

FANG DI CHAN JIA GE

房 地 产 价 格

主 编 王 彦

副主编 张宏明 沈久淦



中国物价出版社

房 地 产 价 格

主 编 王 彦

副主编 张宏明

沈久澍

中 国 物 价 出 版 社

(京)新登字第 098 号

房 地 产 价 格

王 彦 主 编

*

中国物价出版社出版发行

新华书店经销

河北省蔚县印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 32 开 8.5 印张 190 千字
1992 年 9 月第 1 版 1992 年 9 月第 1 次印刷

印数:1—10000 册

ISBN7—80070—153—0/F·142

定价: 6.00 元

前 言

随着我国经济改革步伐的加快,特别是邓小平同志南巡讲话精神的贯彻,各地的房地产市场非常活跃,房地产交易数量迅速增加。在这种新形势下,国家既要保护房地产业这种积极兴旺的发展势头,又要对我国房地产市场的发展方向、房地产市场交易行为加以正确引导。因此对房地产市场,特别是对房地产价格进行有效的管理,是当前市场管理、价格管理的一项重要任务。为加强房地产价格管理,提高房地产价格管理干部的业务素质,在国家物价局干部培训中心的组织下,我们编写了这本《房地产价格》,作为对房地产价格管理干部进行业务培训的试用教材,也可供从事房地产经济研究、管理的理论工作者和实际工作者阅读。

本书着重于房地产价格基本知识的介绍。从理论上,阐述了房地产市场、地价与地租、房价与房租等基本理论知识;从业务知识上,介绍了地价、房价、房租、房地产评估价格知识,特别是侧重于介绍各种房地产价格的计算方法和计算过程。为了进一步帮助读者提高房地产价格管理的政策水平和操作技能,本书还编纂了我国近年来有关房地产市场、房地产价

格、住房制度改革的政策、法规,并选编了一些房地产价格管理工作中常用的表格资料,以便于读者参考。

各章各部分执笔者为:沈久澧——第一章、第四章;张青——第二章;王彦——第三章、第四章第四节、第五章;蔡立军——地产政策法规;王卫——房产政策及住房制度;张宏明——附录。全书最后由王彦、张宏明总纂、定稿。

本书在编写过程中,参阅了已经出版的各类房地产专业书籍和资料,吸收了房地产价格方面的研究成果,得到了有关部门和同志的大力支持,在此一并表示感谢。由于我国的房地产价格管理目前是一项较新的工作,许多理论和实践工作尚处于探索、总结阶段,这就给编写本书带来一定的难度,加之编写时间仓促,编者水平有限,书中难免有不尽人意之处,希望广大读者批评指正。

编 者

1992年8月

目 录

第一章 绪论..... (1)

第一节 房地产业与房地产市场..... (1)

第二节 房地产业在国民经济和城市经济中的地位和作用 (10)

第三节 我国房地产业的发展现状 (14)

第四节 房地产价格及其改革的必要性 (16)

第二章 土地价格 (20)

第一节 马克思主义的地租理论 (20)

第二节 社会主义城市地租 (35)

第三节 土地价格的基本概念及种类 (43)

第四节 影响土地价格的因素 (49)

第五节 土地价格的计算方法 (57)

第三章 房产价格 (63)

第一节 房产价格的概念和种类 (63)

第二节	房产价格构成	(69)
第三节	房屋建筑价格的确定和形成	(79)
第四节	房屋销售价格	(100)
第五节	房租	(114)
第六节	房屋租买比价	(127)
第四章	城市房地产交易市场	(132)
第一节	社会主义房地产交易市场的特征	(132)
第二节	我国城市房地产市场的现状	(134)
第三节	我国城市土地市场模式	(145)
第四节	城市房地产市场管理	(151)
第五章	房地产价格评估	(161)
第一节	房地产价格评估的概念与业务范围	(161)
第二节	房地产价格评估程序	(165)
第三节	地产价格评估方法	(172)
第四节	房产价格评估方法	(191)
第六章	房地产政策法规	(202)
第一节	地产政策法规	(202)
第二节	房产及住房制度改革政策	(232)

