

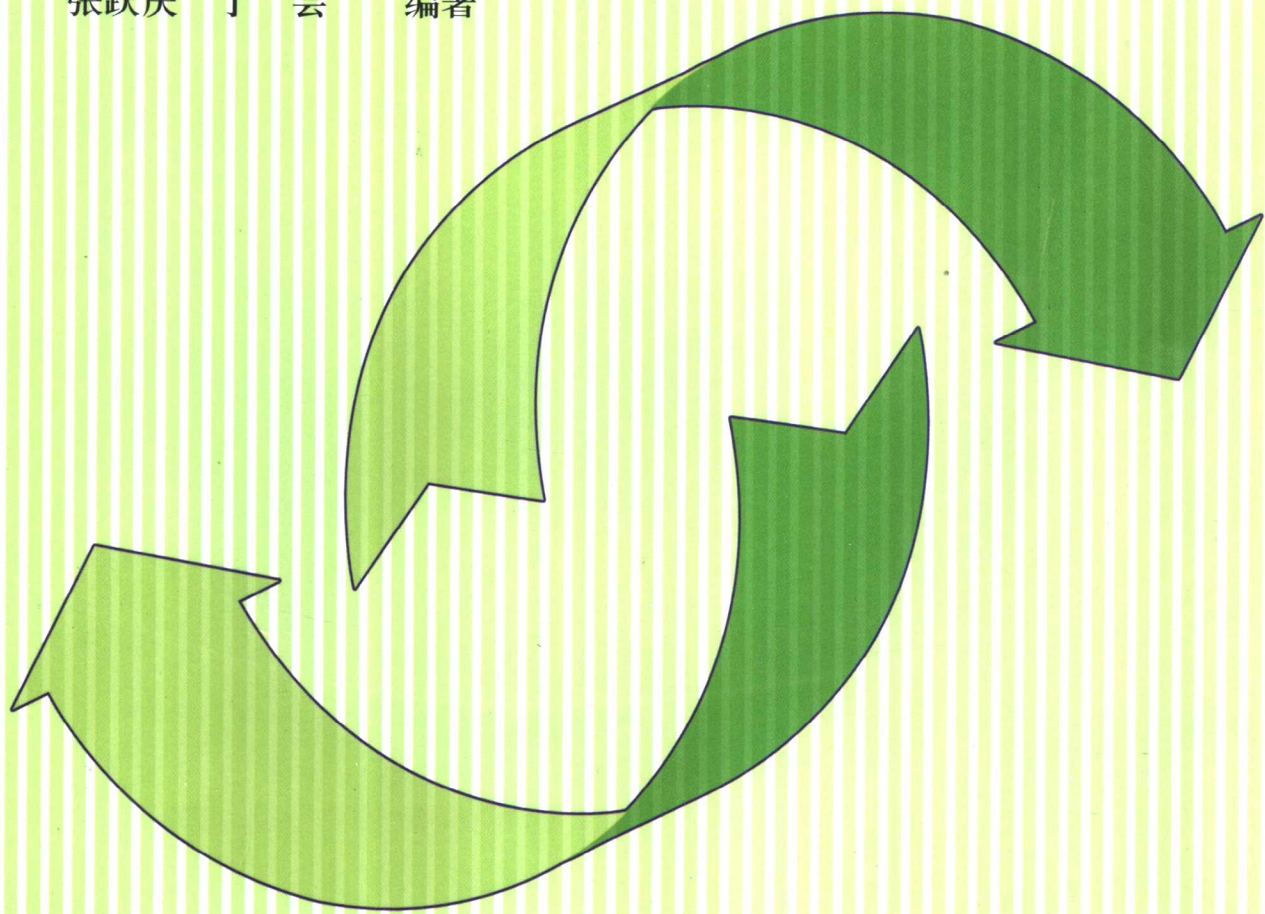


新世纪工程管理专业系列教材

房地产经济学

FANGDICHAN JINGJIXUE

张跃庆 丁 芸 编著



中国建材工业出版社

房 地 产 经 济 学

张跃庆 丁 芸 编著

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/张跃庆, 丁芸编著. —北京: 中国建材工业出版社, 2004.1

(新世纪工程管理专业系列教材)

ISBN 7-80159-465-7

I. 房... II. ①张...②丁... III. 房地产经济学-高等学校-教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 068185 号

房 地 产 经 济 学

张跃庆 丁 芸 编著

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 19.75

字 数: 480 千字

版 次: 2004 年 1 月第一版

印 次: 2004 年 1 月第一次

印 数: 1~3000 册

书 号: ISBN 7-80159-465-7/TU·229

定 价: 30.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

新世纪工程管理专业系列教材 编委会

编委会主任：林增杰 中国人民大学

副主任：张跃庆 首都经贸大学；刘书瀚 天津商学院

秘书长：白丽华 天津商学院；马学春 中国建材工业出版社

编委：(以汉语拼音为序)

