

中国房地产业

发展成就与经验文集



国家建设部房地产业司 编
国家建设部建设杂志社

中国房地产业发展成就与经验文集

国家建设部房地产业司 编
国家建设部建设杂志社



一九九二年六月

陆步海书

建设部建设部
建设部建设部
建设部建设部

深化改革，积极进取

努力开创房地产业新局面

侯捷

一九九二，五，十六。

国家建设部部长侯捷同志题词

大胆試驗
奮力開拓

五十年來建築事業
葉如棠題



国家建设部副部长叶如棠同志题词

房地产业发展成就与经验文集

总结交流经验，互相学
习借鉴，进一步推动全
国房地产业发展。

周干峙 一九九二年三月

国家建设部副部长周干峙同志题词

發展房地產業使之成
為城市建設以至國
民經濟的支柱。

仲春儲傳亨

國家建設部總規劃師儲傳亨同志題詞

中国房地产业发展成就与经验文集

目 录

加快房地产业的改革与发展	候 捷(3)
中国房地产业的改革与发展	张元端(7)

以改革推进房地产业的发展

在改革开放中开拓前进的兰州房地产业	兰州市房地产管理局(12)
改革给房地产业注入了生机和活力	吉林市房地产管理局(17)
广州市房地产业的改革和崛起	许绍基(20)
勇于开拓 锐意进取	天津市房产信托公司(25)
金融、地产与股份化改制	海南港澳实业股份有限公司董事长 黄向农(29)
蚌埠房地产业在改革中迅速发展	蚌埠市房地产管理局(32)
以支柱产业的姿态发展房地产业	芜湖市房地产管理局(36)
立足实际,坚持改革,努力促进房地产事业的发展	江西省赣州市房地产管理局(39)
在改革中崛起的衡阳房地产业	衡阳市房地产管理局(42)
勇于开拓,锐意改革的十年	西安市房地产管理局(47)
承包的启示	广州珠江房产公司 谢汉秋 李仲江(50)
坚持完善承包责任制,全面推行人事制度改革	安徽省淮南市房屋建设开发公司(54)

统一规划 综合开发

不同凡响的五发炮——记房地产行业中的一颗新星深圳深华工程开发公司	杨 江(58)
房地产综合开发回顾与探索	中房总公司厦门公司副总工程师 许国雄(62)
坚持综合开发,加快城市建设	中房总公司应城公司 湖北省应城市城市建设综合开发总公司(66)
以主扶邻,以邻促主,以外养内,稳定推进开发经营格局的战略转变	大连市住宅办公室(大连市住宅开发总公司)(69)
化解征地拆迁安置“三难”,探索土地开发的新路子	中房总公司芜湖公司(73)
瞄准用户需求,拓展开发路子	贵州实联信托投资股份有限公司遵义房地产开发公司(77)
坚持改革,积极探索,加速城市综合开发建设	四川省达县市房地产开发公司经理 雷培清(80)
房地产综合开发经营管理之探索	中房总公司绵阳公司经理 刘洪启(83)
实行综合开发,搞好小区建设	中房总公司梧州公司(85)

开发建设大型居住区的体会 沈阳市居住区开发公司经理 于开金(89)
 坚持综合开发,配套建设,振兴邯郸房地产业 河北省邯郸市房屋建设开发公司(93)
 发展中的中房总公司白城公司 王润久 赵艳(97)
 迅速发展中的辽源市住宅建设 吉林省辽源市房产管理局(100)

强化管理 搞好服务 提高效益

强化管理,提高效益 中房总公司常州公司(103)
 适应新形势,推行新方式,创造高效益 营口市房产经济开发公司经理 冯国良(107)
 坚持改革,加强管理,促进房地产业的健康发展 南昌市房产管理局(112)
 在改革中强化房地产行政管理 天津市房地产管理局(116)
 发展中的武汉房地产业 武汉市房地产管理局(121)
 坚持改革方向,搞好管修服务 天津市房产公司(122)
 深圳城建集团房地产开发的经营与实践 晓 光(125)
 实行经理经营承包,振兴房地产业经济 武汉市房地产管理局(128)
 坚持质量为本,不断深化改革,搞好售后服务 中房总公司浑江公司(129)
 坚持改革,强化管理,搞活房地产经济 湖北省钟祥县房地产公司(133)
 勇于开拓,不断前进——改革中的丹东市房屋建设总公司 甘有义(136)
 努力搞好产权管理 武汉市房地局产权地政处(140)
 以规章制度和现代化工具为手段,强化产权产籍管理 韩生均 钟军(142)

