生态环境、经济发展和社会环境。基础设施的改善、公共服务设施的优化将产生积聚效应，带动前向、后向产业链的发展。当然房地产开发利用也存在着外部性，如相邻不动产利用时的干扰、环境污染、私人收益与成本和社会收益与成本不等造成的负外部性、房地产商品过多等。

4) 房地产利用的报酬递减性。房地产利用的报酬递减性是指在技术不变的条件下，对房地产的投入超过一定限度时，就会和众多产业一样产生报酬递减现象。

### 1.1.3 房地产的分类

从建筑物的用途出发，房地产可分为各类住宅、营业用房（酒店、商场、娱乐场所等）、生产用房（厂房、研发用房与仓储物业）、行政用房（党政机关、社会团体办公用房）、其他专业用房（医院、体育馆、图书馆）等。

以房地产的运作为标准时，可将房地产划分为收益性房地产（如置业投资性公寓、出租性写字楼等）和非收益性房地产（如各类自用住宅及自用写字楼等）。

以市场交易性质来划分时，房地产可以分为出售性房地产、出租性房地产、抵押性房地产、典当性房地产等不同类型。

## 1.2 房地产业

### 1.2.1 房地产业的内涵

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业或产业。

房地产业并非仅限于流通领域的产业，而是生产、流通兼容的产业，即除了第三产业的性质外，还具有第二产业的性质。一方面，房地产业是土地与建筑产品的经营部门，同时又从事土地开发和房屋建设，具有第二产业的性质；另一方面，房地产业从事房地产权交易，以及提供中介、咨询、设计、信托等劳务服务，又具有第三产业的性质。因此，房地产业是介于第二产业和第三产业间的复合型产业。随着社会经济和现代房地产业自身的发展，出现了大量从事房地产综合开发经营、纵向组合的大型房地产企业集团，融房地产开发建设和营销为一体，从项目前期策划、开发建设、销售经营直至物业管理一条龙运作服务，承担全程融投资风险，这是现代房地产业发展的主导形式，也是现代纵向组合企业集团生产经营一条龙运作的基本特征。

房地产业是一个综合性的行业，涉及建筑业、金融信托业、建材业、装饰装修业

及服务业等行业。根据国家有关文件规定以及我国房地产经济发展的具体情况，房地产业主要包括以下内容：

- 1) 土地开发和再开发。
- 2) 房屋建筑开发和建设。
- 3) 地产经营，包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押。
- 4) 房地产经营，包括房产（含土地使用权）买卖、租赁、抵押等。
- 5) 房地产中介服务，包括信息、咨询、估价、测量、经纪等。
- 6) 房地产物业管理服务。
- 7) 房地产金融，包括信贷、保险和房地产金融资产投资等。

### 1.2.2 房地产业运行机制

房地产业运行的全过程包括生产、流通、消费三大环节。

#### 1. 生产

生产是通过对自然状态的土地投入人类劳动，进行房屋和基础设施建设，获得房地产商品的过程。这一环节包含土地开发和房屋开发。

1) 土地开发是指在依法取得国有土地使用权的前提下，对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路基础设施建设等，使土地满足生产和生活使用的需要。城市土地开发包括将农业用途的土地转变成为城市综合用地和旧城区拆迁改造、综合利用。

2) 房屋开发是指城市各类房屋建筑的开发建设，包括建设的规划、设计、配套施工直至房屋建成交付使用的整个过程。

#### 2. 流通

流通即进行房地产交易活动实现其使用价值和价值的过程，它包括房地产买卖、房地产租赁及房地产抵押。

1) 房地产买卖，指房屋所有权和土地使用权的买卖，由于房地产是不动产，具有不可移动性，它的生产和消费在地点上是相同的，只有通过买卖来转移所有权或使用权，其交易活动始终贯穿着权属转移管理。

2) 房地产租赁，指房地产使用权的零星出售或分期出售，房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

3) 房地产抵押，指单位或个人以一定量的房地产作为如期偿还借贷的保证物，向银行或其他信贷机构做抵押，取得贷款；贷款到期，借贷需还本付息，同时交纳所抵押品的保管费用，若到期无力偿还贷款，银行或其他贷款机构有权处理抵押品，所得资金首先用于归还贷款。

