

最新 房地产经营管理丛书

房地产经济概说

总主编 董 藩

董 藩 张 奇 王世涛 编著

Fangdichan Jingji Gaishuo



东北财经大学出版社

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房地产经济概说

董 藩 张 奇 王世涛 编著

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济概说/董藩等编著. —大连:东北财经大学出版社, 2001.2

(最新房地产经营管理丛书/董藩主编)

ISBN 7-81044-809-9

I.房… II.董… III.房地产经济学 IV.F293.30

中国版本图书馆·CIP数据核字(2000)第50590号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街217号 邮政编码 116025)

总编室:(0411)4710523

发行部:(0411)4710525

网 址:<http://www.dufep.com.cn>

读者信箱:dufep @ mail.dlptt.ln.cn

大连印刷工业总厂印刷

东北财经大学出版社发行

开本:850毫米×1168毫米 1/32 字数:345千字 印张:13 3/4

印数:1—6 000册

2001年2月第1版

2001年2月第1次印刷

责任编辑:谭焕忠

责任校对:尹秀英

封面设计:冀贵收

版式设计:单振敏

定价:19.00元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按拼音字母排序)

顾 问 龚世萍(全国政协常委,辽宁省政协副主席
席)

胡乃武(著名经济学家,中国人民大学教
授,博士生导师)

总主编 董 藩(经济学博士,教授,大连民族学院
中国经济发展战略与政策研究中
心主任、经济管理系副主任)

策 划 谭焕忠(东北财经大学出版社副编审)

编 委 李桂荣 梁世连 林 山 刘叔麟
上官子昌 王家庭 王世涛 王玉红
张 奇 周 宇

关于房地产业发展的几点认识

(代序)

董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理”丛书,出版前他要我为之作序,我也想顺便就房地产业的发展谈几点粗浅的认识。

我国房地产业的复苏和发展,起源于住房制度改革和土地使用制度改革。在长期的计划经济体制之下,住房这本应由居民个人承担的最主要的消费品,被政府作为福利品进行分配。土地资源亦不是通过市场流通,而是通过行政方式进行配置,由此造成政府的不堪负担和巨大的效率损失。早在1980年,邓小平同志就对城镇住房制度改革提出如下总体设想:出售公房,调整租金,提倡个人建房买房。这些设想通过试点方式以不同的方案被逐渐实施,同时土地使用制度的改革也拉开了序幕。这两项改革使房地产的商品属性得以确认,也为我国房地产业的发展添充了具有制度特色的内容。以这两项改革为起点,同时借助国家对第三产业的规划和扶植,我国的房地产业逐渐恢复并发展起来。从新中国成立至1998年末,我国共建住宅达40.4亿平方米,其中改革开放20年的建造总量是前30年的6.6倍,全国城镇居民人均居住面积已由20年前的3.6平方米上升到9.3平方米;城镇土地也有很大比例实现了有偿使用。

成绩固然可喜可贺,但今后的发展道路更值得关注。在我看来,今后我国房地产业的发展应遵循“改革与保障并重,发展与规范同行”的指导思想,在改革与发展的过程中,应处理好一些相关问题。

——尽快结束房改这项渐进式改革,但在该领域政府的保障职能应予以保留。我是赞成推行住房制度改革的,但又不主张将住房全部商品化。政府具有保障公平和提供安全服务等社会职能,如果低收入阶层住房太差或无房可住显然是政府未履行好这两项职能。我们知道,在欧美发达国家以及新加坡、中国香港等国家和地区,此方面做得都是不错的。我们要建立健全社会保障制度,必须充分考虑到住房保障的必要性和社会意义,并有相应的政策保障低收入家庭的基本居住需要,这也是社会主义制度对政府提出的基本要求。

