

房地产经济学

杜家琪 编著
余鑫炎

武汉工业大学出版社

城市房地产经济学

杜家琪 余鑫炎 编著

武汉工业大学出版社

城市房地产经济学

杜家琪 余鑫炎 编著

·

武汉工业大学出版社出版发行

新华书店湖北发行所经销

湖北中医学院印刷厂印刷

开本: 787 × 1092^{1/4} / 32 印张: 9.28 字数: 200千字

1988年12月第1版 1988年12月第1次印刷

印数: 1—5000册

ISBN 7-5629-0139-2/F0006

定价2.40元

前 言

为了适应教学的需要，我们编写了这本《城市房地产经济学》。在编写过程中，得到建设部、武汉城市建设学院和有关省市房地产管理局的大力支持和帮助，在此谨致谢意。

城市房地产体制改革正在深入开展，理论界、实际部门的许多同志写了大量论文、调查材料和著作、教材，我们在编写这本教材时，参考了这些方面的成果。本书力图以马克思主义房地产理论为指导，反映和探讨我国房地产体制改革的实践，为建设具有中国特色的社会主义房地产经济学作出我们的努力。

全书包括绪论和十章共十一个部分。其中，绪论和第一、二、三、四章由余鑫炎执笔，第五、六、七、八、九、十章由杜家琪执笔。

由于作者水平所限，见识不广，书中错误或不当之处一定不少，热诚希望得到各方面同志的批评指正。

作 者

1988年6月于武汉

目 录

| | |
|-------------------------------|---------|
| 绪 论 | (1) |
| 第一章 社会主义城市建设和房地产 | (6) |
| 第一节 社会主义城市建设与国民经济的关系 | (6) |
| 第二节 房地产在社会主义城市建设中的地位和作用 | (15) |
| 第二章 社会主义城市房地产所有制形式 | (21) |
| 第一节 我国城市房地产所有制的历史沿革 | (21) |
| 第二节 建立具有中国特色的社会主义城市房地产所有制结构模式 | (38) |
| 第三章 社会主义城市房屋再生产 | (44) |
| 第一节 城市房屋的分类与城市房屋再生产过程 | (44) |
| 第二节 城市房屋再生产四大环节及其相互关系 | (49) |
| 第三节 城市房屋的生产 | (59) |
| 第四章 社会主义城市房产的流通与市场 | (75) |
| 第一节 社会主义城市房产流通方式与流通渠道 | (75) |
| 第二节 社会主义城市房产的供给与需求 | (86) |
| 第三节 城市房产价格 | (96) |
| 第四节 社会主义房产市场的变迁 | (104) |

| | | |
|-----|-----------------|-------|
| 第五节 | 社会主义初级阶段城市房产 | |
| | 市场结构 | (109) |
| 第五章 | 社会主义城市房屋分配与消费 | (122) |
| 第一节 | 社会主义城市房屋的分配 | (122) |
| 第二节 | 社会主义城市房屋的消费 | (139) |
| 第六章 | 社会主义城市房产管理体制 | (165) |
| 第一节 | 城市房产管理体制中的基本特征 | |
| | 和管理职能 | (165) |
| 第二节 | 社会主义城市房产管理体制的内容 | (182) |
| 第三节 | 加强城市房产管理, 搞好管理 | |
| | 体制改革 | (196) |
| 第四节 | 房产经营管理的发展 | (209) |
| 第七章 | 金融与城市房地产业 | (221) |
| 第一节 | 银行对房地产经济的渗透 | (221) |
| 第二节 | 保险业务的开展与房地产经济 | (225) |
| 第三节 | 房屋财产估价 | (231) |
| 第八章 | 社会主义城市土地 | (239) |
| 第一节 | 土地的特性、地位和作用 | (239) |
| 第二节 | 土地所有制的演变 | (244) |
| 第九章 | 社会主义城市土地经营 | (250) |
| 第一节 | 城市土地经营的客观要求 | (250) |
| 第二节 | 社会主义城市土地价格 | (260) |
| 第十章 | 社会主义城市土地管理 | (264) |
| 第一节 | 城市土地管理的性质和任务 | (264) |
| 第二节 | 社会主义城市土地管理体制 | (270) |

