



# 房地产金融与管理

主 编 廖秋林 副主编 漆绮慧

江西人民出版社

# 前 言

进入 21 世纪以来,我国的国民经济继上个世纪 90 年代的增长势头又得到了空前的发展,房地产业的发展更是呈现出一派欣欣向荣的景象。仅在 2001 年,我国房地产开发投资就达 6245 亿元,比上年增长 25.3%;房屋竣工面积 82542 万平方米,比上年增加 1828 万平方米。全国各地商品房价格稳中有升,广大人民群众都在积极筹款买房。2001 年全国全部金融机构发放个人住房贷款余额达到 5598 亿元,占全部消费贷款余额的 80%。房地产金融业发展势头十分看好。然而,由于房地产业发展迅速,与之相配合的金融业步调有点滞后,因此也产生了一些问题和管理落后的现象。人们认识到,在市场经济的条件下,房地产金融的发展直接影响到房地产业的兴衰。而且,房地产金融的发展将直接关系到我国城镇住房制度改革目标的实现与否。人们需要更加全面地了解房地产金融的有关知识,而房地产行业也需要加强对房地产金融的管理。这本《房地产金融与管理》就是在这样一种经济背景下编著出版的。

关于房地产金融的书在 20 世纪 90 年代初期出版过几种,现在来看,由于房地产业的迅速发展,其内容与观点都显得有点过时或落后。特别是对于我国加入 WTO 后对房地产金融的影响问题都未涉及,因此有必要针对现在的客观形势和房地产金融理论研究的新发展重新编写关于房地产金融的知识性读本。基于这种想法,本书在编写过程中

力求反映时代特点,紧跟当前经济形势。在内容与体例上,本书体现了如下特点:(1)观点比较新。努力反映最新的房地产金融研究成果,对有关房地产数据资料的采用尽量截至 2002 年上半年。(2)内容比较全面。不仅将房地产金融的知识作了全面概括,而且将有关房地产业本身的知识内容也作了精要的介绍,以便于读者全面认识房地产金融问题。(3)联系实际比较紧密。书中增加了许多实际生活中的资料,能够使读者结合实际问题进行学习。(4)反映国际房地产金融问题比较多。为了适应改革开放和加入 WTO 后的全球经济一体化形势,本书较多地介绍世界各国房地产金融的一些做法与经验,争取对读者有一定的启发与帮助。总之,我们希望本书的出版能对我国房地产金融业的发展有一定帮助,能使读者有所获益。

本书编写历时近两年,写作提纲与目录由主编和副主编共同商定。然后两人作如下分工:廖秋林同志负责全部章节的编写工作,漆绮慧同志负责资料和附录的收集与编写工作,最后由廖秋林同志全面修改审定。在编写过程中,我们参考了许多关于房地产金融的著作以及研究论文,在此表示衷心的感谢。虽然我们竭尽全力,限于水平和条件,错误与疏漏在所难免,敬请专家与广大读者批评指正。

本书的出版得到了宁波高等专科学校领导和同仁们的大力支持与帮助;也得到了海南大学有关领导的支持,对此我们表示深深的谢意!

廖秋林

2002.12.30

# 目 录

## 前言

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 第一章 房地产业概述            | (1)  |
| 第一节 房地产业的基本概念         | (1)  |
| 第二节 房地产业在国民经济中的地位与作用  | (6)  |
| 第三节 我国房地产业的现状与发展      | (9)  |
| [资料] 海南房地产的现状与问题      | (13) |
| [资料] 北京 CBD 概况        | (13) |
| 第二章 房地产金融概述           | (14) |
| 第一节 房地产业与金融业的互动关系     | (14) |
| 第二节 房地产金融的基本概念        | (18) |
| 第三节 国外房地产金融概况         | (23) |
| 第三章 房地产金融的宏观管理        | (28) |
| 第一节 房地产金融宏观管理的地位和作用   | (28) |
| 第二节 房地产金融宏观管理的内容与方式   | (31) |
| 第四章 房地产价格的有关理论        | (34) |
| 第一节 土地和土地的有偿使用理论      | (34) |
| 第二节 地产价格理论            | (40) |
| 第三节 房产价格理论            | (42) |
| 第五章 房地产价格评估           | (47) |
| 第一节 房地产价格评估概述         | (47) |
| 第二节 国外房地产价格评估方法简介     | (49) |
| 第三节 我国房地产价格评估的主要方法和程序 | (57) |
| [资料] 某地一住宅房屋价格评估报告简介  | (63) |

