

全国房地产业领导干部岗位培训试用教材

房地产业概论

张元端 主编

中国建筑工程出版社

本书共二十章，主要介绍城镇住宅发展现状与对策，城市土地有偿使用，城镇住房制度改革，房地产综合开发，房地产经营，房地产市场，房地产权产籍管理，城镇房屋修缮管理，居住区规划，住宅建筑设计，住宅小区管理，房地产金融，房地产法律规范，国外房地产，房地产科技进步与人才开发。

本书为全国房地产业领导干部岗位培训教材，也可供房地产业职工学习参考。

全国房地产业领导干部岗位培训试用教材

房地产业概论

张元端 主编

中国建筑工业出版社出版、发行(北京百菊百庄)

北京大兴包头营印刷厂印刷

开本：850×1168毫米 1/32印张：13¹/₂ 字数：362千字

1991年2月第一版 1991年2月第一次印刷

印数：1—3,200册 定价：9.90元

ISBN7-112-01290-2/F·109

(6334)

全国房地产业领导干部 岗位培训试用教材编委会

顾问：周干峙

主任委员：祝白玉

副主任委员：张元端 张耀宗
刘长林 唐亦弘

委员：（以下按姓氏笔划）

王京京	刘长林	刘洵善	吕凤芝
吴振璋	林之栋	周敏敏	杨谷生
杨幼如	祝白玉	贺和平	高学善
张元端	张耀宗	张毓葵	唐亦弘
屠永良	潘其源		

编者说明

当前，房地产业的管理与改革成了经济体制改革的热门课题；住房制度的改革成了人们议论的热门话题。大家都在关心着房地产业的发展与振兴，应该说是一件大好事。作为与国民经济和人民生活息息相关的房地产业也在各方面人士普遍关注中迅速崛起，在经济、社会发展中起着越来越重要的作用。

房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的一个重要产业。在我国，党的十一届三中全会以来，房地产业改革从理论到实践都显露出振兴发展的蓬勃生机。房屋商品化，土地有偿使用，住房制度改革，房地产综合开发等政策理论的确立对促进房地产业发展起了重大作用。这样，长期以来形成的那一套封闭型的房地产业管理方法已远远不能适应新的要求，必须转向开放型和社会化。房地产业广大的干部必须从过去主要管理公房的狭小业务圈子里跳出来，面向生产、流通、消费三个环节构成的房地产的生产、经营、管理和服务工作。因此，不论在宏观控制和微观搞活等方面的工作和任务都急需大批素质较高的专门人才。

但是，应该看到，目前房地产业干部队伍无论从数量和素质上都远远不能满足事业发展的需要，面对事业需要和人才不足、素质不高的矛盾，培养干部成了房地产业发展的重要任务。针对这一情况，建设部人才开发司和房地产业司委托部干部学院对房地产业较高层次的领导干部开展系统的岗位培训。为适应培训的需要，我们组织聘请了若干知名和较为权威的房地产业的理论工作者和实际工作者，编写了全国房地产业领导干部岗位培训教材。这套教材共分九册，即《房地产业概论》、《城市综合开发》、《房地产行政管理学》、《房地产经济学》、《房地产法规政策》、《房地产金融》、《城市房屋修缮》、《城市规划》及《行政领

导学》等。基本上反映了房地产业经营管理工作的各个方面。

此套教材汇集了作者多年来研究和工作经验的成果，观点新颖，理论与实践结合，较全面地阐述了房地产业管理与改革发展的方向。教材可供房地产业各类领导干部岗位培训选用，也可供其它房地产经营管理干部学习参考。

我国的房地产业尚处于发展的初期阶段，面临着树立产业形象，增强产业意识，加强产业管理的历史任务。我们相信，这套教材的问世，具有很大的现实意义，它必将对房地产业的改革、发展和振兴起到一定的推动作用。

编写这套教材，从接任务到付印不到一年时间，由于时间较紧，全套教材不可能统一编纂，又为照顾到每册教材自身的系统性，各册之间也难免有重复，可在教学过程中，根据教学计划的需要，加以取舍。至于教材观点和编写上不妥之处，恳请广大学员和读者批评指正。

全国房地产业领导干部岗位培训试用教材编委会

1990年8月

前 言

《房地产业概论》是为城市房地产业主管部门领导干部岗位培训而组织编写的教材。当然，也适合于房地产业广大职工阅读。

房地产业是一个业务领域比较宽广的综合性产业。其业务范围包括了房地产的开发、经营、管理和服务等诸多方面。

作为城市房地产业主管部门的领导干部，必须比较全面地掌握本产业和与本产业密切相关的行政、经济、法律、科学、技术等多方面的专业知识。即要求知识面广，在“博大”的基础上求“精深”。