白丽华 天津商学院

丁芸 首都经贸大学

傅晓灵 武汉化工学院

谷俊青 天津财经学院

姜薪萍 江西财经大学

宁素莹 中南财经政法大学

乔志敏 中央财经大学

陶满德 江西师范大学

武献华 东北财经大学

姚玲珍 上海财经大学

郑润梅 山西财经大学

总 序

为促进我国高等院校工程管理专业下设的房地产经营管理、投资与造价管理、物业管理等方向的教学质量的提高,全国部分财经类高校工程管理专业的负责人经过充分酝酿,决定在本专业各院校的专家和学者的共同努力下,发挥各院校的优势,突出各院校的专业特色,通力合作出版一套《新世纪工程管理专业系列教材》。

专业教材的建设是一个重要的问题,没有高质量的教材,就难以培养素质和能力方面都符合市场经济发展要求的专业人才。尤其面对 21 世纪不断发展的科学与技术,快速变化的国际国内市场等新形势,对工程管理专业人员的知识结构和能力素质都提出了更新、更高的要求,在变化中求生存,在学习创新中求发展是所有高校专业建设首先要考虑的问题。因此,尽快编写出符合时代要求,符合教育教学规律,与工程管理专业培养目标相吻合的高水平教材就成为当务之急。

《新世纪工程管理专业系列教材》以管理、财经类院校工程管理专业为主,在完全符合教育部专业指导委员会对本专业人才培养目标所设定的“管理、经济、工程技术和法律”四个知识平台基本要求的前提下,突出财经类、管理类院校对工程项目在经营管理、价值评估、可行性研究、项目营销策划、资产的保值增值等方面的专业特色,撰写以管理和经济为主线条的系列教材以满足人才培养的需要。

经过所有参编院校的认真讨论,一致同意本系列教材编写的基本原则是:

1. 所编写的教材必须符合建设部高等工程管理学专业指导委员会对本专业人才培养目标的具体要求;
2. 财经类院校对工程管理专业人才的培养应该偏重在培养经营管理能力方面。在教材编写中,要考虑培养学生对市场经济基本知识的良好运用能力,要体现培养懂工程技术的经营管理人才,以培养房地产开发商和经营商人才为主,为工程建设企业培养经营型人才;
3. 新编写的教材要有一定的超前性:要体现出 21 世纪对人才的要求,考虑到我国加入 WTO 后对工程管理人才的知识结构和能力的要求,所涉及的内容要争取和国际惯例相衔接,面向世界、面向未来;
4. 突出案例教学:力争在教材中体现实用性,在课程内容允许的情况下,以培养学生的实际工作能力为出发点,选取恰当案例作为课程内容的补充和延伸;
5. 在部分教材中争取用国外成熟的原版教材作为参考资料,扩充学习者的知识面;
6. 在新编教材中,考虑运用现代化教学手段,有条件的教材要同步编写电子课件以利于多媒体教学,或同步编写习题集以利于学习者课下练习和自学;
7. 时间和进度要服从质量,保证教材的先进性和适用性。

我们相信,在所有参编院校的共同努力下,本系列教材必定能满足新世纪快速发展和不断创新的工程管理专业的教学需要。

新世纪工程管理专业
系列教材编委会
2002 年 4 月

目 录

总序

第1章 绪论	(1)
1.1 中国房地产业的发展	(1)
1.2 房地产经济学研究的对象	(7)
1.3 房地产经济学研究与学习方法	(11)
1.4 房地产经济学的体系结构	(13)
1.5 房地产经济学的发展	(17)
第2章 房地产经济及其在国民经济发展中的地位与作用	(19)
2.1 房地产业与房地产经济	(19)
2.2 房地产经济是实现城市现代化建设的主要产业部门	(23)
2.3 房地产经济是产业结构调整的重要内容	(29)
2.4 房地产经济是国民经济新的增长点和扩大内需的重要因素	(31)
第3章 城市土地制度与土地使用权商品化	(41)
3.1 城市土地国家所有制的建立	(41)
3.2 城市土地使用制度改革和城市土地产权制度的建立	(45)
3.3 城市土地使用制度格局与城市土地使用权商品化	(56)
第4章 城市住宅经济与住房制度改革	(61)
4.1 住宅经济与各国住房制度和住房政策	(61)
4.2 住房制度改革与住房商品化	(68)
4.3 住房货币分配与配套政策	(73)
第5章 房地产生产再生产过程与房地产市场体系	(79)
5.1 房地产生产与再生产过程	(79)
5.2 房地产市场结构与体系	(81)
5.3 房地产市场特性与房地产市场功能	(83)
5.4 房地产投资和融资市场	(87)
5.5 房地产生产再生产与综合开发方式	(94)
5.6 房地产开发建设市场与建设工程经营管理	(100)
第6章 城市土地开发再开发与城市土地使用权市场	(106)
6.1 城市土地第一次开发或新增城市用地开发	(106)
6.2 旧城改造与城市土地再开发	(114)
6.3 城市土地使用权市场	(118)
6.4 加强和完善土地使用权市场建设和管理	(127)
第7章 房地产(房屋)买卖和租赁市场	(131)
7.1 房地产(房屋)买卖和租赁是房地产(房屋)流通的两种基本形式	(131)