采取多种方式 加快旧城改造

大力发展房地产业,改善人民居住条件 南通市房地产管理局局长 包志成(143)
 四平市区房屋建设谱新篇 景久增 王志纯(146)
 长春市危旧房改造在改革中奋起 汤 冰 盛学永(150)
 发挥自身优势,集资改造危房 湖北省沙市市房地产管理局(154)
 集资建房是更新改造旧城的好办法 昆明市房地产管理局房屋经营管理处(157)
 注重社会效益,搞好旧区改造 昆明市五华区房地产开发经营公司(160)
 以改革促技术,促管理,为改善城市居住水平多作贡献
 天津市房管局修建工程管理处(165)
 三年筹资一亿五,住房解困六千六——武汉市走出有偿解困的新路子
 张斯勇(168)

培育完善房地产市场

综合治理,培育房地产市场 湖北省十堰市房地产管理局(169)
 市场管理的成就与体会 武汉市房地局市场处(172)
 积极开展交易活动,丰富和完善房地产市场 韩生均 钟军(174)

加快房地产业的改革 与发展

全国人大代表、建设部部长侯捷在七届全国人大五次会议小组会上的发言

我完全拥护李鹏总理所作的政府工作报告。过去的一年，我们国家沿着邓小平同志提出的有中国特色的社会主义道路继续前进，取得了举世瞩目的重大成就。最近，我们深入学习了邓小平同志关于建设有中国特色的社会主义的重要论述，深受教育和鼓舞。我结合建设部的工作，就抓住当前有利时机，加快房地产业的改革与发展，为国家创造更多财富，提供更多积累，讲点情况和意见。

一、我国房地产业是在 80 年代改革开放中迅速崛起的

房地产业是从事房地产开发建设、经营、管理以及维修、装饰、服务等多种经济活动为一体的、具有高附加值的综合性产业，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。在美国、日本、香港等发达国家和地区，房地产业已经成为国民经济的支柱产业，经久不衰。

按我国现在城镇国有地产面积的公有房产价值估算，我国城镇房地产总价值已达 38200 亿元。但是，建国后很长一段时间里，由于城市土地实行无偿划拨，职工住房实行低租金分配制，房地产这一巨大财富没有作为商品进入市场流通，这笔巨额财富成了“死钱”，房地产业处于萎缩状态。

党的十一届三中全会以来，相继实行了城市土地有偿使用、房屋商品化、住房制度改革和大力推行房地产综合开发、发展商品房生产等项改革措施，从而使我国房地产业迅速复苏和崛起，并取得了令人瞩目的成就。从住房建设来看，1981 至 1990 年的 10 年，城镇住房建设投资达 2600 亿元，是前 31 年投资总和的 4.6 倍；有 12.8 亿平方米新建住房投入使用，是前 31 年新建住房投入使用总量的 1.8 倍；同时还改造了 1、2 亿平方米危旧房。从房地产综合开发来看，仅“七五”期间即完成房地产开发工作量 1027 亿元，年平均递增率为 39.3%，每年商品房施工面积 1 亿平方米。从房地产市场流通来看，“七五”期间，全国销售商品住宅 1.32 亿平方米，销售收入 686.5 亿元，商店、办公楼等其他房屋交易 5833 万平方米、交易额 124.6 亿元，1990 年全国房地产交易达 30 万起；房地产市场交易管理机构逐步健全，一个包括国有土地使用权出让、转让、房屋买卖、租赁，房地产抵押、信托、拍卖等各种经济活动在内的房地产市场体系逐步形成。从为国家提供积累来看，1990 年综合开发公司向国家上交税金 9.64 亿元，房地产交易管理机构向国家上交税金约 4 亿元，1991 年收取土地使用税 31.52 亿元，向城镇居民销售建房材料和装修材料获得税金 3 亿元；近几年通过房地产综合开发向城市基础设施建设提供大量资金，1990 年达到了 50 亿元左右；“七五”

