

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产经济学

FangDiChan JingJiXue

简德三 王洪卫 主编

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产经济学

简德三 王洪卫 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/简德三,王洪卫主编. —上海:上海财经大学出版社,
2003. 1

新世纪高校工程管理专业系列教材

ISBN 7-81049-841-X/F·724

I. 房… II. ①简… ②王… III. 房地产经济学-高等学校-教材
IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 083961 号

FANGDICHAN JINGJIXUE

房地产经济学

简德三 王洪卫 主编

责任编辑 张筱峰 封面设计 优典工作室

上海财经大学出版社出版发行

(上海市武东路 321 号乙 邮编 2000434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海市崇明县裕安印刷厂印刷装订

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷

890mm×1240mm 1/32 12.25 印张 352 千字

印数:0 001—4 000 定价:19.00 元

新世纪高校工程管理专业系列教材

编委会

顾 问

张君一 俞文青 钱永伟

主 任

储敏伟

副主任

杨大楷

委 员

(按姓氏笔画为序)

王洪卫	杨大楷	应望江
季宝红	姚玲珍	储敏伟

总 序

随着改革的深入和社会主义市场经济的建立,在我国经济管理体制和资源配置机制发生根本性变革的同时,工程项目的管理体制、管理内涵、管理方法、管理形式和管理手段等也都发生了巨大变化,项目的投资主体更加多元化,决策机制更加科学化,融资渠道与方式则向更深、更广的领域拓展。而WTO的加入,更加快了我国融入经济全球化的进程,使国内外资金的对流规模越来越大,从而扩大了工程建设规模,增加了社会对工程管理人才的需求。正是在这样的背景下,我们强烈地意识到:以国内外先进的工程管理理念、管理理论和管理方法,来培养基础知识扎实的工程管理高级人才,是摆在我们工程管理教育工作者面前的一项艰巨任务。因此,工程管理教学与研究的改革和发展已经迫在眉睫,造就新世纪工程管理人才的培养方案必须作前瞻性的筹划。

“工欲善其事,必先利其器”。工程管理人才的培养和学科专业的建设离不开优秀的教材和其他有助于教学科研的著作。为此,几经酝酿,我们决定编写这套以教材为主的工程管

理丛书。

工程管理学是一门融管理学、经济学和工程(即工程技术基础知识)于一体的新兴交叉学科。学科主要涉及的教学研究领域包括:工程管理的基本理论与方法,投资经济的基本理论与方法,工程技术知识,工程项目建设的方针政策与法规,工程决策与全过程管理,等等。学科建设的基本任务,是通过揭示工程管理活动的规律,为我国在推动社会主义市场经济的进程中制定一系列投资与建设的规划和政策,健全建设法规和构筑建设管理主体,以及进行投资估算、工程谈判、合同签订、项目融资、建设管理提供理论依据。基于这样的考虑,本丛书的编写,以工程经济学、工程项目管理学、工程造价与管理、工程合同管理、项目评估与可行性研究以及工程项目融资等内容为重点,充分发挥学科理论与实务运作相结合的优势,推动学科向经济与管理相结合、法规与建筑技术相结合、投资与建设相结合的前沿学科发展,并以外向型与国际化为依托,进一步发挥学科的工程经济、财务与会计、估价与投资分析、金融与保险、物业管理与工程监理等的优势,使学科更好地为经济建设服务,以适应新世纪国际化复合型人才培养的需要。

我国财经类高等院校的工程管理专业始建于1999年。在此之前,有关工程管理专业的课程主要分散在投资经济管理、房地产经营管理以及工商管理等学科中,由此造成了工程管理专业学科方向不明确、学科体系不完整的状况。1998年教育部颁布的《普通高等学校本科专业目录》,在学科调整时设置了工程管理专业,从而掀开了工程管理学学科建设的崭新一页。由于该专业设置的时间不长,需要探讨研究的内容很

