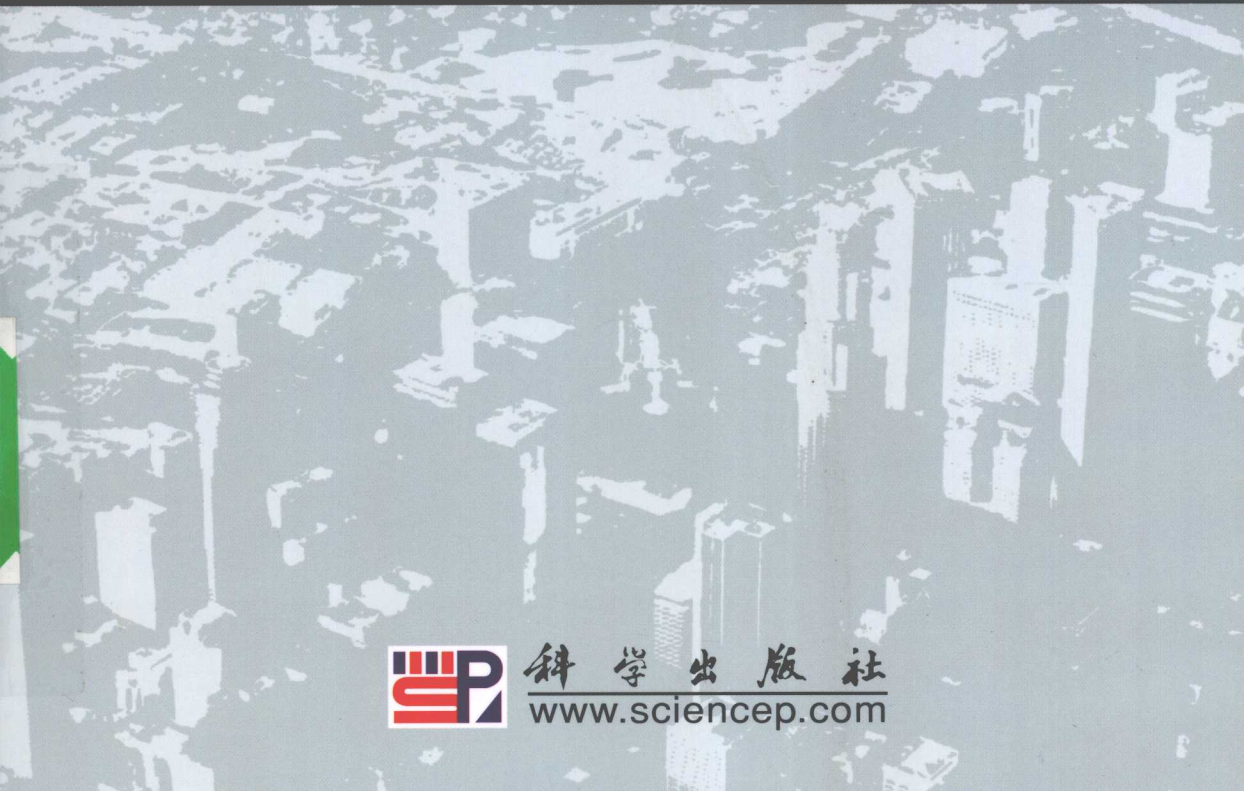




**The Crisis and Its Prevention for
Unsold Commercial Houses**

空置商品房的 危机及其防范

齐锡晶 / 著



科学出版社
www.sciencep.com

空置商品房的危机及其防范

The Crisis and Its Prevention for Unsold Commercial Houses

齐锡晶 著

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书共分为八章,主要内容为房地产业及其与经济社会发展的关系、空置商品房及其调查分析、空置商品房的形成、危机与识别、健全空置商品房危机防范的基础、强化空置商品房综合管理的内部控制机制以及优化空置商品房综合管理的外部保障机制等。

本书可供房地产开发、项目管理、中介咨询等有关人员阅读,并可供高等院校相关专业的师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

