

# 向市场经济体制转轨 丛书

主编 刘国光

包宗华 著

# 房地产 先导产业与泡沫经济

## 丛书目录

财税：

体制突破与利益重组

金融：

体制变迁与松紧转换

投资：

主体多元化与方式多样化

汇率：

多轨合并与适度管制

产权：

国有企业改革与国有资产监管

劳力：

冗员失业与企业效率

房地产：

先导产业与泡沫经济

中国财政经济出版社

《向市场经济体制转轨》丛书

主编 刘国光

# 房地产：先导产业与泡沫经济

包宗华 著

中国财政经济出版社

**(京)新登字 038 号**

《向市场经济体制转轨》丛书

主编 刘国光

**房地产：先导产业与泡沫经济**

包宗华 著

\*

中国财经出版社出版

(北京东城大佛寺东街 8 号)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经销

北京财经印刷厂印制

\*

850×1168 毫米 32 开 7.125 印张 166 000 字

1993 年 12 月第 1 版 1993 年 12 月北京第 1 次印刷

印数：1—3 500 定价：6.70 元

ISBN 7-5005-2447-1 / F·2320

(图书出现质量问题,本社负责调换)

GDD77/00

《向市场经济体制转轨》  
丛书编委会

主 编： 刘国光

副主编： 牛仁亮 宋光茂

特约编委：(以姓氏笔划为序)

马建堂	李剑阁	李晓西
陈东琪	周桂元	钟朋荣
郭树清	樊 纲	

## 序 言

1992年之后,我国经济体制改革进入了一个新的阶段。这一阶段与以前的改革相比,有两个显著特点:一是改革的目标进一步明确,这就是建立社会主义市场经济体制,这就使我们在改革方向上避免摸来摸去的状况,少走许多弯路;二是改革的难度、从而改革的风险明显增大了。在此之前我们把相对容易改的环节和方面都力所能及地进行了改革,取得了许多重大成就,但遗留下来的问题都要求打一场改革的攻坚战。要求我们有更大的勇气和力量,做更周密的安排。而且在这新一轮改革的推进过程中,改革的风险和难度还会边际递增。当然,改革的收益也会相应增大。

达到第二轮改革的目标,当前最紧迫的任务就是建立起社会主义市场经济体制的基本框架,在若干主要方面逐步实现从计划经济体制向社会主义市场经济体制过渡,从现行的双重体制向单一体制转轨,加快已经明显滞后了的财税、金融等体制的改革步伐。《向市场经济体制转轨》丛书,涉及到了财税体制、金融体制、投资体制、汇率体制以及企业、劳动和房地产管理制度等七个专题。可以说,这些选题涵盖了现阶段体制转轨的一些主要方面。当然,这还不是全部,而且这些体制之间的配套也很重要。

上述诸方面的改革,都会涉及到一个利益关系的调整问题,例如,财税体制改革就会直接改变中央政府和地方政府之间的财政分配格局;金融体制改革要求明确划清中央银行与商业银行、政策性银行与商业银行之间的职能范围,也涉及利益关系;通过汇率管

理体制的改革理顺外贸企业与生产企业的利益关系、政府与创汇企业的外汇分成关系；等等。通过利益关系的调整，引导各相关经济主体重新划定自己配置资源的边界，以适应市场经济运转的要求，提高全社会的资源配置效率。这里的深层困难就在于，利益关系的调整在短期内不但是“非同步增进”的，而且不是“同增”的，而是“有增有减”。利益增进者会在改革的实际行动上支持和拥护改革，成为改革的推动力量；而利益在短期内受到削弱者难免会自觉不自觉地产生阻力。这就要求我们，在改革的具体操作上尽可能地平衡利益关系，以减轻改革的阻力。

处理好改革与发展的关系，是平衡利益关系、减轻改革阻力的一个基本课题。一个合理的发展速度，即把馅饼做大，是增进经济社会主体利益的源泉。在其他因素既定的条件下它可以使利益增加者利益增加幅度更大一些，使利益受到削弱者削弱幅度更小一些。但是，改革又离不开一个宽松的经济环境，发展速度过快，经济环境偏紧，引起严重的通货膨胀，这就会置改革于进退维谷之地。

