

全国经济员资格考试辅导参考资料

房地产经济

中华人民共和国建设部 人事劳资司 组织编写
房地产业司

国建筑工业出版社

(京) 新登字 035 号

本书共九章，内容有：房地产和房地产业；房地产经济；房地产价格；房地产综合开发；房地产经营；房地产市场管理；房地产产权产籍管理；房屋修缮管理；房地产法规等。

本书作为全国经济员资格考试房地产经济专业辅导参考资料，亦可供房地产业各级领导干部阅读参考。

全国经济员资格考试辅导参考资料

房 地 产 经 济

中华人民共和国建设部 人事劳资司 房地产业司 组织编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

北京大兴包头营印刷厂印刷

*

开本：787×1092 毫米 1/32 印张：10 ⁵/₈ 字数：237 千字

1992 年 5 月第一版 1992 年 5 月第一次印刷

印数：1—15,100 册 定价：4.95 元

ISBN7—112—01759—9 / F · 139

(6791)

**全国经济员资格考试房地产经济专业
辅导参考资料编审委员会**

主任委员: 张元端

副主任委员: 马瑞保 顾观成 张耀宗

康天锦 匡平

委员: 杨燕敏 张志中 何征

姚凤诚 高千里 张怡朋

郑吉荣 沈建忠 贺和平

赵春山 吕凤芝 陶建明

前 言

为适应房地产行业职工参加经济员资格考试的需要, 进一步提高房地产行业干部队伍素质, 加强经济专业队伍建设, 我们组织专家编写了《房地产经济》辅导参考资料。

本书根据《经济员资格考试暂行规定》和《房地产经济专业考试大纲》并参照全日制中专房地产经济与管理专业课程设置和教学要求, 结合房地产经济员岗位实际工作需要编写。本书力求简明扼要, 条理清楚, 语言通俗, 易学易懂, 可供参加经济员资格考试的考生和房地产行业的有关专业人员学习参考。

本书第一章房地产与房地产业由张存泗执笔; 第二章房地产经济由张杰、张弘武执笔; 第三章房地产价格由苏惠月执笔; 第四章房地产综合开发由吴晓鸣、金宏伟执笔; 第五章房地产经营、第七章房地产产权产籍管理由高千里执笔; 第六章房地产市场由张跃执笔; 第八章房屋修缮由霍志筠执笔; 第九章房地产法规由张怡朋执笔。第一、二、三、九章由张志中主持编写, 康天锦初审; 第四、五、六、七、八章由高千里主持编写, 杨燕敏、匡平初审。本书由房地产经济专业辅导参考资料编审委员会负责审定。

由于时间仓促, 水平有限, 本书难免有不足之处, 敬请指正。

编者

1992年5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	6
第三节 房地产业在国民经济中的地位和作用	9
第二章 房地产经济	14
第一节 房地产经济的基本概念	14
第二节 我国房地产经济的性质和特点	15
第三节 我国房地产经济的建立、发展和所有制结构	21
第四节 房地产经济的运行机制	26
第五节 房屋商品化	30
第六节 城镇住房制度改革	32
第七节 城市土地使用制度改革	39
第三章 房地产价格	47
第一节 房地产价格的概念和特征	47
第二节 房地产价格的构成	49
第三节 房地产价格的形态	68
第四节 房地产价格的影响因素	71
第四章 房地产综合开发	82
第一节 房地产综合开发概述	82
第二节 房地产综合开发的内容和程序	85
第三节 房地产综合开发项目的前期工作	87
第四节 房地产综合开发项目管理	99

第五节 住宅小区管理	103
第五章 房地产经营	116
第一节 房地产经营概述	116
第二节 地产经营	122
第三节 房产经营	130
第四节 房地产产业管理	174
第五节 房地产财务管理与经济核算	188
第六章 房地产市场管理	210
第一节 房地产市场概述	210
第二节 房地产市场管理的任务、原则和机构	213
第三节 房地产市场管理的内容	219
第七章 房地产产权产籍管理	241
第一节 房地产产权管理	241
第二节 房地产产籍管理	266
第八章 房屋修缮管理	290
第一节 房屋修缮管理的概念	290
第二节 房屋修缮工程的分类与管理	296
第三节 房屋完损等级评定	302
第四节 房屋安全检查鉴定	306
第五节 房屋修缮工程成本核算	307
第九章 房地产法规	312
第一节 房地产法规概述	312
第二节 现行房地产基本法规	315
附录 房地产法规 (规范性文件) 选编目录	325

