

I

房地产分析的基本经济背景

1

房地产经济学导论

当你开始阅读这部教科书的时候，你可能心存某些问题：什么是经济学？什么是房地产经济学？为什么应当学习房地产经济学？在这本书中包括哪些论题？资料是怎样组织的？在这一导论章中回答了这些问题，从而你将会知道在这本教科书中会盼望到什么。

什么是经济学？

经济学是一门科学，它关系到个人和社会选择使用稀缺资源去生产、分配和消费商品以及服务的问题。对商品和服务的需求经常会超过供给，因而，如何分配稀缺资源就成为经济学家的主要兴趣所在。

经济学的研究可以分解为两个主要范畴，宏观经济学和微观经济学。宏观经济学是研究国民经济及其各个环节，诸如国民收入、产出、就业和增长。微观经济学是关于在一般经济之中的个别单位，诸如厂家和家庭。无论研究的焦点是宏观还是微观，经济学家的作用是分析现有的资源是如何被利用的。如果被问起的话，经济学家可以对趋势的变化和预测给出提示。

什么是房地产？

房地产是指土地及附着于土地上或附属于土地以及法律规定不可移动的所有建筑物。房地产的所有者拥有某些权利，称做一系列权利。这一系列权利包括：使用权、占有权、排他权和处置权。这些权利并不是绝对的，它们可以被私人的限制和政府的规定及法律合法地加以修正。总之，房地产或不动产就是土地及其改进物，以及与土地及其改进物的所有相联系的各种权利。

什么是房地产经济学？

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。

在我们的社会里，我们对商品和服务的欲望经常超过可能的供给。这种稀缺性产生了经济价值的观念。房地产经济学的焦点集中于那些影响房地产价值的经济原理。

房地产经济学不研究什么？

房地产经济学既不研究一般经济学，也不是房地产实践的一个课题。然而，房地产经济学是一般经济理论和房地产实际应用之间的联结物。一般经济学的课题集中于社会如何试图利用有限的资源满足人民的需要。然而，这一课题并不研究它对地方的房地产市场有何种影响。从另外一方面看，房地产实践的课题集中力量于研究完成房地产交易所需要的专门技术，但是很少花费时间去讨论那些决定家庭购买或其他房地产投资将会在若干年内有利可图的经济影响。

房地产经济学既从一般经济学又从房地产实践中提取原理，并且把它们结合起来，用来研究房地产活动的变化。房地产经济学的主要延伸是帮助房地产专业的学生去预测未来趋势，以及这些趋势将会对地方的房地产价值产生何种影响。

图 1.1 解释了一般经济学、房地产经济学和房地产实践之间的关系。

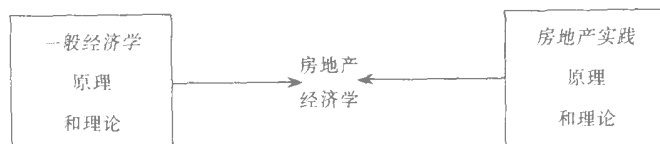


图 1.1 房地产经济学领域既从一般经济学又从房地产实践中提取原理

为什么研究房地产经济学？

房地产经济学帮助人们理解造成房地产活动波动的原因，以及这些改变将如何影响地方房地产市场。投资者及有执照的代理人所作出的房地产决策，会在一定的社区内影响财产的形式、结构和价值。在今天作出的房地产决策，将会影响明天的城市 and 邻里的房地产价值。房地产经济学的课题帮助人们去理解，今天的房地产行为将会影响未来的房地产价值。例如，在加利福尼亚州，房地产经济学被认为是如此重要，因此，加州的法律要求有房地产经济学这一课题。或者，与之相当，在一个人要成为有执照的房地产经纪之前，必须完成房地产经济学这一课程。

一般观察

当你学习了这个简短的全书导言以及全书的目录之后，你会得到每章和全书之间的关系的提示。

本教科书分为四个部分。开始于一般经济原理，然后转入到应用的房地产经济学。第一部分，“房地产分析的基本经济背景”，包括 5 章，介绍经济学的主要原理，并且讨论为什么这些原理对于房地产专业的大学生是重要的。在对美国经济的基本经济原理做提纲性论述之后，第一部分还探讨政府的作用以及外国在经济上的利益，有一章致力于货币政策，还有一章讨论房地产市场的经济性质。

