



黄 贤 陈忠卫 主编

房地 产市 场经 济学



中国物资出版社

房地产市场经济学

黄 宪 主编
陈忠卫

中国物资出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产市场经济学/黄宪等主编. —北京:中国物资出版社,1997.9

ISBN 7-5047-1010-5

I. 房… II. 杨… III. 房地产经济学 N. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 21340 号

责任编辑:郑云红

特约编辑:沙 金

装帧设计:木 贞

责任校对:魏华飞

中国物资出版社出版发行

(北京市西城区月坛北街 25 号 邮编:100834)

北京科发文化交流有限公司激光照排

安徽省蚌埠市方达印刷厂印刷

全国新华书店经销

850×1168 毫米 1/32 印张:10 字数:260 千字

1998 年 1 月第 1 版 1998 年 11 月第 2 次印刷

印数:10000—15000 册

ISBN 7-5047-1010-5/F·0359

定价:14.80 元

房地产开发经营与管理专业
教材编委会名单

顾 问	沈太基		
	蒋玉珉		
主 编	杨翠友		
副主编	姜利军	王光辉	
编 委	(按姓氏笔划为序)		
	王建刚	王光辉	李胜利
	孙辛勤	刘 宇	陈 勇
	陈忠卫	杨翠友	周加来
	姜利军	娄 梅	茹华杰
	唐 敏	袁俊山	黄 宪
	蒋 宁		

序

经过近二十年的改革探索,我国房地产业乘改革开放之风,异军突起,迅速成为国民经济的重要组成部分。随着市场化的国有企业改制、产业结构调整等方面经济体制改革的进一步深入展开,人们逐渐认识到:房地产作为一种稀缺的生产要素和生活必需品,其资源的配置方式和配置效率越来越成为经济能否持续、快速、健康地发展的重要因素,在这种背景下,国家决策部门终于明确了房地产业在国民经济体系中的地位并且把它作为新一轮的经济增长点加以培植。可以预见,随着经济体制和资源配置方式的根本性改革,随着社会主义市场经济体制的逐步发展与完善,随着人民生活水平和生活层次的提高,在一个拥有12亿多人口的巨大的消费市场推动下,世纪之交的我国房地产业一定会走上健康发展之路。

房地产业是一个特殊的行业,它既具有国民经济一般行业的共性,又有其自身的发展规律。房地产业又是一个古老而又年轻的行业,作为一个新兴行业,它在我国的全而兴起只是近几年的事。考察近年来房地产业发展的实践过程可以发现:我国房地产业虽然其产值占GNP的比重大幅度提高,城镇居民人均居住而积增加了两倍多,从业人员队伍也在急剧壮大,但我们也走了不少弯路,既发生过总体投资的恶性膨胀,又产生过过度的投机炒作,结果导致土地资源严重浪费,国有资产大量流失,房价与其他商品价格比例严重失调。产生这种现象的原因除了国民经济体制等因素的约束外,重要的是我们缺少内行的房地产专门人才,缺乏对该行业规律的研究和对操作技巧的把握,因面对这一新兴行业的经营管理带有一定的盲目性。同时这种现象也给我们一种启示:房地产业的产生发展是有规律可循的,房地产业发展的实践必须以正确的理论为指导,特别是在目前

正值经济体制与经济增长方式双重转变的前提下,加强房地产业的基础理论研究,加强从业人员的培训,是今后房地产业健康发展的关键所在。

值此产业腾飞之际,为使现在的或潜在的房地产投资者、经营者、消费者,特别是大中专院校在校学生、房地产从业人员和关心房地产发展的有识之士,充分认识我国房地产政策与制度,掌握有关房地产金融、房地产价格评估、房地产开发投资、房地产市场营销以及物业管理等方面的知识,由安徽财贸学院组织校内外专家学者及实业界人士,在多年教学科研、实践经验的基础上,编辑出版了这套反映当前房地产理论水平、实用新型的“房地产开发经营与管理专业教材”。本套教材包括《房地产市场经济学》、《房地产政策与法规》、《房地产开发经营管理学》、《房地产估价理论与实务》、《房地产金融理论与实务》、《房地产市场营销学》、《物业管理学》、《房地产开发企业会计》共八部,本套教材的特点既反映在系统全面的内容编排体系上,又反映在新颖务实的资料安排方式和通俗易懂的行文表达上。我们真诚地希望本套丛书的出版能够对读者有所裨益,能够对房地产从业人员素质的提高有所贡献。