第一章 房地产和房地产业

第一节 房 地 产

一、房地产的概念

房地产是房产（房屋财产）和地产（土地财产）的总称，它是房屋和土地的结合物。

房屋是建造在土地之上（或地面之下），定着于土地，供人们社会生活、生产使用的建筑物。按照房屋的使用性质，可将其分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。非住宅房屋主要是指生产、营业、办公和其他专业方面的用房。房产，是指从生产过程转入流通过程后，在社会经济活动中发生效用和财产关系的房屋。

城镇土地按其使用性质划分，可分为工业、仓储、交通、市政、居住、商业服务、公共绿地、道路、广场、教科文卫设施、体育、军事、港口及其他方面的用地。地产，即是指原属自然资源，经过投入资金和劳务进行开发后，在社会经济活动中发生效用和财产关系的建筑地段。

由于房屋要依土地而建，土地则成为房屋的承载体，所以，在物质形态上，房产与地产总是联为一体，不可分离。在经济形态上，房产和地产的经济内容与运动过程，同样也具有整体性和不可分割性。房屋的存在，有赖于地产的发展；而地产的发展，要通过房屋的建设来实现。因此，房地

产是房屋建筑和建筑地块有机组成的整体，即是房产与地产的统一体。

二、房地产的基本特征

房地产的形成，从其自然属性来看，固然是由于房屋与土地相结合产生的。然而，更重要的原因，是由于人类生产、生活方式及科学技术的进步。特别是商品经济的发达和城镇现代化程度日益增长等社会经济条件的发展，使房地产成为国民经济建设和人民生活必不可少的物质资料，从而形成一种具有自己特点的特殊商品。

房屋是建造于土地之上（或地面之下），定着于土地，供人们社会生活和生产使用的建筑物。没有土地，是不可能建房筑屋的。因而，土地自身固有的特点之一——位置的固定性，就为房地产在社会经济关系的客体上，确定了它是不可和不能移动的财产，即属于不动产的范畴。

房地产的基本特征，表现为房产和地产在房地产统一体中的不可分性。这个基本特征，是通过以下三个方面反映出来的。

（一）房地产是房产和地产在生产和生活要素上的统一体

人们在进行物质资料生产时，必须具备一定的条件，即劳动者和生产资料。就生产资料来说，在生产某种产品时，必须投入包括基地、厂房和各种建筑物在内的经济资源。否则，就不能从事生产活动。

劳动者在生产要素中起着主导和决定的作用，是生产过程的主体。因此，社会主义生产的目的，就是为了满足人们物质生活的需要。衣、食、住、行是人们生活的四大要素。住宅是解决人们居住问题的基本生活必需品，是劳动力再生

产必不可少的条件，也是保证生产过程不断进行的前提条件。

土地对各项生产建设和住宅建设起着基地和场地的作用，是关系到建设项目实现的先决条件。没有合理利用土地的规划与实施，以及土地的开发建设，土地是不可能转化为地产的，更谈不上地产的发展。而房屋的建造必须依赖土地做为地基承载，否则房屋就生产不出来，更无房产而言。因此说，房产的存在，有赖于地产的发展；而地产的发展，则要通过房屋的建设来实现。房产和地产表现在生产与生活要素中这种相互依存的关系，就体现为房产与地产是统一在房地产这个整体之中。

（二）房地产是房产与地产在经济形态上的统一体

在商品社会里，房屋是以商品形态出现的，因而，房产是房屋的经济形态。这是由房屋是商品这一经济属性所决定的。而土地处于原始阶段时属自然资源，是自然本身的产物，不同于其他属劳动产品的生产资料，因此，不具有商品属性。然而，经过开发和再开发的土地（如与房产相关联的城市建筑地段），凝结着物化劳动和活劳动，已经是土地投资形成的劳动产品，具有价值和使用价值。此时的土地即转化为地产，因此就具有了商品属性。由于地产同样具有土地的有限性和位置的固定性等特征，而且，在我国还规定了“城市市区的土地属于全民所有，即国家所有。”“任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。”（《中华人民共和国土地管理法》第六条、第二条）这就使得地产的商品属性更为特殊。土地的这些特征又直接影响着房产的诸方面。

