

房

房地产

FANGDICHAN JINGJILUN

地产经济论

崔建华 编著



经济科学出版社

房 地 产 经 济 论

崔建华 编著

经 济 科 学 出 版 社

责任编辑：柳 敏
责任校对：王肖楠
版式设计：代小卫
技术编辑：袁 雷 刘 军

房地产经济论

崔建华 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036
总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

北京天宇星印刷厂印刷

三河德利装订厂装订

880×1230 32 开 7.5 印张 200000 字

2003 年 5 月第一版 2003 年 5 月第一次印刷

印数：0001—5000 册

ISBN 7-5058-3432-0/F·2774 定价：18.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济论 / 崔建华编著 . —北京: 经济科学出版社, 2003.5

ISBN 7 - 5058 - 3432 - 0

I . 房… II . 崔… III . 房地产经济论
IV . F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 012541 号

前 言

房地产经济是社会经济活动的重要内容，房地产市场是整个市场体系的有机组成部分，房地产业往往被视为是推动国民经济发展的主导产业之一。要了解房地产经济的理论与实务，首先必须搞清楚与房地产这一范畴有关的几个基本问题。

一、房地产的概念

什么是房地产？这似乎是一个最简单不过的问题。其实不然，房地产可以从许多不同的角度和层次给予解释。这里我们把它作为一个物质的概念来看待。一般而言，房地产是指土地以及固着于土地的与土地不可分离的部分。这些与土地不可分离的部分，包括建筑物、树木、草地等各种具体的表现形式。从物质角度看，与房地产相关的概念主要有三个：土地、改良物和固定附着物。

1. 土地

从狭义的角度看，土地一般是指陆地；而广义意义上的土地则包括了地球表面的各种情形，如陆地、海洋、河流、湖泊、沼泽等。在房地产经济活动中，有时会讨论到“土地灭失”的情

2 房地产经济论

形，这显然说的是陆地；很明显，广义意义的土地是不灭的。

在房地产的经济活动中，经常会出现如下的命题：“这块土地的所有者是 $\times\times\times$ ”，或者说“这块土地是属于 $\times\times\times$ 的”。那么，该所有者究竟拥有土地的那些部分呢？土地是一个立体的概念，包括地表、地表以下和地表上空三个部分，即土地开始于地中，经过地表，再持续到空中。一个土地所有者是不是拥有这三部分的所有权则取决于一个国家与房地产、自然资源、文物以及空间管理等有关的制度和政策安排。例如，在我国，地下资源、文物等的所有权和土地的所有者就可能不一致，尤其是农村集体所有的土地更加明显。在欧洲许多国家，土地所有权与地下资源的所有权也是分离的，国家规定地下资源属于政府，土地所有者开采地下资源要向政府购买开采权或者将出售所开采的资源的收入与政府分成。随着现代工业和交通的发展，地表以上一定高度以外的空间一般也不为土地所有者所有。因此，对土地概念的准确把握是很重要的。

2. 改良物

改良物是提高土地的品质，使土地更能满足人们生产生活需要的物质。这里最关键的是，改良物与土地具有不可分性，也就是说，改良物附属于土地，已经成为土地的一部分。房屋、道路、树木、草地、水电管线一般均可看成是土地的改良物。

3. 固定附着物

这里主要所指的是，某种可以移动的物品一旦通过某种方式依附于房屋或土地上，则该物品成为不动产。例如，木材、水泥、玻璃等建筑材料本来是动产，而它们一旦变成建筑物的组成部分后，则从动产变为了不动产。一种物品是否是固定附着物，

可以通过许多的途径来检验：

第一，看附着方式，即物品怎样附着于土地上。把沥青浇注成道路，沥青的这种附着方式使它成为土地的一部分。相反，放置在住宅内的家具、家用电器、服装等并不构成房地产的组成部分，因为它们不是永久性地固定在土地上。

第二，看物品的适用性，即物品是否只适用于某一特定的房地产。例如，钥匙一般视为是房地产的一部分，因为钥匙往往是为特定的房屋设计的或者它只适用于某一特定的房屋。

第三，看房地产经济活动中各方所达成的契约。例如，在房屋租赁契约中可能约定，承租人所安装的物品不属于固定附着物；在房地产的买卖契约中，也可以事先约定出售方要搬走的动产。

