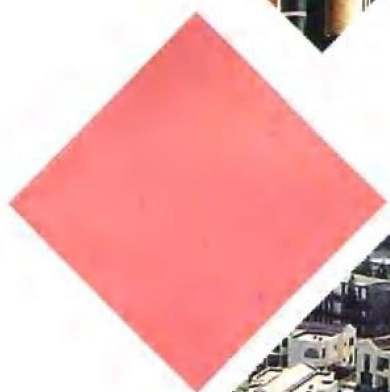


• 葛震明 编著

FANGDICHAN
GUJIA



9.3

房地产估价

同济大学出版社

责任编辑 吴味隆
封面设计 李志云

房地产估价

葛震明 编著

同济大学出版社出版

(上海四平路 1239 号)

新华书店上海发行所发行

同济大学印刷厂印刷

开本:787×1092 1/16 印张:12 字数:307千字

1997年7月第1版 1997年7月第1次印刷

印数:1—3000 定价:16.00元

ISBN7-5608-1850-1/TU·240

内 容 提 要

本书受中国房地产协会的委托,由中国房地产高级研修中心组织编写,作为房地产专业人员培训和学习的系列教材之一。

全书按不同层次房地产人员的需要安排内容,系统介绍房地产估价的基本概念、方法和应用;同时介绍一些与估价相关的房地产投资、风险等概念和原理。全书共分三篇。第一篇概论篇,概要介绍房地产、房地产业、房地产商品、房地产市场等基本概念;第二篇估价方法篇,系统地介绍最常用的房地产估价方法,市场法、成本法、收益法、剩余法及路线价估价法等;第三篇应用分析篇,综合分析房地产估价中税收、投资及风险等问题。

本书可作为从事房地产经营管理和房地产估价的专业人员的培训及大专院校有关专业的教材,也可供与房地产有关的专业技术人员参考。

前 言

房地产是人类消耗大量资源(土地及各种物资)、劳动(智力和体力)、技术(科学、文艺和艺术)和财力(长期的大量的资本投入)而获得的劳动产品。在市场经济条件下,房地产也是商品。与其他商品一样,房地产商品也是以货币形式——价格来反映其使用效益和经济价值、稀缺资源的消耗以及社会的有效需求。这就决定了房地产估价的必要性。

房地产与其他商品相比,具有一系列社会、经济和组织特点,致使房地产价格受到多种因素的影响,诸如,社会、政治、经济、环境、地理位置、文化传统、法规政策等方面都会对房地产的估价产生影响,这决定了房地产估价的特殊性。

房地产是人类从事生产、生活以及一切社会活动的物质基础,是人类社会最基本需求之一。安居乐业是人类共同永恒的奋斗目标。因此,置地建屋始终是一切国家、地区、社会、企业、机构、家庭求得生存和发展,诸如房地产的投资、开发、建设、经营、交易、管理以及拆除等最基本的社会活动和经济活动。而所有这些活动都以房地产估价为基础,这决定了房地产估价的重要性。

一般商品的价格是由买卖双方共同满意而成交的货币金额。其估价仅是客观反映社会供给和需求的平衡情况的经济活动,通常不涉及其他方面,如在商店买任何东西,在市场上达成某项交易等。但是房地产商品具有两重性:经济价格以及权益的限制。所以,房地产商品价格是在诸如土地的地上及地下的空间的限制,使用年限的时间限制,房地产规定使用范围的限制等条件下的市场价格。因此,房地产估价不仅仅需要一定的经济分析和计量,同时需要有相应权益限制的说明,并得到有关主管行政和法律的认可。这一点充分反映了房地产估价的复杂性。

房地产估价的上述一系列特性,致使它成为一门独立的学科。

虽然房地产估价的实践是伴随着房地产的存在而发生。但房地产估价真正成为一门学科还是从 20 世纪 50 年代开始的。

第二次世界大战结束后,世界人口增长,受战争破坏的家园的建设,经济迅速发展,绝大多数的国家、地区都开展了大规模的建设。如美国 1986 年在建工程造价为 3688 亿美元,按现行价格计算是 1960 年的 847 亿美元的 7.11 倍。仅 1975 年至 1986 年的 12 年间,年平均建造的使用面积为 3.3 亿 m^2 。中国为改变国家贫穷落后状态,固定资产投资不断扩大,尤其是进入 80 年代以来,1994 年的固定资产为 15800 亿元,按当年价格计算为 1980 年的 17 倍,每年竣工的房屋建筑面积为 11 亿 m^2 左右。而一般国家的建设投资约占国内生产总值的 10% 左右;经济迅速发展的国家所占比例较高,可达 12% ~ 30%。1983 年新加坡高达 29%; 韩国为 25.2%; 中国在 1993 年达到 39%。