在我国的经济活动中，极少存在着完全没有地上物或不

考虑地上建设项目发展需要的单纯地产交易；以及不受地基位置及各种条件影响的单纯房产交易。在绝大多数情况下，房地产的买卖、租赁或转移等类经济活动中，都必然同时包含着房产和地产两项经济利益的分配和转移，缺一不可。

据有关调查资料表明，在同一城市中，新区住宅建设与旧区改造的新建房屋售价相差很大，有的超过一倍以上甚至更多。究其原因，旧区一般都在市中心区及其附近地区，具有诸多便利条件，即属客观存在的级差地租较高的地段；而新区往往不具备这些条件。所以，两者价格的差别不在于房产本身，而是用较大的代价购买了地产的使用权。同样，房地产租赁价格也是如此，房租中也包含着级差地租。因此，房产和地产在房地产这个统一体中所表现的经济形态，是相互依存和相互影响的。也说明了房地产是房产和地产在经济形态上的统一体。

(三) 房地产是房产和地产在社会财产关系上的统一体

财产关系是具有经济内容的社会关系。马克思认为财产关系“是生产关系的法律用语”(《马克思、恩格斯选集》第二卷第82页)。财产关系经法律确认后，即形成所有权的法律关系。房地产是一种有形财产，它根据法律关系所产生的财产权利即简称为产权。其内容根据《中华人民共和国民法通则》第71条规定：“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。”在当前，我国城市房产所有制是多种形式；而与房产相连的城镇土地的所有制，为单一的国家所有制。根据《中华人民共和国土地管理法》第二条规定：“国有土地和集体所有土地的使用权可以依法转让。”这样，在进行房产所有权转移的同时，必然带动国有土地（与房产相连的地产）使用权一起转移。因此，审查

房产所有权必须与审查地产使用权统一进行。在同一宗地产上，由法律所确认的有关房产所有权与地产使用权的证件中，所规定的权属范围应当完全吻合，互相印证。否则，就会造成相互侵权的行为。从这个意义上讲，房地产是房产和地产在社会财产关系上的统一体。

三、房地产的经济属性

房地产的经济属性，集中反映在房地产是商品这个特征上。这是由房地产的客观经济条件所决定的。我国在相当长的时期内，对城市房地产实行行政划拨和无偿分配，从开发建设到消费使用全部由国家“包”下来。没有从实质上认识房地产的商品属性，其结果损害了国家和个人的利益。随着我国经济体制改革的不断深入发展，房地产的商品经济属性及其客观经济条件和经济规律，已逐渐被人们所认识。

房地产的商品属性，主要表现在以下两个方面：

（一）由于社会主义有计划和商品经济存在着多种经济成分，存在着物质利益的差别，劳动还不是直接的社会劳动，劳动交换还要通过货币关系，遵循等价交换的原则。因此，凡是参加商品经济活动的一切要素，都必然以商品形态表现出来。房地产也不例外，在房地产的经济活动中必然表现出它的商品形态。

（二）城市地产是经过人类劳动加工和投入资本的土地。从土地所有权来说，虽然其本身不是劳动的产物，没有价值，但它仍具有价格，并通过价格取得商品的形式。而由于土地资本是人们开发改造土地所投入一定量的物化劳动和活劳动，并凝结在一定载体上形成价值，因此其本身就具有商品属性。这两种情况都反映了城市土地的商品属性。

房地产商品与一般商品的共性表现在：房地产也是为了

交换而开发建设的劳动产品；房地产产生的前提，也是私有制和社会分工；房地产也是价值和使用价值的统一物；房地产价值是凝结在房地产上的无差别人类劳动，其价值量也是由开发建设的社会必要劳动时间决定的；房地产价值实现也要通过交换，也要遵循价格规律；房地产价格也围绕其价值上下波动。

