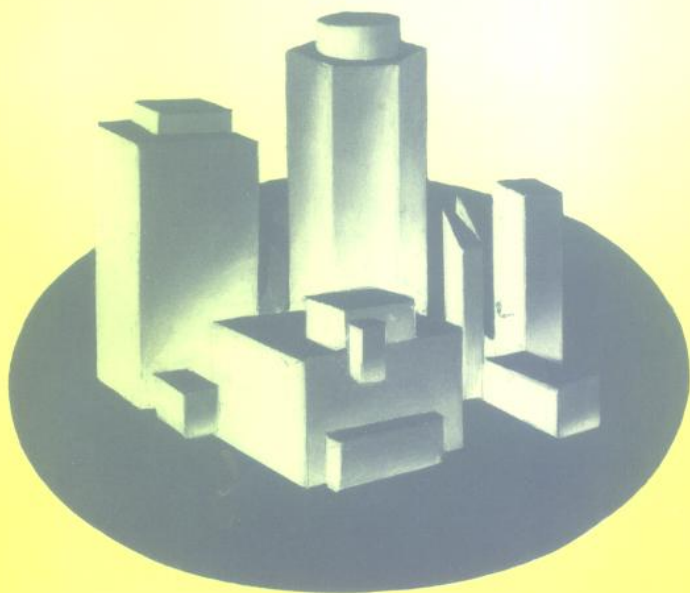


不动产研究丛书之一

CHENGZHEN BUDONGCHAN SHICHANG
JINGJI WENTI

城镇不动产市场 经济问题

主编 周 诚



南京出版社

不动产研究丛书之一



国防大学 2 065 6877 5

城镇 不动产市场 经济问题

主编 周 诚

CHENGZHEN BUDONGCHAN SHICHANG
JINGJI WENTI



南京出版社

意

平
冠
梁
杰

(苏)新登字第 009 号

图书在版编目(CIP)数据

城镇不动产市场经济问题/周诚主编. —南京:南京出版社,
1993. 11

(不动产研究丛书;1)

ISBN 7-80560-978-0

I. 城…

I. 周…

Ⅲ. ①不动产:市场建设-城市②市场建设:不动产-城市

IV. F293. 3

责任编辑 蔡 健

封面设计 杨晓岗

出版发行 南京出版社

(南京市湖南路 8 号)

邮 编 210009

照 排 南京金花园轻印刷中心

印 刷 江苏地矿竺桥印刷厂

版 次 1993 年 11 月第 1 版第 1 次印刷

开 本 850×1168 毫米 1/32

印 张 9.125

字 数 227 千字

印 数 0,001-2,500 册

定 价 8.00 元

加强不动产理论研究
促进房地产业健康发展

侯捷

一九九四年四月廿九

序

过去,我们的经济生活长期处在高度集中的计划经济体制下,房屋的商品属性被磨蚀殆尽,已做为福利品存在于社会分配之中;尽管有少量私人所有的房屋存在,但也岌岌可危。那个年代,拥有“房产”的人(仅仅是自己使用)讳莫如深,生怕与“资产阶级”挂钩,一些法规也带有“对私改造”的烙印,至今仍留有残痕。城镇土地收归国有后,被认为是大自然的恩赐,除私人需求要加以限制外,国家企事业单位可以予取予求。因此,“地产”观念更趋泯灭。尽管我们的日常语言中还保留着“房地产”这个词,但词意实质已与“产”意(财产)无关。

待到实行改革开放政策以后,特别是1992年小平同志南巡讲话解决了姓“社”姓“资”的根本问题以来,人们普遍悟出土地是第二财政来源,争相圈地开发,霎时间翻云覆雨交相炒作。然而,究其根本还只源于利益驱动,远远未观念上将房、地当做重要财产来看待。