第一章 绪 论

第一节 房地产业与房地产市场

一、房地产及其产权关系

房地产,从广义上讲,是房产与地产的总称,指国家、集体及个人所拥有的房屋和土地。但若在我国房地产业目前的业务范围而言,它包括归国家所有的城镇生产性或非生产性用地——城市地产及附着在其上的城镇生产、生活用建筑和辅助设施——城市房产。农村生产用地、用房及宅基地等不属城市房地产业的业务范围。国家有偿征用农村土地用于城镇建设时,只有所有权转让过程结束后,才纳入城市房地产业的经营范围。由于城镇规模的不断扩大,国家或国家批准后由房地产开发部门有偿征用农村土地,应建立在合理确定农村土地价格的基础上。研究农村土地价格,同样是本书的重要内容之一。

城市地产是国家所有用于城镇建设和开发的土地资产,分“生地”和“熟地”。“生地”指未经过人类改良的纯粹自然物的土地。“熟地”则是在“生地”上投入人类劳动从而具备一定承载条件后形成的土地,也称建筑用地或建筑地段。现代城镇建设所需的土地,必须具备通路、通上下水、通电、通气、承压

等工程条件,为此,就要向土地投入人类劳动和人工不动产。只有当这些工程完成后,这块投入了人工不动产的土地——“熟地”,才能成为可构筑房屋或其它建筑物的土地。

城市房产是附着在建筑地段上具有不动产性质的生产性或非生产性固定资产,包括工业厂房、居民住宅、交通及市政工程、商业和科教文卫设施及各种公共事业所需的建筑构筑物、辅助设施。

由上,完整的城市房地产包括三个层次:作为纯粹自然物的土地——生地;在“生地”中投入人类改良劳动和不动产而形成的建筑用地——熟地;人类在建筑用地上构筑的各种建筑物及辅助设施——房产。由于我国房地产各层次的产权关系有不同的特征,从而使它们的流转方式和价格形成也呈现不同的形式。

房地产构成的三个层次,使房地产的产权关系也包括三个部分:“生地”产权关系;投入土地的人工不动产产权关系和房产产权关系。我国城市房地产产权关系有以下主要特征:

1. 城市土地所有权属于国家,国家可以有限期的把“生地”或经过改良后的“熟地”有偿出让给全民所有制单位、集体所有制单位、外商、外资企业,甚至包括个人使用。在规定的出让期限内,国家只保持土地所有权。我国城市地产所有权主体是单一的。

2. 在国家地产使用权出让有效期内,取得土地使用权的受让人,仍可以出售、出租、交换等各种方式将土地使用权转让。我国城市地产使用权的主体是多元的。

3. 在国家地产使用权出让期限内,获得土地使用权的单位和个人,必须依法对土地进行改良,或构建建筑设施,形成

各种人工不动产,并拥有对这些投入的人工不动产的所有权。这种所有权是可以买卖、变更的。因此,我国城市房地产产权关系中,在土地使用权出让期限内,“生地”的所有权主体是单一的,只能是国家。而投入“生地”的人工不动产和房产的所有权主体则是多元的。

4. 要开发和利用房产,拥有对房产和投入土地的人工不动产的使用权,必须首先拥有对土地的使用权;反之,在土地使用权出让期限内,当发生人工不动产和建筑设施的所有权或使用权在不同使用者之间转移时,土地使用权也必然随之转移。因此,尽管房地产不同层次所有权行为的主体不是同一的,但使用权行为的主体通常是一致的。

房地产是重要的生产要素。随着我国社会主义商品经济的迅速发展,经济改革的不断深化,产业结构的不断调整和改善,房地产与其它生产要素之间的组合方式必然会不断地产生变革。这种变革并不是在有形实体上移动房地产,而是房地产产权关系的变更。根据我国房地产产权关系的特征,城市房地产所有权和使用权的转移主要有以下几种形式:

1. 土地使用权有偿、有期限地出让。

土地使用权出让,是指国家以土地所有者身份将土地使用权在一定年限内有偿出让给土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用出让金。土地使用权出让,实现了土地使用权与土地所有权的分离,形成了土地使用权的第一次转移。土地使用者在签定出让合同并按规定期限支付土地出让金后,按规定办理有关手续即取得土地使用权。土地出让金列入财政预算,由中央财政和地方财政按比例分成,主要用于城市建设和土地开发。出让通常采用协议、招标或拍卖等形式。土

地使用权出让年限主要依据各类建筑物折旧率或折旧年限、房地产的经济效益和社会效益、吸引投资、调整产业结构等因素确定。我国土地使用权出让的最高年限为居住用地 70 年,工业用地 50 年,文、教、卫、科技、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐、综合或其它用地 40 年。

2. 土地使用权转让。

土地使用权转让是土地使用者将土地使用权再转让的行为。即原土地使用权受让方对已经获得土地使用权的土地投入一定资金进行开发后,通过有偿的转移、出售、交换和无偿赠予等方式,把土地使用权连同地上附着建筑物转让给新的受让者。新的受让者则在出让合同规定的剩余年限内承袭原受让者与当地政府建立的土地使用权受让双方的经济关系和相应的权利义务。土地使用权的转让,是土地使用权的再转移,是地产资源的重新配置,有利于产业结构的调整和经济效益的提高。

3. 土地使用权出租。

土地使用权出租,是指取得出让合同的土地使用者作为出租人,将土地使用权随同地上建筑物及其它辅助设施租赁给承租人使用,并由承租人向出租人支付租金的行为。出租的地块必须是按土地出让合同规定的期限和条件,经过投资开发利用的土地。否则,不允许转让或出租。在我国,脱离对房地产有形实体的开发利用,专事土地使用权的倒买倒卖——炒地皮,是不允许的。

4. 土地使用权抵押。

土地使用权抵押,是指债务人或第三人(抵押人)以经过出让或转让方式取得的土地使用权作为债权担保。如可以作

为向银行或其它金融机构的贷款抵押或其它债务抵押等。当债务人不能履行债务时，债权人有权处分抵押物并从处分抵押物所得价款中优先得到补偿。由于房地产开发贷款数额巨大，周期长，并有一定风险，所以必须提供一定的财产作为债务人返还贷款的担保。房地产抵押贷款是国际上通用的作法，它为大型经济开发项目获得银行贷款提供了物质保证。

5. 无偿划拨房地产的转让，出租和抵押。

在我国，房地产的使用权曾长期实行无偿划拨的方式，各种土地使用者通过由国家无偿划拨的方式取得了房地产的使用权。如果使用者是公司、企业或其它经济组织与个人，并领有国有土地使用证，具有地上建筑物及其辅助设施的产权证明，那么，在与国家补签出让合同和补交土地使用权出让金后，同样也可以有偿转让、出租、抵押土地使用权和建筑物，其作法和原则与上述几种形式基本相同。

6. 国家建设征用农村集体地产。

国家建设征用农村集体地产，通过由获得土地使用权的建设单位向农业集体经济组织支付一定的土地征用费，而将农村集体土地所有权变更为城市国有土地所有权。在社会主义商品经济条件下，不同土地所有者之间存在的物质利益关系，都要用商品货币形式表现。土地是农业集体经济组织的必要生产条件。为了集体经济自身的利益，土地所有权和使用权转移他人时，必然要求在一定程度上获得可以替换土地的另外的生产条件。这个生产条件无论其具体物质形式如何，在商品经济条件下，总会表现为货币形式的资金。国家法律不允许把土地作为商品进入市场自由买卖。但国家通过有偿征用农村土地，从而变更土地所有权的过程，实际上已经赋予土地商