本着上述认识，我们选择了本产业和与本产业最密切相关的20个方面，罗列为20章。内容以实用性为主，并力求有一定的理论高度；章节以综合性为主，并注意有一定的知识深度。旨在入门之向导，深造之阶梯。

鉴于我国的房地产业方兴未艾，是一个正在振兴的传统产业，观念有待转变，业务有待开拓，理论有待研讨，实践有待探索。因此，《概论》带有产业发展初期阶段的烙印，其内容的不完善是肯定的。只能说是提供了一个“毛坯”，而有待于在培训教学和产业实践中，同大家一道，群策群力把它磨琢为“成品”。

房地产业是一个为生产和生活服务的重要产业部门，同时又是一个具有高附加价值的产业部门。随着我国社会主义市场经济的发展，必然会出现一个发达的房地产业。今后10年，我国的房地产业会有长足的进步，这是毋庸置疑的。为此，我们不仅要在思想上适应这一发展形势，更要在业务素质的提高上，下一番扎实功夫，以适应这一发展形势的要求。

立足今后10年，面向21世纪，为把我国房地产业发展成能够

为社会创造更多财富、为国家提供更多积累的国民经济支柱产业而进行不懈的努力。愿以此与全体同业者共勉。

本书的编写人员分别是：第一章、二章，张元端；第三章，张陵；第四章，潘其源、王瑞生、杨学安；第五章，周敏敏、郑文浩；第六章，唐国芳、冯俊；第七章，唐国芳、顾颢成；第八章，周敏敏、李小平；第九章，吴殿仁、国中河；第十章，沈桂忠、徐俊达；第十一章，郑吉荣、石利娜；第十二章，潘其源；第十三章，刘洵蕃；第十四章，徐志、刘洵蕃；第十五章，刘洵蕃、郑吉荣、蔡子琛；第十六章，张毓葵；第十七章，杨幼如、张景伍；第十八章，王瑞生、梁小青；第十九章，张陵、贺和平；第二十章，吕凤芝、贺和平。

张元端

1990年9月2日

房地产业的改革和发展（代序）

林 汉 雄

一、房地产业改革和发展的现实意义

房地产业是从事房地产的开发、经营、管理、服务的一个重要产业。它包括土地的开发经营，房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务，以及以房地产为依托进行的多种经营管理。房地产业，就是由从事上述事业的企业群体所组成的行业。房地产为人们提供一定空间地域，是城市经济活动的基本物质基础。因此，现代化城市的发展，大都是以房地产业的发展为先导。

新中国建立以来，城市发展较快，到1990年，全国城市已有450个，城市人口已达两亿多人，城市的经济活动成了国民经济的最重要的活动。在城市中发展房地产业对于大力发展社会生产力，促进社会主义有计划的商品经济具有重要的意义。

1.房地产业的形成和发展，有利于实现城市建设资金的良性循环，加强城市的基础设施建设，改善城市的投资环境和生活环境，为其他产业部门的发展提供基础条件。

2.促进消费结构的合理化，减轻消费品市场压力，缓和供需矛盾，抑制通货膨胀，从而有利于贯彻治理整顿、深化改革的方针。

3.促进对外开放，增加对国外投资者的吸引力，提高创汇水平。

4.促进住房发展，满足社会需要，消除住房苦乐不均等造成的消极影响，提高职工的社会主义劳动热情，巩固和发展安定团

结的局面。

5. 建筑业产品成本中的70%是材料消耗, 包括建材、冶金、化工、石油、森林、机械等50多个工业部门的产品。因此, 房地产业的发展, 还可以直接或间接地推动建材工业、建筑业、钢铁工业、机械工业等基础工业和加工工业及旅游业的发展。

可以这么说, 兴旺发达的房地产业将会使我国国民经济获得一个强有力的支柱, 使城市经济得以持续健康的发展, 并能使广大人民群众安居乐业, 为社会主义多做贡献。但是, 建国以来, 我们实行的是行政划拨和无偿使用土地, 以及福利性住房的房屋、土地管理制度, 没有运用房地产作为高价值商品的客观规律, 抑制了房地产业的形成和发展, 在相当程度上妨碍了城市经济的良性循环。党的十一届三中全会以后, 我国的房地产业虽然有了一定程度的发展, 可是因为问题是多年来积累下来的, 克服起来还需要有一个过程。因此, 我国房地产的现状与它的地位和作用极不相称。突出问题是: 房地产总供给大大滞后于总需求, 房地产流通中价格扭曲等等。这些不仅影响了房地产业的发展, 而且波及到许多方面, 不尽快改革, 有可能会拖整个经济发展的后腿。