多;同时,一个学科的建设和发展,也需要社会各界的关爱和几代人的努力。因此,本丛书在内容和体系方面,肯定还存在许多不足,恳请同行批评指正。

本丛书的编写和出版,得到了国家建设部等政府管理部门以及许多实际工作部门的大力指导和万泰集团等企业的支持,得到了兄弟院校的帮助,也得到了上海财经大学出版社的鼎力相助,在此谨致诚挚的谢意。

新世纪高校工程管理专业系列教材编委会

前 言

近年来,随着我国市场经济的迅速发展,房地产业呈现高速发展的势头,日益显示出其社会生产和居民生活两方面不可缺少的双重功能,逐步发挥其作为国民经济基础产业的重要导向作用。在住宅建设被政府确定为我国新一轮的经济增长点之一的今天,我国房地产业仍将呈现强劲的发展势头。

房地产经济的健康发展离不开理论的指导,房地产经济运行过程中出现的新问题更需要大量的理论研究和探讨,房地产学科近年来应运而生并不断发展。房地产经济学是研究房地产经济运行过程中各种经济现象、经济关系和经济规律的科学,揭示房地产经济运行的普遍规律和本质属性,它在整个房地产学科群中处于先导和基础地位。

本书由上海财经大学简德三副教授、王洪卫教授、李玉英博士和上海市政府研究室车江洪博士共同编著而成,由简德三、王洪卫任主编。写作分工如下:第一、三、五章,王洪卫、简德三;第二、四、六、七、九、十、十一、十二、十三章,简德三;第八章,车江洪、李玉英,所有章首语及小结均由简德三完成。

本书在编写的过程中,参考了大量的国内外专业教材和论文,力求达到全面、科学、新颖、系统,在此谨向有关作者深表谢意。与此同时,还得到了多方面的指导和帮助,中国土地学会常务理事王万茂教授对本书的撰写进行了悉心指导,杨大楷教授在百忙中审阅了书稿,在此一并致谢。

由于作者理论水平和实际工作经验所限,书中错误难免,敬请同行和广大读者批评指正。

作者
2002 年 12 月

目 录

总 序	1
前 言	1
第一章 房地产与房地产业	1
第一节 房地产的含义及其特性	1
第二节 房地产业的含义及其产业内涵	16
第三节 房地产经济学的研究对象、方法和任务	22
本章小结	29
复习思考题	30
第二章 房地产业与国民经济	31
第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用	31
第二节 房地产业与国民经济的关系	39
第三节 住宅业的发展与国民经济增长	44
第四节 房地产业的可持续发展	53
本章小结	61

复习思考题	62
第三章 房地产商品	63
第一节 房地产商品的价值及其属性	63
第二节 房地产商品的分类及其功能	70
第三节 房地产商品化	76
本章小结	79
复习思考题	80
第四章 地租理论和区位理论	81
第一节 地租理论概述	81
第二节 社会主义条件下的城市地租	91
第三节 土地区位理论	94
第四节 土地的区位利用	102
本章小结	107
复习思考题	109
第五章 房地产产权理论	110
第一节 房地产经济关系与产权关系	110
第二节 房地产产权	116
第三节 房地产金融产权	124
第四节 我国房地产产权制度建设展望	129
本章小结	139
复习思考题	140
第六章 房地产投资及其风险	141
第一节 房地产投资概述	141
第二节 房地产投资的风险	148

第三节 房地产投资策略的选择·····	154
第四节 房地产投资决策·····	163
本章小结·····	173
复习思考题·····	174
第七章 房地产市场·····	175
第一节 房地产市场及其结构·····	175
第二节 房地产市场的运行机制·····	182
第三节 房地产市场的供求·····	187
第四节 房地产市场的预测·····	193
第五节 房地产市场的中介服务·····	204
本章小结·····	211
复习思考题·····	212
第八章 房地产价格评估·····	213
第一节 房地产价格·····	213
第二节 房地产价格评估的方法及程序·····	230
第三节 城市土地基准地价评估·····	242
第四节 房产建筑价格评估·····	247
本章小结·····	253
复习思考题·····	254
第九章 房地产开发·····	255
第一节 房地产开发概述·····	256
第二节 房地产开发过程及其主要程序·····	258
第三节 房地产开发项目的可行性研究与项目评价·····	267
第四节 房地产开发与建筑业的关系·····	278
本章小结·····	280
复习思考题·····	281