尽管新一轮改革会遇到许多困难，但不论怎么说，我们已经有了十几年改革的宝贵经验，有了一个正确的改革目标，最终完成体制转轨的任务，实现市场取向的目标是无可置疑的。

刘国光

1993.11.10

# 目 录

<b>第一章 概论</b> .....	( 1 )
第一节 房地产与房地产业 .....	( 2 )
第二节 房地产业经济活动的基本条件 .....	( 10 )
第三节 房地产业经济活动的结构 .....	( 15 )
第四节 房地产和房地产业的特性 .....	( 21 )
<b>第二章 我国房地产业发展的历史回顾与展望</b> .....	( 25 )
第一节 房地产业的“休眠”时期和“复苏”时期 .....	( 25 )
第二节 房地产业在国民经济中的重要地位和 作用 .....	( 27 )
第三节 1992 年出现的房地产热及其暴露的问题 ..	( 32 )
第四节 出路——改革与发展 .....	( 36 )
<b>第三章 土地:从无偿占用到有偿使用</b> .....	( 38 )
第一节 地租与土地价 .....	( 38 )
第二节 土地使用制度的改革涵义 .....	( 47 )
第三节 政府与房地产一级市场 .....	( 51 )
<b>第四章 房屋:从非商品化到商品化</b> .....	( 58 )
第一节 房屋商品化是经济改革的一大举措 .....	( 58 )
第二节 房屋的销售、出租和价格 .....	( 67 )
第三节 对房屋价格的调控 .....	( 74 )
<b>第五章 住房中的问题和住房制度改革</b> .....	( 91 )
第一节 住房问题的基本概念 .....	( 91 )

第二节	改革的目标、原则、方法和步骤	(95)
第三节	住房新体制和配套改革	(123)
<b>第六章</b>	<b>房地产市场</b>	<b>(126)</b>
第一节	房地产市场的特征、形成要素	(126)
第二节	房地产市场的流通形式和三级市场	(129)
第三节	规范市场行为	(133)
第四节	房地产业改革与发展的关键环节	(141)
<b>第七章</b>	<b>房地产的开发与经营</b>	<b>(145)</b>
第一节	房地产综合开发的发展历程	(145)
第二节	综合开发的重要作用	(147)
第三节	房地产的经营与改革	(151)
第四节	对房地产经营的调控与管理	(153)
<b>第八章</b>	<b>房地产与政府的财政收入</b>	<b>(157)</b>
第一节	房地产税是国外地方政府财政收入的主要来源	(157)
第二节	我国的城市房地产税费	(162)
第三节	中央和地方分税	(164)
<b>第九章</b>	<b>房地产金融</b>	<b>(168)</b>
第一节	房地产业与金融业的关系	(168)
第二节	房地产金融的产生及其主要内容	(172)
第三节	房地产金融的组织机构	(176)
<b>第十章</b>	<b>房地产的法律体系</b>	<b>(188)</b>
第一节	法制是发展房地产业和市场经济的基本保证	(188)
第二节	制定《房地产法律体系规划方案》的重要性和原则	(193)
第三节	房地产法律体系的基本框架	(196)



第四节	加快房地产法制建设 .....	(200)
<b>第十一章</b>	<b>我国房地产和房地产业的发展目标 .....</b>	<b>(202)</b>
第一节	逐步增长房地产业在国民经济生产总值 中占有的百分比 .....	(202)
第二节	大力实行城市土地有偿使用 .....	(204)
第三节	发挥优势 克服弱点 加速前进 .....	(208)
<b>附录</b>	<b>对日本“泡沫经济”的分析 .....</b>	<b>(211)</b>
第一节	地价猛涨是日本“泡沫经济”的重要表现 ...	(211)
第二节	土地价格猛涨带来的问题 .....	(212)
第三节	分析与启示 .....	(215)
<b>结束语</b>	.....	<b>(218)</b>