期间，向个人出售商品房回笼货币 150 多亿元，向个人出售旧公房回收货币 56 亿元，房租收入 160 亿元；自实行土地有偿出让制度以来，到 1991 年 8 月共出让土地 2500 公顷，收取土地出让金 24.7 亿元。房地产业的发展在国民经济与社会发展中的地位与作用已日益显示出来。

二、抓住机遇，大胆探索有中国特色的房地产业发展新路子

应该看到，“八五”、“九五”的十年我国房地产业将有更大的发展。我看主要有这样几方面的原因：一是房地产市场行情看好。90 年代，是我国从“温饱”向“小康”跨越的关键时期，城市经济社会发展，人民生活提高，使房地产这一生产、生活基本要素需求量大增。到本世纪末，仅城镇住宅即需要新建 16.5 亿平方米；加之，工业、商业服务、旅游业对房地产的需求量也很大，这为房地产业的发展奠定了坚实的客观基础。二是我国房地产行业已初具规模。全国各类房地产企业事业单位 1 万多个，从业人员 240 多万，房地产市场体系初步形成，管理机构已达 1500 多家，管理规章逐渐完备，房地产业生产、流通、消费开始纳入正常运行轨道。三是大力发展房地产业逐步取得共识。小平同志对房地产业的发展作过许多重要指示，国家也有许多政策规定，房地产综合开发为国家创造财富，为城市财政提供大量积累，越来越受到各级政府的重视，国务院已将房地产业列为国家重点发展的产业。房地产业是个高附加值的产业，不仅国内企业热衷于搞房地产业综合开发，外商对来华搞房地产也表现了浓厚兴趣，福建、广东一些沿海城市已经迈出了可喜的步子。可以预见，今后 10 年，我国房地产业改革和发展将进入第二个高潮。

我们设想总的目标是：建立有中国特色的充满生机和活力的房地产业。保证国家从房地产经济活动中获得的收益逐年提高，真正使我国房地产业成为为国家创造财富，提供财政积累的重要产业部门。

三、全面加快改革步伐，促进房地产业更大发展

我们关于加快房地产业改革与发展的基本思路：一是以推行住房制度改革，发展房屋商品化，加快房地产综合开发，实行城镇土地有偿使用和完善房地产市场体系为契机，动员各方面的力量，广泛吸收社会资金，保持城镇房地产投入特别是住宅建设投入的合理规模和增长速度，保障城镇投资环境和生活环境的不断改善。二是加快立法，加强管理，理顺关系，转换机制为基础，确立房地产业在国民经济中的地位，建立起与房地产业发展相适应的符合我国有计划商品经济的房地产市场运行机制和管理体制。三是以提高企业活力和经济效益为重点，搞活以国营房地产开发、经营企业为主体的各类企业，促进房地产投入产出的良性循环。积极发展房地产经营和房屋维修、装修、服务业，大力推动房地产咨询、估价、信息、保险、金融、代理、中介服务等为内容的房地产综合服务体系的建立和发展，形成和完善以房地产买卖、租赁、抵押等为主要内容的房地产市场体系。

加快房地产业的改革与发展，我们要重点抓好 4 个方面的改革：

1、积极改革住房建设投资体制。按照政府、集体、个人都负担一点的原则，积极鼓励和引导社会包括个人资金在住宅建设方面的投入，增加住房的有效供给，不断改善居民住房

条件。进一步推动集资建房、合作建房。对结合解困、解危开展的集资、合作建房，不受固定资产投资规模的控制，实行指导性计划，并在用地、规划、材料、信贷、税收等方面给予扶持，采取倾斜政策。大力组织城镇个人购房、建房。小城镇积极发展有组织的个人建房、大中城市积极组织商品房向个人出售，每年要划出一定比例的商品房，以优惠价格定向向城镇的中低收入居民出售。国家对解困住房的建设，棚户、危房的改造，实行政策倾斜。

