# 《城市地产经济》教学大纲

课程编号：010802B

课程类型：□通识教育必修课 □通识教育选修课

□专业必修课 ■专业选修课

□学科基础课

总学时：32讲课学时：32 实验（上机）学时：

学　分：2

适用对象：土地资源管理

先修课程：城市经济学

一、教学目标

城市地产经济是城市管理专业本科学生的一门重要的专业选修课程，通过对该门课程的学习，培养学生掌握关于城市房地产的基本经济理论体系，具有分析和解决房地产经济运行中的主要经济问题的能力，能够进行房地产宏观经济趋势以及微观经济问题的分析和判断，为学生继续学习和以后从事房地产相关的工作打下必要的基础。

课程思政目标：在课程建设中坚持以马克思主义为指导，帮助学生了解国家战略和相关政策，引导学生关注现实问题，培养学生经世济民的职业素养。

二、教学基本要求

（一）教学内容

《城市地产经济》粗讲房地产市场、房地产开发的经济分析、房地产金融、房地产周期等；细讲住宅市场运行、住宅租金与价格、经济增长与房地产市场、房地产周期理论等内容。

（二）教学方法和手段

运用多媒体教学手段，采取理论讲授与实务操作实践相结合的教学方法。

（三）学习要求

学生须基本掌握城市经济学、房地产开发经营的基本内容，并且做到课前阅读教材，课后阅读相关文献和资料，以加深对教材相关基本原理的理解。

（四）考核方式

本课程采用小组作业及平时考核相结合的全面考核方式，以便真实地反映学生成绩。其中：小组作业占60%，平时成绩占40%。平时成绩包括课后作业、课堂考勤、课堂表现（含提问、讨论、笔记、课堂纪律等）等项内容。

三、各教学环节学时分配

**教学课时分配**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 章节内容 | 讲课 | 实验 | 其他 | 合计 |
| 1 | 第一章 城市地产经济概论 |  |  |  | 2 |
|  | 第一节 什么是房地产？ | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 什么是房地产经济学？ | 1 |  |  |  |
| 2 | 第二章 房地产市场 |  |  |  | 2 |
|  | 第一节 房地产市场的概念 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产市场的特征 | 1 |  |  |  |
| **3** | 第三章 房地产市场的功能 |  |  |  | 4 |
|  | 第一节 供给与需求 | 2 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产市场四象限模型 | 2 |  |  |  |
| **4** | 第四章 租金与价格 |  |  |  | 3 |
|  | 第一节 概述 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 差异化市场和住房价格 | 2 |  |  |  |
| **5** | 第五章 房地产开发的经济分析 |  |  |  | 3 |
|  | 第一节 房地产开发概述 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产开发的区位选择 | 2 |  |  |  |
| **6** | 第六章 经济增长与房地产市场 |  |  |  | 4 |
|  | 第一节 经济增长对房地产市场的影响 | 2 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产市场对经济增长的影响 | 1 |  |  |  |
|  | 第三节 经济增长与房地产市场关系的实证分析 | 1 |  |  |  |
| **7** | 第七章 房地产金融和资本市场 |  |  |  | 3 |
|  | 第一节 房地产金融概述 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 传统房地产金融 | 1 |  |  |  |
|  | 第三节 资本市场 | 1 |  |  |  |
| **8** | 第八章 房地产周期理论 |  |  |  | 3 |
|  | 第一节 房地产周期的基本原理 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产周期函数 | 1 |  |  |  |
|  | 第三节 房地产周期的测度 | 1 |  |  |  |
| **9** | 第九章 公共物品、外部性和规制 |  |  |  | 3 |
|  | 第一节 概述 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 公共物品与房地产业调控 | 1 |  |  |  |
|  | 第三节外部性和房地产业调控 | 1 |  |  |  |
| **10** | 第十章 房地产税 |  |  |  | 2 |
|  | 第一节 房地产税的基本原理 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产税结构 | 1 |  |  |  |
| **11** | 第十一章 房地产政策与管理 |  |  |  | 3 |
|  | 第一节 政策与管理 | 1 |  |  |  |
|  | 第二节 房地产政策的经济分析 | 2 |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  | 32 |

