

李秉濬等 编著

城市房地产业经营概论

厦门大学出版社

城市房地产业经营概论

李秉濬等 编著

厦门大学出版社

责任编辑
封面设计 林长华

城市房地产业经营概论

李秉濬等 编著

厦门大学出版社出版发行

龙海县教育印刷厂印刷

开本787×1092 1/32 13.625印张 292千字

1989年4月 第1版 1989年4月 第1次印刷

印数 1—2000册

内 容 简 介

我国在改革开放以前，城市房地产业几乎没有经营可言，只有通过行政手段进行管理。土地通过拨给手段而无偿使用，房产只有投资而几乎没有回收，这既不讲究经济效益，而且在社会效益上也弊端百出。本书借鉴香港和外国关于房地产业的经营经验，对我国房地产业经营体制及其机制的改革进行探讨，分别就地产和房产的经营理论进行概括，对房地产业的综合经营管理提出建设性的意见，又分析了房地产业经营与金融和财政的密切关系。全书观点鲜明，深入浅出，通俗易懂，可供财经院校作为课本和实际工作者业务进修的读物。

前 言

房地产业的经营,作为一个学科而独立探讨,它是一门年青的学问,可是,利用土地进行生产和生活,在土地上营筑以御自然的威胁,却是与人类有同步的历史,照理,房地产经营学应该是人类有文字和科学研究以来就成为第一个探讨的内容。之所以至今还是年青的学问是因为房地产经营学在科学分类上,它是房地产经济学的一个分支,房地产经济学又是经济学中的一个部门经济学。经济学是商品经济高度发展的产物,商品经济虽有很早的历史渊源,但它获得高度发展则是资本主义制度产生以后的事情。房地产作为商品而成为一个行业来进行经营,相对于其它日常商品来说,那则是更迟的事情。所以,把房地产经营作为科学探讨的客体,为时较晚就不足为奇了。

尽管它进入科学研究的领域姗姗来迟,但它一出现就受到经济学界的青睐,人们对探索房地产经营的规律性,期望从中找寻提高房地产经营的经济效益和社会效益。寄予极大的兴趣和精力。在商品经济越发达的国度内,它们对房地产经济学、房地产经营学的研究就越加热闹,并在研究成果上就越加丰硕。当我们得悉了上述情况后,对于我国无论是解放前或解放后,房地产经营学的研究鲜人问津,其原因也就不言自明了。改革开放以来,有计划商品经济成为我国社会

主义初级阶段经济的总体模式。那么，房地产经济、房地产经营在有计划商品经济中的地位 and 作用，它应该采用什么样的机制而运转，自然就成为人们所关心的经济问题。相应地，房地产经济学和房地产经营学很快就引起我国经济学人的浓厚兴趣。本书的几位作者正是在这种形势的鼓舞下，由厦门大学经济系李绪儒主任的鼓励、督促和组织起来的。编著者群策群力，和洽合作，终于能使本书较早和广大读者见面。囿于作者的水平，书中错误和不足之处在所难免，对此

恳盼读者指谬。本书的编著者，按章节顺序有李秉溶、林坚、刘连文、刘平、陈永志、陈育哲、郑祖华、黄建忠、李伟和周妙群，由李秉溶草拟编写提纲、总纂文字和定稿。

本书的出版，得到厦门大学经济系领导的支持，特别是系领导李秉溶、林坚、刘连文、刘平、陈永志、陈育哲、郑祖华、黄建忠、李伟和周妙群等同志的关心和帮助，使本书得以顺利出版。本书的出版，也得到厦门大学经济系领导的支持，特别是系领导李秉溶、林坚、刘连文、刘平、陈永志、陈育哲、郑祖华、黄建忠、李伟和周妙群等同志的关心和帮助，使本书得以顺利出版。

本书的出版，得到厦门大学经济系领导的支持，特别是系领导李秉溶、林坚、刘连文、刘平、陈永志、陈育哲、郑祖华、黄建忠、李伟和周妙群等同志的关心和帮助，使本书得以顺利出版。本书的出版，也得到厦门大学经济系领导的支持，特别是系领导李秉溶、林坚、刘连文、刘平、陈永志、陈育哲、郑祖华、黄建忠、李伟和周妙群等同志的关心和帮助，使本书得以顺利出版。

(08) 目录

导论

- (001) 第一节 房地产业的经济地位..... (1)
- 一、房地产业在国民经济中的地位..... (2)
- 二、地产业和房地产业的关系..... (7)
- (011) 第二节 房地产经营学的对象..... (10)
- 一、房地产学、房地产经济学和房地产经营学..... (11)
- 二、房地产经营学的对象和方法..... (13)

