



房地产经营与管理丛书

◎ 总 编 王贵岭

◎ 副总编 杨永康 高幸奇

房地产经济



主编 / 王贵岭



中国物价出版社

ANGDICHANJINGJI

· 房地产经营与管理丛书 ·

总编：王贵岭 副总编：杨永康 高幸奇

房 地 产 经 济

主 编 王贵岭

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济/王贵岭主编. —北京: 中国物价出版社, 2003.6

(房地产经营与管理丛书/王贵岭总编)

ISBN 7-80155-563-5

I. 房… II. 王… III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 027018 号

出版发行/中国物价出版社 (邮政编码: 100837)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼

电话: 读者服务部 68022950 发行部 68033577

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/11.875 字数/298 千字

版本/2003 年 6 月第 1 版 印次/2003 年 6 月第 1 次印刷

书号/ISBN 7-80155-563-5/F·371

定价/23.80 元

总 序

出版一套《房地产经营与管理丛书》是我多年以来的想法。房地产业，作为为人类的社会生产和社会生活提供居住空间和物质载体的行业，虽然在我国还是一个年轻的行业，但自实行改革开放政策以来，其发展速度是惊人的，特别是在上海浦东新区，其发展速度之快更令人叹为观止。

从1996年开始，我利用主管房地产开发，对房地产业比较熟悉的优势，组织有关专家学者编写了《房地产经济学概论》、《房地产金融与投资概论》、《房地产估价概论》、《房地产市场概论》以及《房地产经营概论》，并先后分别由南京出版社、同济大学出版社、中国铁道出版社以及中国经济出版社出版发行。这些单行本出版发行后受到市场关注，其中两本被同济大学、中国铁道大学作为教学用书，还有些书在短期内销售一空。

2001年底，我利用到北京出差的机会，与在京的几位专家学者商量在先前工作基础上出版《房地产经营与管理丛书》。大家一致认为，确有必要根据形势发展的需要，对先前已出版发行的五本书进行修订合并，在更新数据、统一体例后纳入丛书序列。同时，建议增加房地产开发和物业管理方面的内容。

经过近两年的工作，终于完成了这套丛书的编写工作。丛书主要包括5个分册，即《房地产市场》、《房地产经济》、《房地产开发》、《房地产估价》、《物业管理》，主要供房地产系统有关人员工作使用，也可作为房地产专业岗位培训的教材。

丛书主要撰稿人员来自北京师范大学、北京大学、中国人民大学、北京市社会科学院、华东师范大学、同济大学、上海大学、上海铁道大学等大专院校、科研单位的房地产学院或房地产研究中心，由我担任丛书总编，浦东新区房地产集团总裁杨永康、浦东新区房地产交易市场总裁高幸奇担任副总编，各单行本主编分别由丛书主编、副主编及具有实践经验和理论基础的业内人士担任。

由于成稿比较仓促，加之水平有限，文稿中难免有不当或谬误之处，恳请广大读者和学界专家不吝指正。各章节有关引用的资料和参考文献未能全部列出，这里谨向原作者们致以崇高的敬意和衷心的感谢！

王贵岭

2003年4月

目 录

总序	王贵岭 (1)
第一章 绪论	(1)
第一节 房地产经济学的基本概念	(1)
第二节 房地产经济学的产生与发展	(2)
第三节 房地产经济学的研究对象与任务	(5)
第四节 房地产经济学的学科地位及与相邻学科 之间的关系	(9)
第二章 房地产商品的供给与需求	(10)
第一节 房地产商品概述	(10)
第二节 土地供给与需求	(21)
第三节 房屋供给与需求	(26)
第四节 房地产商品的供求规律	(33)
第三章 土地理论与房地产发展	(36)
第一节 区位理论的形成及其发展	(36)
第二节 城市土地区位形成的因素及其实质	(40)
第三节 房地产业的区位选择	(41)
第四节 城市地租	(42)
第五节 城市土地利用规划与房地产业的发展	(47)

