

中国房地产市场

← ZHONG GUO
FANG DI CHAN
SHI CHANG →

刘震 王 玉 平 主 编

总主编 · 范恒山



改革开放20年
的真实记录
市场准入者的
行动指南

中国市场大系

ZHONG GUO SHI CHANG
DA XI



湖北人民出版社

· 中国市场大系丛书 ·

中国房地产市场

刘 震 王玉平 主 编



湖北人民出版社

鄂新登字 01 号
图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场/刘震,王玉平主编.

武汉:湖北人民出版社,1999.9

(中国市场大系)

ISBN 7-216-02668-3

I. 中...

II. ①刘...②王...

III. 房地产—市场学—中国

IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 21195 号

· 中国市场大系丛书 ·

中国房地产市场

刘震 王玉平 主编

出版:湖北人民出版社
发行:

地址:武汉市解放大道新育村 33 号
邮编:430022

印刷:今印集团有限责任公司

经销:湖北省新华书店

开本:850 毫米×1168 毫米 1/32

印张:14.375

字数:358 千字

插页:4

版次:1999 年 9 月第 1 版

印次:1999 年 9 月第 1 次印刷

印数:1-4 120

定价:21.60 元

书号:ISBN 7-216-02668-3/F·471

《中国市场大系丛书》

总主编

范恒山 国家体改办

总主编助理

张永生 国务院发展研究中心

分册主编

中国商品市场

任兴洲 国务院发展研究中心

中国期货市场

廖英敏 国务院发展研究中心

中国证券市场

黄运成 中国证监会
高小真 中国证监会

中国技术市场

雷庆西 中国科学技术部
张贤模 河北工业大学

中国信息市场

于清文 国家信息中心
姜富渠 山东省经济信息中心

中国保险市场

范恒山 国家体改办
管理年 中国人民大学

中国房地产市场

刘震 中国人民大学
王玉平 中国人民大学

中国对外贸易与
国际经济技术合
作市场

汤传锋 对外经济贸易大学
赵秀臣 对外经济贸易大学
孙秀峰 对外经济贸易大学

目 录

1. 中国房地产市场的构架与运作机制	(3)
1.1 房地产、房地产业和房地产市场	(3)
1.2 中国房地产市场的构成	(8)
1.3 中国房地产市场的主体、客体和 中介机构	(17)
1.4 中国房地产市场体系和市场结构	(22)
1.5 中国房地产市场的功能和运作 机制	(25)

2. 中国房地产市场的回顾与展望	(30)
2.1 改革前的中国房地产市场 (1949~1978 年)	(30)
2.2 改革后的中国房地产市场 (1979~1997 年)	(32)
2.3 中国房地产市场的现状分析	(43)
2.4 中国房地产市场的发展展望	(56)

3. 中国房地产市场的宏观调控	(70)
-----------------------	------

3.1	宏观调控与中国房地产市场的发展	(70)
3.2	现阶段中国房地产市场宏观调控的主要目标	(77)
3.3	中国房地产市场宏观调控的手段	(88)
4.	中国房地产市场供求分析	(109)
4.1	房地产市场供求分析的一般方法 ...	(110)
4.2	中国房地产景气与周期研究	(123)
4.3	中国房地产市场供求的结构分析 ...	(133)
5.	中国城镇住房制度改革和住房市场的发展 (上)	(139)
5.1	中国城镇住房制度改革的背景、分析	(139)
5.2	中国城镇住房制度改革的实践	(149)
5.3	深化中国住房制度改革面临的难题与矛盾	(162)
6.	中国城镇住房制度改革和住房市场的发展 (下)	(186)
6.1	深化中国城镇住房制度改革的总体设想	(186)

6.2 深化中国城镇住房制度改革的具体 策略和设想	(197)
------------------------------------	-------

7. 中国房地产金融市场 (上) (230)

7.1 房地产金融与房地产市场的发展 ...	(230)
7.2 中国房地产金融市场的回顾 与展望	(235)
7.3 中国房地产融资机制的变革	(245)

8. 中国房地产金融市场 (下) (259)

8.1 中国的公积金制度与政策性房地产 金融	(259)
8.2 中国房地产抵押贷款市场	(268)
8.3 中国房地产保险市场	(286)

9. 中国房地产市场营销 (298)

9.1 中国房地产市场营销特点及策略 ...	(299)
9.2 运用企业形象战略, 提高中国房地产 市场营销水平	(316)

10. 中国房地产市场的中介机构 (331)

10.1 中介机构与中国房地产市场 的发展	(331)
10.2 中国房地产咨询业	(338)

