

房地产开发指南

FDC

FANG DI CHAN



张福炬 王品第 主 编
张可源 曲国林 副主编

辽宁大学出版社

主 编 张福炬 王品第

副主编 张可源 曲国林

撰稿人 (以姓氏笔画为序)

马登义	王 涛	王品第	尹 冰
饥力民	左中平	曲国林	纪显波
肖 宏	李成明	严柏林	何 军
毕建英	张 宇	张可源	张福炬
施 兵	胡 敬	葛岩冰	

開發房地產市場，

搞好宏觀調控。

迪生

（題字：沈陽市市長武迪生）

序

任殿喜

《房地产开发指南》与读者见面了，这是一件好事。当前，房地产、股票、证券等已经成为中国经济界和广大群众所关注的热门话题。因此，本书的问世，就显得特别必要。

房地产业包括房地产的筹资、开发、建设、销售、消费、再生产等连续不断的循环过程，它是一个基础产业群，其中有金融业、建材业、建筑业、服务业等相互配套和相互联系的产业集合体。房地产的开发是城市发展的推动力，有利于城市经济的发展和城市环境的改善；有利于推动建筑业、建材业、金融业的发展；有利于提高居民的住房水平和生活质量；有利于土地资源的合理有效利用；有利于增加城市财政收入。因此，认真研究房地产经济和房地产开发问题，不仅对于促进房地产本身发展，而且对于整个城市经济和社会的发展，投资环境的改善以及人民生活水平的提高，都具有重要的意义。

本书从房地产经济理论与实践、房地产开发与土地的有偿使用、房地产市场与房地产价格、房地产与建筑业、房地产与金融业、房地产的经营管理等六个方面，列出 100 个条

目，深入浅出地回答读者所关注的疑点和难点，不仅具有科学性、理论性，而且具有实践性和可行性。本书结构严谨、逻辑性强、观点鲜明、通俗、适用，它不仅对房地产的经营者、管理者，而且对金融工作者和经济工作者，具有借鉴作用和参考价值，从中得到有益的启示。

一九九三年五月

（本文作者：沈阳市委常委、常务副市长）

目 录

第一章 房地产经济理论与改革实践

1. 什么是房地产经济? 研究、掌握房地产经济理论的目的意义是什么? (1)
2. 什么是房地产业? 它有哪些特点? (3)
3. 房地产业在城市经济发展中的地位 and 作用是什么? (4)
4. 中国房地产业发展的状况如何? (7)
5. 中国房地产业发展的制约因素和问题是什么? (8)
6. 中国房地产业发展的趋势和前景如何? (10)
7. 如何认识土地是经济资源? (12)
8. 土地具有哪些特性? (13)
9. 如何认识土地是社会资产(即地产)? (15)
10. 土地和地产有什么联系和区别? (16)
11. 如何认识地产具有商品属性? (17)
12. 中国土地资源情况如何? (19)
13. 中国城市土地的利用状况及存在的问题是什么? (21)
14. 中国土地所有权及其形式有哪些? (22)
15. 什么是房产? 它具有哪些属性和特点? (25)
16. 中国房屋产权及其形式有哪些? (26)
17. 房产产权和地产产权有什么联系和区别? (28)
18. 什么是住宅? 住宅为什么具有商品属性? (29)

19. 中国城市住宅建设发展的情况怎样？	(31)
20. 中国城市住宅制度存在的问题是什么？	(33)
21. 中国住房制度改革的进程如何？	(35)
22. 我国城镇住房制度改革的总目标和基本原则 是什么？	(37)
23. 我国城镇住房制度改革中的十大政策 是什么？	(39)
24. 香港住房的概况及其政策与管理的内容 是什么？	(41)
25. 新加坡解决住房问题的主要经验是什么？	(43)
26. 前苏联的住房政策及改革情况如何？	(45)
27. 匈牙利的住房政策及改革情况如何？	(47)
28. 美国的住房情况和政策是什么？	(49)
29. 加拿大的住房情况和政策是什么？	(50)
30. 日本住宅情况及建设的途径是什么？	(53)
31. 我国外商投资开发经营成片土地的情况 情况如何？	(54)
32. 深圳经济特区对国有土地使用制度的改革 情况是怎样的？	(57)
33. 天津市开发区外商投资开发土地的情况 如何？	(59)
34. 沈阳市国有土地使用权有偿出让、转让的情况 是怎样的？	(61)
35. 我国 1992 年外商投资开发土地的发展情况 如何？	(63)
36. 我国 1992 年外商投资开发土地的问题和对策 是什么？	(64)

