

“十二五”规划教材

房地产 概论

Fangdichan Gailun

主 编 韩国波
副主编 崔彩云 黄万新

中国矿业大学出版社



五”规划教材

房地产概论

主 编 韩国波

副主编 崔彩云 黄万新

参 编 王秀玲 岳晓光 王红霞

中国矿业大学出版社

内 容 提 要

本书是本科院校工程管理专业系列教材之一。全书共 11 章内容,包括房地产与房地产业、房地产基本制度和政策、房地产项目策划、房地产开发、房地产投资分析、房地产市场营销、房地产估价理论与方法、房地产金融、房地产产权产籍管理、房地产经纪及物业管理。

本书注重实用性和系统性,以全面阐述房地产知识体系为着力点,详细介绍了房地产项目管理全过程所涉及的开发、投资分析、市场营销、资金融通、产权确认及物业管理等系列知识和房地产咨询业务中所涉及的房地产估价及房地产经济等相关知识,并与我国现行房地产管理的有关法律、法规、规范及标准相结合,更加贴近房地产实际项目运作的各项工作。本书在内容上注意深度与广度之间的关系,具有可操作性强、深浅适度、通俗易懂等特点。

本书可供本科院校工程管理专业、房地产经营与估价专业及其他相关专业的本科生使用,也可供从事房地产工作的人员自学和继续教育使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产概论 / 韩国波主编. —2 版. —徐州:中国矿业大学出版社,2018.8

ISBN 978 - 7 - 5646 - 4076 - 7

I. ①房… II. ①韩… III. ①房地产—高等学校—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 184487 号

书 名 房地产概论

主 编 韩国波

责任编辑 杨 洋

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 江苏淮阴新华印刷厂

开 本 787×1092 1/16 印张 15.75 字数 387 千字

版次印次 2018 年 8 月第 2 版 2018 年 8 月第 1 次印刷

定 价 27.00 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)

前言

相对于其他房地产概论方面的出版物而言,本教材着力阐述房地产相关学科的系统性和完整性,具有以下几个主要特色:第一,突出实用性。本教材内容上要求突出实用。实用要求教材在内容安排上与实际工作需要紧密结合,强调“学了就能用”的原则。第二,突出基础性和精炼性。《房地产概论》是学生掌握房地产方面相关知识的主要材料之一,其课程内容为学生学习其他后续课程奠定基础。同时它还涵盖房地产专业其他主要专业课程,因此,要突出这些专业课程精髓,即要求内容精炼。第三,突出实效性。当前的中国房地产业形势不容乐观,与房地产有关的法律、法规、政策、规范及标准等不断出现,故本教材在各章节内容上力求紧跟目前房地产行业的发展形势,摒除过时的、废弃的标准、技术和资料,而将最新的资料、法规、技术标准等内容编进教材,并具有一定的前瞻性,使该教材的知识点既有理论深度,又与时俱进。第四,突出独特性。目前市面上关于房地产概论方面的出版物不少,作者从章节的选配、整体的排版、内容的构成、最新研究成果的渗透等,使之具有独特风格。

本书由华北科技学院教师编写,韩国波担任主编,崔彩云、黄万新担任副主编。韩国波为本书设定体例、编写大纲和编写要求并负责全书的统稿工作。具体编写分工:第1章由王秀玲编写;第2章、第3章由崔彩云编写;第4章、第5章、第6章、第8章由韩国波编写;第7章、第10章由黄万新编写;第9章由岳晓光编写;第11章由王红霞编写。