第四章 房地产商品的价格	(53)
第一节 房地产商品价格的构成	(54)
第二节 房地产价格的特征	(58)
第三节 影响房地产价格的因素	(60)
第四节 房地产商品价格的变化规律	(65)
第五章 房地产开发	(70)
第一节 房地产开发概述	(70)
第二节 房地产开发的方法与程序	(79)
第三节 房地产开发项目的招标与投标	(91)
第四节 房地产开发项目建设的工程监理	(93)
第五节 房地产综合开发	(95)
第六章 房地产经营	(100)
第一节 房地产经营及其特点	(100)
第二节 房地产经营的内容及其方式	(101)
第三节 房地产营销及其策略	(126)
第七章 房地产市场	(130)
第一节 房地产市场的结构	(131)
第二节 房地产市场的特殊性	(132)
第三节 房地产市场分类	(135)
第四节 房地产市场的运行机制及其功能	(137)
第五节 培育、完善和规范房地产市场	(142)
第八章 房地产财务分析	(151)
第一节 房地产经营成本的构成	(151)
第二节 房地产经营成本控制分析	(157)
第三节 房地产经营成本总结分析	(164)
第四节 房地产经营利润总额的构成	(177)
第五节 房地产经营目标利润分析	(179)

第六节	房地产工程结算利润分析	(185)
第七节	房产销售和租赁利润分析	(188)
第八节	利润分配及利润率分析	(196)
第九章	房地产金融	(201)
第一节	房地产金融概述	(201)
第二节	我国房地产金融机构及主要业务	(210)
第三节	房地产筹资	(216)
第四节	房地产融资	(224)
第五节	房地产保险	(230)
第十章	房地产投资与风险	(240)
第一节	房地产投资的内涵与分类	(240)
第二节	房地产投资形式	(247)
第三节	房地产投资可行性研究	(249)
第四节	房地产投资风险	(251)
第五节	房地产投资风险管理	(256)
第六节	房地产投资策略的选择	(264)
第十一章	房地产产权制度与管理	(266)
第一节	房地产经济关系与产权关系	(266)
第二节	地产权与房产权	(267)
第三节	房地产产权产籍管理制度	(271)
第四节	城市房屋拆迁管理制度	(282)
第五节	城市土地使用制度和住房制度	(300)
第六节	加强国家对房地产业的管理	(304)
第十二章	房地产物业管理服务	(308)
第一节	物业管理服务是房地产业的一个 重要行业	(308)
第二节	物业管理服务的内容	(309)

第三节	建立适应社会主义市场经济的物业管理体制	(311)
第十三章	房地产价格评估	(316)
第一节	城市地价的形成	(316)
第二节	城市地价与房价的关系	(320)
第三节	房地产价格的评估	(321)
第十四章	房地产税收	(332)
第一节	房地产税收概述	(332)
第二节	房地产税收	(336)
第十五章	涉外房地产经济	(350)
第一节	涉外房地产业的特点	(350)
第二节	涉外房地产开发	(352)
第三节	中国涉外房地产市场的特点	(360)
第四节	国外房地产经济的经验与借鉴	(363)

第一章 绪 论

第一节 房地产经济学的基本概念

房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。从物质形态上看，房产依附于地产，房地相联不可分割，在经济形态中，其经济内容与运动过程中也具有内在整体性和统一性，因此，房地产即是由房屋建筑和建筑地块组成的有机整体。它既是现代化生产中最基本的生产要素，也是我们生活中最基本的生活资料。

房地产业是从事地产开发建设、经营、管理及维修、装饰、服务等多种经济活动的具有高附加值的综合性产业。它是以第三产业为主的产业部门，在我国国民经济中已发展为一个独立行业，既能为社会创造财富，为国家提供积累，又能促进消费结构的调整，活跃市场经济，带动众多相关产业的发展，满足人们日益增长的物质文化生活需要。具体地说，房地产业应包括以下内容：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、组织开发建设以及对旧城区土地的再开发；房地产经营，包括土地使用权的出让转移、抵押，以及住宅的买卖、租赁、抵押等经济活动；房地产管理和服务，主要包括房屋及公共设施、设备的保养、维修，并为使用者提供安全、卫生以