# 第一章 概 论

房地产是人们进行生活、学习、工作和生产等活动的重要载体。它既是必不可少的生活资料,又是重要的生产要素。

房地产业就是进行房地产开发(包括组织建设)、经营、管理、服务的行业,属于第三产业。

由于绝大多数行业的业务活动都是在房地产这个基础上进行的,所以房地产业属于国民经济的基础性产业。由于这个原因,各行各业都拥有相当数量的房地产,它们都是大小不等的“房地产主”。由于各行各业拥有的房地产在整个国家的固定资产中占有很大的比重,因此,房地产是国家和社会的一笔巨大财富。

各行各业的发展,固然可以采取对现有企业进行挖潜改造的办法,但从长远的观点来看,经济发展总得不断地通过新建来扩大再生产。从这个角度来讲,各行各业的发展,必须率先开发本行业的房地产,所以,房地产在国民经济中,属于先导性产业。而房地产业的发展,还可以带动许多相关产业的发展。这是房地产业先导性的另一种表现。

由于房地产业在国民经济中具有重要的地位和作用,不少国家的房地产业已经成为国民经济的支柱性产业。

但是,在新中国成立以后一个相当长的历史时期里,房地产业的经营活动停止了,房地产业的作用不能发挥,房地产业的重要作用得不到承认。

为此,总结我国房地产业发展的经验与教训,研究房地产业的

改革与发展,具有十分重要的现实意义和长远意义。

房地产业是一个风险产业,在国民经济发展顺利的时期,它会率先发展并获取相当高的利润,而在国民经济的萧条时期,它也会首先“滑坡”而产生较大的亏损。直至今日,许多发达国家的房地产业仍然是“荣衰更替”地波浪式地发展。然而日本却例外。日本自1955年至1990年的30年间,房地产的价格持续猛增,只升不降,其增长速度远远高于国民经济增长速度。这就是国际经济学界议论甚多的“泡沫经济”的主要组成部分。为什么日本会不依照大多数发达国家“荣衰更替”的规律而能30年只升不降?为什么这种现象被经济学家叫做“泡沫经济”,本书将用一章的篇幅来进行初步的剖析,以便能从中得到启示,吸取一些能为我所用的经济教训。

本书虽然不可避免地要讲一些基本概念和基本理论,但重点是对一些现实性强的大问题进行研讨,特别是一些有争论的问题,而对于一些具体问题则未多着笔。

由于房地产业是一个处于“复苏”时期的产业,或者叫做新兴的产业。如何走出一条具有中国特色的发展房地产业的道路,大家正在探索,人们对于许多问题存在着不同认识也是正常的。本书在涉及一些不同认识时,既简要地介绍不同的观点,也表达作者的认识。这不是作结论,而是以此为“引玉之砖”,希望有更多的有识之士来进行研讨。

## 第一节 房地产与房地产业

### 一、房地产

房地产系指通过人类劳动建造的房屋和与房屋相关的土地。

也可以说,房地产是房屋(含与房屋相关的其他建筑物、构筑物)财产和房屋相关的土地财产的总称。还有一种说法是,城镇的土地(经过开发品)是发展社会经济与改善人民生活载体,是国家所有的财富。因此,从广义上说,城镇的土地全部属于房地产的范畴。

很明显,按以上意义界定的房地产中的房产和地产的关系是(广义的房地产除外),这些地产是用来建设房屋的,这些房屋是在相关的土地上建起来的,从而形成了一个不可分离的整体。特别是在社会经济活动中,房地产更能表现其内在的整体性和不可分割性。具体地说,从房屋建筑开始,直至房地产的买卖、租赁、赠与、抵押等各种活动,房地产都是一个不可分割的整体。因此,把它叫做房地产,也是我国的通用词。

由于房屋及其相关的土地是不能移动的,所以房地产又被称为不动产。在旧中国的法规中,房地产就叫做不动产,包括土地和建筑物等地上物。日本国也是使用汉字不动产来表达的。其他各国用本国文字表达,也是表示房地产或不动产的意思,其包括的内容基本上是一致的。为了求得在国内用词的统一和规范,一律用房地产来表示。

