

中国矿业大学教材建设工程资助教材

房地产

经营与管理

Fangdichan Jingying Yu Guanli

主 编 陈龙乾

副主编 周天建 张 婷



中国矿业大学出版社

教材建设工程资助教材

房地产经营与管理

主 编 陈龙乾

副主编 周天建 张 婷

中国矿业大学出版社

内 容 简 介

本书从房地产经营与管理总论、房地产经营与管理各论、房地产经营与管理综论等方面,共分十六章,系统地阐述和分析了房地产经营与管理的理论知识和实践方法。第一篇总论,内容包括房地产基本理论、房地产产权产籍管理、城镇住房制度改革与保障、房地产市场调查与预测等四章;第二篇各论,内容包括房地产投资决策分析、房地产开发资金筹集、房地产开发用地取得、房地产开发的建设过程、房地产交易与营销策略、房地产物业管理等六章;第三篇综论,内容包括房地产价格与评估、房地产经纪管理、房地产税费管理、房地产经营管理信息化、房地产品牌战略与打造、涉外房地产经营管理等六章。

本书可作为高等院校公共管理类、土木类、建筑类、管理科学与工程类、工商管理类以及经济学等相关专业学生的教材或参考用书,也可供相关领域的研究人员、政府机构工作人员、不动产经营管理企业人员以及对此领域感兴趣的人员阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与管理/陈龙乾主编. —徐州:中国矿业大学出版社,2016.12

ISBN 978 - 7 - 5646 - 3080 - 5

I. ①房… II. ①陈… III. ①房地产业—经济管理
IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 087198 号

书 名 房地产经营与管理

主 编 陈龙乾

责任编辑 周 红 何晓惠

出版发行 中国矿业大学出版社有限责任公司

(江苏省徐州市解放南路 邮编 221008)

营销热线 (0516)83885307 83884995

出版服务 (0516)83885767 83884920

网 址 <http://www.cumtp.com> E-mail: cumtpvip@cumtp.com

印 刷 徐州中矿大印发科技有限公司

开 本 787×1092 1/16 印张 19 字数 474 千字

版次印次 2016 年 12 月第 1 版 2016 年 12 月第 1 次印刷

定 价 29.80 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)

前言

PREFACE

房地产业是关系到国计民生的产业,在人类社会经济发展中占有重要地位。在我国,改革开放后,房地产业作为一个独立的行业存在是20世纪90年代初,20多年来,随着我国社会经济的快速发展,房地产业也得到了长足发展,特别是进入21世纪以来,我国房地产业以超乎寻常的速度在发展,住房是人类最基本的生活保障,加之我国“购屋置业”的传统观念,极大地鼓舞着我国房地产的消费与投资,使得近年来我国房地产开发的总量在不断加大,导致房地产市场出现一系列的结构问题,国家也不断出台有关调控政策,以促进房地产市场健康可持续发展。

面对我国房地产业这一全新的发展时期,无论是从事房地产研究和学习的高等院校师生和科研单位的人员,还是房地产消费者、投资者,房地产管理部门和经营企业的工作人员,都迫切需要一本新的、系统的,既有理论深度又容纳最新房地产政策、操作实践性强的房地产经营与管理专业书籍,这便是我们编写《房地产经营与管理》一书的目的。

本书共分三篇十六章。第一篇总论包括第一章至第四章内容,主要是阐述了房地产基本理论、房地产产权产籍管理、城镇住房制度改革与保障、房地产市场调查与预测等方面的具体内容及其相关制度和政策,从而为后续内容提供基础;第二篇各论包括第五章至第十章内容,是全书的核心,主要从房地产投资决策分析、房地产开发资金筹集、房地产开发用地取得、房地产开发的建设过程、房地产交易与营销策略、房地产物业管理等各个方面,介绍和分析了房地产经营与管理的具体理论和操作方法;第三篇综论包括第十一章至第十六章内容,

是房地产经营与管理内容的综合,分析介绍了房地产价格与评估、房地产经纪管理、房地产税费管理、房地产经营管理信息化、房地产品牌战略与打造、涉外房地产经营管理等方面的内容。

本书全部作者来自中国矿业大学,由陈龙乾担任主编和统稿,周天建、张婷担任副主编。各章撰写分工:第一、二、三、七、八、九、十一、十六章由陈龙乾编写,第四章由张婷、郭玉琬编写,第五章由周天建编写,第六章由周天建、吴沛瑶编写,第十章由张婷编写,第十二章由张婷、李玥泊编写,第十三章由周天建、张宇编写,第十四章由周天建、姚飞编写,第十五章由张婷编写。

需要说明的是,本书的内容体系和整体架构是在陈龙乾、黄贤金(南京大学教授)分别于1996年编著《房地产经营与管理——房地产企业的经济行为分析》(中国矿业大学出版社)、2000年编著《现代房地产经营与管理》(中国矿业大学出版社)的基础上确定的,本书作者对黄贤金教授的学术思想深表谢意!