第二节 房地产业

一、房地产业的概念

房地产业是由从事房地产开发、经营（出售、出租、信托等）、管理、维修和装饰服务等项活动的经济实体组成的行业。它是具有生产、经营和服务等项职能的独立行业。原城乡建设环境保护部在 1987 年 11 月 20 日《关于发展城市房地产业的报告》中，对房地产业的内涵作了如下的表述：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此而形成的房地产市场。”这个行业包括了房地产开发建设、流通和消费服务领域的各种经济组织，它们之间相互联系，相互依存，形存了一个有机的整体。

二、房地产业的性质

通过分析房地产业与建筑业的关系，可以帮助我们了解和掌握房地产业的性质。

建筑业是从事房屋和其他构筑物的建造，以及与其有关的各种设备、装置和安装工作的物质生产部门，属于第二产业。而房地产业则是兼有生产开发、经营、管理和服务等多

种性质的部门，属于第三产业。联合国发布的《国际标准行业分类》中，把建筑业列为第五类；而将房地产业与经营服务业一起列为第八类。我国的行业分类则将建筑业列为第四类；将房地产业列为第七类。总之，国际国内都是把建筑业与房地产业作为两个各自独立的产业部门来对待的。但是，这两个产业之间又有着密切的联系，在房地产的开发过程中，房地产开发经营企业与建筑企业往往形成甲方与乙方的密切合作关系。所以，房地产业与建筑业之间，既有区别，又有联系。

三、房地产业的产业结构

房地产业的产业结构，主要是指房地产业内部各种业务内容的构成，以及它们之间的比例关系。

根据我国房地产业的发展现状，可以将房地产业的业务分成两大层次。一个层次是专业性的业务，包括房地产综合开发、单位、个人自建合建房屋、房地产经营、房地产市场监督管理、房地产产权产籍管理和房屋维修服务等方面；另一个层次是基础性业务，包括房地产人才培养和房地产科研设计等方面。

现将各项具体业务内容做一简单的介绍：

(一) 房地产综合开发

这是一种社会化大生产的新型建筑模式。它遵循“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针。在房地产业的经济运行过程中，属于生产环节。

(二) 单位或个人自建合建房屋

这类房地产在建设时，虽然不是以进行交换为目的，不属于商品性质。但是，它们是整个社会所拥有的房地产财富的一个重要组成部分，对它们同样要进行房地产的行政、社

会 and 行业等方面的管理。而且，这类房地产在使用一个时期后，还有可能投入市场交易，参与房地产流通过程。因此，它也属于房地产生产环节的范畴。

(三) 房地产经营

房地产经营主要是指房地产的买卖和租赁活动，属于房地产业的流通环节。房地产经营的经济活动，主要是通过城市土地有偿出让、转让、出租和房屋的出售、出租，把土地使用权和房屋的所有权或使用权转移给用户。

在房地产业的运行过程中，房地产经营活动沟通了生产环节和消费环节，处于中介地位。通过房地产经营，一方面可以实现房地产的价值，收回资金，用于房地产的再生产；另一方面可以实现房地产的使用价值，满足消费者的需求。所以，它是房地产业的一项重要、基本的业务内容。

(四) 房地产市场管理

房地产市场是整个社会房地产交易关系的总和，属房地产业运行过程中的流通环节。房地产市场管理，就是政府运用行政、法律和经济的手段，对房地产的全部交易活动，进行组织、协调、控制和监督。

(五) 房地产产权产籍管理

在房地产业的开发（生产）、流通和消费各个环节之中，都存在着对房地产的权属进行严格管理的内容。特别是在房地产由流通转入消费环节，新的产权人确定以后，便要纳入长期的产权产籍管理。由于房地产是一种高价值的、稀缺的、不可移动的、可以长期甚至永久使用的珍贵财产，为了保障产权人的合法权益，必须进行严格的、经常的产权产籍管理。

房地产产权产籍管理是房地产行政管理的核心，是贯穿

于房地产运行全过程的一项重要政府行政管理工作。

(六) 房屋维修服务

房屋维修服务工作，包括对房屋的查勘鉴定、维修、装饰与其他各项服务。从社会效益上讲，是为了保持、恢复乃至改善和提高房屋的使用功能，保证用户的住用安全，满足用户的需要。从经济效益上讲，则是房地产在消费环节中的延续和价值的追加。因而，它是房地产业消费环节中的一项重要重要的产业经济活动。

