

城市房地产经济学

武汉市房地产经济研究会编



责任编辑 高 映 轸

封面设计 陈 放

城市房地产经济学

武汉市房地产经济研究会编

《江汉论坛》编辑部出版

武汉市房地产经济研究会发行

(武昌东湖路附50号)

(汉口青岛路17号)

武汉市江汉印刷厂印刷

(汉口新华下路68号)

787×1092 1/24

6.7印张

230,000字

1—12,000册

1984年6月第1版

1984年6月第1次印刷

· 内 部 发 行 ·

序

武汉市房地产经济研究会组织当地大专院校、科研单位的教授、专家和房管部门做实际工作的同志，在吸取各地房地产经济理论研究成果的基础上，共同编写了《城市房地产经济学》。这是从党的十一届三中全会以来，开展房地产经济研究的一项重要成就，也是当前提高房地产经营管理和推动整个住房制度改革的需要。

这本书以马克思主义政治经济学的基本原理为指导，结合三十多年来房地产工作的实践经验，对当前房地产工作中出现的新情况、新问题，对有关住宅、非住宅的属性，对住宅再生产、经营管理以及城市地产等方面的问题，从理论和实践的结合上作了比较系统的探索。本书的出版，标志着房地产经济研究已经进入一个新的阶段。

这本书能在较短时间内写出来，并提出了一些新的见解，这是编写组同志们坚持了理论与实践相结合、理论工作者与实际工作者相结合的成果。

各级房管部门的干部和职工，对这本专业理论著作要认真学习、深入研究，以提高业务理论水平，搞好自己的本职工作。同时，希望能引起有关科研、大专院校等单位专家、学者的关注，踊跃参加这一新的学科的开拓工作。

房地产理论研究，还涉及管理学、社会学等众多学科，我们期待房地产理论研究园地能出现一个百花盛开、欣欣向荣的崭新局面。

城乡建设环境保护部城市住宅局

目 录

第一章 绪 论	1
第一节 城市房地产经济在国民经济中的地位和作用	1
一、城市房地产经济与社会生产	1
二、城市房地产经济与国家预算	4
三、城市房地产经济与工资、价格	5
四、城市房地产经济与人口、就业	8
第二节 城市房地产经济学的建立	10
一、建立城市房地产经济学的必要性	10
二、城市房地产经济学的研究对象	12
三、城市房地产经济学的学科性质	14
四、城市房地产经济学的任务	15
第二章 城市住宅的属性	16
第一节 城市住宅再生产中的矛盾	16
一、城市住宅再生产的主要矛盾	17
二、住房短缺的症结所在	18
第二节 城市住宅的属性	20
一、对城市住宅属性的认识过程	20
二、城市住宅具有商品属性的客观依据	22
第三节 城市住宅商品属性的体现	25
一、住宅商品属性的一般体现	25

二、住宅商品属性的具体体现	28
第三章 城市住宅的生产	31
第一节 城市住宅的简单再生产	31
一、城市住宅简单再生产的实现条件	32
二、“以租养房”的原则同“租难养房”的现状	39
第二节 城市住宅的扩大再生产	41
一、城市住宅扩大再生产的不同性质	41
二、城市住宅扩大再生产的实现条件	44
第三节 坚持几个结合，加速住宅建设	46
一、坚持维修、重建与新建、扩建相结合	47
二、坚持小循环与大循环相结合	48
三、坚持开源与节流相结合	49
第四章 城市住宅的流通	51
第一节 城市住宅流通的特点和流通渠道	51
一、城市住宅流通的特点	51
二、城市住宅的流通渠道	54
第二节 住宅的供应与需求	57
一、城市住宅需求量的形成及其影响因素	57
二、城市住宅供应量的形成及其影响因素	59
三、城市住宅供求关系的性质及其运动规律	60
四、积极组织城市住宅的供需平衡	65
第三节 住宅价格	67
一、城市住宅价格的理论依据	67
二、城市住宅价格的构成	70
第四节 住宅租赁	72
一、城市住宅租赁的性质和类型	72
二、住宅租金构成	74