——要把房地产业纳入国民经济发展规划中通盘考虑,但不可过分依赖其完成经济增长目标。我承认房地产业具有经济增长点的作用,也承认它对数十个行业具有明显的带动作用。但是如果不考虑居民的经济承受能力,一味地想将其“炒”成消费热点,这不但对国民经济的发展没有好处,反而危害极大。前几年“房地产热”造成的后患至今未彻底清除(如海南等地大量商品房的积压和许多建筑工地的停工),我们不能再造成资金的大量沉淀和资源的巨大浪费了。1998年商品房竣工面积达4.76亿平方米,至少拉动了一个百分点的经济增长率。我认为这种发展规模已超过其应有的规模,空置房的迅速增加便是明证。另外,房地产业如同证券业一样,是最容易出现投机行为和“泡沫”现象的领域,对此要时时警觉。经济衰退是多种原因导致的“并发症”,治理时“药方”搭配一定要科学,其一味“药”用量过多未必合适。

——房地产业的发展既要考虑消费需求,更要考虑可持续发展的要求。房地产业的发展当然要与满足广大人民群众住房需求相适应,但是只考虑市场需求是不够的,国家对该领域的宏观调控也十分必要。宏观调控的内容不仅在于行业的发展规模,而且在于商品房的标准控制,特别是面积控制。我国的耕地是十分有限的,我们必须考虑到自己以及子孙后代吃饭的需要,尽可能少占或

不占耕地。住房条件当然应逐步改善,但住房面积越盖越大的趋势必须扭转,以我国的国情亦不该提倡别墅消费。在此方面,日本国民的购买力比我们高得多,但日本政府对住房的宏观控制做得很好,值得我们学习。应当看到,浪费土地资源的危害是永久的、巨大的,而且是无法挽回的。

——房地产业的发展要尽快从追求规模转向追求质量。我国的房地产业自从恢复以来,发展速度是非常快的。在国家大力发展第三产业的背景之下,房地产业已经成为国民经济的一个重要行业,但这并不能掩盖房地产业存在的种种问题,其中之一就是商品房质量太差。这几年该领域大量的投诉和纠纷以及曾经发生的恶性事故便是这一问题的集中反映。我想,房地产业也到了该抓质量、抓名牌的时候了——不但要追求单一的工程质量,而且要追求全方位的质量。应该搞出一套行业标准,将商品房按适用性、安全性、耐久性、环保性、经济性进行定级,从而约束房地产开发公司的生产和经营行为,促使他们争相向市场提供高质量的住房。对房地产公司来说,这也是避免商品房积压,提高经济效益的一条正路。

——搞好房地产领域的制度调整与法规完善,使房地产业发展有规可依,有章可循,这方面我们有大量工作要做。例如,实物分房制度在全国已经停止,但许多地方却未搞出与之相衔接的货币化住房分配制度;一些中小城市住房抵押贷款制度搞得不完善,业务尚未开展起来;绝大多数城市不允许已售公房上市,影响了住房市场的发育;尚无法对居民收入的层次进行合理划分,以便对低收入阶层实施住房保障制度;《住宅法》尚未出台,住宅领域从生产到经营再到管理和服务缺乏根本性法规加以规范……所有这些都表明,房地产立法部门和管理部门依然是任重道远。

——尽快将闲置的商品房消化掉,抽回沉淀的资金。这几年,全国商品房空置量持续增加,到1998年底已达8000多万平方米,其中有一半已空置一年以上。据国家信息中心披露,1999年上

半年商品房空置量仍在增加,这种闲置规模显然超过了商品房买卖过程中的正常闲置量。由于沉淀在闲置房地产上的不良金融资产数额巨大,对国民经济构成了威胁,因此必须尽快解决这个问题。这种状况的形成既有企业方面的原因,又有政府方面的原因,因此需要从两个方面着手治理。从企业角度讲,必须调低价格,加强营销和售后服务,并提高今后的投资决策水平;从政府角度讲,要适当控制土地供应,清理房屋成本中的不合理收费,提高未售公房的租金水平,并通过中央银行制定政策,提高居民购房的融资能力。