在本书编写过程中得到了中国矿业大学出版社的热情帮助和大力支持,在此致以最诚挚的感谢。

在本书编写过程中参考引用了相关规范、论著、文章等文献资料,且尽可能将它们在书末集中列出,在此向在书后已标注和未标注参考文献的作者致以崇高的敬意和衷心的感谢。

由于时间和作者水平所限,书中错误在所难免,恳请读者不吝赐教。

编者

2011年12月

目 录

第 1 章 房地产与房地产业	1
1.1 房地产概述	1
1.2 房地产业及其在国民经济中的地位和作用	4
复习思考题	8
第 2 章 房地产基本制度和政策	9
2.1 房地产法律制度和政策概述	9
2.2 建设用地制度和政策	13
2.3 城市房屋拆迁管理制度和政策	20
2.4 房地产交易管理制度和政策	25
2.5 房地产税收制度和政策	30
2.6 住房公积金制度和政策	35
复习思考题	38
第 3 章 房地产项目策划	39
3.1 房地产项目策划概述	39
3.2 房地产项目 STP 策划	41
3.3 房地产项目产品策划	45
3.4 房地产项目形象策划	49
3.5 房地产项目策划报告编制	52
复习思考题	55
第 4 章 房地产开发	56
4.1 房地产开发概述	56
4.2 房地产开发项目的可行性研究	59
4.3 土地使用权的获取和开发前期准备	62
4.4 房地产开发资金筹措与风险防范	71
4.5 房地产开发的项目管理	79
复习思考题	86

第 5 章 房地产投资分析	87
5.1 房地产投资概述	87
5.2 房地产投资环境分析	92
5.3 房地产投资外在效应分析	95
5.4 房地产投资方案的比较与选择	101
5.5 房地产投资不确定性分析	104
5.6 房地产投资风险分析	107
复习思考题	113
第 6 章 房地产市场营销	114
6.1 房地产市场营销概述	114
6.2 房地产市场营销环境分析	116
6.3 房地产购买行为分析	121
6.4 房地产市场营销策略	131
6.5 房地产市场营销管理	135
复习思考题	146
第 7 章 房地产估价理论与方法	147
7.1 房地产价格及其影响因素	147
7.2 房地产估价原则和程序	153
7.3 房地产估价方法	164
复习思考题	175
第 8 章 房地产金融	176
8.1 房地产金融概述	176
8.2 房地产金融市场	178
8.3 房地产金融业务体系	184
8.4 我国房地产金融发展趋势	186
复习思考题	187
第 9 章 房地产产权产籍管理	188
9.1 房地产产权和产权登记	188
9.2 房地产产籍管理	195
9.3 房地产测绘	197
复习思考题	199

第 10 章 房地产经纪	200
10.1 房地产经纪概述	200
10.2 房地产经纪机构及经纪人员	203
10.3 房地产经纪业务	208
10.4 房地产经纪信息管理	214
复习思考题	216
第 11 章 物业管理	217
11.1 物业管理概述	217
11.2 物业管理的组织结构	222
11.3 物业的早期介入和前期管理	226
11.4 物业管理的工作内容	231
11.5 物业管理实例	237
复习思考题	240
参考文献	242

第1章 房地产与房地产业

本章提要

本章重点介绍房地产及房地产业的基本概念。要求学生掌握房地产的基本概念和属性;掌握房地产业的基本概念、特征及其在国民经济中的地位和作用;理解房地产业的运行机制及其与建筑业的关系;了解房地产业的发展趋势。

1.1 房地产概述

1.1.1 房地产的含义

在实物形态上来看,房地产是由土地及土地上的建筑物和构筑物构成的,即由房产和地产构成。地产是指具有一定权属关系的土地财产。地产与土地不同,地产是土地的经济形态,即人类投入了人力、物力、财力后的土地,且有一定的权属关系;土地是指土地的自然形态,即自然赋予的纯粹的自然地。房地产通常是指土地及其在土地上的建筑物(房产),具有一定权属关系,作为财产的房屋及其所占用的土地的总称。

房地产英文中常用 Real Estate 或 Real Property 表示。前者指其物质实体,即土地以及与之相连的建筑物、构筑物和基础设施;后者则在此基础上,强调附带的各项权益。房地产又称不动产,不动产是指土地及定着物。定着物是指附着在土地上或建筑物上的有独立实用价值的物体,如果要使它们和土地或者建筑物分离开来,则要花费相当大的劳动,或者会使建筑物损坏的,称为定着物。例如房屋、水井、桥梁等均属不动产。在香港房地产也叫物业。在《香港房地产法》一书中对物业作了如下解释:物业是单元性的地产,一住宅单位是物业,一工厂楼宇是物业,一农庄也是物业,物业可大可小,大物业可分割成小物业。严格地讲,房地产、不动产、物业的概念都有区别。一般来说,物业用于指某项具体的房产、地产或房地产,房地产则用于指一个国家、地区或城市所有的房产与地产,但也可以用于指某项具体的房地产。即物业通常用于个体,房地产通常用于整体。所以人们会说“房地产业”,而不说“物业业”。尽管如此,我们仍然可以说,在房地产领域,房地产、不动产、物业是同一事物的三个不同的名称。

