

Real Property law

房地产法学

董 娟 著



房 地 产 法 学

董 娟 著



天津大学出版社

TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产法学/董娟著. —天津:天津大学出版社,2010.8
ISBN 978-7-5618-3540-1

I. ①房… II. ①董… III. ①房地产—法学—中国
IV. ①D922.181.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 114602 号

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路 92 号天津大学内(邮编:300072)
电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742
网 址 www.tjup.com
印 刷 廊坊市长虹印刷有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 169mm × 239mm
印 张 18.25
字 数 376 千
版 次 2010 年 8 月第 1 版
印 次 2010 年 8 月第 1 次
印 数 1—2 000
定 价 30.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换
版权所有 侵权必究

前 言

房地产法是以房地产经济关系为其调整对象的法律。房地产法学是一门全新的实践性很强的学科,在我国随着房地产市场经济的快速发展,房地产法律与房地产实务出现许多新问题、新发展和新需求。本书从房地产基础理论出发,结合房地产立法与司法实践,全面系统阐释我国房地产法律、法规及司法解释,并运用司法实例的解析,帮助人们准确理解和掌握房地产法律、法规。

本书作者在长期房地产法学教育、研究和实务工作的基础上,源于“房地产法学”课程讲义,进行调整补充,增加了新法内容完成本书的写作。本书突出特点有三个方面。

一是对现行的房地产法律、法规和司法解释陈述清晰,解决目前我国房地产立法主体多元化、立法标准不一及立法内容冲突与矛盾带来适用法律中的混乱不清的问题。

二是对房地产领域的新问题、新发展和新需求进行分析,考察房地产立法层次低和立法滞后所带来的问题,指出房地产法学研究未来方向,既立足于现实又具有前瞻性。

三是理论与司法实务全面对接,用司法案例解读房地产法律制度和现行立法精神,理论联系实际,用理论指导实务。

本书立足于法学专业本科和研究生教学用书,也适合于法官、律师和房地产经纪人员等使用。作者衷心希望学界前辈、专家学者、同仁和广大读者提出宝贵意见,以不断提高和完善本书内容。

董娟

2010年3月

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产法的一般概念	(1)
第二节 房地产业概述	(6)
第三节 我国房地产业发展问题及其整治	(10)
第二章 房地产法概述	(24)
第一节 房地产法的调整对象和概念	(24)
第二节 我国房地产法的历史沿革	(25)
第三节 房地产立法体系	(38)
第四节 房地产法的基本原则	(43)
第三章 土地制度	(55)
第一节 外国及中国香港土地制度	(55)
第二节 我国国有土地归属和利用制度	(61)
第三节 我国农民集体土地的归属和利用制度	(67)
第四章 国有土地有偿使用制度	(88)
第一节 建设用地使用权出让制度	(89)
第二节 国有建设用地使用权租赁制度	(116)
第三节 国有土地作价出资(入股)制度	(119)
第五章 划拨建设用地使用权制度与外商投资企业用地制度	(131)
第一节 划拨建设用地使用权制度	(131)
第二节 外商投资企业用地制度	(136)
第六章 房地产开发制度	(145)
第一节 房地产开发制度概述	(145)
第二节 房地产开发企业	(151)
第三节 房地产开发规划管理	(158)
第四节 房地产开发项目实施与经营	(161)
第五节 建设工程质量管理和纠纷处理	(165)
第七章 房地产交易制度	(187)
第一节 房地产交易	(187)
第二节 房地产转让	(189)
第三节 商品房预售	(202)
第四节 房屋租赁	(213)

第五节 房地产抵押	(227)
第八章 房地产市场管理制度	(249)
第一节 房地产中介服务法律制度	(249)
第二节 房地产税费法律制度	(255)
第三节 房地产登记管理	(269)
第四节 物业管理法律制度	(277)

