



ZHONGGUO

SHANGPIN ZHUZHAI

中国商品住宅 产业资本运营研究

HANYE ZIBEN YUNYING YANJIU

◎ 孙翠兰 著



首都经济贸易大学出版社

ZHONGGUO

SHANGPIN ZHUZHAI

中国商品住宅 产业资本运营研究

HANYE ZIBEN YUNYING YANJIU

©孙翠兰 著

图书在版编目(CIP)数据

中国商品住宅产业资本运营研究/孙翠兰著. —北京:首都经济贸易大学出版社, 2004. 6

ISBN 7-5638-1164-8

I. 中… II. 孙… III. 房地产业-资本经营-研究-中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 029811 号

北京市社会科学理论著作出版基金资助

中国商品住宅产业资本运营研究

孙翠兰 著

出版发行	首都经济贸易大学出版社
地 址	北京市朝阳区红庙(邮编 100026)
电 话	(010)65976483 65065761 65071505(传真)
E-mail	publish@cueb.edu.cn
经 销	全国新华书店
照 排	首都经济贸易大学出版社激光照排服务部
印 刷	北京永生印刷有限责任公司
开 本	880 毫米×1230 毫米 1/32
字 数	182 千字
印 张	7.125
版 次	2004 年 6 月第 1 版第 1 次印刷
书 号	ISBN 7-5638-1164-8/F·670
定 价	13.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

前 言

商品住宅产业作为房地产业的重要组成部分,伴随着我国城镇住房制度的改革,已经走过近 20 年的历程。

20 年中取得的成绩,我们有目共睹:到 2001 年底,我国房地产业对国民经济的贡献率已达到 1.9~2.5 个百分点(直接贡献率与间接贡献率之和);城镇居民人均居住面积,由改革开放前的 3.6 平方米一跃为 2000 年的 13.6 平方米;带动了国民经济中近 40 个相关产业的发展;在一定程度上有效缓解了就业压力,特别是农村剩余劳动力转移的压力。我国房地产业发挥了发展经济和稳定社会的双重功效,20 年中所取得的成绩足以让世界震惊,而作为其中重要组成部分的商品住宅产业,可以说功不可没。

同时,20 年的历史也留给了我们刻骨铭心的教训与思考。这些教训与思考,以及迄今为止仍存在的许多问题,集中表现在商品住宅领域中。并且,这些问题的长时间存在,已经影响了我国商品住宅产业乃至整个房地产业的发展。特别是继 20 世纪 90 年代初的区域性地产泡沫出现以后,在 2001 年开始的新一轮“圈地”运动中,我国局部地区的地产泡沫又有蓄积待发之势。如果我们不慎重对待,东南亚各国由地产泡沫引发的泡沫经济和金融危机,就有可能是我们出现泡沫经济和金融危机的前奏。

在 2003 年 1 月中旬召开的全国住宅与房地产工作会议上,中央政府和具体职能部门提出了 2003 年将对全国房地产市场进行整治的要求。整治的重点是:第一,以房地产开发和交易环节为重点,集中查处投诉集中、老百姓反映强烈、社会影响较大的违法开发、合同欺诈、面积缺斤少两、虚假广告、违法中介等方面的典型案例;第二,要加快房地产市场体系建设,在 2003 年 6 月底前全面开展部、省、市三级联合的房地产企业和执(从)业人员信用档案管理系统,以便于消费者投诉和查询;第三,出台《新建商品住宅小区交付使用方法》和《房地产经纪管理规定》,以规范住宅小区竣工综合验收和交付使用行为,完善房地产经营管理制度;第四,制定相关办法,积极推行按套或套内建筑面积计价销售商品房;第五,加强行政与司法的协调配合;第六,切实防范房地产抵押登记风险,研究制定相关办法,防范和打击“假按揭”、“重复抵押”、“超值抵押”等不法行为。本书对商品住宅产业中问题的研究就是在这种背景下确定的。

商品住宅产业中的问题是方方面面的,但笔者认为其中最重要、最直接的问题是资本运营。因此,本书研究的不是商品住宅产业的一般,而是商品住宅产业的资本运营。

商品住宅产业资本运营选题的确定是基于这样的认识:在现代市场经济中,企业的经济行为一方面表现为投资,而由于投资的支持是融资,因此,另一方面又表现为融资。在建立社会主义市场经济体制的过程中,由无数个房地产开发企业构成的商品住宅产业,既是投资决策的主体,同时又是融资决策的主体。投资与融资相互影响,相互制约,即企业在投资之前,必须融资,必须考虑融资能力,融资又必须以投资为根据。企业的资本运营实际上就是这种投、融资相互作用和相互影响关系的运动。