二、房地产业改革和发展的战略目标

党的十三大曾明确指出, 房地产作为生产要素, 也应当进入社会主义有计划商品经济的市场体系。根据十三大的精神, 逐步地培育我国社会主义房地产业, 并使它纳入有计划的商品经济中, 是房地产业改革的首要目的。我们改革和发展房地产业的战略目标是: 将房地产巨额财富投入社会生产、流通、消费的商品经济循环中, 使其不断增值, 形成良性循环, 最终使房地产业在国民经济中成为支柱产业。

我国的经济是社会主义有计划的商品经济, 在我国, 房地产经济的基本特征是: 城市土地为国家所有, 土地所有权和使用权可以分离, 但房地产密不可分。土地使用权可以随房产的所有权在

市场上流通。同时,城市房产具有多元经济的成分。这些基本特征,决定了我国房地产经济与资本主义房地产经济有着本质的区别。首先,我国社会主义的房地产经济是建立在公有制为主体的基础上的,而资本主义则是建立在私有制基础之上的;其次,我国发展社会主义房地产经济的目的是最大限度地满足广大劳动者生产和生活的需求,而资本主义则是追求最大限度的利润;三是我国社会主义城市房产反映着社会主义基本经济规律的客观要求和按劳分配、有计划按比例发展的规律,而资本主义则反映着剩余价值规律、无政府规律和盲目竞争规律等。我们在房地产业的改革和发展中对上述本质区别必须有清醒的认识。

三、当前推动房地产业改革和发展的具体措施

房地产业的发展虽然具有重大的经济效益和政治意义。但是,从实践的探索和各国的发展经验来看,房地产经济中问题相当复杂,在一些国家即使法制规定比较完备的条件下也有许多漏洞,产生不少问题。我国的社会主义制度的优越性使我们对于防止和克服房地产经济中的各类问题有着资本主义所无法比拟的优势,但是由于这项事业在我国毕竟是一项创新的事业,我们还缺少经验。因此,我国发展房地产经济一定要采取积极稳妥的方针,要有配套的政策措施和法律手段。房地产业,是一项庞大的系统工程,我们考虑要搞好这项工作,最起码要从以下十方面采取扎扎实实的措施。

(一) 有计划、有步骤地实行城市土地的有期有偿出让转让

土地有偿使用是我国土地使用制度的一项重大改革,是实现房地产业成为支柱产业的先决条件。首先,是按照土地所有权与使用权分离的原则,由国家垄断经营土地的一级市场,对不同的土地使用者和不同类型的用地,实施不同的出让方式。其次允许土地使用者将土地使用权连同其地上物一起,依法买卖、出租、抵押、继承、赠与、转让。国家从中获得法定的土地收益。这些收益应主要用于城镇的开发、建设,为城市基础设施建设提供稳

定的资金来源。目前,这项改革已在深圳、广州等一部分沿海和省会城市取得了成功的经验,要总结提高,逐步推广。

(二) 加快房屋商品化步伐

房地产业发展的一个重要环节是逐步使房屋基本上都纳入有计划商品经济的轨道。不仅是居民住宅要逐步商品化,包括办公楼、厂房等建筑物都应当逐步成为商品。这就要求我们必须建立住宅商品房和非住宅商品房的价格体系。对商品房价格的主要因素,如征地费用、材料价格、建安工程费用、集资代收费用以及其他费用,要随着国家价格改革的步伐,在分清构成、解决有关配套设施建设资金渠道的基础上,逐步使价格合理化、规范化,把不应摊入房价的费用分离出去。同时,力求使商品房价格保持在合理的水平上,避免因房地产价格失控,对房屋商品化产生消极影响。

(三) 积极推进房地产综合开发

在城市建设中,无论是新区开发,还是旧城改造,都要进一步贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针,压缩零星建设,扩大综合开发的覆盖面。各城市都要认真制订综合开发计划,统筹安排各类建设项目、建设用地、建设规模和资金、材料,提高总体效益。要加强对综合开发公司的资质管理,不符合资质条件的开发公司,要坚决进行整顿。开发公司的数量应与城市的开发任务相适应,不宜过多。要努力提高企业素质和开发工作的质量,实现规划、设计、施工、管理的高质量、高水平、高效益。