10.3	中国房地产价格评估业	(341)
10.4	中国房地产经纪业	(349)
11.	中国涉外房地产市场概述	(353)
11.1	中国涉外房地产市场概述	(353)
11.2	中国涉外房地产市场的开发与经营	(358)
11.3	涉外房地产市场的发展对策与前景展望	(366)
12.	中国房地产市场的法律问题	(372)
12.1	中国房地产立法沿革	(372)
12.2	中国房地产市场的法律体系与法制管理	(374)
附 录	关于房地产的法律法规	(379)
参考文献		(452)
后 记		(455)

中国房地产市场基础

- 中国房地产市场的构架与运作机制
- 中国房地产市场的回顾与展望
- 中国房地产市场的宏观调控
- 中国房地产市场供求分析
- 中国城镇住房制度改革和住房市场的发展（上）
- 中国城镇住房制度改革和住房市场的发展（下）
- 中国房地产金融市场（上）
- 中国房地产金融市场（下）
- 中国房地产市场营销
- 中国房地产市场的中介机构
- 中国涉外房地产市场概述
- 中国房地产市场的法律问题
- 附录



1.

中国房地产市场的 构架与运作机制

1.1 房地产、房地产业和房地产市场

1.1.1 房地产

房地产有广义和狭义之分。广义的房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施、水、矿藏、森林等自然资源,以及上述各项所衍生的各种权利和利益。狭义的房地产仅指土地和土地上的永久性建筑物及其衍生的权利,简单地说,房地产就是房屋财产和与房屋相关的土地财产的总称,或者说房地产是房产和地产的总称。本书主要研究狭义的房地产。

房地产作为房屋建筑和建筑地块有机组成的整体,在物质形态上,表现为房依地建,地为房载,房地不可分离,房产总是与地产联结在一起;在经济形态上,从房屋建筑开始,到房地产的买卖、租赁、抵押、典当、赠与等各种活动,房产和地产表现为不可分割性和

内在整体性。所以,房产和地产合称为“房地产”。

由于房产和地产总是固定在一个地域,不能移动,所以房地产又称为“不动产”,世界上许多国家和地区也有类似的表达方法。

房地产不仅是房产与地产的统一体,而且具有生产资料和消费资料的二重性。就是说,当房屋作为住宅使用时,它是消费资料;当它作为厂房、仓库、商店、办公楼使用时,它却是生产资料。因此,按照房屋的用途可以把房地产分为生产用房地产、住宅用房地产、营业用房地产、行政用房地产、其他专业用房地产等五类,此外,还有与上述五类房地产密切相关但又相对独立的地产,即市政公用设施用地、公共绿化用地、其他如城市广场、军事设施等用地,它们共同构成了城市房地产的总体。

1.1.2 房地产业

随着商品经济的发展,以及城市化进程的不断加快,土地、房屋及其权利作为一种商品进入市场,土地和房屋这种具有自然属性的物品变成了地产和房产这类具有经济社会属性的商品,从而使房地产投资开发、经营、管理和服务的活动作为一个产业应运而生,并迅速成长为国民经济的支柱产业和先导产业,成为经济发展的“晴雨表”。

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。房地产业在世界上早已产生,各国的叫法各不相同,但都把房地产作为一个独立的产业部门,划入第三产业。目前,有的学者把房地产定义为从事房地产开发、建设、经营、管理和服务的产业,这实际上包含了房屋的建设。按国内外一般惯例,房屋建设是由建筑业来完成的。房地产业与建筑业之间有着密切联系,表现在其业务范围互相渗透互相交叉,其业务对象都是房地产,但它们在活动范围、产业归属、投入内容、提供产品的方式等方面存在着明显的差别。建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物建造、改造、装修、安装等

的一个物质生产部门,属入第二产业,而房地产业则是主要在流通领域中从事房地产的投资开发、经营、管理、服务的产业部门,属于第三产业。因此,房屋的建设不应该包含在房地产业的概念之内。

一般地说,房地产业的活动领域主要有:

(1)房地产的开发和再开发。其中包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织开发建设的第一次开发和对旧城区土地的再开发,再开发也叫城市土地的第二次开发。

(2)房地产经营管理。包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押,以及房地产的买卖、租赁、抵押、典当等活动。