由此可见,房地产已成为世界各国、各地区投资的主要内容,而房地产估价与房地产投资是两个密切相关的方面。估价是投资的基本内容和决策的主要依据。因此,现代的房地产估价都与投资、金融、税收相关联。

房地产估价在世界绝大部分国家和地区已成为一门普及而重要的学科,同时也成为房

地产行业中的主要业务活动。但是,房地产估价在中国还是一门新的学科和业务。

在长期实行的计划经济体制下,中国对土地实行无偿划拨,并且不准以任何形式买卖和转让。固定资产主要是由国家投资,按行政隶属系统分配使用。房地产虽然是社会主要财产,但不属于商品,不进入市场,因此,也不需要进行估价,或是简单地按投资额计价和按计划折旧。房地产估价在中国是在实现社会主义市场经济体制后出现的一门新的学科。

进入80年代以来,中国实行了土地有偿使用制度,土地估价是土地有偿转让的依据。建设投资改变了以国家投资为主要渠道的传统方式,企业、外资以及个人投资的比重不断增加,房地产估价是投资者决策的重要依据。因此,房地产估价是保障国家、集体、个人合法权益,促进投资建设,提高投资效益的重要基础。今天,房地产估价已成为中国房地产发展中的一项专门性业务,得到广泛应用和普遍重视,国家及地方都制订相应的房地产估价的法规。

与此同时,房地产估价已成为一门独立的学科得到各界重视。许多大专院校都开设了“房地产估价”课程,学术界对房地产估价开展了理论研究和方法探讨。

本书的目的是向从事房地产经营管理和房地产估价的专业人员、大专院校有关专业的学生介绍房地产估价的基本概念、常用估算方法、理论依据和应用特点。

正因为房地产估价在中国还是一门新的专门业务,房地产估价的理论和方法有待在实践中不断完善,又由于受本人水平限制,本书中会有不少错误和不足之处,敬请读者批评指正。

编者

1995年6月

目 录

前 言

第一篇 概论篇

第一章 房地产及房地产业	(1)
一、房地产	(1)
二、房地产业	(4)
三、房地产价格	(9)
第二章 房地产商品及房地产市场	(12)
一、房地产商品	(12)
二、房地产的需求、供应与价格	(17)
三、房地产市场	(23)
第三章 房地产估价	(30)
一、概述	(30)
二、房地产估价的原则	(34)
三、房地产估价的程序	(37)
第四章 估价的数学基础	(41)
一、概述	(41)
二、基本计算公式	(41)
第二篇 估价方法篇	
第五章 市场法	(52)
一、概述	(52)
二、市场调查与资料收集	(53)
三、选择比较对象	(54)
四、分析与调整	(55)
五、市场法的应用特点	(63)
六、市场法估价实例	(63)
第六章 成本法	(73)
一、概述	(73)
二、土地估价	(73)
三、房屋及有关设施成本	(75)
四、重置成本计算	(76)
五、损耗的估算	(77)
六、折旧计算	(79)
七、成本法应用特点	(80)
第七章 收益法	(82)

一、概述	(82)
二、期望收益	(83)
三、还原利率	(84)
四、收益法估价	(86)
第八章 剩余法	(96)
一、概述	(96)
二、确定待估对象	(96)
三、各项可求得价格和费用确定	(97)
四、估价	(100)
五、剩余法应用特点	(100)
六、剩余法估价实例	(100)
第九章 路线价估价法	(104)
一、概述	(104)
二、确定标准地块	(106)
三、确定路线价	(107)
四、深度系数	(107)
五、其他修正因素	(112)
六、估价	(116)
七、路线价估价法的应用特点	(117)
第十章 土地估价	(120)
一、土地的特征	(120)
二、土地的所有权和使用权	(121)
三、土地价格的确定	(124)
第三篇 应用分析篇	
第十一章 估价与税	(134)
一、税收及其计算依据	(134)
二、估价中税收的计算	(135)
三、税收与房地产投资	(140)
第十二章 估价与风险	(148)
一、概述	(148)
二、房地产估价中的风险分析	(149)
三、房地产投资风险对策	(153)
附录 1 中国房地产有关税费	(164)
附录 2 房地产估价报告	(166)
附录 3 基础计算表	(171)
参考文献	(183)

