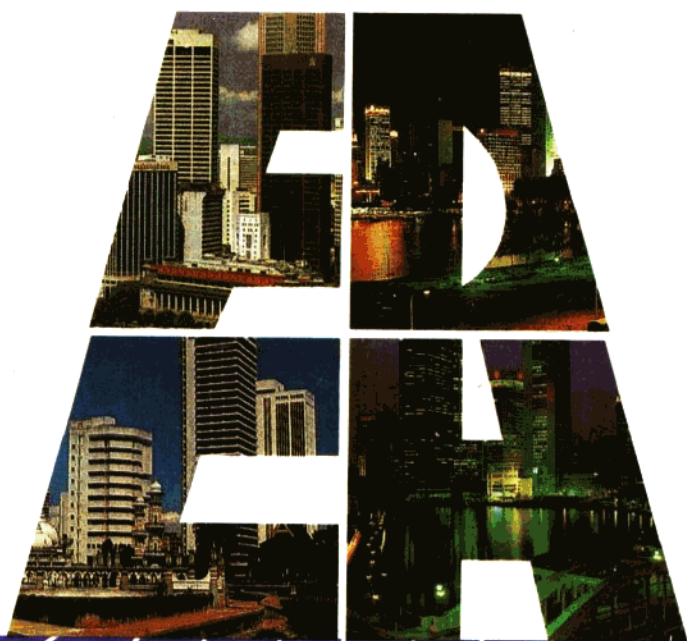


中国房地产业纵横

ZHONGGUO FANGDI CHANYE ZONGHENG

江苏水利工程专科学校房地产研究所



东南大学出版社

前 言

房地产是人们必需的生活物质资料，早已成为社会的基本生产要素。世界各国不仅把房地产业作为国民经济的基础产业，而且将其置于各行各业的先导地位，作为国民经济的重要支柱之一。

我国的房地产业，古来有之。但由于种种原因，长时期内始终没有能形成独立的产业体系而依附于其他产业。十一届三中全会以来，住房制度的改革、房屋商品化、国有土地的有偿使用等许多房地产业的改革措施纷纷出台，促进了我国房地产业的形成和发展。随着国民经济的高速发展，人民生活水平的提高，房地产业出现了蓬勃生机，充分显示了在国民经济中的重要作用。加快建设具有中国特色的房地产业，已逐步成为大家的共识。

但是，刚刚起步的房地产业由于理论体系尚不完善，实践经验严重不足，一度出现了“房地产热”，非常稚嫩的房地产业又面临新的窘境。中央关于加强宏观调控的政策，保证了我国的房地产业健康发展。经过了这一段实践，人们认识到要建立具有中国社会主义特色的房地产业，必须对一系列理论与实践问题进行大胆而谨慎的探索、研究。当前，房地产业的经济运行机制正朝市场化方向转变，生产与流通正朝一体化方向进展，管理体制正朝一体化过渡。在这种形势下，广大从事房地产研究和实务的人员深切地感到必须回顾过去，总结经验，了解国际，以获取未来。《中国房地产业纵横》就此应运而生。

本书由房地产经济简述、文献题录和附录共三编组成。资料来源于近10多年来200多种报刊中的5000多篇论文70多种专著。三编各自独立，但全书内容又纵横相连。既是工具书，又是极好的参考书。

“房地产经济简述”是将散见于各种报刊上专家的重要论文和已出版的权威专著收集整理、排比综合，结合编者教学、研究、实践撰写成几个方面精悍短文，力求展示要点，以窥全貌。

“文献题录”是近10年房地产业主要论文，文献信息的荟萃。其格式按国家标准著录，分类系列编排，有主题索引，可供系统查检。

“附录”编制了《1948~1992年中国房地产业大事记》、《全国省区房改出台情况一览表》等一批常用数表、资料，具有很大的实用价值。

参加本书编写的有：周玉陶、袁健、封晓倩、姚胜、丁小龙、张炯、柏铭君、王正兴、南春旺、崔小鸿、缪艳娟、花爱梅、耿玉贵、汪步云等同志。全书由王正兴、李锦

法组稿，李锦法统稿。

本书在编写过程中得到了杨诚芳教授、胡乃一、宣俊谟、吴锦国副教授的指导以及学校领导和管理系、图书馆的支持。特别是《不动产研究》编辑部陆光洋先生在百忙中认真审阅了书稿，提出了许多重要修改意见，为本书增色不少。同时，书中引用了许多名家学者的重要著述，在此一并致谢。