第一篇 历史篇

- (011) 第一章 我国房地产业经营的历史沿革..... (17)
- (011) 第一节 旧中国房地产经营的发展..... (17)
- (811) 一、旧中国房地产业资本主义经营的萌芽..... (17)
- (151) 与发展..... (17)
- (151) 二、旧中国房地产业经营的形式和性质..... (30)
- (031) 第二节 解放后我国房地产经营管理的演变..... (43)
- (031) 一、建国后房地产经营管理的演变..... (43)
- (031) 二、我国房地产经营管理体制的改革和房地产业的发展..... (56)

第二章 香港和外国房地产业的发展..... (69)

- (061) 第一节 战后香港房地产业的发展..... (69)
- (061) 一、战后香港房地产业的发展历程..... (69)
- 二、战后香港房地产业迅速发展的原因..... (75)

三、可供借鉴的经验.....	(80)
第二节 战后欧美、苏东、东南亚房地产业的发展.....	(86)
一、战后欧美、苏东、东南亚房地产业发展概况.....	(86)
(一)、基本经验和启示.....	(100)
第二篇 理论篇	
第三章 土地产业的理论基础.....	(110)
第一节 土地是经济活动的自然载体.....	(110)
一、城市土地的作用和特点.....	(110)
二、城市土地的使用类型.....	(114)
第二节 土地所有权.....	(115)
一、什么是土地所有权.....	(115)
二、资本主义和社会主义的土地所有权.....	(116)
三、我国城市实行土地国有化的意义.....	(118)
第三节 土地有偿使用.....	(121)
一、土地所有权和使用权的分离.....	(121)
二、土地使用权的经济内容.....	(122)
三、我国城市土地有偿使用的必要性.....	(123)
四、目前我国城市土地有偿使用的几种形式.....	(127)
第四节 地租及其价值来源和分配.....	(130)
一、地租及其价值来源.....	(130)
二、建筑地段地租的特征.....	(133)
三、社会主义的城市地租.....	(136)

四、地租是城市土地有偿使用的主要调节机制.....	(138)
五、土地有偿使用可能带来的影响.....	(140)
第四章 土地产业的经营.....	(142)
第一节 土地的商品形式.....	(142)
一、我国的有计划的商品经济.....	(142)
二、土地作为生产要素的特点.....	(146)
三、土地采取商品形式.....	(149)
第二节 土地买卖与土地价格.....	(152)
一、土地权属的法律规定.....	(152)
二、土地权属的转移与土地有偿使用.....	(157)
三、土地价格.....	(160)
第三节 地产市场的建立与经营.....	(162)
一、土地市场的建立.....	(162)
二、土地产业的经营范围.....	(166)
三、土地产业的经营模式.....	(170)
第四节 土地管理.....	(173)
一、土地管理的变迁.....	(174)
二、我国现阶段的土地管理.....	(177)
三、土地赋税.....	(181)
四、地籍管理.....	(184)
第五章 房屋产业的经营.....	(189)
第一节 住房商品化的必要性.....	(189)
一、房屋本身的属性.....	(189)
二、实行住房商品化的必要性.....	(192)
第二节 房产经营市场及其特点.....	(197)
一、房产市场的概念.....	(197)

(87)	房屋商品流通的一般规律	(199)
(21)	房产市场的特点	(201)
(31)	第三节 房屋商品的经营方式	(204)
(21)	租赁经营	(205)
(21)	出售经营	(208)
(21)	其他经营方式	(212)
(31)	第四节 房产经营的经济形式	(213)
(21)	国营	(213)
(21)	集体经营	(214)
(21)	个体经营	(215)
(21)	联合经营	(216)
(21)	中外合资经营	(217)
(21)	外商独资经营	(217)
(31)	第五节 房产市场研究和经营决策	(218)
(21)	房产市场研究	(218)
(21)	房产经营市场决策	(222)
(21)	第六章 房地产业投资效益分析	(226)
(21)	第一节 房地产业与投资效益分析	(226)
(21)	房地产业投资经营的特点	(227)
(21)	房地产业投资项目评估的方法	(228)
(21)	第二节 净现金流量	(229)
(21)	净现金流量的内涵和一般计算方法	(229)
(21)	净现金流量计算公式的具体化	(229)
(21)	第三节 投资效益静态分析	(232)
(21)	投资静态回收期法	(232)
(21)	投资收益率法	(236)

