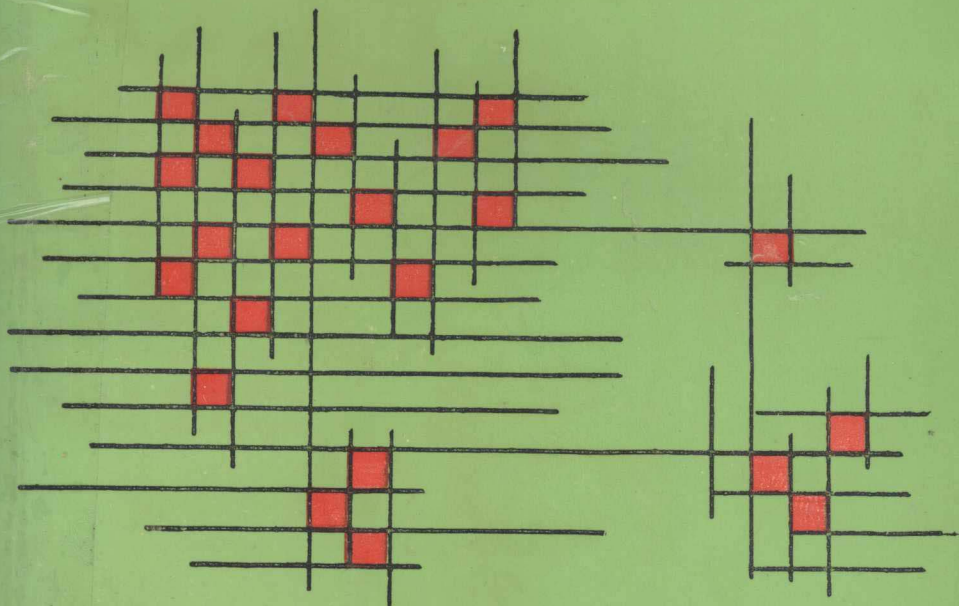


# 房地产经济学

主 编 王万茂

副主编 欧名豪 黄贤金



东南大学出版社

# 房地产经济学

主 编 王万茂

副主编 欧名豪 黄贤金

东南大学出版社

## 内容简介

本书对房地产经济学的产生和发展,基本理论和基本方法进行了系统地介绍,对于房地产的市场、金融、经营、管理 估价和投资决策等领域作了详尽地阐述。本书适于作高等院校房地产经济与管理专业的教材和从事房地产经济的科研工作者、管理人员参考。

## 房地产经济学

王万茂 主编

\*

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210018)

江苏省新华书店经销 南京新中彩色印刷厂印刷

\*

开本:850×1168mm1/32 印张:9.5 印数:247 千

1994 年 9 月第 1 版 1994 年 9 月第 1 次印刷

印数:1—3000 册

ISBN 7—81023—939—2/F·144

定价:8.20 元

责任编辑 雷家煜

(凡因印装质量问题,可直接向承印厂调换)

## 前 言

房地产业是国民经济的重要产业部门。房地产经济是国民经济的重要组成部分。房地产经济的顺利健康地发展有待于理论的指导,房地产经济活动中的新问题和新情况有待深入研究和探讨,房地产经济作为一门独立学科由此应运而生。

为了满足房地产经济专业的教学需要,我们编写了这本教材。既然是一门新兴学科,编写教材就具有探索性质。教材体系和内容安排均有待于实践检验,并欢迎同行们和读者们批评指正。

撰写本教材参考了许多国内外专业教材和论文,谨对有关作者深表谢意。

本教材由王万茂任主编、欧名豪、黄贤金任副主编,参加编写人员还有:车江洪、王洪卫、唐焱、李俊梅。初稿写成后由主编、副主编进行修改,最后由王万茂总纂定稿。

编 者

1994年6月

# 目 录

第一章 导论	1
第一节 房地产和房地产业	1
第二节 房地产经济学的产生	8
第三节 房地产经济学的研究对象和任务	11
第二章 房地产商品	14
第一节 房地产的商品属性及其特殊性	14
第二节 房地产商品的分类及其功能	19
第三节 房地产商品化	25
第三章 房地产需求与供给	30
第一节 房地产的经济属性	30
第二节 房地产的需求	33
第三节 房地产的供给	37
第四节 房地产的供需分析	40
第四章 房地产产权制度	42
第一节 房地产产权的涵义	42
第二节 国外房地产产权制度	44
第三节 社会主义房地产产权制度	50
第五章 房地产经营	59
第一节 房地产经营内涵及经营方式	59
第二节 房地产经营原理	72
第三节 房地产信息分析和经营诊断	80
第六章 房地产投资决策	85
第一节 房地产投资决策概述	85