空置商品房的危机及其防范/齐锡晶著. —北京:科学出版社, 2009
ISBN 978-7-03-024094-1

I. 空… II. 齐… III. 住宅-经济管理-中国 IV. F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 023370 号

责任编辑:童安齐 陈 迅/责任校对:刘彦妮

责任印制:吕春珉/封面设计:耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

骏杰印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2009 年 3 月第 一 版 开本: B5 (720×1000)

2009 年 3 月第一次印刷 印张: 18 1/4

印数: 1—2500 字数: 351 000

定价: 40.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈环伟〉)

销售部门电话 010-62136131 编辑部电话 010-62137026 (BF08)

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010-64030229; 010-64034315; 13501151303

前 言

房地产业与经济发展、资源、环境等紧密关联，商品房的消费（使用）与投资等属性又使其在保障基本人权（居住权）以及提高经济社会运行安全度等方面占据重要的地位。商品房空置问题与上述因素密切相关。

由于体制、经济发展水平等差异，导致我们不能直接采用国外的房地产及空置商品房运作模式。在市场经济条件下，我国发展房地产业的经验不丰富、信息披露不充分，对于空置商品房的认知有限，当前又面临着商品房空置总量和商品房价格的多向波动，造成了一定的社会隐患。因此，整合全社会资源，健全跨行业的空置商品房综合管理系统，对于保持适宜规模、预防空置危机、改进宏观调控等，具有深远的理论与实际意义。

本书的主要内容取材于作者及其团队多年来的研究工作成果，旨在基于空置机理、危机识别、综合监控、内部控制以及外部保障等的交互作用，建立空置商品房综合管理系统，并通过其高效运转，调节商品房空置数量、稳固资金链条，降低综合风险，促进房地产业乃至社会经济的健康、持续发展。

本书的研究工作是在辽宁省自然科学基金“基于周期性市场的空置商品房综合管理系统研究”（项目编号：20072010）、辽宁省教育厅高等学校科学技术研究项目“土地整理综合效益的评价与优化系统研究”（项目编号：051348）等的资助下完成的。

在本书即将出版之际，作者感谢沈阳市房地产开发建设有关部门，沈阳市房地产研究所，沈阳市房地产开发研究会的领导、同仁为本书提供的指导、帮助；感谢东北大学王连广教授为笔者和本书付出的心血；感谢参与本书编写的赵亮、富瑶、崔鑫、潘嵩、戴子龙、吴红爽、王梦园、胡乃龙、李国战等。没有上述令我难以忘怀的支持与合作，将很难完成这本著作。

齐锡晶

2008年10月于沈阳

目 录

前言

第一章 绪论	1
第一节 研究的背景	1
一、选题背景	1
二、课题来源	1
三、研究的理论与实际意义	2
第二节 国内外研究现状简述	2
一、国外研究现状	2
二、国内研究现状	3
三、相关研究的发展趋势	4
第三节 研究的构思	4
一、研究的基本思路	4
二、研究的主要方法	5
三、研究的技术路线	6
第四节 本书的主要结构与创新	6
第二章 我国房地产业及其与社会经济发展的关系	8
第一节 房地产业及其发展	8
一、房地产业的基本界定	8
二、我国房地产业的发展现状	11
三、国外的房地产业	16
第二节 经济增长与经济发展	19
一、经济增长	19
二、经济发展	20
三、经济发展的指标及评价	21
第三节 沈阳房地产业与经济发展关系的定性分析	23
一、房地产业对国民经济的后向关联分析	24
二、房地产业对国民经济的前向关联分析	25
三、房地产业对国民经济的旁侧关联效应分析	26
四、房地产业是国民经济的支柱性产业	26