及优美的环境；房地产市场的调控和管理，即建立房地产市场、房地产金融市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制订合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产市场的调控。

房地产经济学既不同于房地产，也不是房地产业的代名词，它是研究房地产经济运行规律的一门学科，包括房产经济学和地产经济学。它是一门以研究和阐述房地产业基础经济理论的部门经济学。房地产经济学的研究范围主要包括：（1）房地产的性质和内部经济结构；（2）房地产的商品特性；（3）房地产经济运行机制和基本规律；（4）房地产市场与价格的基本理论；（5）房地产在国民经济中作用。

第二节 房地产经济学的产生与发展

房地产经济学与其他部门经济学一样，它的产生是以其社会实践为基础的。新中国成立前，旧中国的房地产经济发展存在着严重的不平衡性，半殖民地半封建的社会使得封建官僚、地主、资本家、军阀、政客、买办阶级操纵着旧中国的房地产经济。据不完全统计，在解放前夕，外国使领馆、企业及个人在华房地产达 1000 万平方米之多，分别坐落在上海、北京、天津、广州、南京、武汉、哈尔滨、青岛、厦门、宁波等大中城市，这些房地产分属于美国、法国、英国、俄国、德国和日本等 34 个国家。国内的封建官僚、军阀、政客等仗着其政治和社会势力，也乘机窃据和经营大量城市房地产以牟取高利。如“四大家族”之一的孔祥熙，仅在上海就拥有高级住宅 12.9 万平方米。

由于半殖民地半封建社会的旧中国的社会政治经济发展不平衡，使得资本主义国家及个人经营的房地产业主要集中于沿海大

中城市和通商口岸，而广大内地房地产经济处于自然经济状态之中，没有很大的发展。

新中国成立后，我国房地产经济经历了一个曲折的发展过程，大致经历了以下几个时期：

1. 社会主义房地产经济初创时期（1949—1955）。

这一时期的重要任务是建立房地产机构，创立起社会主义的房地产经济基础。早在 1948 年 12 月 20 日，为迎接全国解放，中共中央颁布了《关于城市中公共房产问题的决定》，提出了房地产管理的方针和政策。1949 年 8 月 11 日又通过《人民日报》发布了关于没收官僚资本和罪大恶极的反革命分子的房产，承认一般私人所有的房产所有权，并保护这种产权所有人的正当合法经营的城市房屋政策。全国解放后，宣布实行城市土地国有化政策，在接管各种房地产的同时，建立了各大中城市的房地产管理机构，并进行了城市房地产的清理登记工作，逐步形成了由房地产管理部门对公有房实行统一管理，并允许少量私有房产合法经营的格局。随着第一个五年计划的实施，城市建设工作展开，一大批新厂房、车间、工人新村相继建成，为公有制房地产经济初步形成打下了坚实的基础。

2. 社会主义城市房地产经济巩固发展时期（1956—1965）。

从 1956 年起，中国开始对城市私有房屋进行社会主义改造，通过公私合营、定息赎买的办法，在保留私房屋主少量自住房基础上变私有房产为公有房产。实行了向城市房地产公有制的过渡，建立起了公有制为主体的城市房地产经济模式和管理体制。这表现在：在计划产品经济模式下，城市房地产开发建设实行国家投资计划管理。生产性房地产，国家计划投资建设无偿划拨给企业使用，非生产性房地产及其职工住宅，则由国家包下来，统一建房、统一分配使用。由于城市房地产在满足社会需求方面和当时社会经济状况发生矛盾，因而不得不采取了福利制低租金分

配住宅的政策，并为此提出了“以租养房”的方针。但随着国家资产的增加，财政补贴也随之上升，房地产成为国家的沉重的包袱和负担，“以租养房”局面越来越难维持。旧的管理体制割断了城市房地产生产与流通两大环节的正常联系，使得房地产业难以形成，社会主义房地产经济畸形发展，速度缓慢。