绪 论

改革、开放的春风，吹拂着神州大地，唤醒了长期沉睡的城市房地产经济。改革，给城市房地产经济注入了新的活力，出现了一派勃勃生机。城市房地产经济学，也沐浴着改革的春风，绽出了朵朵花蕾。在群芳争妍的百花园里，我们愿意献土一朵小花，为满园春色再增一分春意，为建设具有中国特色的社会主义城市房地产经济学，尽绵薄之力。这是我们编写这本城市房地产经济学的初衷。

在绪论里，着重解决城市房地产经济学的指导思想和研究范围，作为全书的向导和基本线索。

一、城市房地产经济学的指导思想

我们这本城市房地产经济学，不是泛泛研究世界范围内城市房地产经济的一般规律，而是面向我国社会主义现阶段的城市房地产经济，因此，本书总的指导思想，是社会主义初级阶段的有计划商品经济。遵循社会主义初级阶段有计划商品经济的理论和实践，我国城市房地产经济才能活跃、繁荣，城市房地产经济学才得以建立和发展；违背这个基本理论和实践，城市房地产经济就走向衰落，城市房地产经济学就难以建立。建国30多年正、反两方面的经验教训充分证明了这一点。

建国以前，在半殖民地半封建社会经济条件下，我国城市房地产经济呈现畸形发展状态。帝国主义、封建主义、官

僚资本主义掌握着城市房地产经济的命脉，作为盘剥中国人民的工具。尤其是沿海和交通沿线的大中城市，成为“冒险家的乐园”。一些身无分文的帝国主义分子利用不平等条约和特权，大做房地产投机生意，炒卖地皮，高价出租房屋，转眼之间，几十万两、几百万两、甚至上千万两的白银就落入了他们的腰包；而穷苦的工人、城市贫民则挤在狭窄的棚屋里，过着凄风苦雨的日子，更有大量无家可归的人，成年累月流落街头，生活就更加悲惨了。

建国以后，城市房地产回到人民手中，一批批工人新村鳞次栉比，一幢幢厂房高楼拔地而起，一排排商店大厦连成一片，一阵阵欢歌笑语出自心扉。人民民主革命的胜利给人民带来了幸福和欢乐，社会主义制度给人民展示了社会主义的美好前程。

社会主义是前人没有做过的极其伟大的事业，中国社会主义的道路怎么走，人们缺乏经验。在一个相当长的时期里，人们把社会主义的实现看得太容易，太简单，犯了左倾急躁冒进的错误。1956年基本完成社会主义改造以后，无视中国社会生产力还相当落后的现实，试图在很短的时间里建成社会主义，向共产主义过渡。于是，急急忙忙地限制甚至否定商品经济，按照产品经济的模式搞高度集中和无所不包的计划分配，这种指导思想的失误，造成了社会主义的挫折，束缚了生产力的发展。在房地产经济方面，情况更为严重。城市土地无偿使用，房屋不是商品，由国家包建包分配，投资无法收回，维修缺乏经费，偌大的一个房地产业竟在中国销声匿迹，城市房地产经济难以为继，陷入了困境。以城市住宅为例，1949年人平居住面积4.5平方米，到1978

年只有3.6平方米，不但没有增加，反而减少了0.9平方米。否定商品经济给我们吃够了苦头。

党的十一届三中全会以后，实行了改革、开放的方针，确立了发展社会主义有计划商品经济的指导思想，整个经济走上了持续发展的运行轨道，城市房地产经济从多年沉睡中开始苏醒并初步活跃起来。仍以城市住宅为例，1986年人平居住面积已超过6平方米。1979~1986年八年城镇住宅建设平均每年建成1.26亿平方米，为1949~1978年30年平均每年竣工1773万平方米的711%。^①但是应该看到，按照有计划商品经济的原则来解决城市房地产经济问题才刚刚起步，还存在许多不完善、不成熟的地方，前进的道路上还有不少困难，必须坚定不移地坚持改革、开放的方针，进一步推行有计划商品经济，才能使城市房地产经济日益发达兴旺起来。

在社会主义初级阶段有计划商品经济这一总的指导思想基础上，城市房地产经济学还应解决好以下几个具体指导思想。

一是从再生产全过程来综合考察城市房地产经济的思想。要从生产、分配、交换、消费各个环节来探讨城市房地产经济的基本问题，换一种说法，也就是要从国民经济的全局来探讨城市房地产经济问题。就房地产论房地产是不行的。一方面，房地产经济的发展离不开整个国民经济的发展，以及国民经济各部门的相互联系和支持；另一方面，房地产经济的发展又可以促进国民经济的发展以及国民经济各部门的发展。

