



21世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

房 地 产 经 济 学

蒋黎晖 编著



化学工业出版社
教材出版中心

21世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

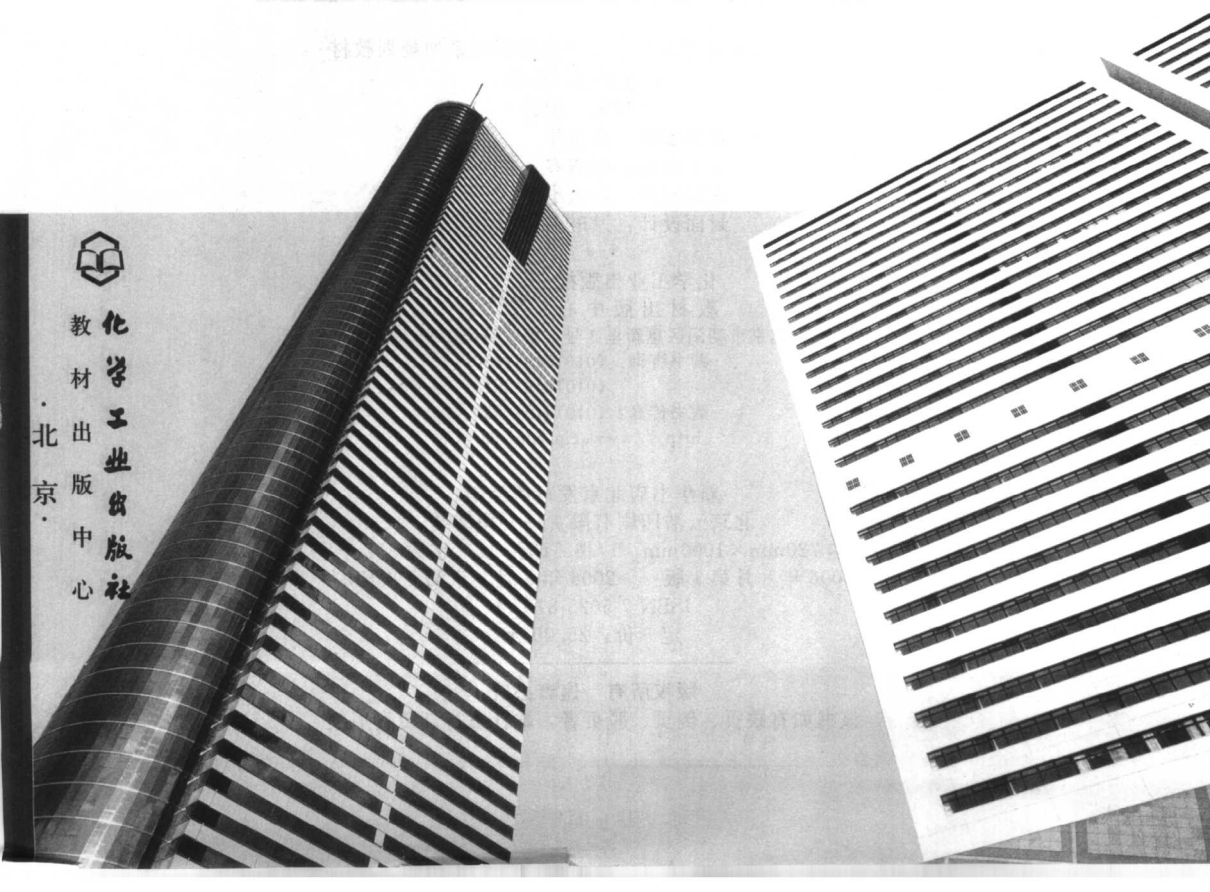
房 地 产 经 济 学

蒋黎晖 编著



化学工业出版社
教材出版中心

· 北京 ·



本书针对房地产专业学生的知识结构及培养目标,结合我国现阶段房地产业发展状况编写,既具有完善的理论体系,又能够结合实际,既关注政府宏观层面的控制,又关注微观市场的运作。本书由市场篇、宏观篇、城市篇三个篇章构成,从三个视角层次对房地产经济领域进行了深入的分析。

