

F293.3 444

Y696

中美房地产及房地产 金融业概论

尤福永 编 著



A0770766

海天出版社

责任编辑:于志斌
封面设计:张幼农
封面画:克农
责任技编:陈炯

《深圳走向世界》文库

书 名 中美房地产及房地产金融业概论

编 著 者 尤福永
出版发行者 海天出版社
地 址 深圳市彩田南路海天综合大厦
邮 编 518026
排版制作 海天电子图书开发公司
印 刷 者 深圳市希望印务有限公司
开 本 787mm × 1092mm 1 / 32
印 张 8
字 数 118(千)
版 次 1998年12月第1版
印 次 1998年12月第1次
印 数 2000册

I S B N 7-80615-718-2 / Z·19
总 定 价 285.60元(共17本)

第一章

概 论

房地产为人类生产生活所必需,作为人类生活的最基本要素,在人类社会中占有举足轻重的地位。而房地产作为基本的生产要素,业已发展成为国民经济的支柱性产业。可以确信,未来房地产业的发展对于世界各国国民生活水平的提高,社会进步以及经济的快速发展,必将起到积极的促进作用,产生更为深远的影响。房地产经济的发展,从一定意义上讲,已成为一个国家经济发展的“晴雨表”,一般来说,一个国家或地区的经济发展越快越发达,房地产市场就越活跃越繁荣,反之亦然。比如说,我国西藏自治区的经济发展相对沿海地区而言速度慢些,所以,它的房地产业的发达程度也就相对差些。实践证明,这是房地产业发展的一个客观规律。

第一节 房地产的涵义、分类及特征

一、房地产的涵义

所谓房地产即是我们通常所指的地产和物业,一般指房屋或建筑和与其相连的地块所组成的有机结合体。

二、房地产的分类

房地产按其使用性质分类,通常可划分为五大类:

1. 居住建筑。统指供人们生活起居用的建筑物,如住宅、公寓等;
2. 商业建筑。即指商用物业,包括办公楼、商场、商店、影剧院、旅馆酒店和停车场等;
3. 工业建筑。如仓储类、工厂类、动力类和各种工业区;
4. 农业建筑。如农场、伐木场、牧场和园林等建筑物;
5. 特种建筑。如教堂、学校、墓地和国有土地等。

三、房地产的特征

房地产具有不同于一般商品的特点,这些特点决定了它本身具有某种用途的规定性,归纳起来大体可分为:自然属性和经济属性。

1. 自然属性

房地产的自然属性的三个基本特征,即:(1)位置固定性;(2)持久性;(3)非物流性。

1)位置固定性

房地产品的位置固定性是指房地产有机联结而形成不可分割的整体性。通常情况下,地形可改,地貌可变,但是地不可动,位不可移。这个特征说明了房地产的产籍管理和地籍管理,在难易程度上,前者大于后者。通常,房地产征税在地方财政税收中所占的比重最大,是财政税收的主要税源。因此,财政税收的稳定与否主要取决于房地产征税的税额。税收预算是各国地方政府制定地方远景的发展规划的主要依据之一。

2)持久性

房地产的另一个特征是持久性。这一特征说明了房地产的投资价值具有某种衡定性。但是,土地的持久性并不等于其物业能够长期保

值,随着时间的推移,物业会逐渐贬值,以至有可能会出乎意料地导致地价出现暴跌。必须说明,这里所说的贬值含义并非通常意义上所指的地理位置蕴含的经济价值,二者不能混淆。

3)非物流性

通常情况下,任何两个地块或一个地块的任何两个部分,严格地讲,都不可能完全等同。尽管它们的本质上无甚差别,但是地理位置还是有细微的差别,因为地块各个部分的位置是特定的。另一方面,与之对应的物业特征,不论其单元大小,彼此之间也不尽相同,亦即具有不可代替性或唯一性,土地的这一特征通常称为非物流性。

2.经济属性

房地产的经济属性有四个基本特征,即:(1)稀缺性;(2)构筑物性;(3)投资风险性;(4)区域优先权。

1)稀缺性

一般来说,土地并非属稀缺性商品,但从全球水域和陆地(仅占总面积的四分之一)分布的情况看,土地供给量又是有限的,除不可用地外,可供用地量可谓甚微。

2)构筑物性

物有所值。土地只有在开发建设后才能够充分体现出它自身的价值和用途。以及它对邻近街区乃至整个居民区所产生的影响。例如在某个区域建一个新的购物中心,或者计划将其作为建核发电厂或废料垃圾处理站的选址,在很大程度上都能够使这个地带的地块价值骤然发生巨变。