编写《中国房地产业纵横》是一项开创性工作，小而全不易，小而精更难，限于编者水平，书中难免有不少错漏，恳请读者教正。

编者

1993年8月

目 录

第一编 中国房地产经济简述

· 房地产业概论 ·	(3)
· 房地产业在国民经济中的地位和作用	(3)
· 房地产业的现状及其发展趋势	(5)
· 国外房地产业综述	(10)
· 城市土地有偿使用 ·	(29)
· 房地产价格评估 ·	(37)
· 房地产经营 ·	(43)
· 房地产经营概述	(43)
· 房地产经营决策	(49)
· 房地产投资技巧	(58)
· 房地产投资项目可行性研究	(60)
· 房地产投资收益评估	(62)
· 房地产金融 ·	(79)
· 房地产金融概论	(79)
· 房地产企业会计核算	(91)
· 房地产企业会计报表	(98)
· 房地产产权产籍管理 ·	(104)
· 房地产合同 ·	(109)

第二编 中国房地产文献题录

· 中国房地产文献题录编制说明 ·	(132)
· 中国房地产文献分类目次表 ·	(135)
· 中国房地产专业文献题录 ·	(137)
· 中国房地产期刊论文题录	(137)
· 中国房地产专著题录	(322)

• 中国房地产专业期刊论文关键词索引 •	(338)
----------------------------	-------

第三编 附 录

• 附录一 •	
中国房地产业大事记(1948~1992)	(363)
• 附录二 •	
全国省区、城镇房改方案出台情况一览表	(403)
• 附录三 •	
上海房产开发、经营、管理有关税费一览表	(411)
• 附录四 •	
成都市房地产管理局行政事业性收费标准	(413)
• 附录五 •	
有关统计数据	(418)
参考文献	(450)

第 一 编

中国房地产经济简述

• 房地产业概论 •

房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业是集房产开发建设、经营、管理以及维修、装饰、服务等多种经济活动为一体的综合性产业。它在国民经济和社会生活各个领域具有重要的地位和作用。

一、房地产业在国民经济中的地位

1. 房地产业是国民经济的基础性产业。

房产、地产是构成各种经济实体的基本的物质要素。它既是广大人民群众的生活、生存的必备资源，又是经济发展的基础。随着生产力的发展，社会的进步，房地产在社会经济生活中的地位日益突出。尤其是人类社会进入工业化发展阶段以后，在人类社会经济活动向城市形式集约化发展进程中，房地产业作为一项基础性产业，在国民经济中占据着重要地位。

2. 房地产既是国家的宝贵财富，又是一笔巨大的财产。

房地产是一笔巨大的社会财富，在国家经济生活中有着举足轻重的影响。在我国，新中国成立以来，房地产已形成了强大的物质基础。据初步估计，目前我国城镇房地产总价值约四万亿元，作为与国民经济和人们生活息息相关的产业，这是一笔巨大的固定资产。由此可见，房地产业在为国民经济提供积累和发展的过程中打下了坚实的基础，房地产作为财产又是具有使用价值及其增值的功能。

3. 房地产业是国民经济的支柱产业。

长期以来，城市建设由于资金不足，跟不上经济、社会发展的需要。从这几年房地产开发实践中，我们明白了一个道理，城市建设的资金原来就是在城市房地产这个“金饭碗”之中。我们完全可以通过房地产的开发经营来生财聚财。荒原一片，土地不值钱；路修好了，地价就涨；盖上房子，搞好多项配套设施，环境进一步改善了，房产、地产价格上涨的幅度就更大。所以，发展房地产业可以尽快收回投资，进一步加速资金循环周转，滚动用于城市建设，从而较快地改善城市的投资环境和生活环境。

二、房地产业在国民经济中的作用

房地产业在现代社会经济系统中所起的作用，不仅包含着其固有的承载体的基本作用，同时在国民经济活动链中还起着联结生产与生活、生产与消费、生产与流通等方面的作用。

1. 房地产业可以为城市提供大量的财政收入。

房地产业是高附加值的产业部门。在商品经济发达的国家和地区，房地产经营的收

入一般可占政府财政收入的10%~40%。在美国,房地产早在50年代就是其国民经济的四大支柱之一。在香港,房地产业1981年向当局提供积累达170亿港元,占当年财政收入总额的48%。作为香港四大经济支柱之一,房地产业对60年代以来香港经济的繁荣发展起到了重要作用。在我国,1989年,全国国营房地产开发公司交纳的税金达4.63亿元(未包括北京和全国性开发企业),企业盈利达7.08亿元。今后,随着国民经济的进一步发展,房地产业将给国家带来更可观的财政收入。