37. 我国当前对房地产开发采取了哪些措施? (67)

第二章 房地产开发和土地的有偿使用

38. 什么是房地产开发? (69)
39. 房地产开发有什么特点? (72)
40. 房地产开发对城市的建设和发展有什么作用? (75)
41. 城市房地产综合开发有哪些好处? (78)
42. 综合开发的意义和作用是什么? (80)
43. 当前房地产开发中存在的主要问题是什么? (86)
44. 为什么说土地开发是经济技术开发的核心和基础? (89)
45. 如何认识土地市场的放与管? (91)
46. 为什么对开发土地实行有偿使用? (94)
47. 中国土地有偿使用的发展情况是怎样的? (98)
48. 城市土地有偿使用有几种形式? (103)
49. 城市土地有偿使用应注意哪些问题? (105)

第三章 房地产市场和房地产价格

50. 房地产市场是怎样形成的? (109)
51. 房地产市场的性质和特征是什么? (113)
52. 房地产市场的作用和意义是什么? (119)
53. 建立和发展房地产市场要遵循哪些原则? (124)
54. 房地产市场是怎样分类的? (126)
55. 什么是房地产市场的运行与调节机制? (128)
56. 房地产市场体系是怎样构成的? (130)

57. 房地产市场的流通及特点有哪些?	(134)
58. 建立城市土地市场的必要性和可行性 是什么?	(136)
59. 怎样认识城市土地市场的宏观调控与立法?	(139)
60. 房地产价格体系是怎样形成的?	(143)
61. 构成房地产价格的基本要素是什么?	(151)
62. 城市土地价格的特点和趋势是什么?	(154)
63. 城市土地的出让和转让价格是怎样的?	(158)
64. 城市土地分级估价应注意哪些方面?	(160)
65. 城市商品房销售价格是怎样构成的?	(164)

第四章 房地产与建筑业

66. 什么是建筑业?	(171)
67. 什么是房屋建筑设计?	(171)
68. 什么是建筑工程的招标投标?	(173)
69. 为什么要实行招投标?	(173)
70. 建筑工程招标投标有哪些特点?	(177)
71. 建筑工程的招标方式是什么?	(179)
72. 建筑工程投标的过程和方法是怎样的?	(182)
73. 建筑工程的开标、评标和决标是怎样的?	(188)
74. 签订建筑工程承包合同应注意哪些问题?	(193)
75. 什么是建筑工程招投标管理?	(196)
76. 如何签订国际工程承包合同?	(198)

第五章 房地产业与金融业

77. 房地产业与金融业的关系是什么?	(207)
78. 房地产金融及其在房地产业发展中的作用	

有哪些?	(210)
79. 中国房地产金融概况是什么?	(213)
80. 现阶段中国发展房地产金融的主要任务 是什么?	(215)
81. 国外房地产金融体系的一般特点是什么?	(217)
82. 中国房地产金融体系的基本内容是什么?	(220)
83. 中国房地产金融机构的设置是怎样的?	(221)
84. 住宅合作社的性质、任务、特点和作用 是什么?	(223)

第六章 房地产经营管理

85. 什么是房地产经营管理?	(226)
86. 房地产经营管理的性质是什么?	(228)
87. 房地产经营管理的原则是什么?	(229)
88. 房地产经营管理的基本特征是什么?	(231)
89. 中国房地产管理体制的演变过程是 怎样的?	(233)
90. 如何加强房地产产权管理?	(235)
91. 房地产市场管理的内容是什么?	(237)
92. 何谓房地产行政和产业管理?	(239)
93. 何谓房地产的技术管理?	(239)
94. 房地产管理机构有哪些?	(239)
95. 房地产开发机构有哪些?	(241)
96. 房地产经营机构有哪些?	(241)
97. 房地产咨询研究服务机构有哪些?	(242)
98. 何谓房地产协会?	(242)
99. 何谓城镇住宅研究所?	(243)

100. 何谓城市住宅问题研究会?	(243)
-------------------------	-------

附 录:

中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日第六届 全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过) ...	(244)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例(1990年5月19日国务院发布)	(256)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 (1990年5月19日国务院发布)	(264)
沈阳开发区土地使用权出让转让暂行规定 (沈阳市人民政府1990年7月10日发布)	(268)
后 记	(275)

第一章 房地产经济理论与改革实践

1. 什么是房地产经济？研究、掌握房地产经济理论的目的意义是什么？

房地产经济是土地经济和房产经济的总称。土地、住房是构成人类社会的基本要素。土地是城市建设和人民生活不可缺少的物质条件，特别是农业生产发展最基本的生产资料。房产经济是房屋再生产过程中，包括产权、产籍、产业管理在内的经济关系和经济活动，它也是城市发展和人们居住的基本条件。