本书在编写过程中,参考了国内外大量的有关书籍、论文和其他文献的研究成果,并在文中或书后作了标注,若有疏漏之处,敬请有关作者予以谅解,在此谨向被引成果的作者表示衷心的感谢!王藏娇、王慧、李云鹏、杨宝丹、张茹、吕洁、肖浩宇等研究生对本书校样进行了认真校正,中国矿业大学教材建设工程为本书的出版提供了资助,在此一并表示衷心的感谢!

由于我们水平有限,书中定有不足之处,敬请读者批评指正!

作 者

2016年11月20日

目 录

第一篇 总 论

第一章 绪论	3
第一节 房地产	3
第二节 房地产业	6
第三节 中国房地产业的发展过程	9
第四节 房地产经营与管理	17
第五节 房地产开发的主要活动	20
第二章 房地产产权产籍管理	26
第一节 基本内涵	26
第二节 房地产产权管理	29
第三节 房地产产籍管理	36
第三章 城镇住房制度改革与保障	38
第一节 房改必要性与目标	38
第二节 住房分配货币化	45
第三节 房改售房及其上市	51
第四节 廉租住房保障	55
第四章 房地产市场调查与预测	63
第一节 基本内涵	63
第二节 房地产市场调查	67
第三节 房地产市场预测	78

第二篇 各 论

第五章 房地产投资决策分析	87
第一节 房地产投资决策内涵与程序	87
第二节 确定型房地产投资决策	90
第三节 风险型房地产投资决策	94

第四节 不确定型房地产投资决策	97
第六章 房地产开发资金筹集	101
第一节 房地产开发资金筹集内涵	101
第二节 房地产开发资金筹集渠道	102
第三节 房地产开发资金筹集方式	103
第四节 房地产开发资金筹集策略	107
第七章 房地产开发用地取得	109
第一节 土地使用制度改革	109
第二节 房地产开发用地取得与使用	112
第三节 农村集体土地征收	121
第四节 国有土地上房屋征收	125
第八章 房地产开发的建设过程	134
第一节 房地产开发的前期工作	134
第二节 房地产开发的招标与投标	144
第三节 房地产开发的工程监理	151
第四节 房地产开发的竣工验收	158
第九章 房地产交易与营销策略	160
第一节 房地产交易内涵与面积	160
第二节 房地产销售与租赁	161
第三节 个人购房抵押贷款	165
第四节 房地产营销及其策略	169
第十章 房地产物业管理	174
第一节 物业管理特点与作用	174
第二节 物业管理内容	177
第三节 物业管理企业	181
第四节 物业管理资金	188
第五节 不同用途的物业管理	191

第三篇 综 论

第十一章 房地产价格与评估	199
第一节 房地产价格	199
第二节 房地产估价的原则和程序	207
第三节 房地产估价方法	211

第四节 中国房地产估价师考试和注册制度·····	222
第十二章 房地产经纪管理·····	227
第一节 房地产经纪·····	227
第二节 房地产经纪人与经纪机构·····	232
第三节 房地产经纪业务·····	236
第四节 房地产经纪信息管理·····	239
第十三章 房地产税费管理·····	241
第一节 房地产税费内容·····	241
第二节 房地产税费制度·····	247
第十四章 房地产经营管理信息化·····	254
第一节 基本概念·····	254
第二节 房地产经营管理信息化·····	256
第三节 大数据背景下的房地产经营管理·····	264
第十五章 房地产品牌战略与打造·····	267
第一节 房地产品牌内涵·····	267
第二节 房地产品牌战略·····	273
第三节 房地产品牌打造·····	276
第四节 房地产品牌管理·····	278
第十六章 涉外房地产经营管理·····	283
第一节 涉外房地产内涵·····	283
第二节 外资企业开发中国境内房地产·····	284
第三节 中国企业开发海外房地产·····	289
参考文献·····	292