基于以上认识,本书设计为上、下两篇,共包括 10 章的内容。总体思路是:在上篇,首先对商品住宅产业资本循环的三个阶段进行分析,在分析中找出使资本非良性循环的问题,进而在探究问题的成因中,把落脚点放在融资上;在下篇,依据融资运行的内在机理探讨投资中的问题,并从融资机理出发,构建促使商品住宅产业资本正常运转的融资模式。

在章次的设计上,除第一章导言外,第二章实际上是进入对商品住宅产业投资过程分析的一个引子。在这一章中,首先阐述了马克思在《资本论》第二卷中创立的资本循环理论,指出马克思的资本循环理论揭示的是产业资本循环的共有规律,并从共有规律的角度出发,阐述在对商品住宅产业资本运营过程的分析中这一规律的运用;其次阐述了马克思资本循环理论中的特有问题的运用,以及运用这一理论分析商品住宅产业如何处理这些特性。

本书从第三章到第五章对商品住宅产业资本循环进行分析。在第三章中,对商品住宅产业资本运营第一阶段——前期工作阶段,即 $G-W<-S$ 进行分析,指出由于这一阶段存在的问题使循环畸形乃至断裂,经治理后又如何向正常循环复归、反复的过程。

第四章阐述商品住宅产业资本循环的第二个阶段即建筑施工阶段。这一章在对建筑企业垫资施工的分析中指出,由于垫资增加了该阶段资本循环的脆弱性,从而垫资中的不法和腐败行为是如何导致该阶段资本循环畸形和偏离正常运作的轨迹,使这一阶段资本循环出现循环断裂的现实。

第五章阐述商品住宅产业资本循环的第三阶段——销售阶段。本章研究的重点是销售回款。从这一阶段长期存在的商品住宅大量空置的表象出发,分析形成这一表象的内在原因,以及这些原因如何导致商品住宅产业在该阶段资本循环的变型、销售回款

不能实现的情况。

以上三章对商品住宅产业资本循环的分析,在本书研究的框架结构内,实际上就是对其投资过程的分析。在对商品住宅产业投资过程分析的基础上,第六章从对总循环分析的角度,指出商品住宅产业资本投入过程中反映出来的问题的最直接、最重要的成因是融资领域中存在的相关问题。因此,第六章在篇章的设计上,实际上是起着承上启下的作用。

第七章论述商品住宅产业化投资过程和融资过程的内在联系,并以这种内在联系为基础,分析导致投资过程畸形断裂的原因是融资过程中经营原则和经营机制的问题,并进而从融资运作的内在机理上对融资中的问题进行分析。

第八章融资模式及其构建。这一章阐述了为促使商品住宅产业资本良性循环,融资主渠道构建的原则及模式。融资主渠道构建的原则,应以市场经济原则为基础,体现“安全性、流动性、盈利性”三性之间的相互协调。

融资主渠道的正常运作,客观上要求有一系列的系统予以支持。这些系统是保险、担保、征信、法律、监督和国家政策等。其中法律、监督和国家政策,不仅会对融资渠道产生影响,同时还会对商品住宅产业的整个资本运营产生影响。本书根据融资的内在运作机理,将保险、担保和征信作为主融资渠道的支撑系统,在第九章中专门论述。

商品住宅产业资本运营是在一定的宏观环境中进行的,因此,第十章在专章对宏观环境现状分析的基础上,论述了法律环境、监督环境等系统的营造原则和模式。最后构建了总运作模式图。

综上所述,本书以商品住宅产业的资本运营为主线,以马克思的资本循环理论、地租理论为主要理论依据,同时涉及房地产投

资、房地产开发、房地产营销、建筑工程概预算、房地产金融、货币银行学、商品学、西方经济学等诸学科的一些相关理论,以实证分析、规范分析以及一些数量分析为方法展开论述。

特别应该指出的是,本书在选题与结构设置、理论应用、研究范围与概念的界定以及研究方法方面都有所创新。

在选题和结构方面,在以往的理论研究中,一般的做法是将投资与融资分开进行,而没有从商品住宅产业投资与融资的内在联系上去研究资本运作的全过程。本文将投资与融资联系在一起确定选题,并在总体结构的设计上将全文分为上、下两篇,分别对投资过程中的资本循环和融资过程中的相关问题,以及促使商品住宅产业资本良性运营的模式构建展开论述。

