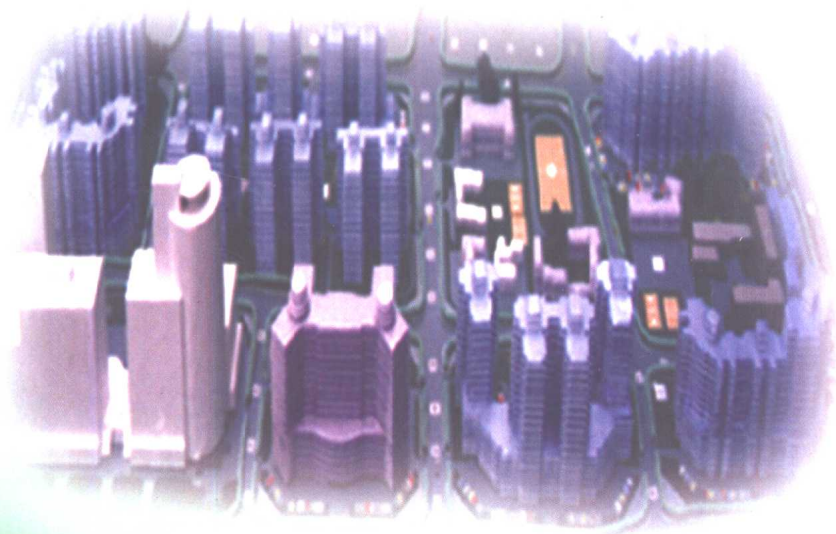


“21世纪中国房地产”学术研讨会论文集

# 房地产 经济与管理

全国高校建筑与房地产管理学科  
专业指导委员会主编



中国人民大学出版社

# 房地产经济与管理

“21 世纪中国房地产”学术研讨会  
论文集

全国高校建筑与房地产管理学科  
专业指导委员会主编

中国人民大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济与管理：“21世纪中国房地产学术研讨会”论文集/全国高校建筑与房地产管理学科专业指导委员会主编.

-北京：中国人民大学出版社，1997.10

ISBN 7-300-02500-5/F·778

I. 房…

II. 全…

III. 房地产经济学-学术会议-文集

IV. F293.3-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 22198 号

## 房地产经济与管理

“21世纪中国房地产”学术研讨会论文集

全国高校建筑与房地产

管理学科专业指导委员会 主编

---

出版发行：中国人民大学出版社

(北京海淀路 175 号 邮码 100872)

经 销：新华书店

印 刷：星河印刷厂

---

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：19.25 插页 2

1997 年 10 月第 1 版 1997 年 10 月第 1 次印刷

字数：474 000

---

定价：22.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

总顾问：周干峙 院士  
顾 问：李先逵 谢家瑾  
梁俊强 赵 琦

## 编辑委员会名单

主任委员：林增杰

副主任委员：丁烈云

委 员：(按姓氏笔画排列)

丁烈云 沈范荣 武永祥 杨 青

张跃庆 林增杰 梁俊强 潘蜀健

秘 书：谭 峻

加强房地产高等教育  
促进国民经济健康发展

为全国高校“二十一世纪中国房地产业”学术  
研讨会题

于克远



一九九七年十月

# 前 言

房地产业是为人类的生存及社会生产活动提供入住空间或物质载体的行业。国家实行改革、开放政策以来，房地产业和房地产市场得到迅速的发展，住宅建设将成为国民经济新的增长点和居民消费热点。早在 1987 年党的十三大工作报告中就把房地产业作为社会主义市场经济体系中生产要素市场的组成部分，我国国民经济和社会发展“九五”计划和 2010 年远景目标纲要中也把房地产列为长期制约经济发展的一个不利因素。房地产业的健康发展，成为国家实现社会经济可持续发展的一大战略举措。

房地产业的持续稳定发展，离不开对专业人才的需求。我国房地产业发展的实践证明房地产业的健康发展离不开科技和教育。现有房地产专业人才，尤其是高级专业人才，无论从数量上还是从质量上，都还远远满足不了房地产业迅速发展的需要。理论研究更滞后于实践。

国家教委从国情和实现社会经济的可持续发展出发，1993 年正式把“房地产经营管理”列入国家本科专业目录，使房地产专业教育得到迅速发展。全国现有 60 多所高等院校相继设置了房地产经营管理本科专业，有的院校还设立了硕士点、博士点，或招收房地产专业方向的硕士生、博士生，初步形成了不同层次的房地产专业教育体系。但是，各高校都深感师资力量不足，尤其是知识结构满足不了专业教育发展的客观需要，专业教育和理论建设都存在一定的局限性，跟不上房地产业发展的需求。

