

房地产经济学

陈柏东
张东 主编

FANG DI CHAN
JING JI XUE

华中理工

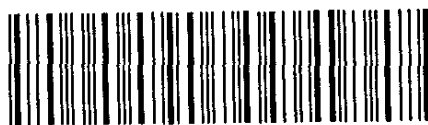
3

96
F293.3
190
2

房 地 产 经 济 学

陈柏东 张 东 主编

X49/14/18



3 0073 6125 0



华中理工大学出版社

C 257824

(鄂)新登字第 10 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/陈柏东 张东主编

武汉:华中理工大学出版社,96.6

ISBN 7-5609-1281-8

I. 房…

II. ①陈…②张…

III. 房地产经济理论-房地产管理

IV. F293.3

房地产经济学

陈柏东 张 东 主编

责任编辑:佟文珍

*

华中理工大学出版社出版发行

(武昌喻家山 邮编:430074)

新华书店湖北发行所经销

中南财经大学印刷厂印刷

*

开本:850×1168 1/32 印张:10.625 字数:225 000

1996年6月第1版 1996年6月第1次印刷

印数:1—5 000

ISBN 7-5609-1281-8/F·125

定价:13.00 元

(本书若有印装质量问题,请向承印厂调换)

内 容 提 要

本书以房地产市场为中轴,从研究房地产基本范畴入手,揭示房地产经济的运行过程和房地产业的发展趋势等一系列房地产经济规律,从理论与实践的结合上,构建了一套系统的房地产经济理论。主要包括:房地产经济理论基础、房地产经济运行过程、房地产开发与流通、房地产管理原理和制度等。

本书内容充实,系统性强,适用于房地产经济理论研究人员、房地产经营管理人员和热爱房地产事业的人们阅读,也可作为高等院校房地产管理专业、投资经济管理专业硕士研究生、本科生的教学参考书。

投资经济系列编委会

主 任:赵宗仁

副主任:张中华 傅治谦

委 员(按姓氏笔划为序):

王万惠 刘合林 田国立

何光汉 陈柏东 吴怀先

杨德新 常 青 韩旺红

雷银元

序

张中华

房地产是居民必需的生活资料,是企业从事生产经营不可缺少的物质条件,是城镇经济发展的载体,在国民经济中具有极其重要的地位和作用。在传统的计划经济体制下,国家对国有土地采取行政划拨方式,对城市住宅实行福利供给制,从而抑制了房地产产业的发展。实行改革开放政策以来,国有土地的有偿出让和转让及城镇住宅的商品化,极大地推动了房地产业的复兴和发展。但是,房地产业的发展热中有乱,旺中有虚,其重要原因在于缺乏对房地产经济理论的深入探讨和政策的超前性研究。从长远来看,在世纪之交,我国房地产将成为居民的主导消费产品,房地产业则将成为国民经济的重要支柱。为了促进房地产业的健康发展,亟待加强对房地产经济学科的研究。

陈柏东等同志撰写的《房地产经济学》,顺应我国经济发展的需要,遵循理论与实践相结合的基本原则,从我国房地产经济发展的实际出发,并积极借鉴国外有关房地产经济的理论成果及研究方法,对房地产经济的诸多理论和实践问题作了较为全面系统而具有开拓性的研究。陈柏东同志是我国较早涉足房地产经济问题研究的学者之一,从1983年至今,已发表了许多有关房地产经济的学术论文,提出了不少有一定影响的观点。更为可贵的是,陈柏东同志还善于将自己的理论研究成果应用于实践,通过参与和指导房地产开发项目策划、房地产估价等实践活动,检验自己的理论观点和研究方法,并使其得以不断丰富和发展。《房地产经济学》应该说是他及其合作者多年潜心研究的成果,是他们倾注大量劳动

的结晶。

本人有幸先睹这本书,感到它有如下三个显著特点:

1. 内容丰富,结构合理。本书从研究房地产经济的基本范畴入手,通过剖析房地产经济的特点,阐述房地产经济在国民经济中的地位 and 作用,为全书奠定了坚实的理论基石。在此基础上,本书全面系统地研究了房地产经济的运行过程和规律;房地产业的历史、现状及其发展趋势;房地产市场的特征、结构、功能及其运行机制;房地产经济基本原理;房产经济基本原理;房地产综合开发;房地产价格;房地产交易;物业管理;房地产制度以及涉外与外国房地产经济。全书从理论到实践,从宏观到微观,从历史到现实和未来,从经济运行过程到体制,从国内到国外,内容丰富而不繁杂,结构严谨而不单调枯燥。