2、积极深化建设方式改革，大力推行房地产综合开发，努力搞活房地产经营，积极发展和培育房地产市场，实现房地产投入产出的良性循环。很长一段时期以来，城镇建房都是单位或个人分散投资，分散征地，零星插建，经济效益、社会效益很差。实行房地产综合开发，由开发公司成区、成片地建设新住房，同步配套建设市政公用设施，住宅建好了，水通、灯亮，公用设施齐全，提高了投资效益，方便了群众生活，效益显著。这不仅是住房建设方式的一项重大改革，建好了，向单位和居民出售，也是房地产业的一种生产经营方式。所以要大力推行房地产综合开发，努力搞活房地产经营，实现房地产投入产出的良性循环。结合城市规划，制订城市土地供应计划，并按照产业政策序列，在土地供应和地价上实行倾斜政策，重点保证住宅及其配套建设的发展用地。要利用计划手段提高综合开发率，按照社会化大生产的模式组织房地产的开发、配套建设，提高开发质量。目前全国城市房地产综合开发率40%，我们计划要求“八五”期间达到50%。大力发展房地产金融事业，改进房地产的筹资、融资方式，扶持和促进房地产业的发展。建立房地产（或住宅）专业银行、房地产信贷部、专业投资公司。开展房地产抵押贷款，发行股票、债券，强化房地产投资的集约利用，提高房地产投资效益。第三产业用房，住宅用房等缺口较大的房地产项目，允许社会、个人参与经营性投资。

积极改革房地产修缮和服务机制。鼓励单位和企业的自身房屋维修队伍和设备实行社会化、专业化经营。房屋大中修项目逐步推行招标投标制度，小修养护实行费用自理制度或费用包干责任制。允许有房屋修缮专长的退休职工及其他个人从事房屋维修服务工作。积极促进房地产咨询、市场信息、中介服务、测量估价、物业信托代理等房地产服务业的发展。要根据合理的比价关系，制定和完善房地产经营服务的价格体系。建立私有房屋维修专项基金制度，以确保其房产得到及时修缮、保养和修缮资金的合理使用。

发展以中外合作经营方式为主的外向型房地产业。对外商投资取得土地使用权，以房地产经营的形式，带进国家产业政策鼓励的投资项目，实行鼓励政策，从项目审批、企业设立、外汇平衡、税收政策、产权保证等方面，为引进外资开发经营房地产创造更为良好的环境。同时选择一批条件好的房地产企业，以企业集团或其他联合方式，开展海外房地产业务，为国家创汇。对创汇型的房地产企业，给予外贸企业的同等待遇。

积极培育和完善房地产市场体系。市场是房地产业发展的“舞台”，所以要大力开拓、培育房地产市场，建立包括土地使用权和房屋所有权转换的完整的房地产市场。发展和完善城镇土地出让、转让市场，规范房地产买卖、租赁市场，推动以公有制为主体的房地产流通市场体系的建立。在建立完善房屋地产评估制度的基础上，对房地产的价值进行科学评估，以此作为全面开征土地使用税和房产税的依据。

3、积极稳妥地推进住房制度改革。城镇住房制度改革为多方增辟建房资金来源，增加住房有效供给，解决居民的住房困难，找到了一条正确途径。要认真贯彻落实全国房改工作会议和国务院有关文件精神，通过合理调整公有住房租金，鼓励职工购买公有住房，实行新

房新制度，组织个人建房和集资建房、合作建房等多种途径，解决不同收入水平居民的住房问题，并建立住房基金制度，发展住房金融，逐步实现住房资金投入产出的良性循环。

4、抓紧理顺房地产行政管理体制，健全房地产管理机构。改变目前房政地政、房籍地籍分割的状况。加快推进房地产企业经营机制转换，从补贴性事业单位向经营创收型企业发展。

5、大力开展房地产改革的试点工作。看准了，就大胆地试，大胆地闯。当前，我们准备抓住一些方向性、指导性、对全局将产生重大影响的工作，积极进行试点，取得经验，迅速推广。

