

中国市场经济建设全书

THE COMPLETE WORKS OF CHINA'S
MARKET ECONOMY CONSTRUCTION

第三十七卷

房地产业

第三十六卷

劳动力市场

山西人民出版社



国防大学 2 062 1211 4

中国市场经济建设全书

第二十七卷 房地产业

主编 谢家谨 国家建设部房地产业司司长

牛辉林 山西地产集团总公司总裁

中国 市场经济 建设全书

第二十八卷 劳动力市场

主编

宋晓梧

中国劳动科学研究院常务副院长、研究员

薄越亮

山西省劳动厅厅长 高级经济师

陈乃醒

中国社会科学院工业经济研究所研究员

本卷编写人员

王振宇	卢西琴	刘俊瑞	李 冬
张元端	张文玲	林 娜	周文彰
周汉荣	郑 红	陈树章	郭秀兰
郭 萍	秦海荣	徐体满	徐展鹏
符策震	熊海斌	缪晓敏	

本卷编写人员

王延中	王 太	卢西琴	刘俊瑞
李 冬	张滔滔	张文玲	陈树章
孙晓永	陈乃醒	宋晓梧	林 娜
郑 红	胥和平	段 鹏	徐展鹏
郭秀兰	郭 萍	郭晋明	缪晓敏
薄越亮			

第一篇 改革发展

一、中国房地产业的地位	(3)
(一)房地产业的基本规定	(3)
(二)房地产业在国民经济中的地位	(6)
(三)房地产业的政策措施	(9)
二、房地产市场的现状与发展	(14)
(一)房地产市场的发育	(14)
(二)房地产市场管理	(23)
(三)外商投资经营房地产	(37)
(四)房地产市场前景	(43)
三、房地产市场需求	(46)
(一)房屋总量需求	(46)
(二)居住房屋的需求	(50)
(三)非居住房屋的需求	(58)
(四)房屋需求与投资平衡的分析	(59)
(五)人口发展对城市土地的需求	(62)
(六)城市土地需求	(65)
(七)批租土地需求	(69)
(八)城市土地需求原因和趋势分析	(78)
四、房地产市场供给	(81)
(一)城市土地资源	(81)
(二)城市土地计划供给与实际供给	(88)
(三)城市土地的供给价格	(91)
(四)城市房屋供给量	(99)
(五)城市商品房屋市场供给	(101)
(六)城市房屋供给预测	(104)
五、加强物业管理工作	(111)
(一)我国物业管理的发展和成就	(111)
(二)当前存在的主要问题	(112)
(三)引导并推动物业管理登上新台阶	(113)

第二篇 实务操作

一、房地产投资可行性分析	(117)
(一)房地产投资可行性研究	(117)

(二) 房地产投资项目经济评价·····	(123)
(三) 房地产投资决策·····	(127)
二、房地产金融 ·····	(135)
(一) 中国房地产金融概述·····	(135)
(二) 房地产信贷部资金来源与运用·····	(139)
(三) 房地产开发资金的筹集·····	(152)
(四) 房地产开发信贷管理·····	(165)
(五) 供楼业务的形成及其管理·····	(178)
三、购买土地 ·····	(185)
(一) 我国现行的土地制度·····	(185)
(二) 土地使用权出让的基本形式·····	(186)
(三) 投标报价·····	(188)
(四) 购买土地实例·····	(191)
四、房地产开发 ·····	(197)
(一) 工程勘察和规划设计·····	(197)
(二) 开发建设·····	(207)
(三) 工程建设招标和投标·····	(210)
(四) 建设工程监理·····	(214)
(五) 工程竣工验收·····	(215)
五、房地产交易 ·····	(216)
(一) 房地产出售·····	(216)
(二) 房地产租赁·····	(219)
(三) 房地产商品市场·····	(223)
(四) 个人购置·····	(228)
六、房地产估价 ·····	(230)
(一) 房地产价格·····	(230)
(二) 房地产估价的方法和程序·····	(234)
(三) 房地产估价人员的配备·····	(240)
七、房地产投资策略 ·····	(242)
(一) 投资策略的形成·····	(242)
(二) 投资阶段选择·····	(243)
(三) 投资地段选择·····	(245)
(四) 投资组合·····	(246)
(五) 房地产投资实况·····	(246)