本书可作为高等院校房地产经营管理、工程管理及土木工程等专业学生的教学用书,也可以作为行业培训考试教学用书、继续教育用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/蒋黎昶编著. —北京:化学工业出版社, 2006. 7

(21世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材)

ISBN 7-5025-8707-1

I. 房… II. 蒋… III. 房地产经济学-高等学校-教材 IV. F293.30

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第079328号

21世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

房地产经济学

蒋黎昶 编著

责任编辑:唐旭华

文字编辑:郭燕春 郝英华

责任校对:陶燕华

封面设计:尹琳琳

*

化学工业出版社 出版发行
教材出版中心

(北京市朝阳区惠新里3号 邮政编码 100029)

购书咨询:(010)64982530

(010)64918013

购书传真:(010)64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印装

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 16 字数 332千字

2006年8月第1版 2006年8月北京第1次印刷

ISBN 7-5025-8707-1

定价:25.00元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者,本社发行部负责退换

21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

编审委员会

主 任 聂琦波

副主任 瞿富强 吴翔华

委 员 聂琦波 郭宗逵 瞿富强 吴翔华 张晓牧

蒋黎暄 姚玉蓉 钟萍萍 陈江红

编写说明

自 1998 年以来,为了适应加强基础,拓宽专业,培养宽口径工程管理专业人员的需要,教育部将房地产经营管理专业和建筑管理工程等专业合并为工程管理专业。经过这些年的发展,房地产经营管理的本科专业教育有了长足的进步,有的院校采用工程管理专业(房地产经营管理方向)的形式,有的采用工商管理专业(房地产经营管理方向)的形式,还有的采用土地资源管理专业(房地产经营管理方向)的形式。自 2002 年开始,已出现了直接用“房地产经营管理专业”(目录外专业)招生的院校,而且数量在逐渐增多。此外,高职高专目前采用“房地产管理”或“房地产经营管理”作为专业名称的就更多了。

众多院校的选择充分说明了该专业的市场需求现状与前景,然而该专业目前使用的教材却良莠不齐,有的教材内容陈旧,有的教材体系不完整,导致任课教师很难选择到合适的教材,因此由南京工业大学牵头,多所高校的专任教师共同参与的“21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材”正是弥补了市场的空白。

本套系列规划教材共计 8 本,计划分两个写作周期出版,其中第一批教材包括《房地产开发与经营》、《房地产估价》、《房地产经济学》、《房地产中介概论》;第二批包括《房地产营销策划》、《管理学概论》、《物业管理》、《经济法》。

本套系列教材的主要特点如下。

(1) 房地产经营管理专业方向的学生需要综合的广博的知识,这使得该系列教材所涉及的课程数目多,横跨房地产业、管理、经济、法律等多个学科。组织这个课程体系的难度很大,但在编写中注重了理论分析的准确、清晰、简明,反映经典的和最新的理论研究成果。

(2) 教材的内容新颖。我国已经加入 WTO,我国的房地产行业的发展、房地产人才的培养必须与国际接轨,教材的编写必须既符合我国的国情,又要反映国际上最新的内容,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等。因此,该套教材在编撰过程中注重吸收了国外教材的长处,穿插大量的、最新的、综合性的实际案例以及图片、实景照片、复习思考题等,帮助学生深入理解理论知识,增强学习兴趣,增强实践动手能力与灵活运用理论知识的能力。

(3) 按照高等学校工程管理专业(含房地产经营管理)指导委员会制定的培养方案及课程教学大纲的要求、课时分配来设计教材体系与教材容量。使每门课有自己完整的知识体系,又要求尽可能多地介绍一些新的内容,以扩大学生的知识面。