——房地产业亦应考虑产品创新问题。在工业领域,产品创新已成为企业发展战略的重要内容。只有创新,才能形成产品差别;只有存在产品差别,才有赚取垄断利润的可能。房地产企业亦应考虑产品创新问题。最近,欧美一些国家和日本在房屋开发中开始流行英式庭园景观,丰富而自然的色彩软化了一般建筑冰冷的感觉,传递出“家”的温馨。为节省能源消费,西班牙开始实施生物气候住房计划。我国的房地产开发企业应从中受到一些启示。

董藩与他的合作者们对房地产问题有深入的研究,他们曾在《光明日报》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国房地产》等报刊发表过许多论文,也出版过专著,因而能够保证这套丛书具有较高的学术水平和实用价值。我相信,这套丛书的出版将有益于我国学术界对房地产问题的深入研究。

胡乃武

2000年9月20日于中国人民大学宜园

前 言

改革开放以后,随着住房制度改革和城市土地使用制度改革的推进,房地产业逐渐从建筑业中分离出来,向一个独立的产业方向发展。社会主义市场经济体制确立以后,由于中央及各级地方政府的重视,房地产业的发展速度明显加快,在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业,在国民经济中的地位不断提高,作用日趋强大。由于房地产业具有很强的前向关联、后向关联和侧向关联作用,现在,它已经成为影响国民经济景气程度的最重要的行业力量之一,以至于近几年中央政府一直把发展房地产业作为启动消费、拉动经济增长的主要政策之一。

本书以房地产业这一朝阳产业作为讲解和研究对象,对相关房地产和房地

产业的基本范畴、性质、特点、分类以及房地产的地位与作用、房地产业的恢复和发展、房地产综合开发与决策、城市住宅建设、房地产产权产籍管理、房地产行业管理、房地产供求关系、房地产估价、城市土地与房屋市场的发展变化、房地产中介业务与管理等分别做了整理、讲述,对一些理论、战略和政策问题发表了自己的看法。本书可以作为房地产专业、城市经济专业、国民经济专业、建筑专业本科生和研究生的教材或参考书,可以作为房地产领域从业人员的自学教材,也可以作为房地产开发与经营人才以及普通城市居民学习和了解房地产知识的书籍。参加本书编著的有董藩(第一、二、四、九、十一、十二章)、张奇(第六、七、十章及第五、十三章的部分内容)、王世涛(第三、八章及第五、十三章的部分内容),董藩、王世涛对全书作了修改、补充,董藩最后审定。

由于时间紧张,水平有限,书中看法未必合适,缺点与错误在所难免,欢迎广大读者批评指正。

董 藩 张 奇 王世涛

2000年9月20日

目 录

第一章 房地产与房地产业简述	1
第一节 房地产的含义与分类	1
第二节 房地产的特征分析	10
第三节 房地产业及其经济活动内容	16
第四节 房地产业的管理机构及其职责	22
第二章 房地产业的恢复与发展成就	33
第一节 房地产业的复苏与发展	33
第二节 房地产业发展的成就	55
第三章 房地产业在国民经济中的地位 and 作用	62
第一节 房地产业的地位	62
第二节 房地产业的作用	67
第四章 房地产综合开发及其决策	74
第一节 房地产综合开发的内涵与意义	74
第二节 房地产综合开发的主要内容与程序	87
第三节 房地产综合开发的决策	90
第四节 房地产综合开发的可行性研究	98

第五章 城市住宅建设及其形式	109
第一节 城市住宅及其再生产	109
第二节 城市住宅分类	123
第三节 城市住宅的区位选择	128
第四节 住宅设计	136
第五节 城市住宅建设形式	141
第六章 房地产市场供求及其均衡的实现	150
第一节 房地产市场需求及其决定因素	150
第二节 房地产市场供给及其决定因素	163
第三节 房地产市场供求均衡的实现	170
第七章 现实房地产价格的种类、构成与估算	185
第一节 房地产现实价格略说	185
第二节 土地价格及其估算	198
第三节 房屋价格构成及其估算	216
第八章 房地产产权管理——房地产行政	
管理(之一)	227
第一节 房地产的产权与产权管理	227
第二节 房地产产权的发生、灭失与保护	234
第三节 房地产产权登记的组织与实施	241
第四节 房地产产权相关范畴诠释	258
第九章 房地产产籍管理——房地产行政	
管理(之二)	265
第一节 房地产产籍与产籍管理	265
第二节 地籍调查与组织	271
第三节 地籍测量与组织	276
第四节 房产档案管理	283
第五节 房地产产籍管理的现代化	289