2. 发展房地产业能够充分发挥土地资源的效益。

长期以来,一个部门、一个企业圈地建房,把办公、生产、生活等设施联在一起,围成许多“小社会”,土地资源利用不理想,存在很大的浪费。发展房地产业可以促进城市范围内土地生产要素的合理配置和重组,提高土地利用效益,发挥城市土地和其它资源的应有作用,使城市建设的经济效益、社会效益、环境效益三者有机的统一起来,为城市物质文明和精神文明建设服务。

3. 房地产业能够促进和带动相关产业的兴旺和繁荣。

房地产业是一个导向产业。房地产开发建设中所需要的建筑材料有23大类、1800多个品种,涉及建材、冶金等50个生产部门的产品。房地产业的发展必然会促进我国建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业和冶金、化工、机械、仪表等产业的发展;促进家用电器、家具等民用工业以及旅游、园林、运输、商业、保险、金融、服务业等第三产业的发展。房地产业既是资金密集、技术密集的产业,又是劳动力密集的产业,它作为一个导向产业将为其他产业的发展开辟渠道。

4. 房地产业的发展能够促进消费结构的调整。

我国住房制度改革,是房地产业发展的重要契机和强大的推动力,要搞活住宅建设,其关键就是要实现建设资金投入产出的良性循环。发展房地产业通过建设商品房出售、公有的住宅出售、鼓励个人有组织的建房和调整公有住房的租金等措施,能够引导居民将消费投向住房,形成有利于住房投资的气候,逐步做到城市居民消费结构的合理化,促进消费结构的调整。房地产业的发展起着检验我国消费结构是否合理的作用。

5. 房地产业的发展能够促进我国的对外开放。

沿海城市在引进外资中已反映出一种迹象,即外商热衷于投资房地产业,与此同时,在对外开放的进程中,不可能也不应该封闭房地产市场。房地产业既是对外开放中的一个有吸引力的领域,又是对外开放改善投资环境所必须的产业部门。

综上所述,房地产业既是社会生产和生活密切相关的基础性产业,又是繁荣国民经济的重要动力性产业。房地产业的发展,有利于社会主义市场体系的培育和完善;有利于改善投资环境、生活环境、工作环境和扩大对外开放;有利于政府增加财政收入,实现城市建设资金的良性循环;有利于促进产业结构、消费结构的调整合理化;有利于房地产生产要素的优化配置和组合,活跃市场,促进企业经营机制转换和繁荣第三产业,从而使我国国民经济建设再上新的台阶。

(丁小龙)

房地产业的现状及其发展趋势

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，它主要包括：“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”。

一、房地产业的现状

我国房地产业在新中国成立以后的很长一段时间，相对萎缩。党的十一届三中全会以后，随着改革开放的深入和商品经济的发展，房地产的开发、经营、管理、服务等得到了较快的发展，初步形成了独立的产业部门。

1. 改革促进了房地产业经济复苏。

(1) 初步建立了社会主义房地产经济体系。建国后，没收帝国主义、封建主义和官僚资本主义房屋；50年代，对全国城市和部分镇的私有出租房屋进行了社会主义改造，逐步建立了一个以公有房屋为主的社会主义房地产经济体系；经济体制改革以来，我国房地产市场运行体系和房地产经济体系开始形成。

(2) 房地产业的政策支柱已经形成，并得到实施。其一，土地有偿使用政策为房地产业的发展提供了最基本的和最重要的保证。以前，我国城市土地由政府通过行政划拨的办法，将使用权无期无偿地转移给使用者；1980年，广东深圳经济特区成立不久，就率先通过征收土地使用费、以土地入股等方式，试行土地有偿使用；1987年下半年以来，国家先后在深圳、上海、天津、广州、福州、厦门等地进行土地使用权转让的试点，并相应地颁布了有关法规，从而使城市土地制度的改革进一步推向深入；其二，房屋商品化政策使房地产业的发展真正走上了社会主义的商品经济轨道。1980年，邓小平同志提出了住宅商品化的问题；六届人大二次会议政府工作报告中指出：城市住宅建设，要推行商品化试点，中共十三大报告指出以积极推行住宅商品化为契机，大力发展建筑业；其三，住房制度改革，是房地产业发展的重要契机和强大推动力。1957年9月，周恩来同志以《职工住宅收费问题》为题目，把住房问题向党的中央全会提了出来；1978年，邓小平同志就住房制度改革问题指出：解决住房问题能不能路子宽些，比如允许私人建房或者私建公路，分期付款，把个人手里的钱动员起来，国家解决材料；1980年，邓小平同志又进一步指出：“城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖，不但新房子可以出售，老房子也可以出售，可以一次付清，也可以分期付款，10年、15年付清”。住宅出售后，房租就要调整，要联系房价调整房租，使人们感到买房合算；1988年起，国家根据推行住房商品化政策的实际情况，把住房制度改革由试点阶段转入分期分批实施阶段；其四，房地产综合开发，是房地产业形成和发展的重要标志。1963年10月12日，中发〔63〕699号《中共中央、国务院第二次城市工作会议纪要》文件中明确指出：“今后在大中城市新建和扩建企业、事业单位，要把住宅校舍以及其他生活服务和有关市政设施和投资，拨交所在城市实行统一建设、统一管理，或者在统一规划下，实行分建统管。”后来，各地在统建、统管民用建筑上提出了“六统一”，即统一规划，统一投资，统一设计，统一施工，统一分配，统一管理；十一届三中全会以