1.1.2 房地产的属性

房地产与其他经济物品相比,有许多不同点,这些不同点取决于房地产的特有属性。

(1) 房地产位置的固定性(不可移动性)

从前述房地产的定义中可以看出,房地产必须定着在一定的土地上,每一宗土地都有其

固定的位置,不可移动,这一特性使土地利用形态受到位置的严格限制。因而房地产具有空间上的不可移动性,使得房地产的利用具有鲜明的地域特点。

(2) 房地产使用的持久性

一般的物品在使用过程中会较快磨损、消耗,但房地产的利用则具有长期性,一经建成,房地产就可以在此后数十年乃至上百年的时间内,持续不断地为使用者提供效用,直至其灭失(因为火灾等意外事故损毁,或者被人为拆除)。当然,物业的各种特征并非在使用期间始终保持不变,物业可能会发生老化和损坏,也可能受到修缮或改建。因此,房地产的物质使用价值相对其他商品具有耐久性。

(3) 房地产的异质性(独一无二性)

由于房地产位置固定,加上不同区位的自然、社会、经济条件各不相同,建筑物的式样、朝向、规模、装饰、设备等方面也千差万别,以及使用过程中的老化或翻新改造所造成的特征变化不同,使房地产成为一种典型的异质商品或差异化商品,可以说没有两宗完全相同的房地产。

(4) 土地供给的稀缺性

但凡经济物品都具有稀缺性,但土地供给的稀缺性具有特殊性。首先,土地的总供给量固定,这是由于土地是自然的产物,是不可复制的自然资源。虽然人类活动可以影响土地的相对位置的变化及土地的占有、分配、利用,但却无法创造土地。土地不可再生就使得土地的总量固定。其次,人们利用土地总是首先开发利用位置较为优越的土地。随着对土地需求的不断增加,劣等地也会投入使用,这会导致优等地的地租地价不断上涨,这就更加剧了土地的稀缺性。最后,土地异质性与固定性使可利用的土地具有一定的垄断性,在短期内土地的供给缺乏弹性。但从长期来看,土地用途的转换会使土地供给具有一定弹性。

(5) 房地产投资与消费的双重性

房地产可以作为一种生产要素用于生产消费(如厂房),也可以用于生活消费(如住房),但由于房地产的固定性、耐久性和稀缺性,使之也成为一种重要的投资品。虽然房地产的变现能力较差、流动性较低,但在通货膨胀情况下,投资房地产比投资其他资产更具保值功能。

(6) 房地产的相互影响性

一宗房地产与其周围房地产相互影响。房地产的价格不仅与其本身的用途等有直接的关系,而且往往还取决于其周围其他房地产的状况。例如,在一幢住宅楼旁边兴建一座工厂,可导致该住宅楼的价值下降;反之,如在其旁边兴建一个公园,可使其价格上升。房地产深受周围社区环境影响,不能脱离周围的社区环境而单独存在。政府在交通、绿化、文教卫体等公共设施方面的投资,能显著地提高附近房地产的价值。例如 2008 北京奥运会场馆的建设,使附近地段的房地产价值成倍增长。

(7) 易受政策的影响

任何国家基于社会经济发展和公共利益需要,都要对房地产占有、使用、分配、流转等作出某种限制。房地产受政府法令和政策的限制及影响较重要的有两项:一是政府基于公共利益,限制某些房地产的使用,如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿地率等的规定;二是政府为满足社会公共利益的需要,可对房地产实行强制征用或收买。房地产易受政策限制的特征还表现在:由于房地产不可移动,也不可隐藏,所以逃避不了未来政策制度变化的影响。

(8) 房地产的难以变现性

由于房地产价值巨大,加上不可移动性和独一无二性,使得同一宗房地产的买卖并不频繁,一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者并和其进行讨价还价。所以,当急需资金或有其他特殊情况时,不易将房地产变成现款,如果需要快速变现,只能采取相当幅度的降价。

1.1.3 房地产的分类

从物理形态上或开发程度上划分,房地产可分为土地、在建工程和建成后的物业三种类型。

(1) 土地

土地是房地产的一种原始形态,具有潜在开发利用价值,通过在土地上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,土地属于房地产的范畴,并且是这一范畴中最重要的组成部分。土地又可分为未开发的土地和已开发的土地,即生地 and 熟地以及介于生地和熟地之间主要指城市中需要拆迁而尚未拆迁的土地,即毛地三种类型。