**四、教学内容**

**第一章 房地产经济学概述**

第一节 什么是房地产？

1. 房地产的概念

2. 房地产的性质

第二节 什么是房地产经济学？

1. 房地产经济学的学习方法

2. 房地产经济学的主要内容

**教学重点、难点：**房地产经济学的学习方法

**课程的考核要求：**了解房地产的概念、性质；理解房地产经济学研究的主要内容；掌握房地产经济学的学习方法；在房地产领域中能够运用经济学的基本假设和方法。

**复习思考题：**

1. 简要概括房地产的自然特性和经济特性；

2. 房地产经济学的学习方法主要有哪些？

**第二章 房地产市场**

第一节 什么是房地产市场？

1. 房地产市场的概念

2. 房地产市场的性质

第二节 房地产市场的特征

1. 房地产市场的特点

2. 房地产市场的分类

**教学重点、难点：**房地产市场的特点和分类

**课程的考核要求：**了解房地产市场的概念和性质；理解房地产市场特点；掌握房地产市场结构组成；能够运用供给需求理论分析房地产市场。

**复习思考题：**

1．谈谈你对房地产市场结构的认识；

2．联系实际总结归纳房地产市场的特点；

3．利用供求理论说明房地产市场的运行规律。

**课程思政切入点：**引导学生深入社会实践和现实问题

**第三章 房地产市场的函数**

第一节 供给和需求

1．住宅需求的概念及特点

2．住宅需求的影响因素与弹性分析

3．住宅供给的概念及特点

4．住宅供给的影响因素及弹性分析

第二节 四象限模型

1．四象限模型的构建

2．宏观变量对住宅市场的影响

3．公共政策对住宅市场的影响

**教学重点、难点：**住宅供给和需求的影响因素与弹性分析；住宅市场四象限模型的构建与影响因素分析

**课程的考核要求：**了解住宅供给和需求的概念和特点；理解住宅供给和需求的影响因素；掌握住宅市场四象限模型的构建；能够运用四象限模型分析变量对现实住宅市场的影响。

**复习思考题：**

1．住宅需求弹性的含义是什么？

2．利用住宅市场的四象限模型分析我国住宅市场的发展。

**第四章 租金和价格**

第一节 概述

1．租金的概念

2．住宅价格的概念

3．住宅价格的影响因素

第二节 异质性市场和住房价格

1．住宅的异质性

2．住宅的特征价格模型

**教学重点、难点：**住宅的特征价格模型；

**课程的考核要求：**了解租金、住宅价格的概念；理解住宅的异质性以及住宅价格的影响因素；掌握住宅的特征价格模型；能够运用特征价格模型分析住宅价格的影响因素。

**复习思考题：**

1．住宅价格的影响因素有哪些？如何解释中国城市住宅价格持续上涨的现象？

2．简述住宅特征价格模型的基本原理及几种形式。

**课程思政切入点：**坚持以马克思主义为指导，引导学生了解世情国情党情和民情

**第五章 房地产开发的经济分析**

第一节 房地产开发概述

1．房地产开发的含义

2．房地产开发的成本收益分析

第二节 房地产开发的区位选择

1．区域选择的一般含义

2．房地产开发的区位选择与场地分析

**教学重点、难点：**房地产开发的区域选择

**课程的考核要求：**了解房地产开发的含义；理解房地产开发成本收益分析的意义；掌握房地产开发的区位理论；能够运用本章知识分析具体房地产开发项目。

**复习思考题：**

1．房地产开发的一般程序包括哪几个阶段？

2．简述房地产开发的区域选择。

**第六章 经济增长与房地产市场**

第一节 经济增长对房地产市场的影响

1．区域经济增长的三部门模型

2．经济增长对房地产市场的影响

第二节 房地产市场对经济增长的影响

1．房地产供给推动经济增长

2．房地产需求促进经济增长

第三节 经济增长与房地产市场关系的实证分析

1．房地产投资与经济增长的实证分析

2．房地产销售与经济增长的实证分析

**教学重点、难点：**经济增长与房地产市场之间的相互影响及作用机制

**课程的考核要求：**了解经济增长的概念及驱动因素；理解经济增长与房地产市场之间的关系；掌握区域经济增长三部门模型；能够运用本章理论与模型分析我国经济增长与房地产市场之间的关系。

**复习思考题：**

1．运用区域经济增长三部门模型，分析房地产供给对经济增长的拉动作用；

2．收集相关数据，尝试分析一个城市或国家的经济增长与房地产市场的关系。

**课程思政切入点：**以房地产开发过程中公共服务资本化为切入点，引导学生思考政府、社会和公民之间价值的融合。

**第七章 房地产金融与资本市场**

第一节 房地产金融概述

1．房地产金融的内涵

2．房地产金融市场

第二节 传统房地产金融

1．住宅储蓄体系

2．房地产抵押贷款

3．住房公积金

第三节 资本市场

1．房地产股票于债券融资

2．房地产抵押贷款证券化

3．房地产投资信托

