

全国经济专业技术资格考试指定用书

房地产经济 专业知识与实务

中
级

人事部人事考试中心
建设部人事教育司
组织编写

全国经济专业技术资格考试指定用书

房 地 产 经 济 专业知识与实务

(中 级)

人事部人事考试中心
建设部人事教育司 组织编写

团 结 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务. 中级/人事部人事考试中心,
建设部人事教育司组织编写. -北京:团结出版社, 2000. 5

ISBN 7-80130-388-1

I. 房… II. ①人… ②建… III. 房地产经济学-经济师
-资格考核-自学参考资料 IV. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 22993 号

责任编辑:杨永德

责任校对:王舒燕

出版:团结出版社

(北京市东城区东皇城根南街 84 号)

[电话(010)6513. 3603(发行部)6524. 4792(编辑部)]

<http://www.tuanjiebs.com>

E-mail:unitypub@public3. bta. net. cn

印刷:北京印刷集团有限责任公司印刷二厂

开本:787×1092 毫米

印张:15. 375

字数:327 千字

印数:12000 册

版次:2000 年 5 月 第 1 版

印次:2000 年 5 月(北京)第 1 次印刷

书号:ISBN7-80130-388-1/F·41

定价:26. 00 元(平)

(如有印装差错,请与本社联系)

本书零售电话:(010)64033436 64072838(传真)

前 言

2000 年全国经济专业技术资格考试将在 11 月 5 日举行。为了满足广大考生学习备考的需要,我们与有关专业主管部门一道,根据社会主义市场经济建设的要求及国家有关法规、政策的变化和调整,对 1999 年版经济基础和各专业初、中级考试指定用书的内容进行了修订。

本套考试指定用书是经济专业技术资格考试统一命题的依据,也是广大考生学习备考的指南。我们欢迎广大考生及社会各界人士对本套指定用书的不足之处提出批评和指正。

在本套考试指定用书出版之际,我们谨向参与组织、编写工作的有关部门和专家学者表示诚挚的谢意!

人事部人事考试中心

2000 年 4 月

目 录

第一章 房地产和房地产业	(1)
第一节 房地产	(1)
第二节 房地产业	(14)
第三节 房地产开发经营过程	(19)
第二章 城市土地使用制度	(25)
第一节 城市土地的所有权和使用权	(25)
第二节 城市土地使用权出让	(29)
第三节 城市土地使用权转让	(44)
第四节 城市土地使用权出租	(47)
第五节 城市土地使用权抵押	(51)
第六节 划拨土地使用权的经营活动	(56)
第七节 城市土地使用权的终止	(60)
第三章 房地产投资评估	(63)
第一节 资金的时间价值	(63)
第二节 房地产投资评估指标	(75)
第三节 不确定性分析	(104)
第四节 房地产投资风险分析	(133)
第五节 房地产投资收益分析	(145)

第四章 房地产开发	(160)
第一节 房地产开发用地的取得.....	(160)
第二节 房地产开发项目的规划设计.....	(172)
第三节 房地产开发的施工招投标.....	(179)
第四节 房地产开发项目管理.....	(187)
第五章 房地产市场营销	(214)
第一节 房地产市场营销概述.....	(214)
第二节 房地产市场调查.....	(225)
第三节 房地产市场预测.....	(234)
第四节 房地产经营方式.....	(254)
第五节 房地产营销策略.....	(262)
第六章 物业管理	(273)
第一节 物业管理概述.....	(273)
第二节 业主管理委员会和物业管理企业.....	(281)
第三节 房屋的接管验收.....	(296)
第四节 物业管理收费和财务管理.....	(302)
第五节 住宅小区的物业管理.....	(318)
第七章 房地产市场管理	(333)
第一节 房地产市场管理概述.....	(333)
第二节 房地产市场的行政管理.....	(338)
第三节 房地产市场的宏观调控.....	(369)

第八章 房地产权属管理	(375)
第一节 房地产产权管理.....	(375)
第二节 房地产产籍管理.....	(395)
第三节 房地产测量.....	(404)
第九章 房地产金融	(426)
第一节 房地产资金筹措.....	(427)
第二节 房地产融资业务.....	(443)
第三节 房地产金融市场.....	(477)