第十章 房地产行业管理	296
第一节 房地产行业管理	296
第二节 房地产行业自律管理	305
第十一章 城市土地市场模式及其改革取向	313
第一节 从无偿使用到有偿使用:城市土地 市场的诞生与发展	313
第二节 现行城市土地市场模式鸟瞰	326
第三节 城市土地市场的发展模式选择	334
第十二章 住房制度改革与房屋市场的完善	340
第一节 住房产业化概述	340
第二节 我国的住房制度改革	348
第三节 促进住房市场完善的几大措施	366
第十三章 房地产中介业务及其管理	378
第一节 房地产中介机构与业务概述	378
第二节 房地产中介业务的管理	391
第三节 我国房地产中介业务的现状及其发展对策	405
参考文献	421
写在后面的话——关于丛书出版的说明	424

第一章 房地产与房地产业简述

尽管我国的房地产业发展较晚,但房地产作为一种重要的商品,作为家庭财富的主要形式之一,已为广大城市居民所熟识和接受。拥有房地产成为大多数人的行为目标之一。拥有什么样的房地产,拥有几处房地产成为经济地位和社会影响的重要体现。人们开始关注房改政策,关注商品房的价格与质量,关注商品房的售后服务,进而关注起房地产业的发展来。国家关于房地产和房地产业的政策、制度和法律也不断推出。借助这种人气和环境,房地产业迅速发展起来,成为国民经济中举足轻重的行业。

第一节 房地产的含义与分类

房地产既是一种稀缺的资源,又是重要的生产要素,同时也是人们生活的必需品。不同的人,站在不同的角度,对房地产的内涵有不同的理解。按照不同的标准,房地产又有不同的分类。

一、房地产的含义

理论界对房地产这一范畴的内涵存在着不同的理解,尽管此方面没有出现过引人注目的争执或较大规模的讨论,但从相关的著作、教材、工具书和论文中不难看出这一点。

(一) 几种流行观点简评

第一种观点认为,房地产是房屋财产(简称房产)与土地财产(简称地产)的总称。从物质形态上看,房产依附于地产,房地相联,

不可分割;从经济形态上看,其经济内容和运行过程也具有内在整体性和统一性。因此,房地产即是由房屋建筑和建筑地块组成的有机整体^①。这一观点的问题出在实物与权利混为一谈,“产”显然是指“资产”的含义,强调权利关系。将房地产仅说成是由建筑物和地块结合在一起的实物整体显然扔了部分内容。另外,说房屋依附于土地是可以的,说房产依附于地产显然不妥。例如,城市土地的所有权基本上都属于国家,建在其上的房屋却既可以是国有产,又可以是集体产,还可以是个人产或共有产等其他种类。从土地使用权来看,有时恰恰是因为购买房产而连带购买了相对应的土地使用权,说房产依附于地产也不合适。

第二种观点认为,房地产是房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现。房屋与土地反映物质的属性与形态,而房产和地产则体现商品形式的价格^②。这种概括也有问题:所谓“房屋与土地在经济关系方面的体现”,只能理解为“房屋与土地的价值或价格体现”,而将房地产说成房屋与土地的价值或价格体现显然在逻辑上讲不通。因此,这种解释不但不能让人接受,还存在着明显的逻辑错误。

第三种观点认为,房地产应是房屋财产与土地财产的有机结合,是房屋与土地有机结合体在社会经济方面的商品体现^③。这种观点其实是对第二种观点的修正,但这种修正仍存在问题:其一,仍将房地产看做是房屋与土地在社会经济方面的商品体现,显然未摆脱第二种观点的逻辑错误;其二,过分强调房地产是房屋财产与土地财产的有机结合体走向了极端。房屋与土地确实是紧密相联的,有房必有地,但有地未必有房。对一块纯天然的海滨浴场来