(2) 在建工程

在建工程是指工程已经开始建设但尚未竣工而投入使用的房地产,是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资者融资能力、管理能力、投资策略以及市场环境因素变化的影响,房地产市场总存在一些针对在建工程的交易行为,如将在建工程转让、抵押等。

(3) 建成后的物业

建成后的物业是通常所说的已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。

① 居住物业——以服务人类居住为主要目的的土地及建筑物组成,是指供人们生活居住的房地产,包括普通住宅、高档公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的,也有少量作为投资或出租给租户使用。由于人人都希望有自己的住房,而且这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展,所以居住物业的市场最具潜力,投资风险也相对较小。此外,居住物业以居民个人的购买行为为主,单宗交易规模较小,但市场交易量十分巨大。

② 商用物业——主要是由用于商业的土地及其定着物组成,又称经营性物业、收益性物业或投资性物业,是指能出租经营、为投资者带来经常性收入现金流的房地产,包括酒店、写字楼、零售商业用房(店铺、超市、购物中心等)、出租公寓等。这类物业的购买者大都以投资为目的,从物业出租经营收入和未来升值中获得投资收益,也有一部分购买者是为了自用、自营。商用物业市场的繁荣除了与当地整体社会经济状况相关,还与工商贸易、金融保险、咨询服务、旅游等行业的发展密切相关。这类物业交易涉及的资金数量巨大,所以常在机构投资者之间进行。物业的使用者多用其提供的空间进行商业经营,并用部分经营所得支付物业租金。由于商用物业内经营者的效益在很大程度上受其与社会接近程度的影响,所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。

③ 工业物业——为人类生产活动提供空间的房地产,包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房、研究与发展用房(又称工业写字楼)等。工业物业既有出售的市场,也有出租的市场。一般来说,重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定工艺流程的要求和设备安装的需要,通常只适合特定用户使用,因此不容易转手交易。高新技术产业用房和研究与发展用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。随着物流行业的发展,传统的

以自用为主的仓储用房也越来越多地用于出租经营,成了工业物业的重要组成部分。

④ 特殊物业——物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产,包括高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。特殊物业的市场交易很少,这类物业投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

1.2 房地产业及其在国民经济中的地位和作用

1.2.1 房地产业的概念

房地产业是从事房地产开发、经营、管理、服务等行业与企业的总称。房地产业是一个巨大的产业体系。具体来说,房地产业包括土地使用权的有偿出让与转让、土地开发、房屋建设、房屋的维修与管理、房屋所有权的买卖、租赁、房地产抵押、房地产中介咨询等行为,以及对经济活动进行控制和管理的行为。可以看出,这个行业涉及房地产开发建设、流通和消费服务、调控管理等领域的各类经济组织的活动。这些组织和部门之间相互联系、相互依存、相互制约,从而形成一个有机的产业整体。房地产业的主要内容具体地说就是:土地开发和再开发;房屋开发和建设;地产经营,包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押;房地产经营,包括房产(含土地使用权)买卖、租赁、抵押等;房地产中介服务,包括咨询、估价、测量、服务、公证等;房地产物业管理服务,包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修保养、保安、绿化、卫生、转租、代收代付等;房地产金融,包括信贷、保险和房地产金融资产投资等。

概括而言,房地产行业包括开发、经营、管理、服务等各个环节或过程的经济活动。各类经济组织和经纪人以及各类技术人员,构成了上述诸要素的有机体系。

1.2.2 房地产业的特点

(1) 资金积累的初始性

资金积累的初始性是指房地产业在进行资本循环之初,就形成了资本的子类,使房地产在筹集资金上具有极大的有利条件,这与其他行业需要在商品资金转换之后有资金的积累有很大不同。例如,房产预售即房屋未建成前先实施预售以筹集部分建设资金,就是一个资金实现初始积累的典型例子。

(2) 经济效益的可靠性

房地产业是一个高附加值的行业。对某个房地产企业或房地产项目而言,经济效益的取得是不具有绝对的保险系数的,但对整个房地产行业来说,由于房地产业的高附加值特点,决定了一旦经济效益好,即可以为国家和地方经济建设提供大量的资金。