在理论应用方面,将马克思的资本循环理论、地租理论和其他相关学科的理论应用于对商品住宅产业资本运营的分析中。

在研究范围和概念界定方面,明确研究范围是目前我国存在的三种主要住宅模式中的商品住宅这一块,为此,对房地产金融中的地产金融、房价收入比等概念重新进行了界定。

在研究方法方面,在本书写作之前和写作之中,作者曾先后多次到相关的房地产开发企业、银行放贷部、公司业务部、研究部、国家具体职能部门进行调查,通过对调查资料的分析,将实践上升到理论,进而形成本书对商品住宅产业资本运营问题的研究。

著 者

2003年12月

目 录

第一章 导言	(1)
--------------	-----

上篇 投资过程分析

第二章 商品住宅产业资本运营概论	(25)
第一节 马克思的资本循环理论	(25)
第二节 商品住宅产业资本运营的理论依据	(28)
第三章 前期工作阶段中的资本循环	(32)
第一节 前期工作概述	(32)
第二节 对 $G-W \leftarrow S$ 阶段的分析	(35)
第三节 $S' \rightarrow G'$ 阶段分析	(40)
第四节 对 $S' \rightarrow G'$ 与 $G \rightarrow S$ 对等运动的分析(I)	(42)
第五节 对 $S' \rightarrow G'$ 与 $G \rightarrow S$ 对等运动的分析(II)	(53)
第六节 $S'' \rightarrow G'' \cdot G \rightarrow S'' \rightarrow G''$ 对等运动的成因	(58)
第四章 建筑施工阶段的资本循环	(66)
第一节 建筑施工阶段概述	(66)

	$(A_1, A_2, A_3 \cdots A_n)$	
第二节	$\cdots P(P_1, P_2, P_3 \cdots P_n) \cdots$	
	$(P_{m1}, P_{m2}, P_{m3} \cdots P_{mn})$	
	循环阶段分析	(70)
第三节	$ \begin{array}{l} \text{g} \text{---} \text{W} \begin{cases} \text{A} \text{---} (A_1, A_2, A_3 \cdots A_n) \\ \text{S} \cdots P(P_1, P_2, P_3 \cdots P_n) \cdots \\ \text{P}_m \text{---} (P_{m1}, P_{m2}, P_{m3} \cdots P_{mn}) \end{cases} \end{array} $	
	循环分析	(76)
第五章	销售阶段的资本循环	(82)
第一节	销售阶段概述	(82)
第二节	$W' \text{---} G'$ 阶段分析	(84)
第三节	W' 的成因分析(I)	(87)
第四节	W' 的成因分析(II)	(102)
第六章	总循环分析	(106)
第一节	总循环过程	(106)
第二节	循环过程与融资	(108)

下篇 融资过程分析

第七章	商品住宅产业的融资过程	(113)
第一节	商品住宅产业融资一般	(113)
第二节	间接融资中的问题分析(I)	(114)
第三节	间接融资中的问题分析(II)	(125)
第四节	直接融资中的问题分析	(131)

第八章	融资模式及其构建	(137)
第一节	间接融资模式.....	(137)
第二节	直接融资模式.....	(153)
第九章	融资支撑系统及其构建	(159)
第一节	融资支撑系统构建的依据.....	(159)
第二节	保险系统.....	(163)
第三节	政府担保系统.....	(165)
第四节	征信系统.....	(167)
第十章	宏观环境及其构建	(176)
第一节	法律支持系统.....	(176)
第二节	监督系统.....	(188)
第三节	政府支持系统.....	(189)
主要参考文献		(193)
中文参考文献.....		(193)
英文参考文献.....		(203)

第一章

导言

经济学的一般原理认为,商品是用来交换并能满足人们和社会某种需要的劳动产品。那么,劳动的产物、通过交换和能满足人们及社会的某种需要就构成了商品的一般属性。

在商品的一般属性当中,能满足人们及社会的需要虽然是商品生产的最终目的和在表象层面上反映出来的东西,但这个表象层面反映的不仅是生产商品的劳动是否有用和交换是否成功的内涵,而且同时也代表了商品生产企业生产商品的整个运营过程,揭示的是商品生产企业的经营绩效。因而,能够满足人们及社会的需要,不仅是商品中蕴含的劳动和由此产生的交换是否成功的标志,而且是验证商品生产企业经营绩效的试金石。

商品住宅,作为住宅企业运营的结果,同样具有以上经济学阐释的商品的一般属性、内容和功能。开发企业在商品住宅生产经营中的劳动,经过交换后得到社会的承认,就是其经营的绩效或成绩,相反,得不到社会的承认,则是无用的废品。