英国哲学家柯林武德在《历史的观念》一书中曾经阐明:人们生活过的历史事件,绝非仅是一种现象,它和自然现象相区别的特质,就在于历史事件这类现象的背后,从头到尾都贯串着人们的思想。从此话可以看出,在房地产“不被认作”和“被认作”财产这两种现象的背后,存在着的是两种经济体制思想。

为了标明新的历史时期,标明新的历史现象背后的社会主义市场经济思想,标明房地回归到财产行列,我们使用了“不动产”这个名词。虽然“不动产”不仅仅指房地产,但房地产在“法学”上谓之

为“不动产”则是完全无讹的。

我们深感,经过几十年的洗刷,要真正树立起房地产财产观念,并非通过一个名词的更迭就能达到,否则,我们岂不成了远古时代会念咒语的巫师?!我们认为,在房地产观念的转换中,绝没有“众人皆醉我独醒”的先知(在宏观经济理论上,卓炯先生是个例外)。因为我们曾经拥护、实行过计划经济体制,并在思想上形成了思维定势;况且,我们正面临着具有中国特色的房地产市场的建立,经营管理机制的探索,产权(财产权利)的界定,价格体系科学而艺术的评估,融资体系(包括证券化运作)的创设,乃至法律法规的再造等等,真可谓任重而道远。

已经有人提醒:智力指数比国民生产总值更重要;一个社会最珍贵的资源是智力,最富竞争性的能力是智慧。有感于此,我们决定组编“不动产研究丛书”,希望从财产角度出发来研究房地产的经济活动。我们无意弄潮,只想联合一些孜孜以求的同道,认真探索具有中国特色的不动产应用理论;我们的目标不高,借用晋人王羲之的话说,就是“群籁虽参差,适我无非新”。改革开放是前所未有的事业,凡有益于改革开放事业的新观点、新见解,本丛书都乐于推荐给广大读者。

知识有深浅,能力有高低。我们希望“不动产研究丛书”能实现预期的社会效益,同时,也期待着读者和专家的指正。

夏万年

一九九四年四月于南京

目 录

第一章 城镇不动产市场经济概说	(1)
第一节 不动产的概念	(1)
第二节 不动产的特性	(6)
第三节 城镇不动产市场概念	(9)
第四节 城镇不动产市场要素	(13)
第五节 城镇不动产市场交易形式	(15)
第六节 我国建立城镇不动产市场的作用	(18)
第二章 城镇不动产市场的模式、结构与运行机制	(22)
第一节 城镇不动产市场模式	(22)
第二节 城镇不动产市场结构与功能	(27)
第三节 城镇不动产市场的运行特征与运行 机制	(33)
第三章 城镇不动产市场的建立和发育	(36)
第一节 城镇不动产市场建立的基础和环境 ...	(36)
第二节 我国城镇不动产市场建立的过程	(39)
第三节 对目前我国城镇不动产市场发育状况的 判断	(45)
第四节 促进我国城镇不动产市场发育的措施	(53)
第四章 城镇不动产的供求关系	(59)
第一节 城镇不动产的供给与需求	(60)
第二节 城镇不动产供求的影响因素	(66)

第三节	城镇不动产市场供求的平衡	(72)
第五章	城镇不动产的开发	(81)
第一节	城镇不动产开发的内容和特点	(81)
第二节	城镇不动产开发的决策与可行性研究	(86)
第三节	城镇不动产开发的程序与效益	(93)
第六章	城镇不动产市场中的土地产权.....	(108)
第一节	城镇土地产权的性质.....	(108)
第二节	城镇土地产权的结构与内容.....	(110)
第三节	我国城镇土地产权的主体与法人.....	(114)
第四节	我国城镇土地产权市场的形成.....	(119)
第五节	我国城镇土地产权市场权益的立法界定	(123)
第六节	我国行政划拨土地产权的权益关系.....	(129)
第七节	我国城镇土地产权隐形市场.....	(131)
第七章	城镇不动产市场中的价格.....	(136)
第一节	城镇不动产价格总论.....	(136)
第二节	城镇地产价格.....	(143)
第三节	城镇房产价格.....	(158)
第八章	城镇不动产市场中的金融.....	(177)
第一节	城镇不动产金融概述.....	(177)
第二节	我国城镇不动产金融沿革.....	(181)
第三节	城镇住房资金的良性循环.....	(189)
第四节	城镇不动产抵押贷款.....	(197)
第五节	城镇住房公积金与住房合作社制度.....	(211)
第九章	城镇不动产税收及其与不动产市场的关系	(218)
第一节	税收及不动产税收概说.....	(218)

