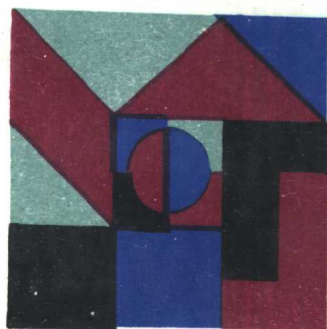


高等院校房地产专业教材



徐科峰 编著

房地产业概论

经济日报出版社

房地产业概论

徐科峰 编著

经济日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业概论/徐科峰编著. —北京:经济日报出版社,
1996. 2

ISBN7-80127-105-x

I. 房… I. 徐… II. 房地产业—概论 IV. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 24090 号

责任编辑

胡子清

责任校对

经济日报出版社出版发行
(北京崇文区龙潭西里 54 号)

全国新华书店总经销

开本 850×1168 毫米 1/32

版次 1996 年 1 月第一版

印张 12.2 字数 300 千

1996 年 1 月第一次印刷

聊城师范学院印刷厂印刷

印数 1—5000 册

ISBN7-80127-105-X/F. 39

定价:16.80 元

序 言

房地产是房产和地产的总称。作为产业,它是房地产开发建设、房地产分配和交换、房地产使用和消费等生产和再生产构成的一个巨大的产业系统,是人类生活和生产最一般的条件,在人类生活和生产中占有十分重要的地位,起着十分重要的作用。但是,在传统体制下,由于城市土地无偿使用,居民住房无偿分配,严格地说还不存在房地产业。改革开放以来,由于城市土地使用制度的改革和住房制度的改革,房地产业才作为独立的产业部门逐步发展了起来。

新中国房地产业是从 80 年代开始兴起的。1991 年即邓小平同志的南巡讲话和中国共产党第十四代表大会的召开,有力地推动了社会主义市场经济体制的建设和经济建设的发展。在中国社会主义经济发展的这一个周期中,房地产业的发展异常迅速。1991 年,尤其是 1992 年房地产业发展得特别迅速。1992 年上半年,房地产业进入了它的发展高潮期。这时以东南沿海为首的房地产业成为压倒一切的社会经济的“热点”。与同年上期相比,全国工业生产总值增长 18.3%,全民所有制固定资产投资增长 38.5%,社会商品零售总额增长 14.6%,商品房完成投

资额则增长 78%，商品房销售额增长 63.3%。1992 年下半年，房地产业继续增长。全国全年房地产开发投资比上年增长 117%，开发土地面积增长 175%，利用外资增长 228%。这在中国历史上也是奇迹。

1993 年上半年是房地产发展的高峰期。全国完成投资增长 143.5%，新增开发企业 6000 多家，全国房地产企业达到 1.9 万家。1993 年下半年，国家对国民经济实行宏观经济调控政策，房地产业是国家宏观经济调控的重点。但是由于房地产的特殊性，即使在国家的宏观政策的调控下，房地产的价格仍未下降，房地产市场“有价无市”的局面也没有改变，房地产投资规模虽然有所下降，但下降十分有限，房地产投资增长速度仍高达 134.9%。

1994 年中国共产党第十四届四中全会和全国人民代表大会以后，由于国家宏观经济调控政策有力的贯彻执行，房地产的发展速度开始下降，房地产投资规模开始回落，房地产业进入平淡的发展时期。房地产业增长速度大约以每月 10 个百分点在下降，全年完成房地产投资增速为 36%，新开工面积一直处于负增长的状态，大部分地区商品房出现滞销，商品房价格开始回落。1995 年房地产继续沿着国家宏观调控的方向发展，房地产投资规模在缩小，房地产投资结构在调整，房地产市场在向规范化方向发展。

中国房地产业从 80 年代开始起步；1991 年，特别是 1992 年和 1993 年上半年超高速发展；1993 年下半年国家对国民经济实行宏观调控政策，房地产发展速度开始回落，经过 1994 年，进入 1995 年的低速时期。房地产业基本上完成了一个发展的周期。