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 第六章 房地产资金的运转及其管理 .....    | (67)  |
| 第一节 房地产资金的基本概念 .....      | (67)  |
| 第二节 房地产资金的运转规律 .....      | (70)  |
| 第三节 房地产资金的筹集、使用与管理 .....  | (72)  |
| [资料] 宁波市个人住房公积金制度要点 ..... | (77)  |
| 第七章 房地产金融机构及其管理 .....     | (80)  |
| 第一节 专业性的房地产金融机构 .....     | (80)  |
| 第二节 我国银行的房地产金融部门 .....    | (84)  |
| 第三节 国外和香港的房地产金融机构 .....   | (93)  |
| 第八章 房地产市场分析 .....         | (98)  |
| 第一节 房地产市场的一般概念 .....      | (98)  |
| 第二节 房地产市场的结构 .....        | (101) |
| 第三节 我国房地产市场的发展与分析 .....   | (105) |
| 第九章 房地产投资与管理 .....        | (114) |
| 第一节 房地产投资概述 .....         | (114) |
| 第二节 房地产投资的收益与风险管理 .....   | (119) |
| 第三节 房地产投资的决策与管理 .....     | (128) |
| [资料] 日本人投资房地产十大要诀 .....   | (138) |
| [资料] 什么住宅值得投资 .....       | (139) |
| 第十章 房地产储蓄与管理 .....        | (141) |
| 第一节 房地产储蓄的意义和作用 .....     | (141) |
| 第二节 房地产储蓄的种类与实务 .....     | (145) |
| 第三节 国外房地产储蓄制度简介 .....     | (149) |
| [资料] 法国用支付养老金形式购房 .....   | (153) |
| 第十一章 房地产证券化及其管理 .....     | (154) |
| 第一节 房地产证券化的基本概念 .....     | (154) |
| 第二节 国内外房地产证券的形式 .....     | (158) |
| 第三节 住房抵押贷款证券化及其管理 .....   | (162) |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| [资料] 美国基尼·梅房地产证券的发行 .....      | (168) |
| 第十二章 房地产信用与贷款及其管理 .....        | (169) |
| 第一节 房地产信用与贷款概述 .....           | (169) |
| 第二节 房地产开发企业贷款及其管理 .....        | (181) |
| 第三节 居民个人住房贷款及其管理 .....         | (188) |
| 第四节 国外和香港地区的房地产贷款 .....        | (195) |
| 第十三章 房地产信托与管理 .....            | (201) |
| 第一节 金融信托原理 .....               | (201) |
| 第二节 房地产信托的有关业务 .....           | (208) |
| 第三节 房地产信托投资形式 .....            | (213) |
| 第四节 海外的房地产信托业务 .....           | (216) |
| [资料] 北京 CBD 建设中实施的信托投资计划 ..... | (220) |
| 第十四章 房地产典当与管理 .....            | (222) |
| 第一节 房地产典当的概念 .....             | (222) |
| 第二节 房地产典当与其他金融活动的比较 .....      | (226) |
| 第三节 国内外的典当业 .....              | (230) |
| [资料] 我国某典当公司房地产典当业务简介 .....    | (233) |
| 第十五章 房地产保险与管理 .....            | (235) |
| 第一节 房地产保险的基本概念 .....           | (235) |
| 第二节 房地产保险的险种及其内容 .....         | (239) |
| 第三节 房地产保险的经营管理 .....           | (243) |
| [资料] 房屋保险退保引出的故事 .....         | (248) |
| [资料] 美国的公营和私营住房抵押保险 .....      | (248) |
| [资料] 华泰保险借助香港项目涉足地产保险 .....    | (250) |
| 第十六章 加入 WTO 后的我国房地产金融 .....    | (252) |
| 第一节 WTO 的相关原则与规定 .....         | (252) |
| 第二节 加入 WTO 后对我国房地产业的影响 .....   | (257) |
| 第三节 加入 WTO 后我国房地产金融的对策 .....   | (260) |