第四节 沈阳房地产与经济发展关系的定量分析	28
一、分析房地产与经济发展关系的投入产出技术	28
二、分析房地产与经济发展关系的生产函数模型	31
三、定量分析的综合结论	35
第五节 房地产业对沈阳经济的贡献与拉动研究	35
一、通常的算法	35
二、国家统计局的现行算法	37
三、国家统计局现行算法的问题与修正	38
本章小结	41
第三章 空置商品房及其调查分析	43
第一节 空置商品房的界定	43
一、国外的空置商品房	43
二、国内的空置商品房	44
三、本书对于空置商品房的理解	46
第二节 沈阳市空置商品房的基本情况	49
一、沈阳市近年商品房的空置概况	49
二、2004 年的空置商品房状况分析	50
三、2005 年(1~9 月)沈阳市空置商品房情况调查	52
第三节 关于沈阳市空置商品房的分析判断	56
一、空置总量的分析判断	56
二、用途结构分析	56
三、面积结构分析	57
四、价格结构分析	59
五、区域结构分析	60
第四节 沈阳市空置商品房的成因分析	61
一、造成商品房空置的内部原因	61
二、造成商品房空置的外部原因	63
本章小结	65
第四章 空置商品房的形成、危机与识别	67
第一节 空置商品房的形成机理	67
一、房地产开发(程序)原理	67
二、商品供求(均衡)原理	68
三、商品(合理)库存原理	69
四、房地产(资产)的虚拟性原理	70
五、经济周期理论	71

六、系统工程原理	72
七、可持续发展原理	72
第二节 空置商品房的危机	73
一、空置商品房与房地产泡沫	73
二、超量空置商品房的危机	76
三、商品房空置量不足的危害	80
四、空关房相关效应的辨析	81
第三节 商品房空置水平的识别	82
一、商品房空置率的计算现状	82
二、关于商品房空置率计算的改进设想	86
三、商品房空置率适宜区间的划分	89
第四节 商品房空置率适宜区间标准的应用示例	94
一、我国的商品房空置水平	94
二、沈阳市的商品房空置水平	95
三、我国其他城市的商品房空置水平	98
本章小结	100
第五章 健全空置商品房危机防范的基础	101
第一节 我国房地产市场监管的现状 & 改进	101
一、房地产市场监管的概念 & 界定	101
二、我国房地产市场的监控	102
三、我国房地产市场监管系统的优化设计	106
第二节 优化沈阳房地产市场监测的指标体系	108
一、房地产市场监测的要求	108
二、房地产市场监测指标的选择原则	109
三、沈阳房地产市场监测指标体系的建立 & 应用	109
第三节 完善沈阳房地产市场监控结果的评价	114
一、监控结果评价指标体系的建立 & 应用	114
二、监控结果判断标准的划定	117
三、层次分析法在监控结果评价中的应用	119
四、模糊综合评价法在监控结果评价中的应用	122
第四节 健全沈阳房地产市场的预警机制	124
一、选择预警指标	124
二、确定预警界限	125
三、警情的预报 & 排除	126
四、基于 BP 网络的房地产市场预警模型	131
第五节 沈阳房地产市场的周期性波动规律分析	137

一、房地产市场周期波动的定性分析	137
二、房地产市场周期波动的定量分析	141
三、充分利用房地产市场周期性波动	147
本章小结	148
第六章 强化空置商品房综合管理的内部控制机制	150
第一节 优化城市土地收购、供应与管理	150
一、改进失地农民的安置补偿工作	150
二、努力提高土地集约利用水平	154
三、完善城市土地储备制度	158
四、优化城市土地供应计划	160
第二节 完善商品住房的市场供给结构	165
一、建立城镇中低收入家庭的标准线	165
二、健全经济适用住房模式	167
三、探索住房合作社模式	169
四、发展廉租住房模式	172
第三节 强化房地产开发的全面项目管理	174
一、施行开发项目全部过程的综合管理	174
二、开展开发项目全体人员的综合管理	176
三、实现开发项目全面目标的综合管理	180
第四节 丰富商品房的社会保险体系	181
一、规范个人住房贷款保险	181
二、积极推进住宅质量保证保险	184
三、全面发展工程监理执业责任保险	188
第五节 健全房地产开发企业的信用体系	192
一、企业信用综述	192
二、关于开发企业信用体系现状的评价	193
三、开发企业信用要素的设计	194
四、信用机构及其组织模式选择	195
五、积极培植良好的企业信用环境	196
本章小结	197
第七章 优化空置商品房综合管理的外部保障机制	200
第一节 积极引导我国城镇居民住房的有效需求	200
一、住房需求的形成机理	200
二、消费性住房需求的识别	203
三、投资性住房需求的识别	206