#### 3. 消费

消费是指房地产的产品经过市场交易进入满足人们某种需求的环节。

作为不动产的房产和地产，具有固定性和使用持久性，而且可以不断增值。因此，在房地产的长期消费过程中，要进行社会化的管理和服 务，包括房地产产业管理和房地产权产籍管理，还有售后的维修保养和有关的物业管理服务。

在房地产的运行过程中，涉及一系列交易关系，形成以房地产交易为中心，旁及房地产金融市场、建筑市场、中介服务市场和物业管理服务市场内外两层的市场结构体系（见图 1-1），即房地产业赖以运行的房地产市场结构体系。

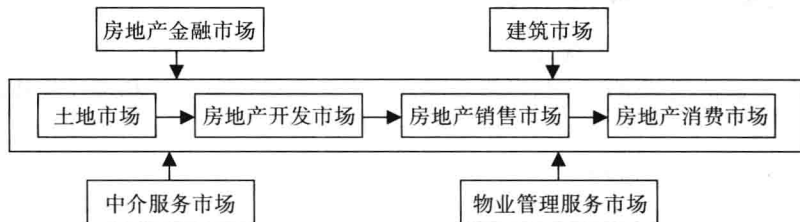


图 1-1 房地产市场结构体系示意图

### 1.2.3 房地产业的特性

综上所述，房地产业是一种特殊的产业，与其他产业相比有其独特的性质，主要表现在以下几个方面。

#### 1. 先导性

房地产业是工业、商业、城市开发等其他行业的先导，其他行业的建设，必须先有土地、房屋建筑、配套设施作为其发展的基础。因此，在一定时期，房地产业能够显示其对宏观经济运行状况的敏感性和超前性，是经济发展状况的指示器，具有先导性。

#### 2. 高度关联性

房地产业与其他产业部门紧密相关，产业链特别长，具有高度的关联性。房地产业与建筑、建材、冶金、纺织、化工、机械、仪表等 50 多个物质生产部门紧密相关，房地产业的发展直接影响自来水供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、家用电器、家具、装饰产品以及旅游、金融和服务业等行业的发展。

#### 3. 资金密集型和高风险性

房地产开发投资大、周期长，投入资金少则数千万元，多则达到几亿元，甚至几十亿元，而且投资回收期也较长。这些特点决定了房地产业具有高风险性，房地产业可能面临的风险有：自然风险、市场风险、信用风险、通货膨胀风险、经营风险甚至政策风险，这些风险可以为开发商带来丰厚的利润；也可能造成重大投资损失。

#### 4. 区域性强

因为房地产的空间固定性，决定了房地产业较其他行业与当地区域经济发展的关系较更为密切，一般来说，地区经济越发达，房地产业发展就越快。

## 5. 政策性与法律、法规约束性

房地产具有二元性、固定性、耐久性和高资本价值性，产权关系非常复杂，随着市场经济的发展，这种产权关系变动更加频繁，从地产的出让、转让、抵押到房产的买卖、租赁、抵押等，都与国家的房地产政策有关，且都需要通过法律、法规上的权利关系来界定和规范，并到房地产管理部门进行登记以取得法律保护。

### 1.2.4 我国房地产业的发展

我国当代房地产市场出现为时较晚，与中国房地产经济体制改革尤其是城镇住房制度改革和土地使用制度的改革过程是同步的，是随着改革开放和现代化建设的进程而逐步发展的。

#### 1. 房地产业的起步阶段

1979年，经济体制改革开始启动，1980年，邓小平关于发展建筑业和住房制度改革的谈话，首次提出了住房可以买卖的商品经济思想，1980年6月，中共中央、国务院在批转《全国基本建设工作会议汇报提纲》中，正式提出实行住房商品化政策，准许私人建房、私人买房，准许私人拥有自己的住宅，并进行公有住房出售的试点。商品房开发经营主体开始出现，住房建设投资主体也开始向多元化发展，住房开始买卖，住房的商品性经营开始启动。