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| [资料] 香港对付东南亚金融危机的房地产政策 .....    | (263) |
| [资料] 房地产投资的国际化 .....            | (264) |
| 附录: 建设部整顿房地产业的新规定 .....         | (266) |
| 附录: 商业性个人住房贷款还本付息表 .....        | (270) |
| 附录: “零首付”问题 .....               | (271) |
| 附录: 我国银行业对外开放时间表 .....          | (272) |
| 附录: 中国人民银行发布的《贷款风险分类指导原则》 ..... | (273) |
| 参考文献 .....                      | (278) |

# 第一章 房地产业概述

第一章是本书的基础。主要对整个房地产业作一个较全面的介绍,包括房地产业的基本概念,房地产业在国民经济中的地位与作用以及我国房地产业的发展概况,以便读者对房地产业有一个整体性的了解,然后进入对房地产金融的学习。

## 第一节 房地产业的基本概念

### 一、房地产和房地产业的含义

房指房屋建筑,地指土地,产指一定的财产权属关系。房地产是房产和地产这两种财产的合称。一般地说,房地产是指一个国家、一个地区、一个城市或一个单位乃至个人的房产与地产。它是一种有所有权关系的财产,属于固定资产的一种。由于房地产是固定在一定的位置和具有一定面积的土地上的,是不能移动的,因此国际上广泛地称之为“不动产”。

房地产业是社会经济活动中的一个十分活跃的行业,是一个关于土地买卖、土地和房屋开发建设、房屋交易的行业。过去房地产业俗称建筑业,实际上两者是不同的。从内容上来说,房地产业是集房地产开发、经营、管理以及维修、装饰、服务等多种经济活动为一体的,具有高附加值的综合性的产业。房地产业包含一部分建筑业的内容,即对房屋的修建施工;但是,建筑业还涵盖其他如修桥、铺路等工程内容。

房地产与房地产业的不同之处在于,前者是物,是一种财产,是



相对静止的交易与使用对象,而后者是人们在社会生活中开发土地、建造楼宇并进行买卖交易的经济活动。

建设部于1987年11月20日发表的《城市建设环境保护部关于发展城市房地产业的报告》中指出:房地产业包括“土地的开发、房屋的建设、维修、管理,土地使用权的有偿划拨、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押贷款,以及由此形成的房地产市场”。联合国制定的“经济活动国际标准产业分类”中,将经济活动行业划分为十大类,房地产和经营服务业为第八类,建筑业为第五类。我国国家计委、经委、统计局、标准局联合发布的“国民经济行业分类和代码”中,将经济行业分为十三个门类,房地产业列为第七类,建筑业列为第四类。

## 二、房地产业的内容和分类

房地产业从业务内容上可以分为以下几个方面:

1. 房地产的开发与再开发。房地产开发又叫作城市综合开发,它包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织“七通一平”等地下设施和地面建筑物施工建设的组织管理等。房地产再开发又称为第二次开发,指的是对旧城区进行房地产开发改造,对大中型企业厂矿区厂房的大面积翻新改造等等。

2. 房地产经营。包括土地的有偿划拨和使用权的转让,地产抵押以及房屋的买卖、租赁和抵押等经济活动。

3. 房地产的管理和综合服务。指房地产投入使用后的管理和服务工作。主要包括:房屋和公共设施、设备的保养、维修、装饰、改造,并为使用者提供安全、卫生、美化环境及其他便民服务等。

4. 房地产的调控与管理。即通过发展和完善房地产市场体系来实现对房地产业的调控与管理。包括建立房地产市场、地产市场、资金市场、技术市场、信息市场等;制定科学的房地产法规和价格体系;保护房地产所有权和使用权的市场交易等等。