第三篇 海外借鉴

一、房地产法律及行政管理 ·····	(251)
---------------------------	-------

(一)房地产开发经营的法制管理·····	(251)
(二)政府城市规划与房地产开发管理·····	(257)
(三)房地产的产权产籍管理·····	(264)
(四)房地产管理体制与机构设置·····	(270)
二、房地产的经济调控与管理 ·····	(274)
(一)房地产税收·····	(274)
(二)房地产金融·····	(283)
(三)房地产交易与价格管制·····	(290)
三、房地产开发经营 ·····	(298)
(一)房地产开发投资·····	(298)
(二)房地产开发建造·····	(308)
(三)房地产销售·····	(321)
四、房地产中介服务 ·····	(324)
(一)房地产估价·····	(324)
(二)房地产交易经纪·····	(330)
(三)物业管理·····	(337)

第四篇 政策法规

一、中华人民共和国城市房地产管理法·····	(345)
二、中华人民共和国土地管理法·····	(351)
三、中华人民共和国城市规划法·····	(357)
四、中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例·····	(361)
五、外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(365)
六、城市房地产开发管理暂行办法·····	(367)
七、城市商品房预售管理办法·····	(372)
八、城市房地产转让管理规定·····	(373)
九、划拨土地使用权管理暂行办法·····	(376)
十、城市住宅小区竣工综合验收管理办法·····	(379)
十一、城市国有土地使用权出让转让规划管理办法·····	(380)
十二、城市房地产市场估价管理暂行办法·····	(382)
十三、国务院关于发展房地产业若干问题的通知·····	(384)
十四、中华人民共和国土地管理法实施条例·····	(386)

第五篇 数据资料

主要参考和部分征引论著索引·····	(393)
--------------------	-------

第一篇 改革探索

一、概述	(407)
(一)劳动力市场	(407)
(二)社会经济发展与劳动力流动	(411)
(三)市场经济与劳动力市场	(414)
(四)在深化改革中促进劳动力市场的发展	(417)
二、劳动力市场的意义、性质和特点	(420)
(一)劳动力市场的意义	(420)
(二)劳动力市场的性质	(423)
(三)我国劳动力市场的特点	(426)
三、劳动就业管理与劳动力市场服务体系	(428)
(一)劳动就业管理	(428)
(二)劳动就业服务	(430)
(三)职业介绍机构	(435)
四、劳动力市场立法	(438)
(一)劳动力市场立法的地位	(438)
(二)劳动力市场立法的产生与发展	(440)
(三)劳动力市场立法的内容	(443)
(四)健全劳动力市场立法的对策	(449)
五、改革劳动管理体制	(452)
(一)劳动计划管理体制的形成与内容	(452)
(二)对劳动计划管理体制改革的初步探索	(456)
(三)建立全国统一的劳动力市场	(461)
六、配套改革措施	(468)
(一)转变政府职能	(468)
(二)发展职业教育	(470)
(三)完善社会保障体系	(474)
七、劳动力市场的宏观调控	(480)
(一)劳动力市场的宏观管理	(480)
(二)劳动力市场宏观调控体系	(483)
(三)劳动力流向调控的宏观政策	(487)

第二篇 实务对策

一、实务总则	(493)
(一)劳动法的立法目的与调整范围	(493)
(二)劳动者的权利与义务	(498)
(三)劳动就业政策	(502)
二、劳动力市场信息系统	(509)

(一)劳动力信息和劳动力市场信息系统·····	(509)
(二)职业介绍业务软件系统·····	(513)
(三)劳动力供求预测·····	(517)
三、职业介绍 ·····	(523)
(一)职业介绍的发展方向和工作目标·····	(523)
(二)职业介绍机构的基础建设和制度建设·····	(526)
(三)职业介绍工作操作程序·····	(528)
四、职业选择 ·····	(531)
(一)职业的概念·····	(531)
(二)职业分类·····	(535)
(三)职业选择·····	(541)
五、职业指导与素质测试 ·····	(545)
(一)职业指导·····	(545)
(二)职业素质测试·····	(549)
(三)问卷设计的原理与程序·····	(552)
六、职业培训 ·····	(555)
(一)职业培训的作用·····	(555)
(二)我国职业技术教育的目标、任务和方针 ·····	(556)
(三)发展职业培训事业的途径和措施·····	(557)
(四)职务技能标准与职业资格证书·····	(562)
七、劳动合同 ·····	(564)
(一)劳动合同的作用与内容·····	(564)
(二)订立劳动合同的程序·····	(565)
(三)劳动合同的实施·····	(566)
(四)劳动合同的解除·····	(568)
(五)集体合同·····	(572)
八、劳动时间 ·····	(576)
(一)工作时间的涵义和性质·····	(576)
(二)确定工作时间和休息时间的原则·····	(578)
(三)我国的工作时间制度·····	(579)
九、劳动工资 ·····	(586)
(一)企业基本工资制度·····	(586)
(二)企业单位工资的确定·····	(588)
(三)机关、事业单位工资的确定 ·····	(594)
(四)国家对各种假期工资的规定·····	(600)
十、劳动争议 ·····	(602)
(一)劳动争议的法律特征和基本原则·····	(602)
(二)劳动争议处理立法的发展和处理机构·····	(603)
(三)劳动争议的调解·····	(605)
(四)劳动争议的仲裁·····	(607)
(五)劳动争议的诉讼·····	(612)
十一、涉外劳动力市场 ·····	(615)

