

房地产丛书

住宅与房地产

包宗华 / 著 ●



中国建筑工业出版社

房 地 产 丛 书

住宅与房地产

包宗华 著

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅与房地产/包宗华著. —北京:中国建筑业出版社, 2002
(房地产丛书)
ISBN 7-112-05285-8

I. 住... II. 包... III. 房地产业-概况-中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 063637 号

房地产丛书
住宅与房地产
包宗华 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
新华书店经销
北京云浩印刷有限责任公司

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 14¼ 字数: 380 千字
2002 年 10 月第一版 2002 年 10 月第一次印刷
印数: 1—4000 册 定价: 35.00 元

ISBN 7-112-05285-8
F·413(10899)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换
(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>
网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书比较全面地反映了新中国成立以来,特别是改革开放以来住宅产业和房地产业的发展历程,包括各个发展阶段的情况、问题、措施和不同论点。全书共有 14 章内容,包括:房地产、住宅及其产业;我国房地产业发展的几个时期;房地产的综合开发;土地、地租和改革;房地产价格和评估;中国的住房制度和改革;住宅建设与国民经济新的增长点;住房分配、供应体系;房地产市场和住房市场体系;房地产金融;物业管理;房地产的法律体系和行政管理;住宅产业现代化;西方国家的住房制度。

本书由房地产业知名专家、教授著,内容非常丰富,不仅分析、总结了过去,更多地研究、预测、展望未来,涉及到住宅与房地产业的方方面面,是住宅和房地产业业内人士必备的书籍。

本书可供房地产业、住宅产业企业管理部门及业主使用,也可供大专院校相关专业师生参考。

* * *

责任编辑 余永祯

出 版 说 明

自从我国实行改革开放以来,房地产业随之蓬勃发展,尤其是房地产业改革、住房制度改革,经过 20 多年的发展已取得了辉煌的成就。特别是住房制度的改革,结束了住房实物福利分配的阶段,已进入了以建设新住房制度为主的新阶段。房地产业市场活跃,生产力发展较快,1999~2001 年每年竣工的城镇住宅面积都超过了 5 亿多平方米,这些巨大的变化和发展与住房制度改革取得突破性进展息息相关。通过政府对房地产业的宏观调控,在法制建设、行政管理、市场规范、房地产内部结构和企业自律能力等方面,都取得了较大的进步,我国的房地产业已走过了“复苏”阶段,进入了理性发展的新阶段。我国的房地产业就是在不断出现新情况、新问题、新困难,又不断地研究,提出许多新的有效对策,克服重重困难向前发展的。

在 21 世纪初,我国 2008 年申奥成功和加入 WTO 后,我国的住房制度改革和房地产的发展将翻开新的篇章,为了更好地反映我国房地产业的发展,我们组织了这套房地产丛书,将不断地反映我国房地产业发展的新成果、新经验,更好地满足广大读者在新形势下的需求。希望这套丛书对广大读者有所裨益,同时也希望大家对这套丛书的内容提出宝贵意见,以便我们改进。

中国建筑工业出版社

2002 年 8 月

前 言

住宅,是人类最重要的生活必需品。解决好住宅问题,让广大居民“安居乐业”,是关系人民生活幸福和社会安定的大事。

进入 20 世纪以后,许多西方国家陆续地介入住房问题。在政府的政策支持和经济支持下,保证了住宅建设在相当长的一段时间里的持续发展,逐步地提高了人民的住宅水平。由于住宅是一个关联度高的商品,它的持续发展,就产生较大的带动力,使得有些国家的住宅建设成了发展国民经济的增长点。这就使人们认识到,住宅建设既能产生保证广大居民“安居乐业”的重大作用,还能产生带动国民经济发展的重大作用。住宅建设的双重作用,使它在国民经济中占有特别重要的地位。

住宅产业是房地产业的一个极为重要的子产业。据一些西方国家的资料,全国住宅的面积和价值,要占房地产面积和价值的一半左右。我国原有的住房水平很低,在实行改革开放政策以来的 20 多年里,住房建设一直保持了较快的增长速度,从而增加了它在房地产业中所占的比重。每年建设住房的投资额和竣工的住房面积,要占每年房地产投资总额和竣工房屋面积的 60% ~ 70%,从而形成了具有我国特色的以住宅产业为核心的房地产业。

