

房地产开发与管理系列教材丛书

99.10.22

房地产经济学

Fangdichan Jingjixue

王春生 / 编著

★最新法规

★最新标准

★系列教材

★培训必备

FDJX

出版社



房地产开发与管理系列教材丛书

房地产经济学

王春生 编著

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/王春生编著. —大连:大连理工大学出版社,1998.6

(房地产开发与管理系列教材丛书)

ISBN 7-5611-0899-0

I. 房… II. 王… III. 房地产-经济学 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 06142 号

大连理工大学出版社出版发行

(大连市凌水河 邮政编码 116024)

大连业发印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:172 千字 印张:7

印数:15001—25000 册

1994 年 6 月第 1 版

1998 年 6 月第 2 版

1998 年 6 月第 4 次印刷

责任编辑:刘 杰

责任校对:张春玲

封面设计:孙宝福

版式设计:刘 杰

定价:10.00 元

再版前言

本套丛书自 1994 年出版以来,得到了有关方面和全国广大读者的关注和肯定。几年来,曾多次加印,总量已达数万册。这是对本书的编写人员和工作人员的极大鼓励和鞭策。

近几年来,我国房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控的大背景下,房地产业法规逐步完善,开始步入规范、健康和稳定的发展道路;尤其是住房建设已经成为我国国民经济新的增长点。为适应新形势的变化,满足广大读者的要求,我们将该套丛书重新修订再版。

本次再版是在第一版的基础上,以建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以时代性、科学性、知识性和应用性为总体要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,全书进行了较大改动。主要体现在:首先对全套丛书体系做了重大调整。除保留第一版的《房地产经济学》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产综合开发》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产法学》、《房地产金融学》八册外,又新增《房地产企业会计》、《房地产物业管理》、《房地产管理信息系统》三册,全套丛书为 11 册。其次,每册书的内容上,依据最新法规和最新标准,以及近年来我国房地产业有关理论研究的成果,进行了相应的改动,有的竟是完全重新改写的。从而使本套丛书更趋完善,在探索有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

我受命负责本次再版的组织和审定工作。为保证编写质量和加快进度,依实际情况需要,再版时对编写人员进行了部分调整。沈阳建工学院部分教授和社会的一些专家,协助我对本书进行了审定工作。本书的再版得到了沈阳建筑工程学院、南京建筑工程学院,特别是沈阳建筑工程学院管理工程系的领导和同志们的大力支持和帮助,也得到了社会各方面的关怀和鼓励。对此,我代表全体编写人员表示衷心的感谢。我们虽然尽了很大努力,但书中仍会有许多不足之处,敬请各方专家和读者提出宝贵意见。

范翰章

沈阳建筑工程学院管理工程系

1998年2月

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员：孙铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔画为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产业培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部 1993 年 9 月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专

业系列教材》。这套教材共有十本，即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写，是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想，以邓小平同志的三个面向为总体设计原则；在总结我国社会主义房地产业经验，并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上，力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法，以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范，注意定性与定量相结合，理论与实践相结合，力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中，得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省其他有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此，我代表编委会表示衷心的感谢。

房地产业在我国尚属新兴产业，实践经验需要有一个积累过程，对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程，加之时间仓促，尽管我们做了很大努力，但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处，我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

陈 钢

1994 年 2 月

目 录

再版前言

序

第一章 房地产经济学的研究对象	1
第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用	1
一、房地产业的形成和发展	1
二、房地产业的地位和作用	4
第二节 房地产经济学的研究对象与学科地位	8
一、房地产经济学的研究对象	8
二、房地产经济学的任务和学科地位	12
第二章 房地产业的产品	14
第一节 建筑地块	14
一、建筑地块概述	14
二、土地的属性	15
三、土地的特征	16
四、城市土地的特征	18
五、地产	21
第二节 房屋、构筑物与房地产劳务服务	22
一、房屋概念	22
二、房屋的物质构成要素	23
三、房屋种类	23
四、房屋的社会经济功能	26
五、房产	27
六、构筑物	28

七、房地产劳务服务	28
第三章 房地产商品化	32
第一节 房地产经济的本质	32
一、房地产业的产品是商品	32
二、正确认识房地产经济本质的意义	37
第二节 房地产商品化历程	39
一、房地产商品化的涵义	39
二、土地商品化	40
三、住房商品化	44
第四章 房地产经济运行机制	48
第一节 房地产再生产过程	48
一、房地产的部门再生产	48
二、房地产再生产两个层次的协调	52
三、房地产业部门再生产与宏观经济运行	54
第二节 房地产市场经济体制的理论基础	54
一、市场经济与计划经济	54
二、社会主义市场经济体制	56
三、房地产市场经济体制的基本内容	57
第三节 房地产市场经济的运行机制	58
一、房地产市场机制的特殊性	58
二、房地产市场经济运行机制模式	59
第五章 城市土地价格	63
第一节 地租理论与地价	63
一、城市土地的绝对地租	63
二、城市土地的级差地租	64
三、商品化土地的价格	65
四、完整的土地价格	66
第二节 地价的特征、种类及影响因素	68

