



中国房地产市场

张跃庆 杨小泽 主编

中国经济出版社

504100



2 019 1752 3

中国房地产市场

张跃庆 杨小泽 主编



中国经济出版社

责任编辑 吴 江 孟赤萍
技术编辑 任志珍
封面装祯 曹映红

中国房地产市场

张跃庆 杨小泽 主编

中国经济出版社出版
河北省沙河市第二印刷厂印刷
新华书店经销

850×1168毫米 1/32 14.5印张 354千字
1991年8月第一版 1991年8月第一次印刷
印数：00,001—5,000
ISBN 7-5017-1113-5 F·723
定价：8.40元

促進我國房
地產市場的
健全和健全
需要這樣一
部工具書

于光遠



一九八〇年
七月

培育房地產市場，
服務奔向小康，
保護人民利益，
促進多建屋房。

為《中國房地產市場》一書出版題

蕭 桐 一九九一年四月

顾 问	于光远	肖 桐		
特约编审	张元端	韩立栋		
主 编	张跃庆	杨小泽		
副主 编	高焕之	任卫东	赵泽生	
编 委	(按姓氏	笔划为序)	于书香	石长江
	吉勇夫	苏金玉	吴 江	张连城
	陈时望	赵济洪	曹映红	魏后凯
特约编辑	俞小平			

前 言

住房是人民群众最必要的生活必需品之一。住房问题一般是随着城市化的发展而逐步成为城市经济社会中最尖锐的问题的。我国是发展中的国家，又是社会主义国家。虽然党和国家历来十分关心城镇居民的住房问题，每年都拨出巨额财政资金，用于住宅的建设，使城镇居民的住房得到了很大的改善。但是，随着我国人口的不断增长，人民生活水平的逐步提高，对住房的需求也在不断的扩大。住房问题仍然是我国社会经济中的一个热点问题。

土地是人们重要的生产和生活资料的来源。城市土地是城市一切活动的承载体。城市土地也是随着城市化而逐步成为城市经济发展中一个十分尖锐的问题的。我国虽然地大物博，但是人口众多，土地和自然资源虽然绝对量是大的和多的，但是相对量则是相当稀少的和贫乏的。因此，城市土地问题，也是我国城市发展中一个十分尖锐的问题。

房地产问题，所以成为我国当今城市经济社会发展中一个极其尖锐的问题，除了受我国经济发展水平制约以外，原有的房地产管理体制，也是加剧这一矛盾的重要因素。房地产管理体制，是受整个国民经济管理体制制约的。原先高度集中的统收统支的以行政手段为主的管理体制，在住房制度上集中表现为“国家包”、“大锅饭”和“福利制”。这种制度弊端很多，最主要的就是不按经济规律办事，大大刺激了居民对住房的无限需求；在土地问题上则表现为无偿的无限期的使用，从而造成了对土地使用上极大的浪费。随着整个国民经济管理体制的改革，城市房地产管理体制也必须进行改革，而且城市房地产管理体制的改革，是城市经济体制改革的重要组成部分。

城市房地产管理体制的改革，就是要将房地产纳入商品经济运

行的轨道。这也就是我们现在所说的住宅商品化和土地有偿使用或土地使用权商品化经营的问题。近几年来，在我国无论是在鼓励私人建房方面，在发展住宅合作社方面，在建设商品房和买卖商品房方面，在房租改革方面，还是在土地有偿使用方面，即收取土地使用费、以拍卖、招标投标、以及以协议方式出让土地使用权方面，都取得了很大的进展，从而极大地推动了城市经济体制的改革。

随着房地产管理体制改革的深入进行，住房商品化和土地使用权有偿转让的发展，房地产市场也就相应地发展了起来。培育、建立和健全房地产市场，对于深入房地产管理体制的改革，发展我国的房地产业，有着十分重要的意义。

建立和发展有计划的房地产市场，对于我国还是一个新的事物，有许多理论问题和实际问题需要解决。为了推进我国房地产市场的发展，我们编写了《中国房地产市场》一书。这本书不仅对我国房地产市场发展中提出的一系列问题作了理论上和实践上的说明，而且还极括地介绍了房地产市场的基本知识，概述了全国部分房地产市场建立的情况，传播了房地产市场的信息，提供了有关房地产市场方面的法规条例。这本书对于我国城镇广大居民群众，对城镇管理部门，特别是对于城镇房地产管理部门，有重要的参考价值。