第一章 房地产和房地产业

第一节 房地产

一、房地产的概念

房地产,是指土地、建筑物及其他地上定着物。

土地,是指地球的表面及其上下空间。所以,土地不只是平面,而是三维立体的,其范围包括地面、地面以上的空间和地面以下的空间。从理论上讲,一宗土地的地面以上的空间,是指从地球表面的该宗土地的边界向上扩展到无限高度的空间;地面以下的空间,是指从地球表面的该宗土地的边界向下呈锥形延伸到地心的空间。拥有一宗土地,其范围虽然是上面所讲的空间,但在该空间范围内并不是可以随心所欲地开发、利用,而要受到多方面的限制。这些限制除了来自于建筑技术(包括建筑施工技术、建筑材料性能)和自身经济能力等方面外,还有拥有者自身能力以外的因素的限制,特别是城市规划方面的限制。因为土地是构成环境的重要因素,其开发、利用不是孤立的,会影响到周围及社会公众的利益。

建筑物,是指人工建筑而成的东西,包括房屋和构筑物两大类。房屋,是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或者进行其他活动的空间场所,一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物,是指建筑物中

除了房屋以外的东西,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,例如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

其他地上定着物,是指与土地、建筑物不能分离,或者虽然能够分离,但是分离就会破坏土地、建筑物的功能或完整性,或者使其价值明显受损害的物,包括为提高土地或建筑物的使用价值或功能,埋设在地下的管道、设施,种植在地上的花草、树木或人工建造的庭院、花园、假山,安装在建筑物上的给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备。

房地产可视为是实物、权益和区位三者的结合。实物是看得见、摸得着的部分,例如建筑物的结构、设备、装修、外观等;权益是无形的、不可触摸的,包括权利、利益和收益,例如所有权、使用权、抵押权、典权、租赁权、地役权、相邻权等。实物是权益的载体。同一实物的房地产,如果权益不同,价值就会有所不同。虽然任何资产在某一时刻都有一个具体的位置,但房地产的位置是不可移动的,而其他资产的位置是随时可以改变的,因此区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。同一实物和权益的房地产,如果区位不同,价值也会有所不同。

房地产虽然包括土地和建筑物,但是并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或者单纯的建筑物也都属于房地产,是房地产的一种存在形态。在现实中,房地产的存在形态还有未完成的房地产,即在建工程;正在开发建造或计划开发建造、但尚未出现的房地产,即期货房地产,如期房等。

在英语中,房地产的名称为 real estate 和 real property,但两者的涵义并不完全相同。英语中的 land(土地)、real estate 和 real property 是三个相互联系且递进的概念:(1)land

是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间,包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物,例如树和水。(2) real estate 是指 land 加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物,例如构筑物 and 房屋。(3) real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益,包括权利、利益和收益。real estate 和 real property 尽管有上述严格区分,但在一般情况下经常是相互通用的,大多使用 real estate 一词。

在民法上,一般将财产(或称“物”)分为“动产”和“不动产”两类,如法国《民法典》第 516 条规定:“一切财产,或为动产,或为不动产。”对动产与不动产的划分,一般是以财产的自然属性为标准的,即以财产是否能够移动作为依据。一般来说,凡是自行能够移动或者用外力能够推动、且不改变其性质和价值的财产,像牲畜、家禽和家具、器皿之类,称之为动产;反之,像土地、房屋等财产,称之为不动产。

在香港,通常使用“物业”这个词,其实质就是房地产,仅叫法不同而已。香港的物业一词是从英国的 property 一词翻译过来的,在英国 property 也是指房地产。另外值得指出的是,香港通常还把房地产称为地产。其地产、物业、楼宇、房地产经常相互混用。例如,香港李宗镔先生对物业的解释是:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”(见李宗镔:《香港房地产法》,商务印书馆(香港)有限公司 1994 年 12 月第 5 版,第 9 页)在中国大陆的物业管理中,一般将物业定义为:已建成投入使用的各类房屋建筑物及其附属设备、设施、相关的场地。

二、房地产的特性

房地产的特性主要有不可移动性、独一无二性、寿命持久性、数量有限性、用途多样性、相互影响性、易受限制性、价值高大性、难以变现性、保值增值性等 10 个。

(一)不可移动性

土地上的土、沙石等虽然可以搬走移动,但作为立体空间的完整意义上的土地是不可移动的。建筑物由于扎根在土地之中,通常也是不可移动的。为了保护古建筑,在不得已的情况下有对其进行迁移的实例,如广西壮族自治区一级保护文物“英国领事馆旧址”,因城市道路扩建的需要而被整体平移了 35 米,但这只是极个别的现象。建筑物被拆除的情况倒是经常发生,但建筑物被拆卸后就不是建筑物了,而变成了建筑材料或废物。

房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,而且要受制于其所在的空间环境(邻里及当地经济),不像其他商品,可以在不同地区之间调剂余缺,原料地、生产地、销售地和消费地可以各不相同,所以房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是个地区性市场,其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的,在不同地区之间各不相同。