房地产业是一个与各行各业密切相关的重要产业。各行各业的各项活动,主要是在本行业的房地产上进行的。换句话说,各行各业都必须拥有本行业的房地产才能正常运行,这就使房地产业成了国民经济中的一个基础性产业。各行各业的发展,必须率先发展本行业所需的房地产,使之成为扩大本行业生产经营活动的物质基础,这就使房地产业成了国民经济中的一个先导性产业。由于各行各业都拥有大量房地产,在国家拥有的固定资产总额中,

房地产要占很大的比重。房地产业的基础性、先导性以及在国家财富中占有较大的比重等多方面的作用,使得它已经成了许多国家和城市的支柱产业。

建国以后,我国在住房方面,实行了以公房低租金为主要内容的住房实物福利分配制度,其主要的弊端是不能加快住房建设,从而不断地扩大了居民的“住房难”。在房地产方面,实行了一种对房地产业避而不谈和抑制房地产市场发展的政策,使得房地产业不能顺利发展和发挥应有的作用。

1978年12月召开的中国共产党十一届三中全会,做出了在我国实行改革开放政策的决定。房地产业的改革,特别是住房制度的改革,就是其中的一个重要的组成部分。

俗语说得好,一张白纸,好画最美最好的图画。而我国的房地产业和住房制度,已经是一张画得横七竖八、五颜六色的纸,要在这张纸上画出美好的图画,就会增加若干倍的困难。因此,我国的房地产业改革,特别是住房制度改革,每前进一步都会遇到许多无法预料的新情况、新问题、新困难;解决每一个问题,都会付出加倍的艰辛。

可喜的是,在改革开放政策指引下,经过20多年的艰苦奋斗,我国的住宅和房地产的改革和发展,已经取得了辉煌的成就。主要表现是:

第一,住房制度改革取得了截断住房实物福利分配的突破性进展,完成了大部分破除旧住房制度的任务,并已转向以建设新住房制度为主的新阶段。

第二,经过政府对房地产业的宏观调控,在法制建设、行政管理、市场规范、房地产内部结构和企业自律能力等方面,都取得了较大的进步。我国的房地产业已走过“复苏”阶段,进入了理性发展的新阶段。

第三,取得了生产力的大发展。1978年城镇竣工住宅面积3752万平方米,1980年达到10210万平方米,1999年~2001年每年竣工住宅面积都超过5亿多平方米,为1980年的5倍。到

2000 年底,我国城镇人均住房建筑面积超过 20 平方米,已经走过了住房严重短缺的时代。

第四,对国内外房地产和住房问题的研究有了较大发展。对国外情况的了解有了一定的深度,并在我国的实践中吸收了不少可以为我所用的经验;对国内前进中遇到的新情况、新问题,也能及时研究,并从理论与实践的结合上提出了许多有效的对策。

进入 21 世纪以后,我国的住房制度改革和房地产的发展将翻开新的篇章。在这样一个承上启下的重要时刻,我接受许多同志的建议,下决心来写这一本《住宅与房地产》。

写这本书的主要目的是:力争写出一本能够比较全面地反映新中国成立以来,特别是改革开放以来住宅产业和房地产业的发展历程,包括反映各个发展阶段的情况、问题、措施和不同论点的书,使它在住宅与房地产的研究上,起到一定程度的“承上启下”作用,即分析、小结过去以承上,研究、预测未来以启下,与通常讲的承上启下不尽相同。

这本书的主要内容是:

1. 在本书篇幅所限的范围内,力争能对我国住宅与房地产改革与发展的历程和各个重要方面做出简要的论述,以提高本书包括内容的全面性,使它较好地发挥承上启下的广度。

2. 对我国住宅与房地产的发展历程进行了回顾,根据自己的认识划分了发展阶段,并对各个阶段取得的成绩和存在问题做出了分析和评价。

3. 分析了我国住宅与房地产的发展方向和指导思想,对今后一段时期的发展速度做出了预测。

4. 把这些年来我对我国住宅与房地产基础理论的研究,对新情况、新问题的分析,以及对各种问题提出的新论点,都尽可能地纳入有关篇章,以有助于提高问题研究的深度。

5. 由于我国住宅与房地产改革与发展进程中,总会不断地出现许多新问题,而且也会出现许多针对新问题的不同观点和对策建议。对于行政工作来说,只能采取其认为适当的观点和对策。