2. 博采众长,勇于创新。本书积极吸收国内外有关房地产理论研究成果,但不囿于成见,不唯书、不唯上,坚持独立思考,提出了许多富有见地的理论观点。如房地产范畴的界定、土地商品外壳论、土地价格双重决定论、土地等级划分原理、房地产综合开发论、住宅定位论、物业管理系统论等。这些观点,以史为鉴,据实发展,言之有理,对发展投资学科和指导我国房地产发展的实践都是很有意义的探索。

3. 注重应用,文风朴实。本书以服务于社会主义经济建设为目的,讲理论,但不泛泛而谈;借鉴国外理论,但不照抄照搬;而是从我国社会主义经济建设的实际需要出发展开研究和分析。全书没有冗长的理论推导,也没有艰深难懂的数理公式,但资料详实,论理充分,语言通晓,文句简练。

房地产经济学科在我国还是一门新兴的正处在发展和建设之中的学科。祝愿本书的作者们有更多的新作尽快面世!

1995年12月31日于武汉

(序作者张中华博士系中国投资学会理事、中南财经大学教授)

目 录

第一章 房地产经济概述	(1)
第一节 房地产经济的基本范畴	(1)
第二节 房地产的特点	(7)
第三节 房地产经济的地位和作用	(13)
第四节 房地产经济学	(18)
第二章 房地产经济运行过程	(25)
第一节 房地产经济周期运行过程的内容	(25)
第二节 房地产经济运行过程的特点	(37)
第三节 房地产经济运行过程的协调	(44)
第三章 房地产业	(53)
第一节 房地产业的形成	(53)
第二节 房地产业的现状	(62)
第三节 房地产业的发展趋势	(66)
第四节 房地产业的社会组织	(74)
第四章 房地产市场	(79)
第一节 房地产市场基本理论	(79)
第二节 房地产市场功能	(86)
第三节 房地产市场的政府管理	(97)
第四节 房地产市场目标模式	(105)
第五章 地产经济	(112)
第一节 土地利用理论	(112)
第二节 土地结构	(122)
第三节 土地等级	(128)
第四节 土地收益	(135)
第六章 房产经济	(142)
第一节 房产分类和属性	(142)
第二节 住 宅	(150)

第三节 非住宅房产	(160)
第七章 房地产资金	(168)
第一节 房地产资金概述	(168)
第二节 房地产资金筹措	(174)
第三节 房地产资金运用	(180)
第四节 房地产企业资金运作策略	(186)
第八章 房地产综合开发	(192)
第一节 房地产综合开发概述	(192)
第二节 房地产综合开发程序	(197)
第三节 房地产新开发与再开发	(205)
第四节 房地产综合开发风险分析	(213)
第九章 房地产价格	(218)
第一节 房地产价格原理	(218)
第二节 房地产价格构成	(228)
第三节 房地产价格评估	(237)
第十章 房地产交易	(244)
第一节 房地产买卖	(244)
第二节 房地产租赁	(253)
第三节 房地产抵押	(265)
第十一章 物业管理	(274)
第一节 物业管理界定	(274)
第二节 物业管理的作用和特点	(281)
第三节 物业管理经济原理	(287)
第四节 物业管理方式	(296)
第十二章 房地产制度	(302)
第一节 产权产籍制度	(302)
第二节 征地拆迁制度	(309)
第三节 外国房地产制度	(318)
主要参考文献	(330)
后记	(331)

第一章 房地产经济概述

本章研究房地产经济的基本范畴、特点,以及在国民经济中的地位 and 作用,提出学科的研究对象和任务。

第一节 房地产经济的基本范畴

一、房地产

房地产是房产与地产的总称,是具有一定权属关系的房屋与土地的总和。房地产这个通称,体现了地为房基,房依地建,房地一体的内涵;包容了房地产物质内容与权利归属的双重存在。由于这种依存关系,国外有的也将房地产称为“地产”,即将依附地的房屋建筑及其他设施包含于地产之中。依房地产空间的固定性,客观存在的不可移动性,也将房地产称之为“不动产”,以示与“动产”区别。在我国,房地产是房产与地产的通俗称谓。为了进一步明确什么是房地产,必须分别研究房产与地产的含义。