第二节	城镇不动产税收与不动产市场的关系	(222)
第三节	我国目前的城镇不动产税种	(226)
第四节	关于我国城镇不动产税制改革的探讨	(235)
第十章	城镇不动产市场的管理与中介服务	(242)
第一节	加强城镇不动产市场管理的客观要求	(242)
第二节	城镇不动产市场的宏观管理	(247)
第三节	城镇不动产市场的微观管理	(252)
第四节	城镇不动产市场的中介服务	(261)
附录		
一、	建设部关于贯彻《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》有关问题的通知	(268)
二、	国家土地管理局关于加强宏观调控管好地产市场的通知	(271)
三、	建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产交易市场管理的通知	(276)
四、	中华人民共和国土地增值税暂行条例	(279)
后记		(282)

第一章 城镇不动产市场经济概说

第一节 不动产的概念

在探讨不动产市场问题以前，有必要首先明确究竟什么是不动产，以及与不动产有密切关系的一些概念，如房地产、房产、地产、物业等，而且要搞清这些概念之间的相互关系。

不动产 (Immovables, Real Estate, Real Property) 是法律术语，是财产中“动产”的对称，指不能移动位置或移动后会引引起性质、形状改变，造成经济损失的物，如土地、建筑物以及附着于土地上的树木等。^①从法律上来看，作为财产的不动产有两种

-
- ① a. 参见《法学辞典》(增订版)，上海辞书出版社 1984 年版，第 84 页。
- b. 见《牛津法律大辞典》(光明日报出版社 1988 年版) 第 433 页“不动产”条，该条认为不动产是“形体上不可移动的财产，特别是土地和附着于土地的财产，如建筑物”。另可见该书的“土地”条。
- c. 《不动产术语词典》(Barron's Educational Series, Inc., 1984 年英文版) 一书的“不动产”定义为：“在法律上指土地及一切不同程度上附着于土地之物。”(第 231 页)
- d. 有的不动产定义中包括农作物，有的则不包括。
- e. 林英彦教授在其所著《土地经济学通论》(文笙书局 1991 年版) 中指出：“在法律上，所谓不动产是土地及其定着物，又如船舶虽是属于动产，但一般都以准不动产处理。”(第 1011 页)

形态：一是作为有形财产（有体物）的土地、房屋等，另一是作为无形财产（无体物）的土地使用权、房屋使用权等。这是因为，土地和房屋的使用权均可有偿出让和转让，从而在这个意义上与拥有土地和房屋本身相似。

不动产的主要组成部分是地产和房产。其中，地产是指“土地财产”，即作为财产的土地，以区别作为自然物或生产资料、生活资料的土地；房产则是指“房屋财产”，即作为财产的房屋，以区别作为劳动产品（生产资料或生活资料）的房屋。作为财产的土地和房屋，不仅具有使用价值，而且具有价格，存在着有偿出让、转让、出租、抵押等问题。当然，“土地”与“地产”、“房屋”与“房产”这两对概念，在使用时难免有所交替，而且往往难以十分贴切，在本书中也难以避免。

什么是房地产？既然房产与地产是不动产的主要组成部分，那么，“房地产”与“不动产”的含义是否完全相同呢？“房地产”这一概念，主要流行于中国大陆，部分地流行于香港和台湾地区。到目前为止，人们所定义的房地产，其内涵并不完全一致。现将目前流行的主要定义概括介绍如下。