全国高校建筑与房地产管理学科专业指导委员会，针对这一客观要求，并为进一步交流各高校房地产专业教学经验和房地产

HC48/4501

经济、管理理论研究成果，1996年5月在广州会议上决定，今年在中国人民大学召开题为“21世纪中国房地产”的全国性学术研讨会，并征集和正式出版《论文集》。本次研讨会和《论文集》的征文工作，得到全国各高等院校以及关心房地产教育和理论研究的企业家的热烈响应和支持，也得到欧洲、美国、澳大利亚、亚洲房地产协会的专家和港澳台地区房地产专家、企业家的关心和参与。

《论文集》共征选论文60余篇，其内容涉及广泛，包括房地产经济、房地产开发与建设、房地产估价与投资分析、房地产政策与法规、房地产教育、物业管理和计算机应用等，并定名为《房地产经济与管理》。每篇论文都从不同角度反映了作者的实践经验和研究成果，不仅具有一定的理论研究水平，而且还具有一定的实践指导意义。

《论文集》的评审、编辑工作是由全国高校建筑与房地产管理学科专业指导委员会组织进行的。参加文集评审、编辑的人员有：林增杰、丁烈云、潘蜀健、张跃庆、武永祥、杨青、沈范荣等同志，以及中国人民大学土地管理系部分教师。在《论文集》的评审、编辑过程中，得到国家建设部人教司李先逵司长、梁俊强处长、赵琦副处长和高延伟同志，以及房地产业司谢家瑾司长等领导的指导和帮助；《论文集》的出版还得到中国人民大学出版社的大力支持和帮助，在此一并致以衷心的感谢！

《论文集》的出版还得到中融物产有限公司、北京华远房地产股份有限公司、深圳市龙港房地产交易中心、北京红达房地产咨询公司、厦门仁达地产评估中心等单位的支持和赞助，特此致谢！

由于编辑人员水平所限，时间仓促，难免有不妥之处，请作者和读者指正。

# 目 录

认清形势，深化改革 促进房地产业健康 发展 .....	谢家瑾 (1)
--------------------------------	---------

## 第一部分 房地产经济

房地产综合模拟预警 .....	丁烈云等 (16)
个人购房经济动因初探 .....	杜 训 (25)
中国房地产税费研究 .....	潘蜀健 (33)
我国近 10 年宏观经济波动及房地产市场 周期 .....	谢经荣等 (42)
房地产证券化及其在中国实施的可能性 .....	杨 青 (50)
房地产与泡沫经济 .....	颜 哲等 (58)
近三年房地产股票市场的运作规律及 特征 .....	王 玮等 (67)
从商业不动产来看台湾不动产证券化 .....	张梅英等 (75)
必须加快建立房地产金融体系 .....	王克忠 (85)
合理租售比计算模型及分析 .....	蔡永林 (97)
我国土地增值税征收过程中的问题及 对策探讨 .....	张远林等 (105)
应用碎形理论整体分布受限发展模式 探讨都市空间结构之研究 .....	张国桢等 (113)
发展住宅消费信贷 支持住宅产业 发展 .....	田金信等 (126)
建立我国住宅租赁市场所必须解开的	



一个结扣 .....	刘福泉 (135)
关于房地产业基本理论的思考 .....	梁学庆等 (141)
房地产:资源与财富的象征 .....	洪亚敏 (151)
香港物业差饷及其计算模型分析 .....	申立银等 (159)

## 第二部分 房地产开发与建设

对提高旧城改造综合效益的认识 .....	严 星等 (170)
以内涵为主的都市土地开发初探 .....	董黎明 (181)
权益理论与房地产开发经营模式选择 .....	陈德强 (190)
浅谈住宅消费中的租赁制 .....	周为吉等 (197)
南京市住房改革与住房矛盾 .....	陈 浮等 (203)
中等城市高层建筑发展的现状与对策 .....	唐晓莲 (212)
广州市写字楼物业供求关系研究 .....	李伟文等 (217)
广州市中心商务区 (CBD) 研究 .....	邓宝善等 (229)
论 21 世纪中国老年人的“银色”	
楼宇开发 .....	沈兵明等 (243)
出售公有住房与住房保障体系 .....	王 飞 (253)
论当前认识和处理商品房空置问题的	
偏误 .....	余 宏 (265)
论个人住房消费市场 .....	王来福 (274)
北京市房地产开发项目投资合理回报率	
的确定 .....	迟祎晨等 (284)
工程项目造价分析的研究 .....	郭志友等 (295)
建筑产品质量滑坡的成因及对策 .....	庞永师等 (304)