(四) 要建立起完整的房地产市场

我国的房地产市场应由政府实行统一的管理,这种统一管理主要体现在统一法律、政策和必要的行政办法、手段上。一方面要开放市场,另一方面要加快建立和健全房地产市场管理机构,对房地产市场切实进行严格的管理。市场的核心是价格,我们要特别注意加强对房地产交易价格的宏观控制和正确引导,完善有关的市场管理办法,建立起正常的市场环境和秩序。要加快建立和

健全固定的房地产交易场所，为房地产流通创造必要的条件，尽快解决有市无场的问题。同时，要抓紧组建房地产价值和价格评估的专业队伍，制定有关的制度、规定，确保评估的公正合理。

（五）进一步搞活房地产经营

房地产经营的企事业单位要大力开展“一业为主、多种经营”，拓宽房地产经营门路，提高素质，增强企业的活力。要采取切实的措施，推动房地产企事业单位实行企业化管理，完善经营机制，调整理顺内外部各方面的关系，激发房地产企事业单位职工的责任感，减少对国家财政补贴的依赖，逐步向完全的企业过渡。

（六）大力抓好房地产的行政管理

各级房地产主管部门要跳出去只管一些直管公房的“小天地”，转以“面向社会、面向市场、面向行业”的新轨道，加强以房地产的产权产籍管理为核心的各项行政管理工作，强化政府管理职能。要着重解决以政代企、以企代政、办事效率低下等问题，改善“软环境”防止房地分割，为城市房地产的振兴创造一个良好的管理体制。

（七）积极稳妥地推行住房制度改革

要在总结十年住房制度改革经验的基础上，继续坚定不移、坚持不懈、积极稳妥地采取多种途径推进住房改革。既要积极地组织出售现有公房，并保持售价的合理水平，又要抓紧调整现有公房的低租金。对新建住房，要实行新的制度和办法。与此相适应，价格、工资、财政、计划、税收、金融等方面的改革也要配套进行，保证房改稳步推行。同时，要坚决制止住房分配、公房出售和个人建房中的以权谋私的不正之风，对发现的问题要及时严肃处理。

（八）继续抓紧住宅建设工作

要把不断改善城市人民的居住条件，作为我们的基本国策。抓紧制定城镇住房发展战略和规划，力求使城镇住宅建设保持合理的规模、合适的速度，合适的标准，促进社会的稳定和经济的发展。要继续贯彻发挥中央、地方、企业、个人四个方面积极性的

住宅建设方针，进一步扩大商品房中间私人出售的比重，鼓励和支持合作建房，提倡有组织的个人建房。当前，特别要重视通过多种渠道解决无房户和特困户的住房问题，采取切实有效措施使居住在四平方米以下的居民家庭住房在今后4~5年内获得基本解决。

（九）开办住宅储蓄银行

房地产业的改革和发展，必须有一个适应房地产金融特点的资金市场作保障。要采取措施，促进房地产专业金融机构的建立，鼓励社会资金合理流向房地产业。要推动抵押贷款等房地产金融业务的开展，加速房地产资金的融通。这项工作应在有条件的城市先行试点，取得经验，逐步推开。

（十）加强法制、培养人才

房地产业任重道远，需要加快立法建制的工作，需要大批又红又专的人才。目前我们正在抓紧制定《住宅法》、《房地产法》等有关的法律和条例，房地产专业人才的培养也正在抓紧进行。今后各地都应当把法制工作和人才的培养放在重要的议事日程上，这样我国的房地产业才有可能兴旺发达，蒸蒸日上。

同志们，做好上述十项工作，我国的房地产业就有了一个更为良好的起步条件。“良好的开头是成功的一半”，我们相信，在党的十三届五中全会精神的指引下，在各级政府的重视和关心下、在各部门的配合和房地产业广大职工的共同努力下，我国的房地产业必将会有一个很大的发展。