第二部分“理解房地产市场”，分 6 章研究地区、社区和邻里的房地产分析。目的在于讨论地方和地区经济为什么发生变化，以及这些变化如何反映在房地产市场上。

第三部分，“房地产发展的主要影响”，对下列 4 个主题各提供一章，即房地产税收、土地使用的控制、房地产发展的过程以及所需要的政府报告。这些主题是在房地产领域中有争论的问题。

在第四部分，“房地产投资——地块的经济学”，将 4 章组织在一起，用以

前提供过的资料来证明房地产经济学的原理如何能够用来分析一种特定的财产。包括：投资原理、现金流量分析、房地产的所得税方面以及对趋势的预测。

图 1.2 解释本教科书如何从一个理解平面进入到下一个理解平面。此步骤为作出健康的房地产决策的基础提供提纲式的图式。

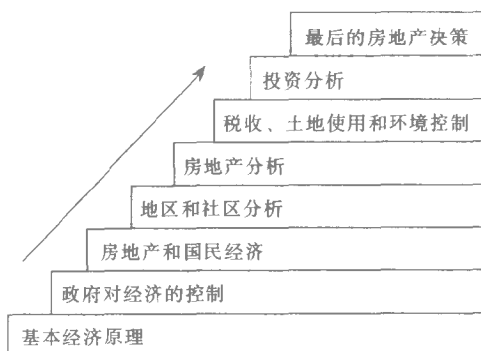


图 1.2 房地产经济学的梯级

各章提要

在本教科书的各章中，一开始是对资料的简短的预习，以及一个学习目的表，那是你在学完这一章以后所应当完成的。在各章的每一节之后，有一系列简短的问题，可以帮助你核对你所理解的那一节的内容。你应当对每章井井有条地探讨，花时间复习你还不理解的每一节中的任何观点。

从第 2 章起，在每一章的结尾，有一个简短的结语，以及在本章中出现的重要词语和概念的目录，还有 25 道多重选择题。这些问题的答案放在本书的最后。你可以通过学习本章结语、对词语和概念的评论以及回答多重选择题，再一次测试你对所学内容的理解。这些资料对于准备考试是很有价值的帮助。最后，一系列的数字和已经包括在各章中的其他特别有趣的插页，有助于阐明一些问题，并为你的阅读提供多样化的内容。

最后的话

房地产经济学的研究可以以数学的观点进行探讨，这叫做经济计量学，或者也可以做非数学的透视，使用词语的描述。经济计量学结合了经济学、数学和统计学，通过数学公式来表示经济关系。词语的探讨方法使用词语而不使用公式来描述经济关系。

本教科书只要有可能就采用词语的探讨方法，并且特别着重于用精简的和总结式的语言去解释经济概念。学生们如希望追求更详细的经济原理的话，我鼓励他们去同当地的学院接触以获得关于开设经济学课程的信息。

2

资本主义的经济原理的评论

预 习

本章论述资本主义的基本经济原理。第 1 节，研究经济制度的目的以及纯资本主义经济的性质第 2 节，描述在生产商品和服务中所需要的各种因素，并附有一个模型以显示在资本主义经济中商品、服务和收入的流动。第 3 节，讨论市场的重要性，以及在一个竞争的市场中价格和产出是如何建立的。本章的附录对亚当·斯密的生平作一简介当你读完了这一章，你将能回答下列问题：

1. 描述为什么每一个社会必须有一种经济制度。
2. 列出纯资本主义的基本性质。
3. 列出那些使我们的经济能够生产商品和服务的因素。
4. 描述在一个竞争市场中价格是如何建立的。

2.1 基本经济概念

经济学的修订

正如第 1 章所表述的，经济学是关于个人和社会如何选择使用稀缺的资源生

产、分配和消费商品和服务的一种科学。那种关系到人类行为的科学，通常被称做社会科学或行为科学。因此，经济学是一种社会的或行为的科学，它研究人们如何分派稀缺的资源以满足他们在食物、衣着、住房和娱乐方面的需要。