后,综合开发的思想连同征收土地使用费,作为一项重要的改革措施,明确记载在国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》文中,在此精神指导下,各地区的“统建”单位纷纷转变为综合开发机构;1987年,在国务院《关于加强城市建设工作的通知》中进一步明确,城市建设要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”;1989年底,国家又颁布了《城市规划法》,从法律的角度肯定了综合开发城市建设的方式。

(3) 房地产行业已初具规模。目前,全国城镇已形成的房地产总价值超过4万亿元,有8700多家公司从事房地产业,从业人员达240多万,初步形成了投资、开发、经营、管理、维修的专业队伍。

(4) 房地产业的发展为国家财政收入开辟了重要的来源。1991年,全国城镇土地使用费收入达31.7亿元,房产税收入37.2亿元,房地产交易契税国家入库为1.87亿元,房地产开发企业纳税20.4个亿元,共计占当年财政收入的2.3%。

2. 土地使用制度改革正在深化。

我国城市土地属国家所有,农村土地属于集体所有,过去,城市土地由政府通过行政划拨的方法,将使用权无期无偿地转移给用地者,致使土地没法进入商品经济轨道,房地产业处于萎缩的状态。随着社会主义商品经济的发展和土地有偿使用实践的开展,人们逐渐认识到:经过劳动投入的土地是劳动的产品,具有价值和使用价值,因而具有商品的属性;土地还具有一般商品所没有的特性,即随着时间的推移土地会增值;在我国土地的所有权和使用权是可以分离的;城市土地是有偿使用,即国家作为城市土地的所有者,将土地的使用权有期限和无偿地转移给用地者,同时向使用者征收一定的税、费。目前,城市土地有偿使用的形式,一般有征收土地使用税,土地使用权的出让、转让、出租、抵押等形式;1989~1990年两年全国征收土地使用税为55亿元;1992年,全国国有土地3000幅、2.2万公顷实行了有偿有限期的土地使用权出让,占1991年以前所有出让土地面积总数的11倍。

3. 住房正在逐步向商品化过渡。

长期以来,我国城镇居民的住房一直实行低租分配,国家包下来的制度。这种制度主要弊端是:租金低,使国家每年投入的大量住房资金无法回笼,形不成住房建设资金的投入产出的良性循环;低租分配不能调动个人资金建房、买房的积极性,影响了消费结构、产业结构的合理性;租金低,不够维修费,影响房管部门的积极性和居民的居住安全;租金低刺激人们多要房,要好房,助长了分房中的不正之风。所以旧的住房制度严重违反了商品经济规律,阻碍了住宅建设的发展,必须坚决进行改革。十年来住房制度改革探索进行了三方面的工作:(1)允许城镇居民购买房屋或自己建房;(2)向城镇居民出售公有新、旧住宅;(3)调整公房租金。据统计,“六五”和“七五”的十年间,我国城镇住宅建设投资总额达2632亿元,其中,国家用于建设的基建投资共1657亿元,占总总额的63%,个人投资308亿元,占总投资的12%。十年间,国家用于住宅建设的基本投资占基建总投资的比重呈逐年下降的趋势,而个人投资比重则增长迅速,1981年个人投资占住宅建设总投资的比重约为5.2%,到1990年,个人投资占住宅建设总投资的比重上升为16.2%,可见个人购建房的积极性正在逐步地发挥出来。目前,住房制度的改革正进一步深入,主要办法有:理顺住房资金渠道,建立住房基金;建立住房储蓄银行;配套改革财政体制,调整中央、地方、企业之间的利益,达到新的平衡;

改革房产管理体制，开放房地产市场；明确房屋价格构成的因素，调整住房本身的价格，使一般职工有能力购买商品住宅；改变房租的制定办法，建立合理的住房租金调节办法；健全房地产市场管理体制。