房地产开发经营与管理专业教材编委会

一九九八年元月

前 言

本书全面、深入、系统地剖析了我国房地产市场的运行。全书共分五大部分：一是绪论部分；二是基本理论部分，主要分析了房地产商品、房地产业和房地产产权，本部分为后文对市场运行的分析提供必备的基本理论；三是房地产市场微观运行部分，先总体论述，然后专门阐述了房地产市场运行机制的核心——价格机制，接着分别分析了开发经营市场、物业管理服务市场和房地产金融市场等子市场的运作；四是宏观运行部分，探讨了城市土地制度、住房制度改革和房地产市场宏观调控；五是香港及经济发达国家房地产市场简介，以期从中得到有益的借鉴。

本书编写工作由黄宪、陈忠卫主持，其具体工作是组织商讨编写大纲，协调各章节内容，并对全书进行统稿，部分章节作了修改。各章持笔者为：第一、四、五、十一、十二章，黄宪；第二、七章，唐敏；第三、九章，陈忠卫；第六、八、十章，杨翠友。

本书既可作为大专院校房地产专业师生教材、其他相关专业的教学参考书、房地产企事业单位的干部培训教材，也可作为实际工作者的工具书。

本书在编写过程中，得到安徽财贸学院领导的关心和支持，尤其是我的导师沈太基教授在百忙之中一直关心本书的编写并提供了建设性意见，此外还得到中国社会科学院程永博士、安徽经济管理干部学院潘理权老师、中国人民银行总行孙先亮、合肥市信托投资公司马腾等同志的大力帮助，特此谢忱。

本书定名为《房地产市场经济学》，是我们几个年轻作者的一种尝试。编写中我们吸取了国内专家学者的大量成果，并借鉴了西方学

者的一些研究成果,进而提出了我们自己的观点,设计了本书的结构体系。但是,由于受我们知识水平和分析思路的局限,这种尝试可能有许多不成熟之处,恳请广大读者和有关专家斧正。

黄 宪

1998 年 1 月

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 房地产市场经济学的研究对象	(1)
第二节 房地产市场经济学学科性质和范围	(5)
第三节 房地产市场经济学理论体系	(7)
第四节 房地产市场经济学提出的背景	(9)
复习思考题	(13)
第二章 房地产商品和房地产业	(14)
第一节 房地产	(14)
第二节 房地产商品	(20)
第三节 房地产业	(29)
第四节 我国房地产业特征	(35)
第五节 房地产业政策	(39)
复习思考题	(43)
第三章 房地产产权	(44)
第一节 房地产产权基本分析	(44)
第二节 地产权	(52)
第三节 房产权	(59)
第四节 我国房地产产权关系与产权制度	(67)
复习思考题	(74)
第四章 房地产市场总论	(75)
第一节 房地产市场内涵和构成要素	(75)
第二节 房地产市场体系和特点	(89)
第三节 房地产市场运行及功能	(100)
第四节 中国房地产市场的发展史、现状及其培育	(108)
复习思考题	(116)

