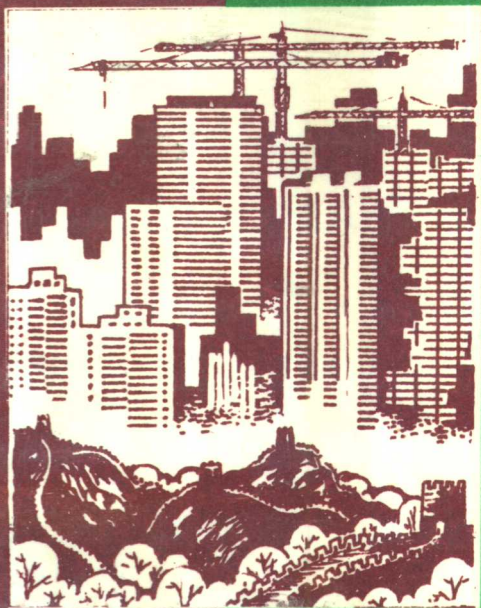


军队房地产经济学



主编

张振龙
郭宪德

中国物价出版社

军队房地产经济学

主 编：张振龙（执行主编）
郭宪德

副主编：刘 锋 陈大功
 胡维玉 刘永厚

中国物价出版社

(京)新登字第 098 号

编委会主任：张金昌

编委会副主任：张文才 郭宪德 汪武德 朱洪昌

主 编：张振龙(执行主编) 郭宪德

副 主 编：刘 锋 陈大功 胡维玉 刘永厚

编委会委员：(按姓氏笔画排序)

丁道武 邓海乾 王建中 刘 锋

李 健 张庆一 张志俊 苗长青

郭宏林 郭海玉 赵孝芳 钱建余

韩广钦 翟高潮

编 著：张振龙 钱建余 邓海乾 苗长青

郭洪林 刘红娟 韩广钦 刘 锋

张庆一 王建中 丁道武 翟高潮

刘永厚

军队房地产经济学

主 编 张振龙 郭宪德

*

中国物价出版社出版发行

北方工业大学印刷厂印刷

*

850×1168毫米 大32开 12.25印张 31万字

1995年3月第1版 1995年3月第1次印刷

印数：1—2000册

ISBN7-80070-430-O/F·328

定价：11.00元



张振龙 山东文登市人,解放军后勤指挥学院教授,大校军衔,国家有突出贡献专家,军事经济硕士研究生导师组组长,中国人民解放军军事经济研究中心副总干事,中国国际战略学会特聘研究员。1944年8月生。主笔、主编的主要著作有《军事经济学》、《中国军事经济史》、《军事财政学》、《军人工资福利经济学》、《军队生产经营管理学》《军队生产经营管理》、《军事经济法概论》等9部,发表论文50多篇。他于1986年主笔撰著的我国第一本《军事经济学》(后勤学院1986年初版,辽宁人民出版社1988二版,解放军出版社1988年三版)被总参谋部军训部印发全军,作为全军院校和军官学习的教材,1989年被总参谋部、总政治部、总后勤部评为全国优秀教学成果军队级一等奖,被北方15个省、市自治区哲学社会科学优秀图书评选委员会评为优秀图书。后勤学院曾先后给予记三等功一次,嘉奖三次。为表彰其“为发展我国高等教育事业做出的突出贡献,”1991年7月经中共中央、中央军委和国务院批准,享受国家政府特殊津贴。1992年经总后勤部政治部批准列入《中国军事后勤百科全书》,1993年列入《中国人民解放军科技干部名人录》,1994年列入《中国经济大词库名人卷》。

前 言

军队房地产经济学是适应军队房地产经济与市场经济接轨需要,在我的 1993、1994 年两届军事经济硕士生毕业论文基础上拓展、谋篇、构思而编著的。

在市场经济体制下,军队房地产与其他房地产一样,是价值使用价值的统一体。但其价值的表现形式因房地产用途的不同而不同。军队非经营性房地产,由于直接服务于军事,属于军队战斗力物要素范畴,具有充分的“皇粮”属性,其在军内的流通不发生房地产权属与货币所有权的互相让渡,房地产价值以一般的无差别的人类劳动凝结于房地产实物之中而无需显现为交换价值。这种隐形的不外化为交换价值的军队房地产价值,我们称军队房地产隐形价值。隐形价值的功用主要是房地产消费的计量和核算等。军队经营性房地产,由于其运行目标是赢利,其流通与商品房地产流通一样,是物流和商流的统一,其价值表现为现实的交换价值,交换价值的功用主要是确定房地产作为价值与其他商品相互对等、相互交换的量的比例。对军队非经营性房地产隐形价值的阐述,可概括为军队房地产隐形价值论;对经营性房地产交换价值的阐述,可概括为军队房地产显现价值论。“隐形价值论”和“显现价值论”是本书两大理论支柱。