## 第三部分 房地产估价与投资分析

试论房屋重置价格与重置造价 .....	王全民 (312)
对不动产利率的思考 .....	叶剑平 (324)

有期限土地使用权估价方式之探讨 .....	张义权 (333)
浅议不动产估价研究的深化 .....	吕 萍等 (344)
论物业的经济寿命 .....	张 东 (350)
利用地租还原法评估城市地价的原理	
探讨 .....	王宝铭 (358)
房地产开发项目的财务评价问题探讨 .....	刘洪玉等 (373)
关于无风险还原利率和收益年限关系	
的探讨 .....	徐一萍 (379)
房地产按揭违约风险分析 .....	俞明轩 (389)
我国房地产风险投资结构与对策 .....	西 宝等 (397)
房地产组合投资风险分散机制研究 .....	丰 雷 (405)
房地产投资决策的 TOPSIS 方法 .....	陈 怡 (415)

#### 第四部分 房地产政策与法规

我国现阶段房地产业政策的几点思考 .....	刑建国等 (424)
模拟 BOT: 中西部地区房地产业发展的	
有效途径 .....	罗正英等 (435)
房地产可持续发展的基本理论问题探讨 .....	梁留科 (446)
台湾房地产税法研究 .....	谭 峻 (460)
商品房广告存在的问题及其法律规制 .....	吴剑平 (473)
试论铁路用地管理体制的改革 .....	高 翔 (481)

#### 第五部分 房地产教育

创办土地管理专业的回顾 .....	林增杰 (488)
房地产专业的学科属性与发展取向 .....	王晓鸣 (498)
房地产经营管理人才培养刍议 .....	孙永正等 (507)
房地产经营管理专业毕业设计试点的	
具体做法与分析 .....	薛 飞等 (516)

对高校培养房地产经营与管理人才的 思考 .....	钱瑛瑛 (521)
房地产专业会计学课程教学设计 .....	彭 岩 (529)

## 第六部分 物业管理

我国物业管理现状评析及其发展对策 .....	王建廷 (538)
物业管理与风险管理 .....	袁书琪等 (546)
新加坡公屋管理对发展我国物业管理 的启示 .....	郭桂英 (554)
浅议物业装修的管理办法 .....	刘 睿 (563)

## 第七部分 计算机应用

基于 GIS 的城市可持续发展决策支持 系统 .....	宋振宇等 (570)
物业管理中的计算机应用研究 .....	陈佳骆 (579)
不动产业与网际网路结合之研究 .....	张梅英等 (587)
计算机在商品房面积测算中的应用 .....	楼 江 (599)

# 认清形势，深化改革 促进房地产业健康发展

建设部房地产业司司长 谢家瑾

## 一、当前房地产业进入了相对平稳的发展期

经过 1993 年以来的宏观调控，房地产业进入了相对平稳发展时期。

1. 房地产开发过速增长得到了有效控制，投资增幅明显下降。表 1 反映了近几年来房地产开发投资增长情况。

2. 投资结构得到调整，普通住宅成为开发主体。

1995 年施工商品房 4.86 亿平方米，住宅占 70%；新开工 1.7 亿平方米中，住宅占 75%；竣工 1.22 亿平方米中，住宅占 81%。

3. 各项制度逐步完善，市场活动走向有序。

随着《城市房地产管理法》及其一系列配套法规的出台，预售许可证制度、房屋租赁登记制度、估价师注册制度、中介管理制度等已相继建立，房地产市场的投机性活动大大减少。在“房地产热”中盲目发展的、无实力的房地产企业退出了市场，1995 年全国在各级工商行政管理部门登记的房地产开发企业有 33 482 个，有 40% 的企业处于停业状态。

4. 加速了房地产市场的培育。

滞后于房地产开发发展的物业管理和中介服务有了较快发展，形成较完整的房地产市场体系，使产业本身发展不协调的问

题得到了一定程度的解决。

表 1 房地产开发增长情况 (与上年同期相比增减百分比)

	1991 年	1992 年	1993 年	1994 年	1995 年
房地产开发完成投资	32.4	117.4	165.0	31.8	23.4
商品房完成投资	/	122.9	158.2	16.7	31.5
完成开发土地面积	/	174.96	96.6	-51.5	7.2
商品房施工面积	43.4	57.75	92.3	2.8	29.4
其中:新开工面积	91.9	78.1	92.4	-30.9	12.0
商品房竣工面积	25.0	36.1	75.8	11.0	8.3
商品房销售面积	5.4	40.4	55.9	8.1	5.3
商品房销售额	20.9	83.8	90.4	18.8	27.8
经营总收入	29.9	86.9	114.9	13.4	34.4
实际纳税	/	102.36	131.1	-0.6	-2.2
实现利润	53.6	140.4	145.4	7.3	-4.2
商品房平均销售价格	14.7	30.3	22.0	9.9	21.4
商品住宅销售价格	/	31.7	21.3	-1.2	35.1