房地产业大起大落的发展状况，即从发展的高潮时期进入今天的“低迷”时期，始终是国内和国际人们谈论的一个重要话

题,议论的一个经济社会“热点”,人们发表各种各样的看法。究竟应当怎样看待房地产业的发展?就这个问题和大家交换一下意见。

二

90年代初期的几年,由于房地产业的超高速的发展,引起了国民经济发展的不协调,给国民经济发展造成了一定的不良影响。在探寻房地产业超高速发展的原因时,有些同志认为,房地产业的飞速发展,是由于不正确的强调了房地产业在国民经济中的地位和作用引起的,并且指出,房地产业不能成为国民经济的支柱产业。因此应当怎样看待房地产业的性质和作用,就成为一个重要理论和实践的问题。

房地产业的性质和它在国民经济中的地位和作用,是由房地产业本身的性质决定的,是不以人们的主观愿望为转移的。房地产业,作为人们生活和生产最一般的条件,使房地产业成为国民经济的基础产业。人们为了生存以及进行任何生产活动,首先必须有一定的空间,有一定的活动基地,这就使房地产业成为国民经济的先导产业。由于房地产业的发展可以直接带动、影响和促进许多产业部门的发展,因而使它成为国民经济的支柱产业。房地产业成为国民经济的支柱产业需要有一个发展过程,要以一定的经济发展水平为基础为前提。当房地产业还没有发展成为国民经济支柱时,就强调房地产业在国民经济中支柱产业的地位和作用是不恰当的;但是也不能因为房地产业还没有成为支柱产业就否认房地产业在国民经济发展中的地位和作用,也是不妥当的。

在经济发达的国家中,房地产业作为国民经济的支柱产业,在国民经济发展中的带动作用 and 波及效应是十分明显的。

1、在经济发达的国家中,房地产作为不动产,是国家财产的重要组成部分。例如在美国,房地产占全国有形资产的三分之一,也就是说,全国有形资产的三分之一是由房地产构成的。

2、房地产业的发展带动了建筑业的发展。新加坡房地产业和建筑业的国内生产总值占整个国家国内总产值的比重,在最高年份达到了12%。美国房地产业和建筑业也占到了5—7%。

3、房地产业的发展直接和间接地带动了建材、建筑设备、冶金、机械、化工、仪表、装饰、家俱、电器、园林、绿化、旅游、商业服务业等50多个部门和行业的发展。

4、房地产业的发展促进了金融业的发展。房地产业投资量大,投资时间长,需要的资金多,风险也大,因此房地产业的发展必须得到金融业的大力支持。同时,房地产需要的资金量大,投资效益高,具有保值的性质,也成为银行金融业最好的投资领域。在房地产业发达的国家中,银行金融业的贷款中约有三分之一的资本投向房地产。房地产是金融业最大的客户。

5、房地产业不仅是资金密集型的产业,同时也是劳动密集型的产业。房地产业的发展能够吸收大量的劳动力,有利于扩大劳动就业。在美国,房地产业和建筑业就业人数约占总就业人数的5%;约有100万人从事房地产业工作。在日本的东京都,房地产业就业人数占就业总人数的2—2.5%,建筑业占7—7.5%,两者合计为9—10%。

6、房地产业附加值高,是国民财富和国家财政收入的重要源泉,能够为国家和城市提供大量的积累。美国来自房地产税收逐年增加,1960年为120亿元,1971年增长到6950亿元。香港1981年仅批租土地的收入就达到18亿港元,占当年财政收入的40%。

中国房地产业在发展中虽然出现了一些问题,但是房地产业的迅速发展,在促进中国社会主义市场经济体系的建设,改善

投资环境;促进城市土地资源的优化配置;提高居民居住水平;提高城市现代化的水平等方面,都起了积极的推动作用。房地产业的迅速发展给国家作出的贡献也是必须肯定的。

1、房地产的发展为国家创造了大量的财富,增加了国家财政收入。广东省 1992 年出让土地收益为 94 亿元(含基础配套费),相当于省财政收入的 44%。上海,到 1994 年 10 月止,累计批租土地 629 幅,出让面积 8778 公顷,出让金为 65 亿美元和 85 亿人民币。