第二节	房地地投资决策经济分析 .....	92
第三节	房地产投资决策方法 .....	99
第四节	房地产投资决策的不确定分析 .....	106
<b>第七章</b>	<b>涉外房地产业</b> .....	<b>114</b>
第一节	涉外房地产业的基本概念 .....	114
第二节	涉外房地产业的特点 .....	117
第三节	涉外房地产业开发与管理 .....	120
<b>第八章</b>	<b>房地产价格</b> .....	<b>126</b>
第一节	房地产价格的概念 .....	126
第二节	房地产价格评估理论和程序 .....	136
第三节	房地产价格评估的主要方法 .....	142
第四节	我国城镇土地基准地价评估 .....	148
第五节	房产建筑价格评估 .....	155
<b>第九章</b>	<b>房地产市场</b> .....	<b>161</b>
第一节	房地产市场概述 .....	161
第二节	房地产市场预测 .....	167
第三节	房地产市场供求分析 .....	173
第四节	房地产市场运行机制 .....	179
<b>第十章</b>	<b>房地产中介</b> .....	<b>185</b>
第一节	房地产中介的概念 .....	185
第二节	国外房地产中介业 .....	186
第三节	房地产中介业的发展和制度 .....	194
<b>第十一章</b>	<b>房地产分配</b> .....	<b>198</b>
第一节	房地产分配的概念及意义 .....	198
第二节	房地产分配的原则与形式 .....	200
第三节	我国房地产分配制度建设 .....	205
第四节	数学方法在住宅分配中的运用 .....	212
<b>第十二章</b>	<b>住宅消费</b> .....	<b>216</b>
第一节	住宅及其消费特点 .....	216

第二节	住宅消费市场的供需分析·····	220
第三节	我国城市住宅消费机制的演进与发展·····	228
<b>第十三章</b>	<b>房地产金融</b> ·····	<b>237</b>
第一节	房地产金融概述·····	237
第二节	房地产融资方式·····	242
第三节	房地产保险·····	250
第四节	房地产金融发展特点与制度取向·····	254
<b>第十四章</b>	<b>房地产税收</b> ·····	<b>261</b>
第一节	房地产税收的概念和功能·····	261
第二节	各国(地区)房地产税收制度概述·····	267
第三节	我国房地产税制的改革与发展·····	274
附 录	·····	284
<b>参考文献</b>	·····	<b>296</b>

# 第一章 导论

## 第一节 房地产和房地产业

房地产是房产和地产的总称,包含土地和土地的定着物。土地的定着物是指附着于土地,与土地不可分离的状态下才能使用的物体,与土地分离而使土地发生变更,或因分离而需花费相当的劳力费用的物体,如建筑物、桥梁、水井、树木等。由于房地产具有不可移动性,常称之为不动产。物业是指某项具体的房产、地产或它们的综合物。房地产是物,是相对静止的交易和使用对象。房地产业是从事土地买卖、房屋交易的行业,它涉及到金融、法律、设计、施工等部门。

### 一、房地产的特性

(一)房地产兼有房产特性和地产特性的二重性。房地产是房产和地产的统一,房产和地产虽然都是商品,但它们却是不同的商品,具有与一般商品不同的特性。房产商品具有价值和使用价值,可以自由买卖;地产虽然也具有使用价值和价值(指土地产品),但未经人工开发的土地没有价值。土地或土地使用权可以依据国家法律进行买卖。房地产是不能移动的,一笔房地产交易完成后,买主不能“取走”其购买的商品房地产,以实现其对购买的房地产的所有权或使用权,而只能通过法定的契约来保证其所获得的所有权或使用权。在房价中包含地价,房租中包含地租。

(二)房地产兼有生产资料和消费资料的二重性,是生产资料



和消费资料的统一。就房屋而言,当房屋作为住宅使用时,它就是消费资料;当房屋作为厂房、商店使用,它就是生产资料。房屋用作生产经营又住人为商住两用。土地也是如此,既可用于生产又可用于生活,是生产资料又是生活资料。就一般而言,土地既是劳动对象又是劳动手段,都属于生产资料。

(三)房地产兼有固定资金和流动资金的二重性,是固定资产和流动资产的统一。厂房的建造者(所有者)将其出售给工厂,对于出售者来说却属于流动资金,厂房是属于固定资产。若厂房的建造者是以出租的形式租给厂家,对于双方来说,厂房应被看作固定资金。