第一篇 概 论 篇

第一章 房地产及房地产业

一、房地产

1. 什么是房地产

房地产是指土地、建筑物(房屋、构筑物)及各类有关设施,以及相应的权益。按照这一定义,房地产不仅是包括土地和建筑物等实物形态,同时包含着相应的无形的形态——权益。

房地产实物形态包括土地和建筑物两部分。房地产是由土地和建筑物相结合的实体,而土地和建筑物本身也是相对独立的房地产的一部分。通常房地产中的土地及其相应的权益称为“地产”,建筑物及其相应的权益称为“房产”,房产和地产合成一体构成房地产。通常所谓的房地产是指地产、房产以及地产和房产相结合的房地产的总称。

虽然,地产和房产也可以单独地作为商品,流动于房地产市场,单独地估价和进行各类交易(购买与出售,租赁、抵押、转让等)。但是地产和房产(土地和建筑物)必需相结合才能构成一个完整的物质形态,发挥其完善的使用功能和效用,作为人类从事生产、生活和一切经济活动的物质基础和载体。因此,地产和房产具有内在的整体性和不可分割性,即房地不可分,房地地建、地为房载。这就如汽车的轮胎和发动机虽然可以作为独立的商品进行交易,但是它们必需组合成汽车才能发挥它们的具体功能。实际上,轮胎和发动机仅是汽车的一个必不可缺的组成部分,但它们对汽车而言,单独没有具体的使用价值和完整功能。

这里需要说明的是土地本身是一项自然资源,而作为直接生产力,既可作为最重要的生产资料,如农、林、牧、渔的用地,又可作为劳动对象,如土地的成分土、石、沙可作为某些原材料等。这时,土地也是一项社会重要财产,有时亦称为“地产”,但这不同于构成房地产中的地产,房地产中的地产,不是作为劳动对象和劳动资料,而是用以建造房屋及其他设施用地。

房地产中的房产是指建造在土地上的建筑物(房屋和构筑物),以及定着于建筑物上的各项设施(如水、暖、电、卫、通讯及各种设备)。

房地产由于其位置固定,不可移动,又被称作不动产。如日本都采用不动产这个概念。根据日本《民法》第 86 条规定,“土地及其定着物为不动产”。

台湾省由于历史的原因对房地产也常称为不动产。如台湾地区《民法》第 66 条规定,“称不动产者,谓土地及其定着物,不动产之出产物,尚未分离者,为该不动产之部分”。在香港,通常采用“物业”一词,根据物业的实际内容和英语译名判断,香港的“物业”亦指房地产。

但是,不动产、房地产与物业之间仍有一些差异。作者认为主要是指概念范围上的不同,并列下表加以比较:

不动产(real property unmovable property)	土地(load) 地产(estate) 房地产(real estate) 房产(buildings) 物业(real estate property)
动产(movable property)	有形动产(visible) 无形动产(unvisible)

表中各个概念概要说明如下:

财产(property)——任何有价值并可被拥有的事物,包括具有物质形态的土地、房屋、构筑物、家俱、珍宝和无物质形态的证券、货币、存款以及各种可以获得收益的出版权、专利、商誉,等等。

不动产(real property or unmovable property)——土地及土地的定着物。土地的定着物是指能长期定着于土地,且不能脱离土地状态下使用的有形事物,如房屋、桥梁、围墙、水井、非暂时种植的树木等。因此,定着物并不指该物体是否附着土地,而是指该定着物与土地分离后是否还保持其原有状态和用途。如土地上种植的农作物都在一定的时间内完全定着于土地,但其附着于土地的目的是生长到一定程度后,离开土地或成为需要的物产(谷物、林木等),这类定着物不属于不动产,而属于动产。房屋、桥梁、围墙、水井等如脱离土地,则就不再保持原有的形态或功能。房屋等可以拆除,但拆除后不再是房屋,而是一些使用过的建筑材料及其残余。

动产(movable property)——除不动产以外的为所有者拥有的各种财产,诸如货币、证券、流通的票据以及任何有价值的个人财产。一般的法律规定,船、飞行体以及各类车辆都属于动产,尽管有时它们完全定着于水上或土地,但它们不是不动产。

土地(load)——地球上可被作为财产拥有的任何部分。

房地产(real estate)——土地、建筑物(房屋、构筑物)及有关设施以及相应的权益。

地产(estate)——一般的地产是指可以作为财产的土地所有权及其权益。而房地产中的地产指可用作或已用作房地产的土地资产部分及其权益。

房产(buildings)——房地产中定着于土地上的建筑物及其附着设施及相应的权益。

物业(real estate property)——港澳地区对房地产的专门用语。

有形动产(visible movable property)——有一定实物形态的动产,如家具、各种电器、设备、工具、货币、证券等。

无形动产(unvisible)——无实物形态的动产,如出版权、创造发明的专利、商标等等。

注:上述与房地产有关专业名词的说明主要是参照朗曼经营管理词典(Long man Dictionary of Bussiness English, 1982),仅供参考。