第五章 房地产市场价格机制	(118)
第一节 房地产价格的涵义和运行规律.....	(118)
第二节 房地产价格的形成与构成.....	(123)
第三节 房地产价格种类和体系.....	(137)
第四节 规范房地产价格形成机制.....	(149)
复习思考题.....	(153)
第六章 房地产开发经营市场	(155)
第一节 房地产开发经营概述.....	(155)
第二节 房地产的开发及其管理.....	(161)
第三节 房地产经营管理.....	(169)
复习思考题.....	(173)
第七章 物业管理服务市场	(174)
第一节 物业管理服务概念.....	(174)
第二节 物业管理服务的目标、原则和内容.....	(177)
第三节 物业管理服务模式比较.....	(180)
复习思考题.....	(185)
第八章 房地产金融市场	(186)
第一节 房地产金融市场概述.....	(186)
第二节 房地产金融机构.....	(192)
第三节 房地产金融市场的业务运行.....	(198)
第四节 从美国住宅金融市场运作看我国房地产金融市场的培 育.....	(203)
复习思考题.....	(212)
第九章 城市土地制度	(214)
第一节 我国城市土地制度的历史沿革.....	(214)
第二节 城市土地有偿使用制度.....	(218)
第三节 城市土地使用制度的基本格局.....	(225)
复习思考题.....	(230)

第十章 住房制度改革	(231)
第一节 住房制度改革的原因.....	(231)
第二节 房改模式比较.....	(238)
第三节 我国房改模式的变迁.....	(241)
复习思考题.....	(254)
第十一章 房地产市场宏观调控	(256)
第一节 房地产市场宏观调控的客观必然性.....	(256)
第二节 房地产市场宏观调控的目标和原则.....	(260)
第三节 房地产市场宏观调控手段.....	(266)
复习思考题.....	(278)
第十二章 香港及经济发达国家房地产市场简介	(279)
第一节 香港房地产市场.....	(279)
第二节 经济发达国家房地产市场简介.....	(286)
第三节 借鉴与启示.....	(301)
复习思考题.....	(304)
主要参考文献	(306)

第一章 绪 论

房地产市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分,它不但体现出整个社会主义市场经济运行规律的共性,而且有其自身的客观规律和特有的运行机制。房地产市场经济学是一门对房地产市场进行系统研究的基础理论学科。认真学习和研究房地产市场经济理论,深入探究和自觉遵循房地产市场的客观规律,是新时期中国房地产业实行改革开放、实现民族振兴发展的需要,也是中国房地产业实现从“必然王国”向“自由王国”发展的必由之路。

第一节 房地产市场经济学的研究对象

一、房地产市场经济学研究对象的内涵

(一) 房地产市场经济学研究对象的两个层面

一是在社会主义市场经济条件下,房地产经济的运行机制和资源配置方式,以及保证房地产市场协调、有序、健康发展的宏观调控机制;

二是房地产市场与城市经济发展及整个国民经济之间相互影响、相互制约的内在关联性。

(二) 阐明社会主义市场经济的一般规律在房地产市场运行中的具体表现

社会主义房地产市场,就其内在经济本性来说,既属于国家强有力调控的要素性商品市场,又属于与居民生活息息相关的消费品市场;同时,它又同其它消费品市场、生产资料市场、金融市场、劳动力

市场、技术市场、信息市场等相互作用,相互关联,共同组成社会主义统一的市场体系。因此,中国房地产市场的运行过程,应该遵循社会主义市场经济的一般规律。如社会主义基本经济规律,以公有制为主体、多种经济成分并存的规律,价值规律,市场竞争的规律,市场供求规律等等。从国民经济总体上研究并揭示这些规律,说明其存在并发生作用的社会经济条件是社会主义政治经济学的任务和研究对象,而房地产市场经济学则要阐明上述规律在房地产市场中发生作用的基本要求和具体体现。

(三)揭示房地产市场的特殊规律性和运行机制

房地产市场经济学是以房地产经济运动为实践基础的。所以,其研究对象应当体现房地产市场经济的特殊规律性,亦即阐明中国房地产市场运行在遵循社会主义市场经济一般规律的前提下,其本身的特殊规律性。例如:房与地的内在统一规律;房地产商品独有的产权运动规律;房地产资源的稀缺性与合理配置的规律;房地产升值规律;房地产市场运作规律;统一规划、开发规律;房地产价格水平的区域性分布规律;房价与地价相互包含、相互依赖规律;城市建设中房地产业先行规律;房地产发展中的综合平衡规律;居住条件与社会发展水平相统一规律等等。此外,房地产市场经济学的研究对象还应包括对房地产市场运行具有特殊意义的一系列社会经济机制,主要有产业法规机制、利率机制、风险机制、竞争机制、信息机制以及批租抵押机制等。