3) 投资风险性

众所周知,房地产的开发建设需要大量的资金投入。即便是拆迁重建,也要对工程项目(包括主体和供电、给排水系统)的投资期和回报率进行可行性分析、风险分析,因为房地产开发的投资周期长,所以要确保回报相对稳定,必须考虑其投资的风险性。

4) 区域优先性

区域优先性(亦称为偏爱权)是指人们对特定区域给予地产购置的优先权,并非指地产的地理位置。正是由于这种区域优先权的限定性逐导致出现同地不同价的交易差别。这是土地经济属性中最重要的一個特征。

第二节 房地产市场

一、房地产市场的性质

市场是从事买卖交易活动的场所。在形式上,有场所型和网络型之分。例如,乡镇的集市就属于场所型市场;而体系庞大,关系复杂的全球性经济运行系统,则属于网络型市场。从本质上讲,这两种市场形式不论是哪一种,其功能都是调节供求关系,为买卖双方提供交易上的便利。这就是市场职能作用的具体体现。

如前所述,房地产产品具有非物流性和位置固定性两种自然属性。从商品的角度看,这两种属性决定了房地产市场对房地产产品的供求力度具有一定的支配作用。房地产产品的非物流性表明,任何两个相同的物业,都绝非精确意义上的等同,因为它们的地理位置不尽相同。而位置固定性则表明,位于某地的物业不可能按置业者某种意愿或要求搬到另一空地位置,更不能将物业搬到需求量大的区域重新安置。由此可见,房地产市场是区域性市场,具有不同区域的限定性。因此,位置不同,物业不同,定价自

然不同。显而易见,在房地产的开发建设过程中,要统筹考虑物业的功能、需求量和规划用地等各方面因素。

二、房地产市场的供求关系

房地产品具有非物流性,是因为它是一种特殊的商品,但仍属于市场流通的商品范畴,因此房地产市场也具有一般商品市场的某种共性,这个共性的内涵就在于存在着供求关系。

房地产品的供求关系通常是通过房地产市场来调节的。当供给超过需求时,房地产市场就会出现供求关系不平衡,并且会因供过于求而导致价格下跌。另一方面,开发建设是一个长期的过程,一般情况下,供大于求的现象不会在短时期内出现,但是会因此逐渐引发出大规模的开发,从而导致供过于求的情况出现。需要说明一点,即使房地产市场预测可以达到一定的准确度,也避免不了自然灾害(如飓风、地震)对其产生的巨大影响,从而引起房地产市场的骤变。另外还有金融市场的突变以及环境因素发生变化,同样都有可能引起房地产市场的波动。

1. 影响供给的因素

影响房地产市场供求平衡关系中供给方面的因素,主要包括两个方面:劳动用工和建造成本;宏观调控和金融政策。

1) 劳动用工和建造成本

建筑熟练工人的短缺,建筑原材料的匮乏,以及建造成本的增加,对于新上开发项目都或多或少有不同程度的影响。此外,还有其他一些影响因素,诸如:运输费和各种建筑许可证件费用的增加等。显然,由于建造成本的增加,购房费用和租金均会有相应的涨幅,这都会影响房地产的供求关系从而使其出现疲软。

2) 宏观调控和金融政策

实践证明,房地产市场对政府的宏观调控政策具有一定的敏感性。换句话说,宏观调控政策对房地产市场会产生很大的影响。这是房地产经济规律的一个具体表现。在美国,银行的个人担保贷款利率受联邦储备委员会(FRB)对商业银行贷款利率规定的贴现率的影响,就是一个明显的例证。显然,利率的调整必然决定了购房贷款者的实际承受能力。又如,美国联邦住房管理局(FHA)、美国住房贷款管理局(GNMA)、联邦住宅贷款抵押公司(FHLMC)等官方的有关规定,会对按揭贷款的总量产生很大

的影响。再有,美国联邦任何有关措施都会对房地产市场产生影响;如有关的环保条例的颁布,也会导致土地出让数量骤增或锐减,致使地价明显上升或下跌。凡此种种说明,政策行为对房地产市场确有一定的影响力和约束力。

美国地方财政税收的主要税种之一是房地产税,其政策的制定和实施,从辩证的角度讲,既可产生正面影响又可带来负面效应。负面影响主要表现在投资力度方面,即征税过高,投资吸引力小。反过来,给予税收一定的优惠政策,则有助于工商业投资力度的加大。当然,也有益于企业招工扩大生产经营规模,搞活房地产市场。