一是抓好地产经营管理试点工作，为实施房地产业整体管理，完善地产经营的政策法规，理顺土地收益分配关系提供实践经验。二是抓好住宅小区的开发建设和管理试点工作。通过对全国不同地区、不同类型的住宅小区从合理布局、优化设计、精心施工，到管理体制和费用筹措等内容的试点，探索住房制度改革和房屋商品化后小区建设和管理的新模式。三是抓好城市房地产综合改革试点和城市房地产租赁管理试点工作。四是抓好特区、沿海开放城市按照有计划商品经济的原则，发展房地产经济、培育房地产市场的试点工作。五是继续推动和支持房地产企业内引外联，转轨变型，发展企业集团、股份公司、联营公司、中外合作企业的试点工作。

(1992年3月26日《中国建设报》)

中国房地产业的改革与发展

~张元端~

我国的房地产业是从党的十一届三中全会以后发展起来的一个既古老而又新兴的行业。说古老，是因为解放前房地产业已发展到一定程度。解放初期，50年代初还有房地产交易所。当时国家有房地产管理总局。后来城市土地收归国有，无偿划拨；住房基本上是国家包下来，低租金分配。这样，房地产业作为经济部门的性质越来越萎缩了。党的十一届三中全会以后，实行了一系列的重大改革，实行有计划的商品经济。这样，房地产业成了有计划的商品经济的一个组成部分，迅速地复苏和发展起来。到现在为止房地产业是什么样子，什么性质，内部结构怎么样？作用是什么？地位是什么？运行机制是什么？内部结构是什么？我想归纳成七个方面。

第一，现在的房地产业和过去的房管部门有什么不同？第一个不同，过去的房管工作是建立在产品经济的基础上的，而现在的房地产业是建立在有计划商品经济的基础上的。这就恢复了住房的商品属性。土地不是商品，是国家所有，但客观上是作为商品来搞的。我们现在说土地使用权的出让也好，转让也好，实际上都是把土地使用权作为商品来买卖。土地的出租也是作为土地商品来租赁。从这个意义上来说，可以把土地使用权作为商品。这样，房和地都可作为商品。住房既是商品，又是一个特殊的商品。所谓商品，要按价值规律办事。说它是特殊的商品，它带有一定的福利成分。住房和其他商品不一样，它一天也不能少，这是公民最起码的生活条件，政府有责任帮助社会成员获得最起码的居住条件。其中包括对低收入者，政府给予一定的福利政策，使他们能获得住房，这就带有一定的福利性。福利性与商品性没有矛盾，商品价格中有一部分由政府和企业来负担了，政府和企业所负担的部分就是福利。所以，住房商品性和福利性是统一的。第二个不同，过去房管工作业务范围很小，局限在直管公房和直属企业两个小圈子里。现在的房地产业管理部门业务范围大大地超过了过去。现在房地产管理部门的职责是管理房地产业，概括地讲，就是从事房和地的开发、经营、管理、服务。集多种经济活动为一体的综合性产业。房地产业包括了土地的开发、房屋的建设、维修、管理，土地使用权的出让、转让、出租，房屋的买卖、租赁，房地产的抵押贷款以及由此而形成的房地产市场等等。这个业务范围比过去房管部门业务范围大大地扩展了。不仅有房地产开发、房地产经营和市场管理等新的业务领域。即使是过去的传统业务领域也大大扩展了，产权产籍管理和房屋修缮也大大扩展了。现在是面向社会、面向行业。房地产管理部门既是一个经济管理部门，又是一个行政管理部门。房地产业作为国民经济的支柱产业为什么有行政职能呢？这也是房地产业的特点所决定。其他经济部门，如冶金行业、化工行业，它的产品卖掉以后，没有一个后续的行政管理任务。电视机卖掉后，不需要进行行政管理。但房地产不行，它有产权、产籍管理。国家对房地产还有很多法规和政策，这都需要房地产部门进行行政管理。它应发挥两个方面的作用，一方面是对政府辖区内