土地一次出卖其使用价值属于流动资金范畴;若其价值逐步收回,就属于固定资金范畴。对于与房产相连的地产,其价值是随房屋的出租,逐步转移并且收回的,这项地产也属于固定资金。

住宅出售,价值一次收回,属于流动资金。对于出租的住宅,它的价值是逐步收回的,就应属于固定资产的范畴。

(四)出租的住宅兼有流通和消费的二重性,是流通过程与消费过程的统一。住宅对出租者来说是商品,对于承租者来说不是商品而是消费品。承租者不断消耗着住宅的使用价值,出租者不断实现着住宅的价值。

## 二、房地产业及其在国民经济中的地位与作用

房地产业是指从事房地产开发、建设、经营、租赁、信托以及房屋维修、装饰等经济活动的行业,是具有经营和服务两种职能的新兴独立行业。联合国制定的《国际标准行为分类》中,把经济行业分为十类,其中建筑业列为第五类,房地产业和经营服务业列为第八类。我国国家计委、经委、国家统计局联合发布的《国民经济的行业分类及代码》(1985年1月1日起实行)把我国的国民经济分为十三个门类,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报告》,并于我国三项产业的划分中,把建筑业列为第二产业,房地产

业列为第三产业的第二层次的服务部门。国外和国内均把房地产业与建筑业分开视为不同的独立产业。

房地产业在国民经济中的地位和作用具体表现为：

### (一) 房地产业推动社会生产的发展

社会生产包括物质资料生产和人口自身生产两大部分。依据房地产业与物质资料生产之间的关系，房地产业为各个经济部门提供必要的劳动资料，使这些部门拥有固定资产的安置场所和经营活动的空间。与此同时，房地产业推动了建筑业、建材工业和金融业的发展。建筑业把劳动资料和劳动力结合在一起实现住宅和非住宅建设的发展。许多欧美发达国家多年来一直保持每年建造住宅人均 1 平方米的发展速度，从而使建筑业在国民生产总值中的比重稳定在 9% 左右，成为国民经济的支柱产业。建筑业的发展又带动了建材工业的发展。依据美国资料证明，建筑业每年约消费冶金工业产品 16% 以上，水泥、玻璃、砖瓦的 70%，木材的 40%，油漆工业产品的 50%。在我国每年用于建筑工程的材料消耗大致为钢材约占钢材总消耗量的 25%，木材约占 40%，水泥 70%，玻璃 70%，塑料制品 25%。此外，房地产业的发展需要大量资金，其中相当部分来自银行贷款，从而推动了金融业的发展。

依据房地产业与劳动力再生产的关系，住宅是劳动力生存和繁衍后代所必须的基本生活资料，同时又是后代劳动力的成长和人口质量提高的享受资料和发展资料。从这个角度讲，房地产业为劳动力再生产单位（家庭）提供必要的生活资料，更高质量的劳动力和生产资料相结合也就形成更高水平的生产力。

### (二) 房地产业是国家财政收入的重要来源

城市土地成为重要的社会资财，是政府财政收入的重要财源。来自土地的收益在政府预算收入中占据相当大的份额，如香港 1981 年房地产业向政府提供的积累达 170 多亿港元，占当年财政收入总额的 48%。根据 1961—1984 年的统计资料，香港政府卖地收入平均占财政收入的 17.7%。房地产业与制造业、旅游业、进出

口业并称为香港经济的四大支柱。又如美国，房地产约占其总财富的 3/4，其中土地占 26.8%。在我国土地使用权的商品化经营，大大提高了土地的配置效益。深圳 1988 年有偿出让 101 块土地，总面积达 120.33 万平方米，政府获得来自土地的收益 17656 亿元和 978 万美元，约占当年财政收入的 18.4%。房地产业在我国正在拥有日益庞大的固定资产，据我国第一次城镇房屋普查，全国城镇拥有房屋 46.8 亿平方米，若按每平方米单价为 150 元，房屋总价值为 7000 亿元。1986 年城镇土地面积为 10126 平方公里，若按每平方米地价 100 元计算，城镇土地价值为 1.0126 万亿元，房价和地价总值为 1.7126 万亿元。这是一笔巨大的固定资产，若将其中一部分投入资金的正常循环，将为国家积累大量的资金。