7.2 房地产(房屋)交易市场及其形式	(132)
7.3 房地产(房屋)租赁市场	(136)
7.4 改革公房租赁关系与建立公房租赁市场	(141)
7.5 发展存量房市场,实现住房一、二、三级市场联动	(146)
第8章 房地产价格与房地产价格体系	(150)
8.1 房地产价格本质与功能	(150)
8.2 决定和影响房地产价格的因素与房地产价格种类	(152)
8.3 房地产价格体系	(160)
8.4 加强房地产价格管理,规范房地产价格构成和运行	(165)
第9章 房地产中介与房地产中介组织	(172)
9.1 房地产中介是房地产经济的重要组成部分	(172)
9.2 房地产中介的经济性质与特点	(173)
9.3 房地产中介组织设立程序、条件及资质认证制度	(175)
9.4 房地产中介人员考试和资格认证制度	(179)
9.5 房地产中介服务价格	(183)
9.6 房地产中介服务规范化	(186)
第10章 物业管理市场与物业管理服务	(190)
10.1 物业管理的产生与发展	(190)
10.2 物业管理公司与业主委员会及物业管理市场	(195)
10.3 物业管理基本内容	(199)
10.4 加快物业管理体制建设,提高物业管理水平	(203)
第11章 房地产价值运动与房地产金融	(211)
11.1 房地产经济是房地产商品及其价值运动的统一	(211)
11.2 房地产金融体系	(214)
11.3 住房抵押贷款与住房金融制度创新	(218)
11.4 住房公积金	(225)
11.5 住房合作社	(226)
11.6 积极发展房地产信托和保险	(229)
第12章 房地产收益及其分配形式	(231)
12.1 房地产收益与房地产收益分配原则	(231)
12.2 房地产收益分配形式与房地产租税费体系	(235)
12.3 完善房地产租税费体系,规范房地产租税费行为	(245)
第13章 房地产经济运行周期性与房地产经济“泡沫”	(251)
13.1 周期性波动是房地产经济发展的重要特征	(251)
13.2 我国房地产周期性运行状况及未来走势	(252)
13.3 房地产周期波动原因及传导机制	(254)
13.4 房地产经济周期性波动特点及其调控	(258)
13.5 认真总结经验教训,防止房地产“经济泡沫”	(264)
第14章 房地产经济可持续发展	(269)

14.1	房地产经济可持续发展问题的提出及其原则·····	(269)
14.2	人类居住区的可持续发展·····	(273)
14.3	房地产经济的可持续发展·····	(278)
第 15 章	房地产经济宏观调控与管理 ·····	(287)
15.1	房地产经济调控和管理是市场经济的要求·····	(287)
15.2	房地产经济调控和管理的内容与目标·····	(288)
15.3	房地产经济调控和管理手段·····	(291)
15.4	房地产经济调控和管理机构及其职责·····	(296)
15.5	房地产行业管理及房地产行业协会·····	(300)
后记 ·····		(304)

第 1 章 绪 论

学 习 要 求

学习这一章着重掌握四个方面的问题：中国当代房地产业的发展；房地产经济学研究的对象；房地产经济学学习的方法；房地产经济学结构体系。

1.1 中国房地产业的发展

房地产经济是经济社会发展到一定阶段的产物。中国房地产经济在不同的历史时期，经历了不同的发展阶段。

1.1.1 房地产业发展的基础和条件

房地产经济，是以房地产为客体形成的人与人之间的关系。房地产，是人类生产和生活最基本的条件。房地产可以说是与人类同时出现，同时存在的。但是在古代社会，人类为了生存，虽然也要进行土地开发，房屋建筑，已经有了房地产（产品），但还没有严格意义上的房地产业。房地产业和房地产经济，作为一个独立的产业部门和经济部门，是近代经济社会发展的产物。

人类社会发展到近代，由于科学技术的巨大进步，极大地提高了社会生产力，加深了社会分工，促进了第二、第三产业的发展。第二、第三产业的发展，一方面，要求产业相对集中，以便获得城市的聚集效益；另一方面，第一产业劳动生产力的提高，把大量人口推向城市。这就是经济社会发展过程中的城市化。随着城市化水平的提高，社会分工的进一步深化，房地产也就从自给自足的自然经济中分离了出来，发展了起来，逐步发展成为一个独立的产业部门。随着房地产业成为独立的产业部门，也就形成了以房地产业为客体的人们之间的经济关系，即房地产经济。

随着城市化的加速进行，城市第二、第三产业迅速发展，农村人口进一步向城市转移，城市不仅聚集了大量的人力、物力、财力，而且集中了大量的经济、社会和政治活动，现代城市已经成为国家经济、政治和精神活动的中心。城市化的进行和城市化水平的提高，对房地产提出了大量的需求，有力地促进了房地产业和房地产经济的发展。

1.1.2 近代中国房地产业的发展

中国社会长期处于自给自足的自然经济状态下，商品经济不发达。1840 年鸦片战争，

帝国主义侵略者打开了中国的大门。帝国主义的侵略，一方面把中国变成了一个半殖民地和半封建社会，另一方面又加速了自给自足自然经济的解体，促进了中国商品经济和城市的发展。随着商品经济和城市的发展，中国房地产业和房地产经济得到了相应的发展。

帝国主义各国根据 1840 年鸦片战争签订的《中英南京条约》，不仅取得了在上海、广州、福州、厦门、宁波五个城市的通商权，而且还可以携带家眷在这些城市居住。1845 年 11 月 29 日，满清政府发布了中国历史上第一个关于对外出租土地的章程，即《上海土地章程》（亦称《上海地皮章程》）。根据这个章程，各个帝国主义国家就在自己租界地内，开始了土地和房屋的经营活动，从此逐步形成了中国近代独立的房地产业和房地产经济。