第一篇

总论

第一章 绪论

第一节 房地产

一、房地产的概念

房地产有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分,其中不可分离的部分,如为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的假山、花园,为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、电、卫生、电梯、消防等设备。广义的房地产除上述内容外,还包括地面水、地下水和地下埋藏矿产等自然资源及其领空。本书所述的房地产是指狭义的房地产,而且主要是指城镇国有土地上的房地产。房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务业、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地(含水面、海域)及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。因此,房地产可以说是房产和地产的总称。

房地产的整体概念又区别于建筑物。建筑物是指人工建筑而成的东西,包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所,一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成;构筑物则是指建筑物中除了房屋以外的人工建筑物,如桥梁、水井、隧道、地铁、水坝、烟囱、水塔、码头、道路、船坞、油库、围墙、电视塔等。可见,房地产、建筑物、房屋是不同的概念,而且还区别于住宅。住宅是满足人们居住和生活需要的基本场所,包括卧室、客厅、厨房、卫生间、储藏室等多种生活功能的房屋及其周围的庭院或公共场所和必备的生活服务设施等。我国一般用“住房”一词,在非严格意义上,住房、住宅可通用,但两者并非同一概念。联合国的文献中,对传统住房的定义是“建筑结构可维持 10 年以上的一间或多间供家庭居住的房屋”。而人们常说的住房是指由各种建筑材料构成的四壁(包括门窗)和两板(天花板和地板)围成的立体几何空间,人们借此休养生息。

因房地产位置固定、不可移动,往往又被称之为不动产。西方学者对动产与不动产的划分是:动产一般指能够移动且不改变其性质、形状的财产,又分为具有实物形态的有形动产(如桌椅、橱柜、冰箱、彩电、空调、电脑、手机等)和不具有实物形态的无形动产(如股票、债券、银行存款等);不动产是指不可移动或移动后会引起性质、形状改变,造成经济损失的财产,如土地、房屋、森林、海域等。

此外,在房地产领域还有“物业”这一概念,物业的概念直接起源于香港。所谓物业,据

香港李宗鐸解释为^①：“物业是单元性地产。一住宅单元是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业可分割为小物业”。由此可见，物业是指某项具体的房产、地产或它们的综合物。

因此，在城市房地产、不动产、物业是同一事物的不同称呼。这一事物的核心内容是土地和建筑物。概括来讲，房地产有三种存在形式：① 单纯的土地，如一块无建筑物的城市空地；② 单纯的建筑物，如在特定的情况下把地上建筑物单独看待时；③ 土地与建筑物结合的“房地”，即把土地及其上的建筑物作为一个整体来看待。这就是说，土地和建筑物既有各自独立的物质内容，又是一个密不可分的整体，不论土地和建筑物是以独立的形式存在还是以结合的形式存在，都属于房地产，是房地产的一部分。

二、房地产的种类

房地产主要分为两大类，即土地和建成后的物业。

1. 土地

土地是房地产的一种特殊形态，单纯的土地并不能满足人们入住的需要。由于土地具有潜在的开发利用价值，通过在地上的继续投资，就可以最终达到为人类提供入住空间的目的。因此，土地是房地产的一个重要组成部分。以土地所处状态的不同，城市土地有生地和熟地之分。前者指未经开发的原始状态的土地，该土地必须经过土地平整和基础设施建设后才能用于房屋的建设；后者指已完成土地的开发过程，具备在其上进行房屋建设条件的土地。把生地变成熟地的过程称为土地开发。旧城区由于老化而需要进行更新改造、再生功能，这个过程称为旧城区的再开发。

2. 建成后的物业

建成后的物业是指已建成投入使用的建筑物及其附属物。按照建筑物的用途不同，又分为以下几种形式。

(1) 居住物业。居住物业是指供人们生活居住的建筑，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的，也有作为投资的目的。居住物业的交易以居民个人购买行为为主，单项交易规模较小，但随着人们生活水平的提高和支付能力的增强，人人都希望拥有自己的住房，因此该类物业的交易量十分巨大。