品属性。土地的征用过程实际上是两种财产的转手,地产由农业集体经济组织转移到国家;资金由国家或获得土地使用权的建设单位转移到农业集体经济组织。这种转移是否应遵循商品等价交换原则,土地征用费怎样合理确定,是当前城市建设征用土地过程中矛盾的集中点。土地征用费一般由土地补偿费、土地投资补偿费和安置补助费三部分构成。

另外,城市房地产产权关系的转移方式还有以土地使用权作为合作条件或入股资本,城市房产出售、出租等形式。

城市房地产所有者与使用者之间、不同的使用者之间产权关系的多样化,造成了房地产产权转移方式的多样化。当这些产权转移都采取有偿的原则进行时,房地产的不同层次及不同的转移方式,也必然使房地产价格或货币补偿的形式多样化、复杂化。合理确定房地产价格是促使房地产产权转移正常进行、实现最优配置的重要条件。房地产价格不仅是国家房地产管理机构和各类房地产经营机构研究的内容,作为整个国民经济价格体系的一个有机组成部门,也是各级物价管理部门应认真研究和参与领域。

二、房地产业和房地产市场

房地产业是商品经济发展的必然产物,它随着商品经济的发展而不断地发展壮大。从世界经济的发展进程看,工业化、现代化及伴随出现的城市化无不对土地和建筑产品产生着旺盛的需求,从而为房地产业的发展提供了广阔的天地。在西方一些商品经济发达的国家,房地产业已经成为社会经济中最庞大、最活跃、最重要的支柱行业。美国房地产业创造的价值约占国民生产总值的 $1/4$ 左右。1987 年房地产业创造了

1. 1 亿美元的产值,占当年国民生产总值的 23.5%。香港 1981 年房地产业向政府提供的积累达 170 多亿港元,占当年财政收入的 48%。房地产业的发展,对整个社会经济的高速发展有不可低估的作用,在国计民生中占有重要的地位。

在我国房地产业,不是一个新兴的行业,解放前就存在。中华人民共和国成立后,在全国各地普遍设立了房地产管理部门,由这些部门进行房地产管理工作。但是,由于对社会主义制度下房产与地产是否是商品,是否是生产和经营的对象等问题认识不清,房地产业并没有被当作独立的经济产业加以发展。长期以来,我国房地产管理部门对房地产的管理,主要是一种行政管理。真正认识到房地产业在国民经济中的重要作用,把其作为独立的经济产业和经济部门来加以扶持和发展,开展各种经营活动,不断建立和完善房地产交易市场,则是从经济体制改革后才开始的。

房地产业是从事房屋和土地开发经营的独立的行业。具体说,它包括以下一些内容:

1. 房地产的开发和再开发。包括征用土地,拆迁安置,委托规划设计,组织建设开发(即一般说的城市房地产的第一次开发)以及对旧城区土地的更新改造和再开发(即城市房地产的第二次开发)。

2. 房地产经营。包括土地使用权的出让、租赁、抵押,以及城市房屋的买卖、租赁、抵押等经济活动。

3. 房地产的维护与服务。主要包括城市房屋及公共设施、设备的保养、维修,不断为使用者提供安全、卫生和优美的环境等。

4. 房地产交易市场的调控与管理。即建立和不断完善房

地产交易市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场,制定合理的房地产价格,建立和健全房地产法规,以实现国家对房地产市场的调控。

由于采用的标准和对房地产业含义认识不同,世界各国对房地产业在产业分类中的划分方法是不同的。联合国制定的《国际标准产业分类》中,把全部经济行业分为十类,其中建筑业列为第五类,而把房地产业和经营服务业列为第八类。我国国家计委、经委、统计局、标准局 1985 年联合发布的《国民经济的行业分类及代码》中,将经济行业划分为十三个门类,其中建筑业列为第四类,房地产业列为第七类。1985 年 4 月 5 日国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中,从主产业分类的角度,把建筑业列入第二产业中,把房地产业列为第三产业第二层次的服务部门。由上虽然房地产业和产业分类中排列顺序不同,但可以看出,不管哪种分类方法,房地产业都被认为是一个独立的经济产业。