2. 房地产的作用

房地产是人类社会最主要的财产,为人类提供从事生产、生活以及一切社会和经济活动

的空间和场所。因此,房地产在任何国家、地区、企业、机构和家庭都占着极其重要的地位。

房地产与人类关系十分密切,它既是重要的生产要素,又是最基本的生活资料,因此,是人类一切活动的物质基础和载体。可以这样认为,人类的发展史同时也伴随着相应的房地产的开发和兴建史。人类存立于大地,赖地以维生,故有“地者,万物之本原,诸生之根本”之说。孙中山先生提出:“居住为文明之一因子,人类由是得之快乐,较之衣食更多”。英国名人邱吉尔说:“人造住宅,住宅造人”。由此可见房地产的重要意义。

第二次世界大战后的半个世纪,世界总的趋势是人口增加、经济发展、技术进步。房地产作为社会进步和经济发展的最重要的物质保证,迅速发展和增加。美国 1986 年在建工程造价为 3688 亿美元,按现行价格计算是 1960 年的 847 亿美元的 7.1 倍。26 年期间的年平均增长率为 1.08。仅 1975 年至 1986 年的 12 年期间,年平均建造的使用面积为 3.3 亿 m^2 ,人年均增加使用面积约 $2m^2$ 。美国,作为世界经济最发达国家之一,房地产占全部有形资产的 3/4 以上,表 1-1 为美国有形资产的构成表。

由表 1-1 数据可见美国房地产资产总额为 76380 亿美元,扣除私人农用及非农用土地外,房地产资产(包括民用和非民用)约占全国有形财富的 55% 以上。

注意:表中资产不包括各人财产(银行存款、金银手饰等);也不包括政府拥有土地的财富的金额(美国政府土地约占全美土地总面积的 39.1%)。另外,股票、债券以及抵押资产的主要内容是表现在获得房地产的经营或使用权益。

表 1-1 美国有形资产的构成表(1982 年) 单位:10 亿美元

房地产资产	分项累计	分类合计	百分比
非民用		3076	29.3
私人	1591		
公用	1485		
民用		2761	26.3
私人	2694		
公用	67		
私人农业用地		730	6.9
私人非农业用地		1071	10.2
非房地产资产			
民用		1095	10.4
非民用		1779	16.9
私人	1396		
公用	383		
合计		10512	100.00

资料来源:1986 美国统计

由于房地产是社会最主要大量的财富,在国民经济及社会发展中起着极其重要作用。它是保证国民经济发展的最重要的物质基础;促进社会进步的主要动力。

我国长期以来大规模的基本建设以及不断增加的固定资产投资,使国家的财富不断增加。而基本建设及固定资产中的大部分(约 60% ~ 70%)是房地产资产,表 1-2 所示为中国

投资建设规模。

表 1-2 中国全社会固定资产投资

年 份	1985	1990	1991	1992	1993
投资总额(亿元)	2453.2	2449.3	5508.8	7855	12457.9
竣工建筑面积(百万 m ²)	12.21	10.78	11.91	11.48	12.20
其中:住宅(百万 m ²)	9.10	86.29	94.00	85.02	80.78

注意:由于我国长期以来(1988年以前)城市土地为国家所有,实行按需调拨使用,建设投资中仅包括土地的开发成本,而不计价,人类社会最珍贵、最稀缺的资源——土地的价值未得到应有的重视。

由此可见,房地产中的土地的作用和价值在未被确认的前提下,房地产的概念和经济价值就不能正确确定,所以我国长期以来,房地产不是一个完整和独立的统计的内容。

二、房地产业

1. 什么是房地产业

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营和服务的行业。房地产业涉及的范围非常广泛,主要包括投资融资,土地开发、规划和分析,房屋建设、维修和管理,销售和租赁,抵押与保险,产权转让和管理,房地产市场的管理以及各种有关的服务和行政管理。

房地产作为人类社会最主要的财产,是人类从事经济和社会活动最基本的物质基础。房地产业的发展既取决于社会和经济发展的需求,又是社会进步和经济发展的重要保证。房地产业与人口增加、城市化、自然环境、政策法规等密切相关。人口增加,特别是城市人口的增加,经济稳定发展是房地产发展的巨大推动力。在许多国家和地区,特别是经济发达国家和地区,房地产业是国民经济的支柱产业。这是因为城市化加快,城市人口剧增,经济繁荣,国民收入增加,刺激房地产消费旺盛和房地产需求急剧增长。