(一) 外资企业劳动管理中的国际惯例	(615)
(二) 外资企业的劳动管理制度	(618)
(三) 涉外劳动力市场管理的主要问题及改革方向	(620)
十二、国际劳务市场与中国劳务输出	(623)
(一) 国际劳务市场概况	(623)
(二) 中国劳务输出与境外劳动力在华就业的形式和管理	(624)
(三) 中国劳务输出的发展与问题	(627)
(四) 促进我国劳务输出事业发展的对策	(629)

第三篇 国外借鉴

一、就业管理	(633)
(一) 美国的职业教育和就业培训	(633)
(二) 日本的就业管理	(636)
(三) 原联邦德国的就业管理	(639)
(四) 瑞典的劳动力市场组织与管理	(641)
(五) 印度、英国、加拿大等国的就业与培训管理	(644)
(六) 国外劳动力市场的就业服务	(646)
二、劳务输出	(649)
(一) 亚洲国家劳务输出的实践与经验	(649)
(二) 菲律宾的海外就业管理	(653)
(三) 国际劳务流动的新趋势	(656)
三、劳动合同	(658)
(一) 劳动合同的订立	(659)
(二) 劳动合同的内容	(659)
(三) 劳动合同的期限和形式	(660)
(四) 劳动合同的变更和终止	(660)
四、劳动工资	(661)
(一) 美国劳动工资状况	(661)
(二) 德国工资制度	(670)
(三) 北美企业的劳动报酬管理	(674)
(四) 新加坡工资状况	(678)
五、劳动保护	(683)
(一) 国外对劳动保护的规定	(683)
(二) 世界各国对女职工特殊劳动保护的规定	(685)
(三) 国际公约和外国的—些劳动法规对未成年工的保护规定	(686)
六、劳动时间	(687)
(一) 国外工作时间制度的几种类型	(687)
(二) 国外对休息制度的规定	(688)
(三) 国际劳工组织的工时休假标准	(689)
(四) 国际劳工组织关于 40 小时工作周公约的内容	(690)

第四篇 政策法规

1. 中华人民共和国劳动法	(693)
2. 劳动部关于建立社会主义市场经济体制时期劳动体制改革总体设想	(701)
3. 中华人民共和国中外合资经营企业劳动管理规定	(713)
4. 劳动人事部关于中外合资经营企业劳动管理规定实施办法	(714)
5. 劳动部关于进一步改进和加强外商投资企业劳动工作的通知	(716)
6. 关于民办职业介绍机构管理问题的通知	(718)
7. 国营企业实行劳动合同制暂行规定	(719)
8. 劳动部、全国总工会关于切实保障企业职工合法权益的通知	(723)
9. 中华人民共和国未成年人保护法(摘录)	(724)
10. 中华人民共和国女职工劳动保护规定	(725)
11. 劳动部关于制定工人岗位规范的通知	(726)
12. 中华人民共和国工人考核条例	(729)
13. 劳动部、人事部关于职业资格证书的规定	(732)
14. 中华人民共和国劳动保险条例	(733)
15. 国有企业职工待业保险规定	(738)
16. 国有企业富余职工安置规定	(741)
17. 关于做好离退休人员管理服务工作的通知	(743)
18. 中华人民共和国企业劳动争议处理条例	(745)

第五篇 名录数据

一、中国劳动力状况统计表	(751)
二、中国劳动力在各主要部门的分配统计表	(752)
三、人口发展报告	(753)
四、主要参考和部分征引论著索引	(776)