四、消费性住房需求与投资性住房需求的关系与引导	208
第二节 完善住房金融风险防范机制	209
一、住房金融风险概述	209
二、住房金融风险的识别	212
三、住房金融风险的防范	213
第三节 优化房地产税收设计	215
一、税收及房地产税收	216
二、沈阳房地产税收的现状与问题分析	220
三、施行物业税的设想与分析	221
第四节 探索房地产市场的政策与机制创新	227
一、努力稳定住房价格	227
二、淡化房地产业的支柱产业地位	232
三、限制期房预售的思考	234
四、转化政府部门在房地产市场中的角色	238
第五节 试行房地产抵押贷款证券化	239
一、房地产抵押证券化及其必然性	239
二、沈阳房地产（住房）抵押证券化的实施方案设想	244
三、房地产（住房）抵押证券化的实施准备	248
本章小结	254
第八章 结论与展望	257
第一节 结论	257
第二节 展望	260
附录 1 楼盘调查作业表（节选）	261
附录 2 各指标合理浮动区间的制定	264
附录 3 评价指标重要程度的专家调查表	267
附录 4 房价地价构成比典型案例调查表	268
参考文献	272

第一章 绪 论

第一节 研究的背景

一、选题背景

房地产业的发展势必引发商品房出现一定数量的空置。例如 2002 年,我国商品住房的空置面积约为 1 亿 m^2 ,空置率为 26%;2003 年的空置率上升到 32%;截止到 2007 年末,全国空置商品住房面积又达 13 000 万 m^2 ,比上年同期增长 5.2%。而且,在房价不断上涨的同时,空置商品房的区域、用途、价格等结构失衡问题更加突出,进而加剧了资金紧张和不良资产反弹,影响到房地产市场的平稳运行,并造成了社会资源的巨大浪费。

本书选题确立的主要依据是作者长期以来从事房地产、项目管理工作与研究的资料和担任政府有关建设行政主管部门顾问的经验,以及相关宏观调控的社会大背景下所确立商品房的适宜空置水平;借助市场综合监控及综合管理系统,通过行业内部控制与行业外部保障机制的共同作用,调节空置商品房数量、稳固资金链条,降低综合风险,促进房地产业乃至社会经济的健康、持续发展等。

二、课题来源

本书选题、研究所依托的主要课题有:

- 1) 辽宁省自然科学基金项目,基于周期性市场的空置商品房综合管理系统研究(项目编号 20072010);
- 2) 辽宁省教育厅科学研究项目,建立城市中低收入家庭住房保障体系研究(项目编号 202080709);
- 3) 国家建设部科技攻关项目,加速构建与完善城市住房金融体系研究(项目编号 03-2-056);
- 4) 辽宁省教育厅科学研究项目,土地整理综合效益的评价与优化系统研究(项目编号 05L348)。

三、研究的理论与实际意义

我国在市场经济条件下发展房地产业的时间不长,对于商品住房的属性,房地产市场的特征及运行规律,空置商品房的形成机理、危机与防范等的认知尚不深刻。本书介绍了应用多学科理论和大量的统计、调查数据,在系统研究房地产与社会经济相互关系的基础上,强化房地产市场的综合监控,有效识别商品房超量空置危机(危害),形成综合管理系统,并通过具有耦合作用的行业内部、外部的若干措施加以预先防范等内容。因此,本书应当具有相当的理论意义,并可在一定程度上丰富我国的房地产理论。