编 者

1990年6月3日

目 录

前 言	(1)
-----------	-------

第一部分 中国房地产综述

一、中国房地产经济概况

(一) 房地产业与房地产经济	(2)
(二) 房地产业在城市经济发展中的地位 and 作用	(3)
(三) 我国房地产管理体制改革的总体情况	(5)

二、住宅市场的培育与发展

(一) 城镇住宅管理体制改革的必要性	(7)
(二) 住宅管理体制改革的概况	(10)
(三) 住宅管理体制改革的理论依据——住宅的商品性	(18)
(四) 住宅商品化的政策及其内容	(24)
(五) 住宅租金及其构成	(29)
(六) 住宅成本租金及商品租金的计算	(33)
(七) 住宅价格及其计算	(38)
(八) 房屋估价	(40)
(九) 住宅出售及其可行性研究	(44)
(十) 整顿房地产市场, 深入住房制度的改革	(48)

三、城市土地市场的培育和发展

(一) 中国城市土地有偿使用试点情况	(57)
(二) 社会主义城市土地有偿使用及城市土地市场	(59)
(三) 城市土地市场建立的客观必要性	(64)
(四) 社会主义城市土地市场的性质和特征	(67)
(五) 城市土地市场经营的内容和方式	(69)

(六) 土地的价值与价格	(72)
(七) 城市土地价格的决定因素及其类型	(75)
(八) 城市土地市场的“批租制”	(80)
(九) 城市土地使用费的构成及其计算	(81)
(十) 城市土地市场的管理	(84)
四、房地产市场的价格、税收和金融支柱	
(一) 房地产市场的价格和税收	(86)
(二) 房地产产业及其市场的金融支柱	(93)

第二部分 部分房地产市场与有关机构概况

中国人民建设银行	(108)
北京市房地产交易所	(110)
北京市城市建设开发总公司	(112)
北京市西城区房地产交易所	(115)
石家庄市房产交易所	(117)
石家庄房产交易市场	(118)
邢台市房地产交易所	(121)
唐山市房产交易所	(121)
唐山市房产市场	(122)
唐山市房产管理局	(125)
大同市房地产交易市场	(128)
包头市房地产交易所	(130)
包头市房产管理局	(132)
通辽房地产市场	(134)
丹东市房地产交易市场	(136)
长春市房地产市场	(139)
哈尔滨市房地产交易市场	(142)

伊春市房地产交易市场·····	(144)
七台河市房地产交易市场管理所·····	(149)
七台河市房地产交易市场·····	(150)
无锡市房地产市场·····	(152)
苏州市房地产交易市场·····	(153)
杭州市房地产市场·····	(155)
温州市房地产公司·····	(158)
中国房地产开发总公司温州公司·····	(159)
温州市房屋建设开发公司·····	(159)
温州市公用事业开发公司·····	(160)
温州市城乡房屋开发公司·····	(161)
浙江省温州市村镇建设发展公司·····	(162)
温州市职工住宅联建公司·····	(163)
温州市华侨住宅建设服务公司·····	(165)
温州兴华开发公司·····	(167)
温州市鹿城区工业房地产开发公司·····	(168)
温州市龙湾区房屋建设开发公司·····	(169)
温信房地产开发公司·····	(170)
淮南市房地产交易所·····	(171)
安庆市房地产交易管理所·····	(173)
安庆市房地产管理局·····	(174)
福州市房地产交易所·····	(177)
福州房地产市场·····	(178)
厦门市房地产市场·····	(181)
三明市房地产交易所·····	(183)
三明市房地产市场·····	(184)
泉州市房产交易管理所·····	(185)
烟台市房产交易市场·····	(186)

洛阳市房地产市场.....	(189)
武汉市房产交易管理所.....	(191)
宜昌市房地产市场.....	(193)
衡阳市房地产交易所.....	(195)
衡阳市房地产市场.....	(196)
常德市房地产市场.....	(199)
广州市房地产交易所.....	(202)
广州市房地产市场.....	(204)
重庆市房产交易中心.....	(207)
南充市房产市场.....	(208)
都匀市房地产市场.....	(211)
西安市房地产交易所.....	(214)
西安市房地产交易市场.....	(215)
兰州市房产交易所.....	(218)
中国房地产开发总公司乌鲁木齐公司.....	(219)
乌鲁木齐市建设银行房地产开发公司.....	(220)
乌鲁木齐市房产局危房改造办公室.....	(221)