(一)房产

房产是具有一定经济权属关系的各种房屋、建筑物及与之相关的基础设施的总和,即:

房产 = 房产的物质形态 + 经济权属关系

房产的物质形态是劳动产品。有狭义与广义之分。

狭义的房产物质形态,是指房屋。即通过一定的围护结构形成具有供人们在其内部空间活动的建筑物。其主要物质形式有:住宅、厂房、办公室、教室等。常说的楼、堂、馆、店等物质形态是房屋

的具体内容；具有供人们在其内部活动的空间，是房屋的典型特征。

广义的房产物质形态，是由劳动创造的与一定的土地空间连成一体建筑物、构筑物及其他基础设施的总和。除房屋建筑之外，还包括与土地有连体关系的桥梁、水塔、电视塔、纪念塔、烟囱等构筑物。构筑物的特征是树立在地表上部空间，其内部没有空间或有一定的空间但不以供人们在其间日常活动为目的。其他基础设施是指与土地地面或地下具有直接依附联系的劳动创造物。主要有道路、铁路、机场、运动场、地下设施等。这些设施在人们的生产生活中起基础保障作用。城市供水系统、排水系统、道路系统、通讯系统、供电系统、园林绿化系统等等方面的固定在一定空间的物质形态，都属于基础设施的内容。构筑物和基础设施与房屋一样，都具有空间的固定性，都是建筑劳动产品，都是能够供人们长期反复使用的固定资产，都与一定的土地具有依附关系。因而，房地产经济中的“房”一般取广泛的含义，将构筑物、基础设施包含在或简括在“房”的范围之中。房的物质形态，是使用价值，是房产价值、房产权属关系的物质承担者。

房产的经济权属关系，是房产的社会存在形式，反映房的产权关系及其经济关系，表明“房”这种物质形态的归属权利与经济权利状态，体现“房”的财产权、经营权、收益权、处分权与经济主体之间的联系。产权划分、权利主体、收益分割，是房产经济权属关系的三要素。

产权划分。产权是经济发展到一定阶段的产物，并随商品经济的发展而发展。产权划分是通过法律关系来明确房产的归属。最初的房屋产权，只是表明房屋财产归谁所有的问题。随着经济的发展，产生了所有权与使用权的相对分离，从而派生出多种产权关系。产权的实质表明了财产归属、收益与处分的法律关系。它可以分为所有权利与限制性权利两大基本方面。

房屋的所有权也称自物权,是房屋所有者拥有的占有、使用、收益与处分房屋的权利。由于这种权利具有排他性,故而又称完全物权或自物权。所有权中的四项基本权能,是在实践中产生的。每一项权能都有其特定的含义。

占有权:是表明主体对房屋排他性的管理与控制的权利。占有权是其他项权能的基础。

使用权:是表明主体实际利用房屋使用价值的权利。使用权以占有权为前提,又是占有权发挥实际效能的中心环节。

收益权:是表明主体因前两项权能的存在而取得经济收益的权利。这种收益的根源在于使用权的行使。收益权是占有、使用权的经济实现形式。

处分权:是表明主体对房屋在法律上事实上最终处置的权利,决定着房屋的社会流动、存在状态乃至最终命运。

所有权的四项基本权能在现实经济生活中可以依法适当分离。房产最典型的分离方式,是所有权与使用权的有条件有期限的分离。所有者保留着所有权,让渡占有权、使用权。使用者取得两项基本权能,并凭此获得一定的受益权利和处分权。但无最终处分权。即是说在使用权分离的情况下,使用者对于房产会相应地产生第二层次的占有、使用、收益、处分的权能。只不过其权能是有条件有限制地行使罢了。

他物权:是指与所有权相对应的,依附于他人所有的房产上的,对所有权具有一定限制作用的权利,故也称限制性物权,主要有用益物权、担保物权、使用经营权等。用益物权,是以他人房产的使用与收益为对象设定的物权,是房产所有权的有条件的分割。它可分为两种情况:其一是通过契约关系取得的用益权,如租赁、典当权;其二是客观环境形成的用益权如通行权,引、排水地役权等。担保物权,是指与债务关系相连的为承担债务责任而用房产作为担保物设置的权利,主要有抵押权和留置权。使用经营权,是房产