(4) 在过去相关专业的教学体系中,有些课程内容有明显的重叠和内容不全,

必须既尽量减少课程之间的内容的重叠,又作一些补缺。在本系列教材的策划和编写过程中,除了十分注重上述这些矛盾和问题的解决之外,编委会与各本教材的主编还将充分考虑到房地产经营管理与其他管理专业、土木工程专业之间的相关性,因此,在教材的编写体系与内容上兼顾了这些专业的需要,也可为此些专业所采用。

(5) 本系列教材参编的老师都长期在房地产经营管理及其相关专业从事专业课程的科研、教学,具有丰富的研究成果和教学经验,曾编写过许多教材。有的老师还曾参加过国家级、省部级规划教材的编写,同时他们都参与了大量的房地产行业的实践,为本套教材内容上的新颖、实用提供了有力的保证。

总之,本套系列规划教材着重强调基本理论与实证分析相结合,在内容上既有系统性,又有很强的可读性、实用性和示范性,同时注重吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、建筑策划理论、风险管理理论等相关学科的最新成果。每位主编都有多年教学和实践经验,各本书的书名是传统的,但在对具体内容充分把握后,能够对目前房地产教材及参考用书编写的传统结构有所突破,以方便读者更好掌握课程精髓为目的,以创新为核心,重新构架全书的结构。不仅可以作为大专院校本科生、高职高专学生的教材,也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门的从业人员参考用书、继续教育用书。

21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

编审委员会

2006 年 1 月

前言

随着房地产业的飞速发展,房地产经济领域的变化日新月异,不断对房地产经济基础理论提出新的要求;同时,这些变化也逐渐影响到对工程管理专业(包含房地产经营管理专业)学生的培养目标与培养内容,包括知识体系、理论基础及实践、创新能力等。对于教材而言,同样面临着这样的挑战:是否能及时地充实拓展,从实践中、从研究的前沿获得新鲜的血液;一本真正有意义的教材还在于对学生的意义,那就是学而不厌、学以致用。本书的作者期望做这样的努力,即将理论的脉络、研究的动态与实践的创新串连起来,使学生在 学习基础理论知识的同时,能够掌握对房地产经济问题的分析方法,锻炼对房地产经济问题的思考能力,并将其运用到将来的实践中。

本书共分3篇(第1章绪论除外)。第1篇为市场篇,主要内容包括:房地产市场导论、土地市场、房地产金融市场、分类房地产市场。第2篇为宏观篇,主要内容包括:房地产周期、房地产宏观调控的经济手段、房地产税制。第3篇为城市篇,主要内容包括:城市竞争力与房地产市场、城市的土地使用模式。市场篇侧重于微观市场的作用机制及市场经济主体的行为决策,强调理论溯源与实际操作 的结合;宏观篇侧重于政府的宏观调控,强调理论分析,对微观市场具有指导意义;城市篇侧重于城市的运行机制与房地产市场的密切联系,强调研究动态,连接微观市场与宏观调控。除了基础知识部分,本书还设置了兴趣话题、热点话题、新闻摘录等专栏,强调趣味性和时效性,提升了教材的可读性;设置了专题研究、案例研究等专栏,全面整合知识,反映研究动态;设置了附录,拓展视野、辅助学习;设置了课后思考与实践,引导知识的运用;这些部分共同构成了本书的完整内容。

本书内容既有理论的系统性,又有很强的实用性,并且可读性、趣味性 强,可作为高等院校工程管理、房地产经营管理、工商管理及土木工程等专业学生的教学用书,也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门从业人员的参考用书、继续教育用书。

本书的编写,参考了大量专著、教材、学术论文、专业报道、网络资料等,由于无法取得所有作者的联系方式,只有在此一并敬致谢忱,特别要感谢清华大学房地产研究所的刘洪玉教授、上海社科院的张泓铭教授、南京大学商学院的高波教授、南方周末的夏英记者、深圳市政协常委谭刚先生、中国人民

银行南京分行的谢宁先生、中国人民大学财政金融学院的安体富教授、浙江工业大学经贸管理学院的陈多长副教授，他们在百忙之余亲自回复，同意对相关论文或专著的引用，并给予鼓励，他们的宽容与支持以及对于高等教育事业的殷殷之心，令我备受感动与鼓舞。此外，还要感谢旭辉国际地产运营机构、南方周末与 21 世纪经济报道的大力支持。