三、追加投资回收期法.....	(237)
四、费用法.....	(242)
第四节 资金时间价值及其计算.....	(248)
一、资金时间价值的涵义.....	(248)
二、资金时间价值的计算方法.....	(248)
第五节 投资效益动态分析.....	(251)
一、净现值法.....	(252)
二、净现值指数法.....	(258)
三、净终值法.....	(260)
四、净年值法.....	(264)
五、三净值的关系.....	(267)
六、内部收益率法.....	(269)
第七章 房地产业的管理.....	(276)
第一节 房地产业的管理概述.....	(276)
一、房地产业管理的必要性.....	(276)
二、房地产业管理的职能.....	(279)
三、房地产业管理的方法.....	(285)
第二节 房地产业的计划管理.....	(290)
一、计划管理的意义、任务、原则和种类.....	(290)
二、计划管理的基础工作.....	(297)
三、目标与目标管理.....	(301)
四、房地产业计划管理的程序.....	(305)
第三节 房地产业的业务管理.....	(309)
一、房地产业的投资管理.....	(309)
二、房地产业的租赁管理.....	(318)
三、房地产业的维修管理.....	(328)

四、房地产业的风险管理	(333)
第八章 房地产业与金融市场	(341)
第一节 房地产业与金融市场的一般关系	(341)
一、金融市场是房地产开发的主要资金来源	(341)
二、房地产商品化与金融市场	(343)
三、房地产开发经营中利用外资与金融市场的关系	(344)
第二节 房地产金融与金融业务	(346)
一、与房地产开发有关的金融机构、业务	(346)
二、与房地产经营有关的金融机构、业务	(348)
三、银行房地产贷款经营业务的主要特点	(349)
第三节 房地产经营与金融市场变化	(351)
一、房地产金融中的股市变动	(351)
二、房地产金融中银行利率的变化	(353)
三、房地产业的金融风险与规避	(355)
第四节 政府对房地产金融的宏观调控	(359)
一、建立完整的房地产金融体系	(359)
二、房地产金融的调控	(361)
第九章 房地产业经营和国家财政	(363)
第一节 城市土地使用权有偿转让与国家财政	(363)
一、我国城市土地所有制	(363)
二、土地所有权、占有权、使用权的分离	(365)
三、城市土地使用权有偿转让	(366)
四、卖地收入与地方财政	(368)
第二节 政府经营房地产业与国家预算	(371)

一、政府对土地的投资支出·····	(372)
二、政府对房屋的投资支出·····	(373)
三、政府对房地产业的经营与预算收支·····	(375)
四、香港公屋经营与港府财政收支·····	(376)
第三节 企业经营房地产业与国家税收·····	(378)
一、特区各种企业的房地产业经营·····	(378)
二、经营房地产业与政府税收·····	(382)
三、完善房地产业税制加强税收管理·····	(387)

第三篇 政策篇

第十章 社会主义初级阶段的房地产政策·····	(389)
第一节 建国初期至1957年房地产政策·····	(389)
一、城市土地管理体制的建立·····	(389)
二、城市公有房产业的形成与政策·····	(394)
第二节 改革开放前的房地产政策·····	(399)
一、城市土地管理政策的失误·····	(399)
二、城镇住房的统建统配低租福利政策·····	(401)
第三节 改革开放后房地产政策的变化·····	(404)
一、土地管理体制改革的政策·····	(404)
二、城市住宅商品化试点和经营业务的探索·····	(412)
三、社会主义初级阶段房地产业的展望·····	(418)

导 论

本书以国民经济各部门中的房地产业为考察的客体，所谓房地产业指的是城市房地产业，这是因为这个行业在我国城乡两个不同地域明显存在两种不同的所有制：城市的土地作为产业，为国家所有，分属各地方政府管辖，是全民所有制。在国有土地上的房产也相当部分属国家所有，由国家统一管理和经营，随着经济体制的改革和对内对外的开放。城市房地产业的经营管理发生了显著和深刻的变化，从而带来房地产业所有制的多元化，成为经济学所不容忽视和偏废的一个探讨客体。广大乡村的房地产，土地产业为集体所有制，除公用房产外，大多数房产均为农民和乡镇居民私有。改革开放以来，乡村房地产也取得较大发展，并发生了某些变化，但在所有制的变化上，远不如城市的明显和复杂。它作为一个尚未基本成熟的客体形态，以认识客观实际的规律性为己任的科学讨论，就难于有成熟的见解。为避免城乡房地产这两个客体的混淆，为适应城市房地产业在经济管理上急需理论总结的客观要求，为沿海城市开放的实际需要，我们仅择城市的房地产业作为本书研究客体。

第一节 房地产业的经济地位

房地产业是国民经济各行各业的一个部门或行业，探究它在国民经济中的地位，是为了知道它在国民经济发展和社会经济结构中的作用。明瞭它的地位和作用，从总体

而言,有利于国民经济发展的综合平衡,使各经济部门有一个优化结构,保证国民经济持续良性运行;从个体来说,有利于房地产业经营管理的合理化、完善化,加速房地产业的循环和周转,顺利进行再生产,提高经济效益。同时,对土地和房产可达到合理和优化的使用,提高社会效益。