第三部分 名 词 解 释

一 画

一般损坏房.....	(223)	一级土地市场.....	(223)
------------	-------	-------------	-------

二 画

二级土地市场.....	(223)	二级抵押机构.....	(223)
七通一平.....	(223)	八项因素租金.....	(223)

三 画

三项因素租金.....	(224)	三桥住宅.....	(224)
三通一平.....	(224)	工程质量管理.....	(224)

工程质量管理责任制.....(224)	土地契约.....(224)
土地增值税.....(224)	土地转包.....(225)
土地权属.....(225)	土地权属纠纷.....(225)
土地抵押.....(225)	土地投机.....(225)
土地划拨.....(225)	土地闲置费.....(225)
土地利用效率.....(225)	土地利用总体规划.....(226)
土地租赁.....(226)	土地价格.....(226)
土地价值.....(226)	土地使用证.....(227)
土地房产所有证.....(227)	土地使用权.....(227)
土地使用费.....(227)	土地使用制度改革.....(227)
土地使用权有偿转让.....(227)	土地使用权有偿出让和转让.....(228)
土地所有权.....(228)	土地所有权纠纷.....(229)
土地所有权规律.....(229)	土地管理.....(229)
土地等级.....(229)	土地补偿费.....(229)
土地评价.....(229)	土地调查.....(229)
土地出租.....(230)	土地买卖.....(230)
土地市场.....(230)	土地登记.....(230)
土地统计.....(230)	土地经营.....(230)

四 画

开发程序.....(230)	无主产.....(231)
无承付结算房租.....(231)	五项因素租金.....(231)
五费统收.....(231)	互助互建.....(231)
中国房屋建设开发公司.....(231)	中国房地产业协会.....(231)
中国城市住宅问题研究会.....(232)	中国住宅储蓄银行.....(232)
中国人民建设银行.....(233)	中外合资产.....(233)
分得开,住得下.....(233)	公私合营产.....(233)
公房租赁关系.....(233)	文革产.....(233)
户型.....(234)	户室比.....(234)

以租养房.....	(231)	以产抵租.....	(231)
-----------	-------	-----------	-------

五 画

旧城改造.....	(234)	生产性基本建设.....	(234)
生产价格.....	(234)	他项权利登记.....	(235)
代管产.....	(235)	外产.....	(235)
外侨产登记.....	(235)	市场.....	(235)
市场租金.....	(235)	市场信息.....	(235)
市场价格.....	(235)	市场调查.....	(235)
市场调节.....	(236)	市场预测.....	(236)
出售住宅.....	(236)	出租.....	(236)
出借.....	(236)	发券系数.....	(236)
民建公助.....	(236)		

六 画

共有房产.....	(236)	寺庙产.....	(237)
地契.....	(237)	地租.....	(237)
地稅.....	(237)	地籍.....	(237)
地产稅.....	(237)	地租率.....	(237)
地价稅.....	(237)	地政管理.....	(237)
地权管理.....	(238)	地用管理.....	(238)
地籍管理.....	(238)	成本租金.....	(238)
成本价格.....	(238)	有限产权.....	(238)
托管产.....	(238)	华侨产.....	(238)
会馆产.....	(239)	价格.....	(239)
价格政策.....	(239)	价格构成.....	(239)
白留房.....	(239)	自筹自建.....	(239)
白檢、五檢、交接檢制度.....	(239)	全危房.....	(240)
全国大中城市換房工作指导中心.....	(240)	全民单位自管公产.....	(240)
危险房.....	(240)	多角換房.....	(240)

设计单位.....(210)	级差地租.....(240)
军产.....(210)	农业地租.....(240)