三、以租养房	78
第五节 住宅出售	82
一、住宅出售的意义	82
二、住宅补贴出售的可行性	85
第五章 城市住宅的分配	90
第一节 住宅分配必须体现按劳分配的原则	90
一、住宅分配必须贯彻按劳分配原则的客观依据	91
二、违反按劳分配原则的错误认识必须澄清	93
第二节 按劳分配原则在住宅分配中的逐步实现	96
一、房租房价与工资同步调整	97
二、贯彻按劳分配原则的正确途径	99
第六章 城市住宅的消费	103
第一节 住宅消费的特点和社会性质	103
一、住宅消费的特点	103
二、住宅消费的社会性质	105
第二节 住宅消费水平及其发展趋势	107
一、住宅消费水平	107
二、我国住宅消费水平不高的原因	112
三、住宅消费的发展趋势	124
第三节 住宅消费效益	127
一、住宅消费的实际使用效益	128
二、住宅消费的适度比例效益	130
三、住宅消费的生活空间效益	131
四、住宅消费的地区环境效益	132
第七章 住宅与配套设施	134
第一节 住宅配套设施的功能	134
一、配套设施的功能	134

二、配套设施的内容	143
第二节 住宅配套设施的特点和标准	144
一、配套设施的特点	144
二、配套设施的标准	146
第三节 住宅与配套设施必须同步建设	148
一、统一规划、同步建设住宅与配套设施	149
二、实行综合开发	154
三、利用多种渠道筹集配套设施的建设资金	155
第八章 城市非住宅房产	158
第一节 城市非住宅房屋的分类及其经济属性	158
一、城市非住宅房屋的分类	158
二、城市非住宅房屋的经济属性	159
第二节 非住宅房屋的再生产	159
一、企业自管生产用房的再生产	160
二、房产经营单位出租生产、营业用房的再生产	164
三、机关用房及专业用房的再生产	167
四、结合城市非住宅用房的特点进行管理	169
第九章 城市新居住区的开发与旧住宅区的改造	170
第一节 城市住宅区建设	170
一、建国后我国城市住宅建设概况	170
二、城市住宅区建设应遵循的原则	171
第二节 城市住宅区建设的效益	174
一、城市旧住宅区改造和新居住区开发的效益分析	174
二、城市住宅区建设的综合效益	179
第三节 城市住宅区建设的可行性研究	183
一、城市住宅区建设的可行性研究应以唯物辩证法 作指导	183

二、在城市住宅区建设中当前可行的一些合理性和有效性措施	185
第十章 城市房产的经营管理	190
第一节 房产经营管理的职能	190
一、决 策	192
二、计 划	194
三、组 织	196
四、指 挥	196
五、控 制	197
六、协 调	198
第二节 社会主义房产经营管理的基本特征	200
一、房产管理的政策性	202
二、房产管理的服务性	204
三、房产管理的群众性	205
第三节 房产经营管理的原则	207
一、坚持统一经营管理的方针,发展多种经营方式	207
二、调动多方面的积极性,沟通多种投资渠道,统一组织住宅建设	210
三、公有住宅出租和出售并举,搞好住房计划供应	212
四、商品经营和福利措施相结合,实现以租养房	213
五、专群结合,管房爱房	215
六、经济效益与社会效益的一致性	216
第四节 房产经营管理的体制改革	217
一、投资体制的改革	219
二、房租制的改革	222
三、管理体制的改革	224
第五节 房产经营管理的发展	228

一、建立适应商品生产和商品交换的经营体制	229
二、讲求生财、聚财、用财之道	232
三、经济效益的考核	235
第十一章 城市的土地所有制形式和建筑地段的地租	240
第一节 城市的土地所有制形式	240
一、解放前我国城市的土地所有制关系	240
二、解放后城市土地国家所有制的建立	242
三、我国城市土地实行国有化的意义	246
第二节 城市的土地开发	248
一、新区的土地开发	248
二、旧城区的土地开发	251
第三节 城市建筑地段的地租	252
一、地租的实体是超额利润	253
二、马克思关于建筑地段的地租理论	255
三、社会主义社会城市建筑地段的地租	259
第十二章 城市土地管理	264
第一节 城市土地管理及其性质	264
一、城市土地管理	264
二、城市土地管理的性质	265
第二节 城市土地管理的形式	267
一、城市土地的管理机构	267
二、对城市土地管理体制的设想	269
三、城市土地管理的方法	271
第三节 城市土地管理的职能和作用	276
一、城市土地管理的职能	276
二、城市土地管理的作用	279
第十三章 城市房地产经济的史的考察	282