**教学重点、难点：**房地产资金的资本市场融资的几种方式。

**课程的考核要求：**了解房地产金融和房地产金融市场的基本概念和内容；理解房地产资金的传统融资方式；掌握房地产资金的资本市场融资的几种方式；能够运用本章理论分析我国房地产资金市场的情况。

**复习思考题：**

1．房地产融资方式主要有哪些？

2．什么是房地产抵押贷款证券化？

**第八章 房地产周期理论**

第一节 房地产周期的基本原理

1．房地产周期的概念

2．房地产周期波动的阶段

第二节 房地产周期的函数

1．影响房地产周期波动的因素

2．房地产周期波动的成因

3．主要的房地产周期波动成因理论

第三节 房地产周期的测度

1．房地产周期的计量指标体系

2．房地产周期指标的筛选

3．房地产周期指标的综合

**教学重点、难点：**房地产周期波动的形成机制

**课程的考核要求：**了解房地产周期的基本概念；理解房地产周期波动的阶段及特点；掌握房地产周期波动的形成机制；能够运用本章理论分析我国房地产市场运行的特点。

**复习思考题：**

1、影响房地产周期波动的主要因素有哪些？

2、简述典型的房地产周期波动成因理论。

**课程思政切入点：**以房地产周期形成过程中投机人群的行为为切入点，引导学生树立正确的人生观、价值观。

**第九章 公共物品、外部性和规制**

第一节 概述

1．公共物品与政府管制

2．外部性与政府管制

第二节 公共物品和房地产业调控

1．房地产与公共物品

2．政府提供房地产公共物品的意义和方式

第三节 外部性和房地产业调控

1．房地产的外部性

2．房地产政府管制的方式

**教学重点、难点：**房地产外部性与房地产政府管制

**课程的考核要求：**了解公共物品、外部性在房地产领域的体现；理解政府参与解决房地产公共物品以及外部性的理由；掌握房地产外部性的表现和种类；能够运用外部性和公共物品理论分析我国政府在房地产方面的管制措施。

**复习思考题：**

1．房地产的负外部性可以分为几类？

2．政府解决房地产外部性的方法主要有哪些？

**第十章 房地产税**

第一节 房地产税的基本原理

1．房地产税收的概念和特点

2．房地产税收的种类

第二节 房地产税的结构

1．我国房地产税收体系的现状和问题

2．我国房地产税收体系的改革方向

**教学重点、难点：**我国房地产税收体系的问题及改革方向。

**课程的考核要求：**了解我国房地产税收的概念；理解我国房地产税收体系的构成；掌握房地产税收体系存在的问题；能够运用本章知识分析比较我国与国外房地产税收体系。

**复习思考题：**

1．我国房地产税收的基本框架是什么？

2．我国现行房地产税收体系存在哪些问题？你认为应该如何改革？

**课程思政切入点：**以房地产开发中的外部性为切入点，引导学生思考个人利益与他人利益的关系，提高学生的德育教育。

**第十一章 房地产政策与管理**

第一节 政策与管理

1. 房地产市场与宏观经济的关系

2. 房地产政策参与宏观调控的理论基础

第二节 房地产政策的经济分析

1. 近期中国的宏观经济与房地产市场现状

2. 当前参与宏观调控的主要房地产政策

**教学重点、难点：**房地产政策参与宏观调控的理论基础与作用机制

**课程的考核要求：**了解宏观调控的基本概念和目标；理解房地产政策参与宏观调控的理论基础；掌握目前我国房地产调控的政策和手段；运用本章知识能够分析我国房地产政策参与宏观调控的作用和效果。

**复习思考题：**

1、简述房地产政策参与宏观调控的相关理论支持；

2、结合我国实际，列举有可能参与宏观调控的房地产政策手段，并说明应注意的问题；

3、分析我国房地产政策如何参与宏观调控以及成效如何。

五、考核方式、成绩评定（黑体，小四号字）

本课程的考核方式为结课论文，占总成绩70%，平时作业成绩占20%，课堂考勤等占10%。

**六、主要参考书**

[1]丰雷等编著，房地产经济学（第三版），北京，中国建筑工业出版社，2008

[2]张红编著，房地产经济学，北京，清华大学出版社，2005

[3]丹尼斯．J.麦肯齐．理查德．M．贝兹，房地产经济学．北京：经济科学出版社，2003.

[4]张跃庆等主编，房地产经济学（第二版），北京，中国建材工业出版社，2009；

[5] 阿瑟.奥沙利文，城市经济学（第四版），北京，中信出版社，2003；

[6] 曹振良．房地产经济学通论，北京，北京大学出版社，2003.

[7]周诚，土地经济学原理，北京，商务印书馆．2003.

[8]毕宝德，土地经济学（第四版），北京：中国人民大学出版社．2001.

[9][美]格里高利·曼昆，宏观经济学（第五版），北京，中国人民大学出版社，2005.

[10][美]迈克．E．米勒斯、盖尔·贝伦斯、马克．A．韦斯，房地产开发原理与程序（中译本），北京，中信出版社，2003.

[11][美]雷利.巴洛维，土地资源经济学，北京，北京农业大学出版社，1989.

[12][美]威廉姆．B．布鲁格曼、杰夫瑞．D．费雪，房地产金融与投资（第十版）．大连：东北财经大学出版，2000

执笔人：颜燕 教研室主任：　　　　　系教学主任审核签名：