近代中国房地产业的大发展，出现在第一次世界大战以后。20 世纪 20~30 年代，不仅帝国主义各国增加了向中国房地产业的投资，而且由于中国民族资本主义工商业的发展，资本积累的增加，也开始把资本投向房地产。有关资料显示，1921 年到 1927 年，华资房地产公司只有 10 家，从 1927 年到 1931 年，华资房地产公司已经发展到 20 多家。

随着商品经济的发展和城市化的进行，房地产投资额在增长，房地产交易量在增加，城市土地价格也在不断地上涨。上海租界的房地产投资额，从 1925 年到 1934 年，由 310.49 万元增加到 510 万元，如果用指数表示，就是从 100 增加到 164.3。上海房地产交易额，从 1930 年到 1943 年，由 84 万元增长到 500 万元，用指数表示就是从 1930 年的 100 增长到 1943 年的 595。

城市发展和房地产开发，使土地价格不断地上涨。1843 年上海外滩每亩土地约折合白银 6~8 两；到了 1902 年，每亩土地价格增加到 2 万两；1906 年增加到 10 万两；1925 年增加到 17.5 万两；1933 年高达 33 万两。90 年间，地价增长 5.5 万到 4.12 万倍。

解放前中国房地产经济虽然有了一定程度的发展，但是总的来说，还处于发展的初期阶段；房地产经济主要集中在东南沿海地区；房地产业主要由外国资本家投资和经营，中国民族资本投资的房地产还处于次要地位。

1.1.3 改革开放前中国房地产经济的发展

中国人民在中国共产党的领导下，推翻了帝国主义、封建主义和官僚资本主义的统治，成立了中华人民共和国。社会主义制度的建立，极大地解放了社会生产力，促进了国民经济的发展。

建国初期，随着国民经济的恢复和发展、城市化的进行，国家对房地产进行了巨大的投资，开发了大量的土地，建设了许多房屋，为生产经营单位、国家行政机关与事业单位以及城市职工和居民，提供了大量的生产经营用房、办公用房和职工住房，有力地促进了国民经济和社会的发展，基本上满足了经济、社会的发展和城镇职工住房的需求。

随着以产品经济为基础的计划经济体制的确立和发展，财政统收和统支制度的建立，城市土地无偿使用和城市职工住房福利制度的形成，房地产投资有去无回，房地产资金无法形成良性循环，房地产业失去了经济和体制基础。房地产建设和房地产业的发展受到了极大的影响。

1.1.4 改革开放以来房地产经济的发展

中国当代房地产业和房地产经济是改革开放的产物，是随着经济体制改革和国民经济

的发展逐步建立和发展起来的。土地使用制度的改革，住房制度的改革以及城市开发建设管理体制的改革，为房地产业和房地产经济的发展提供了坚实的体制和经济基础。当代中国房地产业和房地产经济发展，大体上经过了四个阶段。

第一个阶段，是房地产业和房地产经济发展的理论准备和起步阶段。房地产业和房地产经济发展的理论准备阶段，也就是解放思想阶段。在计划经济体制下，国家是以行政手段配置房地产资源的，对房地产实行无偿和低偿，以及无期限的使用，不允许房地产所有者之间、所有者和使用者之间以及使用者和使用者之间流动。这种状况所以能够持续一个很长的历史时期，除了受传统的经济管理体制束缚以外，还受传统观念的束缚。

改革开放以来，理论界与实际部门的工作者，以马克思主义为指导，紧密联系中国的实际，积极探索在社会主义条件下如何解决住宅个人所有制和土地有偿使用的问题。在这方面具有决定意义的是邓小平同志 1980 年与中央负责同志的一次谈话。“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房屋可以出售，老房屋也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区的房子和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助”（《建筑经济》1985 年第 1 期）。这个谈话，就成为中国房地产业和房地产经济发展的指导思想和纲领。

在邓小平这个思想的指导下，对住房商品化的问题，对城市土地是否是商品，有没有价值，能不能按照商品经营，以及如何实行有偿使用等问题，进行了认真热烈的讨论，并且在一些基本问题上取得了一致的看法。对于房地产业的改革和发展起到积极的推动作用。

在理论研究的推动下，房地产管理体制的改革也开始起步。1980 年 7 月 26 日，国务院发布了《关于中外合营企业建设用地的暂行规定》。在《暂行规定》中指出：“中外合营企业用地，不论新增土地，还是利用原有企业的场地，都应当计收场地使用费”。“场地使用费可以作为中国合营者投资的股本”。

1982 年在广东深圳特区，开始实施《深圳经济特区土地管理暂行规定》。《规定》依据级差地租的原理，按照地段所处的位置的不同，实行级差收费标准，每平方米收取土地使用费 1~20 元，揭开了中国城市土地有偿使用的序幕。

1984 年在中国东北辽宁的抚顺市，也开始全面征收城市土地使用费。按照城市土地等级，抚顺市把城市土地分为四级，每年每平方米收费标准为 0.2~0.6 元。在中国大陆首先实行了城市土地有偿使用制度。