2、房地产业的发展带动了城市基础设施和社会设施的发展,改善了投资环境,提高了城市社会化的水平。北京、上海、天津等大城市,在房地产业大发展的时期,兴建了大量的城市基础设施和社会设施,北京三环路的改造,西客站的建设,机场路的建设等;上海内环线的建设,成都路高架桥的建设;哈尔滨采用路房结合的综合开发,以二轴四环十射的方式,形成了全市交通的网络;沈阳房地产开发,建设了 60 多所学校,440 多个种类市场,拓宽道路 87 条等。这一切都提高了城市的现代化和社会化水平。

3、房地产业的发展,改善了城市居民的居住水平,为城市各类产业,特别是为第三产业的发展提供了大量的营业用房。近几年来中国每年新建住宅都在 2 亿平方米。沈阳近几年来新建住宅 5000 万平方米。北京每年新建住宅 500 万平方米。这一切都大大提高了城市居民的居住水平。同时也为工业、商业和服务业等第三产业提供了大量的用房,促进了工业和第三产业的发展。

4、房地产业的发展启动了生产要素市场,带动了建筑业、建材业和机械化工业等 50 多个相关产业的发展。

5、房地产业的发展引进了大量的外资,促进了对外开放的发展。1992 年外商在广东省的房地产投资占全省引进外资的 31%。1992 年上海土地批租收入为 26.65 亿美元,外资 19.25

亿美元,占房地产投资的 72%,相当于上海地方留成二年的总和。

6、房地产业的发展进一步推动了住房商品化和城市土地使用制度的改革。目前广东省个人购买商品房的已经达到 60%;广州市 1985 年个人购买商品房者只占 8.6%,到 1993 年已经上升到 86.64%。

这一切都说明,中国房地产业虽然还没有成为国民经济的支柱产业,但是它在国民经济中的地位和作用已经表现的越来越重要了。随着中国国民经济的发展和房地产业本身的发展,它将逐步发展成为中国国民经济的支柱产业。所以,绝不能因为房地产业前几年出现了一些问题,就否认房地产业在经济和社会发展中的作用。正确地认识房地产业在国民经济中的地位和作用,正确地引导和调控房地产的发展,是摆在我们面前的一个极其重要的任务。

三

为了保持国民经济健康、快速和持续的发展,加速社会主义市场经济体制的建设,针对 1993 年国民经济发展的状况,国家果断地采取了宏观经济的调控政策,房地产是国家宏观经济调控的重点。现在的问题是,两年来国家对房地产宏观经济调控状况如何,是否达到了预期的目的?怎样看待国家对房地产的宏观经济调控,是有利于房地产业的发展,还是阻碍了房地产业的发展?在这些问题上也有不同的看法。

中国经济体制改革的目标模式是建立社会主义市场经济体制。社会主义市场经济就是让市场在资源配置中起基础性的作用,发挥市场在价格、供求和竞争中的作用,提高国民经济的效益。但是市场不是万能的,市场本身存在着许多缺陷。其中主要

是：市场调节是事后的，而不是事前的；市场调节是不确定的，它无法知道市场需求的总量；市场调节是短期的，属于短期调节；市场调节是由企业的微观经济利益驱动的，难以协调局部与整体利益的矛盾；在某些领域市场调节是失灵的；市场也不可能解决社会分配不公的问题。市场经济不仅不排除宏观经济调控，而且现代市场必须要有强有力的宏观经济调控，否则经济发展是会出问题的。因为只有对国家的宏观经济调控才能弥补市场的不足。

国家对国民经济宏观经济调控主要是：通过制定国民经济发展战略和长期经济计划，以及国家的产业政策，为市场经济的发展提供远景目标和发展的导向；国家通过宏观经济调控，为市场经济运行提供良好的外部环境条件；国家宏观经济调控弥补市场调节失灵的地方，促进国民经济和社会基础设施的发展，提高基础设施和社会设施现代化的水平；国家通过对经济的宏观调控，纠正市场调节造成的生态平衡的破坏，掠夺式开采造成资源的浪费，以及社会分配不公等问题。