而对于研究工作来说,则需要“兼听则明”。因此,本书在涉及某些有认识分歧的重要问题时,都尽可能简要地介绍当时出现的一些重要的不同观点。

6. 我国住宅与房地产改革与发展,都曾适当地吸取了外国的经验和教训。因此,本书也介绍了国外有关的经验和教训,并对其进行了必要的剖析。

本书中的许多内容,诸如对我国住宅与房地发展阶段的划分,成绩和存在问题的分析,今后发展的预测,对有关问题提出的新论点,以及对国外经验教训的剖析,都属于自己的“一家之言”,肯定有不准、不当之处。把它写出来,不是对有关问题作结论,而是作为“引玉之砖”,希望有更多的业内人士来共同研讨,并使本书较好地起到“启下”的作用。

目 录

前 言

第一章 房地产、住宅及其产业	1
第一节 房地产及房地产业的释义	1
第二节 房地产业经济活动的基本条件	8
第三节 房地产业经济活动的内容和机构	13
第四节 房地产和房地产业的特性	18
第五节 住宅的基本性质	21
第六节 住宅问题基本理念的重大发展与变化	23
第七节 住宅产业	26
第二章 我国房地产业发展的几个时期	29
第一节 房地产业的“休眠”时期和“复苏”时期	29
第二节 房地产发展过热和宏观调控时期	31
第三节 房地产业的理性发展时期	36
第四节 房地产业在发展国民经济中的重要地位和作用	39
第五节 房地产业与泡沫经济	47
第三章 房地产的综合开发	59
第一节 综合开发	59
第二节 我国综合开发的发展历程	62
第三节 建设现代城市的基本标准	70
第四节 人类住区可持续发展	78
第四章 土地、地租和改革	86
第一节 土地	86
第二节 地租	90
第三节 我国土地使用制度及其改革	103

第四节 土地市场	108
第五章 房地产价格和评估	117
第一节 房地产的销售、出租和价格	117
第二节 房地产价格评估	124
第三节 房价收入比	136
第四节 房地产的价格调控与管理	140
第六章 中国的住房制度改革	146
第一节 住房制度改革的起因	146
第二节 “房改”的酝酿准备阶段	148
第三节 房改的探索前进阶段	158
第四节 房改的突破性进展	167
第五节 思想工作贯彻房改的始终	174
第七章 住宅建设与国民经济新的增长点	176
第一节 问题的提出	176
第二节 形成新的经济增长点的标准	179
第三节 20 年来住宅建设的业绩	182
第四节 住宅建设持续发展的可能性	186
第五节 持续发展住宅建设的几个关系问题	191
第八章 住房分配、供应体系	197
第一节 住房分配体系	197
第二节 住房分类供应体系的产生	204
第三节 经济适用住房	209
第四节 廉租屋	231
第九章 房地产市场和住房市场体系	242
第一节 房地产市场的含义、特征和形成要素	242
第二节 房地产市场的流通形式和三级市场	247
第三节 中国住房市场走过的两个阶段	250
第四节 房地产市场的重大作用	256
第五节 调控和规范市场	262
第六节 发挥房地产企业和中介机构在市场中的作用	268
第十章 房地产金融	281
第一节 房地产业与金融业的关系	281

第二节	房地产金融的产生及其主要类型	286
第三节	西方国家几个相关金融机构的情况及借鉴分析	289
第四节	房地产金融的融资	301
第五节	房地产资金的运用	307
第十一章	物业管理	314
第一节	物业管理的含义与发展原则	314
第二节	物业管理的机构和管理内容	323
第三节	业主大会和业主委员会	330
第四节	物业管理经费	333
第五节	持续稳步发展物业管理的几个环节	336
第十二章	房地产的法律体系和行政管理	339
第一节	房地产法制建设的前两阶段	339
第二节	制定《房地产法律体系规划方案》	343
第三节	房地产法律体系的基本框架	346
第四节	房地产法出台和加快房地产法制建设	350
第五节	房地产的行政管理	353
第六节	房地产的宏观调控	356
第七节	房地产产权产籍管理	373
第十三章	住宅产业现代化	377
第一节	时代背景、指导思想和主要目标	377
第二节	推行住宅产业现代化的主要措施	380
第三节	住宅产业现代化的新理念	386
第四节	发展住宅产业现代化存在的问题和对策	390
第十四章	西方国家的住房制度剖析	393
第一节	英国建立现代住房制度走的弯路	393
第二节	西方国家住房制度的政策框架	407
第三节	西方国家的住房分配、供应体系	415
第四节	西方国家住房制度中的几个特殊问题	428