房地产业既然是一个独立的经济产业,它的发展必然要涉及到市场问题。只有将房地产业的经营范围纳入整个社会主义市场体系之中,不断健全和完善我国的房地产交易市场,房地产业才能成为国民经济的支柱产业。

房地产市场是通过买卖、抵押、出租等形式,有偿转让土地使用权和房屋所有权的交易场所,是实行土地资源和房屋住宅商品化,把土地和房屋等人类生产和生活的最基本要素纳入商品经济轨道的必要条件。我国社会主义商品经济的发展,客观上要求建立和培育社会主义的房地产市场体系。

社会主义的房地产市场体系是建立在生产资料公有制基础之上的,虽然其形式与资本主义的房地产市场有相似之处,

但在对一些问题的认识和实际作法上存在着本质的差别。房地产市场包括地产市场和房产市场。目前,人们普遍承认住宅属于商品的范畴,住宅市场在社会主义初级阶段是现实存在的。但对于土地是否是商品,是否存在土地市场则有不同的看法。

其一,认为土地是商品,应该实行商品化经营。首先,我国无论国家征用农村土地时支付的土地补偿费,还是国家向使用单位出让使用权和使用单位之间转让、抵押、租赁使用权时存在的各种有偿形式,事实上已是一种土地的商品化经营;其次,土地作为主要的生产要素,无论作为所有者权益的体现还是真实反映土地收益的变化,也只有通过商品化经营来实现。土地实行商品化经营是房地产业发展及房地产市场形成的最基本条件。

其二,认为土地不属于商品。理由是:作为纯自然物的土地,自然可以是人类的劳动对象,有使用价值,但它不是人类劳动的产物,没有价值。城市土地虽然经过人类改良而投入了劳动但以此来推断土地是商品,理由也不充分。人类对土地的改良,如“三通平”只是改变了地表、地貌,所形成的价值转移到建筑物上去了,土地本身的价值没有增值。而且,我国城市土地国有,宪法明文规定不许自由买卖,不能实现真正意义上的交换。土地管理中虽然也实行了一些商品化的形式,但并不等于土地商品化。

其三,认为无论是否承认土地是商品,都应本着现实的、实事求是的观点去看待问题。要研究怎样对社会主义经济的发展有利,特别是现阶段要考虑对住房制度改革是否具有推动作用。既然在土地是否具有价值的问题上存在共同点,既然

价值现实存在,那么土地已具备了商品的基本属性。现阶段我国土地市场实际上是存在的。土地作为一种生产要素,是现实生产力的一个组成部分,其价值不容忽视。另外,从房地产业结构来看,由于土地和房屋不可分割的关系,也说明土地市场是存在的,无非是存在着土地所有权与使用权、土地所有权与房屋所有权在一定程度上的分离。即土地归国家所有,但在一定条件下可以有偿使用,房屋所有权则可以归国家、企业或个人所有。

正是由于在土地市场的存在与性质这个带根本性的问题上存在着认识上的分歧,使我国房地产市场的建立和发育受到很大的影响。发展我国房地产业的关键是改革不合理的土地管理制度和住房制度。改革土地管理制度和住房制度的关键是合理确定土地和房屋的租金与价格。而合理确定地租地价与房租房价的关键,则在于明确土地、房屋的商品属性,从真正意义上实现土地有偿使用和房屋住宅的商品化。

第二节 房地产业在国民经济和城市经济中的地位 and 作用

一、城市房地产业是城市存在和发展的物质基础

城市社会是在城市土地这一特定空间上建立和发展起来的。人们利用城市土地进行城市建设、修道路、建工厂、造房屋住宅,从事政治、经济、文化活动。如果没有住宅,缺乏维持劳动力再生产的基本物质条件,社会生产就无法进行;如果没