4. 城市建设趋向于综合开发。

过去很长一段时间内，我国城市建设采取的是分散建设“见缝插针”的小生产方式。采用这种方法进行城市建设的缺点是：城市总体效益差，难以实现城市建设的系统性；不能保证住宅建设与基础设施、公共设施的配套同步建设，使得人们生产和生活极其不便，环境质量低劣；无法建设高度现代化、社会化的城市。为了克服这些缺点，适应经济体制改革的要求，我国城市建设从80年代初开始由零星分散的小生产方式向社会化大生产方式过渡，逐步实现城市建设综合开发。即根据城市建设总体规划的要求，对一定区域内的房屋建筑、配套工程及基础设施进行全面规划、统一建设、分期施工，以取得良好的经济效益。经过近十年的努力，我国城市综合开发事业已初具规模，各个城市都以综合开发的方式建成了一批小区，有了一支经济实力比较雄厚的开发队伍，积累了一些管理经验，各项法规、制度正在逐步完善。据统计，全国城市已建成建筑面积在5万平方米以上的小区有2500多个，拆建危旧住房1.2亿平方米。相当一部分小区具有时代特色和地方特点，环境优美，功能齐全。这些小区的建成，大大缓解了城市居民的住房困难，改善了城市的面貌，促进了城市建设的发展；随着综合开发事业的发展，开发公司不但能承担居住区的综合开发、配套建设，而且还能承担大型的、功能复杂的综合开发区的建设，例如广州市天河体育中心、经济开发区、综合加工区。有些开发企业逐步进入国际房地产市场，如在美国、日本、加拿大、澳大利亚、东南亚等地进行房地产开发经营。

5. 房地产市场初步形成。

广义的房地产市场是指房地产作为商品交换关系的总和，狭义的房地产市场是指引导房屋商品和有关业务从生产领域进入消费领域的场所。房屋商品的生产者和消费者，要通过房地产市场进行房屋商品的买卖或租赁，实现房屋商品的使用价值和价值。建立和开放房地产市场，对于房产经济以至整个国民经济的发展具有重要的作用。在“改革、开放”政策的指引下，我国房地产市场已经初步形成了一个包括土地使用权的出让、转让，房屋买卖、租赁，房地产抵押，以及房地产咨询、代理、中介服务等各种经济活动在内的房地产市场体系。尤其近二三年房地产市场发展较快，成交额逐年大幅度提高，交易市场的领域和业务不断扩大延伸，房地产市场管理工作得到加强，涉外房地产业务有长足发展。目前，全国已建成房地产交易所达1500个以上，“七五”期间，全国销售商品住宅1.32亿平方米，销售额686.5亿元，商店、办公楼及其他房屋交易5883万平方米，交易额124.6亿元。1992年全国商品房销售达4288.80万平方米，比1991年增长40.4%，其中个人购买商品住房占36.12%，比上年增长2.2个百分点。

6. 房地产业形成了多种经济形式并存和多种经营方式的新局面。

根据我国国情，近几年来，我国城市房产经营的经济形式有：（1）国营（全民所有制经济）。如由城市政府房地产主管部门按政企分开原则组建的房产经营公司、房地产开发公司、房产信托公司；由城市政府其它主管部门组建的房地产开发公司，工业企业组建的房地产开发公司和住宅经营公司；金融业、商业企业和团体经批准组建的房地产

开发公司。(2) 集体经营 (集体所有制经济)。如城市集体经济经营、农民集体经济经营。(3) 个体经营 (个体经济)。如私人房产出租或入股、个人承包经营公房。(4) 合资、合作与集团经营。(5) 涉外经营。如中外合资、合作经营, 外商独资经营。我国城市房产经营方式主要有: (1) 出售; (2) 出租; (3) 信托代管; (4) 房屋互换; (5) 以房入股经营工商服务业。

7. 建立了适合本国国情的房地产行政管理机构和管理体系。

随着我国房地产业的不间断发展壮大, 其管理机构和管理体系也发生了多次的变革, 1988 年第七届全国人大后, 房地产业归建设部管。房产管理采取国家直管、单位自管、委托代管和私管等管理形式, 国家实行统一领导, 分级管理的原则。房地产行政管理机构, 不仅是多层次的, 而且是多系统的, 既有中央级的房地产行政管理机构, 又有各级政府领导和管理的房地产行政管理机构; 既受同级地方政府的组织管理, 又受上级房地产权机构的业务组织管理; 各单位自管房产部门既要受本单位的行政领导, 也要接受政府房产部门的业务指导。这样一个纵横交错的复杂的房地产管理体系, 已不能适应新的形势的要求, 随着机构改革的深入, 房地产管理体制将向一体化发展。