(3)房地产中介服务。包括信息、咨询、估价、测量、律师、会计师、经纪和公证等服务活动。

(4)房地产物业管理服务。包括房屋和公共设施、设备的维修、保养、绿化、卫生、保安、转租、代收代付等活动。

(5)房地产金融服务。包括房地产的信贷、抵押贷款、保险、投资等活动。

在房地产业开发、经营、消费过程中,涉及到建筑、建材、能源、交通、冶金、化工、电子、通讯、轻纺、家电等 50 多个国民经济的产业部门,是一个关联度很高、产业链很长的产业,它的发展,能够促进和带动相关产业的发展,在国民经济中起着先导作用。据美国、日本等经济发达国家统计,房地产业的产值每增加 1 个单位,能使相关产业的产值增加 1.5~2 个单位,如美国 GNP 的 10%~15% 与房地产有关。从经济增长的贡献率来看,很多国家和地区的房地产业已经成为国民经济的支柱产业,房地产业产值占 GNP 的比重一般都在 6%~12%,如 1988 年日本达到 10.4%,香港达 18.2%,说明房地产业已构成整个社会财富生产的重要部门,房地产发展对经济增长具有较强的乘数效应。改革以来,中国房地产业发展很快,短短的十几年时间,已经显示出它在国民经济中的重要地位和作用。

1.1.3 房地产市场

房地产市场有狭义、广义之分。狭义的房地产市场是指房地产商品进行交易活动的地方或场所,即房地产商品在供给与需求的相互作用中,通过流通实现其价值;广义的房地产市场是房地产交易双方经济关系的总和,它包括土地的出让(或批租)、转让、抵押、开发,房地产的买卖、租赁、转让、互换、抵押、信托以及一些与房地产有关的开发、建筑、修缮、装饰等劳务市场。

在现实中,由于地产可以离开房产而独立存在,所以能形成一个独立的地产市场,它构成整个房地产市场的基础;而房产不能离开地产独立存在,所以独立的房产市场是不存在的,平时所说的房产市场实际上是包括地产和房产在内的物业市场。

房地产市场是物业市场和地产市场结合的统一体。二者各具独立的内涵,但又密不可分。表现在:在物质形态上,物业与承载它的土地不可能分开,物业市场的存在要以地产市场的存在为前提和基础;在权属上,一般地说土地使用权依附于该地上物业的所有权,并随之转移;在价格上,物业的价格往往包含了土地使用权转让的价格。

房地产市场又是有形的房地产商品(土地、房屋)和无形的房地产商品(如劳务、信息、咨询)的统一体,房地产市场还是有限空间(交易场所)与无限空间(交易场所外的社会各个角落)的统一体。房地产市场是组织房地产经济运行的系统,是房地产流通的载体。

近年来一些房地产交易所和交易市场在全国各地相继成立,标志着中国房地产市场的初步形成。目前全国建设配套齐全的房地产固定市场约有 1 500 家,从根本上改变了前些年交易有市无场的局面,上海、南京等地还出现了一批功能齐全、信息传递快、服务好的固定交易市场,这对于完善市场、促进流通起到了重要作用。