(七) 房地产职业教育

房地产业的振兴和发展，需要有大批各类专门人才，需要不断提高房地产业职工队伍的文化、技术及业务素质。这些，都要通过大力发展各类职业教育来实现。这是房地产业一项重要的基础性业务内容。

(八) 房地产科学技术及基础理论研究

房地产业的发展要依靠科技进步。在抓好“硬科学”的同时，要下大力气抓好“软科学”的研究。为制定房地产业的发展战略、方针政策和法律规范，应用先进的经营管理方法及现代技术，提供理论和科学的依据。把房地产业的科研、生产及经营管理水平，提高到一个新的高度。

第三节 房地产业在国民经济中的地位和作用

一、房地产业在国民经济中的地位

房地产是构成各种经济实体的基本物质要素，并且直接与个人生活消费相关，在人类社会经济生活中占有重要的地位。随着人类生产力的进步和社会的发展，房地产已不再只

具有作为人们生产、居住活动场所的作用，即只作为生产、生活活动承载体的作用，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会消费与就业，以及金融、信贷和多种相关产业的发展。

从事房地产开发、经营、管理和服务的企事业单位群体，在工业化、城市化进程中逐渐兴起和发展，逐步形成了完整、独立的房地产业；反过来，它又推动和促进了工业化、城市化及现代化的进程。这充分说明了房地产业在国民经济生活中的重要基础性产业地位日益突出。

(一) 房地产是构成国家财富的重要组成部分。长期以来，房地产业为社会积累了巨大的财富，为发展国民经济提供了强大的物质基础。根据 1985 年全国房屋普查资料统计，全国城镇房屋建筑面积达 46.76 亿 m^2 ，按土建造价平均每平方米 150 元计算，房屋原价总值可达 7000 多亿元；城镇土地面积为 9386.2 km^2 ，若以每平方米 70 元地价估算，地产总值达 6000 多亿元。到 1989 年，全国城镇房屋建筑面积又增加 1.5 亿 m^2 以上；城镇土地也增加了 3072 km^2 ，新增房地产价值超过 4000 亿元（仍按 1985 年保守估算价值计算）。这是我国国民经济中的一笔巨额财富。

在城镇房屋中，有一半左右是各行业的非住宅房屋，这笔巨额财富是各行各业的基本物质保证和重要财产，在整个国民经济的运行全过程中也占有极其重要的地位。

(二) 房地产业通过开发建设为国家创造了物质财富；同时，房地产业的发展也使房地产这种巨额物质财富加入到社会经济大系统的良性循环中。一方面可以加速社会资金的运转；另一方面也为国家创造了更多的收入。

从我国目前情况来看，与房地产业密切相关的各种税费

的开征，也为国家财政收入开辟了新的重要来源。目前开征的主要有：各类房地产企业纳税，包括营业税、所得税、建筑税（投资方向调节税）、城市维护建设税等；土地使用税；房产税；土地出让金；房地产增值费；契税、交易费；其他有关税费等。与发达国家相比，目前我国房地产税收占国民收入和国家财政收入的比例较小。但这种状况是暂时的，随着经济的发展和房地产业的振兴，其比例将会不断提高，在国家财政收入中占有越来越重要的位置。

二、房地产业在国民经济中的作用

（一）房地产业为城市建设和经济发展开辟了稳定的资金来源

随着我国国民经济的深入发展，房地产业推动和促进城市经济发展的重要作用日益突出。特别是房地产综合开发事业的迅速发展，其经济效益十分显著，为各地城市建设提供了重要的资金来源。同时，房地产综合开发事业还以多种间接方式开辟了资金渠道，把一部分城市基础设施与房屋开发紧密、协调地联系起来。它集中了城市旧区改造资金、城建资金和专项资金，用于城区的开发改造，改善和美化城市的面貌。

在房地产经济体制改革的推动下，房地产经营管理部门正在逐步转变职能，树立商品经济观念，面向社会，扩大服务，搞活经营，使房地产部门逐渐从依靠国家大量补贴维持的状况下解放出来。随着房屋商品化的发展趋势，房地产业最终将成为具有良好经济效益的行业。在促进城市财政增收节支，推动城市建设和经济发展方面，将起到越来越重要的作用。

城市土地有偿使用制度的逐步推行，也将为城市经济的