第一章 绪论

第一节 房地产法的一般概念

一、房地产及其构成

(一) 房地产概念

房地产概念有狭义和广义两种解释。狭义房地产是指房屋、屋基地以及附属土地。附属土地是指房屋的院落占地、楼间空地、道路空地等空间上与房屋和屋基地紧密结合的土地。广义房地产是指一个地区的全部土地和房屋及固着于土地和房屋不可分离的部分,包括道路、桥梁、树木、球场等。

房地产既是客观存在的物质形态,也是一项法律上的财产。房地产从物质形态上讲包括两大部分,即房屋部分和土地部分。以房屋作物质载体的财产称为房产,包括房屋所有权、房地产抵押权和其他权利;以土地作物质载体的财产称为地产,地产可以是土地所有权、也可以是土地使用权。另外,租赁土地使用权和土地抵押权称为土地权益,属于广义地产的范畴。

房地产由土地、房屋两大基本要素构成。在我国并不是只有土地和房屋同时存在时才有房地产可言。当只有土地,其上并未建房屋时,如农用地、荒地、城市空地等也属于房地产,有时也将其称为地产。

(二) 房地产财产的构成

1. 关于土地(地产)的分类

(1)按城市化开发利用程度不同,可将土地分为生地和熟地。生地是指未经城市化开发利用的土地,其一般处于农用状态或者未利用状态,包括未纳入城市规划的土地(过生地)和已纳入城市规划的土地(一般生地)。熟地是指经过城市化开发,可供建筑房屋的土地,一般纳入城市规划之内,包括经初始开发的土地(一般熟地)和需再次开发的土地(过熟地)。通常,位于城市边缘并纳入规划的生地和经初始开发的熟地是比较理想的房地产投资经营对象。

(2)按土地利用规划用途不同,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。这是1998年第一次修订后的《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)所

确定的土地划分。农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

(3)按所处区域不同,分为农村土地和城市土地。在我国,农村土地主要用于耕种,而城市土地则有多种目的和用途。房地产的地产部分一般指城市土地。城市土地指的是市、县城、县属建制镇行政区划和国有工矿区范围内的土地。

(4)按所有权不同,分为公有土地和私有土地。在我国只存在公有土地,表现为国有土地和农村集体土地。在国外分为国有土地、政府所有土地、团体所有土地、私有土地等。

2. 关于房屋(房产)的分类

(1)依建筑结构来分,可分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构(即砖混结构)、砖木结构、其他结构等六类房屋。

(2)依功能用途来分,可分为住宅房屋和非住宅房屋。住宅房屋是指用于人们居住生活的房屋,包括普通型住宅、高档型住宅、公寓型住宅等。非住宅房屋是指用于人们从事生产、经营、办公等用途的房屋,包括工业用房、商业用房(商铺)、办公用房(写字楼)、宾馆饭店、文化娱乐设施用房、公用设施用房、多功能建筑(综合楼)等。

(3)依商品化程度或价格构成来分,可分为完全商品房和政策优惠房。完全商品房是指实行市场价,完全按照市场机制开发、供应、流通的住房,由开发商开发的“商品房”即属此类。政策优惠房是指按照国家的特殊优惠政策实行开发、供应,并限制流通的住房。这主要表现为我国房改时期按一定政策条件向已分房职工(家庭)以优惠价(标准价)或成本价出售的住房。另外,当前推行的经济适用房、解危解困房、安居房和今后向低收入者供应的廉租房也属此类。

(4)依所有权归属来分,分为公有房产、私有房产、企业房产和其他产别房屋。其中,公房又分为国有公房和集体公房;直管公房和自管公房。其他产别房屋还包括军产、宗教产等。

(5)依建成时间因素来分,可分为新房和旧房;现房和期房。新房即增量房,指新建的房屋;旧房即存量房,指建成交付使用达一定时限的房屋。现房指新建成或已建成而可直接交付使用的房屋;期房,俗称“楼花”,指尚未建成而处于待建或在建状态的房屋。