由于房地产的位置固定,每宗房地产所在地的温度、湿度、日光以及交通、离其他地方(如市中心)的距离等均有一定状态,从而形成了每宗房地产独有的自然地理和社会经济位置,使房地产有区位优势之分。房地产的自然地理位置虽然固定不变,但其社会经济位置却是可以变动的,因为周围环境、交通条件、与公共设施及商业中心的接近程度等,均可以影响

房地产的社会经济位置,而这些是可变的。

(二)独一无二性

房地产的不可移动性,派生出了其独一无二性,即房地产不像人工或机器的制造品那样整齐划一,可以说没有两宗是完全相同的。纵使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的位置不同,周围环境不同,这两宗房地产实质上也是不相同的。

房地产的独一无二性,使得同一种房地产不可能出现大量供给,从而房地产不能实现完全替代,房地产市场不能实现完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易的个别情况所左右。此外,房地产交易很难采取样品交易的方式,必须到实地观察,房地产估价等也要进行实地查勘。

但值得说明的是,房地产尽管具有独一无二性,但很多房地产之间仍然有一定的替代性,从而彼此有一定的竞争性,价格也会受到一定的牵制。

(三)寿命长久性

尽管土地可以被洪水淹没、沙化或荒芜,但它在地球表面所标明的场所、作为空间位置是永存的,并且只要加以恰当的保护,其生产力或利用价值也不会消失,可以说土地具有不可毁灭性。而其他物品,经一定年数或长久的使用后,无论如何保管,最终均难免损耗。

建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但是一经建造完成,寿命通常可达数十年、甚至上百年。正常情况下,建筑物很少发生倒塌,只是为了土地的更好用途或者更高价值才会被拆除。

房地产由于具有寿命长久性,所以可给其占有者带来持续不断的利益。但需要说明的是,从具体占有者的角度来看,

土地在有些情况下是有寿命的。特别是通过政府出让方式取得的土地使用权是有限期的。以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。土地使用权期满,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。对此点的认识在房地产估价上具有重要意义,例如坐落位置很好、建筑物也很好的房地产,可能由于土地使用权年限较短而不值钱。另外,对于耕地来说,如果采用一种会破坏土壤肥力的方式耕作,或不注意环境保护,土地也有“毁灭”的可能。

(四)数量有限性

土地是自然的产物,不能被人工生产出来,所以其总量不仅有限,而且不能增加。但对于狭义的土地(可用的陆地)来说,如果价格高到一定程度,人们可以移山填海或将沙漠改造为良田,从而“创造”出土地来。即使如此,这种造地的数量也是极有限的。由于土地的数量有限性,在土地上、特别是好位置的土地上可建造的建筑物的数量也是有限的。

房地产的数量有限性,使得房地产具有独占性。一定位置、特别是好位置的房地产被人占有之后,则占有者可获得良好的生活或工作场所,并享受特定的光、热、空气、雨水和风景,还可支配相关的天然资源和生产力。在市场经济中,这项权利除了占有者以外,他人除非支付相当的代价,否则无法享受。

(五)用途多样性

用途多样性主要是单纯的土地所具有的。土地上一旦建有建筑物,用途即被限定,一般来说难以变更。

多数土地就其本身来看,可以作多种不同的用途使用,例如用于林业、农业、道路、工业、居住、办公、商业等。如果愿意的话,在城市商业中心的土地上也可以种植农作物,而且可能长得很好。在不同的用途中还可以选择不同的利用方式,例如居住用途,有普通住宅、高档公寓和别墅,有老年公寓、青年公寓和学生公寓,既可以建平房也可以建多层楼房或高楼大厦。

土地由于具有用途多样性,使得同一块土地的利用在不同用途及利用方式之间出现了竞争和优选的问题。但是在市场经济中,土地所有者都趋向于将其土地用于预期可获得最高收益的用途。从经济角度来看,土地利用选择的一般顺序是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

(六)相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还取决于周围其他房地产的状况,受邻近房地产用途和开发利用的影响。例如在一幢住宅楼附近兴建一座工厂,可导致该住宅楼的价格下降;反之,如果在其旁边兴建一个绿化公园,可使其价格上升。修筑一条道路或兴建一座购物中心,对其周围房地产的价格有着更大的影响。

相互影响性也就是经济学中的外部性。如果某个人(生产者或消费者)的经济活动影响了社会上其他人的经济条件或经济环境,在经济学中被叫做外部性或外部影响。外部影响有正有负。如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来好处,但他自己却不能由此而得到补偿,此时这个人从其经济活动中所得到的私人利益就小于该项经济活动所带来的社会利益,这种性质的外部影响被称为外部经济。例如邻居的花