第一节 建国前的城市房地产经济	282
一、城市房地产经济中资本主义经营的萌芽和 发展	282
二、旧社会的城市房地产经营	286
三、建国前对房地产经济的某些见解	293
第二节 社会主义城市房地产经济的建立和发展	296
一、社会主义城市房地产经济的建立	296
二、社会主义城市房地产经济的特点	300
三、社会主义城市房地产经济的理论探讨	303
后 记	308

第一章 绪 论

第一节 城市房地产经济在国民经济中的地位和作用

城市房地产经济在国民经济中有着十分重要的作用。这种作用通过城市房地产经济与社会再生产各环节、国民经济各因素之间的密切联系而反映出来。

一、城市房地产经济与社会生产

城市房地产经济与社会生产的关系是十分密切的。一方面，整个社会生产的发展水平和发展速度决定或制约着房地产经济的发展水平和发展速度；另一方面，城市房地产经济又对整个社会生产有很大的影响，起着十分重要的作用。

城市房地产经济对社会生产的巨大作用主要表现在以下方面。

(一) 建筑地段和生产用房为城市工业生产提供重要的劳动资料。

土地是城市工业生产的基本劳动资料之一。“空间是一切

生产和一切人类活动所需要的要素”。^①城市工业生产所需要的空间，离不开土地。工业生产中，一切固定资产的建立和发展，都与土地紧紧联在一起。它们或者合并在土地中，或者扎根在土地中，建立在土地上。例如工厂厂房、车间、仓库、机器设备安装、各种管道的敷设，都需要与土地结合在一起，都要利用土地或建筑地段。我国城市土地归国家所有，对土地的征用、开发和使用中所发生的一系列经济活动，正是城市房地产经济的一个重要内容。就提供建筑地段这个意义上来说，城市房地产经济是城市工业生产的首要条件。

与此相联系，生产用房是一切工业生产的物质条件，也是基本的劳动资料之一。生产用房的投资、建设、使用和资金收回，也都是城市房地产经济的重要组成部分。

建筑地段和生产用房紧密联系在一起，共同组成城市工业生产的基本劳动资料。城市房地产经济的发展，就能使建筑地段和生产用房与城市工业生产的发展相适应，从而为社会生产的发展提供基本的物质条件。

（二）住宅经济的发展是劳动力再生产的重要条件；而劳动力再生产又是社会生产不断发展的基本力量。

城市住宅经济是城市房地产经济的一个主要内容。住宅经济包括住宅再生产全过程的经济运动，即住宅的生产、分配、流通、消费以及它们相互之间的关联和连续运转。我们知道，劳动力和生产资料的结合是任何社会进行生产的基本要素。社会生产要连续不断地进行，除了要以生产资料的再生产作为基本前提以外，劳动力的再生产也是基本前提之一。劳动力再生产包括劳动者自身的再生产，和后一代劳动力的生存和发展。

^① 《马克思恩格斯全集》第25卷，第872页。

为此,就必须维持劳动者及其后代的生命和体力、智力的发展,要有必要的生活资料的保障。吃、穿、住三大项正是必要生活资料的主要内容。住宅作为个人消费品,是必要消费资料,是人们的生存所必需的基本生活资料。因此,整个社会生产,不论是第Ⅰ部类的生产,或第Ⅱ部类的生产,全部劳动者都必须有一定的居住条件,需要有住宅。住宅不仅作为生存资料,而且要作为享受资料和发展资料,在数量和质量上不断有所增加和提高,使劳动者及其后代有娱乐身心和发展智力的空间。住宅就不仅能保证劳动者本人的生存及后代的延续,而且对提高劳动力的质量具有重要的意义。劳动力和生产资料的结合才有更高的质量、更高的水平,从而推动社会生产的发展和进步。