二、房地产的性质

1. 房地产的自然性质

所谓自然性质，也就是和社会经济形式无关的房地产的物理性质。当然，这些物理性质与后面所提及的经济性质具有一定的联系。

(1) 自然位置的固定性，即地块不能发生位移。虽然树木、土壤、矿石可以通过人工挖掘或自然力量发生移动，但是地块依然保留在原来的位置上。因此，房地产又叫不动产。这一特性使土地的利用形态受到位置的严格限制。

(2) 恒久性，即不灭性。土地是不灭的。今天的人们仍然在耕耘着具有上千年耕作历史的土地。一般的物品，即使是最谨慎的使用和管理，在经历一定的时期以后，都难免损耗殆尽，最终

4 房地产经济论

丧失其用途和价值。而土地只要以普通的注意加以利用，则其生产力或利用价值不会消失。

(3) 个别性，即异质性。机器制造的某种产品也许可以标准化，两个这样的产品可以完全替代；同一公司等面额的股票也可以相互替代；而两宗房地产之间不可能实现完全的替代，至少它们坐落的位置是有明显差异的。根据现代经济学原理，差异产生垄断，因此，房地产的个别性导致每一特定的不动产都具有一定的垄断性。

2. 房地产的经济性质

(1) 土地的稀缺性。稀缺性是经济学中一个重要的概念，它的基本含义是：与人们的需要相比较，供给的数量相对不足。土地的稀缺性主要是因为土地数量的固定性而产生的。很明显，一个国家土地数量的多少，是由其领土边界所决定的。在一个国家的不同区域内，土地稀缺性的程度并不一样。在经济发达、人口稠密的大城市，土地的稀缺性程度最高，而在广大的农村或偏远地区，土地的稀缺性程度就低得多。土地的稀缺性也促使人类更加有效地利用土地，例如高层住宅楼就可以在节约土地的同时为更多的家庭提供住房。

(2) 用途的多样性。一块土地，可以有不同的用途，如住宅用地、商业用地、工业用地、道路用地等等。在同一用途之下，又可以有不同的具体利用方式，如住宅用地上可以建平房，也可以建多层或高层住宅。在市场经济社会，土地的使用存在着竞争机制，形成竞争式土地使用的格局，并使得土地利用体现出大体相同的现象。例如，在大城市里，从市中心往郊区延伸，土地利用的大致顺序是：商业用地—住宅用地—工业用地—农业用地。

(3) 社会经济位置的可变性。城市规划、土地利用规划等都

能使自然位置固定不变的房地产的价值发生相对的变化。当政府决定在城市的某个地方修建火车站时,那么该地方的社会经济位置明显提高。房地产经济活动的主体一般都有位置偏好,而该偏好所针对的往往是社会经济位置。在城市中,通往郊区的高速公路和轨道交通的建设,会极大地提升郊区的吸引力,使郊区房地产的价格上扬。

(4) 市场的区域性。能够移动的商品可以形成国内甚至于国际统一市场,各地方的价格差异不大。由于自然位置的固定,使得房地产不可能形成统一市场。房地产市场基本上是以一个城市作为范围而存在的。因此,房地产的价格差异几乎是所有商品中价格差异最大的,价格层次特别分明。以我国新建商品住房每平方米出售的平均价格水平为例,处在第一层次的北京、上海、广州等城市为 4500 元~5000 元,而处于低层次的许多中小城市不到 1000 元。

(5) 政府干预性。房地产行业是受政府干预影响比较大的行业之一。政府可以运用城市规划来规定土地的用途,限制建筑密度、建筑物的高度甚至外观、绿地率等;为满足社会公共利益的需要,政府可以行使行政征用权征用土地,如政府征地兴建高速公路等;政府也可以通过宏观的财政政策和货币政策,调控房地产的发展规模、速度与方向。