2. 影响需求的因素

影响房地产市场的需求因素,主要有:人口数量,人口结构和劳务用工与工资收入状况等。

1) 人口数量

住宅,是人类的基本需求,随着人口数量不断增长,对其需求量也有相应的增加。然而,尽管人口数量仍在不断增长,但美国各地区房地产业的发展速度却表现出较大的差异,存在着不均衡性。有些地区,二者非但增长不同步,反而呈下降趋势。导致出现这种住宅需求的地

区差异性,不外乎有两方面原因,一是社会经济的变化情况,二是自然因素的影响。前者主要表现在教育质量和人们在经济观念上的差别,后者主要表现在因地理气候存在差别人们选择居住地点的愿望不同。

2)人口结构

在研究和描述一个地区的人口构成情况时,通常用人口结构这个概念。就地区而言,人口结构是确定住宅需求量和户型比的主要依据,也是住宅开发建设必需考虑的一个因素。其内容包括:(1)家庭成员;(2)成人与儿童的比例;(3)未成年人的分组年龄;(4)退休人数;(5)家庭收入;(6)生活习惯;(7)单亲家庭人数;(8)住宅空置数量,等等。

3)劳务用工与工资收入状况

工薪阶层在考虑住房问题时,总是要对购租的经济性反复进行比较权衡。即便决定购房,也要斟酌自己的经济收入。一般来说,就业困难,工资收入低的打工族,不愿作购房考虑,所以市场往往受这些单身流动性的影响很大。因此房地产业内人士在进行开发时,要充分考虑人口的流动性,从而保持市场的相对稳定。

由此可见,房地产市场的波动状况与活跃

程度,主要取决于银行利率、劳务用工状况等经济因素的影响力。所以,必须根据市场经济发展的需要,适时采取有效措施,把对市场的影响程度降低到最低限度,保持市场的供求平衡。按照市场学的理论观点,消费者的观点取决于其消费信心,而消费信心又与消费者就业的保障程度密切相关,也有赖于消费者自身的积蓄状况和物价指数的上涨情况。可见,工薪阶层的个人消费水平,在某种程度上,与国家金融政策和国民经济发展状况有关,如贷款额度和通胀率等都可对其产生一定的影响。

第三节 房地产经济发展的重要作用和意义

房地产经济的发展对国民经济具有一定的促进作用,主要体现在以下几个方面:

1. 在国内生产总值(GDP)中占有十分重要的比例

美国国民经济的宏观调控,主要侧重对房地产、建筑行业以及资金投入等方面,调控力度相对较大。据了解,美国现在的国内生产总值(GDP)已达 67,000 亿美元左右,人均国内生产

总值近 25,000 美元。其中,个人消费占 68%,政府占 14%,国内个人投资占 18%。按年度计算,美国国内个人每年用于在房地产方面的投资为 47%,其中住宅投资约在半数以上(约 27%)。举例说明,美国个人(不包括政府)在住宅方面的投资状况:1991 年度美国各类住宅在购置、维修、扩建和改造等方面的支出高达 975 亿美元,仅住宅的油漆装潢一项就支出 129 亿美元。此外,还有独家住宅 581 亿美元的置业投资。由此可见,美国房地产的国内个人投资在国内生产总值中所占的比重最大。

2. 个人财富的重要组成部分

在美国,房地产系个人财富的最重要的组成部分,可以说,除必要的心理(如自豪感和安全感)投资外,房产投资可谓是美国个人最重要的价值体现。据美国统计局统计,在全美中等收入的家庭中,房产投入的资本约占家庭总资产的 42%。

3. 在国民经济中占有主要的比重

房地产在美国国民经济中的重要作用和意义,还体现在它的投资价值具有多样性。比如,商业物业可以信托证券的方式在房产交易市场上公开进行交易。对于自有商业物业来说,如

有法人持股或将此物业作贷款抵押,这种交易股本的实际价值会相应降低。如果换作住宅房产,其交易股本的价值反而会升值甚至远远超过商业物业的股本价值。美国科技咨询协会的创始人麦克·麦尔斯曾提出这样一组数字显示:美国国内包括公共和个人在内的总投资为251,500亿美元,其中各种房地产的投资(商业和住宅)为107,890亿美元,即占总资产投入的42%,如将农林地业包括在内,房地产投资可占总资产投入的46%。现将美国1993年房地产资产状况列于下表(见表1)

(表1) 1993年美国房地产资产状况

单位:亿美元

资产投向	价 值
1. 商业物业	
分期付款的物业	9810
公司拥有的房地产	7430
信托证券	360
其他	22290
小计	39890
2. 住宅物业	
个人房产	38040
分期付款的住宅	29960