由上可知,房地产业处于联结房屋生产领域与消费领域的中介地位,基本上属于第三产业。房地产业需要借助于建筑业、金融业、

商业和信息等产业的技术、产品或劳务,以地产和房产为经营对象,为社会生产建设和群众生活消费服务。

房地产在经营活动中,根据需要与各种不同的标准可以进行不同的分类。较通用的分类方法是根据房地产的用途与功能分为:住宅、工业房地产、商业房地产、农村房地产等等。在西方发达国家的经济金融文献中,按照经济分析与经营管理的需要,一般将房地产分为五大类:住宅、工商房地产、农村与休闲房地产、公共房地产和其他房地产(见图1.1)。在这五大类房地产中,前三类是房地产市场的

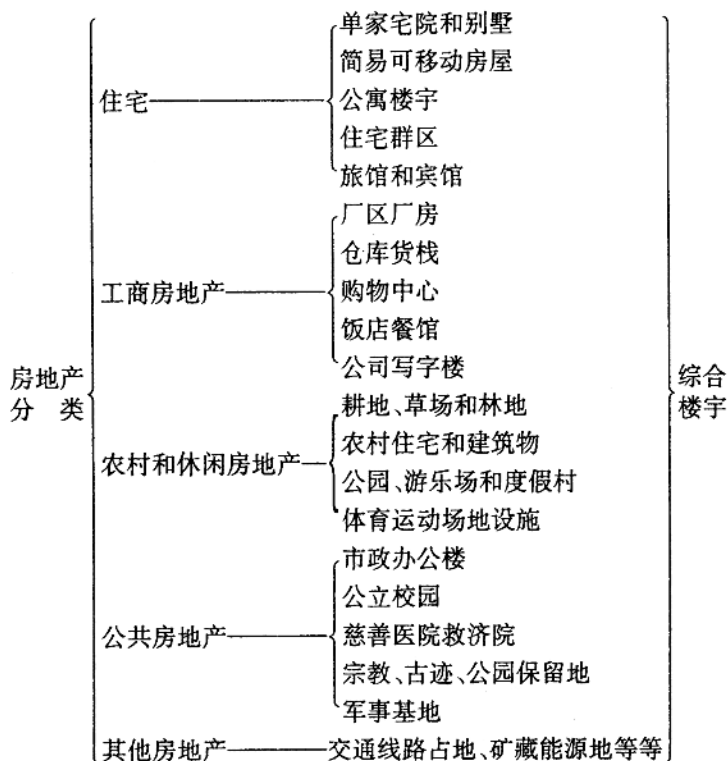


图 1.1

主要交易对象,也是房地产经济研究的重点和房地产金融运作的主要项目。

由于在实际经营中区位是决定房地产用途、价格的重要因素,因此城镇房地产常常按区位进行分类,把城镇房地产划分为不同的地段或小区。例如,香港的房地产分为上环、中区、湾仔、大坑、旺角等地段。此外,房地产还可以根据质量、结构等技术指标来分类。例如,依据土地的肥力将耕地分为一级、二级、三级等;依据楼宇的结构和造价分为一级、二级、三级等;依据住宅面积和内部结构分为 A、B、C、D、E 型等。

下面是香港官方的估价署对各种住宅楼宇的分类标准:

A 型:面积在 39.9 平方米以下的独立住宅,有厨房、浴室、厕所;

B 型:面积在 40 ~ 69.9 平方米;

C 型:面积在 70 ~ 99.9 平方米;

D 型:面积在 100 ~ 159.9 平方米;

E 型:面积在 160 平方米以上的豪华单元。

### 三、房地产和房地产业的特点

房地产作为一种特殊商品,具有与一般经济物品不同的特点,这种特点可以从物质和经济两方面来认识:

从物质性方面来看,房地产具有:(1)不可移动性。由于土地是不能移动的,附着在其上的房屋及建筑物也自然是固定的。而其他生产资料物品则可以根据需要而移动其存在的位置。(2)房地产数量的有限性。因为土地是不能复制的,而且是一种稀有资源。土地的利用还要受到地面上下空间和经济技术条件的限制。这种土地的有限性客观上就约束着房地产的开发数量。所以人们要特别珍惜每一寸土地,合理使用每一寸土地,使有限的土地为人类创造更多的财富。(3)房地产功能的不可替代性。房地产不像其他生产资料那样可以随着生产力和科学技术的发展进步而被新的先进的生产资料所代替。(4)土地具有不可消灭性。土地可以被开采、侵蚀、淹没、荒芜,然而它在地球表面上的场所位置一般来说是永恒不变的。