### 三、中国房地产业的历史和现状

中国房地产业最早始于 19 世纪末。在半殖民地、半封建的旧中国，帝国主义国家把我国东部沿海城市作为其侵略中国的据点。地主豪绅、官吏、买办出于依附帝国主义势力的需要，也纷纷在此落脚，从而使城市商业、服务业畸形发展，城市人口也随之迅速增加，住房日趋紧张。这一切促进城市房地产经济的发展，出现了专门以出租房屋为业的房产主，他们大量占用土地，翻建旧房，建造新房，经营出租和出售住房以谋求巨大的利润。

从 1842 年至第二次世界大战时，帝国主义国家在我国沿海几个主要大城市都有自己的租界。在租界内他们可以任意筑路建屋，同时享有对租界的管理权，其实质已成为他们的一块殖民地。在没有租界的城市，外国人享有永远租用中国土地的权利，即永远归外国人使用，中国政府无权过问的所谓“永租权”。以南京市为例，美、英、法、意、德、荷、加等国永租的土地就有 3493 亩，约占城区土地面积的 4.4%。在租界内不准中国人购置土地和租用土地，若中国人拟租用租界中土地，则需向代表土地“永租”人的外商处办理登记注册，为此外商则向中国人收取挂号费（挂旗费）。1937 年上海的外国房地产挂号商多达 40 多家，其中仅爱尔德洋行经营的挂

号费每年就可净收 4—5 万两白银。此外,城市房地产是外国资本家投机的对象,据 1921 年统计,当时英商沙逊集团在上海占有的房地产就有 29 块,合计土地 298.7 亩,全部产业估价为 1329.9 万两白银。据说沙逊其人历年将房地产投机所得的利润汇往纽约银行达 2 亿美元。

解放前,当时政府常常以低价出卖公有土地,为军政要人所瓜分,后高价转让或向国家银行低利贷款建房自住或高价出租,以收取巨额押租。房地产资本家常常将整条里弄或一栋公寓转租给零星散户,房客受到房产主和二房东的双重剥削。

1949 年全国大陆解放后,将国民党政府所有的房产以及党政军要人的房产均转为社会主义公有房产,继而在“土改”、“镇反”、“三反”、“五反”等运动后依法把一些不法分子的房地产收归社会主义国家所有。与此同时,对属于国外的地产一律收归国有。对其房屋则区别不同情况,按照政策以接管、征用、抵债、收购等不同的方式转为社会主义公有房屋。1950 年我国开始逐步对资本主义工商业进行社会主义改造,其中包括对资本主义私有房屋的社会主义改造。先由城市房管部门成立房地产交易所,代办房地产买卖手续,负责审查产权,控制价格,禁止掮客的投机活动。开展托管业务,房产的产权不变,国家按月付给房主一定的租金,把私人的房产经营纳入国家计划经济的轨道,改善了房屋租赁关系。后在 1956—1958 年间对资本主义私有房屋实行赎买政策。少数大城市一度采用的公私合营,国家经租;其余各城市普遍采用国家经租,即房主把达到改造起点的出租房产给国家房管部门统一管理,统一修缮和统一调配使用,国家按月付给房主固定的租息(租息一般为原房屋的 20%—40%)。据有关资料表明,全国纳入改造的房屋约有建筑面积 1 亿平方米,占私有出租房屋的 70%<sup>①</sup>。至 1969 年 9 月中央批转国务院财办国家经委报告中指出:“公私合营企业应当

---

<sup>①</sup> 《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》,国家房管局,1964 年 7 月。

改为国营企业，资本家的定息一律取消”。之后，国家经租的房屋也取消了租息，成为国有财产，全国各城市中私房比重逐渐下降，如南京市 1949 年私房占 66.8%，1958 年下降为 28.0%，1962 年下降为 22.0%，1975 年下降为 15.3%。

综上所述，中华人民共和国成立以后，于 1956 年完成了私有房产的社会主义改造，标志着中国房地产业作为一个独立行业已不复存在。当时政府推行土地国有化和非商品化政策以及城市住宅问题上采取低租金制和福利分配政策，结果导致土地价值流失和浪费，大量住宅投资无法收回，资金无法实行循环。1978 年底中共十一届三中全会的召开，中国实行经济改革，房地产业已随之慢慢复苏和发展，实行土地使用制度改革和住宅体制改革。在 80 年代初开始实行国有土地使用制度改革，迫切要求改变城市土地无偿划拨制度，增加财政收入，增加城市建设资金。1982 年，深圳经济特区率先变无偿为有偿使用土地，开始按不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费，随后于 1984 年起抚顺、广州等城市也相继仿行。与此同时，1988 年 9 月国务院颁布《城镇土地使用税暂行条例》，开始征收城镇土地使用税，截至 1990 年底，全国已征收城镇土地使用税达 50 亿元。