军队房地产运作的大环境是市场经济,其物流和商流轨道不能不与市场经济接轨,不能企图建立军队房地产经济独有的脱离社会主义市场经济轨道的闭环的商流物流轨道。但不同类的军队房地产的服务对象不同,运行轨道也表现出一定的差异性,同社会市场

经济接轨的方式方法也不一样,军队非经营性房地产,由于其生产和再生产投资来自国家军事预算拨款,房地产物流采取调拨形式,商流采取隐形价值流形式,流通的市场性基本消失了。为了更有效更经济地满足军队房地产消费需要,适应市场经济大环境的要求,军队非经营性房地产可实行模拟性市场管理。即将房地产隐形价值管理贯彻于房地产生命周期的全过程,房地产在军内流通的调拨形式,随着实物使用权的让渡,房地产隐形价值从原使用单位的帐户上流动到新使用单位的帐户上,改变计划经济体制下只管理房地产实物调拨而人为阻断其隐形价值流动的做法和军队房地产不是商品不具有价值的旧观念。尽管调拨房地产形式的物流伴生着隐形的价值流,但这一流动并无实实在在的货币运动伴随,只是房地产隐形价值在两个单位房地产帐户上的进出,对这种不发生权属转换,无货币流通伴生的房地产商品的管理,称为军队房地产模拟市场化管埋。“模拟市场化管埋”是本书的第三大理论支柱。

经济学必须讲经济——节约。经济学讲经济一般包括这样几层含义:(1)揭示经济运行规律,人们认识和把握了规律,按经济规律办事就能够事半功倍,就能够获得好的经济效益。(2)将经济规律析解演绎为一定的科学合理的经济程序和经济原则,按经济程序和经济原则办事,就能够提高经济效率。(3)研析阐述正确的方法,包括管理方法、核算方法、评判方法和提高效益方法等。方法是通向成功的彩桥。方法得当,经济运行则协调顺畅,经济目标则易实现,效益则高。上述(1)属于认识论问题,(2)(3)属于方法论问题。认识了规律,把握了驾驭规律的方法,按照科学的经济程序和经济原则进行经济活动,无疑能大大提高经济活动的效益。“效益”是经济学的核心,但经济学讲“效益”不是处处用效益字眼,不是处处讲提高效益的方法,合理科学的构思和阐述应遵循上述逻辑,当然不是千篇一律,应根据科学的性质、任务和内容而有区别

有所侧重。本书属于部门经济学或边缘经济学，具有理论经济学和应用经济学的双重属性，其结构基本是依上述逻辑而构建的，但“应用”是本书着力刻画的重点。

经济学的任务之一是为经济方针和政策的制定提供正确的理论依据。本书阐述的上述三大理论支柱是市场经济体制下，制定军队房地产方针政策的理论依据。“隐形价值论”告诉人们，军队非经营性房地产是个有价物，对它应实行全寿命价值管理，方针政策应体现这一理论原则，并将其具体化为一定的行动规范；“显现价值论”告诉人们，经营用房地产运行目标是价值增殖，方针政策应以实现该目标为己任；“模拟市场化”管理理论告诉人们，军内房地产调拨形式的流通可实行无货币流通伴随的市场化管理，方针政策应保证模拟市场化管理的实现，以避免军队国有资产的流失，等等。

本书由张振龙提出四级(篇、章、节、目)编写提纲。参加初稿编写的有张振龙、钱建余、邓海乾、苗长青、郭宏林、刘红娟、韩广钦、刘锋(第10、11、12、13、14、15章)，张庆一(16、17、18章)，王建中、丁道武、翟高潮、刘永厚。初稿出来后，由张振龙从理论逻辑上进行了大刀阔斧的修改。为适应理论逻辑和谋篇布局的需要，有些稿子不得不大动筋骨，改的面目全非，有的仅使用了原稿的10%左右，有的稿子不得不忍痛割爱，舍而不用。修改后的稿子，邀请了京渝地区的有关教授专家审阅。参加审阅的有中国社会科学院佟福全教授，重庆后勤工程学院苏正春教授、中国物价出版社刘世华编审，总后基建营房部张文才副部长、郭宪德局长、朱洪昌局长，邓海乾、丁道武、刘锋、郭宏林、张庆一和钱建余助理，后勤指挥学院张振龙教授、杨世福教授，专家学者对本书提出了许多宝贵意见，最后由张振龙教授进行了第二次修改、统纂，总后基建营房部张金昌部长、张振龙教授等定稿。