对物质商品和服务的欲望通常是超过可以取得的供给的，而经济学试图决定如何使稀缺的商品和服务能够分配得更为有效。例如，设想有多少家庭愿意生活在距离他们在大城市的工作地点开车 15 英里就能到达的 10~15 英亩的农村平房住宅中。当这种小型的农庄住宅流行起来时，有谁能得到它？由谁来决定：哪个家庭将得到土地和享受乡村环境，以及哪些家庭必须继续生活在拥挤的城市中？他们的名字应该写在帽子上吗？他们应当给出最高的投标价格吗？土地应当被多分成几小块吗？政府应当把它变成公园吗？正如你能见到的，这就是一个包含有稀缺性的问题。这个问题的产生仅仅是由于没有足够的土地来满足一切愿意生活在小型的农庄住宅的家庭。

选择和机会成本——没有免费的午餐

经济学的关键性概念是选择和机会成本。由于资源的稀缺，个人和社会必须在有限的资源的竞争使用上进行选择。一旦作出某种选择，那种被放弃了或者没有选中的，就是他必须为特殊的选择所付出的代价，或机会成本。举例来说，假如一个人在大城市里工作，而要选择生活在宁静的郊外，那么费用、时间和白天长途往来的麻烦就是生活在郊外的代价或机会成本。总之，任何选择都招致一种成本，这里是没有免费的午餐的。经济学家的任务就是对稀缺问题进行有选择的解决的研究，并且指出每种解决方案的利益和机会成本。

经济学是一种不精确的科学

作为一门社会科学，经济学是关于人类行为的科学，而不是仅仅关系物理对象的。一位化学家，对于一些特定化学物质的混合将会产生何种结果，能够准确地预知。可是，一位经济学家，对于某些经济成分的混合将会发生什么，却常常不能准确地预见。例如，如果一个国家处于萧条之中，减少所得税使人们有更多的货币用于消费，应当能够刺激经济增长。但是，如果人们决定将新获得的货币用于储蓄而不用消费，那么减税并不能立刻刺激经济增长。关键的问题是人们会改变他们的行为方式，这种改变增加了经济预测的不确定性。然而，通过对人类行为的不断研究，以及提高分析工具的等级，经济学家可以不断地试图改进他们的预测的准确性。

经济答案可能包含各种价值判断

经济学家们往往能够在某种经济问题的本质上取得一致的见解 但是 由于对

资料的解释的不同，以及他们自己的个人信仰不同，他们对经济问题的解决可以不同于最佳的解决。例如，如果一个国家由于过度的花费驱动价格的上涨快于供给的增长，而遭受很快的通货膨胀，那么大多数经济学家都会赞成降低这种通货膨胀。然而，哪些行动应当被用来阻止通货膨胀呢？是政府增加税收以降低消费者的花费吗？如果是这样的话，那么应当增加哪些税收？或者政府应当降低它本身的花费？如果是这样的话，哪种政府规划项目——福利、国防、高速公路、低收入者的住宅——应当被砍掉？

学生们不应当为经济学家们的意见不一致而感到迷惑。专家们的意见不一致是存在于绝大多数研究领域的。为什么两位同样合格的不动产经纪人，对于同样一块土地的理想使用会得出不同的结论？是否土地的理想使用不只有一种？或者对理想的土地使用的解释，依据环境、利益以及个人解决问题的经验不同而有所不同？

作为受过训练的社会科学家，经济学家力求减少进入他们分析的个人价值判断的数量，但是学生们还应当承认会有一些偏差存在的。当专家们产生不一致的时候，学生们应当小心地听取各方面的意见，然后形成他们自己的意见。

不同的经济制度

生产什么？如何生产？为谁生产？这些问题是任何一个社会都必须回答的。经济学家们都同意，对于这些问题存在有三种一般形式的答案。如果这个社会选择继续干的事情同它们过去已经做的一样，我们可以把它的制度叫做传统经济。孩子追随他们父母的职业，农民使用陈旧的方法，社会阶层保持固定——这些都是传统经济的标志，它们在中世纪的欧洲可以找到，在今天的一些不发达国家也可以找到。如果关于生产和分配的大多数决策是由私人在竞争的市场中作出的，那么这种制度就叫做市场经济，或资本主义。如果是由政府在社会中作出大多数经济决策，这种制度就是支配经济，更通常地被称做社会主义或共产主义。

