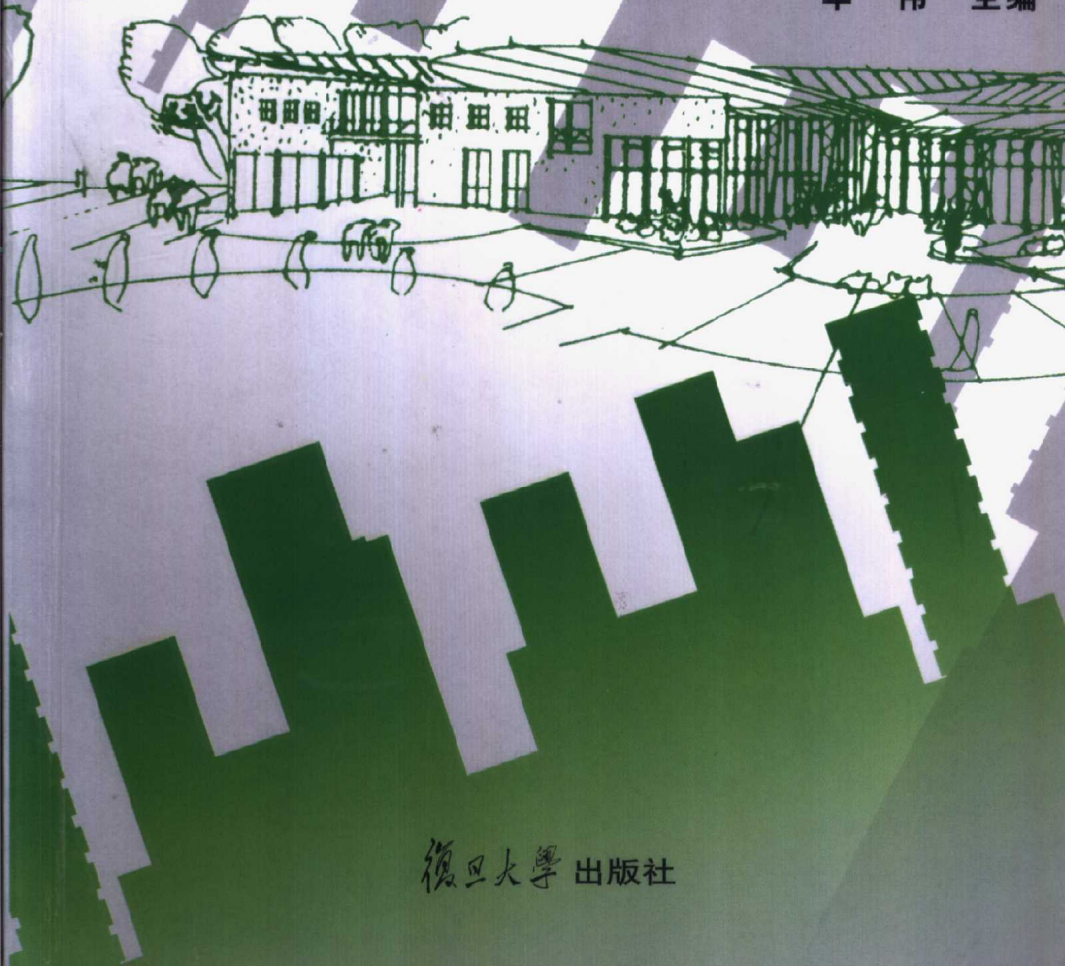


房地产系列教材

房地产经济学

华 伟 主编



復旦大學出版社

房地产系列教材

房 地 产 经 济 学

主 编	华 伟	
副 主 编	张丁发	郑晓东
编写人员	华 伟	辛官胜
	张丁发	周佩华
	郑晓东	蒋建红

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/华伟主编. —上海:复旦大学出版社,
2004.2

(房地产系列教材)

ISBN 7-309-03890-8

I. 房… II. 华… III. 房地产经济学-教材
IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 006313 号

房地产经济学

华 伟 主编

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路 579 号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 盛寿云

装帧设计 马晓霞

总 编 辑 高若海

出 品 人 贺圣遂

印 刷 上海复旦四维印刷有限公司

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 13.5

字 数 338 千

版 次 2004 年 2 月第一版 2004 年 2 月第一次印刷

印 数 1—6 000

书 号 ISBN 7-309-03890-8/F·844

定 价 20.00 元

如有印装质量问题, 请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本书系“房地产系列教材”之一种,全书共分十二章,内容有房地产总论、房地产分析中的空间经济学理论、房地产法律制度、城市规划与土地利用规划、房地产市场、房地产价格、房地产投资与开发、房地产营销、房地产金融、房地产税收、房地产业的宏观调控、房地产业的可持续发展等。