1984 年在广东省广州市，对经济技术开发区、新建项目用地以及涉外项目用地开征了土地使用费。广州市把全市土地分为七个等级，收费标准为每平方米 0.5~4 元。

城市土地有偿使用，改变了人们长期形成的房地产无偿使用的传统观念，初步迈开了向市场经济前进的步伐；探索了房地产有偿使用的方式，开始利用经济手段促进房地产资源的合理利用，制约了城市土地浪费的现象，提高了城市土地利用效益；增加了国家和地方政府财政收入，扩大了城市基础设施建设资金来源的渠道。这些改革政策的实施，为房

地产业和房地产经济发展，提供了法律和政策依据，初步推动了房地产业和房地产经济的发展。

第二个阶段，是房地产业发展的初期阶段。经济体制改革在发展，人们的认识也在不断地深化。具有决定意义的是，1984年召开的中国共产党第十二届三中全会通过的《中共中央关于经济体制改革的决定》。《决定》以马克思主义为指导，系统地总结了社会主义建设的经验教训，科学地提出了“首先要突破把计划经济同商品经济对立起来的传统观念，明确认识社会主义计划经济必须自觉依据和运用价值规律，是在公有制基础上的有计划的商品经济。商品经济的充分发展，是社会主义经济发展不可逾越的阶段，是实现我国经济现代化的必要条件……实行计划经济同运用价值规律、发展商品经济，不是互相排斥的，而是统一的，把它们对立起来是错误的。在商品经济和价值规律的问题上，社会主义同资本主义经济的区别不在于商品经济是否存在和价值规律是否发挥作用，而在于所有制不同，在于剥削阶级是否存在，在于劳动人民是否当家作主，在于为什么样的生产目的服务，在于是否在全社会的规模上自觉运用价值规律”。在理论上突破了把计划经济与商品经济对立起来的传统观念，确立社会主义经济是有计划的商品经济，这是对马克思科学社会主义理论和经济理论的重大发展。

在有计划商品经济理论指导下，房地产改革和房地产经济发展前进到了一个新的阶段。从1985年开始，城镇住房制度改革有了重大的进展。1988年初，在总结全国各地住房制度改革试点经验的基础上，国务院召开了第一次全国住房制度改革工作会议，通过了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》。各地根据《实施方案》的精神，紧密结合本地的实际情况，制定了本地区的住房制度改革《方案》，住房制度改革在全国全面地展开。1991年又召开了第二次全国住房制度改革工作会议，进一步推动了住房制度改革的发展。

1984年以来，依据城市土地所有权和使用权分离的理论，深圳经济特区借鉴香港土地使用制度的经验，在坚持城市土地国家所有的前提下，按照土地所有权和使用权分离的原则，将城市国有土地使用权，按照一定的年期，出让给土地使用者，一次收取使用年内的全部租金。取得土地使用权的土地受让者，可以对有限的土地使用权进行转让、出租和抵押。在这种思想指导下，深圳特区以协议、招标、拍卖三种出让方式，出让了国有土地使用权，在全国开创了城市土地使用权市场的新局面。在深圳特区的城市土地使用制度改革推动下，1988年在福州、海口、广州、上海、天津等城市，相继进行了出让城市土地使用权市场的试点，逐步把城市土地使用权纳入了市场经济运行的轨道。

房地产管理体制改革的深入发展，积累了不少的经验，也得到了很多教训。为了反映房地产业和房地产经济实际发展的要求，把改革成果用法律形式确定下来，1988年4月全国人民代表大会七届一次会议，把《中华人民共和国宪法》第十条第四款修改为：“任何组织和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依照法律的规定转让”。1988年12月，根据《中华人民共和国宪法》修改的精神，对《中华人民共和国土地管理法》作了相应的修改，确立了城市国有土地使用权经过允许可以买卖，为建立城市国有土地使用权市场提供了法律依据。

1990年5月19日，国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》，对城市土地使用权出让，城市土地使用权转让，城市土地使用权出租，城市土地

使用权抵押，城镇土地使用权终止，以及城镇国有土地使用权划拨等问题，作了明确的规定，有力地推动了城市土地使用制度改革和城市土地使用权市场的建立。

第三个阶段，房地产业大发展时期。对于房地产业培育和房地产经济发展有决定性意义的，是关于社会主义市场经济理论的提出和市场经济改革目标模式的确立。

始终把市场经济作为社会主义经济体制改革目标模式的是邓小平同志。1979年11月，邓小平同志在一次谈话中明确指出：“说市场经济只限于资本主义社会、资本主义的市场经济，这肯定是不正确的。社会主义为什么不可以搞市场经济？市场经济不能说是资本主义”。1985年10月23日，邓小平同志进一步指出，社会主义与市场经济不存在根本矛盾。应该把计划经济与市场经济有机地结合起来。

