《城市与房地产经济学(英语)》教学大纲

课程编号：151322B

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：0

学　分：2

适用对象：金融学（数据与计量分析）

先修课程：中级微观经济学

一、教学目标

这是金融学本科生的专业选修课，旨在帮助学生应用经济学相关原理，理解城市发展与房地产市场的主要经济现象，分析背后的经济动力，研究城市发展与城市住房所遇到的诸多问题与挑战。

通过这门课程的学习，学生应当掌握城市与房地产经济学的主要理论，了解主要实证研究结果及其对我们的启示，并据此对城市与房地产发展中所面临的政策与规划问题进行科学思考。

**二、**教学内容及其与毕业要求的对应关系

（一）教学内容

 1．知识体系

 第一部分：城市存在与发展的动力机制；

 第二部分：资源在城市之间的配置；

 第三部分：资源在城市内部空间的配置；

 第四部分：城市住房市场的经济分析；

 第五部分：城市非居住物业市场的经济分析；

第六部分：房地产金融

2．核心内容介绍

城市与房地产经济学的核心理论包括三个方面，一是以单中心模型为基础的理论框架，解释资源在城市内部空间上的分配。相关内容包括集聚经济学、单中心模型、多中心模型等。二是以新经济地理为基础的理论框架，解释资源在城市之间的分配。相关内容包括核心-边缘模型、城市增长、城市体系等。三是针对城市住房市场、非居住物业市场发展运行的经济分析。

（二）教学方法和手段

为了更好的达到授课效果，在讲授中，既要注重最核心理论的透彻讲授，又要注重把理论结果与城市与房地产市场发展现象相结合，多通过启发式教学促进学生们的积极主动思考，多鼓励学生基于经典理论思考城市与房地产发展现象和现实问题。适当布置作业、小组讨论、课后阅读、研究项目等，帮助学生消化吸收课上所学内容。

（三）考核方式

本课程的考核方式为闭卷考试，占总成绩60%，平时作业成绩占30%，课堂考勤等占10%。

（四）学习要求

要求学生能够运用微积分知识对简单的理论模型进行推导，能够借助图形分析相关经济机理，能够课后认真完成作业和相关文献的研读。

**三、**各教学环节学时分配

以表格方式表现各章节的学时分配，表格如下：

**教学课时分配**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 章节内容 | 讲课 | 实验 | 其他 | 合计 |
| 1 | 绪论 | 2 |  |  | 2 |
| 2 | 城市存在的动力机制 | 4 |  |  | 4 |
| 3 | 新经济地理：核心-边缘模型 | 2 |  |  | 2 |
| 4 | 城市体系 | 2 |  |  | 2 |
| 5 | 城市空间结构 | 4 |  |  | 4 |
| 6 | 城市扩张与分区 | 2 |  |  | 2 |
| 7 | 城市交通经济学 | 2 |  |  | 2 |
| 8 | 住房经济学 | 4 |  |  | 4 |
| 9 | 非居住物业市场 | 4 |  |  | 4 |
| 10 | 房地产金融 | 4 |  |  | 4 |
| 11 | 我国城市与房地产发展与政策分析 | 2 |  |  | 2 |
| **合计** |  | **32** | **0** | **0** | **32** |

四、教学内容

1. **绪论**
2. 研究城市的意义
3. 研究城市经济学的意义
4. 城市经济学中的基本概念与应用
5. 城市空间范围的界定
6. 城市化的概念与应用
7. 城市化与工业化的关系

**教学重点、难点：**城市相关概念的理解与恰当运用。介绍世界城市发展背景时，可以强调我国城市发展成绩，客观介绍西方城市的诸多问题，实事求是地达到课程思政效果。

**课程的考核要求：**了解研究城市的重要性，理解从经济学角度研究城市的重要性，掌握相关核心概念而不至于误用。

**复习思考题：**

1.为什么要研究城市和城市经济学？

2.如何界定一个城市的空间范围？

3.城市化率能否用来衡量一个城市或省的发展状况？

1. **城市存在的动力机制**
2. 城市存在的必要条件
3. 后院生产模型
4. 集聚经济

1. 共享中间投入品

2．劳动力池效应

3．劳动力匹配

4．知识外溢

**教学重点、难点：**透过模型理解各个因素对于城市存在发展的作用机制。

**课程的考核要求：**理解后院生产模型的理论启示，以及掌握集聚经济的各个来源。

**复习思考题：**

1. 城市存在的三个必要条件是什么？
2. 至少满足哪几个条件即可出现经济意义上的城市？
3. 劳动力池和劳动力匹配的效果有哪些异同？
4. **新经济地理**
5. 核心-边缘模型
6. 模型的政策启示
7. 新经济地理的最新发展

**教学重点、难点：**核心-边缘模型的推导。

**课程的考核要求：**掌握简单的核心-边缘模型推导，理解它的政策含义。

**复习思考题：**

1. 请推导出核心-边缘模型的简单版本。
2. **城市体系**
3. 效用水平与城市规模
4. 单一性与多样性城市
5. 齐普夫法则和吉尔布托法则
6. 齐普夫法则及其实证发现
7. 吉尔布托法则及其实证发现
8. 各国城市体系的发展变化

**教学重点、难点：**一般均衡条件下城市规模的决定因素。

**课程的考核要求：**掌握城市可以过大不可以过小的经济学原理，掌握齐普夫法则的含义并理解其政策启示。

**复习思考题：**

1．为什么城市可以过大，却不可以过小？

2．单一化的城市和多样性的城市各有什么优势？

1. **城市空间结构**
2. 单中心模型的推导
3. 模型的设定
4. 居住选址、人口密度与距离的关系
5. 房价、建筑高度与距离的关系
6. 单中心模型的实证发现
7. 多中心城市结构形成的原因