本书的出版,得到新疆军区后勤财务部和中國物价出版社的支持。后勤指挥学院军事经济研究生张玉华、闫晓杰助理,王巍、李国杰教员,总后营房部张庆一助理,北京军区后勤部王作田助理等对本书进行了多次校对。值此,对参与本书审阅,给予本书出版支持和关心的单位和专家教授致以衷心的感谢。

军队房地产经济学是门新学科,加之我们水平有限,难免有许多不足,甚至错误,恳请读者斧正。

张振龙

1994年9月于北京

目 录

绪 论	(1)
一、军队房地产经济学的对象和内容	(1)
二、军队房地产经济学的研究方法	(5)
第一篇 军队房产经济	
第一章 军队房产经济概述	(13)
第一节 军队房产及其分类	(13)
一、军队房产的概念	(13)
二、军队房产的分类	(13)
三、军队房产的特点	(14)
第二节 军队房产经济的概念和作用	(16)
一、军队房产经济的概念	(16)
二、军队房产经济与国民经济	(17)
第三节 军队房产经济的历史沿革	(19)
一、中华人民共和国以前的军队房产经济	(19)
二、中国人民解放军房产经济的发展历史	(23)
三、外军房产经济史简介	(24)
第四节 军队房产经济的对象和内容	(26)
一、军队房产经济的对象	(26)
二、军队房产经济的内容	(28)
第二章 军队房产的属性	(29)
第一节 研究军队房产属性的意义	(29)
一、适应新时期军队建设发展的需要	(29)

二、适应社会主义市场经济发展新形势的需要·····	(29)
三、适应推进和深化军队住房制度改革的需要·····	(30)
四、适应军队房地产开发经营的发展的需要·····	(31)
第二节 军队房产的自然属性·····	(32)
一、与土地一体性·····	(32)
二、不可移动性·····	(32)
三、自然环境的制约性·····	(33)
第三节 军队房产的科技属性·····	(33)
一、住用功能有赖于科技·····	(33)
二、耐用程度有赖于科技·····	(35)
三、降低建造成本有赖于科技·····	(36)
第四节 军队房产的社会属性·····	(36)
一、反映人类社会生产生活方式和精神面貌·····	(36)
二、大配套设施以社会为依托·····	(37)
三、军队干部家属住房的军民混居现象难以逆转·····	(38)
四、军队干部家属住房具有私密性·····	(39)
第五节 军队房产的军事属性·····	(41)
一、军队各类房屋是军队营房的有机组成部分·····	(41)
二、军队房屋定点必须服从军事部署·····	(42)
三、军队房屋数量必须以编制为依据·····	(42)
四、军队房屋功能必须满足部队军政训练需要·····	(42)
五、军队用房经济效益必须服从军事效益·····	(43)
六、军队房屋档案资料必须保密·····	(43)
第六节 军队房产的商品经济属性·····	(44)
一、军队房产具有商品属性·····	(44)
二、军队房产的建造及维修、 管理与市场有着广泛的联系·····	(46)
三、军队房产的一部分可以投入开发经营·····	(47)
第七节 军队房产属性的演变趋势·····	(48)

一、军队房产属性主要依据的发展变化分析·····	(48)
二、军队房产属性的演变趋势·····	(50)
第三章 军队房产建设 ·····	(52)
第一节 军队房产生产过程 ·····	(52)
一、军队房产生产过程的概念和特点·····	(52)
二、军队房产建设程序及其生产的全过程·····	(54)
第二节 军队房产的再生产 ·····	(56)
一、军队房产再生产的概念·····	(56)
二、军队房产再生产分类·····	(57)
第三节 军队房产简单再生产 ·····	(59)
一、军队房产简单再生产的概念·····	(59)
二、军队房产简单再生产的形式·····	(60)
第四节 军队房产的扩大再生产与投资 ·····	(62)
一、军队房产的扩大再生产·····	(62)
二、军队房产投资的概念和分类·····	(64)
三、军队房产投资的来源·····	(66)
四、房租水平与军队房产再生产的关系·····	(68)
第四章 军队房产分配 ·····	(69)
第一节 军队房产分配标准 ·····	(69)
一、军队房产分配的概念·····	(69)
二、军队房产分配标准的制定依据·····	(70)
三、我军房产分配标准演变及现行房产分配办法·····	(71)
第二节 军队干部住房分配中的按劳分配原则 ·····	(75)
一、市场经济与军队干部住房分配中的按劳分配原则·····	(75)
二、按劳分配原则与军队干部住房商品化·····	(77)
第五章 军队干部住房租赁 ·····	(80)
第一节 军队干部住房租赁性质和基本原则 ·····	(80)
一、住房租赁的性质·····	(80)