^①《房地产经济》1987年第6期第2页。

二是一定要从中国的国情和各地实际情况出发。比如，中国城市房地产建设布局是集中好还是分散好？是以高层建筑为主还是以多层建筑为主？在房产商品化中应该实施什么样的具体措施？怎样才能加快城镇住房改革和提高人民居住水平？这些问题，都要从中国国情出发，进行细致深入的研究，从理论与实践的结合上说明问题，找出切合实际的对策，为建设有中国特色的房地产经济出谋献策。

三是树立以改革为动力、以发展为中心、推进城市房地产经济事业不断前进的思想。不改革没有出路，必须以改革总揽全局，继续改革一切不适应房地产经济发展的旧体制、旧方法，才能给房地产经济带来活力。而改革是为了建设、为了发展，为了房地产经济的繁荣，推动房地产经济的发展。改革与发展都要落实到“生产力标准”上来。

四是要树立经济效益、社会效益、环境效益、生态效益相统一的思想。没有经济效益就没有房地产经济的发展，这是历史已经证明了的经验教训。但经济效益必须与社会效益、环境效益、生态效益相一致，以损害社会效益、环境效益、生态效益来换取个别单位的“经济效益”是不可取的，也是不能允许的。社会主义制度为城市房地产经济兼顾四大效益提供了可能，把可能性变成现实性则要靠房地产部门广大干部职工和社会各界的共同努力。

二、城市房地产经济学的研究范围

城市房地产经济学的研究对象是我国社会主义初级阶段城市房地产经济的运动规律及其所体现的经济关系，属于部门经济学和应用经济学的范畴。其主要研究范围包括：城市房地产经济在城市建设中的作用；房产与地产的内涵及其相

互关系，社会主义城市土地的有偿使用及其经营管理；社会主义城市房屋的再生产过程；房产的生产、分配、流通与消费的经济运动；房产制度与管理；财政金融与城市房地产的关系等等。总的来说，城市房地产经济学的研究范围主要包括城市房产与城市地产两个大的方面，并从房地产的相互联系中去探讨城市房地产的经济运动。

城市房地产经济学是城市经济学与房地产经济学的交叉学科。它是城市经济学的一个分支，是城市经济学在房地产领域的深化，因此它与城市经济学有着密切的关系。它又是房地产经济学的一个分支。房地产经济学包括农村房地产经济学和城市房地产经济学，城市房地产经济学只研究城市房地产经济运动，不直接研究农村房地产经济运动。城市房地产经济学的建立与发展既有赖于城市经济学和综合房地产经济学的发展，又可以丰富和深化城市经济学和综合房地产经济学。

城市房地产经济学以马列主义政治经济学为理论基础，运用马列主义政治经济学基本原理来研究城市房地产经济运动的规律。但它不应是马列主义政治经济学的简单重复和照搬，而应紧密结合城市房地产经济的特点进行细致深入的研究，探讨城市房地产经济的特殊规律和具体经济关系，逐步形成城市房地产经济的理论系统，为城市房地产经济的改革和发展提供正确的理论依据。

城市房地产经济学是一门年轻的科学，在各方面还不成熟。要随着城市房地产经济的改革与发展，不断充实内容，不断进行革新和创造。这是我国城市房地产经济的理论工作者、实践工作者共同的艰巨而复杂的光荣任务。

第一章 社会主义城市 建设和房地产

第一节 社会主义城市建设 与国民经济的关系

一、城市建设及其特点

在谈到城市建设之前，先简略介绍一下城市发展的历史。

古代中国，“城”与“市”并不是一个概念。城的兴起，是阶级统治、阶级压迫的产物。它是为了统治阶级的政治军事目的而服务的。后来，城中开始设市，“匠人营国，方九里，旁三门，左祖右社，面朝后市”^①。这种“市”，只是城中一小块封闭性的商业区，“市”周围有围墙与居民区隔开，按时开闭市门，进行有限制的交易。这种坊市分区制度从西周延续到唐代。到了北宋年间，才最后打破了坊市分区的界限，城里城外到处都可以设商店、做买卖了。城市才形成一个统一体。中国封建社会城市的一个显著特点，就是它直接掌握在封建统治者手中，因此，城市商业虽然有某种程度的发展，但它在总体上受制于封建统治阶级。城市首先是封建统治的政治、军事中心，其次才是工商业中心。城市的兴衰受封建政治、军事的影响极大。那时也有一些由于