本书从房地产业的基本状况入手,注重理论和实务的合理平衡,内容丰富详实,适合各大专院校房地产专业师生、房地产业实务人员等。

前 言

随着我国经济的发展,房地产业逐步成为国民经济的支柱产业之一。房地产业的健康发展可以带动很多相关产业的发展,带来整个国民经济的繁荣。但是,其他国家和地区的经验告诉我们,房地产业如果发展不健康,很容易集聚泡沫,一旦泡沫破裂就会给国民经济带来很大的冲击。另一方面,随着人民收入水平的提高,人们的需求层次已经从讲究吃和穿上升到讲究家居环境上,住房已经成为家庭财富的主要形式。如果房地产业发展健康,人们生活就比较安定;如果房地产业发展不健康,社会安定就缺少了一个保障。

我国房地产业历史悠久,但是真正与现代市场经济联系在一起的房地产业起步却比较晚。这几年,房地产业发展势头非常迅猛,1998年之后全国大部分行业都比较低迷,但房地产业却一枝独秀,供需两旺,房价一路走高。我国房地产业总体比较健康,但暴露的问题也不少。因此,了解房地产市场运行变化的规律,掌握房地产投资和运营的原理,对于宏观经济的监控者、房地产业的从业人员、高等院校相关专业的学员和普通消费者,都是至关重要的。本书就是为这些读者撰写的,有一定的理论深度,但比较通俗易懂。

本书共分十二章,从房地产业的基本状况入手,对房地产分析中的空间经济学理论、房地产法律制度、城市规划与土地利用规划、房地产市场、房地产价格、房地产投资与开发、房地产营销、房

地产金融、房地产税收、房地产业的宏观调控与控制、房地产业的可持续发展等方面进行分析阐述,从而有助于读者从总体上把握整个房地产业运行的各个环节。本书力求内容丰富详实,注重原理与实务的合理平衡,希望能开拓思路,活跃思维,以满足新世纪房地产专业人才培养的需要。

编者 2004.2.

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产与房地产业.....	1
第二节 房地产经济学概述	17
第三节 我国房地产业发展的历史轨迹	20
第二章 房地产分析中的空间经济学理论	26
第一节 地租理论与城市地租	26
第二节 土地区位理论	51
第三节 区位理论在房地产中的应用	65
第四节 土地用途连续性理论	83
第三章 房地产法律制度	91
第一节 房地产法概述	91
第二节 房地产产权制度	94
第三节 房地产交易法律制度.....	110
第四章 城市规划与土地利用规划	118
第一节 城市规划的基本概念.....	118
第二节 城市规划的作用和任务.....	122
第三节 城市规划与城市经济.....	128
第四节 城市规划与土地利用.....	132

第五节	城市规划对于房地产开发的意义·····	136
第五章	房地产市场·····	139
第一节	房地产市场体系·····	139
第二节	房地产市场的供给与需求·····	148
第三节	房地产市场的运行机制·····	152
第六章	房地产价格·····	160
第一节	房地产价格的特征与分类·····	160
第二节	房地产价格的构成·····	165
第三节	影响房地产价格的因素·····	169
第四节	房地产价格的评估·····	175
第七章	房地产投资与开发·····	203
第一节	房地产投资与开发概述·····	203
第二节	宏观政策对房地产投资的影响·····	207
第三节	房地产投资的风险·····	211
第四节	房地产投资的可行性研究·····	216
第五节	房地产开发企业创建·····	237
第八章	房地产营销·····	246
第一节	房地产营销概述·····	246
第二节	房地产营销内容与方式·····	252
第三节	房地产营销的分类·····	259
第四节	房地产销售策略·····	261
第九章	房地产金融·····	274
第一节	房地产抵押贷款·····	274

第二节	住房公积金	280
第三节	房地产保险	292
第四节	房地产信托	296
第五节	住房抵押贷款证券化	305
第六节	项目融资	313
第十章	房地产税收	319
第一节	房地产税收概述	319
第二节	我国的房地产税收制度	326
第三节	国外房地产税收制度	340
第十一章	房地产业的宏观调控	348
第一节	经济周期与房地产经济周期	348
第二节	房地产经济的宏观调控体系	360
第三节	房地产经济宏观调控的主要措施	362
第四节	城市房地产市场预警指标体系的建立	366
第十二章	房地产业的可持续发展	385
第一节	城市发展与房地产业	385
第二节	房地产业发展与生态环境	395
第三节	房地产业发展与适度的人口增长	401
第四节	房地产业的可持续发展	406
后记		421