8. 房地产法制逐步完善。

十一届三中全会以来, 我国房地产业的法制建设在改革发展中进入了一个新阶段, 房地产立法有重大突破。1988 年 4 月 12 日, 七届人大一次会议修订了有关土地出租问题的《宪法》条文, 在国家根本大法中首次明确规定: “土地的使用权可以依照法律的规定转让。”这一重大突破, 为房地产业将国有土地纳入商品经济轨道, 发挥其巨大潜能和效益提供了法律依据。近几年来, 国家和地方政府制定了一系列的房地产法规、政策, 涉及到城市规划、城市建设、住宅建设、土地征用和管理、税收、交易市场管理、房屋拆迁等方面。目前, 已制定了房地产业及住宅的法律体系, 有待报批的有七项法规和部分规章, 正在起草的有十多项法规和部门规章。

二、房地产业的发展趋势

在党的十四大精神和加快改革开放、加快经济发展的新形势下, 我国房地产改革和发展又进入新的高潮。到本世纪末, 我国房地产改革和发展的总目标是: 要建立适应社会主义市场经济的充满生机和活力的房地产业, 形成一个促进流通、保护竞争、符合商品经济规律的市场机制, 政策配套, 能动的宏观调控机制, 自我积累、自我发展、贡献政府、造福人民的产业发展机制, 开创“放有度、管有法”的房地产业新局面, 为国家提供越来越多的房地财富和财政积累, 真正成为国民经济的支柱产业。

1. 房地产朝着商品化方向发展。通过几年的探索和改革实践, 越来越多的人认识到房屋具有商品属性, 应实行等价交换的原则, 同时土地也是商品, 其使用权可以依照法律进行转让和出让。随着社会主义市场经济体制的建立和住房制度改革的深入, 房地产发展方向是推行商品化, 按经济规律办事。

2. 房地产经济运行的体制朝着市场化方向发展。房地产作为商品, 同其他商品一样, 具有价值和使用价值。目前, 我国房地产市场形成的基本要素已经具备: (1) 有相当数量、不同品质、不同型的商品房地产和供开发建设的土地及相应的房屋建筑和装修的劳务, 以供人们选择使用和交换。(2) 房地产, 特别是住宅, 市场需要量较大, 同

时人们的收入不断增加已经具备一定的支付能力。(3) 全国已建立众多的房地产固定交易场所, 建立并逐步完善房地产市场管理体制和流通体制。随着规范化的房地产市场体制的建立, 所有形式的房地产交易行为(私房交易、商品房交易, 特别是预售商品房和涉外房地产交易)都将纳入交易所管理范畴。

3. 在生产与流通上, 房地产正朝着生产流通一体化方向发展。我国房地产开发企业其目的是为了实现经济效益、环境效益和社会效益的统一。综合开发企业兼有生产和经营的双重职能, 实现生产流通一体化, 可使企业更能有效地利用资源, 使得所提供的产品和服务更能符合市场的需求, 这也是我国房地产业发展的一大特色。

4. 在房地产金融上, 新的融资体系正在逐步建立。(1) 建立房地产金融专业机构, 如住房储蓄银行。我国在山东省的烟台市和安徽省的蚌埠市进行试点, 在不断总结经营的基础上, 将逐步推行。(2) 成立房地产金融合作社。许多城市由当地政府牵头, 联合各家银行、房地产开发公司、有自管房的企业事业单位, 以及职工家庭成立房地产金融合作社。这样做可以调动各方面的积极性, 依靠共同的力量, 较快地解决或改善职工居民住房问题。(3) 成立房地产金融公司。由当地各家银行以独资、合资、合作的形式, 组建房地产与金融相结合的房地产开发经营公司。它以直接或间接的方式参与房地产开发经营。(4) 积极稳妥地利用外资开发房地产。

5. 房地产的管理体制正逐步向一体化过渡。目前房地产管理体制中存在的部门分割的状态与这个产业的发展很不适应。政出多门、政令不一, 政策不协调配套, 缺少统一的章法, 给一些具体工作的实际操作造成困难, 严重制约了房地产业的加速发展。新的管理机构的建立, 将按照房地产管理一体化、房地产市场一体化、房地产经营一体化的原则, 使房地产的使用、经营、权属实行一体化管理。

6. 法制建设日益完善。根据我国目前房地产法制建设中存在的法规不健全、法制建设跟不上房地产业发展需要的问题, 今后将突出抓好立法工作, 建立完善的房地产法律体系, 如《住宅法》、《房地产法》的起草和颁布工作, 《房地产综合开发条例》、《城镇国有土地使用权经营管理办法》、《公房管理条例》、《房地产交易管理条例》、《房地产估价师注册办法》、《住宅小区综合管理办法》、《房地产抵押管理办法》、《涉外房地产开发经营管理条例》、《房地产仲裁条例》、《公有住房出售管理办法》、《公有住房出租管理办法》、《集资建房管理办法》等单项和配套的法律、法规的制定工作。各地将根据当地的实际情况, 制定一些地方性法规。在抓好立法工作的同时, 将加强执法、监督和房地产仲裁工作, 做到依法行事、有法必依。