(6) 合并与分割的可能性。房地产可以因为其买卖、征用、继承、赠与、占领以及企业破产、兼并、合并、重组等众多原因而进行合并或分割。

三、房地产的分类

房地产的类别是比较复杂的。从不同的角度出发,就会有不

同的分类结果。这里主要是对土地和房屋进行基本的划分。

1. 土地的分类

依据土地的开发利用程度，土地可以分为过生地、生地、熟地和过熟地。过生地一般是指还没有开发利用的荒地，它们往往位于远离城市的地方，何时开发利用是个未知数。生地是已经纳入城市规划或已经完成规划的土地，一般位于城市建成区的周边地带，具有较高的投资价值和升值潜力。熟地是已经进行了一定的投资开发、可以在其上建设建筑物的土地。过熟地是那些已经完成全部开发过程的土地。

按照土地与城市经济的关系，土地可以分为农村土地和城市土地。城市土地是指市、县城、县属建制镇行政区划内和工矿区范围内的土地。根据我国《城市用地分类与规划建设用地标准》的规定，城市用地分九类：居住用地、公共设施用地（包括商业用地）、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地、特殊用地。

根据权属关系，我国的土地分国有土地和集体土地。其中城镇土地为国家所有，农村土地为集体所有。

2. 房屋的分类

按照房屋功能用途的不同，房屋可以分为如下主要的几种：住宅、工业厂房和仓库、商场和商业店铺用房、办公用房（即写字楼）、宾馆饭店、文体娱乐用房、政府和公用设施用房、多功能建筑（即综合楼）。

根据建筑结构即房屋承重的主要结构的差异，可以将房屋分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和其他结构五类。钢结构的房屋的承重的主要结构是钢材材料建造的（包括悬索

结构)；钢筋混凝土结构房屋是指全部或承重部分为钢筋混凝土结构；砖混结构房屋是具有部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构；砖木结构房屋是指承重的主要结构是用砖和木材建造的；不属于以上四类结构的建筑物，如窑洞、竹楼、石屋等，可以归入其他结构之中。

依据房屋所有权的归属，可以将房屋基本划分为公有房物和私有房屋。公房包括直管公房和自管公房。直管公房是由国家各级房地产管理部门直接经营管理的国有房产；自管公房是由各机关、团体、企业事业单位自行经营管理的国家所有或集体所有的房产。随着我国的对外开放，外国政府、公司、社会团体、国际性机构和外国侨民拥有的房产可以称为外资房产。

目 录

前言	(1)
第一章 中国城镇住房制度改革	(1)
第一节 改革前的中国城镇住房制度	(1)
第二节 住房商品化	(4)
第三节 公有住房的出售与提租	(8)
第四节 住房公积金制度	(11)
第五节 住房分配的货币化	(15)
第六节 城镇住房制度改革的难点	(19)
第二章 土地使用制度	(29)
第一节 国有土地使用权的出让	(29)
第二节 国有土地使用权出让的方式与年限	(35)
第三节 国有土地使用权出让合同	(40)
第四节 土地用途管制制度	(44)
第三章 房地产投资	(51)
第一节 房地产投资概述	(51)

2 房地产经济论

第二节	资金筹措与筹资方案的选择·····	(59)
第三节	房地产投资的风险·····	(67)
第四节	房地产投资决策的原则·····	(73)
第五节	房地产投资决策的方法·····	(78)

第四章 房地产开发····· (87)

第一节	房地产开发的基本程序与主要参与者·····	(87)
第二节	房地产开发的可行性研究·····	(92)
第三节	城市规划与房地产开发·····	(96)
第四节	房地产开发项目建设的招标与投标·····	(104)
第五节	工程建设合同·····	(110)
第六节	工程监理和工程验收·····	(116)

第五章 房地产市场····· (123)

第一节	房地产市场概述·····	(123)
第二节	商品房的销售、价格与广告·····	(130)
第三节	房地产转让与房屋租赁·····	(139)
第四节	房地产抵押·····	(146)
第五节	个人购房·····	(149)
第六节	房地产营销·····	(158)

第六章 房地产价值评估····· (166)

第一节	房地产价值评估的原则和程序·····	(166)
第二节	收益还原法·····	(172)
第三节	市场比较法·····	(183)
第四节	成本法·····	(190)
第五节	房地产估价的其他方法·····	(197)

第七章 物业管理.....	(203)
第一节 业主.....	(203)
第二节 物业管理合同与内容.....	(210)
参考文献.....	(216)