二、住房租赁的基本原则	(81)
第二节 住房租金和住房租金标准	(82)
一、住房租金及其理论依据	(82)
二、租金标准及其制定原则	(85)
第三节 军队住房制度改革中的住房租赁	(87)
一、我军现行住房租赁制度弊端	(87)
二、军队房改中的住房租赁	(88)
第四节 军队干部住房租赁合同	(90)
一、军队干部住房租赁合同制	(90)
二、住房租赁合同的概念	(90)
三、住房租赁合同必须具备的主要条款	(91)
四、住房租赁合同的订立、变更和终止	(91)
第六章 军队房产消费	(94)
第一节 军队房产消费的概念和意义	(94)
一、军队房产消费的概念	(94)
二、军队房产消费的意义	(96)
第二节 军队房产消费标准	(97)
一、军队房产消费标准的概念	(97)
二、军队干部住房面积标准的合理性	(98)
三、军队干部住房消费理论数量分析	(100)
第三节 军队房产消费水平	(103)
一、军队房产消费水平的概念	(103)
二、军队房产消费模式和消费水平比较	(104)
三、军队不同人员住房消费分析	(106)
第四节 军队房产消费效益	(108)
一、军队房产消费效益的内涵	(108)
二、提高军队房产消费效益的途径	(110)
第七章 军队住用房配套设施	(112)
第一节 军队住用房配套设施的作用和特点	(112)

一、军队住用房配套设施的概念	(112)
二、军队住用房配套设施的作用	(113)
三、军队住用房配套设施的特点	(115)
第二节 军队住用房配套设施建设	(117)
一、军队住用房配套设施的标准	(117)
二、统一规划军队住用房配套设施建设	(119)
第八章 军队房屋修缮	(121)
第一节 军队房屋修缮概述	(121)
一、军队房屋修缮的概念	(121)
二、军队房屋修缮的意义	(122)
三、军队房屋修缮的范围	(123)
四、军队房屋修缮的原则	(124)
第二节 军队房屋修缮工程分类	(126)
一、军队房屋修缮工程分类概述	(126)
二、军队房屋大修	(126)
三、军队房屋轮修	(127)
四、军队房屋零修	(128)
第三节 军队房屋修缮管理	(130)
一、计划管理	(130)
二、经费管理	(133)
三、修缮工程施工管理	(134)
第九章 军队房产管理	(139)
第一节 军队房产管理概述	(139)
一、军队房产管理的概念	(139)
二、军队房产管理的任务	(140)
三、军队房产管理的原则	(141)
第二节 军队房产建设管理	(142)
一、军队房产建设项目前期管理	(142)
二、军队房产建设计划管理	(143)

三、军队房产建设设计管理	(148)
四、军队房产建设的施工管理	(149)
五、军队房产工程造价管理	(151)
第三节 军队房产产权产籍管理和住用标准管理	(154)
一、军队房产的产权产籍管理	(154)
二、军队房产住用标准管理	(157)
第四节 军队干部住房的租金管理和基金管理	(171)
一、军队干部住房租金管理	(171)
二、军队干部住房基金管理	(172)
第五节 军队房产财务管理	(174)
一、军队房产财务管理的概念	(174)
二、军队房产财务管理的任务与原则	(175)
三、军队房产财务管理系统及职责	(176)
四、军队房产财务监督制度	(178)
第二篇 军队地产经济	
第十章 军队地产经济概述	(181)
第一节 军用土地的概念与特性	(181)
一、军用土地的概念	(181)
二、军用土地的特性	(183)
第二节 军用土地的功能与分类	(188)
一、军用土地的功能	(188)
二、军用土地的分类	(189)
第三节 军队地产经济	(190)
一、军队地产的概念	(190)
二、军队地产经济的概念和研究内容	(193)
第十一章 军队地产经济基础理论	(195)
第一节 地租基本理论	(195)
一、地租的概念	(195)
二、马克思主义地租理论	(196)