一、土地价格的特征	68
二、土地价格的种类	69
三、影响地价的因素	74
四、城市土地增值	75
第六章 土地进入房地产生产领域的途径	80
第一节 农地征用与城地划拨	80
一、农地征用的管理	80
二、农地征用费	83
三、城市国有土地的行政划拨	85
第二节 国有土地使用权的出让转让	88
一、土地使用权出让的概念	88
二、土地使用权出让的方式	89
三、国有土地使用权转让	93
第三节 外商投资企业获得土地使用权的途径	94
一、外商投资企业用地的概念	94
二、取得用地的条件与方式	96
三、取得用地的程序	99
四、外商投资开发经营成片土地的有关规定	100
第七章 房地产的综合开发与经营	104
第一节 房地产综合开发	104
一、房地产综合开发的基本内容	104
二、土地开发	106
三、房屋建筑物开发	109
四、房屋开发中的造价问题	111
第二节 房地产经营与流通	113
一、房地产流通概述	113
二、房地产流通的基本要求	115
三、房地产综合开发经营	117

第八章 房地产价格	125
第一节 房地产价格的种类	125
一、依房地产的实物形态划分	125
二、依房地产价格的形成情况划分	126
三、依定价范围划分	126
四、依产权种类划分	127
五、依出让方式划分	128
六、依出让次数划分	128
第二节 “房地”产出售价格构成	129
一、“房地”产出售价格构成模式之一	129
二、“房地”产商品出售价格构成模式之二	131
第三节 “房地”产出租价格构成	132
一、租金的构成	132
二、租金分类	134
第四节 房地产价格体系	135
一、价格体系的概念	135
二、价格体系的表现形态与实质	135
三、房地产价格体系的构成	136
第五节 房地产评估价格	138
一、房地产评估价格的概念	138
二、房地产评估价格的形成	140
三、房地产价格方法简介	142
第九章 房地产市场及其作用	147
第一节 房地产市场	147
一、市场的一般概念	147
二、房地产市场的特殊性	151
第二节 地产市场概论	159
一、地产市场的概念	159

二、地产市场的模式、结构与功能	160
三、建立和开放土地市场的条件	162
四、从管理角度看土地使用权的流通形式	163
第三节 房地产市场概论	165
一、房产市场的概念	165
二、房产市场的模式、结构与功能	166
三、发展和完善房产市场	168
四、从管理角度看房产的主要流通形式	169
第四节 房地产市场管理	172
一、房地产市场管理的概念	172
二、房地产市场管理主要业务	174
第十章 房地产投资	178
第一节 投资概述	178
一、投资的概念与类别	178
二、投资的特点和过程	180
第二节 房地产投资通论	183
一、房地产投资的分类	183
二、房地产投资目标	184
三、房地产投资三要素	185
四、房地产投资的运作程序	187
第三节 房地产投资的资金筹措	189
一、筹措资金的必要性和可能性	189
二、房地产投资的筹集渠道	190
三、筹资方案的制定与选择	193
第四节 房地产投资收益与风险	195
一、房地产投资收益	195
二、房地产投资风险	198
参考文献	205
后 记	207

第一章 房地产经济学的研究对象

房地产经济在我国是一种既古老又年轻的经济门类。现代房地产经济在我国的兴起,则是我国房地产经济体制改革实践和房地产业振兴发展的客观要求。房地产经济学,作为房地产经济的理论概括和理论基础,正应运而生,以自己特殊的研究对象和体系展现在世人面前。

第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用

一、房地产业的形成和发展

(一)旧中国的城市房地产业

城市房地产经济的出现,是商品经济发展到一定阶段的产物。在我国,早在三千多年前的青铜器铭文中,就已出现了交换和买卖田地的记载。作为商品的城镇房地产,基本上是在封建社会时期发展起来的。总的看,当时的房地产经济活动规模较小,投资量少,偶然性强。相对而言,地产经济活动比房产经济活动发达。土地自由买卖,房屋一般作为土地上的附属物处理,并设有整理地籍和管理土地典卖的验契机构。

封建社会末期,鸦片战争以后,旧中国一步步沦为半殖民地半封建社会,帝国主义、封建主义和官僚资本主义操纵着中国的经济命脉。东部沿海城市的畸型发展,刺激了城镇房地产经济的发展,

出现了资本主义性质的房地产商。从整体看,该阶段的房地产经济活动具有浓厚的半殖民地半封建社会的性质。这主要表现在外国人在我国一些城市享有永远租用中国土地的权利,而中国政府却无权过问;不准中国人在租界购置和租用土地,若要租用需要以外商名义代表土地“永租”人办理登记注册,并向外商缴纳“挂旗费”;外国资本在我国各大城市开设许多房地产公司,恃强凌弱,大肆进行房地产投机;地主豪绅依官仗势霸占荒地滩地,军政要人则巧取豪夺,中饱私囊;广大普通房客,往往要遭受房产主和二房东的双重剥削,等等。