宏观经济调控在西方主要是总量调控，在中国不仅有总量调控，还有结构调控。总量调控属于需求管理和短期调节；结构调控属于供给管理和长期调节。总量调控主要是调节需求总量和供给总量，使总需求和总供给保持协调。总量调节一般有四个目标：经济增长率；通货膨胀率；失业率和国际收支平衡。由此可见，只有加强国家对经济的宏观经济调控，才能在发挥市场调节作用的基础上，保持国民经济健康、快速和持续的发展。所以，1993年国家对国民经济实行宏观经济调控是十分及时的，是非常正确的和必要的。

通过两年的宏观经济调控，使房地产业走上了健康和规范的发展道路。

1、严格控制设置开发区和划拨土地。经过几年的工作，重新

审查了开发区,清理了土地的出让工作,重审了有关方针政策,加强了对土地的管理工作。

2、控制房地产投资规模,降低了房地产增长速度。1994年以来,房地产的增长速度每个月大体上以10个百分点在下降。1994年增长速度为36%,1995年的头5个月开发的增长速度为上年同期的29.5%。新开工的面积一直处于负增长的状态。房地产的投资规模得到了控制,使它逐步与国民经济的发展规模相适应。市场供求基本平衡。

3、房地产不合理的投资结构得到调整。在1992年、1993年房地产大发展时期,房地产投资结构不仅在地区上是不合理的,而且在房地产投资内部结构上也是很很不合理的。房地产企业为了获得较高的利润,大量的开发建设高档别墅、写字楼、高档商品房等,形成了这部分物业滞销,而居民需要的大量的住宅,房地产开发建设企业不感兴趣。房地产投资结构失调十分严重。经过国家宏观经济调控,高档别墅、写字楼等项目得到了有力的控制,居民普通住宅得到了很大的发展,房地产投资结构与消费结构,逐步趋于合理。

4、房地产价格逐步趋于合理。经过国家宏观经济调控,过高的房地产价格开始回落,房地产价格与房地产价值逐步接近。

5、房地产市场逐步规范化。前几年“炒地皮”,“炒楼花”的现象得到了控制,房地产市场运行逐步规范化。

6、房地产企业过高利润得到了控制,国家出台了房地产增值税条例,房地产收益得到了调节。

7、房地产企业得到了调整和整顿。

8、国家加强了对房地产经济的管理,在宏观经济调控中增长了才干,得到了锻炼,学会了对房地产经济进行管理和宏观调控的本领。

国家对房地产经济的调控虽然已经取得了很大的成绩,但

是目前还存在许多问题,需要进一步加以解决。当前房地产经济面临的主要问题是:

1、土地供应管理体制不完善,土地供应过量的问题仍然没有得到很好的解决,新增加的土地仍然以协议和划拨的方式为主,因此形成土地市场竞争不充分,土地出让价格不透明,出让行为不规范。

2、房地产投资开发速度虽然在不断地回落,但是开发投资规模仍然偏大。其中主要是由于房地产投资主体多元化和国家宏观调控不到位,另外则是:(1)有些地方继续投资新的项目,特别是1994年底,国家发出1994年严格控制别墅、高档公寓和写字楼的通知以后,南方有些省份在年底抢着开工新建项目;(2)1992年和1993年上半年大批新开工的项目还没有竣工,有的正值高峰期,需要追加投资,因而造成投资总额的增长;(3)土地有偿使用制度逐步深化,土地配套开发逐步完善,提高了房地产开发投资中的土地成本和城市基础设施的费用;(4)城市综合开发建设的扩大,单位自建住宅的数量减少,将需求转向了市场,提高了房地产市场化的程度;(5)方方面面面对房地产企业乱摊派、乱收费,增加了房地产企业的成本,提高了房地产投资的数量;(6)外资大量投资房地产,也使房地产投资总额增长。这一切都使房地产投资规模难以回落。