如日本自1984年起在所有产业法人(企业)销售额中,不动产(即房地产)所占比重超过了钢铁业(1.7%)达到2%,就业人数方面也达到1.4%。房地产的重要性已逐步为日本国民所认识,即房地产业不仅是为一切经济活动提供基础的产业,也是支撑国民经济和国民生活安定发展的产业。

中国房地产业的发展经过曲折道路。房地产业实际上是一个传统的产业。只是由于受到政治、经济和社会环境的影响,在不同阶段处于不同的发展状态。

本世纪初,随着中国资本主义的发展以及城市化加快,房地产业一度得到较快的发展,尤其是在沿海大城市,如上海、广州、天津、南京等大城市房地产业迅速发展。30年代中,上海外滩的地价曾达到每亩30万两白银。迅速繁荣的上海城市曾被称为“东方的巴黎”。当时在上海,房地产业是一项非常重要的产业。但是,当时上海的房地产业主要控制在外国的殖民统治者手中。房地产业的支持系统是一个动荡的社会环境和畸形的经济背景,因此也就造就了一个残弱的产业雏形。

解放以来,中国政府重视房地产业的开发建设。其建设规模很大,但完全按照统一的计划经济实施建设。土地属国家所有,完全无偿划拨,房屋及一切设施由国家投资,统一按行政隶属调拨。正是这些基本的政策变化,使中国在相当长的一段时间内是有房地产而无房地产业,房地产业实质上已停止运行。其结果是对国家经济和社会发展带来很大的负面影响。

进入 80 年代以来,随着经济建设的发展,土地使用权有偿转让及房屋商品化的实行,中国房地产业逐步复苏。尤其是在共产党的十四大作出关于建设社会主义市场经济体制的重大决策以后,房地产业进入高速发展时期。表 1-3 为中国近年来房地产发展简况。

表 1-3 中国房地产发展简况

年 份	1991	1992	1993	1994
房地产投资(亿元)	377	732	1937	2553
占全社会固定资产投资(%)	6.1	9.3	15.5	16.0
土地开发面积(公顷)	10755	23340	33743	22280
商品房施工面积(万 m ²)	12102	19000	36477	37499
商品房竣工面积(万 m ²)	5253	7145	12562	13948

目前全国有各类房地产企业包括开发、经营、中介、咨询和管理,数量不断增加,规模大小不一,独资合资形式多种多样。房地产交易活跃,房地产商品化程度有较大提高,如表 1-4 所示。

表 1-4 中国房地产商品化的发展

年 份	1991	1992	1993	1994
商品房销售量(万 m ²)	3071	4300	6126	7229
其中:住宅(万 m ²)			5366	6117
平均价格(元/m ²)	941	1034	1282	1409

综上所述,中国房地产业的结构体系、运行机制和政策框架已初步形成,正以“新兴产业”的姿态出现,为社会和经济的发展作出贡献。

但是必须认识到,由于中国正在实现由计划经济向社会主义市场经济过度时期,房地产市场还刚刚建立,房地产企业存在着转换经营机制及如何实现现代企业制度(公司制)等一系列问题。相关的法规和政策也有待逐步建立和完善。因此,中国房地产业仍处于历史发展进程的起步阶段,

从长远分析,中国房地产业有着良好的发展前景,因为支持中国房地产业发展的基本因素和条件是充分和稳定的。

首先是由于中国经济仍将保持稳定增长,房地产业作为国民经济基础性和先导性产业,必然要有着同步协调的发展。

其次是中国的经济发展,12 亿以上的人口以及城市化进度加快,对房地产的需求将是非常巨大,中国政府也为此制定相应的房地产业发展目标,见表 1-5。

再次,世界经济热点东移,太平洋新的世界经济中心已经形成,中国已成为世界及东南亚关心的热点之一,近年来,中国吸引了大量的国外资金,就充分证实了这一点。

表 1-5 中国房地产业发展目标

年 份	1992	1995	2000
占国内生产总值(%)		3.7	5.5
上缴税收(亿元)		2.0	4.0
从业人员(万人)	240	400	600
社会资金投入(%)		60	80
其中个人住宅投资(%)	17	20	30
开发土地供应量(万顷)		1.5	2.5
有偿转让土地比重(%)	1	1	10
商品房面积比重(%)		35	50
新建城镇住宅(亿 m ²)		1.5	1.8
人均居住面积(m ²)		7.5	8.0
社会化物业管理比重(%)		20	40