第一篇

改革发展

一、中国房地产业的地位

(一) 房地产业的基本规定

1. 房地产业的基本概念

“房地产”在英文中译作“REAL ESTATE”。从狭义看包括土地(或地产)和房屋(或房产)两个组成部分,广义的“房地产”即国际上惯用的“不动产”,还包括房屋以外的其他建筑物,如桥梁、隧道、港口、水坝等和地上附着物,均具有位置固定、不可流动的特性。

在各国的经济生活中,房地产都占有十分重要的地位。可以说所有的经济活动都是在土地上(或者以上地为依托的建筑物里)进行的,“土地是财富之母”,发挥着生产要素的作用;一次产业离不开初级土地,二次、三次产业则离不开经过开发的土地,同时,住宅这一重要的房地产又是人们日常生活的必需消费品,随着经济的发展,人们倾向于把越来越多的收入用于居住消费上。

在一个典型的市场经济国家里,房地产的生产(开发)、分配、交换、使用等环节主要都是交由市场完成的,房地产市场是其整个市场体系的一个必要组成部分,房地产业也因此而成为一个重要的行业。

房产即房屋财产,它们按用途分为“住宅”和“非住宅”两大类,其中,前者主要是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一和最重要的生活资料。人们首先要有安身立命的所在,然后方能正常从事各项经济与社会活动。在现代社会中,住宅一般占到城市房屋总量的一半左右。

第二大类的“非住宅”,又可细分为生产用房、营业用房、行政用房和其它专业用房。生产用房主要是指诸如工业、运输交通业、建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等以及物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋。营业用房是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营性服务的第三产业所使用的房屋,它既包括直接用于营业活动的房屋,也包括办公室、仓库堆栈等辅助用房。行政用房是指党、政、工、团、机关、民主党派等的办公室用房及其辅助用房。其它专业用房包括文化、教育、科技、卫生、体育用房,外国驻华机构用房以及宗教用房等等。这些房屋都是城市中属于不同产权人的房屋财产,它们构成了城市房地产的主体。

地产即土地财产,按作用来说,它是“作为地基,作为场地,作为操作的基地发生作用”(《马克思

恩格斯全集》第25卷880页)。从构成上讲,它可分为:工业用地,包括工业企业用于建造厂房、仓库、实验室、办公室、生活服务用房的用地;生活居住用地,包括建造用于居住、行政、商业、服务业、文化、教育、科技、卫生、体育等方面的房屋和设施用地;对外交通用地,包括建造车站、港口、机场的房屋和设施用地;市政、公共设施用地,包括建造用于供水、排水、污水处理、道路、公共交通、煤气、集中供热、垃圾处理等方面的房屋和设施用地;公共绿化用地,包括公园、林带、森林公园、道路绿化、住宅小区绿化等用地;其它占用城市较大空间的用地,如军事用地、城市广场等。目前,我国城市建成区约1.5万平方公里,占国土面积的0.15%;市区面积9万多平方公里,占国土面积的1%左右。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业,它包括:“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,以及由此而形成的房地产市场。”因此,房地产业也可以称为房地产开发、经营与管理业,它属于第三产业。

2. 房地产业的任务

房地产业的劳动产品是房屋和土地。这里所说的土地是指将自然状态的土地进行加工改造,而后提供给城市作建筑地基或其它用途的土地,是经过开发的土地。自然形态的土地(“生地”),经过了场地平整和基础设施的整备等前期工作,变成了劳动产品(“熟地”)。在这个过程中,土地凝聚了人类劳动,其物质形态就是地形地貌的改变、道路的出现和地下基础设施的构筑。应该指出的是,房地产业的土地开发,不仅包括城市建设用地的开发,还包括原有城市用地的再开发。因此,房地产业的管理对象,除了上述的劳动产品外,还包括已征用、待开发的城市土地和非建造房屋用途的城市土地。从这个意义上来看,房地产业的任务主要有五个方面:

(1) 城镇房地产的综合开发

城镇房地产的综合开发包括土地的征用、拆迁安置、委托规划设计、组织土地开发与前期工作、地上建筑物与构筑物的施工建设、配套设施建设、房地产经营管理以及旧城区改造等工作。它是在过去“统建”方式基础上迅速发展起来的一种社会化大生产的房地产和城市建设的新型模式。

(2) 房地产经营管理

房地产经营管理包括土地使用权的出让、转让、地产抵押和房产的买卖、租赁和抵押管理等。房地产经营,一方面可以实现房地产价值、收回资金,用于房地产的再生产,另一方面可以实现房地产的使用价值,满足消费需求。