3、国家对房地产业管理部门分散,缺乏统一协调的管理机构和部门。房地产业是一个综合性的生产部门,房地产业涉及土地供应、投资计划、银行信贷、引进外资、城市规划、城市基础设施建设、配套建设等方面,相关部门各司其职,虽然是必要的,但是从国家管理的总体上看,却缺乏统一协调的办法和统一协调的机构,这是房地产发展和房地产宏观经济调控中一个重大的问题。

4、房地产开发建设、市场营销,特别是房地产市场中介组织

不发展,信息缺乏,运行不规范,增大了房地产投资的盲目性。

5、各级政府对于加强对房地产宏观调控的政策认识并不完全一致,有些地方,在房地产经济发展不太景气的条件下,仍然在发展房地产,保持了房地产较高的增长速度。

根据国家宏观经济调控政策,国民经济发展的形势,以及房地产业发展中的问题,当前在房地产业的发展和国家宏观经济调控中,应当作好以下几个方面工作。

1、控制土地供应的源头,完善城市土地供应制度。城市土地使用权出让必须严格按照城市规划的要求进行,做到计划用地,合理用地,节约用地,合理保护和利用土地资源。土地使用权出让要坚持公开、公正、公平的原则,严禁低价批租土地。土地供应规模要与国家经济发展规模、房地产投资规模相适应。国家一定要控制土地供应的总量。根据国民经济发展的要求,1994年土地供应的总量为1.5万公顷;2000年为2—2.5万公顷;2010年为2.5—3万公顷。在土地供应形式上主要采取市场的方式。

2、控制房地产投资规模,要使房地产投资规模与国民经济发展相适应。房地产投资要纳入国家固定资产投资计划内,在固定资产投资计划内实行综合平衡。城市建设部门要配合城市规划部门,严格控制房地产投资规模和投资方向。根据经济发展的规律,房地产投资增长率应当保持略高于固定资产投资的平均增长率。1995年国家安排房地产投资为1660亿元,另外还有“安居工程”125亿元,总计1810亿元。

3、调整房地产投资结构,鼓励发展住宅建设。当前要严格控制高档建筑和高消费项目的建设,鼓励房地产投资商投资居民的普通住宅。为了解决居民的住房问题,国家采取了一系列的优惠政策,包括对一部分住宅投资实行贴息贷款,免收土地出让金,减免税费和实行社会保障补贴等。对住宅投资实行优惠政策,是为了加速住宅的建设。在今后的5年内,保证平均每年城

镇住宅建设达到 1.8—2 亿平方米,以实现 2000 年居民住宅小康的目标。

4、完善信贷制度,加强信贷管理。房地产业和金融信贷的关系极为密切,它们相互作用,相互支持。在目前的条件下,房地产部门要配合金融部门,严格金融纪律,控制信贷资金无序进入房地产开发经营部门,防止房地产开发再度膨胀。要加快建立房地产开发经营部门的融资渠道,采取有力措施,鼓励居民住房储蓄,增强居民的购买能力,扩大住宅市场的规模。

5、采取有力措施,严格控制商品房价格的上升,努力保持商品房价格的稳定,提高住房市场化的水平。

6、完善房地产市场的规则,规范房地产市场的行为,促进房地产经济健康的发展。

总之,国家宏观经济调控,从全局上看,不仅没有妨碍了和限制了房地产经济的发展,而是根据国民经济的发展和社会主义市场经济建设的要求,调整了房地产投资的规模和投资的结构,规范了房地产开发投资和房地产市场的运行行为,从而使房地产经济走上健康的道路。

四

中国房地产业,无论从本身发展的状况看,还是从国民经济发展对它的要求看,房地产业发展的前景是十分广阔的。

1、中国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制,就是把国民经济纳入市场经济的轨道,建立起在国家宏观经济调控下通过市场调节经济运行的方式。根据市场经济体制改革的目标模式,必然要深化城市土地使用制度的改革和住房制度改革,以及与它们相适应的建筑业管理体制的改革,总之是深化房地产管理体制的改革。房地产管理体制改革的深入发展,就