本书的编写还得到了南京工业大学管理科学与工程学院聂琦波院长、汪霄副院长、瞿富强主任、吴翔华博士等的支持与帮助，余健俊老师、钟萍萍老师等对本书的写作提出了宝贵的意见，在此一并致以最衷心的感谢！

由于作者的水平有限，书中难免有不足之处，恳请广大同行和读者批评指正。

编者

2006 年 4 月

目 录

1 绪论	1
1.1 认识房地产经济学	1
1.2 本书的基本架构	4
1.3 基本概念和认识	5
附录 I：国民经济核算体系及房地产业核算	11
附录 II：投入产出分析	13
课后思考与实践	14
参考文献	14

第 1 篇 市场篇

2 房地产市场导论	17
2.1 房地产市场概述	17
2.2 房地产市场的供求分析	23
2.3 房地产价格	31
附录：计量经济分析的基础知识	39
课后思考与实践	41
参考文献	42
3 土地市场	43
3.1 土地市场的运行	43
3.2 地租、地价	47
3.3 地价与房价之间的关系	57
附录：计量经济学中的 Granger 因果关系分析	60
课后思考与实践	62
参考文献	62
4 房地产金融市场	63
4.1 房地产金融市场	63
4.2 房地产企业融资	71
4.3 住房消费融资	83
课后思考与实践	89

参考文献	90
5 分类房地产市场	91
5.1 住宅市场	91
5.2 商业房地产市场	97
5.3 工业房地产市场	106
附录 I: 零售业态分类 (GB/T 18106—2004)	111
附录 II: 零售业态分类和基本特点表	114
课后思考与实践	114
参考文献	114

第 2 篇 宏观篇

6 房地产周期	119
6.1 经济周期及其相关理论	119
6.2 房地产周期	122
6.3 研究房地产周期的实践意义	134
课后思考与实践	140
参考文献	140
7 房地产宏观调控的经济手段	142
7.1 房地产宏观调控概述	142
7.2 房地产宏观调控的经济手段	145
7.3 我国房地产宏观调控的实践	153
附录 I: IS-LM 模型	161
附录 II: 关于做好稳定住房价格工作的意见	162
附录 III: 2003 年以来中央出台房地产政策一览	165
课后思考与实践	166
参考文献	166
8 房地产税制	168
8.1 房地产税收的经济学原理	168
8.2 我国房地产税制现状	176
8.3 国外房地产税制的经验借鉴	180
8.4 我国房地产税制的改革	184
课后思考与实践	189
参考文献	190

第 3 篇 城市篇

9 城市竞争力与房地产市场	193
----------------------------	------------

9.1 城市竞争力相关理论 193

9.2 城市竞争力分析框架下的房地产经济 199

9.3 城市经济增长与房地产市场 203

附录 I：2005 年 2 月中国 37 大城市房价排行榜之前 10 名 210

附录 II：倪鹏飞中国城市竞争力报告中的城市竞争力排名之前 10 名 210

课后思考与实践 210

参考文献 211

10 城市的土地使用模式 212

10.1 城市土地的集约利用与规模利用 212

10.2 城市土地空间布局 217

10.3 城市土地使用模式的创新 230

课后思考与实践 242

参考文献 242

绪 论

本章要点 本章主要介绍房地产经济学在知识体系中所处的地位,它研究什么,这些研究如何进行,以及这些知识将运用于哪些领域?当然作为一个开篇,本章还将对本书的总体安排作一个基本的介绍,包括进入这一知识领域所应具备的一些基本概念和基本认识。