二、房地产的称谓

我国从政策性文件和立法中使用“房地产”一词,国外一些国家如美国也在广泛使用房地产一词。除了房地产以外,理论和实践中人们对房地产的称谓不同,主要有三种。

1. 不动产

动产与不动产的划分,是以物是否能够移动并且是否因移动而损坏其价值作为划分标准的。动产是指能够移动而不损害其价值或用途的物。不动产是指不能移动或者若移动则损害其价值或用途的物。无论是房产还是地产,从民法学上讲,都属于不动产。因而,就一般情况而言,“不动产”是民法惯常使用的词汇。而“房地产”是经济法、行政法及商事实务中较常使用的称谓。“房地产”的表述,倾向于表明这种财产是以土地和房屋作为物质载体,“不动产”则侧重于表达这种财产具有不可移动的性质,两者实际上指的是同一对象。一般房地产即是狭义的不动产。

2. 地产

世界上实行土地私有制的国家或者允许土地买卖的国家和地区,房地产市场上的流通物是土地,房屋仅仅作为土地的附属物或相对于土地的地上的物而存在。英国物权法规定:“地上建筑物从于土地。”德国民法典规定:“建筑物是土地本质性构成部分。”在这些国家,土地可以作为基本商品流通,而房屋不能单独成为不动产,只能作为土地附属物进入市场。上述国家在处理地产与房产的关系上“以地为主”,因此房地产称为地产。在当今许多市场经济国家中,房地产与地产含义是相同的。

3. 物业

“物业”的英语单词为“estate”或“property”,含义为“财产”、“资产”、“拥有物”、“房地产”等。在西方国家,“物业”的含义十分宽泛,而现在我们所使用的“物业”,是一个狭义的范畴,只指已建成并投入使用的各类房屋及与之相配套的设备、设施和场地。在港、澳地区,物业是人们对单元性房地产的称谓。根据李宗镔先生所著的《香港房地产法》一书:“物业是单元性地产,一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分为小物业。”此处的“单元”是指整体中自成系统、自为一组的建筑单位。物业实质即是房地产,只是叫法不同。区别在于物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及与之配套的设备、设施和场地,是房地产进入消费领域的房地产产品,具体指微观的房地产。

4. 不动产、房地产和物业三个概念的异同

物业、房地产、不动产是既有联系,又有区别的三个概念。根据《中华人民共和国行业标准——房地产业基本术语标准》(JGJ/T30—2003)三者的定义如下:物业(property)指正在使用中和已经可以投入使用的各类建筑物及附属设备、配套设施、相关场地等组成的单宗房地产以及依托于该实体上的权益。房地产(real estate, real property)是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。不动产(immovable property)是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并不能分离的他物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

房地产一词的使用贯穿于房屋从开发、营销到使用、管理的全过程;不动产强调的是它的不便于移动性;物业则侧重使用、服务和管理角度。物业管理中的“物业”

是房产和地产的统一体。国际上,“物业”是一个通用的习惯词汇,与房地产、不动产表达同一种含义,而在我国,“物业”则有其约定俗成的内涵,其与房地产、不动产的区别有如下三点。

(1)称谓领域不同。一般来说,“房地产”是经济和行政法及商务事务中比较常用的称谓,“不动产”则是民法惯用的词汇,而“物业”则通常指单元性的房地产。

(2)适用范围不同。“房地产”与“物业”在某些方面可通用(如基于狭义房地产概念),但“物业”一般多指单项具体的房地产单位(如单项的房产、地产);而“房地产”是指一个国家、地区或一个城市所拥有的房产、地产及其组合,即“物业”通常用于个体,“房地产”通常用于整体。因此,从宏观的角度来看,一般常用“房地产”,而不用“物业”。如“房地产业”绝对不可以用“物业”或“物业业”代替。但尽管如此,在某种情况下,两者又是可以通用的。