三、西方新古典主义地租理论	(202)
四、社会主义土地国有制的地租问题	(204)
第二节 军用土地制度基本理论	(206)
一、军用土地制度的概念	(206)
二、军用土地所有制和使用制	(207)
三、军用土地产权及其权能构成	(210)
第三节 军用土地有偿使用理论	(213)
一、军用土地有偿使用的内涵及意义	(213)
二、军用土地有偿使用的理论依据	(218)
三、军用土地有偿使用的实现形式	(220)
第十二章 军用土地流动	(223)
第一节 军用土地流动概述	(223)
一、军用土地流动的概念	(223)
二、市场经济下军队空余土地的流动	(225)
第二节 军队建设用地的征用	(226)
一、军队建设用地征用的概念	(226)
二、军队建设用地征用的批准权限与程序	(227)
三、军队建设征用土地的补偿	(229)
第三节 军用土地的转让、出租、抵押及收回	(231)
一、军队土地的使用权的转让	(231)
二、军用土地的使用权的出租	(233)
三、军用土地的使用权的抵押	(234)
四、军用土地使用权的收回	(235)
第十三章 军用土地价格	(236)
第一节 土地价格基本理论	(236)
一、马克思的土地价格理论	(236)
二、西方资产阶级土地价格理论	(237)
第二节 军用土地价格的内涵及种类	(240)
一、军用土地价格的内涵	(240)

二、军用土地价格的种类	(242)
第三节 军用土地价格的基本特征和作用	(244)
一、军用土地价格的基本特征	(244)
二、军用土地价格的作用	(245)
第四节 军用土地价格的影响因素分析	(245)
一、影响军用土地价格的因素	(245)
二、制定军用土地价格的基本原则	(247)
第十四章 军用土地利用	(249)
第一节 土地利用的经济学原理	(249)
一、土地稀缺原理	(249)
二、替代原理	(250)
三、比例原理	(250)
四、土地报酬递减原理	(251)
第二节 军用土地合理利用	(253)
一、军用土地合理利用的一般含义	(253)
二、军用土地合理利用相关因素分析	(255)
三、军用土地合理利用应遵循的原则	(257)
第三节 军用土地利用效益评价	(260)
一、军用土地利用的军事经济效益评价	(260)
二、军用土地利用的生态环境效益评价	(262)
三、军用土地利用的社会效益评价	(262)
第十五章 军队地产管理	(264)
第一节 军队地产管理的概念和特点	(264)
一、军队地产管理的概念	(264)
二、军队地产管理的特点	(265)
三、军队地产管理的任务	(267)
第二节 军队地籍管理	(268)
一、军队地籍管理的概念	(268)
二、军队地籍管理任务和基本原则	(269)

三、军队地籍管理内容和方法	(270)
第三节 军用土地调配及军用土地权属纠纷的调处	(273)
一、军用土地调配	(273)
二、军用土地权属纠纷的调处	(274)
第三篇 军队房地产开发经营	
第十六章 军队房地产开发经营概述	(279)
第一节 军队房地产开发经营的涵义	(279)
一、军队房地产开发的定义和分类	(279)
二、军队房地产经营的定义	(281)
三、军队房地产开发与经营的区别和联系	(282)
第二节 军队房地产开发经营的特点	(284)
一、军队房地产开发经营的军事政策性	(284)
二、军队房地产开发经营的军地规划性	(284)
三、军队房地产开发经营的服务性	(284)
四、开发经营产品的特殊商品性	(284)
五、开发经营业务的复杂性	(284)
六、交易方式的多样性	(285)
七、价值的实现主要采取租赁形式	(285)
八、投资量大、风险大、价值形成时间长	(285)
第三节 军队房地产开发经营的任务和原则	(286)
一、军队房地产开发经营的任务	(286)
二、军队房地产开发经营的原则	(287)
第四节 军队房地产开发经营的管理方法	
及体制改革.....	(289)
一、军队房地产开发经营的管理方法	(289)
二、军队房地产开发经营管理体制的改革	(290)
第十七章 军队房地产开发	(292)
第一节 军用土地开发	(292)
一、军用土地开发的概念	(292)