1.1 认识房地产经济学

1.1.1 知识体系中的房地产经济学

房地产经济学是经济学的一个分支,是经济学原理在房地产业这一特定领域的应用。从经济学知识体系来看,可以将房地产经济学理解为是同农业经济学、工业经济学、建筑经济学、商业经济学等一样是应用经济学中的一门独立学科,也可以说它们是产业经济学的组成部分。产业经济隶属于经济领域的中观范畴,但是在进行具体的房地产经济研究时,则有必要将研究客体进行微观、中观或是宏观系统的区分。这些区别表现为研究领域、研究内容的侧重点以及研究方法的差异。譬如研究房地产市场运行过程中各经济主体的行为,可以看作是“微观”的;正确认识房地产业在国民经济中的地位,将房地产业纳入到整个国民经济中,研究房地产业对国民经济的影响以及与国民经济的协调发展可以看作是“宏观”的。譬如要分析某一特定市场内的房地产价格形成时,我们会运用微观经济学的原理,但是如果解释这一市场的房地产价格在一段时间内的波动现象以及要对长期发展趋势作出判断时,就有必要采用宏观经济学的分析方法。之所以要引入中观这个概念是因为微观经济学与宏观经济学并不是经济学的全部,介于微观(企业)和宏观(国民经济)之间还存在着区域、产业或城市这样的经济层次和环节,房地产本身属于产业范畴,房地产经济活动对于区域或城市有着特别的经济意义,并且房地产经济活动也遵循着空间经济学的特定规律。

从房地产学科知识体系来看,房地产经济学是房地产学科的理论基础。我国目前将房地产专业学科设置在工程管理专业下面,对房地产经营管理方向的学生开发与建造技术、土木工程相关的课程占据了50%以上的比例,而缺乏社会、经济、金融、投资和工商管理等专业基础知识课程。实际上工程管理与房地产分别属于不同的学科领域。在国外,工程管理(建设管理)专业通常设置在工学院与土木工程相关的学系内(如得克萨斯奥斯汀大学土木工程系、斯坦福大学土木与环境工程

系),也有些学校在工学院中独立设系(如佛罗里达大学建设管理学院、英国里丁大学建设管理与工程系)。房地产专业通常设在商学院,有时独立设系(如宾西法尼亚大学沃顿商学院房地产系、麦迪逊威斯康星大学商学院房地产与土地经济系),有时与金融、保险等为同一个系(如纽约大学商学院金融系、佛罗里达大学商学院金融保险与房地产系)。从国外房地产学科发展经验来看,房地产学科更多地属于工商管理学科。例如,宾西法尼亚大学沃顿商学院房地产系房地产专业,是美国排名第一的房地产专业,其本科生课程计划中的37门课程中,有33门课程与沃顿商学院其他18个专业的要求一致(含9门工商管理基础课程),房地产专业的4门专业课中(“房地产法律:财金与开发”、“房地产金融:投资与分析”为必修,在“城市房地产经济学”、“住房金融与住房政策”、“高级房地产投资与分析”、“国际住房比较”、“房地产开发”、“国际房地产比较”等课程中选修两门),没有涉及任何工程技术类课程。英国里丁大学土地管理与开发系的土地管理、房地产投资与金融专业本科生课程,也是以社会、经济、管理、法律和房地产类课程为主,对城市规划和建筑技术相关课程只是少量涉及^[1]。

因此从房地产发展现实及对人才的需求来看,房地产经济学是房地产学科知识体系的重要基础课程,为其他课程如房地产金融、房地产投资、房地产资产管理、房地产估价、房地产法、城市公共政策等提供理论基础。

1.1.2 房地产经济学的研究内容

经济学是一门选择的科学,由于资源稀缺和人的欲望无限之间存在矛盾,经济学要研究稀缺资源在可供选择的不同用途之间进行分配,以使人们的欲望得到最大程度的满足。资源配置和利用是经济学的核心问题。

房地产经济学就是研究房地产资源配置过程以及由此而表现出的运行规律和经济关系的科学。具体而言,房地产经济学的研究内容包括:微观层面,市场如何配置房地产资源以及由此表现出的各类房地产市场的运行规律、市场主体之间的经济关系;中观层面,城市及区域房地产经济运行的方式及其对城市(及区域)发展的影响;宏观层面,政府如何进行宏观调控,以纠正市场配置的偏失、维护公平以及促进国民经济的发展。