就我国的商品住宅产业而言,自 1984 年算起,至今已走过了 20 年的历程。20 年的历程是坎坷的,其中有成功也有失败。



一、成绩与问题的提出

(一) 成绩

在社会主义市场经济体制不断完善的过程中,我国的商品住宅产业经过 20 年的发展,目前已经具备了发展经济和稳定社会的双重功能。

我国商品住宅产业发展经济的功能,是指其对 GDP 的贡献以及对其他产业的相关影响;稳定社会的功能则主要体现在其对城镇居民住房问题的解决及其他作用的发挥方面。

1. 发展经济的功能。发展经济的功能主要体现在房地产业与国民经济和其他产业的关系上。

GDP 是核算国民经济运行状况的核心指标。房地产业与国民经济的关系,最直接和最确切的表现就是它与 GDP 增长的关系;房地产业与其他产业的关系,则是以产业关联度来表现的。

在研究房地产业对 GDP 的贡献问题时,不应回避的一个数据是从增加值的角度看它占 GDP 的比重,即贡献率。所谓贡献率,是指一个行业占 GDP 的比重每增长 1%,能相应地为整个国民经济的增长带来多少个百分点的增长率。根据投入产出模型测算,新增住宅投资 500 亿元,房地产增加值占 GDP 的比重可提高 0.25 个百分点,通过一系列连锁关系,最后可拉动 GDP 增幅上升 0.65 个百分点。1999 年在 7.8% 的 GDP 增长中,房地产业的贡献率已达 0.9 个百分点。2001 年房地产业对 GDP 的直接贡献率是 1.3 个百分点,间接贡献率为 0.6~1.2 个百分点,两者相加,房地产业对 GDP 的贡献率达到 1.9~2.5 个百分点(中国人民银行的统计)。作为我国房地产业重要组成部分的商品住宅产业,应当说功不可没。

所谓产业关联度,是指一个产业的发展,对其他产业产生的影

响,这种影响是相互的。在国民经济的各行业中,房地产业的产业关联度是较高的。房地产业与其他众多行业相互制约、相互依存,在住宅与非住宅建设中,要涉及 40 多个产业部门。根据投入产出模型测算得出,每 100 亿元房地产投资可以诱发国民经济各部门 286 亿元的产出。其中涉及的制造业产出为 123.61 亿元,非金属矿物制品业 31.4 亿元,金属冶炼及压延加工业 18.81 亿元,化学工业 14.98 亿元,电器机械及器材制造业 7.58 亿元。除此之外,对其他产业的诱发作用依次为:采矿业 16.64 亿元,商业 11.16 亿元,电力、煤气、自来水供应业 6.59 亿元,货物运输及仓储业 5.86 亿元,社会储备业 3.05 亿元,饮食业 1.57 亿元,综合服务业 1.18 亿元等。自 1997 年中央政府将房地产业确定为国民经济发展的新增长点以后,其产业关联效果更是日益明显。

由于房地产业对其他相关产业的产业关联度较高,自然为本行业和其他行业提供了大量的就业机会。仅就建筑业来讲,若按每亿元住宅投资与施工面积 1:16.7 的比率测算,每新增 500 亿元住宅投资就可以增加 8 390 万平方米的施工面积,而完成 1 万平方米的施工面积就需要 167 位从业人员(北京市的测算是,每增加 1 万平方米的建筑物,可直接增加 1 000 个就业岗位)。据有关研究资料,仅就本行业来讲,“九五”期间我国房地产业年均就业人员增长 4.46%,仅次于社会服务业(5.55%)。房地产开发、评估、经纪、咨询类中介服务和物业管理等各类企业人员超过 500 万人。房地产业年均就业人员增长 4.46%,仅次于社会服务业(5.55%)。

2. 稳定社会的功能。建国初期,我国城镇人均居住面积为 4.5 平方米。社会主义改造完成以后,我国实行了长达 30 年的“福利分房”制度,我国城镇居民人均居住面积不仅没有上升,反而下降



到 3.6 平方米,比建国初期减少了 0.9 平方米。在 30 年福利分房体制的作用下,住房短缺成了提高生产和居民生活水平的限制性因素。改革开放以后,国家改变了住房分配机制,并加大了对住宅的投资力度,使房地产开发投资和城镇房屋竣工面积在 20 世纪 90 年代中期以后创下历史新高。在进入 2000 年前后仍呈现出持续增长的势头(见表 1-1)。