(三)城市住宅和非住宅用房的发展,将成为推动建筑业、建筑材料工业以及钢铁、机械等基础工业发展的重大推动力量。

城市房地产经济的发展,集中表现为城市住宅和非住宅用房的生产建设的发展。城市建设的现代化发展,对住宅和非住宅用房将不断提出新的要求,从而为建筑材料工业的发展开辟了广阔的市场;为建筑业的发展提供了条件;并带动钢铁、机械、化学和其他工业生产的发展。

城市住宅和非住宅用房的发展,与建筑材料工业的发展的关系极为密切。一方面,建筑材料工业的发展水平和增长速度,直接决定城市住宅和非住宅用房的规模、质量和发展速度。因为建筑材料工业是为住宅和非住宅用房提供主体结构材料的。没有这些建筑材料,住宅和非住宅用房的建筑就会落空。另一方面,住宅和非住宅用房的大量发展,形成了建材工业的广阔市场,为建材工业的发展提供了强大的推动力。它不仅要求建材工业的生产规模和数量不断扩大,而且要求建材工

业的产品品种多样、适应性强、不断更新,产品质量不断提高;并要求在改进品种和提高质量的前提下来扩大规模,增加数量,从而促进建材工业的产品开发,提高建材工业的科学技术水平,研究新工艺、采用新技术、制造新材料、开发新品种。住宅和非住宅用房的需求的增加,刺激建材工业的发展。

城市住宅和非住宅用房的发展,与建筑业的发展的关系也是十分密切的。建筑业是从事基本建设的。城市住宅和非住宅用房都是基本建设的产品。如果说建材工业为住宅和非住宅用房的生产提供劳动对象,那末,建筑业就为它提供生产手段和劳动力,并在基本建设过程中,把生产资料和劳动力具体地结合起来,生产出住宅和非住宅用房。由于城市中房屋建造占基建很大的比重,因而房地产经济的发展,必会促进建筑业的发展。

此外,建材工业和建筑业的发展,又需要动力、设备、钢铁、机械、木材、塑料、化学和其他工业的发展,为其提供技术装备和生产条件,从而带动了许多工业的发展。

二、城市房地产经济与国家预算

国家预算是由预算收入和预算支出两部分组成的。国家预算的作用,一方面是通过国家预算,有计划地把分散在各个企业里的一部分国民收入集中起来;另一方面,又按照国民经济发展的需要,把集中起来的国民收入,再按一定的比例分配到各个地区、各个部门,保证整个国民经济有计划按比例发展。

房地产经济与国家预算的关系,可以从预算收入和预算支出两个方面进行分析。

从预算支出方面看,城市房地产经济的中心内容是以城市主体的房屋再生产过程。过去由于没有把城市房地产经

济当作国民经济中一个相对独立的经济部门，因而房屋再生产所需的资金一直没有列入国家预算，没有纳入国家计划，或者只包含在基本建设投资计划中，而没有专门单列计划。这样，住宅投资就往往落空。结果主要靠预算外项目筹集资金，以致城市房屋建设资金没有固定来源，建设房屋的物资也没有保证。这对城市房产经济的发展带来很不利的影响，造成城市中“骨头”与“肉”的比例不当，发展生产与改善生活不协调，从住宅这个侧面反映出积累与消费的比例失调。为了促进城市房地产经济的发展，使之更好地满足四化建设和人民生活的需要，必须使城市房地产经济在国家预算中占据应有的地位，纳入国家计划，参与国民经济的综合平衡，使房地产经济的发展有可靠的资金来源和物资来源。

除了国家预算支出以外，城市房地产经济在地方预算支出中也应占有一定的地位，列为专项计划指标，作为城市建设的一个重要组成部分。住宅和非住宅用房及其配套设施的建设，纳入城市总体规划，有利于城市房地产经济有计划按比例地发展。