7. 理论研究和人才培养正在抓紧进行。建立新形势下房地产业理论体系, 完善行业的科研设计体系; 狠抓房地产专门人才的培养, 发展职业教育, 完善岗位培训, 积极推行持证上岗制度。

(姚 胜)

国外房地产业综述

国外的房地产业已有很长的历史。第二次世界大战后的几十年中发展更为迅速,经历了:(1)解决城市居民有无住房问题;(2)改善居民的住房条件和增加住房面积;(3)目前的房屋建设综合开发三个阶段。为解决本国住房问题,许多国家在执行土地制度、采取政策措施、建立综合协调专业管理机构、颁布法规条例、编制发展计划、扶持发展住房金融、多渠道筹措资金、促进市场商品房和社会保障商品房的发展等方面积累了较丰富的经验,为我国的住房制度改革和房地产业的发展提供了有益的借鉴。

一、国外土地制度

土地是房地产开发的先决条件,土地政策及土地管理方式直接关系到房地产业的发展。而土地价格是土地有偿使用的核心问题,是人们把土地作为商品进行交易时买方付给卖方的一定量的货币额,即是对所有权转移的补偿。土地价格的变化直接影响房地产业的盛衰。

(一) 各国土地所有制的主要形式

各国土地所有制形式大致可分为三类:

1. 土地私有制。即私人允许获得永久性的包括地下埋藏物在内的土地所有权,私人在规定条件下可以自由买卖、出租土地。其代表性国家有:美国、日本、法国、德国、台湾地区等。土地私有制国家不是全部土地都归私人所有,亦有相当数量的国有土地,只是比重上低于私人,象日本私人占的土地为国上总面积的 65%,尤其是可开发利用的土地私人占有的比重更高。

2. 土地国有制。即土地所有权只属于国家,法律禁止国有土地任何条件下的出卖,任何团体、组织和私人不得拥有土地所有权。其代表性国家有东欧各国,原苏联和英国、新加坡、香港地区等。

3. 土地公有制。即国家土地所有权与集体土地(地表)所有权共存,均受法律保障,禁止土地所有权的买卖流通,禁止私人获得土地所有权,我国和朝鲜的土地所有制形式都属于此类。

(二) 实现土地利用的途径

土地私有制国家土地使用者可以通过土地的征用、购买、抵押、交换、租赁等途径获得土地的所有权和使用权,从而开发利用土地。对土地开发利用的收益国家征收个人所得税。政府可以依据法律规定的条件和程序出卖国有土地所有权,亦可通过协议征用、购买等将私人土地变为国家土地,用于发展公共事业等。

土地国有制在使用上分为二类:第一类是实行土地有偿使用,以英国、新加坡、香港为典型。这些国家的私人或资本集团想要开发土地,可通过政府的官方批地、租赁、投标竞争、拍卖等途径获得土地的使用权。政府的批租土地年限控制在 99 年以下,获得土地使用权后所交纳的地租,是政府的重要财政收入;第二类是以东欧各国及原苏联为代表的国家统一划拨使用土地,由国家根据需要,向企业、农场、私人无偿提供土地使用权,必要时亦可收回。国家的土地开发利用和分配靠行政手段调整,这种制度不利

于土地高效能地开发利用。随着东欧政局变化,苏联解体和各国推行经济改革,其土地政策都在向有偿使用为主方向转化。

土地公有制国家随着经济改革的进行,土地使用亦向有偿方向变革,国家实行限量批租国土使用权,土地使用权可转让、出让……,土地的开发利用仍以计划为主导。

(三) 土地价格变化的原因

土地价格是土地供给者向使用者出让、出租土地所有权或使用权的货币收入。纵观世界各国,进入 80 年代以后,大多数国家的土地价格呈上升趋势,一般上升了 50%~100%。但引起土地价格上涨的原因和上涨程度各国各地有所不同,即使同国不同地区涨落也不一,涨中亦有落。从分析看来,影响土地价格变化的主要原因有三方面:

1. 经济发展状况。如国民经济的增长、通货膨胀、城市化发展、土地投资、地区经济状况、土地市场发育程度等因素。例如:日本 1972、1973 年土地价格高涨(分别是上一年的 30.9%、32.4%)的直接原因是经济发展加上土地投机。亚洲“四小龙”,1980—1987 年地价上涨率都超过 100%,其原因是国民经济呈持续增长状态。其中,韩国地价上涨的另一重要原因是土地及不动产的投机,1979—1982 年的萧条则是通货膨胀的结果。美国,1980—1985 年土地价格普遍上升,其原因是经济发展,产业向城市集中,扩大了土地需求量。