(2) 商业物业。商业物业又称经营性物业或收益性物业，包括酒店、写字楼、商场、出租商住楼等。这类物业的购买者大都是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益。商业物业市场的繁荣除与当地的整体社会经济状况相关外，还与工商贸易、金融保险、旅游等行业的发展密切相关。

(3) 工业物业。工业物业是指为人类的生产活动提供生产空间，包括重工业厂房、轻工业厂房和高新技术产业用房。工业物业既有出售的市场，也有出租的市场。一般说来，重工业厂房由于其设计需要符合特定工艺流程的要求和设备安装的需要，只适合特定的用户，不容易再转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造业等）用房则有较广泛的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。

(4) 特殊物业。娱乐中心、赛马场、高尔夫球场、加油站、飞机场、车站、码头等均属于特

^① 李宗鐸. 香港房地产法[M]. 香港: 商务印书馆香港分馆, 1988: 9.

殊物业的范畴。特殊物业经营的内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易很少,因此对这类物业的投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动来回收投资和获取收益。

三、房地产的特性

1. 房地产位置的固定性

土地具有不可移动性,固着于土地上的建筑物当然也不能移动,因而房地产具有固定性的特点。所有的房屋(特殊情况除外,如活动板房等),不论其外形、性能、用途如何,都必须固定在一个地方,不能随便移动其位置。由于房地产位置的固定性,一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿,同样,住房紧张的地区不能由住房剩余的地区来解决。由于房地产位置的固定性,房地产开发商如果过高地估计了某地区的房地产需求,就会出现房地产过剩而导致损失;由于房地产位置的固定性,各个地区的文化传统和人们的思想意识就应得到重视。总之,房地产位置的固定性使得房地产的开发、经营等一系列活动必须就地进行,从而使得房地产又具有地区性的特点。

2. 房地产整体的单一性

房地产不可能按照同一套方案和图纸大量复制,即世界上没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置、周围环境的不同,这两宗房地产实质上也是不相同的。每一栋房屋会因用途、结构、材料和面积的不同而产生许多不同之处,每一块土地也会因所在地区、工程地质条件、水文地质条件和土地用途的不同而不同。另外,世界上不存在完全相同的两个房地产开发过程,房地产开发过程的差别也是形成房地产整体单一性的原因之一。因此,在经济上出现同一房地产的大量供给是不可能的。

3. 房地产使用的长期性

房屋一经建设完成,只要不被拆毁或破坏,使用期限一般可达数十年乃至上百年以上。所谓“衣食住行”,反映出房屋在生活中的重要性。一般的传统理论,主要是从消费的角度把房屋作为一种商品看待。但与其他消费品比较,例如粮食,房屋的重要性并不显得特别高。这是由于房屋本身的长期使用性,房屋一旦建成后,将会提供一段较长时期的服务,与一般经常使用的消费品截然不同。从另一角度来分析,银行之所以愿意用长时间的抵押贷款方式去资助房地产开发商和购房者,这也是由于房地产本身使用的长期性,并且是把房地产作为一种有价资产看待的。

值得注意的是,在中国大陆,房地产自然方面的长期使用性受到了有限期土地使用权的制约。《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》规定,土地使用权出让最高年限按下列用途确定:居住用地七十年;工业用地五十年;教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;商业、旅游、娱乐用地四十年;综合或者其他用地五十年。

4. 房地产效用的多层次性

居住的房屋在其效用上同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。房屋是生存资料,给人以安身之处;随着社会的发展,房屋使用价值的内涵不断丰富,房地产除了提供人们基本的居住条件外,亦可作为财富积累及身份优越的象征,能给人以物质和精神上的享受。同时,住房还是人们娱乐、学习和社交的场所,为个人的发展提供了良好的环境。

5. 房地产价格的保值与增值性

房地产包括房与地,“房”是指建筑物本身,而“地”则是指该建筑物所占用的土地。建筑

物是不断折旧的,折旧的时间因建筑结构而异,通常为30~50年。但土地本身是不断增值的,土地面积是固定不变的,随着社会的发展、人口的增加、经济的繁荣,对土地的需求日益增长,因此房地产价格的总趋势是不断上涨,房地产有着保值与增值的特性。

6. 房地产价格的相互影响性

房地产价格与其本身用途有直接的关系,同时还取决于其周围房地产的状况,受其邻近房地产的用途所影响。例如,在一幢住宅楼旁边兴建一座有污染的工厂,可导致该住宅楼的价格下降;反之,如在其旁边兴建一个绿化公园,可使其价格明显上涨。