## 二、在相对平稳中,暴露出一些亟待解决的问题

### 1. 开发规模仍然偏大。

尽管 1994 年以来市场信号已经明显地表现出房地产开发的供应量大于市场的有效需求,1995 年房地产开发投资的增长速度也明显回落,部分地区还出现了轻度负增长,但市场总供应并未作快速反应,没能及时做出负向调整。

1995 年底,待开发的土地 4.5 万公顷,已相当于 1995 年实际开发土地面积的两倍;结转到 1996 年继续施工的商品房屋面积 3.34 亿平方米,已超过 1995 年竣工商品房屋的两倍;新开工面积重新出现增长。这些都对房地产市场形成了更大的潜在压力。

全国待开发土地面积中 77.36% 集中在广东、上海、海南、四川、福建、广西、山东七个地区，且以各类开发区的待开发土地为主，上述七个地区待开发土地面积分别占全国待开发土地的 35.08%、14.39%、12.60%、4.08%、3.86%、3.69%、3.66%。结转到 1996 年施工的商品房面积中广东 6 682 万 m<sup>2</sup>、上海 4 371 万 m<sup>2</sup>、浙江 2 487 万 m<sup>2</sup>、北京 2 617 万 m<sup>2</sup>、四川 2 021 万 m<sup>2</sup>、江苏 1 880 万 m<sup>2</sup>、辽宁 1 731 万 m<sup>2</sup>、福建 1 679 万 m<sup>2</sup>、湖北 1 525 万 m<sup>2</sup>、山东 1 406 万 m<sup>2</sup>。以上 10 个省、直辖市的在建面积，占全国结转面积的 78%。

据 1996 年 1~5 月份统计快报反映，房地产开发完成投资 670.58 亿元，比去年同期增长 32.5%，占全社会固定资产投资的 21.4%（去年同期为 15.7%）。尽管这当中有因统计口径将原纳入更新改造和基建的部分归入房地产开发的原因，但总体上说，相对于市场的有效需求，房地产开发规模仍然偏大。

## 2. 有效需求萎缩，市场不景气，商品房空置量加大。

相对于继续加大的供应量，市场的有效需求却明显萎缩。作为市场需求判别的重要指标，商品房屋预售量比 1994 年有较大幅度下降。1995 年底，已预售的商品房仅占结转商品房的 13.58%，下降了 7.4 个百分点，预售面积的绝对量比 1994 年下降了 8.13%。

1995 年商品房屋实际销售面积比上年增长 5.29%，增幅下降 2.81 个百分点，有 17 个省、自治区商品房销售面积为负增长。

至 1995 年年底，商品房屋累计空置面积 5031 万平方米，比 1994 年底增加 52.99%。尤其值得注意的是，空置商品房屋面积中商品住宅占总量的 77.15%。空置的商品住宅中，除 6.78% 为别墅和高级公寓外，其余均为普通住宅。其中，安居工程空置 210 万平方米，占空置商品住宅面积的 5.40%，占当年竣工安居

工程房屋面积的 21.8%。在当前城镇住房矛盾依然十分突出的情况下，普通商品住宅大量空置，已引起社会各界的强烈反响。

实际销售长势减弱、预售大幅下降和空置大幅增加反映了市场需求的弱势，与今后两三年商品房还将集中上市所形成的反差，将进一步加大对 1996 年乃至后几年房地产市场的压力。

### 3. 商品房价格构成不合理，抑制了房地产市场的有效需求。

由于较高的地价，并承担了大量的配套建设，加上各种收费和摊派，推动了商品房成本的上涨。目前，我国城镇商品房价格构成中，土地费用占 20% 左右，建安工程费占 40% 左右，市政公用设施费用占 20% ~ 30% 左右，各种税费占 10% ~ 20%，而且相当一部分税实行预征并加上各种保证金和押金，既加剧了开发资金的紧张，也加大了开发中资金的占用和资金成本。过高的商品房价格与城市居民收入水平形成的反差，加上住房抵押贷款业务没有普遍开展，使个人购房能力大大受到限制，大规模的商品房建设缺乏有效的市场支撑。