土地经济的内容十分广泛，它最基本的内容，一是土地的特性和分类。土地的特性分为自然、经济、法律、社会等类别。土地的自然特性包括地质、水文、土壤、植物及其位置不能移动，土地的肥瘦程度和优劣及土地的永续性等特性。土地的经济特性如土地的数量不能增加，随着人口的增长，土地具有相对稀缺的经济特性。土地的法律和社会特性是指土地的所有权，依据不同的社会制度而归于不同的政治和社会集团所有。土地的分类，依据土地所有权的类型划分为公有（国家所有）、集体所有和私有。二是土地的利用。土地的类型不同，在利用上有不同的特点，如城市土地利用的集约程度很高，要求土地的位置相对集中，土地的产品和劳务，在市场上所能取得的价格，决定土地利用的方向和方式。三是影响土地利用的经济制度和政策。为了达到土地利用的经济

效益，国家要制定土地开发、利用、保护和治理的短期和中长期规划。国家一般采用经济手段、行政手段及土地立法来保证土地的合理利用。

房产经济是房屋再生产全过程中所发生的建筑、分配、交换、消费、维修及管理的经济活动和经济关系。它的主要内容是：一是房产的分类和属性，一般把房屋分为住宅用房和非住宅用房，房产具有商品属性；二是房屋的地位和作用，房地产业具有的经济、技术特点；三是房产经济规划，各类房屋的比例和资金来源，配套建设和综合开发，有关房屋的统建；四是房屋设计经济原理和施工中的经济原则；五是房产经营管理体制和经营原则、方法；六是房屋使用的管理、维修、再生产；七是房产经济的财会管理和财务监督等。

那末，我们研究房地产经济的目的和意义是什么呢？

目的意义之一，就是加速房地产业的形成和发展。房地产业不仅是现代城市的重要产业部门，而且是整个国民经济的支柱产业，越是经济发达的国家和城市，其房地产业就越是发展。随着我国国民经济的发展和社会主义市场经济体制的建立以及人民生活水平的提高，我国的房地产业必将飞速发展，并出现新形势。

目的意义之二是促进城市土地的有效使用和合理配置。城市土地是国家稀缺的，不可再生的资源和重要生产要素，也是开拓房产的基础，研究房地产经济理论，可以使有限的资源和生产要素得到最大限度的有效使用。

目的意义之三是在房地产经济中引入市场机制。我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制，市场经济体制的建立，必将在房地产业中引入市场机制，加速房地产的开发和建设。

目的意义之四是促使房地产经济和国民经济其他部门的协调发展，房地产业和其他部门与行业是相互联系、相互依赖和相互影响的，特别是与建筑业、金融业、联系更加紧密。因此，深入研究房地产经济，会促进房地产业和其他各行业的协调发展。

2. 什么是房地产业？它有哪些特点？

房地产业是地产开发经营和房产开发经营行业的总称。它主要包含地产和房产两大行业，它的主要经营活动有，土地的开发与再开发，土地使用权的出让和转让，地产的经营，房屋的建设、修缮、装饰以及买卖、租赁、互换、抵押、典当等，同时还包括与此相适应而形成的房地产交易市场、信贷业务、信息咨询、劳动服务等。房地产属于第三产业为主的产业部门，它在我国国民经济中已发展为独立的行业和产业，而且这一产业随着社会主义市场经济体制的建立，还要进一步发展为重要产业部门。

房地产业具有以下的特点：

(1) 房地产业包括开发、建设、分配、流通、消费的连续不断的再生产循环周转过程，还包括这一再生产过程和服务于这一过程的许多部门所组成的产业。所以房地产业不仅包括土地的开发和房屋的建筑，而且包括土地和房屋的流通、分配和消费，以及为流通、消费而提供的经营活动和各种服务活动。

(2) 房地产业是一个综合性产业的群体。房地产业包括建筑业、建材业、金融业、服务业，它们是相互联系相互依存组成一个房地产业的集合体，而不是单一的孤立的一个产业。正因为房地产业是一个多种产业的综合体，所以房地产业必

须与相关产业协调发展。

(3) 房地产业是在商品经济的条件下才作为一个产业发展起来的。在自然经济条件下，房地产并不作为一个产业，而且发展十分缓慢，只有商品经济充分发展的条件下，房地产业才发展和繁荣起来，所以房地产业的发展是以商品经济的发展为前提和基础的。我国在传统的计划经济体制下，排斥房地产业的商品性质，否定房产的商品化经营，就不可能有房地产业的形成和发育，反而导致房地产业的萎缩。