的房地产进行行政管理，即以房地产的产权产籍为核心的各项行政管理；另一方面是对房地产业的行业管理，凡是城市内的房地产业，包括开发、经营、管理、修缮、服务的企事业单位，这些企事业单位组成行业。行业管理也就是对这些企事业单位进行管理，包括行业的发展规划。这个业务范围比过去房管部门大大扩展了。第三个不同，过去的房管部门侧重于管理型，如果直管公房管得不漏不塌就不错了，产权产籍管理范围也没有现在这么宽广。特别是过去自管房、私房没有很好管起来。现在的房地产业已转变为经营管理型，不仅要把现有的房地产管好，而且还要通过房地产在市场流通中实现它的价值，使它保值、增殖，为国家生财聚财。所以我们房地产部门不仅是一个行政管理部门，而且是一个经济部门。在政府编制系列里面它是一个重要的行政职能部门，而且在国民经济当中它也是一个重要的经济产业。特别是现在，房地产业要增强经营意识，要有经营头脑，在指导思想上要有一个转轨变型，把死物变活物。通过房地产开发经营，来为政府生财聚财。第四个不同，过去的房管部门是靠政府补贴为主，现在已逐步为政府提供一定的积累。特别是过去因土地国有化无偿划拨，只有房的经营，地的经营当时还没有条件。通过这几年来土地有偿使用，不仅重视房的经营，而且重视地的经营，房地一块儿经营，为国家提供越来越多的财政积累。

房地产业和建筑业有什么不同。国际上行业分类和国内行业分类都是把房地产业和建筑业作为两个独立行业来分类。房地产业和建筑业，既有相同的地方，就是它的作用对象相同，都是作用于不动产，开发土地和建造房子，物质对象相同。所不同的是，建筑业是第二产业，是物质生产部门。房地产业是第三产业。房地产业要作为第三产业的重点产业来发展。在房地产业再生产的运行过程中，房地产业是甲方，是发包单位，建筑业是乙方，是承包单位。房地产和建筑业既是两个有着密切联系、唇齿相依、兴衰与共的姐妹产业，又是有不同之处的两个产业。

第二，房地产部门要发挥双重职能。房地产部门既是政府管理房地产物业的行政部门，具有行政职能。又是政府管理房地产经济活动的一个经济管理部门，它有经济管理职能。具有行政管理和经济管理双重职能，这是房地产业本身固有的特点，和其他产业显著不同的就是具有双重职能。

第三，要贯彻好四项大的政策。房地产业的复苏就是贯彻了四项大的政策的结果。第一个是房屋的商品化政策。第二个是土地的有偿使用政策。第三个是住房制度改革。第四个是房地产的综合开发政策。这四个政策，我们把它叫做房地产业赖以生存发展的四大政策支柱。

第四，现在的房地产业和其他产业一样，在它的再生产过程中，有三个环节。第一个是生产环节，将自然状态的土地经过三通一平、七通一平的开发工作，变成可以用于建设的土地，再在建设用地上建造房屋与其他各类设施。房地产商品生产出来以后，就进入了第二环节流通环节。首先是由房地产经营企业来经营这些房地产商品。经营企业既包括了开发公司，也包括了现在众多的房地产经营管理企业。现在全国房地产开发公司 3500 家，经营管理企事业单位 4700 多家。开发公司也具双重职能，它既有组织商品房开发的职能，又有经营商品房的职能。在流通环节中，经营单位经营这些房地产商品，于是就出现了房地产市场。在这个市场内除了有房地产经营企业在里面活动，还有产权单位和产权人，如自管房企业不经营房地产，但它是产权人，也在市场里面活动。通过流通然后就进入第三个环节……消费环节。房地产转入用户手里后，又有着长期的行政管理，也就是以产权产籍为核心的各