在进行城市土地有偿使用制度的同时，农村一些地区在稳定和完善承包责任制的基础上，对农村土地使用制进行了一些改革尝试，对农村宅基地实行了有偿使用。1987 年中国农村改革试验区之一的贵州湄潭县，通过招标承包收取土地使用费的办法，允许农民土地使用权有偿转让，使土地流转合法化、公开化，同时试行建立土地银行。1988 年山东省德州地区率先对农村宅基地实行有偿使用，起到了节约土地、保护耕地的作用，还为村镇建设集中资金。

随着土地使用制度改革的进一步深化，1987 年深圳先行一步开始试行土地使用权招标有偿转让方法，当年的 10 月 1 日在深圳举办了中国首次公开拍卖有偿出让土地使用权。1988 年 4 月中华

人民共和国宪法第十条修改,土地使用权允许依法实行转让。依据宪法对《中华人民共和国土地管理法》作了相应地修改。1989年通过了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。1992年2月公布了《中华人民共和国土地管理法实施条例及批地权限》。由于宪法的修订和相关立法的公布执行,加快了我国土地使用制度改革步伐,继深圳之后,广州、福州、厦门、上海等城市相继推行土地使用权有偿转让制度。据不完全统计,全国十个省、直辖市共有偿出让国有土地使用权的总面积达1978公顷。据1987—1989年期间有关统计,期内共向国外和港澳台商出让土地使用权有80幅,面积为665.18公顷。

我国住房制度改革始于80年代初,直至1988年全面推开,改革的重点是从福利型住宅体制向住宅的市场化、社会化过渡,使住宅从隶属于各企、事业单位向社会统筹过渡。从此,在我国实施依据商品经济原则出售或出租房屋,使得中国房地产业恢复了原来的面目,重新形成一个独立的行业。

在土地使用制度改革和住宅制度改革的推动下,在80年代中期我国房地产业得到了蓬勃发展,全国各省、市、自治区的房地产开发经营公司,如雨后春笋般不断涌现,包括土地使用权出让、转让,房屋买卖、租赁,房地产抵押贷款,信托、拍卖等各种经济活动在内的房地产市场体系正在形成,我国房地产业摆脱了长期的萎缩困境,迅速崛起。据有关统计资料表明,至1992年6月止全国已有房地产开发公司3700家,经营公司4700家,房地产交易所1500家,职工人数达2300万人,固定资产达90亿元,年产值近千亿元。“七五”期间,完成房地产开发工作总量1027亿元,平均每年递增率为39.3%,每年销售商品住宅面积1.32亿平方米,销售收入686.5亿元,商店、办公楼等其他房屋交易面积5833万平方米,交易额124.6亿元。

全国国有土地使用权出让在整个土地供应量中仅占1%左右,全面有偿有限期转让土地使用权的趋势正在逐步扩大。1988

年前后,上海、福州、厦门等地把土地当作“商品”推向市场,进行国际性招标,有偿出让土地使用权。1990年全国已有47个市县开展了土地使用权出让试点,共收取19.5亿元。1989—1990年间共征收土地使用税55亿元,预计全面开征土地使用税每年可达100亿元。全面开征房产税每年可达90亿元。在房地产转让过程中,国家可征收契税每年达20亿元<sup>①</sup>。

以上所述事实充分证明,中国房地产业在经过长达三十年之久的销声匿迹之后已经恢复和重新建立。

## 第二节 房地产经济学的产生

恩格斯指出:科学的产生和发展一开始就是由生产决定的。如同任何一门科学一样,房地产经济学的产生有其重要的客观基础。

如上所述,建国以后相当长的时期内,我国房地产业在实践上一直作为社会福利事业,不承认房地产是商品,全靠国家有限的财政支撑而毫无内在运行活力的产品经济模式,带来了一系列不易解决的社会经济问题,诸如房地产供给严重短缺,房地产资源浪费和滥用现象严重,房地产开发建设投资回笼困难等。近年来的土地使用制度改革和住宅体制改革的理论探讨和改革实践充分地证明了我国房地产业振兴和发展的根本出路在于走上商品经济的轨道。为了开展房地产商品化经营,促进产业振兴和发展,急需创立房地产经济学这门新兴的经济学科。

房地产经济学的建立具有重要的客观必要性:

一、建立房地产经济学是房地产商品化和我国土地使用制度改革和住房制度改革的迫切需要

在我国,长期以来房地产业一直被当作福利事业来办,住宅建设基金回笼困难,不能实现自身的良性循环,再生产过程被中断。

---

<sup>①</sup> 《南方房地产》,1991年第9期。

住宅分配采取直接实物分配形式,未能遵循按劳分配的原则,造成严重的苦乐不均,并助长了社会不正之风。另外,住房作为消费资料,其实现采取非货币化和非市场化的形式,不利于通过居民消费结构的变化,调整和优化产业结构等。尽管我国每年住房建设投资300多亿元,建造1.2亿平方米住宅,可我国城镇居民人均居住面积至1989年底才达6.2平方米,全国住房困难户达500万户,人均2平方米以下的特困户还有47万户。在总量上表现为住房严重短缺,许多房地产开发公司建造的住宅又卖不出去,表现为相对过剩,仅天津市一地就有100多万平方米住宅卖不出去。在住宅上严重短缺与相对过剩同时并存,充分暴露了原有住房制度的不合理。

我国长期不认为土地是商品,具有价格,这种认识是基于把土地看成是自然的产物而非劳动产品未经开化、没有投入人类劳动的土地是不具有存在价值,也没有其货币表现的价格。马克思指出:“未开垦的土地没有价值,因为没有人类劳动物化在里面”<sup>①</sup>，“土地不是劳动的产品,从而没有任何价值”<sup>②</sup>。但是,上述认识恰否定了土地具有特殊的使用价值,在一定劳动条件下,土地能为人类永续提供产品和服务,能够产生地租。正因为有了地租,才产生了土地价格,即所谓“虚幻价格”。正因为对土地的价值和使用价值上存在不同认识,直接影响到土地是否是商品的看法。土地即是自然资源,又是劳动产品,具有两重性。因为从总体上看,地球上的土地尤其是城市土地都已经过人类的开发,投入了人的劳动,并且积累了世代人类投入的劳动,致使改变了未经投入人类劳动处于原始状态的土地,具有一般商品的使用价值和价值,从这个意义上讲,土地是商品。但是,土地与一般的商品具有自己的特性。在其使用价值的特性和功能与一般商品的使用价值也有所不同。土地商品化经营仅是土地使用权,土地所有权不变,也不能商品化。因

---

① 《马克思恩格斯全集》,第23卷,第121页。

② 《马克思恩格斯全集》第25卷,第702页。



此,我们同意有的作者的提法,土地是准商品,具有准商品性<sup>①</sup>。

深化土地使用制度改革和住房制度改革,都需要有科学的理论作指导,要求尽快建立房地产经济学。

## 二、建立房地产经济学是国民经济进一步发展的需要

房地产业是国民经济中一个重要产业部门。发达的房地产业对于城市经济发展极为重要。未来时期人民对住房的数量和质量的要求将进一步提高,各项建设对用地的需求也将增加,城市土地的稀缺性有增无减,房地产在国民财富中的地位将进一步提高。房地产业的发展直接推动和间接带动相关部门和行业的发展,制约着产业结构的调整变化。房地产作为消费品进入市场,可以调节市场供求,从而影响和制约社会消费结构的变化。房地产业的发展,可以提供大量的就业机会,促进就业结构的现代化。房地产业的发展有利于城市土地的开发和利用,提高土地的集聚效应,提供大量的利税,增加国家财政积累等。要发挥房地产业的上述各项作用,必须在理论和实践结合上理顺房地产业的内部经济关系及其与国民经济相关部门的关系,这一切均有赖于房地产经济学的建立。

## 三、建立房地产经济学是学科本身发展的需要,是培养房地产经济专门人才,实现房地产业科学管理的需要

房地产业是我国一项方兴未艾的新兴产业,许多房地产经济问题急待研究解决。在我国原有科学体系中,作为研究和指导房地产商品运行的房地产经济学科是一个空白。理论来源于实践,实践需要理论来作指导。因此,我国房地产业实践迫切需要创建有中国特色的房地产经济学。此外,房地产经济专门人才的数量远远不能满足迅速发展的房地产业对人才的需求,急需培养大批从事房地产开发、经营、信托、管理、维修等业务的经济管理人才,既要具备房产科学知识,又善于经营与管理,这一问题的解决也离不开房地

---

<sup>①</sup> 请参阅周治平、陈章喜著:《城市土地经济运行》,广东高等教育出版社,1990年