(3)概念外延不同。一般而言,“房地产”概念外延是包括房地产的投资开发、建造、销售、售后管理与服务等整个过程。“物业”虽可用来指某项具体的房地产,然而,它却仅仅涉及房地产交易、售后管理服务这一阶段或区域。所以,两者既有宏观与微观的区别,还有全体与部分之差。

掌握了这三个概念,便于物业管理或房地产工作的行文规范,也便于了解有关国家政策法规的所指。

各类建筑物可以是一个建筑群,如住宅小区、工业小区等;也可以是单体建筑,如一幢高层或多层住宅楼、写字楼、商业大厦、综合商住楼宇、公寓、别墅、工业厂房、仓库、体育场馆、停车场等;同时物业也是单元房地产的称谓,配套设施、设备,如市政公用设施、文化娱乐设施、交通设施等;场地,是指庭院、绿地、干道等。

三、房产与地产的基本关系

房屋和土地是房地产的两大基本构成,澄清房产和地产的关系,是房地产法律研究中的一个基本问题。

1. 房地不可分割

将房地产相对分为地产和房产是由于两个原因:①为研究上的方便,分别探讨土地和房屋的经营运作和法律对策;②为了管理上的方便,我国目前房屋和土地还基本上分属于两个行政部门,即分别属于国土资源部和城乡建设部。但是在物质形态上,房产与地产总是结合在一起,这种不可分表现在三个方面:其一,从作用上,地产是房产的依托和基础,房产是地产的目标和用途;其二,从房地产实物形成过程看,土地开发与房屋建筑总是一个并行或相继发生的完整过程,土地开发是为了房屋建筑;其三,在价值形态上,房产价格与土地价格互相包含,在西方国家地产价格包含房屋价格。

2. 土地为主、房屋为辅

首先,从物质形态看,土地可以单独存在,形成独立的物体,单纯的地产是存在

的。而房屋不能独立存在,实践中不存在独立意义的房产。其次,从土地和房屋在房地产中的作用看,土地的获得和占有是房地产业的基础和前提,同时也是房地产开发经营活动的开端。再次,从房产和地产存续期限看,房屋会不断损耗直至灭失,土地却可永久利用。

四、房地产的特点

相对其他财产来说,房地产主要具有以下特征。

1. 固定性

所有的房地产在位置上都是固定的。这是房地产区别于其他财产的一个重要特征。由此特征所决定,房地产的流转交易是权利的转移,而不是物质实体的变动,因而在房地产投资开发和置业消费时,空间位置的选择尤为重要。

2. 耐久性

房地产相对一般财产而言,是使用期限长久的耐用财产。土地能一次又一次地被反复使用,房屋虽有一定物理使用年限,终究会发生灭失,但其使用年限少则几十年,多则上百年,比起其他物品还是耐用的。房地产的耐久性特征,决定了房地产的权利(所有权和用益物权)可以分离,在一项房地产上可同时设定不同权益。

3. 短缺性

由于房地产的固定性,同时土地是稀缺资源,不可再生,尤其是市区中心或地段良好的地块相对匮乏,因此,房地产(商品)在区位供给上总是有限的。

4. 个别性

在市场上流通的商品许多都是种类物,如一批同一商标品牌、同一款式同时生产的汽车,出售时,它们的价值是相同的。而房地产则不同,基本上全都是特定物,如外形尺寸、年代风格、建筑标准完全相同的数幢建筑建在不同位置,处在不同环境,其价值是不相同的。甚至同一幢建筑物的不同单元,由于所处的楼层、朝向不同,价值也不相同。因此理论上,市场上每一平方米的房地产价值都可以是不同的。

5. 保值性与增值性

随着社会生产力发展,人口增加,人类生活水平提高,产业兴旺,人们对房地产的需求量是与日俱增的。由于土地面积基本上是恒定的,特别是位于良好位置的土地永远是稀缺资源,因此房地产价格一般会不断上涨,房地产具有保值和增值作用。在一个国家或地区经济持续高速发展的初期,由于固定资产规模大幅度增长及通货膨胀居高不下,这种作用更加明显。在二次大战后的美国、欧洲、日本和香港及1992年以后的中国,许多商人乐于投资房地产,使这些国家和地区出现了房地产投资的热潮,都是基于这个原因。