1.1.3 房地产经济学的研究方法

与一般的经济科学一样,通常强调以下一些研究方法。

(1) 理论联系实际

任何理论都是从实践中来,并为实践所用,否则理论研究也就失去了意义。房地产本身具有很强的实践性和操作性,房地产经济学理论研究的目的就是要通过对房地产经济领域的各种现象分析、规律总结来指导实践的操作,譬如为市场经济主体的行为决策提供依据、制定有效的房地产政策等,这一过程是理论的运用和验证过程,同时也将为理论的进一步深化和完善提供依据,从而指导下一轮的实践。经济生活的复杂性和抽象性决定了对于经济科学的研究无法像自然科学一样在实验室中完成,因此理论联系实际的意义更为广泛。

(2) 定性分析与定量分析相结合

只研究经济变量之间的关系及变化规律的性质,而不做数量分析称之为定性分析;在定性分析的基础上,对经济变量之间的关系作出数量分析则称之为定量分析,通常使用经济模型。现代经济领域中要求通过对经济事务的精确认识、准确判断来支持决策,因此定量分析越来越受到重视。计算机技术的发展,各种信息、资料库的建立与完善等都为定量分析提供了可能。

(3) 静态分析与动态分析相结合

任何经济活动都是动态的,静态是相对的。静态分析可以使问题简化,从而有助于对复杂问题的解构,通过抓住问题的核心部分,快速作出判断和解答,但是静态分析无法追踪变化过程的中间步骤;动态分析有助于把握事物发展的变化规律,可以通过与现实的高度拟合,实现更精确的判断与预测,但是客观世界的复杂性决定了动态分析的难度很大。因此两种方法的结合有助于扬长避短,更好地把握经济运行的规律。

本书特别强调以下三点。

(1) 微观、中观和宏观相结合的视角

基于不同的研究视角,研究内容的侧重、研究方法等都会存在较大差异。房地产经济领域的复杂性决定了全面认识与分析房地产经济现象必须从不同的研究视角进行,任何孤立的角度都是片面的,不足以形成对房地产问题的正确认识,从而无法实现房地产业的持续健康发展。房地产市场是社会主义市场经济的重要组成部分,是最基础的要素市场,房地产业与国民经济、现代城市经济活动、百姓生活密切相关,因此考察房地产微观市场的运行机制、房地产宏观调控、城市房地产经济及其相互关系具有重要的现实意义。

(2) 实证研究与规范研究相结合

实证研究描述经济活动是如何进行的,即首先提出一个假设,然后在实践中通过验证,表明假设是成立的;规范研究则表明经济活动应该如何进行。因此实证研究的过程是对经济世界的认识过程,而规范研究则是基于对世界的认识而企图改造世界。譬如,政府正在讨论一项物业税的改革,从实证研究的角度会提出“物业税改革将导致房价的下降”之类的观点,而从规范研究的角度则会提出“应该推行物业税制度”之类的观点。显然,认识世界的目的是为了改善世界,而改善世界的愿望建立在认识世界的基础上,由于经济世界的复杂性和人类认知的有限性,实证研究的基础性地位凸现。房地产经济领域更是一个崭新的领域,存在着很多实证研究的命题,因此实证研究的方法尤其应该受到重视,实证研究与规范研究的结合有助于合理的房地产政策的制定与实施。

(3) 历史角度和国际眼界相结合

历史事件是经济领域的自然实验,过去为现在提供检验。经济全球化,国际经济互为关联,具有国际眼界才能全面分析经济事务。由于各国经济发展的不平衡,有时候还需要借鉴他国的历史经验来为本国的经济政策服务。因此历史角度和国际眼界相结合,有助于加深对经济事务的全面认识,特别是在比较研究时,可以从纵

向和横向两个方面体现。譬如,考察本轮房地产泡沫现象,可以比较我国 1992~1993 年的房地产泡沫,也可以比较日本 1985~1990 年的房地产泡沫,还可以与目前全球房地产泡沫现象进行比较,从而得出一系列判断:房地产泡沫是否存在?形成的原因?采取措施?可能的结果?