3. 社会主义城市房地产经济遭受破坏、倒退的时期（1966—1978）。

“文革”十年动乱犹如雪上加霜，使得本来就畸形缓慢发展的城市房地产经济又遭受严重破坏。在极“左”思潮、无政府主义冲击之下，城市房地产管理的各项政策被否定，各种规章制度被批判，使得私有房产得不到法律保护。在这期间，公有房产失管理、失修、失养，给我国城市房地产经济造成很大危害，城市房地产处于无人管理的状态。

4. 社会主义城市房地产经济振兴发展期（1978—1993）。

1978年，党的十一届三中全会后，城市房地产管理工作在拨乱反正中得到恢复和发展。房地产管理部门得到了恢复和加强，并开始试行住房体制改革，提出住房商品化、土地有偿使用和建立房地产市场理论，并成为党和政府领导城市房地产工作的重要指导思想和方针、政策，使房地产经济开始朝商品经济轨道前进。为了全面振兴房地产业，各城市房地产管理部门做了大量的工作，并为房地产的长远发展，进行了首次全国城镇房屋普查，在此基础上进行房屋产权登记发证工作。一大批企业化经营的房地产经营管理公司、房地产开发公司、房地产信托投资公司在改革的浪潮中诞生，各地房地产市场交易机构迅速发展，我国房地产经济呈现出一派生机勃勃的局面。

5. 房地产经济结构优化发展阶段（1993年以后）。

随着改革开放的不断深入，我国经济持续稳定发展，居民购买力不断提高，外商投资高速增长，再加上住房制度改革措施的

不断完善，我国的房地产也迎来了高速发展时期。但在高速发展的同时，也存在着投资结构不甚合理、区域发展不平衡等诸多问题，个别地方甚至存在着一定的“泡沫”现象。因而，必须加强对房地产市场的宏观调控，优化投资结构，以保持房地产经济的持续、稳定、协调发展。

第三节 房地产经济学的研究对象与任务

一、房地产经济学的研究对象

房地产经济学是以房地产商品作为其研究出发点，房地产经济学的研究对象是整个社会的房地产业的经济运动的客观运律，大致上可分为以下几个方面：

（一）房地产生产关系的本质和特征

房地产经济发展离不开整个社会经济的发展，它是在一定历史阶段房地产经济运动规律作用的产物。在社会主义市场经济条件下，中国房地产经济研究对象是揭示该条件下房地产经济运动的客观规律和运行机制。因而其具有一定的时代特征：首先表现在它是中国社会主义初级阶段房地产经济运行的客观规律；其二体现了它是社会主义房地产业生产发展的客观规律，社会主义房地产经济学同其他经济学一样，是为社会主义经济建设服务的，它的目的是为中国房地产经济改革、发展和振兴服务。因而房地产经济研究对象不仅要阐明其所体现生产关系的性质，而且还要探讨房地产经济要素对房地产业生产关系的影响，揭示出房地产经济学不同于其他经济学的特殊性。

（二）房地产经济运动的一般规律和特殊规律

房地产经济是属于国家调控的生产要素性商品经济，因而中国房地产经济首先要服务于国家经济宏观要素。房地产经济运行也受社会主义市场经济规律制约，如受社会主义基本经济规律、价值规律、有计划按比例规律等影响，揭示这些基本规律在房地产经济学中的不同表现形式。

然而，房地产经济学又是一门实践性较强的学科，它的研究对象也应反映房地产业经济的特殊规律，即在遵循社会主义市场经济的一般规律、房地产一般规律的前提下，还要遵循自身的特殊规律，如房地产内部综合统一规划、综合开发规律，在城市建设中先行规律，不断升值规律，综合平衡规律，区域分异规律等。通过对这些规律的揭示和运用，从而有效地指导房地产经济活动稳步有效运行，振兴中国的房地产业。

（三）房地产业的运转和管理机制

房地产经济研究对象不仅要研究住宅房地产经济运动的客观规律，还要研究非住宅房地产经济的客观规律性，它不但要研究房屋，同时也要研究作为房地产业开发、建设的基本物质要素和经营对象的土地，并且要把房与地从产业的统一性上加以研究；它不但要研究房地产的开发建设过程，同时也要研究房地产物质产品与劳务服务的流通过程。总而言之，它涉及的是整个房地产经济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。