(4) 房地产业的发展是一个大的系统工程。房地产业的主体是房地产业企业；房地产业运动规律和场所是房地产市场，它遵循着价值规律运行；房地产业的动力是社会、企业、家庭对房地产的需求和房地产价值的自身实现；房地产业的市场机制的基础性作用和政府的宏观调控。所以房地产是由主体系统、市场系统、动力系统、机制系统所组成的一个大的系统工程。

房地产业这一系统工程，同时要求与其他产业的协调发展。城市经济结构极其复杂，房地产业虽是重要的产业部门，但也只是其中的一个行业，它的活动和发展离不开其他行业 and 部门，也必然对其他行业 and 活动产生影响。同时，城市其他行业的状况也会对房地产业的发展产生影响。因此，必须使房地产业和其他行业协调发展。

3. 房地产业在城市经济发展中的地位 and 作用是什么？

上面所说的土地和房屋的重要性反映了房地产为经营对象的房地产业在城市经济中的重要地位和作用。

①房地产业有利于城市经济的发展。

房地产业，是以土地开发和房屋建设为基础的产业，所

以它离不开城市地域空间范围，城市经济的发展和城市建设速度，都与房地产业紧密联系在一起，所以说，没有房地产业的发展，就没有城市建设和城市经济的发展。特别在现代化的城市建设中，房地产处于基础行业地位，房地产业发展水平反映城市经济的繁荣程度与发展水平。改革开放以来，经济特区、沿海开发城市及经济技术开发区之所以经济增长速度快，都是与房地产业的迅速崛起和发展联系在一起的。

②房地产业能促进建筑业、建材业的发展，建立合理的产业结构。

城市土地的开发和经营，城市住宅的建筑和经营不仅使房地产业形成强大的产业，创造巨大的社会财富，而且必然会推动建筑业、建材业、钢铁业、机械业、电力等基础工业的发展。

近代城市随着商品经济的发展，经历了几次大的飞跃。一是产业革命引起城市向近代工业发展，城市规模迅速扩大；二是汽车工业的兴起和使用引起城市规模和结构的变化，改变了城市的传统布局；三是城市第三产业的发展使城市由一般的工业中心向商贸、金融、信息中心转换引起城市功能的巨大转变。这几次大的发展，都以房地产业的发展为前提，同时，又促进了房地产业的发展。

房地产业的发展，要进行基本建设的投资，所以要求建筑业和建材业的相应发展；同时，也带动了钢铁业、机械业、电力供应的发展。

③房地产业有利于提高居民的住宅水平，建立合理的消费结构。

居民的住宅水平大致可分为5类：一是生存型住房标准，一般只解决栖息和休息之用，家庭人均居住低于 $2m^2$ ；二是贫

困型住房标准，每个家庭只有一间住房，每人分享一个床位；三是小康型住房标准，基本上能满足家庭每个成员休息、生活和娱乐的需要，但建筑设计标准还不高；四是舒适性住房标准一个家庭有一套住宅，居住面积较多，比较宽敞、有卧室、客厅、卫生设施等。五是豪华型住宅标准，一般有独立的庭院。除了生活设施外，还拥有花园、车库和文娱场所。居民住宅水平的提高依赖于房地产业的发展。

居民的住宅标准与消费结构有密切的关系。一般来说，食品、衣着、日用住宅、交通、文化的支出中，食品类消费支出将不断降低，而住宅、交通、文化的消费支出将趋于增长，其中，住宅的支出应占有重要比重。中国城市居民消费很不合理，住宅消费支出过低，这就造成了居民购买向食品、衣着倾斜，造成市场供应的紧张和不稳定性；失去了回收居民大量货币的重要渠道。

④房地产业能增加城市财政收入。

房地产业直接承担了城市基础设施、公用事业和全部居民住宅的建设。国家和城市通过土地出卖、出租获得大笔财政收入，并用来进行土地开发和基础设施建设。同时，国家从房地产业征收大量的税收。广州市从1979年到1987年的8年中，房地产部门通过综合开发、经营房地产、为城市积累资金近6亿元。

⑤房地产业能使土地得到有效合理的利用。

通过市场机制，房地产市场造成了使用者和土地之间双向选择的机制，从而形成合理的土地结构。同时，房地产业的发展为综合开发创造了条件，我国实行的统一规划布局、统一补偿安置、统一委托设计、统一组织施工、统一交付使用的“六统一”有利于土地的合理利用。