七 画

进住证.....(241)	严重损坏房.....(241)
更正登记.....(241)	场地使用费.....(241)
折旧.....(241)	折旧率.....(241)
投空换房.....(241)	私产.....(242)
私人献产.....(242)	私人建房优惠政策.....(242)
私人买房优惠政策.....(242)	住宅.....(242)
住房证.....(243)	住宅券.....(243)
住宅基金.....(243)	住房储蓄.....(243)
住宅投资.....(243)	住房补贴.....(243)
住宅合作社.....(244)	住宅再生产.....(244)
住宅私有化.....(244)	住宅所有权.....(244)
住宅商品化.....(244)	住宅建设标准.....(244)
住宅发展基金.....(244)	住宅消费基金.....(244)
住宅制度改革.....(244)	住宅分配原则.....(245)
住房分配对象.....(245)	住房分配方法.....(245)
住房有奖储蓄.....(245)	住宅福利金制度.....(245)
住宅抵押贷款制度.....(245)	住宅建设开发公司.....(245)
住宅资金良性循环.....(246)	低租金高补贴.....(246)
沉淀户.....(246)	补贴出售.....(246)
社会主义土地所有制.....(246)	完好房.....(246)
局危房.....(246)	局部实转 渐近就位.....(247)

八 画

环境保护.....(247)	环境质量标准.....(247)
环境监制.....(247)	其他房产.....(247)

转移登记.....	247)	拆建比.....	(247)
拆安比.....	248)	拆迁户.....	(248)
拆迁对象.....	248)	拆迁安置办法.....	(248)
拨用产.....	(248)	非生产性基本建设.....	(248)
购房贷款.....	(249)	购房分期付款.....	(249)
国家经租.....	(249)	国土资源.....	(249)
国土规划.....	(249)	国际住房年.....	(250)
国际市场经营.....	(250)	国家土地管理局.....	(250)
国土开发和整治.....	(250)	国务院房产税条例.....	(251)
周转房.....	(251)	侨汇住宅.....	(251)
侨汇建房.....	(251)	依租定租.....	(251)
货币地租.....	(251)	征地.....	(251)
变更登记.....	(252)	法定继承.....	(252)
实物地租.....	(252)	定额补贴.....	(252)
定比补贴.....	(252)	炒卖地皮.....	(252)
房地产业.....	(252)	房地产市场.....	(252)
房地产权登记.....	(252)	房地产业管理局.....	(253)
房地产综合开发.....	(254)	房地产开发企业.....	(254)
房地产专业银行.....	(254)	房租.....	(254)
房租构成.....	(254)	房租调节因素.....	(254)
房产税.....	(255)	房产纠纷.....	(255)
房产所有证.....	(255)	房产交易所.....	(255)
房产买卖合同.....	(255)	房产经营管理.....	(255)
房产经营管理公司.....	(255)	房管体制.....	(255)
房屋抵押.....	(256)	房屋典当.....	(256)
房屋开发.....	(256)	房屋产权.....	(256)
房屋交换.....	(256)	房屋预售.....	(256)
房屋调换站.....	(256)	房屋使用权.....	(256)

房屋占有权.....(257)	房屋公有权.....(257)
房屋处分权.....(257)	房屋完好率.....(257)
房屋买方市场.....(257)	房屋卖方市场.....(258)
房屋行政管理.....(258)	房屋产权管理.....(258)
房屋产籍管理.....(258)	房屋租售比价.....(258)
房屋租售比重.....(258)	房屋租赁管理.....(258)
房屋补贴出售.....(258)	房屋全价出售.....(258)
房屋估价标准.....(258)	房屋共有权保持证.....(259)
房屋所有权的买失.....(259)	房屋修缮工程公司.....(259)
房屋建筑材料公司.....(259)	建筑业.....(259)
建筑税.....(259)	建筑业总产值.....(259)
建筑业净产值.....(260)	建筑业劳动生产率.....(260)
建设单位.....(260)	建设工期.....(260)
建设工程经济效益.....(260)	建设工程社会效益.....(261)
建设工程环境效益.....(261)	建设工程的招标、投标.....(261)
建安比.....(261)	建房贷款.....(261)
居住消费比重.....(261)	居住区的类型.....(262)
经程产.....(262)	所有权登记.....(262)

九 画

城市土地.....(262)	城市土地管理.....(262)
城市维护建设税.....(262)	城市建设“六统一”.....(263)
城市建设综合开发.....(263)	城市建设总体规划.....(263)
城镇住宅研究所.....(263)	城镇住宅建设技术政策.....(264)
项目投资的可行性研究.....(264)	施工单位.....(264)
前期工作.....(264)	绝对地租.....(264)
统建房屋.....(264)	

十 画

耕地占用税.....(264)	换房赶集会.....(265)
-----------------	-----------------