1990年12月，邓小平同志在一次谈话中，再次指出，必须从理论上搞懂，资本主义与社会主义的区分，不是计划与市场这样的内容。社会主义也有市场调节，资本主义也有计划控制，不要以为搞点市场经济就是走资本主义道路，没有那么回事。计划经济与市场调节都得要。不搞市场自甘落后，世界信息都不知道。尤其重要的是，邓小平同志1992年初在南方视察时的几次谈话。在这些谈话中，邓小平同志进一步指出：“计划多一点，还是市场多一点，不是社会主义与资本主义的本质区别。计划经济不等于社会主义，资本主义也有计划；市场经济不等于资本主义，社会主义也有市场。计划与市场都是经济手段。社会主义的本质，是解放生产力，发展生产力，消灭剥削，消除两极分化，最终达到共同富裕”。邓小平同志还说，“社会主义赢得与资本主义相比较的优势，就必须大胆吸收和借鉴当今世界各国，包括资本主义发达国家的一切反映现代社会化生产规律的先进经营方式、管理方法”。社会主义市场经济理论把马克思主义推进到了一个崭新的阶段，这是邓小平同志在当代对马克思主义最重大的发展。

1992年10月，召开的中国共产党第十四次代表大会，把建立社会主义市场经济体制作为社会主义经济体制改革的目标模式，并对社会主义市场经济体制作了全面的阐述。

为了贯彻落实中国共产党第十四次代表大会提出的建立社会主义市场经济体制的任务，加快改革开放和社会主义现代化建设的步伐，1993年11月，召开了中国共产党十四届三中全会，通过了《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》。这个《决定》进一步发展了关于社会主义市场经济的理论，明确了建立社会主义市场经济体制的一系列方针政策问题。其中主要的是，对社会主义市场经济体制框架作了完整的说明；明确了国有企业改革的方向就是实行制度创新，建立现代企业制度；提出了建立完整的社会主义市场经济体系，特别是注意培育和发展生产要素市场，其中主要是培育和发展资本市场，劳动力市场和房地产市场；在宏观调控方面，特别论述了财政、金融、计划的相互关系和它们的作用，指出了财政、金融、计划改革的方向，进一步指出经济宏观调控的职能只能集中在中央；在收入分配上，强调了按劳分配为主体，同时要兼顾效率与公平，并且允许个人的生产要素参与分配；改革社会保障体系，要统一社会保障机构，要调动个人和单位的积极性，社会保障水平要与生产力发展水平相适应；同时对农村经济和对外经济改革等问题也作了很好的论述。

在邓小平南巡谈话和中国共产党第十四次代表大会的指导下，1992年以来中国改革开放和国民经济得到了极其迅速的发展，房地产经济成为这个时期经济发展的热点。房地产业的超常发展，投资规模过大，发展速度太快，大大超越了国民经济各部门的承受能力。

力,房地产业内部投资结构又不合理,形成了大量房地产的积压。为了克服国民经济发展中出现的问题,纠正房地产业发展过热的状况,中央在1993年下半年开始对国民经济发展进行了有力的宏观调控。通过宏观经济调控,整顿了房地产开发经营企业,规范了房地产业开发经营行为。1993年出台了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,1994年颁布了《中华人民共和国城市房地产管理法》以及《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,这些法律、条例、规定等,有力地调整了房地产经济规模、结构和布局,促进了房地产业和房地产经济规范化发展。

第四个阶段,房地产业和房地产经济规范化发展,房地产业逐步发展成为国民经济支柱产业时期。随着以市场为取向的经济体制改革的深入进行,社会主义市场经济体制逐步建立,特别是1994年以来,国家对国民经济宏观经济调控政策的实行,发展到1996年下半年,我国整个经济运行情况发生了根本性的变化,从长期计划经济体制下的短缺经济和卖方市场,演变成为供过于求和需求不足的经济和买方市场。为了保证国民经济稳定、持续和健康的发展,国家实行了扩大内需的方针,并且把住宅产业和住房建设确定为国民经济新的增长点。

根据国民经济迅速发展,社会主义市场经济体制逐步建立的要求,1998年国务院召开了第四次全国住房制度改革工作会议。会议决定停止住房实物分配,实行住房分配货币化。住房分配货币化,提高了居民住房消费支付能力,扩大了内需,有力地促进了房地产业和房地产经济的发展。

在这个时期,国民经济持续快速增长。国内生产总值从1997年的7.4万亿元,增加到2002年的10.2万亿元,按可比价格计算,平均每年增长7.7%。随着国民经济的发展,居民收入水平和消费水平不断提高。国民经济统计资料显示,城镇居民人均可支配收入,由1977年的5160元,增加到2002年的7703元,平均每年实际增长8.6%。城镇居民人均住房面积由1997年的17.8平方米增加到2002年的22.5平方米。

国民经济快速发展,工业现代化加速进行,城市化水平也不断提高。2000年我国城市化水平约36%,2001年达到了约37%,2002年达到了39%。这一切都推动了房地产业的发展。统计数字表明,从1998年到2002年,我国房地产开发投资始终保持了20%的增长速度,竣工面积保持了近20%的增长速度,销售面积始终超过了20%的增长速度。房地产对GDP的直接和间接贡献率之和达到了1.9和2.5个百分点。房地产业已经发展成为国民经济的支柱产业,房地产经济成为国民经济的主要经济部门。