从经济性方面来看,房地产具有:(1)生产周期长、使用年限长。一块房地产从规划设计、征地动迁、七通一平、组织施工到验收交付使用,少则两三年,多则上十年。建筑起来的房地产可居住或使用几百年甚至上千年。(2)土地利用方向上的一维性。即土地一旦被利用,再想改变它的用途就存在很大的困难,这一点在城市土地利用中更为突出。(3)房地产使用价值广泛,同时价值大、价格高,保值增值能力强。这些都是一般商品所不能比拟的。

由于房地产的特殊性决定了房地产业在开发、市场、经营和服务等方面与其他行业比较也有许多鲜明的特点:

(1)房地产业是一个产业群体。房地产业是由多种产业和多个部门组成的相互依存相互关联的产业群体,属于一种综合性产业,而不是一个孤立的行业。其中与建筑业、建材业的关系特别紧密,房地产业的发展,常常能带动一大批其他产业发展。

(2)房地产业是一个连续不断的生产经营过程。在这一过程中,不仅包括土地的开发和房屋的建筑,而且包括土地和房屋的分配与流通以及为它们的消费而提供的各种服务活动。

(3)房地产业是商品经济社会的一个重要产业。它的存在与发展要以商品货币关系为基础和前提。可以说,商品经济与房地产业存在正相关关系,商品经济越发展,房地产业也就越繁荣。

(4)房地产业的资金积累具有初始性。即房地产业开发初期,就可以形成资金积累。例如,采取“卖楼花”的方式,房屋未建成先分层预售,或以此作“抵押”贷款等,这给房地产业的开发与经营在资金筹集与融通上带来极大的有利条件。

(5)房地产市场的价格具有很强的地域性。在世界各国,南方与北方,沿海与内地,城市与乡村,大城市与小城市,以至于一个城市的不同区域或地段,房地产的价格在市场上都会呈现出同质同量而不同价。这给房地产业的经营带来了巨大的复杂性。

(6)房地产业的经济效益具有可靠性。一般来说,房地产业的经营开发经营风险小效益高,是国民财富的重要来源。据联合国有关机构

对45个国家与地区的调查,结果表明住房开发的投入产出比是1:1.64,产出远远高于投入。

(7)房地产业具有投资与消费的同—性。它不像有价证券只有投资性,而房地产不仅具有投资性,而且具有提供顾客使用居住的消费性。房地产业的投资价值与使用价值是同一的,因而具有很大的吸引力。

(8)房地产业的开发经营要接受政府政策和法规的制约。例如,土地的有偿使用与划拨,房屋的设计与安排都不是由市场自动来调节的,而必须符合政府有关部门的规划和政策要求。总之,房地产业作为社会经济活动中的一个重要行业,有其特殊的产业特性,房地产企业在开发经营过程中必须掌握其规律,才能获得应有的效益。

## 第二节 房地产业在国民经济中的地位与作用

### 一、房地产业在国民经济产业发展中的地位

世界各国的经济发展史表明,工业化、现代化以及伴随而来的城市化,对土地和房屋建筑都有旺盛的需求。房地产业是否发达已成为经济繁荣的重要标志之一。因此,房地产业在国民经济产业发展中占有重要的地位。

#### (一)房地产业是国民经济发展的支柱产业之一

据1993年的一份统计,20世纪70年代以来,世界各国每年用于房屋建设的投资一般占国民生产总值的6%~10%,房地产业产值占国民生产总值的20%以上,所形成的固定资产占当年形成的全部固定资产总值的50%。我国自从实行城市土地有偿使用和住房制度改革以来,房地产业发展迅速,住宅投资占基本建设投资的比重平均达到20%。1999年我国国民经济的增长率为7.2%,其中住宅产业的贡献率达到1.5%。据最新的测算,2001年房地产开发投资对我国GDP增长的直接贡献率为1.3个百分点,间接贡献率为0.6到1.2个百分点,两者相加共计1.9到2.5个百分点。由此可见,房地