第二节 房地产业概述

一、房地产业概念和性质

(一) 房地产业概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的综合性产业,是国民经济的重要产业之一。

1987年我国原城乡建设环境保护部在《关于发展城市房地产业的报告中》对房地产业的内涵作了这样描述:房地产业包括土地开发、房屋建设、维修管理;土地使用权划拨转让;房屋所有权买卖、租赁;房地产抵押贷款以及由此而形成的房地产市场。它在内容结构上包括有四个方面。

1. 房地产开发

房地产开发指以土地和房屋为对象的投资建设活动,涉及土地开发、房屋开发,反映房地产商品的使用价值形成过程或者生产过程。

2. 房地产经营

房地产经营指房地产(商品)的交易活动,包括房地产转让、抵押、租赁等,反映房地产商品的价值实现过程或者流通过程。另外,在我国,由国家或政府垄断经营的土地使用权出让,依规定属房地产一级市场行为,其作为一种较为特殊的情形,也列入房地产经营范畴。其实,它兼具经营和管理的性质。

3. 房地产管理

房地产管理指围绕房地产有关行政性、行业性和其他的管理活动。其中,房地产行政管理是主要的,涉及房地产开发的用地管理与项目管理、房地产权产籍管理、房地产市场管理、房地产税费管理、房地产国有资产管理等。房地产行业管理是指房地产行业化组织(如协会、同业工会等)所实施的自律性管理,这在市场经济条件下是必不可少的,我国应当加强。另外,房地产管理也还涉及房地产企业管理和物业管理(其兼具管理与服务的性质)等。

4. 房地产服务

房地产服务指为房地产(商品)的开发、经营和消费所提供的一系列服务性活动,涉及房地产咨询、经纪、评估、金融、保险、法律服务、物业管理服务等。

(二) 房地产业性质

房地产业是不同于建筑业的独立行业。国民经济行业划分是根据产品的同质性原则进行的部门分类。联合国2004年颁布的《全部经济活动的国际标准产业分类》(ISIC, Rev. 3)把全部经济活动分为17大类,建筑业是其中的第6大类,房地产业列

为第 11 大类。2002 年我国颁布了《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2002)。全部经济活动分为 20 大类,建筑业是其中的第 5 大类,房地产业被列为第 11 大类。1997 年 11 月 1 日,第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过了《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)并于 1998 年 3 月 1 日起施行。该法第二条规定:“在中华人民共和国境内从事建筑活动,实施对建筑活动的监督管理,应当遵守本法”。“本法所称建筑活动,是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。”所以无论是国内还是国外房地产业都是不同于建筑业的独立行业。建筑业是建筑产品的生产部门,属于第二产业。房地产业不仅是土地和房屋的经营部门,而且还从事土地的开发和房屋的建设活动,具有生产、经营、服务三重性质,是以第三产业为主的产业部门。

二、房地产业特征

房地产业相对于其他产业,主要具有以下特征。

1. 城市型产业

房地产开发是指依《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)的规定,在取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。而房地产开发经营是房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。房地产业是立足于城市的产业,它与城市的发展和建设息息相关。房地产开发、经营和管理,一般都是在城市范围或其边缘进行。

2. 经营管理型产业

房地产业不属于劳动力密集型产业,这不同于建筑业、加工业及一般服务性的第三产业。它一般不需要太多的从业人员,但对从业人员的素质和知识却有较高的要求,主要从事的工作是开发组织、交易运作和行政管理等。根据《城市房地产管理法》规定,设立房地产开发企业,应具有四名以上持有专业证书的房地产、建筑工程专业的专职技术人员,两名以上持有专业证书的专职会计人员;根据《房地产开发企业资质管理规定》的规定,各资质等级企业的条件对人员要求不同,例如资质一级企业应具有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人。人员构成不同,决定房地产开发企业的资质等级也不同。