使房地产逐步纳入了市场经济运行的轨道,从而为房地产业的发展建立起了深厚的经济和体制的基础。

2、中国经济建设的高速度发展,要求房地产业也要有相应的发展规模。1995年9月中国共产党十四届五中全会的《中共中央关于制定国民经济和社会发展“九五”计划和2010年的远景目标的建议》指出:“经过80年代以来三个五年时期的努力,原定2000年国民经济生产总值比1980年翻两番的任务将于1995年提前完成。在此基础上,中央建议,“‘九五’国民经济和社会发展主要奋斗目标确定为:全面完成现代化建设的第二步战略部署,2000年,在我国人口将比1980年增长3亿左右的情况下,实现人均国民生产总值比1980年翻两番;基本消除贫困现象,人民生活达到小康水平;加快现代企业制度建设,初步建立社会主义市场经济体制。”“2010年国民经济和社会发展的主要奋斗目标是:实现国民生产总值比2000年翻一番,使人民的小康生活更加宽裕,形成比较完善的社会主义市场经济体制。”“下个世纪中叶实现第三步战略目标,基本实现现代化,并创新的局面。”为了实现2000年和2010年的战略目标,国民经济增长速度必须保持8—9%左右。从国民经济增长的速来看,仍然是属于高速度。国民经济发展的高速度,必然要求房地产也要有一定的发展速度。这是房地产业发展的前提,也是房地产经济发展和体制改革的基础。

3、房地产是国家财产重要的组成部分。在发达国家中房地产业的产值一般要占到国民生产总值的20—30%左右。中国目前这个比重还不到3%。根据有关部门测算,如果中国房地产生产总值每年以18%的速度增长,到2000年也才占到国民生产总值的5.5%。所以,今后房地产业的发展任务是十分艰巨的。房地产业发展的余地是很大的。

4、中国人口到2000年控制在13亿以内,2010年控制在14

亿以内。人口的增长,特别是城市人口的增长,以及解决城市住房困难,现住房小康水平,这一切都要求加大城市住房的建设。这是中国房地产业发展的最浓厚的基础。

5、房地产投资规模的扩大,城市住宅的增多,物业管理的发展,房地产市场和房地产市场中介机构的发展,都为房地产业提供了广阔的空间。

中国房地产业的发展前景是十分广阔的。

为了促进房地产业的发展,有关房地产的研究迅速发展起来,各院校相继开设了房地产专业和课程,一系列有关房地产开发、经营、管理等方面的教材或丛书也相继出台,但是全面系统介绍房地产业的著作还很少。“房地产”作为九十年代热门话题,也倍受现代大学生的亲睐,但苦于没有一本系统性概论教材,使得各院校无法开选有关房地产业方面的课程。为此,作者博采众家之长,结合自己几年来从事房地产教学、科研和实践的体会,借鉴国外房地产有关理论和成果,编著完成了《房地产业概论》一书。

《房地产业概论》一书,着眼于房地产业总体,对房地产开发、房地产经营、房地产市场、房地产产权产籍管理、物业管理、房地产金融、房地产法制等业务要素进行了系统的阐述,并从区域和战略的角度,对国内外房地产业的发展进行分析和论证,是学习房地产理论知识的一本质量较高的教材,对发展房地产业定会起到积极的作用。

张跃庆

1995年10月,北京

目 录

序 言	1
第一章 房地产业概述	1
第一节 房地产及其特性	1
第二节 房地产业的性质、内部结构及其运行机制	7
第三节 房地产业在国民经济中的地位和作用	17
第四节 房地产业的相关产业政策	24
第二章 房地产综合开发	34
第一节 房地产综合开发及其基本程序	34
第二节 房地产综合开发项目投资决策	46
第三节 房地产开发建设工程管理	56
第三章 房地产经营	70
第一节 房地产经营概述	70
第二节 房产经营	83
第三节 地产经营	92
第四章 房地产市场及管理	103
第一节 房地产市场概述	103
第二节 房地产市场管理概述	111
第三节 土地市场管理	118
第四节 房产市场管理	124
第五章 房地产产权产籍管理	137
第一节 房地产产权产籍管理概述	137