**教学重点、难点：**单中心模型的数学模型推导。

**课程的考核要求：**了解城市空间结构的关键因素，理解背后的经济机理，掌握单中心模型，能够在给定模型假设的情况下，独立推导出房价、人口密度与距离之间的关系。

**复习思考题：**

1．多中心城市中的“中心”是指什么？

2．临界值法中的临界值一般如何确定？

3．多中心对解决城市拥堵可能有什么样的作用？

1. **城市扩张与分区**
2. 城市扩张的后果
3. 城市扩张的合理原因
4. 人口增长
5. 收入增加
6. 交通成本下降
7. 市场失灵导致的城市扩张
8. 开放空间的福利
9. 交通过度拥堵
10. 基础设施提供方面的政府失灵
11. 如何治理城市扩张
12. 城市增长边界
13. 建筑限高
14. 拥堵费
15. 开发费

**教学重点、难点**：基于单中心模型理解各种因素对城市扩张的理论影响

**课程的考核要求：**理解导致城市扩张的合理因素和不合理因素，能够运用单中心模型分析这些因素的影响效果，以及政策应对措施。

**复习思考题：**

1．哪些情况下的城市扩张是合理的？

2．哪些情况下的城市扩张不是最优的？

3．对城市增长边界应对城市扩张的效果进行理论分析。

1. **城市交通经济学**
2. 城市交通需求的时空特征
3. 交通需求模型
4. 交通成本与交通流量
5. 边际成本与平均成本
6. 高速公路的需求曲线
7. 一般均衡与社会最优
8. 拥堵费的经济学意义

**教学重点、难点：**对基本的城市交通模型的理解与推导。

**课程的考核要求**：掌握基本的城市交通模型，能够运用该模型分析拥堵费的效果。

**复习思考题：**

1．在交通模型中，导致一般均衡的结果不是社会最优结果的根本原因是什么？

1. **住房经济学**
2. 住房的特性
3. 住房需求
4. 如何衡量住房价格
5. 住房租买选择模型
6. 住房抵押贷款
7. 住房抵押贷款的种类
8. 住房抵押贷款违约模型
9. 负资产净值与失业的影响
10. 住房过滤模型

**教学重点、难点**：住房价格的度量与比较；住房抵押贷款违约的影响因素；住房过滤模型及其政策意义。

**课程的考核要求**：理解住房的特性及其对住房需求、住房价格度量的影响；理解住房抵押贷款违约因素的研究结论；掌握住房过滤模型。

**复习思考题：**

1．如何衡量一个城市各月份的住房价格变动情况？

2．负资产净值在住房抵押贷款违约中有什么样的作用？

3．根据住房过滤模型，我们应如何看待城中村现象？

1. **非居住物业市场**
2. 就业机会的空间分布
3. 技术和制造业的分散化
4. 工资、劳动力市场和办公分散化
5. 零售商业的区位模式
6. 经典零售商业竞争理论
7. 购物中心的引力模型

**教学重点、难点**：理解不同类型物业的选址和分布规律。

课程的考核要求：了解多中心城市所带来的优势与劣势，理解企业选址对多中心发展的作用效果，掌握零售业选址的影响因素。

**复习思考题：**

1. 哪些因素在影响城市就业的集中与分散？
2. 选择一个北京大型商圈，分析比较其区位的优劣势。
3. **房地产金融**

第一节固定利率抵押贷款

第二节可调整利率和可变付款抵押贷款

第三节住宅房地产的担保与融资

第四节住宅融资分析

**教学重点、难点**：住房抵押贷款违约及其违约。

课程的考核要求：了解住房抵押贷款的特点、种类和流程，理解对贷款担保规定，掌握房贷违约的经典理论与实证结论。

**复习思考题：**

1. 在抵押贷款借贷环境中，风险溢价是指什么？
2. 什么是负摊销？为什么它发生于GPM贷款？对贷款期间的GPM贷款余额产生什么影响？
3. **我国城市与房地产发展与政策分析**

第一节我国城市化战略与城市发展政策

第二节我国住房体制改革与政策演变

第三节我国土地市场发展与政策

第四节我国房地产金融发展

**教学重点、难点**：我国房地产市场改革与政策演变。

课程的考核要求：了解我国城市与房地产市场发展历程，理解背后的经济驱动力，掌握几个关键改革节点，应用所学城市与房地产经济理论分析相关政策。

**复习思考题：**

1. 运用所学经济原理，分析户籍制度对我国城市发展的影响。

2. 运用所学经济原理，分析土地财政对我国城市发展和房地产市场的影响。

五、考核方式、成绩评定

本课程的考核分为平时考核及期末考核两种形式。本课程平时考勤和课堂参与占10%，作业成绩占30%，期末考试成绩占60%。

六、主要参考书及其他内容

[1]ArthurO’Sullivan, 2009. Urban Economics (7th edition), Irwin McGraw-Hill, New York, NY.

[2] Brueckner K. Jan, 2011. Lectures on Urban Economics, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.

[3]DiPasquale, D. and Wheaton, W.C., 1996. Urban economics and real estate markets. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

[4]Brueggeman, W. and Fisher, J., 2006. Real Estate Finance & Investments. Boston: McGraw-Hill/Irwin.

执笔人：牛毅教研室主任：　系教学主任审核签名：