第一章 总 论

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的概念和特征

房地产是房屋和土地财产的总称,又称不动产,它包括土地、建筑物以及固着于土地、建筑物不可分离的部分,其本质上涵盖土地和建筑物两大部分。房地产有广义与狭义之区别:广义的房地产概念是土地与土地上的建筑物及其衍生的权益,并包括水源、森林与矿藏等自然资源;狭义的房地产概念则仅指土地与土地上的建筑物及其衍生的权益。

房产是指建筑在土地上的各类房屋,例如居住用途的住宅、购物用途的商场、办公用途的写字楼、生产用途的厂房、看病就医用途的医院等各种设施用房;地产是指土地及其上下的一定空间,包括地下的各种基础设施、水域以及地面道路等。

就其物质形态而言,房产与地产是结合在一起的(这里不包括道路交通、城市环保、公墓、公园、广场等特殊用地)。房屋建筑在土地上,不能脱离土地而独立存在;地产则能够单独存在,它可以是待开发土地或开发前期土地,也可以是将来建造建筑物的配套用地。

在价值形态上房地产包括房价与地价。房产价值与地产价值

在理论上可以单独存在,然而一旦建筑物建成,因房产与地产结合为一体,房价与地价往往合二为一,综合表现为房价。此时,地价隐含于房价之中。

所以,房产与地产互相联系、互相涵盖便形成了房地产的概念。

在市场经济条件下,房地产具有明显的商品属性,房地产是一种特殊的商品,这是由其本身的特殊性所决定的,并体现在以下方面:空间上的不可移动性;生产与使用的长期性,建造周期长,投资金额高昂的特性;保值与增值的稳定性;与政府宏观经济政策息息相关的特性。

二、房地产业

房地产业是指专门从事房地产生生产经营服务的部门经济行业,是集投资开发、建设、销售、物业管理及相关增值服务等于一体的综合产业部门。房地产业包括房地产开发投资商、房地产发展商,房地产中介及评估等服务机构、房地产金融机构、房地产立法及执法机构、房地产科研机构等等,其经营的全过程包括生产、流通、消费三大环节。

1. 生产是通过对自然状态的土地投入人类劳动,进行房屋和基础设施建设,获得房地产商品的过程。政府通过依法征用集体所有的土地,或依法收回已投入使用的国有土地使用权,再用协议、招标、拍卖等方式,有偿有期限地将国有土地使用权出让给房地产开发公司或建设用地单位。由公司或用地单位组织进行房地产开发等活动,这是房地产开发中的主要活动,实际上属于土地开发的房屋开发。

土地开发是指在依法取得国有土地使用权的前提下,对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路基础设施建设等,使土地满足生产和生活使用的需要。城市土地开发狭义上指

将农业用途的土地转变成为城市综合用地；从广义上讲则指的是包括旧城区拆迁改造在内的城市土地综合利用。

房屋开发是指城市各类房屋的开发建设,包括房屋建设的规划、设计、配套施工地至房屋建成交付使用的整个过程。

2. 流通即进行房地产交易活动实现其使用价值和价值的过程,它包括房地产买卖、租赁及抵押。

房地产买卖,指房屋所有权和土地使用权的买卖,由于房地产是不动产,具有不可移动性,它的生产和消费在地点上是相同的,只有通过买卖,即商品的形态变化来转移所有权或使用权,其交易活动始终贯穿着权属转移管理。

房地产租赁,指房地产使用权的零星出售或分期出售,房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

房地产抵押,指单位或个人的一定量的房地产作为如期偿还借贷的保证物,向银行或其他信贷机构作抵押,取得贷款;贷款到期,借贷者还本付息,同时交纳所抵押品的保管费用,若到期无力偿还贷款,银行或其他贷款机构有权处理抵押品,所得资金首先用于归还贷款。

3. 消费是指房地产的产品经过市场交易进入到满足人们某种需求的环节。

作为不动产的房产和地产,具有固定性和使用持久性,而且可循环使用,不断增值。因此,在房地产的长期消费过程中,要进行社会化的管理和服务,包括房地产产业管理和房地产产权产籍管理,还有售后的维修保养和有关的物业管理服务。

三、房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业是国民经济的一个重要产业,房地产业的发展与国民经济的发展紧密相关,充分认识它的地位与作用,对研究房地产业经济运行的规律性和促进房地产业在新世纪更好地发展具有重