^① 《周礼·考工记》

经济原因而兴盛起来的城市，如交通枢纽、商品集散地或手工业生产中心所形成的城市，但在整个封建社会城市体系中为数甚少，作用不大。这是中国封建社会长期延续的一个重要原因。

欧洲城市的发展道路则不同。在欧洲中世纪封建社会里，城市是独立于封建领主直接控制之外的经济中心。城市的发展是与封建经济的发展相对立的，并逐步转化为工商业中心，从中滋生出资本主义的萌芽和最初的资产阶级分子。但是，中世纪欧洲城市的主要特点不是工业而是商业贸易。威尼斯、热那亚、比萨、佛罗伦萨和米兰等城市，就是在11世纪后，依靠近东贸易兴盛起来的。12~14世纪称雄于世的威尼斯，主要是利用其地中海沿岸的地理、交通优势，成为西欧最大的商业中心和海上强国。其手工业虽然也堪称发达，但不是它的主要特征。

资本主义的崛起和产业革命的发展，迅速改变了城市的面貌。工业成了城市发展的主要动力，并从根本上改变了城市的功能，城市得到了突飞猛进的发展。随着18世纪60年代开始的“工业革命”而陆续兴起的英国工业城市兰开夏、曼彻斯特、利物浦、伯明翰，成为新型城市的代表。19世纪初叶开始到20世纪，在“工业革命”相续取得成功的国家里，出现了城市化的潮流。以后又波及到某些发展中国家。

现代城市则不仅仅是工业中心，而是工业、贸易、金融、交通、科技、文化、教育、信息等多方面的立体中心。城市向大型、综合、多功能方向发展，出现了人口几百万甚至上千万的超级特大城市。纽约、东京、伦敦、北京、巴黎、莫斯科、上海、香港、墨西哥城、圣保罗、里约热内

卢、加尔各答等，都是多功能的综合经济、文化中心（有的兼有政治中心功能）。原来的工业中心城市也增加了多功能的色彩。虽然每一城市的主要功能有所侧重，但是综合功能则是共同特征。

我国社会主义城市的发展，在借鉴世界城市发展的经验和结合我国基本国情的基础上，制定了具有中国特色的城市发展方针，即：“控制大城市规模，合理发展中等城市，积极发展小城市”。我们的城市建设，要根据这一基本方针进行统筹考虑，全面安排。

城市是一个复杂的有机体。它是指具有一定规模的非农业人口聚居的地区，是人口密集、经济繁荣、科学文化发达的空间地域系统，具有巨大的集聚和辐射功能。城市建设包括城市地域范围的物质设施建设与经济文化发展。物质设施建设是城市建设的物质基础，经济文化发展是城市建设的中心内容。城市建设也不能孤立地进行，它也要与广大农村和整个国家的建设统一起来、协调起来，才能得到发展。

城市建设主要有以下特点：

（一）整体性

城市犹如人体一样，是一个有机的整体，各个组成部分是不可分割地联系在一起。这不仅是指城市是政治、经济、文化等各方面紧密结合的统一体，而且就城市本身的结构来说也是一个有机联系的整体。城市愈发展、愈现代化，这个有机整体就愈是结合紧密。其整体性，一是表现在它的集中和完整。城市是高度集聚、高度集中的。这里集聚和集中着人口、工业、商业、金融、科技、文化、教育、卫生、信息等等，是分散的农村所无法比拟的。城市又是完整的，

城市这个空间地域系统是不能分割的。割掉一块就不成其为完整的城市，实际上也无法把城市的任何一部分分割开。二是表现在它的系统性。城市是一个巨大的系统工程，各方面有着紧密的联系，并带有层次性。例如城市的各个部位，用道路系统把它联系起来，形成一个整体。城市道路有大干道、小干道、街道、里巷等不同层次的道路网。城市中任何地点相互之间可以通过道路网系统联系起来。这是最初的也是最基础的城市内部联系系统。随着城市的发展和科学技术的发达，城市又出现了给水排水系统（自来水管道路系统与下水道排水系统）、电力供应系统、通讯系统、煤气管道系统、供热系统等等，这些系统都紧紧地整个城市联成一体。因此，城市建设必须通盘考虑、总体规划，把城市作为一个整体来建设，以求得城市最佳配置效益和功能效益。