虽然，在一些不发达世界仍旧存在传统经济，但是我们的注意力将放在以市场或控制来解决生产和分配的基本问题的制度上。这两种制度的主要区别在于政府的作用。在一种“纯粹”的市场或资本主义社会，政府仅仅提供国防需要和用以保护个人权利的司法体系，以及培育竞争的市场。私人占有财产和社会的资源。他们按照供给和需求，利用竞争的市场制度，生产和分配商品与服务。在这种制度下，谁能得到什么，取决于支付能力，而不取决于需要。在一种“纯粹”的控制或社会主义社会中，政府自身拥有主要的资源，并且成为人民的受托人。政府对商品和服务的生产和分配是按照它对公民们的需要的解释而进行的。

在真实的世界里，并不存在这种纯粹的资本主义或纯粹的社会主义。一切大国的经济都有两种制度混合的现象。美国是主要的资本主义国家，可是它的经济也已

带有许多控制经济的特征：你只要注意到政府对征收到的税收的使用就可以知道。不管美国公民是否喜欢，政府制造了导弹、支持各种社会服务、修筑道路以及向发展中国家提供食物等。在另一方面，具有更多的社会主义经济的国家允许农民私有一块土地、鼓励一切个人占有和操作工商业、依照公共购买的形式来决定生产哪些消费商品，并且给予一些范畴的工人以创造利润的刺激。

纯粹资本主义的基本原则

现在美国的经济制度是有其纯粹资本主义的原则和理论的根基的。因此，理解被称为资本主义原理的某些关键的要素是十分重要的。

资本主义的原则：

1. 私有财产：个人占有、控制和处置财产的权利。
2. 私人企业：主要的资源和工商业是被私人公民所占有和控制，他可以自由选择使用这些资源。
3. 竞争的市场：在市场上有许多买者和许多卖者，他们在商品和服务的交换中讨价还价，互相对立。没有一个买者或卖者具有操纵价格的充分的力量。最终，讨价还价使商品达到尽可能低的价格。
4. 利润动机：个人获利的欲望驱动着人们甘冒风险从事工商业去生产社会所需要的商品和服务。在生产社会所需要的正确价格的商品的失败，会导致个人破产。如果成功了，会产生利润并给个人带来财富。
- 5 放任（放手）：这种理论认为政府不应当干涉国家的基本经济事务。

纯粹资本主义是如何回答生产什么、如何生产和为谁生产的问题的

在一个纯粹的资本主义经济中，社会是如何回答生产什么、如何生产和为谁生产的关键问题的呢？这个答案决定于供给和需求的相互作用，也就是著名的资本主义经济学家亚当·斯密称之为“看不见的手”的东西。生产什么，取决于工商业者所生产的商品和服务能满足购买者的需求。你还记得庞地亚克费洛小轿车吗？通用汽车公司制造了它，可是由于需求不充分，它终于退出了生产。另一方面，非法的药物却在继续生产和分配，而不顾政府在防止这些有害物质的流动的努力。为什么呢？因为需求驱动了价格，而高昂的价格转过来刺激供给，使供给者冒着坐监牢的危险而不顾。

理论和理论家

著名的资本主义者

亚当·斯密（1723~1790 年）

1776 年，除美国独立战争之外，还发生了对世界有显著影响的另一件事，这就是亚当·斯密写出了《国富论》。此书描述建基于私有财产和没有政府干预的自由竞争市场之上的一种经济制度。斯密使用“自由放任”（放手）一词来描述政府的作用。