要意义。

(一) 房地产业是国民经济的基础性产业

所谓基础性,是指一个产业或行业在国民经济中是社会再生产和各种经济活动的载体,是国民经济不可缺少的组成部分。

房地产业是国民经济的基本载体,主要是说房地产业作为在工业化、城市化和现代化兴起、发展过程中所形成的一个独立产业,推动了工业化、城市化和现代化的进展,已经成为现代社会经济大系统中一个重要的有机组成部分。在当今世界上许多经济发达的国家和地区,房地产业已成为经济繁荣的基本支撑点,是为生产乃至整个社会活动提供基础性条件的重要产业。据 2002 年《北京统计年鉴》统计,2002 年全国房地产开发完成投资总额占 GDP 的比例为 5.07%,房地产业所增加的产值约占 GDP 增长量的 14.2%,也就是说,在 2002 年全国 GDP 增长的 7 个百分点中,房地产业所增加的产值约占 1 个百分点。尤其是住宅建设投资的增長、城市居民人均居住面积水平的提高和房地产开发、竣工房屋面积的增长,有力地促进了国民经济的增长。房地产业成为国民经济的基础性产业主要体现在以下五个方面。

1. 房地产业是社会一切部门不可缺少的物质条件。农业劳动的对象和最重要的生产资料是土地;工业、商业、服务业、金融业等各行各业也都需要房屋和与其经济活动相适应的场地和交通用地,作为基本活动的场所。房地产业发展的规模、水平、速度,都将直接决定并影响各行业的规模、结构、布局和发展水平与速度。同时,任何行业也必然会拥有相当数量的房地产,并作为产业部门固定资产的重要组成部分,直接参与价值生产和价值实现的经济过程。

2. 房地产业是社会劳动力生产和素质提高的先决条件。国民经济的发展在很大程度上取决于社会生产力的发展,而劳动者是生产力中最基本、最活跃的因素,当代经济的竞争归根结底是人

才、劳动力素质的竞争。比如,住宅是劳动力维持生命、恢复体力和养育后代的基本生活消费品或生活消费资料。如果没有住宅及与之相配套的文化、娱乐、教育、卫生、体育、公共设施等用地和用房,就没有劳动力的生产和再生产,劳动力的素质也难以得到提高。

3. 房地产业是城市经济建设与发展的重要物质基础。在现代经济中,城市是国民经济中最主要的资产,其中土地、房屋、道路及其他公用设施是城市资产中最主要的组成内容,这些资产的开发和建设直接影响城市的形成与发展。一个城市的经济结构是否合理以及基础设施建设的完善程度,是决定该城市能否持续、高效益地经济运行的基本条件。

4. 房地产业是城市环境革命、更新改造的重要动力。城市是生产力发展到一定阶段的产物,是区域发展的中心,是经济密集的社会有机体。我国的城市建设自改革开放以来有长足的发展,但也因环境污染和生态破坏而付出了沉重的代价。许多城市近十年的建设经验证明,通过房地产开发,可以将原城区老工业企业实施搬迁改造,改变原工业用地用途,实现土地大幅度增值。通过旧有房屋的改造,实施大面积的立体绿化和市政设施建设,可以实现现代城市规划的既定目标,改善城市功能,提升城市形象和竞争力。

5. 房地产业是国民经济积累资金的重要来源。房地产业是一个高附加值的产业,利用土地开发和房屋建设,可以为国家提供大量积累资金。由于土地资源的稀缺以及人们对房屋需求的巨大潜力,房地产存在着升值的趋势。房地产税收是国家财政收入的重要来源,据《上海市统计年鉴》统计,上海市房地产征税目前相当于全市财政收入的2.7%左右,通过房地产开发、经营、物业管理和中介服务的发展与提高,对全市财政贡献的目标将来可以达到4%。

(二) 房地产业是国民经济的先导性产业

所谓先导性,是指本行业的发展能带动相关产业的发展。

房地产业是产业链长、关联度大的产业,能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据统计,我国每增加1亿元的住宅投资,其他相关产业就相应增加投入1.479亿元,被带动的直接相关或间接相关较大的产业有好多个。在房地产开发建设中,仅住宅建设需要的建筑材料和零部件就达2000种以上。同时,住宅消费的提高还能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生产资料和生活资料消费的相应增长,国家常用的住宅商品的带动系数是1:1.34。下面将对房地产业与其相关性较大的几个产业的具体关系作一个简要分析。