房地产业因关联度高、带动力强等已经成为国民经济的支柱产业。2004年,全国及辽宁省、沈阳市房地产业的投资完成额分别比上年增长28.1%、44.1%、93.2%,并分别占同口径GDP的9.6%、10.2%、18.0%;2004年,沈阳市商品房销售面积、销售额分别为524.3万 m^2 和152.6亿元^[1],同时存在着477.1万 m^2 的空置商品房(按平均售价计,占用资金约90亿元)。而且,即使在国家施行宏观调控政策以后,房地产业仍然保持强劲增长的势头。例如,2007年沈阳市房地产开发建设累计完成投资730.4亿元,同比增长35.7%,其中住宅完成投资558.9亿元,同比增长40.8%;竣工面积1290.1万 m^2 ,同比增长8.8%,其中住宅1090.6万 m^2 ,同比增长7.4%;全市商品房销预售面积1303.24万 m^2 ,同比增长17.71%,其中住宅销预售面积1152.82万 m^2 ,同比增长17.2%;全市商品房销预售金额464.62亿元,同比增长22.7%,其中住宅销预售金额389.88亿元,同比增长23%^[2]。

根据国外经验,人均GDP在1000~1400美元之间、人均住房面积达到30~35 m^2 之前,将会对住房保持强烈的需求。随着我国的城市化进程、居民可支配收入的增加以及提高自身生活水平愿望的释放,必将对房地产保持旺盛的需求^[3],相应的商品房空置问题也会更加突出。相信,本书取得的有关成果,应有利于充分发挥市场配置资源的基础作用、实现政府宏观调控,对于建立健全具有中国特色的、动态高效的空置商品房综合防范机制等,具有相当的实际意义。

第二节 国内外研究现状简述

一、国外研究现状

西方发达国家房地产业发育较早、市场规范,理论研究、规章制度以及实际操作系统均已相当完备。例如,Muth^[4]和Olsen^[5]在20世纪60年代就曾提出过

住房需要模型 $Q=q(Y, P_h, P_o, T)$ (其中, Q 为住房服务量, Y 为家庭收入, P_h 为住房服务价格, P_o 为其他商品和服务价格, T 为家庭的偏好)。

由于经济发达、存量较大, 国外商品住宅空置率大多采用全部待售待租新旧房屋与全部可用新旧房屋之比。G. D Jud 等在 1990 年提出“自然空置率可界定为不会给房主带来调整租金诱惑的空置率”; Rosen、Smith 计算出的自然空置率的中位数是 9.8%^[6]; 美国人口统计局拥有近 60 年各种空置率的数据, 1997 年的出租住宅空置率为 7.5%、出租住宅空置率为 1.25%^[7]; 1980 年和 1990 年, 中国台湾的住宅空置率分别为 13.09%、13.29%; 1989 年香港年内落成楼宇空置率为 4.2%^[8]。同时, 国际上的房地产市场周期约为 5~10 年; 空置率的合理区间为 3%~10%, 若小于 3% 则可供购房者选择的商品住宅较少, 若大于 10% 则商品住宅空置比较严重^[9]。

当然, 还有许多学者进行了与空置商品房相关的房地产市场监测、评价以及周期性波动规律等的研究。例如, 穆尔于 1950 年改变了早期仅以经济活动某一侧面反映经济景气变动的模式 (如哈佛指数), 而以整个宏观经济状态为参照系, 将经济指标分为先行、同步和滞后三类, 相应地编制先行、同步和滞后三种指数^[10]; 美国的希斯金于 1965 年开发出 X-11 法, 很快为各国的景气监测预警系统所采用; 美国于 20 世纪 70 年代, 将预期调查纳入经济监测预警系统, 并成为经济预警系统的一个子系统^[11]; Pritchett 分析了 1967~1982 年间国民经济对房地产循环的影响, 得出的结论是, 标识循环的最佳变量是空置率 (通常, 空置率在衰退阶段达到很高的水平, 在扩张阶段逐渐下降, 在循环的顶峰达到最低点) 等。