(3) 房地产业的兴衰是经济发展状况的指示器

经济发达国家的实践表明,房地产业是国家和地方经济发展的寒暑表。经济迅速发展时,房地产业首当其冲热起来,并成为经济进一步发展的重要驱动力;经济衰退时,冷寂和下降最快的也是房地产业。

(4) 房地产业经营活动的政策性、计划性强

房地产资源因土地稀缺性的特点以及房地产业的社会地位和作用,决定了房地产业的全部经营管理活动都必须严格遵守国家和地方的政策、法令和规章制度,对房地产商品、房

地产资源的分配和使用,是关系到国计民生的重大问题。房地产作为生产和生活的基本要素,与国民经济和社会生活的各个方面都有着重大的影响和密切的关系。几乎所有国家和地区,尤其是房地产业发展成熟的国家和地区,一般都有众多的法律、法规、条例、规章制度等多层次的法律条款规范房地产业的各类经营管理活动。

1.2.3 房地产业的运行机制

房地产业的运行机制与其他行业的经济活动一样由“生产—流通—消费”三个环节组成。

(1) 生产环节

房地产业的生产环节是通过对自然状态的土地投入人类劳动,进行房屋和基础设施建设,获得房地产劳动产品的过程。房地产生产环节的主要形式是房地产综合开发,这也是城市开发建设的全过程,具体内容包括规划设计、征地拆迁、土地开发、房屋建设、竣工验收、交付使用、房屋经营、房屋管理等。从横向来看,房地产开发的生产活动是对开发地区的开发,包括合理规划、统筹安排、配套建设;从纵向来看,房地产开发的生产活动是针对建设全过程,包括规划设计、征地拆迁、土地平整、建设施工等工程实施环节。

(2) 流通环节

房地产业的流通环节是房地产的劳动产品进入市场进行交易活动,实现其使用价值和价值的过程。房地产流通的活动内容可以分为两个层次:① 土地流通,包括土地征用,土地使用权的出让、转让、租赁、抵押等;② 房地产流通,包括房屋出租、出售、置换、抵押、典当。房地产流通的主要方式有房地产买卖、房地产租赁、房地产抵押。

(3) 消费环节

房地产业的消费环节是指通过对房地产的占有和使用实现其使用价值的过程。房地产消费的形式主要有:生产消费、生活消费、经营消费、行政消费等。

1.2.4 房地产业与建筑业的关系

按照我国《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2011)分类标准,建筑业包括:房屋和土木工程建筑业(从事各类房屋工程建筑、全套或部分建筑的建造;土木工程、土木工程建筑、铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑等)、建筑安装业、建筑装饰业及其他建筑业等。建筑业是完成固定资产投资的行业,为各行各业提供必备的物质条件或基础。它通过其生产的产品供社会使用;它是直接从事房屋生产和其他建造物的建设、改造、装修、安装等的一个物质生产部门,按照《中国国民经济核算体系(2002)》的产业部门分类,建筑业属于第二产业。

房地产业是现代国民经济中的一个重要行业。房地产业是从事房地产的投资、开发、经营、物业管理和房屋中介服务的总称,可以将其分为房地产公司的开发、投资业务,经营业务(如租赁等),物业管理业务,房地产评估、代理、策划等中介服务业务。房地产业主要活动在流通领域和社会服务领域,不管是统计还是产业管理都是独立的一个产业部门。按照《中国国民经济核算体系(2002)》的产业部门分类,房地产业属于第三产业。

一般将从事房地产开发和经营的企业和组织称为开发商,将从事房屋建设和设备安装的企业或组织称为建筑商和承包商。在项目开发和建设活动中,房地产企业和建筑企业双方往往形成密切合作关系。

1.2.5 房地产业的发展趋势

(1) 房地产业发展潜力巨大

房地产,特别是住宅,是人们生活、工作的重要场所。当前,房地产业发展已初具规模,并对国民经济的发展和人民群众生活水平的提高产生了积极影响。在我国经济迅速发展和不断转型过程中,房地产业将有更大的发展空间和潜力。

首先,在未来几十年内,我国经济将持续稳定发展。经济增长必将要求房地产业保持适度增长,这是由住宅是人类生存、社会发展和一切经济活动得以进行的前提的属性所决定的。住宅业对经济增长和相关产业发展有很强的敏感性、超前性和关联性。然后,城市化进程的加快需要建设大量住宅。最后,住房的市场化需要广泛的中介服务行业的发展。随着住房由公有产权向家庭产权的转变,房屋换手率和交易量将大幅上升,物业管理业、中介服务业也将快速发展,从而将提高整个房地产业的发展水平。