1.1.4 知识的运用

房地产经济学知识的运用是学生(或读者)最关注的方面,总的来说,这些知识将帮助人们理解房地产经济活动运行的过程及原因,从而帮助作出房地产决策。因此,对于房地产经济领域各个层面的主体来说,都是非常有用的。譬如,消费者的购房决策与开发商的投资决策是如何作出的,这些决策综合作用的结果将如何影响城市经济或国民经济总量;城市政府应该制定怎样的房地产业发展战略或房地产政策,这些决策的作出将如何影响城市中的企业或家庭;中央政府如何对房地产业作出及时而有效的调控,这些决策又将如何影响地方经济及与之相关的企业或家庭。当然这些知识的运用有时并不是非常直接,它不提供一个具体的操作方法或模式,只要按部就班就可以了,它更多的是提供一种思考问题的方法以及对现实世界关注的视角。下面这些房地产经济领域的课题作为知识运用的一部分,也许会使你产生兴趣。

- ① 某一城市房地产市场的发展趋势分析。
- ② 中国主要城市房地产市场的比较研究。
- ③ 中外房地产市场发展特征的比较分析。
- ④ 土地市场与土地价格。
- ⑤ 房地产金融模式。
- ⑥ 住宅市场需求预测。
- ⑦ 住房政策的有效性与公平性。
- ⑧ 写字楼市场的租金与空置。
- ⑨ 商业房地产市场的运行。
- ⑩ 城市的土地利用模式。
- ⑪ 城市增长与房地产市场的发展。
- ⑫ 房地产市场中的政府干预。

∴

1.2 本书的基本架构

除了第 1 章绪论外,本书由市场篇、宏观篇、城市篇三个篇章构成,对房地产经济领域进行三个视角层次的分析。很多房地产经济学的书籍和教材都进行微观和宏观两个层面的房地产经济学分析,城市层面的房地产经济研究较少,如果有,就将其列入宏观方面。考虑到经济学领域研究内容的进一步分化,已经建立起了以城市经济学为代表的中观经济学范畴,从而奠定了经济学研究的三大基石,因此,从中观角度来进行房地产经济学的分析显然是有必要的。此外,房地产经济活动在城

市中的作用越来越显著,并且在中国,房地产经济活动就是依托城市发生的,因此从城市的视角来进行房地产经济学分析更具有现实意义。这也算是本书的一点新意,当然这样的划分显然不是非常明确,就像经济学有没有必要划分微观、宏观一样,这在理论界已经产生了新的争议,关键问题是:不同的问题需要从不同的角度去进行分析,同一个问题也要从不同的角度去进行分析,这一点是不会错的。

1.3 基本概念和认识

1.3.1 认识房地产

简言之,房地产就是房屋、土地及其权益。在《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)中定义房地产为土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。除了定义之外,我们还可以从以下两个视角来丰富对房地产的认识。

(1) 作为财富的房地产

房地产的发展过程实际上是一个国家和地区财富积累的过程。房地产的有用性(即能够满足人们生产和生活的需要)和实物形态的长期稳定性,使其成为衡量国家、地区及家庭富裕程度的重要标志。我们可以将财富概括为动产、不动产和知识产权三种类型,从严格意义上来说,股票、债券、票据凭证及货币等并不是“财富”,在某种程度上它们只不过是动产、不动产和知识产权等的另一种表现形式,如果将它们也计入到财富中,则会导致重复计算。不动产在三种类型的财富表现形式中所占的比例是最高的,例如,在大多数国家的财富构成中,50%以上是以土地及建筑物等表示的不动产,另外部分才是以机器、设备、存货、收藏品、专利等形式表现的动产及知识产权;经济发达国家的财富构成中,房地产所占的比例更是高达60%~70%;房地产通常也是家庭财产的最主要部分,由此可见房地产财产的重要性。从经济形态上看,房地产财产价值的实现依附于房地产物质实体和与之不可分割的各种权益。市场经济体制和产权制度的建立是房地产财产价值实现的前提,譬如随着我国住房私有化的改革以及产权交易制度的确立,才使住房作为家庭财产的价值得以体现。