第十章 房地产经营	282
第一节 房地产经营及其特点.....	282
第二节 房地产经营的内容及其方式.....	289
第三节 房地产营销策略.....	294
本章小结.....	300
复习思考题.....	301
第十一章 房地产金融	302
第一节 房地产金融概述.....	302
第二节 房地产金融运行.....	308
第三节 房地产保险与信托.....	316
第四节 我国房地产金融的发展.....	324
本章小结.....	330
复习思考题.....	330
第十二章 城市住宅的分配和消费与住房制度	332
第一节 概述.....	332
第二节 我国住宅分配和消费的发展历程.....	339
第三节 市场经济条件下的住宅分配和消费.....	345
本章小结.....	357
复习思考题.....	358
第十三章 房地产物业管理	359
第一节 概述.....	359
第二节 物业管理的原则、特点及主要内容	367
本章小结.....	374
复习思考题.....	375
参考文献	376

第一章 ▶

=====

房地产与房地产业

房地产也称不动产,在现实生活中,是土地与房屋财产的合称。本章作为全书的总论部分,主要阐述房地产的内涵、特性及其分类,房地产中房产与地产的关系,房地产业的基本含义与产业内涵等,从而说明作为研究房地产经济的专门学科——房地产经济学的研究对象、内容及任务。

第一节 房地产的含义及其特性

一、房地产的含义

(一) 房地产的概念

所谓房地产,是指房产和地产两个概念的结合。在不同的社会形态中,房地产始终是人类赖以生存和生活的基本条件,是一切经济活动的载体和基础。在实际经济生活中,房产和地产有着不可分割的联系,尽管其权属关系可以不一致,但作为其实物形态的反映,房屋和土地是紧紧地结合在一起的,因此,人们习惯上将房产和地产合称为房地产。

“房地产”一词有广义和狭义两种解释。狭义的房地产是指土地、

建筑物及其他地上定着物(附着物),包括物质实体和依托于物质实体的权益,即它可以从实物形态(或自然形态)和经济形态两个角度来加以阐述。当把房地产作为自然物来考察时,房地产可定义为土地和土地附着物,或者被定义为不动产,即不能移动,或一经移动,其物理、化学性质就会改变。它在现实经济生活中的表现形式主要有房屋、土地及与之相关的其他设施和建筑物等。人们若想对这些实物进行开发和利用,就必须对它们进行全面系统的技术研究。因此,作为自然物的房地产为其他学科提供了极其丰富的实物和材料。当从经济学的角度来考察时,房地产则是一种十分重要的资产,它总是在一定的社会关系中存在,表现为生产力的组成部分。此时的房地产不仅指房屋和土地,更主要的是其包含着产权、资产等权属关系的意义,即它不仅仅表现为一种物,更表现为一种权利——人们拥有的财产权利。在商品经济和市场经济条件下,房地产的财产权利有着丰富的内涵和不同的权属状态,房地产的各种经济活动的实质就是其权属(也就是产权)的运行过程。例如,广泛存在着的房地产所有权市场、房地产使用权市场、房地产抵押市场和房地产租赁市场等各种房地产产权市场就是其权属关系运行过程的反映。由此可见,经济学意义上的房地产含义有着比其自然属性更为广泛的内涵,它不仅包括土地和土地上的建筑物、附着物,而且还包括由此衍生的各种权属关系。广义的房地产是指除上述内容外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。

(二) 房地产存在的形态

从主要构成要素来看,房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但这并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物均属于房地产,都是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产存在着如下三种形态。

1. 土地

土地是人类社会赖以存在的物质条件,是一切生产和生活的源泉。它在现实中最简单的情形是一块无建筑物的空地,这块空地既可以是没有任何投入的土地,也可以是经过了人们的一定投入,如进行了土地