从预算收入方面来看，如果通过房地产经济体制改革，使城市房地产经营管理企业化，逐步改革住宅出售、出租形式，改革价格，把城市房产经济纳入商品生产和商品交换的轨道，房产经济就有可能象其他产业部门一样，做到以自己经营中所创造的收入来偿付支出，以收抵支并取得盈利。以自己的盈利向国家交纳税利，成为国家预算收入的重要来源。

三、城市房地产经济与工资、价格

城市房地产经济与工资、价格有密切的关系。

城市房地产经济与工资的关系，主要表现为住宅经济与工资的关系。由于作为商品的住宅，其价值的实现，就是租房或买房的职工的工资支出，因此问题的实质就在于：住宅作为个人消费品，尤其是作为基本生活资料（生存资料），其价值的货币表现应不应该包含在城镇职工的工资构成中；工资构成中应不应该包含住宅消费支出的因素，是包含住宅价格的因素好，还是不包含这个因素好。

长期以来，我国城市职工的工资构成中，基本上没有包括住宅这个消费品的价格在内。虽然人们也交纳一点房租，但这只占住宅应收租金的十分之一甚至几十分之一，在工资中所占的比重很小，几乎是一种象征性的房租。这种象征性的房租，其好处是减轻职工生活负担，凡是有工作的人都能付得起房租；其弊病是房租与住宅价格相差太远，不能实现“以租养房”，造成住宅失修失养严重，加剧住宅供求矛盾，并且助长了某些思想不健康的人对住宅的过分要求。

从长远来看，我们的目标应该是使工资构成中包含住宅价格的因素，其理由是：第一，住宅作为生存资料，是个人消费品。在社会主义制度下，个人消费品实行“各尽所能，按劳分配”的原则。在商品货币关系存在的条件下，个人消费品的按劳分配原则，不是采取实物分配的方式，而是通过按职工劳动的数量和质量发给相应的货币工资，然后用货币工资去市场上购回自己所需要的商品这种迂回的方法实现的。住宅作为个人消费品，理应由职工用货币工资收入来支付。正如食物、衣服等个人消费品应由职工的货币工资收入来支付的道理一样。第二，住宅作为一种商品，它的价值（包括转移的价值和新创造的价值）应该通过流通（包括出售和出租）来实现。这是维持住宅简单再生产并进而实现住宅扩大再生产的必要条件。只有在工

资构成中包括住宅因素在内，职工在购买住宅或租赁住宅时，就使住宅的价值得到实现，从而有利于住宅的维修、养护，在原有规模上甚至在扩大规模上更新。否则，如果工资中不包含住宅因素，或者只是几十分之一的象征性租金，则会使住宅价值不能收回，建设一批住宅就无异于扔掉一批投资，甚至还要用大量的财政补贴来应付维修，成为国家财政的沉重包袱。这正是我们目前住宅问题上的一大弊端。现在应该是开始着手革除这种弊端的时候了。

但是，目前看来也不可能将住宅消费支出全部纳入工资构成中去。这可以从两种情况分析。一种情况是，按城市职工现有工资水平，不增加工资，只提高房租，把房租提高到住宅价值应有的水平，房租价格上涨几十倍，这种办法在目前的工资水平下显然是行不通的。我国城市职工的工资收入近几年虽有较大提高，但相对而言仍然是低水平的。吃、穿两项消费支出一般要占货币工资收入的70—80%，低收入职工（在平均工资水平以下的职工，例如家庭人平收入在25元以下的）所占的比重更大。因此，对多数职工来说，在不增加工资的情况下成十倍地增加房租，将是难以负担的，也是不符合党的政策，不符合社会主义基本经济规律要求的。另一种情况是，立即大幅度地增加职工工资，把住宅消费支出包含在工资构成中，这样就可以很快地收回住宅投资。这种办法在理论上是说得通的，但在实际上目前却是行不通的。据北京市测算资料，如按房屋折旧、维修、管理、利息、房地产税五项费用计租，钢混楼房1平方米使用面积月租金是2元，砖混楼房是1.66元，分别为现行房租的14.71倍和13.61倍。^①如果再加上地租、保险费和利润，计租

① 参见《住宅经济》1983年第1期，第20页。