斯密强调，在一种摆脱了政府的经济中，个人受利润和自身利益的驱动，会不知不觉地提供资源的有效分配。

从亚当·斯密在 1776 年提出的理念中，萌发出今日的资本主义的各种理论。

理论和理论家

著名的社会主义者

卡尔·马克思（1818~1883 年）

1867 年，另一部对全世界有显著影响的重要书籍出版了。卡尔·马克思，一位生活在英国的贫困的哲学家，写出了一部名为《资本论》的著作。

在这部书中，马克思预言资本主义制度注定要灭亡。由于资本家追求利润的动机，只给劳动者较少的货币，把工资压低到勉强维持生活的水平。最终，一小撮资本家掌握了所有的财富，而工人们将生活在苦难当中。于是，工人将会起来，推翻资本家，并且以工人的名义夺取财富。

马克思相信，革命将会开创一个新的无阶级的社会。人们将会各尽所能地工作，并且各取所需地取得生活资料。一些现代社会主义者和许多今日的共产主义都是从马克思的思想中滋生出来的。

关于如何生产的问题，它的答案是最低的可能的生产成本。为了保持竞争，一个制造者必须经常寻求在低成本下进行生产的方法。按照纯粹资本主义的理论，这种低成本应当最终导致低消费者价格的结果。

这些项目将为谁而生产呢？谁将得到这些商品和服务，而谁得不到它们？按照资本主义的理论，商品和服务将会到达那些拥有具有交换价值的一些东西的人们那里。通常，货币是交换的媒介，因此，商品和服务流向那些能为它们支付货币的人们。

美国的现代混合资本主义

这应当是很清楚的，从你对美国经济社会的理解看，美国并不是一种纯粹形式的资本主义。经济学家们认为，美国的经济是一种混合的资本主义的制度。虽然，大多数商品和服务是由私人企业生产的，但政府却在对经济的直接控制或间接控制中起着重要的作用。

在混合的资本主义制度中，政府试图改正它和她的大多数公民认为的纯粹资本主义的错误。特别是自从 20 世纪 30 年代的经济大萧条以来，政府所起的主要作用是试图保持充分就业、创造普遍的经济稳定以及促进经济增长的合理水平。政府对经济的其他干预，包括对工商业的限制、收入的再分配以及福利方案等。

作为一个民主社会的正常现象，我们听到来自右方和来自左方的不同呼声，他们要求在保存美国制度的基本实质的基础上，采取较少的或较多的积极的政府作用。请参见图 2.1，关于经济制度的范围。

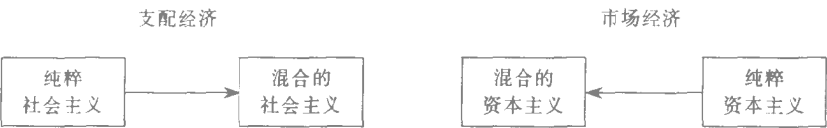


图 2.1 经济制度的跨度

在房地产的领域里，你可能听到要求对土地利用作较少的限制的各种呼声。可是，几分钟以后，又会出现要求政府做一些事情来降低利息率以提高住宅的可供性！今天，有许多人为现有的经济妥协制度而发言。这种混合的资本主义制度已经发展了数十年了，而选民已经使问题更为清楚，那就是纯粹的资本主义和纯粹的社会主义都是不能被接受的。

在对美国经济作进一步接近的观察，研究商品和服务是如何生产的，收入是如何产生的以及土地的重要性之前，让我们来温习下列问题。

复习你的理解

基本的经济概念：

1. 什么是经济学的定义？
2. 一种经济制度试图做些什么？
3. 在资本主义制度下政府的作用如何？在社会主义制度下政府的作用又如何？
4. 解释下列概念：私有财产；私人企业；竞争的市场；利润的动机；自由放任。

2.2 行动中的经济原理

本节提供美国经济的简单模式，用来说明商品、服务和收入在经济体系中是怎样流动的。

生产的诸要素

按照经济学家的意见，有四种重要的资源是在生产商品和服务中所需要的，被称做生产要素，即：土地、劳动、资本和企业家的能力。

生产要素

1. 土地，它涉及森林、矿藏和水源等一切自然资源，以及地球表面物。土地为制造商品提供所需要的原料，土地还提供食物和提供掩蔽所。
 2. 劳动是将原料转变为完成了的产品或形成了的服务所需要的人们的努力。
 3. 资本是用于增加生产的任何制造业的手段，诸如机器、工具和建筑物。虽然，货币资本是购买资本设备所需要的，但是货币本身并不能取得资源或生产商品和服务。关于货币资本在房地产市场中的作用，将在后面进行讨论。
 4. 企业家的能力是在生产商品或服务中一系列状态的其他生产要素的综合。这种积极性是由所有者或企业家提供的，它通常被称做“投入工商业”。
- 这四种生产要素组合在一起，在美国经济中生产、分配商品和服务。