^① 周汉荣:《中国房地产业业务大全》,北京,中国物价出版社,1993。

^② 汤树华、谢卫东:《中国房地产实务全书》,北京,新时代出版社,1992。

^③ 夏平华:《我国房地产金融市场监督管理的含义及原则初探》,载《中国房地产》,1994(3)。

说,并没有什么房屋,但对拥有者来说它仍是一块地产,此时“有机结合体”的说法便不成立了。

第四种观点认为,房地产即是不动产,它有广义和狭义两层内涵:广义是指土地以及土地上的一切人类加工、建筑后之物品,主要是房屋;狭义是指市场上的供买卖的标的物,基本包括预售、新屋和旧屋^①。这种观点的问题在于:第一,仍然将权利与实物混为一谈;第二,没有认真区分“房地产”与“不动产”两个概念之间的区别。“不动产”一词在内涵上强调“不动”,房地产属于不动产,但不不动产不全是房地产,如水坝、桥梁、钻井平台等,显然具有不动产性质,但说其是房地产则不合适。另外,农村集体所有的土地虽也是不动产,但我们在谈房地产的含义时一般也将其排除在外;第三,预售是销售或营销的一种形式,显然不是房屋的种类,与新房、旧房相并列的应是期房,所谓卖楼花即是指卖期房;第四,狭义的房地产还应该包括土地使用权(在国外有时也包括土地所有权)。

第五种观点认为,房地产有广义和狭义两种理解:广义房地产是指土地、土地上的永久建筑物、基础设施以及诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地所有权有关的所有权利或利益,与分析房地产有关的知识以及经营房地产买卖的商业界。狭义房地产仅指土地以及土地上的永久建筑物和由它们衍生的各种物权^②。这种说法试图克服实物与权利不分的错误倾向,但仍有其不合理的地方:其一,从语法上看,“房地产”是具有偏正结构性质的词组,它的中心词是“产”,显然它强调的是财产属性或权利关系。将房地产理解成既包括实物形式又包括权利关系是可以的,而将两者相提并论并不合适;其二,将水、矿藏等自然资源也视为房地产也不合适,另外矿藏的所有权属于国家,不能转让,开采权主要也不是由市场关系决定的,这与作为商品的房屋与土地使用权的性质迥然不同;其

① 何宏生:《房地产基本知识及经营指南》,北京,地震出版社,1993。

② 吕华主编:《房地产估价理论与实务》,上海,同济大学出版社,1990。

三,说房地产的含义包括有关房地产知识和经营房地产的商业界,这在逻辑上实在讲不通。

第六种观点是梁运斌博士给出的观点。他在比较了一些学者所下的定义之后,谈了自己的认识:房地产是房产和地产密不可分的、相互依存的有机结合体,它是指地上房屋建筑及其附属物和承载房屋建筑及其附属物的土地以及由它们所衍生的各种权利^①。其实通过对上面五种观点的评判我们已间接给出了对这一观点的意见:其一,过分强调房地产是房产与地产的结合体走向了极端;其二,将房地产理解成实物形式与权利关系的结合未能抓住该范畴的实质和中心所在;其三,在我们国家,房地产范畴中涉及的地产其实只包括土地使用权,绝对不可泛泛说成土地。要知道,除了征用农地外,土地所有权属于国家,不可变更和流通。

(二)我们的看法

在对其他学者的观点进行了一番挑剔之后,该轮到我们自己表态了。在此我们斗胆给出自己对房地产这一范畴的界定——

所谓房地产,即指房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态,而房产和地产则体现相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地常常是紧密相联的,房屋建筑与建筑地块经常连在一起,表现为一种有机整体,因此在经济形态上,房屋与土地的内容和运动过程也具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大价值,因此房地产成为不动产的典型代表形式(不动产不全是房地产),以至于有的人常将其混为一谈。

谈到房地产时,需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别——通常所说的房屋是指该建筑物的物质形态或物理特征。

^① 梁运斌:《世纪之交的中国房地产:发展与调控》,北京,经济管理出版社1996。