#### 2. 房地产业的初步发展阶段

1984年10月，党的十二届三中全会做出《关于经济体制改革的决定》，将改革的重点由农村转向城市。土地使用制度改革起步，在坚持城市土地国家所有的前提下，实行所有权与使用权分离，逐步有偿有期限转让土地使用权，土地供应一级市场开始形成。同时，积极推进住房制度改革，在逐步明确住房商品性的基础上，各地开始了多种形式的房改实践。1991年，国务院发出了《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》，提出了分步提租、交纳租赁保证金、新房新制度、集资合作建房、出售公房等多种形式推进房改的思路，从体制上为房地产业的发展起了保证和推动作用。这一阶段的土地使用制度改革和住房制度改革，促使房地产业获得初步发展。

#### 3. 房地产业的快速发展阶段

1992年春，邓小平视察南方时的重要谈话发表，创立了社会主义市场经济理论，极大地解放了生产力，房地产业出现第一个快速发展时期。首先，土地使用制度改革取得突破性进展，一方面，外资企业批租地块快速增多，有的地区甚至成倍、几十倍地增加；另一方面，加大了内资企业土地有偿使用的改革力度，扩大了土地有偿使用的覆盖面。其次，城镇住房制度改革进一步深化，1994年《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，明确住房制度改革的根本目标是建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。提出了近期改革的任务是：全面推行住房公



积金制度,积极推进租金改革,稳步出售公有住房,大力发展房地产交易市场和社会化的房屋维修、管理市场,加快经济适用房建设。到1997年,住房公积金制度已在全国大中城市普遍建立,租金改革逐步提升到成本租金水平,公有住房大量出售,住房自有率迅速提高,大大加快了住宅建设。与此同时,房地产开发规模迅速扩张,房地产开发企业数量猛增,商品房投资规模迅速扩大,施工面积、新开工面积和竣工面积大幅增加,房地产开发建设平均以30%以上的速度增长,个别地区甚至成倍增长。改革的深化促使房地产业发展出现第一个高峰期,同时也带来了增速过快的问題。造成某些地区商品房供过于求,住房供给结构失衡,房地产市场进入调整阶段。

#### 4. 房地产业的调整阶段

从1996年开始,房地产业进入调整期。采取了控制土地供给总量、调整房地产投资结构等措施,使土地供应量相对减少,形成外资用地以工业为主、内资用地以住宅为主的投资结构,从而使房地产市场供给保持适度水平,市场供求关系逐步趋向均衡。同时深化住房分配制度改革,1998年发布了《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,停止实物福利分房,住房分配货币化,并且建立住房抵押贷款制度,增加住宅市场需求量,成为房地产业发展的强大驱动力。我国政府采取一系列政策措施,包括降低契税、购房贷款利息抵扣个人所得税、增加贷款购房成数、已购公房上市、鼓励外地人购房、放开搞活二三级市场,由此房地产业逐步走出低迷阶段。

#### 5. 房地产业的持续发展阶段

从2001年开始,宏观经济态势良好,中国国民经济保持了8%以上的增长率,居民收入也以10%左右的速度增加。同时,城市化进程加快、对外开放扩大、取消福利分房、房地产金融的支持等因素推动了房地产市场走向繁荣。个人购房比例上升到90%以上,住宅市场需求旺盛,带动了房地产投资快速增长,出现了供需两旺的市场格局。存量房交易迅速攀升,房地产市场已达到相当大规模,住房的整体品质有了很大提高。从这一阶段开始,房地产业对经济增长的贡献率显著提高,逐步成长为支柱产业。我国的房地产业仍然在逐步成熟的过程中,目前还存在一些大城市房地产价格过高,增幅过大的问题,2005年以来,国家出台了一系列的政策,如增加贷款利息、调整新建房地产结构、增加税收等,以调整房地产业的发展方向和发展速度,使房地产业能健康、持续发展。

## 1.3 房地产业与国民经济

### 1.3.1 房地产业在国民经济中的地位

#### 1.3.1.1 房地产业是基础产业

房地产业是社会经济活动的基本物质前提,是国民经济发展的基本保证,房地产