产业已成为国民经济的重要产业之一,并为国民经济的发展提供了强大的物质基础。

### (二)房地产业对建筑材料行业的发展具有重要的影响作用

建筑材料工业是生产资料生产的一个重要生产部门,它的各种产品直接提供给建筑业部门所用。因此,建筑材料部门的产品是房地产业的物质基础。它对房地产业的发展速度、质量好坏具有决定性的影响。反过来,房地产业对建材工业又具有巨大的反作用力。房地产业影响着建材生产的规模、品种、质量和服务水平。在一定的条件下,房地产业对建材业的发展具有决定性作用。

### (三)房地产业在第三产业的发展中占有重要地位

房地产业就其社会性质来说属于第三产业。房地产业是一个通过对土地开发、房屋建设向社会提供房屋产品,开展经营服务的社会经济部门,是一个在流通领域中发挥巨大作用的产业部门。房地产作为不动产商品,具有价值量大、资金占有量大、所需投入劳动量大、物质消耗量大等特点。例如,截至 1999 年底,我国有房地产开发企业 2.7 万家、设计单位 1 万家、施工单位 9 万多家、住宅部件与产品生产企业 10 多万家。每年开发量以 39.3% 的速度递增。2001 年,我国房地产开发投资就达 6245 亿元,占全年全社会固定资产投资总额的 17%。2001 年房地产公用服务咨询业投资比上年增长 24.1%。可见,随着我国经济建设的快速发展,我国的房地产业有可能发展成最大的第三产业。

## 二、房地产业对国民经济的总体作用

房地产业对国民经济的发展和人民生活水平的提高都有重要的作用。

### (一)房地产业是人类生存与发展的物质基础

古人云:“民以食为天,以住为地。”住房是人们的立足之地,栖身之所,是人们休息、生活、繁衍后代的必备物质条件。住房也是维持劳动力再生产的物质条件。在解决住房的基础上,人类发展和建造了城市和乡村,政治、经济、文化、体育等等社会活动得以发展起来,

人类社会才能不断前进。通过房地产业的发展,为人们提供更好的居住、生活和工作条件,有利于改善和提高人民群众的居住生活水平,使劳动者及其后代有娱乐身心和发展智力的空间,对劳动力的再生产和人口素质的提高都将产生重要的作用。

## (二)房地产业可以为国家提供巨大的财政收入

在一些西方发达国家,房地产业都是为国家提供大量财政收入的部门,一般占年财政收入的  $1/4$  到  $1/3$ 。例如,美国课房地产税收呈每年递增趋势,1960 年为 120 亿美元,到 1971 年高达 6950 亿美元。香港回归前,港英政府每年在土地上的直接和间接收入约占其财政收入的 25%。房地产业的收入是国民财富的主要部分。房地产总价值往往占一国国民生产总值的比例极大。如英国的不动产价值约占其总财富的  $3/4$ ,其中房屋和建筑的总值是固定资产价值的  $2/3$ 。美国不动产价值约占其总财富的 75%,其中建筑物占 50%。我国过去的房地产业由于旧体制的约束,妨碍了它的发展。改革开放以来,房地产对国民经济的贡献与日俱增。“七五”期间,全国向个人出售商品房回笼货币 150 多亿元,向个人出售旧公房回收货币 56 亿元,房租收入 160 亿元;自实行土地有偿出让制度以来至 1993 年 2 月,全国土地出让收入近 500 亿元。

## (三)房地产业能促进和带动许多相关产业的发展

房地产业具有产业导向的功能,它能直接或间接地引导和促进相关产业的发展。房地产业直接为建筑业开拓市场、筹集资金,促使其资金周转。建筑业成本中有 70% 是材料消耗,包括木材、水泥、钢材、玻璃、陶瓷等,涉及轻工、化工、石油、森林、机械等 50 多个工业部门 20 多个大类 2000 多种产品。房地产业可以带动这些向前关联产业的发展,以及推动家具、陶瓷、电器、工艺美术、住宅装饰等向后关联产业的发展。通过这种连带效应,将促进国民经济的快速发展。此外,由于房地产业的基础性、综合性和服务性,它有可能成为技术革命的主导产业。房地产业对新技术、新材料和新工艺的运用,形成了一个庞大的技术市场,促进了新技术的发展与普及。