1.1.5 房地产业发展具有广阔的空间

进入新世纪,房地产业和房地产经济发展具有更大空间。2002年11月召开的中国共产党第十六次代表大会,豪迈地宣布,我国人民生活总体上已经达到了小康水平。2000年,我国人口在比1980年增长2.83亿的情况下,人均国民生产总值和国内生产总值都超过800美元;城乡居民的恩格尔系数分别由57.5%和67.5%,下降到39.2%和49.1%,都低于50%;城乡居民消费结构已经从温饱型农产品消费过渡到小康型工业品消费,部分居民已经向富裕型服务类消费过渡;城乡贫困人口减少;城市就业渠道拓宽;社会保障体系逐步建立,养老保险、失业保险和城镇居民最低生活保障制度也逐步建立。根据世界银行统计资料,2002年中国的GDP在世界排名第六位,仅次于美、日、德、法、英;贸

易总量在世界排名第一位；中国经济增长，已经由过去供给约束为主，转变为需求约束为主的阶段。总的来说，人民生活水平，在上世纪80年代，由贫困走向温饱；90年代，由温饱进入小康。但是，“现在达到的小康还是低水平的、不全面的、发展不平衡的小康，人民日益增长的物质文化需要同落后的社会生产之间的矛盾仍然是我国社会的主要矛盾”。全面建设小康社会，就是21世纪头20年的中心任务。

改革开放初期，邓小平同志站在历史和全局的高度，根据国内外经济、政治、社会发展的形势，科学地确立了中国现代化三步走的战略目标。第一步从1980到1990年国民生产总值翻一番，主要解决温饱问题，1987年已经提前三年实现了这一目标；第二步，即1990年到2000年，国民生产总值再翻一番，即比1980年翻两番，人民生活水平从温饱进到小康，1995年提前5年实现了第二步的战略目标。“根据十五大提出的到2010年、建党一百年和新中国成立一百周年的发展目标”，即在未来50年的时期内，到2010年国内生产总值在2000年的基础上翻一番；到2020年，国内生产总值在2010年的基础上再翻一番；到2050年基本实现现代化；这就是实现第三步战略目标的“小三步走”。“十六大”把“小三步走”的前两步合起来，划出一个“全面建设小康社会”的新阶段。

在全面建设小康社会时期，国民经济产业结构、地区结构、城乡结构将会发生深刻的变化。随着产业结构高度化，西部大开发的迅速发展，特别是城市化水平的提高，城乡居民收入水平的提高，都会对房地产业和房地产经济提出巨大的需求，为房地产业和房地产经济迅速发展提供了广阔的空间。

1.2 房地产经济学研究的对象

每一门学科都有其特定的研究对象，只有明确了学科研究对象，才能深入地探讨学科对象的特有发展规律。

1.2.1 房地产经济学研究的对象

房地产业和房地产经济，与其他任何事物一样，也有其发展的规律。房地产经济发展规律，与其他事物发展规律一样，也是内部本质联系的表现。房地产经济从最一般的意义上来说，是社会人们围绕着房地产生产、分配、交换和消费形成的生产关系或经济关系。但是，由于房地产业和房地产经济，特别是由于它所具有固定性、区域性、个别性等特点，决定了它与其他经济部门，有着一系列不同的特殊的运动规律，这些特殊的运动规律，就构成了房地产经济学研究的对象。

毛泽东在他著名的《矛盾论》中指出：“科学研究的区分，就是根据科学对象所具有的特殊的矛盾性。因此，对于某一现象的领域所特有的某一种矛盾的研究，就构成某一门科学的对象”。因为，“人的认识物质，就是认识物质的运动形式，因为除了运动的物质以外，世界上什么也没有，而物质的运动则必取一定的形式。对于物质的每一种运动形式，必须注意它和其他运动形式的共同点。但是，尤其重要的，成为我们认识事物基础的东西，则必须注意它的特殊点，就是说，注意它和其他运动形式的质的区别。只有注意了这一点，才有可能区别事物。任何运动形式，其内部都包含着本身特殊的矛盾。这种特殊的矛盾，就构成一事物区别于他事物的特殊的本质。这就是世上诸种事物所以有千差万别的

内在的原因，或者叫做根据”（《毛泽东选集》第1卷第308~309页）。研究房地产业经济特有的运动规律，就构成了房地产经济学研究的对象。

房地产经济的根本特性，就在于它位置的不动性。因而，在经济学上也把房地产经济叫做不动产经济。在房地产生产再生产过程中，伴随着房地产物质运行的，不仅有着相应的经济关系变化，而且还发生着产权关系的变动。所以说，研究房地产生产再生产过程，以及与其相适应的经济关系和产权关系发展和变化规律，就构成了房地产经济学研究的对象。

1.2.2 房地产经济学的学科性质

房地产经济学在经济学科体系中的地位，以及它和其他经济学科的关系，决定了房地产经济学的学科性质。如果就房地产经济学在经济学科体系和学科构成中的地位和关系来说，房地产经济学属于应用经济学；从应用经济学学科来说，它属于部门经济学或产业经济学。这就是说，房地产经济学是应用经济学和部门经济学；是房地产经济学学科体系中的基础学科。

1.2.3 房地产经济学与其他经济学科的关系

房地产经济学的性质，决定了它在经济学学科中的地位、作用以及它和其他学科的关系。应用经济学都是以理论经济学为基础的，同时又是经济学理论在这些部门经济学中的应用和发展。