第一章

中国城镇住房制度改革

第一节 改革前的中国城镇住房制度

我国的城镇住房制度改革是从 20 世纪 80 年代初开始的，1988 年 2 月 25 日《国务院关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》文件的发布，标志着全国性房改的启动。因此，这里所说的“改革前”大体是指 1949 年新中国的成立到 1988 年的这段时期。构成改革前我国城镇住房制度的三个基本方面是：住房公有、实物分配、居民承租。

一、住房公有

1949 年以前，我国城市房屋中私有房屋占主要的部分。例如，北京市在解放时，全市房屋总间数的近 77% 为私人所有，共约 92 万间。住房公有是在建立社会主义经济制度的过程中所追求的目标，因此，我国的住房制度经历了一个由“私房”到

2 房地产经济论

“公房”的转化过程。当时所提出的原则是，对城市房屋私人占有制的社会主义改造，基本上应当按照对资本主义工商业的社会主义改造的政策原则进行。对城市私人房屋占有者用类似于赎买的办法，即在一定时期内给以固定租金逐步改变他们的所有制。20 世纪 80 年代中期，我国城市中私有住房占全部住房的比重一般不到 10%，形成了公有住房（包括直管公房和自管公房）占绝对大多数的格局。

二、实物分配

城市居民的住房是由其所在单位“分房子”所得到的。这是一种直接的实物分配模式。居民个人所在单位有义务和责任为其成员解决住房问题。住房实物分配的内在运行机制是“打分排队”制，而影响分数的主要因素有年龄、工龄、职务、职称等。在实际操作中，要制定一个详细的计分规则是一个很复杂的事情，而且也不是每个人都完全认同制定出来的规则，甚至可以说，不可能存在一个被单位内所有人完全认同的规则。因为，在一个单位内部，存在着许多的群体，而每一个群体都希望对自己有利的因素能在“分房子”计分的过程中起比较大的甚至决定性的作用。这可以称为住房实物分配过程中的“群体倾向”。例如，管理者的“群体倾向”是职务因素；知识群体的“群体倾向”是学历、职称因素。人们说“××教授的住房条件不好”时，其实本质上是说他具有教授的职称，因而应该住更好的房子。这肯定不是从年龄角度看问题的，因为和该教授年龄相当的人住房条件可能更差，但并不会引起人们的注意。

“打分排队”制中分数还制约着个人实物选择权的大小，也就是说，“分房子”时排在第一位的人可以在所分配的住房中随

意选择，他的选择权是最大的；排在最后一位的人的选择权为零。现代经济学中所言的心理感受、快乐和痛苦，在住房的实物分配中得到了充分的体现。例如，某大机关要分配 300 套住房，通过打分来排队，决定谁可以获得住房，那么排在第一位的人和排在第 301 位的人的心理是完全不一样的。

三、居民承租

城镇住房的所有权要姓“公”，而住房的使用和消费是由分散的个人（家庭）进行的，因此，住房的所有权与使用权必然要发生分离。租赁就是两权分离的体现。前面所分析的“分房子”实际上是国家或单位把住房出租给个人（家庭）。

租金是住房所有者经济利益的实现方式。1949 年以后，我国对公有住房的租金在不同时期有不同的认识和做法，但总体情况是，在上下波动中呈现明显的下降趋势，并最终定位于低租金上。1949 年 8 月 11 日《人民日报》的“新华社信箱”在回答有关问题时指出：“由人民政府出租这些公共房屋所收得的低额房租，主要是用来作公有房屋整理修补的基金，如有多余，并用于扩大城市建设。”这一点发展到后来就是对“以租养房”的确认。^①实际上并没有实现“以租养房”。20 世纪 50 年代中期房租开始降低。例如，北京市在 1957～1958 年间出现新中国成立后房租的第一次陡降。这一现象很快被高层注意到。周恩来总理在中共八届三中全会上指出：“必须适当提高职工住公房的收费标准，租金一般应包括折旧、维修、管理三项费用。房租一般应占

^① 参见 1951 年 3 月 31 日政务院《关于进一步整理地方财政的决定》，1953 年 8 月 31 日《中央国家机关工作人员住用公家宿舍收租暂行办法》。