2. 社会环境。如战争因素、政局变化、人口密度等因素。例如:原联邦德国和日本,在第二次世界大战后土地价格均迅速上升。荷兰,地价上升的直接原因是人口增加及家庭结构多元化。法国,超过 10 万人以上的城市地价上涨幅度明显大于其它地区。香港,1981 年前,地价呈上升走势,1982 年中英归还香港谈判后,地价急剧下跌,到 1984 年“联合声明”签署后,住宅、工业用地降至最高价的 $1/2$,商业用地降了 $2/3$ 。

3. 地理环境、区位优势。如土地所在区域、位置的优劣等。

二、国外住宅政策和居住现状

(一) 国外住房政策

大多数国家都根据自己的国情,制定了本国的住房政策,这些住房政策极大程度地影响着住房建设和房地产业的发展。由于国情不一,各国所采取的政策措施也不尽相同,但就其政策内容的性质来说,一般分为二大类型:

1. 以商品政策为基础的类型,比如美国、日本、原西德、瑞典、新加坡及大多数西方国家。这些国家为解决国内中、低收入阶层的住房问题,在实行商品政策的同时,都不同程度地采取各种福利措施,如政府直接投资建造低价住宅;为低收入家庭提供建、购房补贴和房租补贴;对合作社建房和私人购房提供低息贷款等。

2. 以福利政策为基础的类型,象东欧各国、原苏联、中国、朝鲜等都属于这类国家。目前,实行福利政策的国家都已采取灵活措施,不同程度地实行住宅商品政策,以减轻国家负担,加快住宅建设的发展。

综上所述,可以看出:任何一个国家都无法实行百分之百的商品政策或福利政策,主要表现在:(1)政府从国家立法、组织管理、经济体制等方面都对住房问题及房地产业直接采取了强有力的行政干预;(2)在住宅所有制上都是国有、社团(集体)公营、合作住宅和私有住宅多种形式并存;(3)住房政策对不同收入者区别对待等方面。部分

国家住宅政策及具体的实施办法见表1。

表1 部分国家住房政策及实施办法

国别	政 策 内 容	具体表现和实施办法
美 国	1. 按照商品经济的原则组织住宅的生产和交换 2. 充分发挥金融业吸收吐纳作用, 促进居民建造和购买住宅 3. 对社会低收入(户)采取若干福利性措施	积极鼓励私人企业投资建房——每年有85%~90%的住宅是私人公司造的 ①广泛建立储蓄银行 ②采取抵押贷款方式吸引居民购房 ①政府为低收入者建廉价公房 ②政府为低收入家庭提供住宅补贴
法 国	1. 国家不直接建造、管理住宅, 而通过补贴形式推动专业公司建造适当房租住宅 2. 对私人建房、购房实行优惠, 建立半官方管理机构, 实行低租金制度 3. 改造旧住宅, 设计建设新住宅, 以满足用户需求 4. 下放权限, 按市场规律调节住宅价格	①在土地占有上国家给予优惠——国家以半价或低价将私人出售的土地转卖给建房公司 ②政府以利息1%、45~50年期限对建房直接提供财政贷款 ①责成银行开设年息15%的高息建房存款, 利息免税, 鼓励私人建房 ②各企业抽出职工工资总额1%用于建房或补助职工买房 ③“低租金住宅”租金只相当于个人工资15%, 且随住房工资收入多少变化 ①成立住宅改造银行, 向出租房主提供津贴, 用以改造旧宅, 使之符合最低标准 ②组织“新样板”设计, 鼓励探索新住宅型设计, 使住宅多样化 政府把规划和政策制定权限下放给地方, 使其根据住宅市场要求决策
英 国	1. 为所有家庭提供高质量、价格公平、能支付得起的住宅 2. 大量建设公营住宅, 解决低收入者住房问题 3. 政府支持改建、扩建低标准住宅 4. 严格限制私人出租住宅的发展, 提倡租房不如买房	颁布“公共卫生法”, 对住宅最低标准进行限制, 向低收入者提供住宅津贴 中央和地方提供财政津贴建造大量公有住宅(占全部住宅25%~30%)出租给低收入者 中央住房投资中很大部分用于清理贫民窟和旧房外的环境改造 使全英私人出租住宅由1914年90%降至今天的8%以下
瑞 典	1. 保障国民的最低居住条件, 实行公有住宅补贴制度	①公有住宅为全民提供、控制建筑费用, 提供宅基地贷款 ②对低收入者、多子女、退休金收入家庭提供住宅补贴, 使其能住进“最低标准房” ③实行一物一价公正房租, 消灭贫民住宅, 统一居住街道