### 4. 投资效益明显下降，企业停业和亏损普遍。

1995 年，房地产开发的资金利用率和商品房屋竣工率明显下降。资金利用率为 64%，在 1994 年比 1993 年下降的基础上继续下降，比 1994 年下降了 8 个百分点。商品房屋竣工率为 31.13%，比 1994 年下降了 6 个百分点。

与此同时，受投资效益下降、销售不畅、空置增加、成本加大等因素的综合作用，房地产开发企业的经营状况不佳，停业、半停业和亏损现象已普遍出现。

1995 年首次出现房地产开发企业利税负增长；经营利润率为 9.26%，比 1994 年下降 3.7 个百分点。资产负债率高达 72.48%，有 40% 的房地产开发企业处于停业状态，有经营活动的企业中亏损企业占 13.64%。停业和亏损企业数占房地产开发企业总数的 53.64%。

商品房的滞销和部分不能正常运作的半拉子工程，使得房地产开发占用资金量过大，大量资金不能及时回笼和周转，负债高和资金不足成为当前困扰房地产开发企业的主要问题。不少开发公司不但无法按时偿还银行贷款，就连交纳贷款利息也困难重重。银行无法发挥资金的融通作用，造成资金运作的恶性状态，不仅影响了房地产业自身发展，也必然影响其他产业的发展。

#### 5. 拆迁安置不及时影响到社会安定。

前几年房地产开发的膨胀造成拆迁规模过大，受当前银根抽紧、销售不畅等因素影响而造成的资金紧缺使拆迁安置房建设进度明显放慢，遗留不少拆迁户难以如期安置。

#### 6. 商品房质量问题仍然突出。

由于开发企业质量意识不强，质量保证体系不健全，使得质量通病没有得到根治，住宅质量成为当前消费者投诉的主要方面。

### 三、产生问题的原因

产生以上问题的原因是多方面的。除了有前几年对经济形势分析的偏差，对经济规律不能理性把握，对房地产市场缺乏认真研究和市场监测体系不健全而造成的没有把房地产业同国民经济发展的步调协调好而出现盲目发展外，究其深层次的原因，突出反映了体制和政策上与发展的不协调。

#### 1. 现行土地制度带来投机和膨胀。

一方面土地供应缺乏市场竞争和公开性，地价的随意性大，一些企业和个人在 1992、1993 年通过各种手段非正常取得过量、低价土地，客观上为炒卖地皮提供了条件，诱发了资金的不合理流动，刺激开发公司猛增。另一方面，目前一次性收取 40 年~70 年出让金的土地出让金制度也在一定程度上诱发了各级政府大量卖地，造成土地供应总量失控，房地产开发规模膨胀。

#### 2. 金融制度的一些弊端助长了投机和膨胀。



在“房地产热”中，部分信贷助长了投机，使得不少开发企业通过借贷参与土地炒作，大量资金沉淀在无力开发的土地上。宏观调控中，信贷的严格控制及时制止了房地产开发的进一步膨胀，但同时也加剧了部分在建项目资金运作困难。住房抵押贷款不能正常开展也大大限制了个人购房能力，影响了上市商品住宅的及时消化。

### 3. 价格政策制约了有支付能力的消费市场的形成。

长期以来实行的无偿无期限的土地使用制度造成城市基础设施的严重欠账。80年代初，在城市基础设施不能为而又不得不为之的条件下，政府选择了通过商品房开发来筹集资金的办法，把城市基础设施建设和维护的责任压在了商品房购买者肩上。把本来应由所有用地者通过缴纳土地使用费而分期承担的责任，完全转化为实物地租和一次性土地出让金，打进商品房成本，由商品房购买者来承担。因此，主要因成本而不是利润所造成的过高的商品房价格和购买力的矛盾已成为当前制约产业发展的主要问题，商品房的价格政策必须做出及时调整。

### 4. 针对不同收入家庭、不同对象的住房供应体制没有理顺和建立。

在改革的起步阶段，商品房量小面窄，将商品房盯在集团和高收入阶层有其客观原因而未形成大的问题和尖锐的矛盾。随着房地产综合开发事业的推进、市场经济的发展和房改的进程，商品住宅的供应从1993年开始已成为我国城镇住宅供应的主要渠道，在个人买房已成为主流的情况下，如果将商品房供应对象定位为高收入家庭，将开发公司开发建设商品房与经济适用房的建设对立起来，既有悖于《房地产管理法》中“国家采取税收等方面的优惠政策鼓励和扶植房地产开发企业开发建设居民住房”的法律条款，也有悖于《纲要》关于“加快城市住宅建设，实施国家安居工程，大力建设经济实用的居民住房，推进城镇住房制