所有权与使用经营权相分离而出现的权利,如房产承租人、承包人使用、经营房产的权利。

他物权是对应所有权而派生的权属关系。他物权人不是所有者,而是利用所有者房产的权利,由所有权与使用经营权相分离而产生,或由特定环境原因而出现,在房产权属关系中居于第二层次中的地位。

权利主体:房产权能的人格化。从理论上讲,房产权属划分权利有多少,即有多少权利主体。在商品经济条件下,房产权属主体主要有:所有者,即房产的最初与最终处分权利者,是第一权利主体;使用经营者,是在一定期限内实际占有使用房屋者,是第二权利主体。由于房产经营的复杂性,还可能产生第三权利主体,如承租人将房屋再行转租。第一、二权利主体是居核心地位的权利主体。与他物权相对应的权利主体,只能是在限定条件下,在全部权能中的某一方面或某一局部发挥其作用。

收益分割:房产收益分割是房产权属的经济实现形式。权属的划分,实质是利益的分割,没有利益存在的权能只能是空洞无物的权能。反之,也不存在没有权能的无偿利益。与房产权属关系相关联的利益分割顺序是:所有者、经营者、使用者。所有者获得租金,经营者获得利润,使用者直接满足某种特定的需要。

房产与房屋的主要区别是:前者包含了后者的物质内容,并通过这种物质形态的占有、使用、收益、处分权利来反映一定的社会经济关系。房屋则是房产的物质承担者,反映的是房产的使用价值内容。

(二)地产

地产是具有一定权属关系的土地财产,是土地的社会经济形态。它有广义与狭义之分。

广义的地产模式:

地产 = 土地 + 土地权属关系

狭义的地产模式：

地产 = 地皮 + 土地权属关系

通常，把地产限定在一定的地域空间，其模式为：

地产 = 城市地皮 + 土地权属关系

地产的物质形态，是自然存在物——土地，包括地球表层的陆地部分、内陆水域和滩涂，这是土地的狭义概念。土地的广义概念，是指由地表向下向上而延伸的立体空间及其全部环境要素以及人类过去和现在活动的结果。在房地产经济学中，由于“房”的特定含义及其因人们劳动而产生的社会特性，我们主张，地产中的“地”看作是纯自然体，即不因劳动而产生的自然物质。从狭义讲，是与“房屋建筑”等社会设施相关联的地表。即房地产中的地是与土地的天然职能——种植、养殖相分离而用于建筑活动的地皮及其有限的地域空间。

地产的权属关系，是指土地的社会归属性。即土地被赋予的所有权、使用权等社会权利及其这些权利的社会经济实现形式。

二、房地产经济

房地产经济是房地产社会生产关系的总和。即人们在房地产物质资料生产流通过程中相互结成的社会经济关系。客体、主体、运行规则、人们的相互关系，是房地产经济的四大要素。

1. 房地产经济客体。它是房地产经济的物质存在形式。即有别于其他社会财产的各种具体的房产和地产。

2. 房地产经济主体。它是房地产经济运行的推动者，主要包括：国家主体、房地产商、房地产使用者。

国家主体，是代表占主导地位经济关系行使对房地产经济运行权利的政府。其主体地位，在我国主要体现为中央政府和各级地方政府对房地产开发、流通的宏观指导及其调节职能，行使城市土地所有者职能。

房地产商,是房地产开发、经营的主体,是房地产经济活动的主要推动者,是具有法人资格的经济实体。它行使房地产开发、交易和物业管理的职能。其活动结果决定着物业的供给量。

房地产使用者,是房地产最终需求量的决定者。从房地产的最终经济用途看,房地产可供生产使用和消费使用。由此,房地产使用者可分为生产、经营消费者和生活消费者两种类别。前者是把房地产作为生产经营资本使用;后者则把房地产作为消费资料使用,直接满足某种消费的需要。

3. 运行规则。房地产运行规则,是特定社会经济条件下,与整个社会经济机制相适应的行为准则。这些规则包括:供给与需求相对均衡准则,等价交换准则,房地产经济运行过程中决策、开发、营销、物业管理各环节衔接协调规则,房地产权属分割与利益分割对等规则。