房地产业的发展一方面可以带动几十个相关产业的发展,如钢铁、玻璃、建筑业和装饰装修业等,从而带动国民经济的发展;另一方面,房地产的市场配置和交易也改变了人们的消费观念和消费结构,住房消费将不断上升,从而对社会产生影响。同时,居民住房消费水平的提高也为金融业的发展提供了广阔的空间,金融业将全面介入房地产业,从而促进房地产业和金融业的共同发展。房地产业的迅速发展需要大量的房地产相关专业人才,这也会带来高等院校房地产相关专业的快速发展。

(2) 高舒适度、低能耗住宅将带来居住品质飞跃

高舒适度、低能耗住宅节能技术的建筑要素主要包括:室内温度条件、湿度条件、空气运转速度(风速)、辐射强度和新风补充量。其核心理念是强调现代住宅的密闭概念,即采用各种特殊的材料和技术在外墙、屋顶、门窗、外遮阳、地板等方面做足文章,阻隔乃至切断住宅的“热桥”、“冷桥”,有效隔绝室外大气中各种不利因素,一年四季不借助于空调及取暖设备保持室内恒温、恒湿,达到冬暖夏凉及照明不用电或仅用很少的电的高舒适度、低能耗的目标。

资源和能源正日益成为我国国民经济发展的制约因素。随着我国房地产开发完全进入品质时代,高舒适度、低能耗住宅将是我国未来一段时期内住宅产业的主要发展方向。2011年2月,北京市在全国率先发布实施接近世界先进水平75%的居住建筑节能设计标准。同年10月,北京市住建委公布《北京市既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目管理办法》和《北京市太阳能热水系统建筑应用管理办法》征求意见稿。其中要求,本市新建的城镇居住建筑和宾馆、酒店、学校、医院、浴池、游泳馆等有生活热水需求并有条件安装的新建城镇公共建筑,应当配备生活热水系统,优先采用工业余热、废热作为生活热水热源。不具备采用工业余热、废热的,应当安装太阳能热水系统,并实行与建筑主体同步规划设计、同步施工安装、同步验收交用。

由此可以看出,房地产向节能环保方向发展将是未来产品策划与市场竞争的焦点之一,未来将是建筑设计与开发相结合,开发高舒适度、低能耗住宅的时代,节能住宅也将成为楼市的下一个浪潮。

(3) 未来的房地产交易主要是围绕二手房展开

中国房地产大规模建设总有过去的时候,那时的明星不再是开发商,而是中介,就像今天的欧洲一样,90%的交易都是围绕二手房展开的。这是未来房地产发展的必由之路。

(4) 中国城市的修复性开发带来新的机遇和前景

在中国,城市修复性开发的机遇已经渐渐显露出来。

从内容来看,发达国家的修复性开发是城市老化产业的调整,而中国的修复性开发是因为以前开发的质量较低、开发的节奏过快、相关配套不能同步而引起的。所以,中国的修复性开发主要是改造及配套的完善。以北京的望京为例,望京住宅区聚集了大量人口,但是这个地区的配套设施却没有跟上,购物、娱乐、餐饮、交通等的贫乏一度制约了望京的发展。相关配套的改善不但为望京地区带来活力,同时也为开发机构带来了商机。

从目的来看,发达国家的修复性开发是刺激新的需求,而中国的修复性开发则是弥补需求缺陷。以北京的回龙观为例,该地区在开发过程中因交通系统不足为该地区的业主带来了极大不便,新的修复性开发以弥补交通、娱乐配套为主要内容,目的在于解决发展瓶颈。

不论从国外的经验,还是从国内的发展来看,城市修复性开发无疑都是中国房地产市场的新机遇,既促进了城市功能的完善,也创造了更多的开发项目,甚至将会催生一批专业的从事旧城改造、城市修复项目的开发商和相关服务机构。