(四)立足于房地产业的总体,研究房地产业在房地产市场中的客观规律和运行机制体系

房地产经济活动的客观规律和运行机制产生于整个房地产业的全部经济过程中。因此,房地产市场经济学必须把研究的立足点置于运行在房地产市场中的整个房地产业的实践之中,也就是说,它不是局限于房地产业的某个方面或某个环节上的规律和机制,而是运行于房地产市场中的房地产业运动过程中所有的、完整的、基本的规律

体系和运行机制系统。例如,房地产市场经济学不仅要研究住宅市场的客观运行规律,还要研究非住宅市场的客观运行规律;它不但要研究房屋市场,而且要研究土地市场,并把房与地从产业的统一上加以研究;它不但要研究房地产的开发建设市场,而且也要研究房地产品与劳务服务的流通市场。

二、房地产市场经济学研究对象的时代特征

(一)阐明我国社会主义初级阶段房地产市场运行的规律,是房地产市场经济学的根本任务

研究社会经济规律不能脱离特定的历史时空,否则,这一规律必然脱离具体的社会发展阶段,成为空洞抽象之物。因此,研究房地产市场运行的内在规律和制约机制,不能脱离我国社会主义初级阶段这一具体的历史时空。

从理论上说,建立房地产资源配置的市场体制,实现房地产品的市场化和商品化,是房地产业的目标。但是,我国现在正处在社会主义发展的初级阶段,尚未建立起成熟的社会主义市场经济体制。处在这个发展阶段的我国房地产市场和房地产业,必然具有一系列充满“初级阶段”色彩和过渡经济时期的特征。具体表现为:房地产市场刚刚在培育和形成之中;交易手段还比较原始、落后;产业生产力水平比较低,综合开发、建设能力还比较差;房地产商品供给严重短缺,而社会实际购买力(特别是居民个人购买力)还极其低下,尚未塑造出成熟的市场需求主体;房地产产权尚未完全理顺,房地产产权管理体系亟待完善;经营性的、符合市场经济导向的物业管理新体制也有待于进一步完善。

房地产市场经济学,应紧密联系我国房地产市场和房地产业的实际情况,而绝不能脱离这些现实的社会经济条件,只去作“一般”的研究。当然,也并不是停留在简单的经验总结上,而是要从我国的房地产市场实践出发,阐明社会主义初级阶段房地产市场运行的客观

规律和运行机制,这就是房地产市场经济学的根本任务。

(二) 房地产市场经济学研究对象的时代特征

与房地产市场经济学的根本任务相一致,这门学科的研究对象具有以下两个方面的时代特征:

1. 它是我国社会主义初级阶段房地产市场运行的客观规律

众所周知,任何一门社会理论学科相对于它所处的那个社会实践来说,都具有不同程度的超前性。但是理论的超前性绝不意味着理论可以脱离具体的社会实践,可以超越所处的历史发展阶段和社会经济条件去凭空构造;否则,该理论对实践就没有任何指导意义。就本书而言,所要揭示的主要内容有:是我国而不是外国房地产市场运行规律;主要是社会主义而不是资本主义的房地产市场运行规律;是社会主义初级阶段而不是高级阶段的房地产市场运行规律。我国社会主义初级阶段,前后要持续很长时间。我们要尽可能全面、系统、准确、深刻地把社会主义初级阶段房地产市场的规律说清楚,以期能真正地对初级阶段房地产市场实践起到指导作用。这就是本书所要追求的最大目标,也是本书作者的努力方向。