7. 房地产兼有消费和投资的双重性

房地产具有使用价值和价值的特性,这就决定房地产具有消费和投资的双重功能。房地产不仅提供一种房屋服务,满足消费者的居住所需;而且是一种资产,购买房地产不一定是消费,它可以是一种投资,待房地产增值时,在高价的利诱下,再进行转让,从而赚取价格差额。事实上,这就是通常所说的炒家,即“投机者”。根据研究所得^①,美国富有人士财富的积累绝大部分是来自房地产的增值。

8. 房地产开发建设资金的大量性

房地产开发建设投资大,需要巨额的资金投入才能完成。一平方米土地的价格少则数百元,多则数千元乃至数万元。一栋几千或上万平方米的楼房,仅建筑安装工程造价就高达几百万元甚至数千万元。

9. 房地产开发建设周期的长期性

房地产开发建设周期长,少则几个月,多则数年。一栋上千平方米的楼房仅建筑安装施工就需半年以上的时间,加上在此之前的征地、拆迁、平整等一系列工作,时间更长。特别是旧城区改造、经济开发区的开发建设等大型综合项目的建设周期就更长,往往可达3~10年。

第二节 房地产业

一、房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、建设、经营、租赁、信托以及房屋维修、装饰等经济活动的行业,是具有经营和服务两种职能的独立行业。房地产业不同于建筑业,如同汽车运输公司不同于汽车制造厂一样^②。建筑业属于物质生产部门,是指从事建筑物的设计、施工、设备安装、更新改造、维修的产业。联合国制定的《全部经济活动国际标准行业分类》中,把建筑业列为第F类,房地产业列为第L类。《国民经济的行业分类与代码》把我国的国民经济分为十三个门类,建筑业列为第四类,房地产业列为第七类。在我国三项产业的划分中,把建筑业列为第二产业,房地产业列为第三产业的第二层次的服务部门。国际和国内均把建筑业和房地产业分开,视为不同的独立产业。

^① Steckel, Richard H. Poverty and Prosperity: A Longitudinal Study of Wealth Accumulation, 1850-1860[J]. The Review of Economics and Statistics, 1990, 72 (2): 275-285.

^② 周诚. 房地产经济理论概要[J]. 不动产纵横, 1995, (4): 4-6.

二、房地产业特征

作为一个独立的产业部门,房地产业有其自身的产业特征,可概括为以下几点^①:

1. 基础性

人们的生产、生活,各行各业的存在和运转,都离不开栖身之地和庇护场所。因而,房地产业连同建筑业,在国民经济中具有基础性,仅次于为人类提供衣食之源的农业。

2. 先导性

由基础性必然引出先导性。房地产业与建筑业、林业、材料工业、金融业、自来水生产供应业、交通运输业、邮电通讯业、煤气生产供应业、市政、园林、油漆化工、家具、家用电器、商业服务业等行业有着密切的关系。房地产业的发展可以带动这些行业的发展,这意味着各行各业的再生产和扩大再生产都要以房地产业的发展为前提条件。当然,房地产业的发展也依赖于这些行业的发展。

3. 对金融业的依赖性

房地产的高值性,往往要求在开发、购置上投入巨额资金,仅仅依靠自有资金就难免捉襟见肘,步履维艰,从而出现房地产业对金融业不同程度的依赖性。另一方面,国际、国内金融市场上往往有大量游资寻求用武之地,于是二者一拍即合。

4. 高回报性

由于地产供不应求程度的不断提高和地产受周围投资环境辐射影响程度的不断加强,呈现出不断增值的总趋势,因此房地产投资往往具有较高甚至畸高的投资回报率。这是资金(本)对它趋之若鹜的根本原因。

5. 高风险性

风险即遭受损失的可能性。任何投资都有风险,房地产投资由于数额大、周转慢、变现能力差,因此风险更大。房地产市场同股票市场一样,波动是很大、很频繁的。在发达国家,每年都有相当数量的房地产企业破产,近年来我国也有一些经营不善的房地产企业倒闭,这些都说明房地产投资存在着巨大的风险。因此,房地产投资者应加强风险意识,谨慎从事房地产业。