平整、铺设了地下管线或修筑了道路的土地；另一种常见的情形是其上已有部分建筑物或构筑物的土地。

2. 建筑物

建筑物一般是指直接供人们在其内部进行生产、生活或其他活动的场所，是经人工建造，由建筑材料、构配件与房屋设备（如给排水、采暖、煤气、消防、通讯等）组成的整体物，如住宅、商场、工业厂房以及其他各类用房等。在现实生活中，建筑物虽然都必须建造在土地上，在实物形态上与土地连为一体，但同时建筑也有很大的独立性，在许多情况下可以将其单独作为一种资产看待。

3. 房地

房地是指土地与建筑物这两种实物形态合为一体时的统称。在现实生活中，它是房地产完整实物形态的体现。

二、地产与房产的关系

房地产是指由于房产与地产的偶性，使二者紧密结合为一个有机整体的总称。所谓地产，是指未经人类劳动投入开发过的生地或荒地，与经过人类劳动投入开发过的熟地的总称。地产依其用途一般可分为：农业用地、工业用地、商业服务用地、住宅用地及其他特殊用途用地等几类。而房产有广义与狭义之分：狭义的房产是指建筑在地上或地下的各类用于生活居住的房屋，如公寓、独有住宅、职工住宅等；广义的房产则是指建筑在地上或地下的一切空间的建筑产品。按建筑产品的使用性质划分，房产包括住宅性房屋与非住宅性房屋（也有将其区分为经营性房屋与非经营性房屋）。

房地产作为房屋财产和土地财产的总称，在资产形式上属于固定资产的范畴。从法权上来说，“房产”是指建筑在地上或地下的一切空间的建筑产品的所有权。而“地产”则有双重含义：一是指未经人类劳动投入开发过的生、荒地和已经人类劳动投入开发过的熟地的土地所有权；二是指土地资源在国家政府法定有效期限内该土地的使用权，其权属内涵依国家政治制度与土地制度的不同而不同。

房地产虽然是土地财产与房屋财产的综合体,但房产与地产之间因其不同的内涵及特性而存在着如下两方面的关系。

(一)房产与地产具有相互依存的不可分割性

房产与地产的不可分割性主要体现在如下几方面。

第一,从实物形态上来说,一方面,房屋、房产或一切空间的建筑产品都是建立在土地上的,都是附着于土地并与土地连为一体的。土地是房屋的基础、依托和载体,也是房屋生产的基本生产要素。从古至今,还没有出现过不建筑在土地上、与土地相分离而独立存在的“空中楼阁”,至于现在在一些国家出现的水上房屋或建筑物也还是建筑在土地上的,因为水面也是广义土地的一个组成部分。另一方面,城市中的非农用土地作为地产,作为一种财富及一种重要的生产要素,也只有与房屋、房产等相结合或配套才能实现其价值与使用价值。另外,从实物形态形成的动态过程来说,就更能说明二者之间密不可分的关系:土地开发与房屋建造是分属于一个并行和继起的总过程中的两个不同阶段,没有土地开发,房屋就无法建造;同样,只有前者的开发,而无后续的房屋建造,土地开发也是无实际意义的,当然也就没有什么房地产可言了。

第二,从价值形态来说,房价和地价也总是结合在一起的。在经济条件下,在一宗房地产的交易中,房产与地产的价值总是结合在一起计算的。房租中包含着地租,房价中包含着地价。总之,一切空间的建筑产品,无论其买卖或租赁,其价值或价格中都会隐含着地价或地租。

第三,从房地产的交易来说,任何形式(买卖、租赁、抵押等)的房产交易,必然同时伴随着土地使用权的转移,即房产交易完成的同时,也完成了地产交易。这也就是说,在房地产经营中,房产与地产总是结合在一起进入市场的,就是单纯的地产交易也必然诱发房屋的建造和继之而来的房产交易。总之,二者相结合就形成了一个统一的经营过程。

第四,从房地产资金循环过程来说,二者也是紧密结合在一起的。地产资金循环和房产资金循环紧密相连,前者在为后者准备条件的同