地租、工资、利息、利润和收入

在资本主义经济中，个人占有生产要素，而且他们坚持对他们的“财产”的使用要作出支付。土地占有者为使用他们的土地而收取地租。工人们为了工资而出卖他们的劳动。货币的贷出者从需要购买资本设备的借入者那里收取利息。而成功的企业家们从他们的工商业的经营中赚到利润。（当然，失败的企业家产生亏损或者退出工商业的经营。）

地租、工资、利息和利润构成收入。如果你和绝大多数人一样，将你的收入用于购买商品和服务，那么，我们的经济就有了一个循环的流动。产业家从个人那里购买土地、劳动和资本，而个人又使用这个收入向产业家购买商品和服务。

经济的循环流动

图 2.2 解释美国经济的循环流动。至于政府和外国人所扮演的角色将在下一章中讨论。这里，假定政府和外国人并不参与经济活动。

图 2.2 中内层的实线表示资源和商品的流动。外层的虚线表示收入的流动。正如你所看到的，个人既作为买者又作为卖者而出现。他（或她）在资源市场中售出土地、劳动或资本，并且在产品市场中买进商品和服务。产业家在资源市场中买入土地、劳动和资本，并且在产品市场中卖出商品和服务。通过回答下列问题，核对你对循环流动的理解。

复习你的理解

行动中的经济原理——经济的循环流动

如果发生了下列情况，在循环流动中将会遇到什么？

1. 当工商业的销售下降，并且决定要缩减生产。这时，经济是要扩大还是缩小？就业将会上升还是下降？家庭收入将会增加还是减少？
2. 如果发生了相反的情况，高额利润的动机促使工商业扩大产出，那么经济的流动又会发生什么呢？你应当能够沿着图 2.2 的每一段指出它的变化。