2. 房地产业的重要作用和作用

房地产业是国民经济中的重要产业。世界许多国家,尤其是经济发达和迅速发展国家,都把房地产业作为国民经济支柱产业之一。1985年日本的房地产业的总营业额超过了历来占日本营业额第一位的钢铁业,占全日本营额的2%,钢铁业为1.7%。70年代经济崛起的新加坡、香港、韩国以及台湾,房地产业都起到了先导性以及支持性的重要作用。近年来,东南亚的泰国、马来西亚、印度尼西亚以及越南的经济发展,房地产业也迅速发展。

房地产业作为国民经济的重要产业,主要有以下几个方面作用:

(1) 为国家提供财政收入

房地产业能为国家提供的收入有土地批租收入和税金收入。

① 土地批租收入。对实行国家土地所有制的国家或地区,如英国、香港、中国等,政府可利用其城市土地的有偿转让土地使用权,取得收入。以香港为例,土地制度沿袭英国,一切土地均为官地,实行有偿有期批租,自1961年至1987年土地批租收入占财政总收入的11.3%,其中1980—1981年高达37%,约107亿港元(约13.7亿美元)。同年上海的财政总收入为198亿人民币。

我国自1988年实行土地的有偿转让至1991年底,全国共出让土地2500公顷,收取出让金24.7亿人民币(6亿美元),平均地价约100元/m²。1992年以来,中国加快了对外开放和经济发展的步伐,尤其是房地产业的发展与旧城改造相结合,土地出让大幅度增加。表1-6为上海市自1988年实行土地的有偿出让以来的发展状况。

事实上,中国目前土地有偿出让的比重仅为1%,计划要求到2000年提高到10%。土地的批租收入将非常可观,不仅对国家增加收入,同时也有利于促进土地有效使用。

② 税金收入。世界上任何国家和地区都对房地产规定税制,通常对土地收取土地税;对房地产业主征收房地产税;房地产租用征收间接税(香港称为差饷);对房地产交易征收各

类契税及印花税。房地产的各类税的总额数量相当可观,如香港仅 1987—1988 年房地产交易的印花税收入在 52 亿港元,比 1983—1984 年增加 5 倍。

表 1-6 上海市土地出让

年 份	1988—1991	1992	1993	1994	1995
出让地块(幅)	12	201	251	452	258
出让面积(万 m ²)	980	2000	4967	1594	640
可建面积(万 m ²)		881	782	1285	540
出让所 得金额	美元(亿元)	26.65	18.0		6.39
	人民币(亿元)	15.28	32.12		9.84

我国房地产业的振兴和发展,房地产税收体系也逐步完善。目前我国对房地产开发、经营、管理的有关税收种类很多,一般由政府具体规定。我国房地产的有关税费可参阅附录 1。

(2) 促进产业结构调整

合理的促进产业结构调整是经济发展的重要保证,表 1-7 为不同经济发展程度国家的产业结构。

表 1-7 不同经济发展程度国家和地区的产业结构

国 别(或地区)	中国 (1992)	日本 (1991)	德国 (1991)	印度 (1991)	新加坡 (1991)	香港 (1992)
国内生产总值(亿元)	24363	4579.4	277202	60950	708.7	51985
第一产业	23.8	2.3	1.3	28.0	0.2	3.5
第二产业	48.0	42.0	34.9	24.8	37.7	41.4
第三产业	28.2	55.7	63.8	47.2	52.1	55.1

注:① 资料来源:1994 年中国统计年鉴;

② 国内生产总值均以各国货币单位计。

由表可见,长期以来中国由于片面强调发展工业、农业,第三产业比重减少。1992 年我国第三产业在国内生产总值中的比例为 28.2%,而同年中国经济最发达的大城市——上海,第三产业也仅占 30.80%,而日本东京 1990 年第三产业比重为 73.3%。

房地产业的发展与调控对产业结构的调整起着重要的作用。首先房地产业本身就属于第三产业,过去房地产业不是独立的行业,房地产业无具体统计。近年来我国房地产增长速度为 18%,1992 年房地产的产值占国民经济总产值的 2.7%,至 2000 年末发展目标为 5.5%,约比目前增加一倍。

由于房地产业的发展直接关系到投资、土地开发、城市发展,因此通过对房地产的合理调整控制,诸如调整开发范围和投资方向、加强土地管理和金融控制等使产业结构得到相应调整。

例如,自 1981 年至 1990 年的 10 年期间中国城市从 226 个增加到 455 个,但城市工业用地仍保持占城市用地的 1/4,而早在 70 年代末,东京城市人均工业用地仅 4%。目前我国正在通过房地产的开发(土地批租,旧城改造,市区工厂外迁等)减少城市工业用地比例,调整产业结构。