1. 房地产经济学与政治经济学或经济学的关系

政治经济学或经济学，属于理论经济学。经济学是研究人类社会经济发展规律的科学，即研究人类社会生产、分配、交换、消费发展和运行规律的科学。马克思主义经济理论，是马克思主义理论体系的重要组成部分。马克思在他的毕生巨著《资本论》中，全面地论述了政治经济学研究的对象、方法论和理论体系；在揭示资本主义经济运动规律的同时，系统地论述了市场经济发展和运行规律；为经济学的发展和研究奠定了理论和方法论基础。西方经济学系统地研究了当代市场经济运行中的理论与实践问题。政治经济学不仅为房地产经济学提供了最一般的理论基础和市场经济基本理论原理；政治经济学中的地租理论，还是房地产经济学直接的理论基础和理论构成部分。房地问题，实际上就是人地问题。房地产经济一系列特性，主要是由土地特性决定的，或引起的。不懂得地租理论，就不可能懂得房地产经济理论。

2. 房地产经济学与城市经济学的关系

城市经济学是以城市经济为对象，研究城市经济产生、发展和运行规律的科学；房地产经济学以房地产为对象研究房地产经济产生、发展和运行规律的科学。城市经济发展包括了房地产经济发展，并且为房地产经济发展提供了经济基础和经济条件；房地产经济是城市经济的有机组成部分，房地产经济发展可以满足城市经济发展对房地产的需求。

只有懂得城市产生、发展，特别是城市化理论，才能懂得房地产经济产生和发展的经济基础和房地产经济发展的前提条件。因为，房地产业和房地产经济，是工业化和城市化的产物。社会生产力的发展，引起了社会的分工。社会三次大分工，为社会三大产业发展奠定了发展的基础，即农业发展成为现代的第一产业；以手工业为基础逐步发展起来的加

工工业，就成为现代的第二产业；以商业金融和服务业为基础，就发展成为现代的第三产业。在三次产业发展中，由于科学技术的发展，工业化的进行，经济聚集规律的作用，有力地促进了城市的发展。城市化就是农村人口向城市转移的过程，是人类生产方式和生活方式由农村型向城市型转化的深刻变动的历史过程。由于城市各个产业部门的发展，以及大量农村人口迅速地进入城市，引起了城市住宅和房地产的巨大的需求。房地产经济也就在这种情况下产生和发展了起来。

城市经济发展的规模和速度，城市各产业部门和各类设施结构的空间布局，决定着房地产经济的发展规模、速度和在城市空间的布局。所以，不懂得城市经济发展战略、城市经济发展的规模和速度、城市经济在地域空间的布局，也就无法确定房地产经济发展的规模、速度和地理位置上的分布。

同时，房地产经济又是城市经济的重要组成部分。只有懂得房地产经济理论，才能提高城市土地经济效益，解决好城市空间布局，促进城市聚集经济效益的发展，提高城市整体经济发展水平。

城市经济与房地产经济之间的关系，决定了城市经济学与房地产经济学之间的关系。一方面，城市经济学为房地产经济学提供了理论和方法论基础；另一方面，房地产经济学深化了城市经济学的研究。总之，它们是一种相互促进的关系。

3. 房地产经济学与土地经济学关系

土地经济学是以土地为客体，研究人们在土地开发、利用、经营、管理中形成的人与人之间的关系。土地经济是房地产经济学研究的重要内容，当然房地产经济学与土地经济学研究的侧重点是不同的。

土地经济学研究土地的经济与自然属性，土地利用制度，土地经济制度与土地产权制度，地租和地价等理论，是房地产经济学的经济的、制度的和产权的理论基础和理论前提。不懂得土地的经济和自然特性，就不懂得房地产经济的特性；不懂得土地的经济、体制关系，就不可能懂得房地产经济发展和运行规律；尤其是不懂得地租和地价理论，就不可能懂得房地产经济价值、价格理论和运行规律。土地经济学中的地租和地价理论，是整个房地产经济学的理论基础，也是房地产经济理论核心内容。

地租理论与其他经济理论一样，也有一个发展过程。迄今为止，地租理论大体上经历了四个发展阶段，即古典地租理论，马克思地租理论，近代地租理论，当代地租理论。

古典地租理论，是由古典经济学及其代表人物威廉·配第（1623～1687），亚当·斯密（1723～1790），大卫·李嘉图（1772～1823）等人提出来的。英国资产阶级古典经济学的创始人，最早提出了地租理论。他认为，地租是使用农地生产的农作物一种剩余或纯收入，用公式表示就是：地租=市场价格-生产成本。亚当·斯密是英国古典经济学的主要代表人物。在他著名的《国民财富的性质和原因的研究》一书中，明确地提出，地租是因为使用他人的土地而支付的代价；地租的来源是农业工人的无偿劳动，是“一种垄断价格”（《国民财富的性质和原因的研究》上册，1972年商务印书馆第136～137页）；斯密还研究了城市地租。李嘉图是英国古典经济学的集大成者，他依据劳动价值理论对级差地租问题作了科学的说明，初步建立了级差地租理论体系。由于李嘉图不懂得价值和生产价格的区分，否认土地私有权的存在，从而否认了绝对地租的存在。

马克思极大地推动了地租理论的研究。在《资本论》里，马克思以劳动价值理论、平