一、房地产业在国民经济中的地位

1、土地和房屋等建筑物是生产必备的自然要素。

房地产业是地产业和房产业的总称,它作为一个统一的组合产业在国际上已习以为常,成为惯例。它成为国民经济的一个组成部分,相对于工业、农业、商业、金融、劳务等行业而成为独立产业,应该说是始于资本主义社会。但是人类对土地的利用,在土地这种自然物上,把它作为生产要素,利用它觅取生活资料,在土地上掘洞或筑巢而居,却是自从有人类就开始了。随着生产力的发展,社会形态的演替,人们生存能力和生产水平的不断提高,人类物质文明和精神文明的长足进步和一切辉煌成就,都无一不是在土地上奋斗拼搏出来的。所以,古典经济学家威廉·配第说:“劳动是财富之父,土地是财富之母。”尽管如此,在资本主义占据了社会形态演进阶梯的一级以前,奴隶社会,封建社会的土地以及土地上的建筑物,虽然有些国家是世封世袭,不容买卖,有些国家较早就流行着土地和房屋等的买卖,以商品的形式闯入人们的经济生活,但是房地产业却未能成为一个独立的行业而同农业、畜牧业和手工业并立。它在那两个社会的经济中并不占有显眼的地位。

只有到了资本主义社会,商品经济占统治地位并迅猛发

展,造成社会生产力空前大发展,国民经济的部门日渐多样化和复杂化。这时,国民经济和商品经济成了同义语,或者说,资本主义国家的国民经济完全表现为商品经济的形式,国民经济的运行,就是商品经济的运行,如此庞杂的国民经济、社会化的商品经济,使土地和土地上的一切建筑物也就迅速地商品化,在国民经济中成为与其它一切部门、行业并立的行业,使之企业化而成为人们经营的一个独立行业。它不仅成为一个独立的行业,而且是各行各业经营赖以进行的相关性和基础性行业,换句话说,各行各业对房地产业有着密切的依赖关系,厂房、矿山、农场、公司、商店等各行各业的用地用房都同房地产业首先发生关系,房地产业在国民经济中占据了极其重要的地位,发挥着巨大的作用,甚至成为经济兴衰的关键。因而在有些资本主义国家,房地产业成为顶撑国民经济的几个支柱行业之一,牵动着整个经济的消长变化。这个行业在经济中的重要地位和作用,扩而展之,演而化之,它除了正常的经营业务外,还出现房地产的投机经营,既危害了社会的正常发展,但也加速了资本和生产的集中,刺激社会生产更加以巨大的规模进行再生产。

概括上述,集中到一点无非说明了土地是人类进行物质资料生产和物质文化生活的自然载体,是生产必备的最基本的要素,离开了它,就没有人类的存在,因而,土地也是人类本身的自然载体。人类为了生存,在土地上耕耘种植、开垦发掘、做工产物、探井挖矿、捕捞养殖、交通行走、科学考察、文艺创作、娱乐体育、休养生息、政治活动、军事行为等,都离不开要在土地上兴设建筑物。这就使土地和建筑物相依相连,形成房地产这一概念,并逐渐发展成为一个

经济行业。土地和房屋等建筑物又是生产的社会要素。关于房地产业的重要地位和作用，上面更多地是就生产的自然方面而言的。大家知道，马克思主义从来不认为生产只须具备其自然方面的因素就能进行，而它还有非常重要的一面即生产的社会方面的因素。人类从事物质资料的生产，总是在一定的生产关系下进行的，这种生产关系是以一定生产资料所有制为基础的，它同时又是决定社会形态性质的基因。物质资料生产的这种社会方面属性如此重要，莫怪我们前面在讨论土地、房屋是生产在自然方面最基本的要素时，都不能不把它置于原始、奴隶、封建和资本等社会形态的历史背景下去加以叙述。这说明了当我们要进一步专门讨论地产、房产的社会方面的属性，讨论生产关系规范下的房地产时，不能不把土地及它上面的建筑物，特别是土地本身的所有制问题，摆进科学考察的视野之内。土地是我们这个星球上的自然物，不是人类的劳动生产物，因此它在原本意义上并不存在归谁所有的问题。它作为生产不可缺少的要素，作为人类生产和生活的自然载体，在人类之初，本来就是自然而然地被人类共同使用，不存在什么所有和占有的问题，但是，首先由于人类使用土地，生产不断进步，生产力不断发展，使人在生活上能够定居下来，固定在一定的地块上，形成所谓部落、民族，因而就占有了一定范围的土地，其次由于土地是不可人为移动的，部落民族彼此定居和占有的土地就不能互相移位，因而形成土地在部落民族范围内的公有。这就是产生了土地所有制的两个原因。