(5) 资源将进一步向保障性住房倾斜

2007年是既有住房政策理念发生转变的一年。在强调住房经济市场属性的同时,更重视其作为民生基础对社会公平和城市化的促进效应,住房保障体系建设被提上日程。2007年8月,国务院下发24号文件《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,对我国未来住房行业的发展做出总体规划,标志着全面完善住房保障体系的开始。其后,国土资源部要求各地在制定土地供应计划时,应优先安排廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地,并明确规定:“其年度供应总量不得低于住宅用地供应量的70%”。廉租住房、经济适用住房等各类保障性住房的管理办法也相继出台,对保障性住房的建设、供应、分配与监督管理各个环节做出了细致规定。2008年初,住房问题被置于关系民生的高度重点强调,国家住房和城乡建设部的组建意味着住房问题将得到更加强有力的领导,住房政策理念和方向将发生转变,土地、资金等资源将向保障性住房建设倾斜。

1.2.6 房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业与国民经济有着密切的联系,两者相互依存、相互促进。一方面,房地产业的发展受到国民经济的制约,国民经济发展水平决定房地产业的发展水平;另一方面,房地产业的发展又能促进国民经济的持续、快速、健康发展。因此,房地产业在国民经济中占有重要的地位。

(1) 房地产业在国民经济中的定位

① 房地产业是国民经济的基础产业。所谓基础产业,是指在国民经济生活中有重要影响、能较大程度制约其他产业和部门发展的产业。房地产是社会经济活动的基本要素和场所,是居民生活消费的载体。从事房地产开发经营的房地产业势必成为国民经济中不可替代的基础产业。

房地产业作为基础产业主要体现在四个方面:a. 房地产业是社会经济活动的基本物质前提,是国民经济发展的基本保证;b. 房地产业是人口素质提高和社会全面进步的基本条件;c. 房地产业是城市经济发展和城市现代化的重要基础;d. 房地产业是社会财富创造的重要源泉。

② 房地产业是国民经济的支柱产业。所谓支柱产业,是指在国民经济中生产发展速度

较快,对整个经济起引导和推动作用的先导性产业。支柱产业具有较强的连锁效应,能诱导新产业崛起,对为其提供生产资料的各部门、所处地区的经济结构及其发展变化,有着深刻而广泛的影响。2003年8月31日国务院下发的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)中明确指出:“房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的支柱产业。”这是我国首次将房地产业确定为国民经济的支柱产业,它既表明了我国房地产业发展已经取得的成就,也预示着房地产业在国民经济和社会发展中作出更大贡献。

(2) 房地产业在国民经济中的作用

房地产业在国民经济中的重要作用体现在以下几个方面:

① 为国民经济发展提供重要的物质条件。房地产是国民经济发展的基本生产要素,任何行业的发展都离不开房地产。

② 房地产业的发展能带动其他相关产业的发展。在房地产商品的生产、流通、消费过程中需要大量的物资和资金,与许多产业部门都存在比较密切的关系。因此,房地产业的振兴和发展,势必带动众多相关产业的发展,比如建筑业、建材业、交通运输业、金融业、通讯业、商业、服务业等。

③ 改善人们的住房条件和生活环境。

④ 加快旧城改造和城市基础设施建设,改变落后的城市面貌。

⑤ 有利于优化产业结构,改善投资硬环境。

⑥ 有利于扩大城乡就业。房地产业中既有资金密集、技术密集和知识密集性专业,又有劳动力密集性专业,房地产业本身的就业容量大,再加上能促进其他相关产业的繁荣,从而在促进就业方面具有显著的作用。

⑦ 可以增加政府的财政收入。

复习思考题

1. 房地产与其他工业产品相比,具有哪些特性?
2. 房地产有哪些类型?从房地产使用目的的角度来分类,房地产又可分为哪些种类?
3. 房地产业的运行机制通常由哪些环节构成?
4. 房地产业在国民经济中的地位如何?发挥怎样的作用?

第2章 房地产基本制度和政策

本章提要

本章重点介绍房地产基本制度和政策的相关内容。要求学生掌握建设用地和集体土地的基本管理制度;掌握房地产相关的税收制度和政策;掌握房地产交易管理的制度与政策;理解城市房屋拆迁管理制度与政策;理解住房公积金的制度与政策。

2.1 房地产法律制度 and 政策概述

2.1.1 房地产法概念与调整对象

房地产法是调整房地产活动的法律、规范的总称,其调整的对象既不是一般的民事关系,也不是调整普通的商品交易关系,它调整的是与房地产开发、交易和管理有关的各种社会关系,具体包括以下四种关系:

(1) 房地产开发关系

房地产开发关系是指开发商在依法取得土地使用权并进行基础设施建设、建造房屋过程中产生的法律关系,包括两个方面的内容:① 获得土地使用权;② 在获得土地使用权的土地上建造房屋。