#### (四)房地产业能积极协调社会总需求与总供给的关系

首先,房地产业可以通过形成房地产资金的自我循环机制和房地产需求的自我约束机制,解决房地产紧缺和分配的不合理状况,促进房地产自身的供需平衡。其次,利用房地产开发经营对城市产业结构的重大影响,协调城市产业结构的合理化,特别是促进商业、服务业的兴起,扩大第三产业在城市经济中的比重,使城市经济产业结构分布合理、互相衔接、共同繁荣。最后,房地产业的发展还有利于调整人们的消费结构。随着人们生活水平的提高,住房消费占家庭消费支出的比重将逐渐上升趋于合理。通过“住宅商品化”,可以大量吸收消费资金,平衡市场物价,缓和供需矛盾。从而有利于保持社会总需求与总供给的平衡,促进国民经济良性健康发展。

#### (五)房地产业在城市社会经济发展中具有主导性作用

城市现代化必须紧紧地依靠城市房地产业的发展。世界上任何一个现代化的城市都是建立在高度发达的房地产业基础之上的,不能想像没有发达房地产业的现代化城市。现在世界上一些大型城市都兴起了建设商务中心区(CBD)的热潮,这些商务中心区的基础设施就是高楼大厦,显然也是以房地产业的发展为主导作用的。

### 第三节 我国房地产业的现状与发展

#### 一、旧中国房地产业的发展沿革

房地产业是随着近代商品经济的发展而发展起来的。世界经济发展的历史表明,工业化、现代化以及与之相伴随的城市化,对土地和房屋都产生着旺盛的需求,成为不断推动房地产业发展的动力。我国房地产业的发展历史也是在商品经济不断发展的过程中推动起来的。根据中国历史的发展进程,可以把我国房地产业的发展过程分为以下几个阶段:

##### (一)封建社会时期的房地产交易

在中国封建社会漫长的发展过程中,占主导地位的经济形式是



自给自足的自然经济。生产者生产的产品主要不是为了交换,而是为了供给自己消费。在房地产方面大多数是自建、自住、自用。但是,在封建社会的不同王朝,在一些商品倾向关系较发达的城镇或乡村,也出现过房屋的出租、买卖现象,但规模都很小,很分散,属于“小本经营”。专门为卖而建,为租而建的房屋很少。封建社会的官府衙门没有什么管理房地产交易的机构,民间的房地产买卖都是依靠中间人的引介(向买卖双方收取佣金报酬)而实现的。因此,在我国封建社会几千年的历史中,房地产并没有发展成一个专门的行业。

## (二)旧中国房地产业的兴起与发展

1840年的鸦片战争后,帝国主义列强大举入侵中国,加速了旧中国自然经济的迅速解体。在一些沿江、沿海城市和通商口岸,随着工商业的迅速发展和相应的人口集中,对土地和房屋的需求开始上升,由此城市房地产业应运而生,而且由殖民主义者带来了资本主义的经营方式。首先是在帝国主义列强占领的租界,殖民者一方面抬高价格出租土地,一方面在空地上以最快的速度造起高楼,高价出租或出售,牟取暴利。

例如,1877年10月,在旧上海经营鸦片贸易发了大财的英商新沙逊洋行以8万两白银的价格,购进了处于上海最佳地段的原美商琼记洋行的“侯德产业”(现在和平饭店原址),开始了房地产投资。从1877年到1921年的44年中,沙逊集团先后在上海购置了29块产业,合计土地298.68亩,投入资金约为209万两白银。到1921年,这些产业估价高达1329.9万两白银,增值6.367倍,仅租金收入就达73.4万两。据估算,沙逊集团在这44年中,收入的房租就达1291.8万两,扣除土地捐及其他各项费用约15%外,房租净收入达1098万两。从1877—1921年,沙逊集团从房地产经营中共获得2219万两白银的高额利润,平均每年获利50.43万两。

20世纪20年代开始到抗战前夕,是旧中国房地产资本主义经营蓬勃发展的时期。除了外国殖民者大量在中国投入巨资经营房地产之外,国内的一些民族资本家和国外的华侨资本家也纷纷投资经