第一种观点认为，“房地产”与“不动产”是同一概念，而且“房地产”是“不动产”的原称，“不动产”只是“房地产”的别称。^①换言之，“房地产”包含了“不动产”的全部内涵。这是最广义的房地产概念。

第二种观点认为，“房地产——指的是一个国家、一个地区、一个城市所有的房产与地产。”^②在这里，不再直接把“房地产”与

① “房地产由于其位置固定，不能移动，因而往往又被称之为不动产”（张元端主编：《房地产开发经营手册》，知识出版社1993年版，第1页）。在这里，“房地产”被认为是原称，“不动产”则被认为是别称。

② 李工有：《房地产经营与开发》，同济大学出版社1991年版，第2页。

“不动产”划等号，而认为“房地产”是一定范围（全国、地区、城市）内全部房产与地产的总合。换言之，除全部房产外，无论是否与房产相结合，城乡全部地产均包括在“房地产”的范围之内。这种观点所提出的“房地产”概念的内涵和外延，均与第一种观点略同。简言之，这种观点认为：房地产=房产+地产。

第三种观点认为，“房地产”是房屋财产与土地财产的总称（或“合称”），“是指房屋建筑和建筑地块有机组成的整体”^①。这一观点更为确切的表达则是，“房屋建筑和其建筑地块所组成的有机整体”^②。

分析、对比以上三种不同观点不难看出，“房地产”的第三种诠释是最为确切的。它把房产及与房产发生直接、具体联系的地产（包括房屋的地基、房屋的附属土地——包括楼间空地、楼间绿地、直接服务于房屋的道路等）作为房地产的组成部分，其理由是充分的，是具有实际意义的。这种房地产不仅存在于城市，而且存在于农村。上述第一种观点，把房地产视为不动产的本称，不动产反而成了房地产的别称，不仅混淆了概念的“源”与“流”，而且在概念的外延上有以偏概全之弊，所以并不可取。^③上述第二种观点，把一定范围内的全部房产与地产统统称为房地产，而不

① 张元端主编：《中国房地产业业务指南》，黑龙江科学技术出版社 1991 年版，第 1 页。另北京市房地产管理局主编的《房地产业常用词典》中的“房地产”定义为，“房地产开发、建设等物质生产过程的产品，包括房屋建筑和建筑地段”（中国建筑工业出版社 1992 年版，第 1 页）。

② 汤树华等主编：《中国房地产实务全书》，新时代出版社 1992 年版，第 3 页。

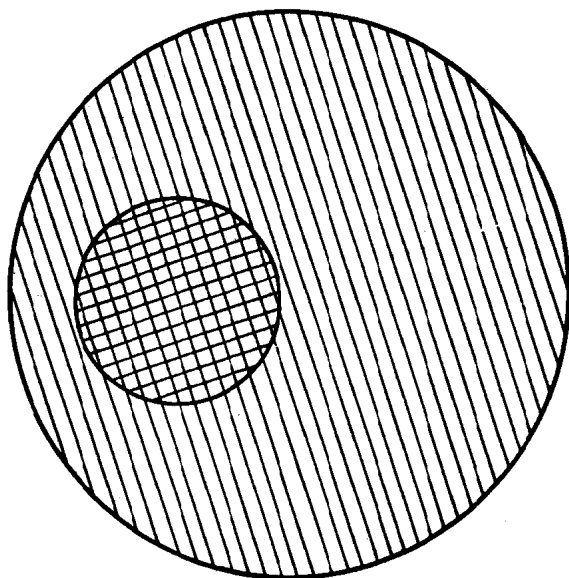
③ 在前引汤树华主编著作的同一页中写道：“实际上，称房地产为不动产，只是不动产概念的狭义解释或通俗解释。不动产的广义概念还包括其他不能移动，或一移动就要丧失很大价值的物体，如水坝、地下工程、港口、其他建筑等等。”