曾经有人在区别房地产用地和非房地产用地时,提出了土地是资源,房地产是资产的论点。根据这种论点,他们认为房地产就是房屋财产和土地财产的总称。据调查,在实行土地私有制的国家里,农场主拥有的耕地,牧场主拥有的牧场,……都是他们的私有财产。从理论上讲,用于第一产业的土地,都是经过开发的土地,都具有资产属性。人们常说,土地是国家的宝贵资源,那是从宏观角度来看待土地重要作用的表述,而不能用以作为有房地产的土地才是资产,而其他土地不是资产的论据。因此,把房地产解释为房屋及其相关的土地可能更准确些。

房地产不仅是一笔巨大的资产,而且也是重要的生产要素之一。1987年10月中国共产党的十三大报告中指出:“社会主义的市场体系,不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应该包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场;单一的商品市场不可能很好发挥市场机制的作用。”这个文件,第一次明确了房地产的生产要素性质。

由于房地产的密不可分性,所以房地产的分类一般是以房屋的用途来分类的,主要有五类:

(一)生产用房地产

是指第二产业作为基本要素使用的房地产。包括工业、交通运输业和建筑业等生产部门使用的房屋,包括厂房、仓库、车站、港口、机场、实验室、办公室服务用房和相关的土地。

(二)住宅用房地产

是指人们居住用的房地产。包括各种类型的住宅和相关的土地。

(三)营业用房地产

是指第三产业用的房地产。包括商店、银行、邮电、旅馆、饭店及其他经营服务性行业直接使用的房屋、辅助用房屋和相关的土地。

(四)行政用房地产

是指行政机关用的房地产。包括中国共产党和各民主党派、各级政府、军事机关、工人、青年、妇女等各群众团体等的办公用房、辅助用房和相关的土地。

(五)其他专业用房地产

是指除以上四类房地产外其他专业用房地产。包括文化、教育、科技、卫生、体育、宗教以及外国驻华机构用的房屋、辅助用房和相关的土地。

由于住宅在城市房屋中,大约占二分之一的比重,又由于住宅的重要社会意义,在国际上通常把房地产简称为两大类,即住宅房地产和非住宅房地产。

对于房地产的地产包括的范围,主要有两种计算范围:

一是,以上五类房地产中的地产,对于农村来说,这五类房地产就可以包括了。

二是,根据城市土地“作为地基,作为场地,作为操作的基地发生作用(见《马克思恩格斯全集》第25卷第880页)的原则,整个城市的土地都是直接或间接地为人们的生活、学习、工作、生产服务的,都应归纳入房地产的地产之列,也就是房地产中的“相关土地”应该予以扩展。因此,除了以上五类房地产包括的地产外,还有三类既与之密切相关又相对独立的地产,它们是:

#### 1. 市政、公用设施用地

是指用于建造各种基础设施用的土地。包括城市供水、排水、污水处理、道路、桥梁、煤气、电力、电讯、供热等基础设施使用的地产。管理这些设施的部门或单位也有一定的房地产,但与它所管辖的设施所占用的地产不成正常比例,所以把基础设施用地单独划分出来更合适一些。

#### 2. 公共绿化用地

是指城市区域内的公园、林带、森林公园、道路及街心的绿化带等占用的地产。主要是为改善城市生态环境和群众休憩之用的。其中,公园内也有一定房屋,但一般情况下房少地广,故应划归绿化用地。

目前,有些发达国家为了增加城市绿化覆盖面积的比重,以改善生态环境,采取了公私并举的办法。除了政府出钱管理的公园和绿化带外,还鼓励私人建高尔夫球场和私家公园。这样做的好处是,可以增加城市绿地比重,又可以减少政府用于维护绿地的日

常费用。这种作法取决于私人的经济实力和城市的土地供应能力,在借鉴这种做法时要从本地的实际出发,而不能生搬硬套。

### (三)其他用途的地产

包括城市广场,军事设施用地以及其他用途的地产。

## 二、房地产业

关于房地产业的释义,在我国有一个发展变化的过程。为此,有必要先了解一下国际上有关释义。

### (一)国际上的有关释义

联合国在1968年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》中,把经济活动分为十大类,房地产业属于第八类,由四个部分组成:出租和经营房地产(非住宅建筑;公寓房间、住宅);进行土地功能分区和房地产开发(用自己的帐户);不动产出租人;通过合同或收费方式”经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。