1. 房地产业对建筑业的带动作用。房地产业的发展直接为建筑业开拓市场、筹集资金,促进其资金的周转。房地产业的发展、大量的土地开发和房屋建设,扩大了对建筑业的需求,为建筑业提供更为广阔的市场和发展机会。建筑业为房地产业提供大量劳务和技术服务,建筑业的发展要以房地产业的发展为前提条件。房地产业与建筑业之间是共命运、同发展、息息相关。

2. 房地产业对建材、冶金、化工、电子等产业发展的促进作用。房地产业的快速发展,为冶金、化工、电子等产业发展带来生机。房地产开发面积增多、开发项目增加、建筑标准的不断提高,扩大了对这些产业的社会需求,直接或间接地促进了这些产业的发展。

3. 房地产业对金融业的推动作用。房地产业与金融业有着密切的关系。房地产业的投资额度大、资金周转期长,房地产业的发展仅靠开发商自有资金是难以实现的,必须依靠金融业的大力支持;与此同时,房地产业因预期投资收益率高、居民住房抵押贷款风险小等特点,也是吸引金融业投资的重要领域。因此,房地产业的景气会带动金融业的兴旺;房地产业低迷,首当其冲受损的就

是金融业。只要做好金融风险的规避与防范,发展房地产金融大有作为。

(三) 房地产业将成为我国国民经济的支柱性产业

所谓支柱性产业,是指在国民经济发展中起着骨干性、支撑性作用的行业。

国家宏观经济部门经过综合分析认为,房地产业将成为我国又一支柱产业。原因就在于房地产业可通过回顾效应、旁侧效应与前瞻效应对经济、社会的多方面带来影响。

1. 其回顾效应表现为由房地产业通过对其投入要素的需求来刺激投入品的发展,如通过对建筑业的需求刺激建筑材料、技术的发展,房地产业作为高资本密集经营的产业,往往运用杠杆作用形成对资金的巨大需求,同时也带来较大的风险,从而客观上带动房地产金融业、房地产保险业的发展,在制度方面体现其回顾效应。

2. 房地产业的旁侧效应表现为房地产业的发展带动一批高技术性的劳动力队伍的形成,包括房地产业本身的专业人员以及房地产金融、房地产法务、房地产评估、房地产经纪等方面的专业人员,从而对人口素质的提高作出贡献。

3. 前瞻效应指产业部门对新工业、新技术、新原料等出现的诱导作用。房地产业的前瞻效应表现为对城市环境的改良、城市交通系统的发展、服务业的兴起等方面的促进作用。

我国是一个发展中的大国,对房地产有旺盛的需求。目前我国正处于工业化、城市化的加速发展时期,特别是随着社会经济的发展 and 人们收入水平的不断提高,居住消费将继续成为主要的消费热点,人们用于居住消费的支出将有较大幅度的提高,居住消费的范围,也将从单一的住宅实物消费扩大到包括物业管理服务、中介服务、法律服务、电子购物等连带消费领域。

由于影响房地产市场需求的因素众多且具有强烈的动态性及

区域特性,因此,对于特定区域房地产市场需求进行预测是一项对系统性和区域适应性要求极强的工作,以下仅以对在城市化过程具有代表意义的温州市房地产市场发展需求的预测作为个案说明。

参考资料

温州房地产市场发展现状和需求预测

(一) 温州房地产市场发展现状

近十年来,温州城市建设特别是房地产市场的发展取得了令世人瞩目的成就,目前,城市建成区面积已从1992年的25平方公里拓展到100多平方公里,已一跃跻身中国大城市的行列,而且温州城市仍在持续地“长大、长高、变美”。城市建设的拓展,实质性地推动了温州房地产市场的高速发展。基于房地产开发土地投放量的宏观调控,房地产开发用地有偿出让等政策的推行,温州房地产市场发展的有序性已大为强化。作为温州经济发展的一个新兴支柱产业,温州房地产业已成为带动温州经济发展、增强城市综合实力和城市活力的重要驱动力之一。

1. 温州房地产发展轨迹

温州市的房地产业市场化起步孕育于20世纪70年代末、80年代初,随着国民经济发展和国家宏观调控政策的变化,经历了几次较为明显的波动后,逐步进入规范发展阶段,成为温州市一个重要的支柱产业。

从市区历年房地产开发发展势态看:1993年以前市区房地产开发基本上以国有企业开发住宅小区为主,主要建设微利房解决职工住宅问题,开发量小、投资规模小、销售量更少,房地产市场平淡,处于孕育成长状态。1993年以来,市区房地产业进入高速