问二者之间是否具有直接、具体的联系，显然是没有实际意义因而不是不恰当的。例如，按照这种观点，则不仅城乡建筑物及与其发生直接、具体联系的地产包括在不动产的范围内，而且农田、林地、河流、湖泊等等与房产无直接关系的土地，也被列入了房地产，岂不是无端扩大了房地产概念的外延么？（参见下图）

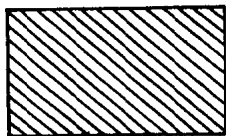
明确什么是房地产之后，在这里进一步探索一下地产与房产的相互关系。有一种看法认为，地产与房产是一种完全不可分割的财产。这种看法是不恰当的。实际上，两者虽然关系密切，但各自分别是独立的财产。虽然房屋固着于土地之上，不可能脱离土地而独立存在，但土地却并不仅仅是房屋的基地，它还是树木、农作物、道路等非房屋的承载者，即地产的存在并不以房产的存在为前提。

地产与房产都是不动产的主要组成部分，但二者却存在着显著的、甚至是原则的差别。地产是由无劳动价值的土地物质（即自然土地）和有劳动价值的土地资本（即由劳动所创造的固定资产）所组成的，而房产完全是劳动产品；地产的价格主要取决于其位置和供求，而房产的价格则主要取决于其劳动价值量；土地具有稀缺性，地产会因供不应求而不断增值，而房屋则除因外部投资的辐射而增值外，还会因不断折旧而不断减值；土地的寿命是无限的，而房产的寿命却是有限的，存在着更新、重置的问题；地产的经济运行所遵循的主要是地租规律，房产的经济运行所遵循的则主要是价值规律。可见，地产与房产是具有不同属性和特征两种不同财产，不可“合二为一”。台湾著名土地经济学家林英彦教授指出：在台湾，“在法律上将土地与建筑物视为不同之不动产，两者并不形成一个全体之构造物而为土地所有权之标的”。^① 笔者认为，林教授的这种概括是具有普遍意义的。

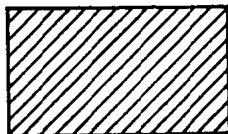
^① 林英彦：《不动产估价》，1988年版，第148页。



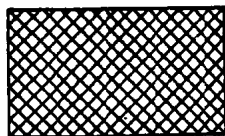
地 产



房 产



房 地 产



地产、房产、房地产的空间范围示意图

本图说明：地产的空间范围大于房产；房产的空间范围小于地产；房地产的空间范围仅限于房产与地产直接、紧密结合的部分。

地产与房产既然是两种不同的财产，在管理时就要按照其各自运行所遵循的经济规律办事，因势利导，促进地产业和房产业的顺利发展。例如，地产与房产的开发、估价、盈亏应分别考察，不应混为一谈。当然，作为房地产组成部分的房产和地产，毕竟具有直接的、密切的联系，在强调其区别的同时，也不应忽略这一点。例如，土地的恰当利用，不仅可提高地产的价格和收益，而且会对附着于其上的房产产生积极的影响；同样，地上建筑物或建筑群的用途、质量、造价等，也必然会影响到作为基地的地产的“身价”；地产与房产权利的转移，往往是同步的（如土地使用权的转让，意味着房产所有权随之转让；反之亦然）。

在香港流行的物业一词，近几年来已传布到内地。究竟什么是物业呢？在香港，物业（Property）实际上是由不动产（Real Property）演化而来的一个特定概念，指的是一个不动产单位，如一幢住宅楼、一套住宅、一座工业楼、一套办公房等等。其单位可大可小，大单位可分割为小单位。^① 因此，“物业”并不简单地等同于不动产或房地产的整体，而是指具体的一宗不动产或房地产。换言之，不可把“物业”与“不动产”看成是同一概念的不同表达形式。