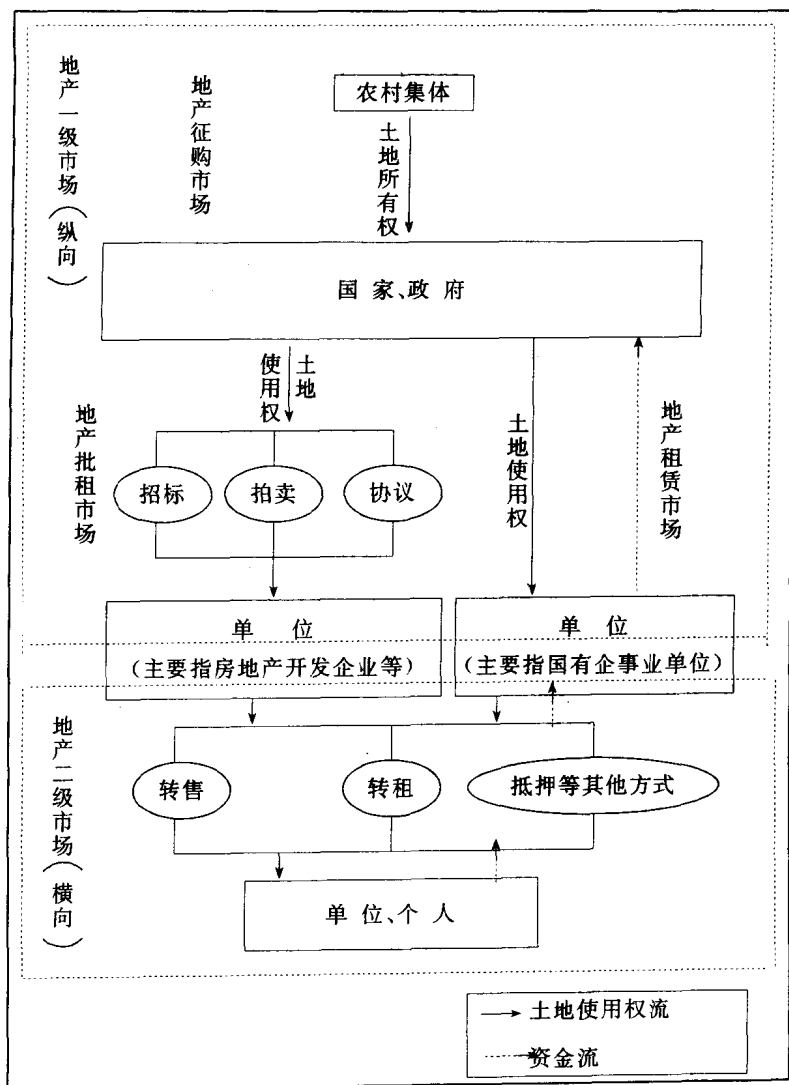


图 1·1

中国地产市场构架

1.2 中国房地产市场的构成

1.2.1 地产市场

在中国城镇,由于土地属于国有,不允许土地的自由买卖,因此中国的地产市场是在允许土地使用权的有偿让渡的条件下发育起来的。土地使用年限的买卖或有偿转让,有两种形式:一是政府与企业单位之间的纵向交易,称为“地产一级市场”;二是企业与企业、企业与个人之间的横向交易,称为“地产二级市场”。地产的一级市场和二级市场又有多层次的子市场,他们共同构成了中国的地产市场体系(见图1·1)。

(1) 地产一级市场

城市地产的一级市场,又叫土地使用权出让市场,是指政府以土地所有者身份向建设用地单位或土地经营单位(主要是房地产开发公司)有偿、有限期地出让土地使用权,并收取土地使用权出让金的土地经营市场。

地产一级市场具有几个明显的特征。

第一,地产一级市场主要是一种土地使用权的转让市场。除了地产征购市场外,在地产一级市场上交易的对象是土地使用权,而不是土地所有权。而且土地使用权只包括地面的使用权,不包括地下的自然资源、矿产及埋藏物;

第二,地产使用权的期限根据行业、经营状况等实际需要由1~10年、20年、40~50年、50~90年等短中长期之分。当使用期满时,土地所有者有权将土地使用权和地上建筑物收回,除非双方续签协议。

第三,地产一级市场属于垄断竞争市场。由于土地所有权的国家垄断,使得市场上土地使用权的供给只能由国家土地管理部门

或地方政府垄断;同时,在批租土地方式上采取招标、拍卖等方式,市场机制在一定程度上发挥了作用,企事业单位等土地使用者在土地需求方面展开竞争,因此,这种市场既不同于完全垄断市场,也不同于完全竞争市场,具有垄断竞争的特点。

第四,地产一级市场的交易过程本质上是土地所有权和使用权分离的过程。

地产一级市场,主要包括三个子市场。

①地产征购市场。城市化的发展需要一定的增量土地,一般情况下,国家依照法律规定对农村集体所有的土地实行征用,并支付一定的征地补偿费,这种征地补偿费在市场机制的作用下正逐渐接近或达到让渡土地所有权的市场价格。于是形成一种特殊的市场——地产征购市场。在这个市场上,卖方当事人是农村集体经济组织,买方当事人是国有征地机构,作为国家土地所有权的法定代表组织,统一办理征地具体事宜。

在现实中,土地征购具有一定的行政强制性。在农村,农民把土地看成是安身立命之本,即使给予足够的征地补偿费,他们也不愿意让渡土地所有权。但城市的发展又客观上要求有一定量的土地并入城市,这时由政府出面,采取行政办法强制有偿征地是有必要的。随着城市化和工业化的发展,这种以土地所有权有偿转让为特征的地产征购市场将进一步扩大。

②地产批租市场。根据土地所有权与使用权相分离的原则,国家可授权城市国土局或有关部门将城市存量闲置土地或拆迁、征用土地的使用权,在规定用途、使用年限和其他约定条件下,以批租的形式有偿出让给开发企业或土地使用者。

在地产批租市场上,由于土地使用权的批租具有数量大、期限长的特点,交易的买方是众多的从事地产开发的公司、企业等单位,为了充分体现土地的市场“价值”,国家采取了招标、拍卖、协议三种方式来批租土地。