三、房地产业的作用

房地产业在国民经济中的地位和作用具体表现如下。

1. 房地产业是城市经济发展的基础产业

社会生产包括物质资料生产和人口自身生产两大部分。依据房地产业与物质资料生产之间的关系,房地产业为各个经济部门提供必要的劳动资料,使这些部门拥有固定资产的安置场所和经营活动的空间。没有房屋、没有土地、没有一定的空间条件,生产、商业就无法进行。住房是人类社会最基本的生活资料,也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一,吃、穿、用等消费活动都离不开房地产,劳动力再生产所需要的教育、文化、福利等用房也要房地产业提供。可见,房地产既是社会生产的基本要素,又是社会生活的基本要素,它是城市经济发展的基础产业。

2. 房地产业是经济发展带动性强的产业

据联合国统计,房地产业在国民生产总值中的比重一般为6%~12%,所形成的固定资

^① 周诚. 房地产经济理论概要[J]. 不动产纵横, 1995, (4): 4-6.

产占同期固定资产总值的 50% 以上。房地产业能够促进和带动相关产业的发展。据一些工业发达国家统计,房地产业的产值增加 1,就能使相关产业的产值增加 1.5~2。美国的有关资料证明,建筑业每年消费:冶金工业产品的 16% 以上,水泥、玻璃、砖瓦工业产品的 70%,木材的 40%,油漆工业产品的 50%。在我国,每年用于建筑工程的材料消耗大致为(以占总消耗量计):钢材 25%,木材 40%,水泥 70%,玻璃 70%,塑料制品 25%。房地产在发达国家和地区中占有举足轻重的地位。据研究,在我国,每增加 1 亿元的住宅投资,其他 23 个相关行业就要相应的增加 1 479 亿元的住宅投资,被带动的直接相关或间接相关的产业达 60 多个。由此可见,房地产业是国民经济中的导向产业^①,是经济发展带动性强的产业。

3. 房地产业是政府财政收入的重要来源

房地产业是能够提供大量财政收入的产业部门。经济发达国家和地区的房地产经营收入一般可占政府财政收入的 10%~40%。美国课于房地产的税收与年俱增,早在 20 世纪 50 年代房地产业就成为美国财政收入的重要来源之一。

据研究^②,在我国,从 1999 年起,政府通过土地价差获取了大量土地收益,仅 2008 年至 2013 年,土地出让收入高达 15.39 万亿元,约为地方财政一般预算收入的 60%~80%,约占地方财政总收入的 40%。又,据研究^③,房地产税收对地方财政收入的贡献不断提升,2013 年,房地产“五税”(房产税、契税、土地增值税、耕地占用税、城镇土地使用税)总收入为 12 215 亿元,比 2012 年增长约 21%。房地产“五税”十多年来涨速迅猛,2013 年总收入是 2001 年的 24 倍,年均增长 40.4%。其中,契税 3 844 亿元,增长 33.8%;土地增值税 3 294 亿元,增长 21.1%;耕地占用税 1 808 亿元,增长 11.6%;城镇土地使用税 1 719 亿元,增长 11.5%。2001~2013 年,土地财政收入(房地产税收和土地出让金)呈现稳步上升趋势,其在地方财政总收入中所占比重也在波动中上升,从 2001 年的 19.7% 上升至 2013 年的 48.5%,10 年内涨了一倍多,几乎占了地方财政总收入的一半来源,短期内仍占据不可或缺、不可替代的地位。可见,房地产业是政府财政收入的重要来源。

4. 房地产业是发展第三产业的突破口

第三产业包括三个层次:第一个层次主要是指批发与零售商业、交通运输业、餐饮业、旅游业、修理业等;第二个层次主要是指金融保险业和房地产业;第三个层次主要是指公务事业,包括政府机关、国防等部门。房地产业随着社会生产力发展而发展,随着商品经济发展过程而形成,房地产业对第三产业的发展作用由次要性发展到导向性^④。

目前,我国经济结构中最为突出的问题是第三产业所占比重过低,从第三产业增加值占 GDP 比重来看,2008 年这一指标的世界平均水平为 70.1%,发达国家的指标平均值为 73.4%,2009 年发展中国家指标的平均值为 49.9%,而 2010 年我国第三产业增加值占 GDP 比重仅为 43.2%。可见,我国的第三产业增加值占 GDP 比重不仅低于发达国家,同时也低于一些新兴的发展中国家。2010 年,我国第三产业就业人数占就业总人数比重达到 34.6%,此时,第二产业就业人数所占比重为 28.7%,第一产业就业人数所占比重为

① 陈龙高,但承龙,杨小艳,等. 不动产经济学[M]. 南京:东南大学出版社,2011:11-13.