第二节 不动产的特性

在这里，对于作为不动产主要组成部分的地产和房产的主要特性，以及主要由地产和房产组成的不动产的特性，结合着加以分析。这一问题可从以下几个方面来看。

^① 参见李宗鄂：《香港房地产法》，商务印书馆香港分馆 1988 年版，第 9 页。

1. 位置。地产的位置是固定的。交通条件的变化会改变其可及程度（可通达程度），城市、工矿企业、海港等等的建设，会改变其交往程度，即改变其相对位置，但不会改变其经纬度位置。房产固着于土地之上，其特征与地产相同。因此，整个不动产的最基本特征之一就是位置的固定性。位置的固定性，进一步决定了不动产具有区域性。由于位置固定，各不同位置的自然、经济、社会等条件各不相同，再加上房产在式样、朝向、规模、高度、材料、装饰、设备等等方面的千差万别，就形成不动产的个别性。正如没有两个长得一模一样的人一样，也没有两宗一模一样的不动产。或者用香港流行的术语来说：没有两宗相同的“物业”。

2. 数量。地产的可能供给量，是受大自然制约的，是一个有限的量；不同用途的地产，只能在自然土地的总供给量之内分配和相互转移。简言之，地产供给具有有限性。房产的供给量虽然不同于地产，但在有限的地产基础上可能形成的房产总量，也自然是有限的。从而，整个不动产的供给，就不可能不具有一定程度的有限性。在城镇，特别是经济发达地区的大中城市以及工矿区、旅游胜地等，由于土地资源有限，需求日趋旺盛，供不应求的局面日趋明显，使得地产的供给具有稀缺性。由于地产具有有限性甚至稀缺性，又是人们所不可缺少的，而且其物理性状决定了其具有可垄断性，于是就使得地产的所有者能够垄断地产，要求较高的地租和地价。诸如此类，都是由地产的有限性所派生出来的特性。

3. 再生。在自然资源中，有的是可再生资源，如生物资源；有的是不可再生资源，如土地及其主要组成部分，包括土壤、水、岩石、矿藏等。作为资产的土地，其母质是作为自然资源的土地，这就决定了土地资产的基础部分是不可再生的。因此，尽管土地资产的劳动产品部分是可再生的，但其数量就不能不受到其母质的制约。就整体而言，地产在相当大程度上具有不可再生性。至于

房产，由于它完全是劳动产品，自然就有一个“建造——磨损——灭失——再生”的过程。总之，从“再生”的角度看，不动产具有二重性。

4. 构成。地产是由作为自然资源的土地物质和作为劳动产品的土地资本（即人类向土地投入的物化劳动和活劳动所形成的土地固定资产）这两部分所构成的。房产则是单纯由人类劳动所创造的产品所构成的。这意味着，前者的构成具有复合性，后者则具有单一性。这样，主要由地产和房产所组成的不动产，便是由自然资源和劳动产品所构成的了。这就是不动产构成的二元性。

5. 价格决定。地产中的自然资源部分的价格主要是由供求状况决定的，而其劳动产品部分的价格则主要是由社会必要劳动量决定的；房产价格也主要是由社会必要劳动量决定的。此外，地产和房产的价格都会受外部投资的影响而在不同程度上增值（个别情况下减值）。整个不动产就具有价格决定多元性。

6. 价格变动。由于受供不应求的影响及受到外部投资的辐射，地产价格通常呈现不断增长的态势；房产价格则不然，它既会受供求关系及外部投资辐射的影响而增长，又会因不断折旧而降低，并且最终会因物质和精神磨损而报废。这样看来，不动产价格的变动，归根结底还是取决于地产。就整体而言，它具有价格趋升性。

7. 使用期。一般而言，地产的自然资源部分，其使用价值永久不会消失，具有恒久性；地产的劳动产品部分和房产，其使用价值可维持很长的时间，具有长久性。因此，就整个不动产而言，部分使用价值具有恒久性，另部分具有长久性。

8. 用途。整个不动产具有用途广泛性的特征，而且在各用途之间具有一定程度的互换性。如地产可用于各行各业，既是生产资料，又是生活资料；住宅兼具生存资料、享受资料、发展资料等特征；等等。