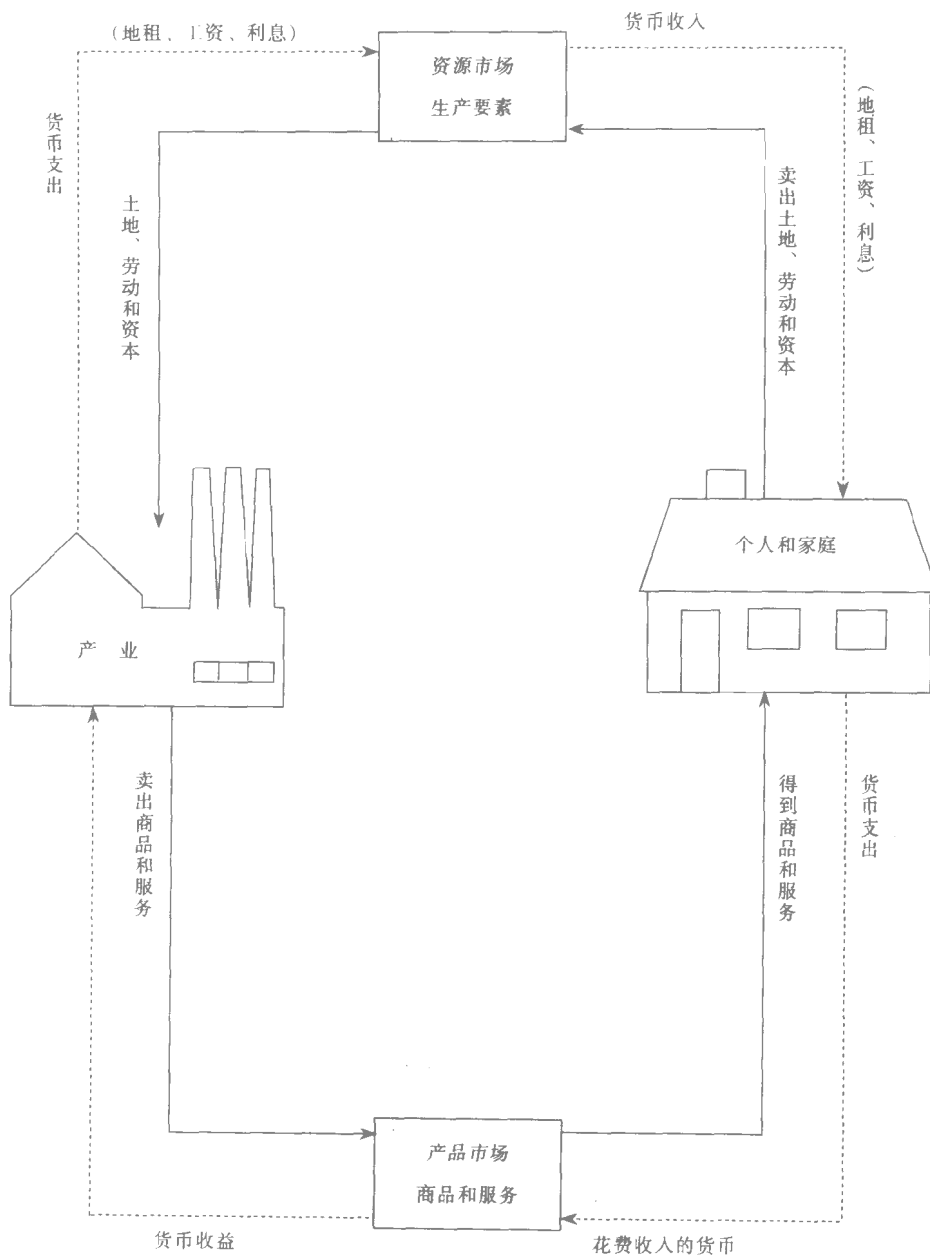


图 2.2 经济的循环流动，简化的模式，不包括政府的作用和进出口。

2.3 市场和价格

本节要对市场一词下定义，并且描述在一个竞争的市场中价格和产出是怎样确立的。特别的重点放在导致价格和产出变化的各种因素。

价格和产出由什么决定？

土地的地租是由什么决定的？资本的利息率又是如何决定的？劳动的工资水平是如何决定的？商品和服务的价格又是如何决定的？商品生产的数量是如何决定的？在美国经济中，大多数的这些问题都是由市场来回答的。市场的定义是：买者和卖者讨价还价和按照谈妥的价格交换有价值的物品的地方。

这个市场的性质会影响产出的水平以及为商品和服务所支付的价格。市场可以被分为两大类：完全竞争的市场和不完全竞争的市场。当完全竞争的条件流行于市场中时，有许多买者和许多卖者，他们为可以利用的商品和服务互相出价。没有任何一个买者或卖者能够有力地影响这个市场或控制价格。所提供的商品和服务是充分相似的，从而买者愿意选择要价最低的商品和服务。买者和卖者之间的讨价还价确定了价格。

如果买者或卖者能对市场施行某些控制，于是就出现了不完全市场的条件。如果这个市场上有许多卖者而只有一个买者，结果将会是较低的价格。如果这个市场上有许多买者而只有一个卖者，结果将会是较高的价格。考虑到以前说过的城市郊区的小庄园住宅的例子：如果只有一幢住宅要出售，而需求却很强烈，这许多预期的郊区居民通过竞相出价而驱使价格上涨。但是，如果突然有 500 幢小庄园住宅出现在市场上，那么这个地区绝大多数小庄园住宅的价格就会平稳下来或跌落下来。

需求和供给——决定价格的经典答案

美国的经济已经变得如此复杂，在那里很难找到完全竞争的例子了，但是人们趋向于通过对完全竞争条件下的市场的观察，去更清楚地理解影响价格的市场诸力量。因此，以下的讨论先假定是一个完全竞争的市场。然后，在下面讨论的原理将会被修正，以用来分析不完全的房地产市场中的价格。

市场经济中的价格决定于买者和卖者双方为了他们的商品和服务在市场上的地