二、国内研究现状

我国有关房地产的理论研究、制度建设、市场培育等方面已经取得重大进展, 有关方面常用“房价收入比”评价城镇住房市场的需求状况, 国家有关部门也明确了“待销房”的概念, 并将空置期限在一年以上的商品房定义为空置房^[12]。社会各界非常关注商品房空置率的计算与合理标准的确定。例如, 范翰章于 2000 年提出“空置率在 5%~10% 之间, 为合理区间”^[13]; 陈章喜于 2004 年提出“我国商品房空置率计算方法存在许多缺陷, 应借鉴国外整体空置率的算法”^[14]; 陈迅等提出“并不存在适应各国实际的、统一的商品房空置率国际警戒线”, 并阐述其可能产生的误导作用^[15]; 王幼松于 2008 年等通过广州市 8 个季度的资料分析, 提出并分别测算了商品房总空置率、待销空置率、滞销空置率和积压空置率^[16]。

有关学者也进行着房地产市场、周期、泡沫及其识别标准的探讨。例如, 张元端于 1995 年分析了中国的房地产周期波动现象, 并通过比较国民经济增长率和全国商品房销售增长率, 认为中国房地产业的周期与国民经济周期基本吻

合^[17]；齐锡晶于2001年等提出“房价收入比的缺陷，以及个人住房贷款余额、居民消费观念等是房价收入比以外，影响房市的重要因素”^[18]；刘学成于2001年将中国房地产市场的短周期划分为5个阶段^[19]；包宗华于2005年指出“泡沫是虚拟资本过度膨胀的经济现象，其主要表现是价格远离价值，且不能简单地以房价收入比作为衡量泡沫的标准”^[20]；陈则明提出“房地产市场具有周期规律，并可用房地产泡沫、空置率等辨析”^[21]。

2003年起，国家在13个城市建立了房地产市场预警预报信息系统，并在全中国实施土地市场动态监测；国务院办公厅转发建设部等七部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》^[22]，通过“征收营业税”、“打击炒地”、“期房禁转”、“70/90”等措施遏制市场旺销背景下的投机炒作行为；上海市已经设计出包括房地产开发投资额增幅、新建商品住宅空置率等14个指标在内的上海市房地产市场预警预报指标体系，并用于初步判定市场运行状况^[23]；季朗超于2005年提出了房地产市场的非均衡属性^[24]；叶剑平、谢经荣于2005年进行了房地产业与社会经济协调发展研究^[25]；商升亮等于2005年在杭州房地产市场预警中，就BP神经网络的应用进行了探索^[26]。陈平等于2006年提出供需失衡是影响房地产业可持续发展的重要问题^[27]；裘建国等利用系统动力学模型对南京商品住宅市场状况进行了分析和预警^[28]；董藩对于我国直接借用国外以存量房为基础的空置率标准提出质疑^[29]。郑思齐于2007年通过理论与实证结合，分析了我国住房需求特性，对于提高住房配置效率、拓展住房消费具有一定参考^[30]。

三、相关研究的发展趋势

由于国情、经济发展水平等差异，国外房地产（住宅）及主要基于全部存量房屋的空置商品房的研究成果、现行做法等不仅缺乏宏观调控能力，而且难以直接为我所用。我国目前的相关研究则主要集中于市场火暴或波动状态下，空置商品房的定义、计算以及房地产市场的监测等局部环节。

就国内外现状而言，基于房地产业（市场）与社会经济相互作用、市场波动及综合监控的空置商品房的形成机理、适宜的空置水平、危机的科学识别，以及汇集房地产行业内部、外部主要因素并形成具有交互作用的风险防范机制等尚显薄弱。而且，由于缺乏可靠的数据、严谨的计算、科学的分析、有力的指导，限制了有关成果在实践中的应用，进而成为未来研究工作的主要趋势。