4. 经济关系。它是房地产经济主体在房地产开发、经营、分配、消费过程中所结成的必然联系。其实质是一种商品经济关系,反映各主体在房地产经济运行过程中的地位、责任、权力与利益关系。

三、房地产业

房地产业是专门从事房地产开发、经营、物业管理及行政管理和相关服务的行业。它由以下主要经济组织所组成:

1. 房地产开发企业,又称房地产开发商或发展商。它指独立从事房地产新开发或再开发,具有法人资格的以盈利为经营目标的经济组织。房地产的新开发,表现为城市地域的扩张。它始于生地的开发,是物业从无到有的开发建设过程。房地产的再开发,表现为旧城市的改造,它是使旧城区土地更加合理利用,物业创新与发展的开发建设过程。

2. 房地产经营企业。它是以房地产流通为主体业务(包括房地产租赁、出售、抵押等经营活动),具有法人资格的以盈利为目标的

经济组织。房地产租赁,是房地产出租人和承租人结成的商品交换关系,表现为房地产使用价值的零星出售。在租赁过程中,出租人保留房地产的所有权,转让其使用权而获取租金收入;承租人获取房地产使用权而付租金代价。房地产出售是房地产的买卖交易。房产的出售是完全的产权等价交换行为。地产的出售是土地产权交换行为。在我国,城市土地所有权属国家所有,国家保留着永久的土地使用权,地产出售是指土地使用权的出让与转让。前者是指国家以土地所有者身份将一定期限的土地使用权出让给土地使用者获得土地出让金的行为;后者则是土地使用者与土地使用者之间的交易。房地产抵押,是房地产抵押人以房地产产权为担保条件向抵押权人融资的一种经济行为。在抵押过程中,抵押人保留房地产的使用权,但没有房地产的处置权;抵押权人获得房地产的他项权能,向抵押人提供贷款并获取利息。

3. 物业管理公司。它是专门从事房地产租售管理与服务的具有法人资格的以盈利为目标的经济组织。

4. 房地产行政管理机构。它是指对房地产行业进行方针、政策、法律、法规及产权产籍管理的国家授权专门机构。行政管理机构主要有:建设部及其下属机构、土地管理局系统、房地产管理局系统等。

房地产业是一个新兴的行业。在经济系统中,从其经营对象与产业诞生的历史顺序看,它属于第三产业。

第二节 房地产的特点

房地产的特点是房地产内在本质的反映,是把房地产与其他事物区别开来的标志。研究房地产的特点,是房地产经济学的一项基础工作,也是搞好房地产开发经营活动的前提条件之一。以下从房地产自然特点、经济特点和社会特点三个方面加以研究。

一、房地产的自然特点

房地产的自然特点是从自然的角把房地产与其他事物区别开来的特性,集中表现为空间位置和环境影影响两个方面。

1. 地理位置的固定性。房屋的存在,立足于土地,它永久地固定在一定的土地空间,不可移动。土地的存在表现为一定的地域空间,不可移动。这一固定性特征,决定了房地产的开发与使用是以一定的地域空间为前提,决定了房地产的交换流通只能是在观念上进行价值流通,而不可能进行物体的流动。

2. 环境的制约性。由房地产位置的固定性所决定,房地产的开发与使用受周边环境因素的影响,进而其价值的衡量法则必须考虑环境的配合条件。即周边环境因素是影响房地产价格的外生因子。通俗地说,同等面积的土地与房屋,因环境条件不同,其价格会出现很大的差别。

明确房地产的自然特点,是搞好房地产开发与经营的自然基础。

二、房地产的经济特点

房地产的经济特点是从经济的角把房地产与其他事物区别开来的特性。从房地产经济运行、价值和使用价值等方面看,房地产具有以下基本特点。

1. 房地产经济运行的周期性。这一特点是指房地产经济运动表现为周期性螺旋上升发展的特征。它是从社会经济总体从时间发展的跨度考察所得的房地产经济运行特征。其表现形式为:房地产经济活动呈现出冷—热的阶段转换而作周期性的运行。冷阶段,表现为房地产投资萎缩,市场疲软;热阶段,表现为投资活跃,需求旺盛。这种周期性运行的根源在于:房地产投资的积累需要一定时间的调整与集中,投资形成一定的物业需要一定时间的开发与建