有的时候需要区分房地产与不动产的概念。一般来讲,不动产是指不能移动或移动后会损失经济价值的财产,通常包括土地、建筑物和附属于土地的改良物,因此,从广义上理解,不动产的涵括范围大于房地产,从狭义上理解,不动产就是房地产。在我国国内,通常使用房地产这一术语,国家法律有《中华人民共和国房地产管理法》,国家规范有《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》,此外无论机构冠名、专业设置还是学术研究均习惯使用房地产概念。我国香港地区的情况基本相同。我国台湾地区则习惯使用不动产概念。关于房地产或不动产,英国较多使用Property,美国较多使用Real Estate,在翻译的过程中,有的学者译成房地产,有的学者译成不动产,没有统一的规定。

(2) 作为行业的房地产

联合国《全部经济活动产业分类的国家标准》(1980年修正)中把经济活动分为十大类,房地产业被列入第八类,由四个部分组成:出租和经营房地产;进行土地功能分区和房地产开发;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、经理人和管理人。即可以将房地产业理解为从事房地产经营活动的企业、中介机构和经济人组成的产业部门。

我国《国民经济行业分类和代码》(中华人民共和国国家标准 GB/T 4754—94)将国民经济活动分为16门类、91大类、352中类及更多小类,其中房地产行业被列为J类(第10大门类),具体又包括三个行业:房地产开发与经营业,包括各类房地产经营、房地产交易、房地产租赁等活动;房地产管理业,包括对住宅发展管理、土地批租经营管理和其他房屋的管理活动等,也包括兼营房屋零星维修的各类房管所(站)、物业管理单位的活动,不包括房管部门所属独立核算的维修公司(队)的活动,独立的房屋维修公司(队)的活动列入土木工程建筑业中;房地产代理与经纪业,包括房地产代理与经纪中介活动,如房地产交易所、房地产估价所等。

我国的房地产业于1984年被正式列为独立行业,1992年邓小平同志在南方发表重要谈话和“十四大”以后,迅速成为国民经济的热点产业。2003年《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(18号令)明确将房地产业列为国民经济支柱产业。

按照国际行业的分类标准,房地产业主要是为城乡居民提供房地产服务的行业,属于第三产业。我国房地产业涵盖的范围较宽,除了服务领域,还包括房屋开发建设和装饰装修等部分建筑生产活动的内容。其原因是我国房地产业起步时期正处于住房严重短缺的年代,建造住房满足需要是当时的主要任务,因此我国房地产从萌生起就带有强烈的货物生产型体制色彩,是跨越建筑生产和房地产经营两个行业的广义房地产业。

1.3.2 房地产业与国民经济

(1) 房地产业在国民经济中的基础作用

房地产业为社会生产和生活提供最基本的物质空间,是国民财富的重要组成部分;房地产业是现代城市建设的重要物质基础,同时能够为国民经济提供大量的积累资金,进一步投入到城市建设中;房地产投资是固定资产投资的主要构成部分,是促进国民经济发展的动力之一;房地产消费(主要是住房消费)是人们生活的重要部分,是促进社会进步的重要因素。

① 房地产开发投资对国民经济的影响 房地产业投资指房地产业完成的固定资产投资,其中主要是房地产开发投资,也包括一部分由房地产开发经营和物业管理等企业完成的非房地产开发投资。房地产开发投资是房地产开发经营企业进行的房屋开发投资和土地开发投资。通常指房地产开发公司、商品房建设公司及其他房地产开发法人单位和附属其他法人单位实际从事房地产开发或经营的活动单位统一开发的(包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等)房屋建筑物和配套服务设施的投资,以及土地开发工程(如道