第三节 研究的构思

一、研究的基本思路

在辨析房地产业与经济发展相互关系、界定空置商品房概念及结构的基础

上,通过揭示空置商品房的形成机理及空置的必然性,分析超量空置、空置不足的危机与危害,建立测算商品房空置率的指标体系,科学确立各种空置的适宜(合理)区间;完善基于监测、评价、预警良性互动的房地产市场监控系统,并有效判定、适当结合房地产市场波动周期(阶段);借助房地产行业内部的控制机制、外部的保障机制的共同作用,形成综合管理系统。进而有效防范空置商品房的危机,促进房地产业及社会经济的协调发展。其基本流程,参见图 1.1。

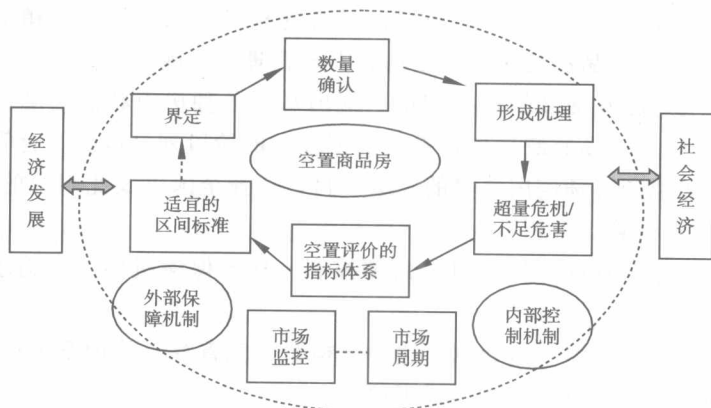


图 1.1 研究的基本流程图

二、研究的主要方法

本书研究主要依托房地产开发、经济学、统计学、技术经济、计量经济、信用经济、系统工程、可持续发展以及风险管理理论、信号灯理论、凯恩斯理论等,并在现行政策法规、数据信息的框架之下,采用理论分析与实证分析相结合、定量分析与定性分析相结合、模型思维与逻辑思维相结合的方法,并努力追求彼此之间的良性互动。

其中,理论分析侧重于商品房空置率计算及合理区间标准建立、房地产市场评价、市场周期的认定、住房需求的识别等;实证分析主要是对全国以及沈阳等房地产(尤其是空置商品住房)状况进行实测,深入分析其虚拟性、不均衡性等特征,并验证有关模型。定量分析、模型思维主要依托电子计算机的支撑,集中于商品房空置率、市场状态评价、数据包络分析(DEA)等自身或局部问题的深入研究;定性分析、逻辑思维则按照系统工程、价值工程、集成化管理的思想,进行各个概念或模型之间的相互关联或总体研究。

三、研究的技术路线

1) 深入调研, 收集、补充国内外房地产市场需求、空置商品房及其管理的相关数据、资料;

2) 进行沈阳城市居民住房需求问卷调查, 了解市场动态, 并通过近年结果对比, 以反映市场趋势;

3) 分析研究, 揭示房地产业与国民经济的相互关系, 把握城镇商品住房的有效需求以及空置商品房的总量、结构、形成机理、影响因素;

4) 依托上述相互交叉的学科理论, 提出基于各种房市状态的商品房空置率模型与适宜区间、市场监测指标体系、周期波动的阶段划分以及综合管理系统;

5) 提出房地产市场信用要素的三级细目, 选择全国以及沈阳等的的数据资料, 就初步成果加以试算、分析;

6) 提出防范空置商品房危机的内部控制、外部保障机制, 并追求两者的交互作用;

7) 结合沈阳、上海等地数据, 进一步检验、完善综合管理系统;

8) 征询意见、修改完善, 形成书稿。

第四节 本书的主要结构与创新

本书的主要研究内容包括:

1) 在界定概念、定性分析的基础上, 同时引用投入产出技术、生产函数模型等定量地描述房地产业与经济发展的关系, 通过修正的“产业贡献率”测算房地产业对经济增长的贡献率以及经济拉动效果;