(3) 房屋的重建、维修和养护服务工作

房屋的重建是对没有保留价值的危旧房屋拆除重建,房屋的维修、养护则是对房屋进行定期修缮管理、社区服务等。从社会效益方面来说,这方面的工作是为了保持房屋的正常使用功能,保证用户的住用安全;从经济效益上来说,则是房地产开发在消费环节中的延续和价值的追加。

(4) 房地产的行业管理

现在我国城镇房地产行业有上万家企业、几个千厂、站、队、所,从业人员数百万,还包括各单位自己的一些管理与经营房地产的部门的人员,这些机构都应服从房地产主管部门的行业管理。

所谓行业管理主要是指制定行业的政策与法规,并据此对本行业实行宏观控制与管理。房地产业的行业管理,是指各级政府的房地产管理部门,对其管辖区内的房地产及其从事房地产开发、经营与管理、服务的单位实行统一的方针政策及法规的归口管理。当前房地产的行业管理分为两部分:一是直接管理,即对直管公房及其开发、经营与管理实行人、财、物的直接管理;二是间接管理,即对各单位的自管房产及其开发经营与管理的单位实行监督、检查及业务指导的间接管理。近几年

来,有些城市(如天津市、北京市的部分地区)实行房屋所有权和经营权分离的政策,将建好或购得的房屋交给房地产管理部门的房产信托(管理)公司,效果也很好。

(5) 房地产的科研、咨询及人才培养

房地产业的发展,离不开科技进步,也离不开一批从事房地产开发、经营、管理和服务方面的专门人才。如果说前面的几项工作都是房地产业的“硬件”,那么科研活动和人才培养则是房地产业的“软件”部分,它为房地产业的进一步发展提供可靠的科学论据确实的决策方针和专门人才,这是十分重要的,但目前在我国还未得到应有的重视。

3. 房地产业的运行机制

房地产业运行的全过程主要由三个阶段构成:

(1) **生产**。是指通过对自然状态的土地投入人类劳动,进行房屋和城市基础设施建设,获得房地产劳动产品的过程。其前提条件是获得可开发的土地。国家(具体到城市就是城市政府)可以依法征用集体所有的土地,将其变为国家所有,或者依法收回已投入使用的城市土地的使用权。然后,将土地使用权用有偿使用的方式,出让给土地开发经营单位或建设用地单位。

政府通过协议、招标、拍卖等方式,有偿地将土地使用权出让给房地产开发公司,由房地产开发公司组织进行房地产的开发的再开发活动,这是房地产开发中主要的生产活动。

(2) **流通**。是指房地产的劳动产品以及未经开发的“生地”进入市场,通过交易活动,实现其使用价值和价值的过程,主要有三种流通方式:

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,因此,它的生产和消费在地点上是相同的,只是通过买卖,也就是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管理,比一般商品的交易活动要复杂得多。

房地产租赁,这是房地产出售的另一种形式,是房地产的分期出售。房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润,究其实质仍然是流通领域的买卖关系。

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。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。对房地产开发公司来说,抵押贷款可用于解决资金不足的困难,对购房者来说,抵押贷款可有助于他们取得房屋的居住权,但是在到期无力归还贷款时,房屋仍由抵押银行收回。总之,抵押贷款是为适应房地产业发展而产生的一种市场行为,它对房地产业的发展及至对其它产业的资金融通都具有极为重要的意义。

目前,我国的房地产交易形式主要有两种:

一类是房地产经营单位的交易活动。这包括房地产开发和房地产经营企业。前者是将自己的劳动产品投放市场。后者是受权经营城市政府所有的房地产或是接受产权(房屋所有权和土地使用权)单位的委托,代理经营这些单位的房地产。

另一类是房地产产权所有者的交易活动,这其中既包括机关、团体、企事业单位,也包括居民个人。这是因为,随着企业承包、租赁、拍卖、抵押、兼并等资产流通形式的出现,企业之间的不动产转移也纳入了房地产市场管理的范畴,促使房地产产权所有人的交易活动日趋频繁。同时,住宅商品化也必使居民或产权单位的房地产交易大量增加。

(3) **消费**。是指房地产的劳动产品,经过市场交易转移到使用者手中,即进入消费环节。作为不动产的房产或地产,不仅具有固定性和使用持久性,而且可循环使用,不断增值。因此,在房地产长期消费过程中,对其要施以社会化的管理,进行严格的产权产籍管理,以维护产权人的合法权益;要