(2) 房地产交易关系

房地产交易关系是指参与房地产买卖、租赁、抵押等房地产交易行为的各方当事人在房地产交易过程中产生的法律关系,主要包括:房地产开发商对特定房地产拥有的所有权关系、开发商或所有权人将房地产出售给他人时所形成的转让关系、房地产权利人将房地产出租给他人所形成的租赁关系以及抵押关系。

(3) 物业服务关系

物业服务关系是指物业所有者(业主)委托特定的物业服务企业对其所有的物业提供修缮、养护、保管、看管等活动时产生的法律关系。物业服务涉及面比较广泛,酒店、办公楼、住宅小区等都可以通过这种方式来进行管理。

(4) 房地产行政管理关系

房地产行政管理关系是指房地产行政主管部门依据法律规定对房地产市场实施管理、监督、检查时发生的法律关系。这种法律关系同前几种关系不同,典型特征是其主体法律地位不平等,是管理与被管理的关系。

2.1.2 房地产法的基本原则

房地产法的基本原则是指房地产立法力图贯彻的,在执行上具有普遍意义的法律准则。

(1) 坚持社会主义土地公有制的原则

社会主义土地公有制是我国土地制度的核心。我国目前的土地所有形态表现为两种所有,即国家所有和集体所有。在土地所有权上的表现方面,也分为国家土地所有权和集体土地所有权。宪法规定了全民所有的财产和集体所有的财产神圣不可侵犯的原则,即任何组织或个人未经批准,不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

(2) 坚持土地有偿、有期限使用的原则

在计划经济体制下,国家用行政手段无偿、无期限划拨或调剂土地,土地使用价值的商品化未能得到发挥,一方面影响政府收入,另一方面使得土地利用率低,使用效益差,土地浪费严重且非法占地和违章建筑、买卖土地,非法出租和变相买卖土地现象层出不穷。在我国建立和完善市场经济体制的过程中,借鉴国际经验,在坚持土地所有权属于国家的前提下,国家将土地使用权有偿、有期限出让给使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金,然后按照土地使用权出让合同的约定开发经营土地,而国家通过土地使用权的出让获取财政收入,用这部分收入去发展经济,进行城市基础设施建设或进行其他方面的建设,从而使国民经济得到飞速发展,最终达到提高人民生活水平的目标。

(3) 合理节约用地和切实保护耕地的原则

《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)第十条规定:“一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”土地是十分宝贵的资源和资产。我国耕地人均数量少,总体质量水平低,后备资源也不富裕。保护耕地就是保护我们的生命线。必须认真贯彻“十分珍惜和合理利用每一寸土地,切实保护耕地”的基本国策,必须采取治本之策,扭转在人口继续增长情况下耕地大量减少的失衡趋势,我国政府已经将保护耕地、合理节约用地提到了前所未有的高度。

(4) 符合城市规划的原则

城市规划是城市发展的纲领,也是房地产开发和城市各项建设的依据。我国相关法律规定,各项建设用地必须符合土地利用总体规划和城市总体规划,并纳入年度土地利用计划。城市规划、发展和建设的原则是:严格控制大城市的用地规模,特别要严格控制中等城市和小城市的用地。城市的建设和发展要严格按照经批准的城市总体规划,从实际出发,量力而行,分步实施。城市建设总体规划要与土地利用总体规划衔接,用地规模不得突破土地利用总体规划,要加强对用地的集中统一管理,不得下放规划管理权和用地审批权。

(5) 坚持经济效益、社会效益和环境效益统一的原则

坚持经济效益、社会效益和环境效益统一的原则,是保持房地产业强大生命力的根本保证。经济效益是房地产业赖以生存和发展的必要条件,房地产业发展的特点就是要按照市场经济的客观要求,采用灵活多样的经营手段和经营方式,积累和融通建设资金,提高投资回报率,为投资者带来可观的经济效益。社会效益是房地产业得以持续发展的重要条件,房地产开发不仅要解决住房问题,还要通过全面规划、合理布局、综合开发、配套建设,完善城市基础设施和公共服务设施,提高城市的综合服务功能。环境效益是房地产业能为城市建设作出贡献、造福人民和后代、恢复和保持城市的生态平衡、改善城市形象的重要途径。