表 1-1 1991~2000 年我国城镇房屋竣工面积

年份	全国城镇 房屋竣工 面积(A) (万平方米)	城镇住宅 竣工面积 (B) (万平方米)	房地产开发 房屋竣工 面积(C) (万平方米)	房地产开发 住宅面积 (D) (万平方米)	$C/A \times 100\%$	$D/B \times 100\%$
1990	29 634	17 318	4 196	3 527	14.2	20.3
1991	32 807	19 240	5 244	4 325	16.0	22.5
1992	40 369	24 003	7 144	5 840	17.7	24.3
1993	50 486	30 832	12 564	10 218	24.9	33.1
1994	45 936	35 676	13 950	11 370	30.4	31.9
1995	58 631	37 489	14 914	11 982	25.4	32.0
1996	62 996	42 657	15 357	13 500	24.4	31.6
1997	80 169	43 841	15 820	10 997	19.7	25.1
1998	87 041	50 541	17 567	16 637	20.2	32.9
1999	104 113	62 548	21 411	18 798	20.6	30.1
2000	100 704	59 014	25 105	24 401	24.9	41.3

资料来源:《中国统计年鉴》(1990~2001 年),中国统计出版社。

根据建设部的统计,到 2000 年底,我国城镇居民人均居住面

积达到 13.6 平方米,进入达小康目标后的新阶段(我国小康目标的人均居住面积是 10 平方米)。在数量增长的同时,住宅成套率 and 功能等质量方面也达到了一定的水准。住宅供给能力的加强,基本结束了改革开放前我国城镇住宅总量长期短缺的局面。

可见,我国房地产业,特别是其中的商品住宅产业同世界上发达国家相比,虽然起步时间较晚,但发展速度之快和已经取得的成绩足以让世界震惊。

(二)问题的提出

如前所述,商品住宅作为房地产业运营的结果,不仅代表着其属性内涵,而且能揭示房地产业运营的优劣。其中之优在前面已经分析过了,这里分析其劣,并在对其分析的基础上以此作为本书立论的依据。

所谓劣即弊端。我国商品住宅产业中的弊端从表象层面上反映出来的问题就是商品住宅长时期和大量的空置。从 1994 年开始,我国空置商品房面积每年以 1 000 万平方米以上的速度递增。截至 2002 年 7 月份,全国空置商品房面积已达到了 12 000 万平方米。空置时间在一年以上的已超过 50%。同时,由于我国地区经济发展的不平衡,商品房的空置面积也呈现出区域性的特点。从全国各个地区商品房的空置情况来看,仅上海就积压 1 200 多万平方米,数量如此庞大的积压商品房,使国有房地产公司资金周转长时期处于非良性循环状态,而又由于其使用的资金大多是银行贷款,从而由数量庞大的空置商品房形成了银行巨额的不良资产。据叶永烈同志的研究,全国 1.2 亿平方米以上的空置商品房占压资金超过 2 500 亿元人民币,居我国各行业不良资产之首。正因为如此,从 20 世纪 90 年代初的房地产热直到现在,中央政府和下属具体职能部门三令五申,



加大力度整顿房地产市场,把对房地产开发企业的整顿提到2003年房地产市场发展的议事日程中。

商品房空置是商品住宅企业运营结果在现象形态上的表现,这一现象形态不仅蕴含了商品住宅企业经营的微观机理中存在的问题,如开发企业资质等级、规模、经营管理等,而且从中也透视出宏观管理机制中的缺陷和失误,如国家相关法规、监督管理力度、信用支撑、政府作用与市场规律的结合程度等。

但是,由于商品住宅产业是以市场经济原则为经营机制的,在其经营中均伴有资金投入的运作过程,因此,其企业的资质、规模、经营管理等微观方面的问题,均可以通过其资金投入过程反映出来;而又由于在信用经济中,特别是在我国商品住宅产业和信用发展状况下,商品住宅产业资金投入的过程同时也就是宏观领域中的资金融通过程。

因此,以商品住宅产业经营中表现出来的突出弊端为切入点,通过对商品住宅产业投资过程畸形或断裂的分析,探讨融资领域中存在的相关问题,并进而在这个基础上提出促使商品住宅产业资本良性循环的对策建议,就成为本书立论的依据。

二、研究思路与框架结构

目前,我国城镇居民的住宅体系主要由商品住宅、经济适用住宅和合作住宅三个部分构成。其中,商品住宅是完全按市场经济规律的原则解决住宅的形式;经济适用住宅属政策性住宅,有政府扶植的成分;合作性住宅是政府给予优惠政策,由社会团体等集资解决住宅的形式。本书研究的是商品住宅。

本书之所以研究商品住宅,原因有二:一是,商品住宅是我国城镇住房制度改革的产物;二是,商品住宅代表着社会主义市场经