当然,我们强调本书研究对象所具有的“我国社会主义初级阶段”的特征,并不意味着我们在具体研究中可以任意无视或摒弃西方发达资本主义国家在发展房地产业、培育房地产市场方面所取得的实践经验和理论成果。同为房地产市场,其中有许多共性的规律,西方国家在商品性房地产开发经营、房地产市场宏观调控和管理等许多方面取得的丰富实践经验和理论成果,值得我们在建立房地产市场经济新秩序时借鉴。因此,我们只有在广泛收集、认真研究国外有关发展房地产的实践经验和理论材料的基础上,才能使我们的研究更加深入。

2. 它是社会主义房地产业发展的客观规律

在社会主义市场经济条件下,房地产业的整个经济运动都必须以房地产市场为依托,不能脱离社会主义市场经济这一大经济背景。

房地产市场经济学直接、现实的任务就是为我国房地产业的改革、发展和振兴服务。为实现这一任务,在其研究对象上,就应加强对房地产业发展的客观规律的研究。诸如,房地产经济运动中所体现出来的经济关系,房地产生产要素的配置,房地产业内部运行机制,房地产业结构和模式等。

总之,只有全面认识和掌握房地产市场经济学研究对象的本质内涵和时代特征这两个层面,才能创立一门具有中国特色的、实用性较强的房地产市场经济学,才能更好地对我国房地产市场和房地产业的实践起到理论性的指导作用。

第二节 房地产市场经济学学科性质和范围

一、房地产市场经济学学科性质

房地产市场经济学的学科性质,可以从以下两种意义上加以理解:

(一) 房地产市场经济学是一门部门经济学

从这一意义上说,它和工业经济学、农业经济学、商业经济学一样,属于经济学范畴,是一门部门经济学。其任务在于探索房地产经济发生、发展过程和房地产市场的运行规律,揭示房地产市场运行规律,创造出一个具有中国特色的社会主义房地产经济体系,以利于科学地、正确地确立房地产市场在社会主义市场经济体系中的地位和发挥房地产经济在国民经济中的作用。

(二) 房地产市场经济学是房地产业的基础理论学科

在社会主义市场经济条件下,房地产业的各种经济运动都必须以房地产市场为依托,在房地产市场中运行。当然,离开了房地产业,房地产市场也就失去了存在的意义。可以说,围绕着房地产市场建设的各种举措,都直接或间接地为房地产业的发展服务,那么,对房地

产市场问题的研究,也是为我国房地产业的振兴和发展服务的。

对房地产经济问题的研究,除了房地产市场经济学之外,还有许多其他学科,诸如,房地产行政管理学、房地产开发经营学、房地产金融学、房地产营销学、房地产法学、房地产价格评估、房地产史等等。这些学科分别从理论角度或从实际操作角度,对房地产经济进行概括和阐述,它们之间既有区别又有联系,共同组成研究房地产社会经济问题的学科群,共同为我国房地产经济的改革、振兴和发展提供理论的或实务的指导与启示。

本书对房地产市场问题的研究,不是侧重于具体的实际业务操作,而是侧重于房地产市场的基础理论研究。本书通过对房地产市场微观运行和宏观运行的研究和阐述,试图勾勒出一个房地产市场运行的基本理论框架,揭示社会主义房地产市场运行的最根本、最一般的规律。

在房地产学科体系中,房地产市场经济学处于基础地位。只有在认清和把握房地产经济运动和房地产市场运行的最根本规律后,才能建立起科学的房地产学科体系。

二、房地产市场经济学学科范围

房地产市场经济学研究的范围和内容,主要包括:房地产产品的特殊性和商品化理论;房地产业及其在国民经济中的地位和作用;房地产产品的产权;房地产市场体系、功能、结构、运行机制等;房地产价格评估机制;房地产投资、开发和经营市场运作;房地产金融市场的运作;物业管理服务市场的运作;住房制度改革;土地制度,房地产市场的宏观调控等等。

房地产市场经济学虽是一门相对独立的部门经济学,但它不是一门封闭的、孤立的学科,它和其他社会学科存在着十分密切的内在联系。与房地产市场经济学有密切联系的社会学科有社会主义市场经济学、政治经济学、城市经济学、土地经济学、建筑学、投资学、市场