(3) 带动建筑业、建材以及其他相关产业的发展

房地产业与建筑业是两个不同的行业,但两者密切相关,可以说是唇齿相依。建筑业是房地产业的物质产品——土地开发、房屋及构筑物的直接生产者。而房地产的发展,为建筑业开拓市场、提供需求,因而是建筑业发展的依托。

建筑业的发展需要建材行业提供原材料并需要运输大量的物资资源。房产产品中有60%以上是建材消耗,涉及到50多个工业部门产品,同时房地产发展也增加了对家电、轻纺产品的需求。

据经济发达国家统计,房地产业产值增1%,其相关产业产值增1.5%~2%。1981年中国投入产出研究表明,中国住宅投资增加1亿元,其他23个相关产业相应投入1.479亿元,国民收入增加0.867亿元。

(4) 促进金融业发展

房地产业与金融业息息相关,房地产的征地、开发和建造周期长,需要大量资金,同时用户购买房地产也需要资金。因此,房地产业自始至终都要依靠金融业的配合和支持,即房地产形成全过程的每一环节都需要银行或财团在资金上融通,房地产业成为金融业的最大市场。如香港在80年代房地产业迅速发展,金融业对房地产业的放贷比重不断增加,如1991年比1981年,银行总放贷增长了11倍,而对房地产业的放贷增长了32.7倍。1986年6月,房地产业向银行贷款781.95亿港元,占银行总贷款的31.65%,为各业之首。香港银行业1991年房地产盈利占总盈利的40%,地产抵押贷款占银行总贷款的20%。

中国1992年房地产综合开发工作量中,银行贷款占38%。

由此可见,金融业不仅通过放贷支持房地产业,同时也使自己得到盈利和发展。

金融业虽有促进房地产业发展的积极作用,但也应清楚地看到其不利的方面。金融的大力支持,使货币供应大大超过市场实际经济发展的需要,必然会加剧通货膨胀,同时也易滋长房产股市的投机。因此需要在宏观上进行相应的控制和协调,主要是通过法规、条例、税收进行调控。如日本政府为禁止房地产业投机活动,对房地产市场采取限制措施,如短期交易(在买进90天内再售出)的房地产需征96%的增值税并且必须登报转让等。

(5) 促进城市建设资金良性循环,加快城市现代化

城市化是经济发展和社会进步的必然结果,表1-8为1965年和1990年世界不同经济发展程度国家的城市化发展状况。

表 1-8 世界城市化发展

年份 (城市化程度)	国家经济发展状况				
	低收入	低中收入	中等收入	高中收入	高收入
1965(%)	18	38	42	47	72
1990(%)	38	52	60	71	77

资料来源:世界经济报告1992

许多国家和城市通过房地产的发展,使城市面貌迅速改变,如60年代末起,短短30年使一个人口拥挤、设施落后、环境污染严重的新加坡变成了世界著名的花园之国。日本东京、香港等城市也起了极大的变化。城市发展成功的经验是依靠房地产业发展促进城市建设资金良性循环,诸如实行土地及基础设施有偿使用、加强税收、发展金融等一系列措施和

政策,城市建设越多,政府收入越多,资金得到良性循环越好。

三、房地产价格

1. 什么是房地产价格

房地产价格,与任何商品价格一样,是房地产商品可能交换到的货币或者是与其他商品交换的比例。商品能与其他商品或货币交换的依据是商品的价值。因此,价格可以定义为商品价值的货币表现。

那么什么是商品的价值呢?在传统的计划经济模式下,认为价值是凝结在商品中的抽象劳动。商品价值的大小,取决于生产或获得的所需的社会必要劳动时间的多少。而商品的价格是商品的价值货币表现,与价值成正比,反映社会必要劳动消耗的数量。

商品价值是与消耗的社会必要劳动时间有关。因此,一般情况下,商品的价格等于商品的生产费用或平均社会劳动消耗加平均利润。这是一般的生产价格构成原理,是以马克思阐明的价值构成原理为依据。即

$$\text{价值} = C + V + M$$

式中 C ——生产资料转移价值;

V ——劳动者报酬;

M ——表示积累(税金和利润)。

上述价值构成中, $C + V$ 是价值的核心,反映所消耗的社会必要劳动的总和,而 M 是由 $C + V$ 而产生的部分价值的货币表现或称剩余价值的货币表现。

但在市场经济条件下,商品的价值不仅反映在其所消耗的社会劳动的多少,而是取决于商品的使用效用、稀缺程度以及消费者有效支付(购买能力)等各种因素。

商品价值的特征包括:

(1) 效用

这是商品满足人(使用者)某一方面使用要求或欲望的程度。商品具有效用才能成为消费者的需求对象,因此,这是商品价值的必要条件。商品的效用越高,则其使用价值也越高,在市场上反映其价值的货币表现——价格也越高。其价值并不完全与获得(生产)商品所消耗的社会劳动成正比。例如,新型的高效能的电子计算机使用效用远远超过老的效能低的电子计算机,而且由于生产工艺和技术的进步,新型的计算机的生产成本(已消耗的社会劳动)远比过时的电子计算机的生产成本低,但效用大,价值也大,相应的价格也高。过时的老电子计算机尽管所消耗的社会劳动大,但因效用下降,价值也下降。在技术进步日新月异的时代,效用是决定商品价值的首要因素。效用可能因时因人而异,如在发生战争的年代,对意欲发动战争的人,武器有明显的效用,杀伤力越大的武器,价值也越大;但在和平年代,武器的效用就下降,渴望和平的人都要求销毁或停止生产武器。尽管这些武器的生产成本是那么的昂贵,它们已变得毫无使用价值。

(2) 稀缺性

这是商品供给相对于需求的短缺程度。某些商品由于某些条件的制约,供给受到一定的限制,其相对价值就提高,也即所谓“物以稀为贵”。这类商品的价值并不取决于其使用效用,而是取决于满足需求的供给量。例如,一架老式照相机的使用效果很差,甚至无使用价

值,但由于有更多的人需要收藏,因此,其经济价值很高。许多古玩和收藏意义的商品价值是在于它们的稀缺性,而不是它们的使用效用,更不取决于生产它们消耗的社会劳动的多少。

某些自然资源的取得虽然不要消耗很大的社会劳动,但由于其相对的需求很大,供给却受自然条件限制,从而成为稀缺资源,如水、森林等。人口增加,经济发展,地球上有限的土地、水和森林就日益变成稀缺,它们的价值也不断提高。

(3) 有效需求

这是商品需求者的支付能力及支付意愿。商品能在市场上成交的前提是有人能够和愿意支付所要求的货币或以其他商品作为交换。对于无支付能力及支付意愿的人来说,昂贵的住房、豪华的汽车等都是可望不可及的奢侈品。因此,任何商品的生产应考虑社会的有效需求。

(4) 可交易性

这是商品的所有权或使用权进行交易和转让的方便程度。由于受到政治、经济、环境的影响,商品的交易受到一定的限制就会影响到商品的使用价值。例如,政府过多限制或繁琐复杂的手续,太多太重的税收等等,都使交易更加费时费力,也会影响商品的交易。

房地产的价格是房地产商品价值的货币表现,与任何商品一样,房地产的价格也有相应的特征:

(1) 房地产的效用是使用者求得生活享用或经济收益。不同的房地产有不同的效用,如居住、娱乐、工作、生产、出租,等等。房地产的价格主要是取决于其效用。

(2) 房地产的稀缺性是房地产供给相对于需求的短缺程度。由于土地资源的有限,因此以土地为依附的房地产的稀缺性也日益显示出来。尤其是世界人口迅速增长,经济发展、城市化加快、房地产的需求增加,而供给,主要是土地供给受到限制,致使房地产的趋势是增值。

(3) 房地产的有效需求是非常重要的影响因素。由于房地产,尤其是住房,是人们最基本生活所需之一,但同时住房又是需要大量资金和消耗大量社会资源的产品,其价格(或租金)比其他生活必需品高得多,因此,对于在经济不发达的国家和地区的大多数人民,以及在经济发达国家的贫民和低收入者来说,住房都是无支付能力的需求。因此世界大多数国家和地区的居住发展都必须考虑当时、当地大多数人民的有效需求,并采取有效的政策促进有效需求的提高,如必要的补贴、合理的抵押、发挥社会资金的效益,等等。

(4) 房地产的可交易性是影响房地产的价值的一个重要方面。极大多数商品都可以在市场上直接买卖交易,只要买卖双方同意,银货两讫,就交易成功,几乎不存在任何复杂的手续。但房地产的交易很复杂。交易不仅是决定价格,同时要办理许多手续,如房权转让、产籍登记、产权抵押、抵押的担保等,购买一项房地产可能花上几个月时间。同时房地产的交易必须符合政府的有关规定和政策,因此需要了解有关的法律和政策,以避免蒙受意外的损失。

综上所述,房地产价格是房地产商品的使用效用、相对稀缺程度以及社会有效需求三者相结合而产生的以货币表示的交换价值。