3. 高投入、高风险、高利润产业

房地产业是一个资金高度密集的行业,投资一宗房地产,少则几百万元,多则上亿元的资金。这主要是由房地产本身的特点和经济运行过程决定的。房地产投资的高成本性主要源于以下几个原因:一是土地开发的高成本性。由于土地的位置固定,资源相对稀缺程度较高以及其具有不可替代性,土地所有者在出售和出租土地时就要按照土地预期的生产能力和位置、面积、环境等特点,作为要价的依据,收取较高的

报酬;同时作为自然资源的土地,不能被社会直接利用,必须投入一定的资本进行开发,所有这些因素都使土地开发的成本提高。二是由于房屋建筑的高价值性。房屋的建筑安装成本,通常也高于一般产品的生产成本,这是由于房屋的建筑安装要耗费大量的建筑材料和物资,需要有大批技术熟练的劳动力、工程技术人员和施工管理人员,要使用许多大型施工机械。此外,由于建筑施工周期一般较长,占用资金量较大,需要支付大量的利息成本。再加上在房地产成交时,由于普遍采用分期付款、抵押付款的方式,使房地产的投入资金回收缓慢,因此,也增加了房屋建筑的成本量。三是房地产经济运作中交易费用高。一般而论,房地产开发周期长、环节多,涉及的管理部门及社会各方面的关系也多。这使得房地产开发在其运作过程中,包括广告费、促销费、公关费都比较高昂,从而也增大了房地产投资成本。而房地产投资的回报率一般在30%左右,高于其他产业的回报率。在我国1992年—1993年出现的房地产热中,一些房地产开发投资回报率达到100%,甚至200%,称为公认的高利润产业。高利润往往伴随着高风险。房地产开发中有很大的不确定因素,如房地产投资周期长,期间易受国家政策、市场需求、开发成本和竞争对手等多方面变化的影响,因此投资的风险因素也将增多。加上房地产资产的低流动性,不能轻易脱手,一旦投资失误,房屋空置,资金不能按期收回,企业就会陷于被动,甚至债息负担沉重,导致破产倒闭。世界发达国家经济发展实践证明,每逢经济衰退,房地产业必然首当其冲地受到冲击。

4. 严格接受国家宏观调控的产业

根据联合国与世界银行共同开发的衡量住房制度与政策绩效的《住房指标体系研究项目》显示,“房价与收入比”是评价房地产制度健康与否的最重要的信号之一。自从20世纪90年代中期以来,我国“房价与收入比”一直严重偏离常态值域,处于畸高一端。因为房地产是特殊产业。住房总体上兼有商品和福利保障品二元性质,又具有使用和投资性质。住房所具有的这些复杂属性,在土地资源稀缺、非合理需求虚旺即预期需求严重超出了社会发展水平以及购买力所能够支持的合理值域的情况下成为肆意投机的媒介。此外,一方面我国城市土地属于国有,各级政府是作为国家代表的土地拥有者和开发用土地的实际供应者;另一方面,政府的最主要职责之一就是保证经济稳定和社会安全。因此,在房地产业,只有政府出面才能保证其健康发展并对可能发生威胁经济稳定、社会安全的重大危机采取预防措施。

三、房地产业的作用

房地产业是一切经济活动的基础和载体。国内外经济增长的历史和理论反复证明,房地产业对于经济发展具有高度的敏感性和超前性,经济高速增长的过程必然是以房地产的高速发展为前提和主要内容。我国经济的高速增长也带动了房地产业的高速增长。房地产业在国民经济建设与发展中的作用有以下几点。