在美国的产业分类标准中,全部产业划分为十大类,房地产业列入第七类,含两个细分类,包括五个子行业:房地产经营(除去开发商)和租赁房屋经纪人;拍卖商品和管理者;房地产产权服务公司;小区规划分类和开发;自建自卖的建筑商。

加拿大的产业分类与美国相近,房地产业属于第九大类,它包括以下行业:各类房地产(公寓、旅馆、住宅,非住宅建筑物、写字楼、永久性旅游点)经营商;各类房地产租赁机构;房地产买卖代理机构、代理商和经纪人;房地产评估、房地产管理商;房地产与保险结合的业务机构;房地产与保险、担保、法律事务相结合的业务机构。

香港的经济活动分类与联合国的分类基本相同,只是将其第八项中的房地产业称为“地产”,含义则与联合国分类的房地产基

本相同。另外,在第十项“其它未作界定的经济行为”列入“楼宇业权所产生的服务”行业。香港的房地产业包括“地产业”和楼宇业权两个方面:“地产业”包括房地产开展公司、房地产经济行、楼宇出租、房屋管理公司及楼宇清洁服务公司等;楼宇业权,是指业主以个人身份为租房者提供的出租服务,以及住户、政府及私人非牟利团体等以业主身份为自己提供的服务。

## (二)我国的有关释义

如前所述,旧中国的法规中,将房地产称为不动产。但在新中国成立以后一个相当长的时间里,一直未把房地产业作为一个行业来对待。直至1984年5月15日的《政府工作报告》中,才提出了“开展房地产经营业务”的概念。并在《政府工作报告》的名词解释中做了如下说明:

“房地产经营系指对城市各种房屋、包括厂房、仓库、住宅和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育用房的建造、维修、装饰、租赁、买卖、使用、交换等,按照价值规律所进行的经营活动。”这个解释,已经开始承认房地产业的活动。

1984年12月1日,由国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局批准颁发的《国民经济行业分类和代码》(中华人民共和国国家标准 GB4754-84)中的第七类,列有房地产管理业(编号VII-8000),其内容为:“包括对住宅、土地的管理和经营单位;房产开发公司及房管所兼营的房屋的零星维修。”同时规定:“本标准供基层企业、事业单位、国家机关、社会团体划分行业使用。在计划、统计、财务会计、工商管理中,按照本标准的规定,处理行业分类资料,进行有关的分析研究工作”。

应该指出,在当时历史条件下,首次提出房地产管理业,是一个大突破、大进步。但它也毕竟有其历史局限性,就是它提的是房地产管理业而不是房地产业,与国际上的通常提法不对口。由于



这个提法的局限,所包括的内容也不完全。

1985年5月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告》中,房地产业属于第三产业的第二层次。这是为房地产业正名的一个重要文件。

1987年11月20日原城乡建设环境保护部《关于发展城市房地产业的报告》中,对房地产业的释义作了进一步的阐述:“房地产业包括:土地的开发,房屋的建筑、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。”这种表述所包含的内容比1984年的表述又有很大的进步,其历史功绩应予肯定。但它的缺陷也是很明显的,因为它讲的是房地产业经营活动的内容,甚至包括经营活动的场所。

而国际上的表述方法,主要是讲房地产业是由从事房地产经营活动的企业、中介机构、经济人组成的。所以,上面的表述中除了市场的内容应删去外,如果加上从事以上活动的各种法人单位,就组成了房地产业,从表述“产业”的要求来讲,可能就比较完整了。

最近几年来,许多报刊杂志刊登的文章中,对房地产业的释义作了不尽相同的解释。其主要原因在于,一个国家的行业释义,应由这个国家颁布的《国民经济行业分类和代码》作的解释为准。而我国1984年颁布的《国民经济行业分类和代码》对房地产业的释义有着明显的缺陷,迄今又未来得及修改补充,因而出现了这种“百家争鸣”的局面。

如果将报刊上发表的释义加以分析,可以概括为两种:一是,房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业,并由从事以上活动的各类单位所组成;二是,房地产业是从事房地产开发、建设、经营、管理和服务的产业,并由从事以上活动的各类单位所