项房地产的行政管理。同时房地产是耐用消费品，土地可以永远利用，房子也可用几十年、一百年，所以它有不断修缮的工作。现在随着产权的多元化，又出现了物业管理、小区管理工作。还有随着装饰热的兴起，装修装饰工作也是属于消费环节上长期要搞的业务工作。这三个环节十年来在社会上已逐步明朗。

第五，开拓六项专业性业务。第一项是房地产的综合开发。第二项是管理个人和单位的建房，主要是住宅。这两项是生产环节的两项业务。个人和单位建的房不是商品，是建了自己用的。但由于牵涉到房地产部门的行政职能，房地产部门要代表政府管理一些建房的行政、政策、法令。同时，这些房地产尽管生产时不作为商品生产，但是若干年后，就有可能要进入市场流通。所以我们也要把这项业务归到生产环节。流通环节也主要有两个业务，即第三项是要管理好房地产经营，其中包括，土地使用权出让、转让、出租、抵押。也包括了房屋的买卖、租赁、抵押。有的同志认为，土地使用权的出让不是经营，是一种法律行为。我们认为，土地出让是一项经营活动，是有期限、有代价、有偿的一项经营活动。土地出让、土地批租是一个意思。香港叫土地批租，我们叫土地使用权出让。都属于政府垄断经营。第四项是房地产市场管理，它包括了房地产的价值和价格的评估，包括了各项市场服务，如鉴证、咨询、还有一些中间服务等多方面的业务。现在各地房地产管理局都已成立了房地产市场管理机构。全国已经成立了1500多家房地产交易所。房地产市场是整个社会主义市场经济中的一个组成部分，或者说是一个相对独立的完整的市场。这是因为房地产不同于其他商品，它有六个特点：①房地产价值量大，价格很高，是超高档商品。②它是一个耐用的生产资料和生活资料，使用周期很长。③它是不动产，不可搬动。④它的所有权、使用权、经营权可以分离。⑤房地产商品是国家严格控制或垄断的一种商品。土地是国家垄断；房屋虽然可以自由买卖，但房屋的买卖受到很大限制，如住宅用房不能随意作为商业用房出售，住宅改作商业用房还要经过批准。所以，房地产市场是一个不完全开放的市场或者说国家严格控制的市場。不能提房地产市场“放开”，只能提“开放”，但管理要严格。⑥房地产既是商品，在一定范围内又有福利成分。由于有这六个特点，它是一个特殊商品，它的买卖交易活动是一个很复杂的过程，是一项很复杂的经济活动，不象其他商品买卖那样简单。它有产权管理，它的价格会随政治形势的变化，随经济形势而变化，其复杂程度不是其它商品可比拟的，所以它需要一个专门的市场，相对独立完整的市场来管理它，而且要有大量配套管理的措施，不能用工商行政管理的一般办法来管。买卖房地产首先要确权，然后才能卖，卖完了以后又要过户，这一套手续很复杂。价格评估又要考虑政治经济因素。如香港在中英联合声明签署前房价暴跌。签署后，房地产行情一下子就涨了上去。当然，我们有计划的商品经济不容许它大起大落，有计划控制它的价格，不会让它大起大落。因此，这个市场必定是相对独立的。目前分三级，国家把土地使用权出让给开发公司算一级市场。开发公司开发好土地，建造房屋后卖给用户，这是二级市场。房地产在用户之间转移，这是三级市场。一级、二级、三级房地产市场也不能分开。一级市场的价格要影响到二级、三级市场。一级市场如果抄地皮价格抄得很高，这样商品房的价格也涨得很高，价格互相影响。去年旧房交易额达到70个亿，70个亿中有相当一部分是土地收益，要制定办法加强管理，逐步把国家应得的土地收益收归国家。房和地是紧密联系在一起的，有人说这是鞋底和鞋帮的关系。房和地不可分，一级、二级、三级市场不可分，这就形成了房地产相对独立完整的市场。简单的管理办法管不了房地产交易，复杂的手续也好，交易办法也好，必须有专业部门来管。第五项业