(二) 新中国房地产业的形成

中华人民共和国成立以后,大陆的城市房地产所有制发生了重大变化。

1. 接管外国人房地产,没收官僚资本房地产

通过没收官僚资本房地产,把国民党政府及其接收的敌伪房地产转为社会主义国有房地产。在土改、镇反、三反和五反运动中依法没收一些不法分子的房地产为国有。对所谓属于国外的地产,一律收归国有。对其房屋则区别不同情况,按照政策以接管、征用、抵债、收购等方式转归社会公有。

2. 对资本主义私有房屋进行社会主义改造

1950年开始的对资本主义工商业的社会主义改造,其对资本主义私有房屋的改造,大致通过两步完成。

第一步,1956年以前,主要是由国家对私房买卖和租赁进行监督、管理、托管和经租,打击房屋买卖和租赁方面的投机捣把、非法勒索和中间剥削;一部分私营房产业主把私有房屋委托给国营房产公司代为经租管理,等等。

第二步,1956年~1958年,对资本主义私有房屋实行赎买。

1956年在社会主义改造高潮中,少数大城市对私营房产公司和一些大房产主实行了公私合营。1958年以国家经租形式作为私

房改造的主要形式。国家经租形式,是指私房主将自己达到改造起点的出租房屋交给国家房产部门统一管理、统一修缮和统一调配使用,国家按月付给其固定的租息。租息一般是原房租的 20%~40%。到 1966 年 9 月,公私合营企业改为国营企业,给资本家的定息一律取消。与此相衔接,由国家经租的私房也取消租息,成为国有财产。

社会主义改造基本完成以后,城市房地产基本上是社会主义全民所有制的财产,此外尚有为数不多、比重很小的城市集体房产和自有自住以及改造起点以下零星出租的私人房产。

(三) 改革开放以来房地产业的振兴

从 1949 年 10 月~1978 年底十一届三中全会以前将近 30 年的时间,城市房地产所有制的演变取得了巨大成绩,为建立和发展社会主义房地产经济奠定了必要的基础,在满足生产、建设、工作和人民生活对房地产的需要方面,也做出了相当大的贡献。

另一方面,我国城市房地产业的所有制结构和管理体制又存在诸多弊端,住房制度不尽合理,造成我国房地产业严重萎缩,社会主义的现代房地产业迟迟未能形成。

现代房地产业在我国的兴起,是房地产业振兴发展的客观要求和改革开放的必然趋势。党的十一届三中全会以后,经过拨乱反正的洗礼,解放思想、实事求是的思想路线逐步普及。1980 年,邓小平作了住房要改革的指示,率先打破了城市住宅问题上“左”的思想束缚,使我国房地产理论研究和政策设计出现了崭新的局面,创造性地提出了土地有偿使用、房屋商品化、房地产综合开发和住房制度改革四大政策前提,有力地促进了房地产业的振兴和发展。1987 年 10 月中国共产党的第十三次代表大会正式提出建立房地产市场,这在中国社会主义经济发展史上还是第一次。随着社会主义市场经济体制在我国的逐步确立,一个具有现代特征的社会主义房地产业,已经在我国基本形成,并将不断完善和充实。

综观我国新时期房地产业的成就,主要表现在以下几方面:

(1)城镇住宅建设稳步发展,城镇居民居住条件有了较大改善,城镇住房制度改革逐步普及深化。

(2)城镇土地使用制度改革取得实质性突破,房地产市场体系初步建立,房地产市场进入了健康发展的轨道。

(3)房地产生产方式改革取得重大进展,房地产综合开发得到普及。

(4)房地产经营方式灵活多样,为社会创造了大量财富。

(5)房地产行政管理工作不断得到加强。

(6)确立了有中国特色的物业管理新体制。

(7)房地产法规体系建设进入新的阶段。

(8)房地产业在国民经济中的作用日益突出,住宅业成为新一轮经济周期的重要增长点。

经过二十来年的实践,我国在房地产业的改革和发展方面积累了不少宝贵的经验,如发展房地产业必须按照房地产经济规律办事;发展房地产业必须调动各方面的积极性;发展房地产业必须讲究经济效益,实现资金的良性循环;发展房地产业必须统一政策,逐步推进,因地制宜;发展房地产业必须规范市场行为,重视宏观调控,正确处理速度与比例的关系,等等。

二、房地产业的地位和作用

(一)房地产业的特点

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。换言之,它是由从事房地产开发、经营、租赁、信托、房屋维修、管理、装饰、中介服务 etc 经济活动的企业群体及直接有关单位所组成的新兴独立行业。

房地产业在开发和经营上有自己的特点:

(1)资金积累的初始性。其他行业进行资金积累通常是在商品