(一) 房地产业发展为人们生活的改善创造了条件

房地产业在不断满足城市扩大与改善住房需求方面,作出了很大的贡献。中国各个城市的居住水平与过去相比已经发生了巨大的变化。在上世纪八九十年代,曾多户合用厨房、卫生间住房已变成每户独套专用住房;曾是小低层的简易楼已变成智能化的高层建筑;曾无任何安保措施的生活区已改变成为高绿化、有物业管理的文明公寓。房地产业在建材方面也越来越有考究,现在提倡绿色环保,在选择材料上必须符合“三无”标准,进一步改善房屋的质量,做到保温、隔热、防水、防潮等,大大提高了房屋的性能,真正改善了城市居民的住房条件。同样在农村,居民的住房问题也得到了很大的改善,一切都在朝着现代化方向发展,这都说明房地产业在不断满足与改善住房条件方面作出的巨大贡献。

(二) 房地产业是拉动内需的强劲动力

1. 房地产业的投资

通过国内基本建设投资力度加大,在国内资金充分的前提下,优先加强基础设施建设,并利用基本建设投资,提高 GDP 增长。房地产业的公共建筑建设的投资行为,既能拉动内需,推动国民经济的持续、稳定增长,又能改善投资环境,吸引新技术和国际资本。

2. 房地产业是拉动消费的上行力量

家庭购房在扩大和培育内需上发挥了积极的作用。这些年来,房地产业持续快速发展,为改善人民生活和发展国民经济作出了巨大贡献,房地产业在自身发展的同时也带动了国民经济的健康发展。现阶段房地产业是拉动消费的主要力量。据市场调查显示,在房地产的总投资中,住宅投资占大部分比例;在居民的消费中,住房消费也占绝对比重。目前我国城镇居民人均住房面积仍然处于比较低的水平,再加上城市化发展以及房屋折旧和旧房拆迁等对住房的要求,今后相当长的一段时期内,房地产业仍是我国国民经济发展的热点,居民住房建设量不会减少只会增加。

(三) 房地产业带动相关行业的发展并创造更多就业机会

1. 房地产业为相关行业发展创造了市场空间

房地产开发,带动了商业、建材、林业、轻工、机电等相关产业的发展,为其提供了产品销售的巨大市场。据统计数据显示,建材在建筑工程中占有的比重达 40% 以上,特别是装饰装修的持续高速发展,使得建材行业较长时期内保持了较高的增长速度。此外,建筑装饰行业的发展也为林业产品提供了巨大的市场,国家林业年鉴统计资料表明,我国木材销量中的相当部分用于建筑业。

2. 房地产业对金融业的影响

房地产业是资金密集型行业,一方面,房地产业的投资额度大,对资金的要求周期长,它的发展必须依靠金融业的扶持;另一方面,房地产业预期投资收益率高,居民

贷款风险小是吸引金融业投资的亮点,成为金融业借贷资本的最大出路。据了解,目前各城市房地产消费贷款占据个人消费贷款总量的绝大部分,因此每个房地产开发项目都离不开金融业的扶持。

3. 房地产业推动服务行业的发展

随着城市建设的迅速发展,住房体系的完善,人们生活水平的提高和住房条件的改善,人们对服务行业需求越来越大,物业管理、家政服务等新兴服务行业也在渐渐兴起并快速发展。其中物业管理将分散的社会分工汇集起来进行统一办理,通过养护、修缮、清洁、保安、绿化等工作,减轻了业主的负担,为他们提供了良好的生活和工作环境。

此外,城市建设提供了更多的就业岗位,解决了农民工的就业问题。另外,商业、建材、林业、轻工、机电等相关产业的迅速发展会需要更多的劳动力资源,这就为剩余的劳动力创造了更多的就业机会。

第三节 我国房地产业发展问题及其整治

在改革开放新高潮的大环境中,房地产价格放开,许多政府审批权力下放,金融机构开始大量发放房地产开发贷款,土地开发和出让规模迅速扩大。1992年下半年至1993年上半年,我国许多地区骤然掀起了房地产热潮,房地产开发公司急剧增加,房地产开发投资高速增长,以炒地皮、炒项目为主的房地产市场异常活跃。在部分地区,主要是海南、广西北海,房地产开发出现过热现象,形成了较严重的房地产泡沫。