（二）综合性

城市建设包括范围很广，既包括物质文明建设，又包括精神文明建设。从物质文明建设来看，既包括城市基础设施建设，又包括各项经济、文化建设，例如工业、商业、金融、保险、交通运输、科学技术、文教卫生、环境保护、园林绿化等多方面的内容。精神文明建设又包括理想情操、思想政治、社会道德、劳动纪律、文化素养等多方面的内容。城市建设必须考虑各方面因素，全面安排，以求得城市经济的综合平衡、协调发展。

（三）地域性

城市建设要根据不同的地区特点进行建设。这包括地理条件、气候条件、经济条件、民族条件的种种差异所形成的地域特色的不同。因此，城市不仅有综合性，而且有地域

性。每一个城市都应在综合发展的基础上形成自己的特色，以便发挥自己的优势，取得更大的发展。有的以资源或某一种产品的优势而显出优势，如石油城大庆，汽车城长春、十堰，瓷都景德镇、钢都鞍山等，有的因风景优美、山水秀丽或历史悠久名胜古迹多而成为旅游热点，如北京、杭州、西安、桂林等，有的则全面发展，成为工业、商业、金融、交通各方面实力雄厚的特大城市，如北京、上海、天津、武汉、沈阳、重庆、广州等。地域性还包括城市发达程度不同、地区分布不同等具体特点，例如按地区不同，中国城市可分为东部城市、中部城市、西部城市，又可分为北方城市、南方城市，还可为沿海城市、内地城市，高原城市、山区城市、平原城市等。各种地域不同的城市都有其特色和差异，应因地制宜进行建设。

(四) 长期性

一个城市诞生以后，它的建设是长期的，有的城市经历了几百年、几千年的历史，现在还要建设，新的城市，更须长期建设。这是因为：一方面，城市建设的内容很广泛，不是短短几年就可以完工的；另一方面，城市建设的内容又在不断发展，随着生产的发展和科学的进步不断增添新的内容。因此，城市建设是没有止境的，是一个永续工程。由于长期性，又带来相对稳定性和阶段性的特点。在一定时期内，城市建设要稳定发展，不能大起大落，这是城市健康发展的必要条件。由于城市建设无止境，不可能一步登天，应该分阶段实现城市发展的规划，积几个阶段求得一个大的发展。

(五) 更新性

城市建设不是一劳永逸的，从城市物质设施来说，它不仅需要长期建设，而且要经常更新，即对原有物质设施重新进行调整、改造和重建。城市建设经常更新的原因主要有两条：一是城市原有物质设施经过一个或长或短的时间，逐步丧失使用价值，必须重新建设，例如城市基础设施要进行更换，各种房屋、建筑要重新建设等等。重建或更换的间隔时间可以有很大的不同，长的达千年、几百年，短的几十年、十余年。二是随着时代的进步、科技的发展，原有的一些物质设施和布局已与新的时代很不协调，需要予以改造，例如拓宽街道以利车辆通行、平房改楼房、砖木结构改钢筋水泥结构等。城市建设的更新有些是零零星星地进行，有些则是集中成片、成段进行。后者属于常说的旧城改造，应根据时代特点、经济条件、城市规划，有步骤有计划地进行。在旧城改造中，要注意保护好历史文化古迹和重点建筑。此外，就整体而言，城市扩大规模，建设新区，也可以看成城市更新的内容，因为它使城市面貌发生了巨大变化，是在新的基础上的更新。把城市建设与扩大再生产进行类比，如果说，旧城改造好比内涵扩大再生产的话，那末，新区开发就好比外延扩大再生产。总之，城市建设是常建常新，是继承性和开发性的动态统一。

了解城市建设的这些特点，对于进一步加强城市建设，发挥城市的功能作用方面，具有重要的意义。

二、城市建设在国民经济中的作用

我国社会主义城市建设，在国民经济中具有十分重大的作用。

第一，城市建设是国民经济建设的中心环节。广大农村