务是以产权产籍管理为核心的各项房地产行政管理工作。产权产籍管理是房地产业所有管理工作的基础，这是上面讲的六个特点所决定的。第六项是以修缮为核心的房地产商品各项售后服务工作。现在的售后服务归纳起来主要有三大项，一个是修缮；一个是小区管理；一个是装修。特别是装修，随着装修热的兴起很有发展前途。商品房可以只搞粗装修，地面不要抹，墙面不要粉刷。然后按用户要求重新搞装修。现在我们的修缮企业资金不足；是否通过发展装修业来弥补维修资金的不足。

第六、四项基础工作。房地产业四项基础工作，第一项是房地产业的立法执法。房地产业的法制不健全，法律很少，亟待加强法制建设。第二项基础工作就是房地产的人才培训，培养一代房地产新人。第三项基础工作就是房地产金融。房地产金融和房地产业的关系极为密切。香港 30%以上的银行总贷款额是贷给建造房屋和购买房屋的。房地产业是金融业的最大客户，房地产业没有金融业作后盾就没有发展前途。开发公司没有银行贷款不行。现在要买房子没有银行贷款也不行，要搞长期抵押贷款。所以要促进房地产金融体系的发展。第四项基础工作就是房地产的科研、设计、测绘这一些技术工作，要配合有关部门抓好。

第七、房地产业的发展已给国民经济起到了很大的作用。概括起来有四个方面的作用：

(一) 能为国家创造财富。全国城市各类用房 66 亿平方米，其中一半是住宅。从土地看，市区建成区总面积 11000 平方公里，市区总面积 25000 平方公里。这个房地产财富对国民经济和社会发展能起到长期稳定的作用。

(二) 能为财政提供大量的资金。先举一个境外的例子，香港地区有一年房地产收入占整个政府财政收入的 48%，即财政收入的一半是来自房地产业。在美国、日本、香港地区房地产业都是支柱产业。日本在面向 21 世纪的日本房地产业的研究报告指出，要把房地产业发展成为可以信赖的，能够创造城市良好环境的，高附加价值的综合服务性产业。所谓附加价值就是总产值减掉原料、燃料、动力消耗。把物质性消耗都减掉，人力的消耗以及利润其他加起来就是附加价值。中国房地产业虽然发展时间不长，但已经给政府提供了大量的资金。3500 多家房地产开发公司在 1990 年完成的房地产开发工作量共 254 亿元，施工房屋面积 10492 万平方米，竣工面积 5129 万平方米，分别比 1986 年增长了 2.51 倍、1.9 倍、1.49 倍。销售商品房 2872 万平方米，销售收入 686.5 亿元。其中通过综合开发给国家政府缴纳的税金 9 个亿，还不包括开发公司给政府贡献的实物和资金。房地产交易市场也十分活跃，在七五期间我们房地产交易市场的总额达到 124.6 亿，交易面积 5833 万平方米。特别是 1990 年房产成交额 70 亿元，成交面积 2974 万平方米。1990 年一年比过去四年还高。1990 年向政府提供的交易契税 4 个亿。“七五”期间还通过向个人出售商品房回笼货币 150 多亿；房屋租金收入 160 个亿；土地转让收入 5 个亿；土地使用税收入 30 个亿；房产税收入 30 个亿；通过房地产综合开发向城市提供城市建设资金 50 个亿；向个人出售旧公房回收资金 56 个亿；向城镇居民销售建房材料和装修材料获得的直接税金收入 3 个亿。1987 年—1989 年三年中通过房地产综合开发向城市基础设施和公建配套设施提供的资金相当于这三年城市维护建设税收入的 68%。如广州体育中心一共需要 7 个亿，政府只给它不到 2 个亿。其他都是通过综合开发筹集的资金。北京亚运设施也是通过房地产开发经营的办法筹集了大量的资金。我国房地产业的发展虽然还只是初级阶段，但提供的积累已相当可观。在许多房地产发达的城市已经成为城市政府除财政外的第二财源。房地产业由于为政府作了这些贡献，它的地位也越来越高。