② 邓宏乾,耿勇. 房地产税、土地财政是否有效增加了公共品供给——基于 1999—2011 年省际面板数据的实证分析[J]. 江汉论坛,2015,(3):11-17.

③ 刘卫卫. 房地产税收、土地财政与地方债务风险——基于 2013 年的数据分析[J]. 中国房地产,2014,(7):51-54.

④ 江汝平. 房地产业与第三产业经济的发展[J]. 广东省经济管理干部学院学报,2001,(3):11-15.

36.7%。2008年,美国、日本等经济合作与发展组织(OECD)的第三产业就业人数占就业总人数比重达60%~80%。其中,美国为78.6%、英国为76.9%、日本为68.4%、澳大利亚为75.1%,这一数据远高于我国。即使在城镇,2007年我国城镇第三产业就业人数占城镇就业总人数的比重也仅为51.9%^①。房地产业的繁荣通过产业间的联系效应极大地拉动了中间产品市场的发展,吸引了农村剩余劳动力,解决了农民就业问题^②。在第三产业中,房地产业作为重要组成部分,具有先导性和基础性的特征。它的加速发展,不仅能带动我国第三产业的加速发展,同时由于其产业关联度强、产业链条长的特点,也必然带动冶金、建材、化工、纺织、森林、五金等产业的发展。

第三节 中国房地产业的发展过程

中国房地产业最早始于19世纪中期。新中国成立以后,房地产业作为一个独立的行业出现在中国的经济舞台上,是20世纪90年代初期。跨入21世纪,中国房地产业得到了快速发展。纵观中国房地产业的发展过程,大致经历了以下五个阶段。

第一阶段:从19世纪中期到新中国成立前夕,是旧中国房地产业的资本主义经营方式时期

1840年第一次鸦片战争以后,帝国主义列强相继入侵中国,使中国社会变成了半殖民地半封建的社会。帝国主义列强把我国东南沿海城市作为其侵略中国的据点,地主豪绅、官吏、买办出于依附帝国主义势力的需要,也纷纷在那里落脚,从而使这些城市的商业、服务业畸形发展,城市人口也随之迅速增加,对房屋和土地的需求迅速扩大,城市房地产业应运而生。从此,在中国形成了独立的房地产业。

旧中国房地产业经营的特点是资本主义经营方式。西方列强先后在上海、广州、天津等重要口岸的商埠设置租界。租界的开辟,大规模的人口流入使租界乃至整个城市的住房空前紧张。殖民主义者和冒险家们一方面抬高价格出租土地,另一方面在空地上以最快的速度建造新房,高价出租或出售,牟取暴利。与此同时,中国的一些民族资本家也独资、合资兴建和经营房地产。

20世纪20年代初,随着旧中国房地产业的萌芽和发展,独立的房地产公司逐渐取代了零散的房地产主设置的经租账房和经租处。此时第一次世界大战已经结束,帝国主义的经济实力在远东卷土重来,特别是对上海等通商口岸更是虎视眈眈。当时的中国正处于军阀割据、内战不断的年代,富豪、买办和军阀等纷纷向上海等大中城市迁移。广大城乡人民在社会越来越动荡的情况下,也成批地进入城市谋生。城市人口的急剧膨胀,对房屋的需求与日俱增,大量涌来的无法投入生产的外资和内地的游资,为了寻求资金出路和投资安全,便相继投入房地产业^③。至此,旧中国房地产业进入了蓬勃发展的高潮时期。但是,由于四面八方的游资盲目涌入上海等大中城市,盲目投资导致了猖獗的投机活动,引发了1934年到

① 张海鹏,曲铸铸. 第三产业发展的国际比较及启示[J]. 经济纵横,2013,(5):99-103.

② 姚向阳,王金波,史文雷. 基于多变量协整检验的房地产与劳动就业实证关系分析——以新疆为例[J]. 科技和产业,2011,(5):38-44.

③ 王洪卫,简德三,孙明章. 房地产经济学[M]. 上海:上海财经大学出版社,1997:12-13.