2) 以“房产信息法”(批准入市面积减去销预售合同登记面积) 确认商品房空置面积, 并与统计数据、市场调查法等相互验证, 完成 2005 年 9 月沈阳空置商品房总量及结构分析, 明确“空关房”的概念、推算“空关房”的总量;

3) 在辨析空置商品房形成机理的基础上, 论证商品房空置的必然性, 分析超量空置的危机、空置不足的危害, 研讨“空关房”的效应;

4) 在与现行增量房空置率指标相衔接的基础上, 建立兼顾年度波动、存量房的商品房空置率指标体系, 结合我国实际确立各项指标的合理波动范围, 并结合实例进行验算, 丰富空置商品房综合管理系统;

5) 在优选监测指标、明确评价标准、确定 5 个预警界限、实现科学预警(BP 网络模型)的基础上, 构建共享、统一的房地产市场监控系统, 以沈阳市近年连续、同质的数据进行其验证;

6) 在定性分析房地产市场周期的基础上,利用数据包络分析方法定量给出同一城市、不同时期以及同一时期、不同城市所处周期的基本描述;

7) 从优化土地收购与供应、完善商品住房市场供应结构、强化房地产开发的全面项目管理、丰富社会保险体系、健全企业信用体系等房地产行业内部控制机制入手,强化空置商品房的综合管理系统;

8) 从积极识别住房需求、完善住房金融风险防范机制、优化税收设计、探索政策与机制创新、试行抵押贷款证券化等房地产行业外部保障机制入手,优化空置商品房的综合管理系统,并力争与内部控制机制等实现良性互动。

其中,建立空置商品房综合管理系统,同时采用投入产出技术、生产函数模型分析房地产业与经济发展的关系,利用修正后的数据测算房地产业的经济贡献率,建立空置商品房评价的指标体系并确定其适宜水平,完成“空关房”的界定、测算与效应分析,健全房地产市场的综合监控系统及其判断、预警标准(历史数据、标准与近期数据、标准的相互校验,以及异常数据的深度分析);同一区域不同时间以及同一时间不同区域的房地产周期定量分析,施行房地产开发的全面项目管理,完善商品房的社会保险体系,开展房地产企业信用体系建设(指标设计),建立并应用居民购房能力指数,试行物业税的设计与效应测算,规范政府部门角色的建议,以及施行房地产抵押证券化的方案设计、相关准备等,具有一定的探索、创新。

第二章 我国房地产业及其与社会经济发展的关系

第一节 房地产业及其发展

一、房地产业的基本界定

房地产 (real estate), 也称不动产 (real property), 曾被理解为存量建筑物、用于建造这些建筑物的土地和其他所有的空置土地^[31]。但是, 目前则通常是指土地、建筑物及其他地上定着物, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益^[32]。例如, 土地使用权与土地所有权, 房屋的收益权、处置权、抵押权等。

1. 房地产业的定义

从理论上讲, 如果房地产是一种商品, 那么房地产业就是从事该商品生产、经营等活动的行业。但是, 我国关于房地产业的定义至今未能完全统一。

原城乡建设环境保护部 (1987 年 11 月 20 日) 在《关于发展城市房地产业的报告》中指出, 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^[33]。

2003 年 5 月, 国家统计局颁布了新的《三次产业划分规定》。其中, 第一产业包括农业、林业、牧业、渔业等; 第二产业包括建筑业; 第三产业则包括《三次产业划分规定》中的 K 门 72 大类之房地产业^[34]。

理论界对于房地产业的定义更是持有不同的见解。例如, 房地产业是从事房地产投资、开发、经营、管理和服务, 主要是流通领域里活动的产业部门; 房地产业是指从事房地产开发建设、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务和融资、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业, 是国民经济中兼有生产和服务两种职能的独立产业部门。

本书认为, 房地产业是从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的产业。其活动主要限于流通领域, 在国民经济产业中属于第三类产业; 具体包括房地产开发与经营业, 房地产管理业, 房地产经纪与代理业等。