目 录

编者说明

前 言

房地产业的改革和发展 (代序)林汉雄

第一章 城市和城市化1

第一节 城市的定义1

第二节 城市的基本特征3

第三节 城市的本质5

第四节 城市这一特殊形态生产力的决定因素10

第五节 城市在经济、社会发展中的重要作用26

第二章 城市房地产与房地产业32

第一节 城市房地产32

第二节 城市房地产业34

第三节 房地产业的三大政策支柱38

第四节 房地产业的产业内部结构51

第三章 房地产业在国民经济中的地位和作用60

第一节 房地产业是国民经济的重要基础性产业60

第二节 房地产业是繁荣城市经济的重要的动力性产业63

第三节 房地产业的改革发展是我国经济体制全面深化改革的重要基础67

第四章 城镇住宅建设发展现状及对策71

第一节 城镇住宅建设的发展过程71

第二节 城镇住房现状及问题76

第三节 住宅发展目标及对策78

第五章 城市土地有偿使用89

第一节 城市土地的几个基本概念89

第二节 城市土地使用制度的历史沿革94

第三节 地租和土地价格96

第四节 我国土地有偿使用的实践104

第六章 房屋商品化	108
第一节 房屋是商品	108
第二节 房屋租金的构成及其计算方法	114
第三节 商品房屋销售价格	118
第四节 房地产价格管理	123
第七章 城镇住房制度改革	130
第一节 现行住房制度改革的必然性	130
第二节 十年住房制度改革的探索	132
第三节 住房制度改革的目标、原则、方法和步骤	135
第四节 住房制度改革的配套改革	141
第八章 房地产综合开发	148
第一节 综合开发的提出及基本概念	148
第二节 综合开发的基本内容	151
第三节 综合开发工作的基本状况	154
第四节 综合开发的管理	157
第九章 房地产经营	163
第一节 房地产经营的概念	163
第二节 房地产经营的经济形式和经营方式	164
第三节 房产出租经营	167
第四节 地产经营及土地使用制度的改革	170
第五节 房产经营的改革	173
第十章 房地产市场	185
第一节 房地产市场的特征	185
第二节 房地产的流通形式及市场形成要素	189
第三节 房地产市场的作用和地位	190
第四节 房地产市场管理	192
第五节 我国房地产市场发展现状及存在问题	198
第六节 促进房地产市场发展的对策	200
第七节 房地产价格评估	202
第十一章 房地产产权产籍管理	209
第一节 综述	209
第二节 房地产产权	214

第三节	房地产产权的审查确认	219
第四节	房地产产权登记	222
第五节	房地产产籍管理	226
第六节	加强房地产产权产籍管理工作	228
第十二章	城镇房屋修缮管理	233
第一节	城镇房屋修缮管理的意义	233
第二节	房屋修缮管理的内容	234
第三节	房屋修缮的特点	236
第四节	房屋修缮工程的分类	238
第五节	房屋修缮的方针和原则	239
第六节	房屋修缮体制与管理机构	241
第七节	公有住宅售后维修管理	243
第八节	房修企业要推行承包经营责任制	245
第九节	房屋修缮管理需注意的几个问题	246
第十三章	居住区规划	250
第一节	居住区规划的任务与编制	250
第二节	居住区的用地组成和规模	251
第三节	居住区类型和规划结构	253
第四节	居住区规划设计	253
第五节	居住区规划的技术经济分析	265
第十四章	住宅建筑设计	269
第一节	住宅的功能分析	269
第二节	住宅设计类型及特点	274
第三节	住宅设计的标准化与多样化	276
第四节	住宅设计标准及技术经济评价	279
第五节	商品住宅设计的探讨	281
第十五章	住宅小区的管理	283
第一节	住宅小区管理概述	283
第二节	住宅小区管理的机构	291
第三节	住宅小区的管理经费	297
第四节	住宅小区管理的内容	303
第十六章	房地产金融	311

第一节	房地产金融的概念及内容	310
第二节	房地产金融资金的特性	314
第三节	房地产业与房地产金融之间的关系	316
第四节	房地产金融的职能与作用	317
第五节	房地产金融信贷业务经营上的矛盾及解决方法	318
第六节	多种形式的房地产金融机构	321
第七节	建立住房基金的必要性	323
第十七章	房地产法律规范	327
第一节	房地产法律规范的概念	327
第二节	古代调整房地产关系的法律规范	328
第三节	现代部分国家、地区调整房地产关系的法律规范	329
第四节	我国调整房地产关系的法律规范	333
第五节	我国制定房地产法律规范的指导思想和原则	336
第六节	调整房地产关系的法律规范的发展趋势	342
第十八章	国外房地产	344
第一节	概论	344
第二节	房地产需求预测	348
第三节	房地产综合开发	351
第四节	国外住宅建设的主要政策和作法	356
第五节	土地经营	361
第六节	房屋经营	365
第七节	房地产管理	369
第十九章	房地产科技进步与人才开发	374
第一节	房地产科技进步与人才开发的作用和意义	374
第二节	房地产科技进步概况与存在的问题	378
第三节	房地产科技进步发展方向	383
第四节	加快房地产业的人才开发	387
第二十章	房地产行业的职业道德	393
第一节	房地产行业职业道德的概念与特征	393
第二节	房地产行业职业道德的地位和作用	399
第三节	房地产行业职业道德规范	403
第四节	房地产行业职业道德的培育	416