房地产经济学研究对象还应包括对产业运行具有特殊重要意义的一系列社会经济机制，主要有：城市规划机制，产业法规机制，房地产计划供应机制，利率机制，批租、抵押机制，以及信息机制等。房地产经济学通过对这些机制规律的研究，从而达到对实践的理论指导作用。

二、房地产经济学的基本内容与作用

（一）房地产经济学基本内容

房地产经济基本内容大致上可分为两个层次。第一层次是专业性的内容,又可分为房地产综合开发,单位和个人自建、合建房屋,房地产经营,房地产市场管理,产权产销管理,房屋修缮服务等。第二层次是配套管理性的内容,可概括为房地产法制、房地产金融、房地产科研设计与人才培养。房地产经济活动内容,又可分为房产经济与地产经济两个部分,是房与地的有机统一体。地产经济涉及的主要是土地利用原理、土地所有权及其在经济上实现形式的规律,以及地产经济在国民经济中地位和作用;房产经济中,房因地存,地随房走,所以房产经济与地产经济已交融为一体,形成统一的房地产经济。

(二) 房地产经济学的地位与作用

中国房地产经济学的基本任务是研究社会主义市场经济条件下房地产商品生产、分配、交换和消费的特点及发展规律,从而为制定有关房地产的方针、政策、法令提供理论依据,为其他房地产经济科学提供理论指导,为房地产经济工作者提供生产经营管理的理论工具。

房地产经济学在整个房地产学科体系中处于领头和基础的地位。房地产业作为国民经济发展中的一个重要的支柱产业,它的发展能带动许多相关产业的发展。房地产业由于自身的特点,随着产值和就业人数的增加,可带动相关产业部门的产值和就业人数按一定比例增加,从而发挥其在国民经济中的乘数效应,促进整个经济的腾飞。如房地产业发展可以带动建材工业、建筑设备业、建筑机械工业等产业部门的发展,还可带动钢铁、化工、塑料、机电及园林、商业、家具等产业部门的发展,对社会劳动力再生产的发展也有一定的促进作用。具体阐述如下:

1. 房地产价值的实现有助于各产业部门经济效益的提高。

过去人们忽视了房地产的价值,很多企业并未将经营用房及相关建筑地块的费用计算到企业成本中去。如果房地产价值在经

经济运行中获得应有的补偿,那么房地产资源在宏观上将得到合理配置,在微观上将得以有效利用,并促进企业提高经营水平,正确核算生产成本,在平等条件下进行竞争,从而有助于提高整个国民经济的效益,有助于建立社会主义市场经济的良好秩序。

2. 房地产的发展有效地改善了城市的投资环境和人民的居住环境,为城市建设和经济发展提供了稳定的资金来源。

国家可从房地产经营中获得大量税收,可通过有偿出让土地使用权取得巨额收入。房地产业还以实物形式向城市提供道路、桥梁、给排水、通讯、供电等配套基础设施,有效地改善城市投资的环境和居民的生活环境。

3. 有利于建立合理的消费结构和产业结构。

房地产经济对社会消费结构和产业结构的影响主要通过住宅经济的发展,住房商品化的逐步深化,对居民的消费水平和消费结构发挥积极的、合理的导向作用。我国居民消费结构不够合理,住宅消费支出在总支出中的比重较低,对市场冲击较大。发展房地产业,改革住房制度,可以使居民的住宅消费支出提高到合理水平,从而完善居民的消费结构。

生产结构和消费结构是相互依存的。优化的消费结构是优化的产业结构的客观基础,而优化的产业结构又为改善消费结构提供物质前提,两者不断适应、不断优化的过程就是国民经济良性循环的过程。

4. 房地产经济是外向型经济发展的有力后盾。

房地产价值高,房地产商品及由此而引起的一系列相关消费品的范围又很广;因此具有较强的创汇能力。特别是以房地产资源吸引外资优越于借外债。外债风险大,而依托房地产资源吸引外资符合市场经济的要求,又贴切国情,并且房地产经济的跨国经营有助于推进外向型经济发展,并为我国企业参与国际竞争提供有力的据点和后盾支持。