第一章 房地产、住宅及其产业

第一节 房地产及房地产业的释义

一、房地产

房地产系指通过人类劳动建造的房屋和与房屋相关的土地。也可以说,房地产是房屋(含与房屋相关的其他建筑物、构筑物)财产和房屋相关的土地财产的总称。还有一种补充说法是,经过开发的城镇土地是发展社会经济与改善人民生活载体,是属于国家所有的财富,是一种广义的地产,而且在整个城市这广义的地产上,又星罗棋布地建设了许多房屋。因此,从广义上说,城市的整体就是一项大型的房地产,城镇的土地均应属于房地产的范畴。这一种补充的说法,仅是一些专家的意见,不是通用的定义。

很明显,按以上意义界定的房地产中的房产和地产的关系是(上述广义的房地产释义除外):地产是用来建设房屋的,而这些房屋是在相关的地产上建起来的,两者形成了一个不可分离的整体。特别是在社会经济活动中,用房地产一词更能表现房产与地产内在的整体性和不可分割性。具体地说,从房屋建筑开始,直至房地产的买卖、租赁、赠与、抵押等各种活动,房地产都是一个不可分割的整体。因此,把它叫做房地产,是比较恰当的。

由于房屋及其相关的土地是不能移动的,所以房地产又被称为不动产。在旧中国的词汇和法规中,房地产就叫做不动产,包括土地和建筑物等地上物。日本国也是使用汉字不动产来表达的。其他各国用本国文字表达,也是表示房地产或不动产的意思,其包括的内容基本上是一致的。为了求得在国内用词的统一和规范,

一律用房地产一词来表示。

曾经有人在区别房地产用地和非房地产用地时,提出了土地是资源,房地产是资产的论点。根据这种论点,他们认为房地产就是房屋财产和土地财产的总称,而不适用于房地产的土地仅是资源。这种说法并不完整和准确。土地资源,是指现在和将来,人类可以用来制造财富的一切土地的总称。而土地资产,则指现实生活中已具有明晰的产权界定的土地。按以上释义,并对照现实情况,发现房地产并不能包括所有的土地资产。据调查,在实行土地私有制的国家里,农场主拥有的耕地,牧场主拥有的牧场,……都是他们的私有财产。从理论上讲,用于第一产业的土地,不管它是私有的还是集体的,都是经过开发的土地,都具有资产属性。在城市中的土地,因为都已经过开发,在没有建筑房屋以前,也属于具有资产属性的地产。人们常说,土地是国家的宝贵资源,那是从宏观角度来对待土地重要作用的表述,而不能用以作为有房地产的土地才是资产,而其他土地不是资产的论据。因此,把房地产解释为房屋及其相关的土地,而不是所有的土地,才是准确的。

房地产不仅是一笔巨大的资产,而且也是重要的生产要素之一。1987年10月中国共产党的十三大报告中指出:“社会主义的市场体系,不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应该包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场;单一商品市场不可能很好发挥市场机制的作用。”这个文件,明确了房地产的生产要素性质。

由于房地产中房产与地产的密不可分性,所以房地产的分类一般是以房屋的用途来分的,主要有五类:

(一) 生产用房地产

是指生产部门作为基本要素使用的房地产。包括工业、交通运输业和建筑业等生产部门使用的房屋和相关的土地,包括生产部门使用的厂房、仓库、车站、港口、机场、实验室、办公室等房屋和相关的土地。

(二) 住宅用房地产

是指主要用于人们居住的房地产,包括各种类型的住宅和相关的土地。

(三) 营业用房地产

是指各种营业用的房地产。包括商店、银行、邮电、旅馆、饭店及其他经营服务性行业直接使用的房屋、辅助用房屋和相关的土地。

(四) 行政用房地产

是指行政机关用的房地产。包括中国共产党和各民主党派、各级政府、军事机关、工人、青年、妇女等群众团体的办公用房、辅助用房和相关的土地。

(五) 其他专业用房地产

是指除以上四类房地产外其他专业用房地产。包括文化、教育、科技、卫生、体育、宗教以及外国驻华机构用的房屋、辅助用房和相关的土地。

由于住宅在城市房屋中,大约占二分之一或者更多一些的比重,又由于住宅的重要社会意义,在国际上通常把房地产简称为两大类,即住宅房地产和非住宅房地产。

对于房地产的地产包括的范围,主要有两种计算范围:

一是,以上五类房地产中的地产,都只包括相关的土地。

二是,根据城市土地“作为地基,作为场地,作为操作的基地发生作用”(见《马克思恩格斯全集》第25卷第880页)的原则,有人主张,因为整个城市的土地都是直接或间接地为人们的生活、学习、工作、生产服务的,都应归纳入房地产的地产之列,也就是房地产中的“相关土地”应该予以扩展。但在现行的定义中,并没有采用这一主张。

在人们目前常用的计算方法中,除了以上五类房地产包括的相关地产外,还有三类既与之密切相关又相对独立的地产,它们是:

1. 市政、公用设施用地

是指用于建造各种基础设施用的土地。包括城市供水、排水、

污水处理、道路、桥梁、燃气、电力、电讯、供热等基础设施使用的地产。管理这些设施的部门或单位也有一定的房地产,例如住宅、办公室等,但与基础设施所占用的地产不是一回事,所以把基础设施用地单独划分出来。

2. 公共绿化用地产

是指城市区域内的公园、林带、森林公园、道路及市内的绿化带等占用的地产,主要是为改善城市生态环境和作为群众休憩之用的。其中,公园内也有一定房屋,但一般情况下是房少地广,故应单独列出绿化用地。

目前,有些发达国家为了增加城市绿化覆盖面积的比重以改善生态环境,采取了公私并举的办法。在一些土地比较富裕的国家,除了政府出钱管理的公园和绿化带外,还鼓励私人建高尔夫球场和私家公园。这样做的好处是,可以增加城市绿地比重,又可以减少政府用于维护绿地的日常费用。这种做法取决于私人的经济实力和城市的土地供应能力,在借鉴这种做法时要从本地的实际出发,而不能生搬硬套。

3. 其他用途的地产

包括城市广场、军事设施用地以及其他用途的地产。

二、房地产业

关于房地产业的释义,在我国有一个发展变化的过程,并且与世界各国的释义不尽相同。为此,有必要先了解一下国际上有关释义。

(一) 国际上的有关释义

联合国在 1968 年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》中,把经济活动分为十大类,房地产业属于第八类,由四个部分组成:出租和经营房地产(非住宅建筑;公寓房间、住宅);进行土地功能分区和房地产开发(用自己的账户);不动产出租人;通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。

在美国的产业分类标准中,全部产业划分为十大类,房地产业

列入第七类,含两个细分类,包括五个子行业:房地产经营(除去开发商)和租赁房屋经纪人;拍卖商品和管理者;房地产产权服务公司;小区规划分类和开发;自建自卖的建筑商。

加拿大的产业分类与美国相近,房地产业属于第九大类,它包括以下行业:各类房地产(公寓、旅馆、住宅,非住宅建筑物、写字楼、永久性旅游点)经营商;各类房地产租赁机构;房地产买卖代理机构、代理商和经纪人;房地产评估、房地产管理商;房地产与保险结合的业务机构;房地产与保险、担保、法律事务相结合的业务机构。

香港的经济活动分类与联合国的分类基本相同,只是将其第八项中的房地产业称为“地产业”,含义则与联合国分类的房地产业基本相同。另外,在第十项“其他未作界定的经济行为”列入“楼宇业权所产生的服务”行业。香港的房地产业包括地产业和楼宇业权两个方面:地产业包括房地产开发公司、房地产经济行、楼宇出租、房屋管理公司及楼宇清洁服务公司等;楼宇业权,是指业主以个人身份为租房者提供的出租服务,以及住户、政府及私人非牟利团体等以业主身份为自己提供的服务。

(二) 我国的有关释义

如前所述,旧中国的法规中,将房地产称为不动产。但在新中国成立以后一个相当长的时间里,一直未把房地产业作为一个行业来对待。直至 1984 年 5 月 15 日人大会议的《政府工作报告》中,才提出了“开展房地产经营业务”的概念。并在《政府工作报告》的名词解释中做了如下说明:

“房地产经营系指对城市各种房屋,包括厂房、仓库、住宅和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育用房的建造、维修、装饰、租赁、买卖、使用、交换等,按照价值规律所进行的经营活动。”这个解释,已经开始承认房地产业的活动。

1984 年 12 月 1 日,由国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局批准颁发的《国民经济行业分类和代码》(中华人民共和国国家标准 GB 4754—84)中的第七类,列有房地产管理业(编号