草树木管理得好,旁人也因赏心悦目和空气新鲜而受益。相反,如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来危害,但他自己却并不为此而支付足够抵偿这种危害的成本,此时这个人从其经济活动中所付出的私人成本就小于该项经济活动所造成的社会成本,这种性质的外部影响被称为外部不经济。例如工厂向河流排放废水,污染了环境使别人受害。房地产由于具有相互影响性,外部性问题更加突出。

(七)易受限制性

房地产由于具有相互影响性,所以世界上任何国家和地区对房地产的使用和支配多少都有一些限制,即使在“私有财产神圣不可侵犯”的私有制国家也如此。他们之所以这样做的一种理由是:“正是为维护自由才限制自由”。

政府对房地产的限制是通过下列 4 种特权来实现的:

1. 警察权。政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利,可以直接限制某些房地产的使用。

2. 征用权。政府为了社会公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以在任何时候依法对房地产实行强制收购。但这样做时必须给予业主合理的补偿。

3. 征税权。政府为提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收,只要这些税收是公平课征的。

4. 充公权。政府可在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下,无偿收回房地产。

房地产易受限制性还表现在,由于房地产不可搬走(携带),也不可隐藏,因此逃避不了未来制度、政策变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。一般来说,在社会动乱、战争年代,房

地产价格低落,而动产、尤其是食品的价格暴涨;在社会安定、经济发展时期,房地产价格趋于不断上涨,而动产的价格趋于平稳或低落(扣除通货膨胀因素)。

(八)价值高大性

房地产的价值不仅高而且大。其价值高表现在单位数量的价格上,即单位价值高,如一平方米土地或一平方米建筑面积房屋的价格,少则数百元,多则数千元,甚至上万元。其价值大表现在能构成一个利用、消费或交易单位的价值上,即总体价值大,如一套住房的价值比一件家具或一台电视机的价值要大得多,一般要近十万元。对于普通居民来说,其一生的积蓄甚至都难以买得起一套住房,更不用说上百万元的一幢别墅、上千万元甚至上亿元的一座商场了。

(九)难以变现性

房地产由于价值高大,加上不可移动性和独一无二性,使得同一宗房地产的交易不频繁,一旦需要交易,要花费相当长的时间来寻找合适的买主和进行讨价还价。所以,当有急用时,不易将房地产变成现款;若要快速变现,唯有大幅度降价。

(十)保值增值性

通货膨胀是指商品和劳务的货币价格总水平的持续上涨现象。如果出现通货膨胀,货币的购买力会下降,今天能用1元钱买来的商品以后很可能就得花不止1元钱。当说某项投资是保值性的,则意味着它能抵抗通货膨胀,即投入的资金增值速度能抵消货币的贬值速度。具体地说,就是能保证投资一段时间后所抽回的资金完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等实物或服务水准。房地产通常具有这种功能。房地产不仅能保值,而且会自然增值。

引起房地产增值的原因主要有下列 4 个方面：

1. 通货膨胀；
2. 需求增加导致稀缺性增加，从而使市场价值有所提高；
3. 外部经济或相互影响带来的，如交通条件或周围环境的改善；
4. 对其本身进行的投资改良。

所谓房地产的自然增值，是指前面 3 个原因带来的价值增加，而非指投资改良房地产本身所引起的价值增加。

房地产的保值增值性是从房地产价值变化的总体趋势来说的，并不排除房地产价值随着社会经济发展的波动而波动，生态环境恶化对房地产价值的降低，甚至过度投机后产生的房地产贬值。在某些情况下房地产的价值出现连续下降也是可能的。例如，日本从 1955 年至 1990 年的 35 年间地价持续上涨，但 1991 年以后随着其“泡沫经济”的破灭，日本各大城市的地价连续 8 年大幅下跌。1999 年 3 月底，东京等 6 大城市商业用地的平均价格只有泡沫经济高峰时 1990 年 9 月的 21.7%，住宅用地的平均价格只有 45%。（见《日本地价连续八年下跌》，《经济参考报》1999 年 6 月 15 日第 3 版）另外，中国大陆的土地价格由于是有限期的土地使用权价格，对于一宗使用年限较长的土地来说，在其使用年限的前若干年，价格可能会随着需求的增加而呈现上升趋势，但总有一天土地使用年限会降至为零，所以具体一宗有土地使用年限的房地产的价格，长远来看是趋于下降的。

三、房地产的类型

（一）按用途划分的类型