一、房地产过热的表象及其整治(1992年—1993年)

1992年春邓小平发表南巡重要谈话,同年10月党的十四大明确我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制。同年11月,国务院发出《关于发展房地产业若干问题的通知》,首次勾画出了房地产市场体系框架:房地产一级市场即土地使用权的出让,房地产二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营,房地产三级市场即投入使用后的房地产交易,以及抵押、租赁等多种经营方式;提出了一系列推动房地产业发展的政策措施,包括进一步深化土地使用制度改革、继续深化城镇住房制度改革、完善房地产开发的投资管理、正确引导外商对房地产的投资、建立和培育完善的房地产市场体系等。

(一)“房地产热”的表象

1. 房地产开发公司数量急剧增加

1992年底,全国共有房地产开发公司12 000多家,是1991年底的3倍。大量的房地产开发公司集中在沿海,广东、海南、上海、江苏的房地产开发公司占全国房地产开发公司总数的44%。实际上很多公司无场地、无资金、无业务人员,败坏了市场信

誉。

2. 房地产开发投资高速增长

1992年,全国完成房地产开发投资731亿元,比上年增长117%;房地产开发利用外资比1991年增长228%;开发土地面积2.334万公顷,比上年增长175%;新开工商品房屋面积11460万平方米,比上年增长78.1%。

3. 房地产市场十分活跃

房地产市场十分活跃表现在价格大幅上涨,房地产市场呈完全卖方市场,严重背离价值规律

1992年,销售商品房屋面积4288.86万平方米,比上年增长40.4%;商品房屋平均销售价格1050.03元/平方米,比上年上涨30.93%。

4. 土地出让大幅度增长

土地出让大幅度增长,1992年全国共出让土地2.2万公顷,是1991年前出让土地总量的11倍

1993年1至6月,全国房地产开发在1992年高速增长的基础上继续高速增长,房地产开发公司从1992年的12000多家增加到近20000家,房地产开发投资比1992年同期增长143.5%,新开工商品房屋面积比1992年同期增长136%。另外,1992年房地产业发展中心主要在珠江三角洲地区,1993年开始北移,形成沿海、沿江到内陆开放城市的多元化格局。

从海南的情况看,1992年6月后,随着全国经济形势好转和海南要“大改革、大开放、大建设,使国民经济超常规发展”,海南房地产业开始走向高速发展期。1992年初,国内外一些实力雄厚的大公司要求到海南注册,至1993年8月,房地产开发企业达到10000家以上。商品房非常畅销,已竣工的商品房,除一些边远、交通不便或少数县城所建的少量商品房外,其余的已销售一空,还出现了购买商品房的预购金的现象。海南的房地产市场急剧升温,房地产价格节节攀升,到1993年底房地产泡沫开始破裂。

(二) 房地产过热的危害和治理

1992年—1993年房地产开发投资过热,不仅加剧了钢材、水泥、木材等建筑材料的供需矛盾,带动了其价格较猛上涨,而且由于挤占了过多的建设资金,致使一些国家重点建设项目资金不足。内地资金纷纷流向沿海地区的房地产市场,沿海地区的房地产价格猛涨,不断高涨的房地产价格又加速了外部资金的流入,最终导致国民经济发展严重失衡。

1993年6月,中央召开经济工作会议,作出了对经济进行宏观调控的决定,中共中央、国务院还下发《关于当前经济情况和加强宏观调控的意见》,采取16项加强和改善宏观调控的措施。中央明确针对房地产提出,对于挪用资金参与炒房地产的企业要减少以至停止贷款,对各类房地产开发经营机构进行一次全面检查,抓紧制定房地产增值税和有关税收政策,严格执行财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入