

天津市房地产经济学会 祁兆珍 编
天津市房地产管理学校 冯 洁

房地产经济学

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/祁兆珍,冯洁编. —北京:中国建筑工业出版社,1997

(中专房地产经济与管理、物业管理专业教学丛书)

ISBN 7-112-03170-2

I. 房… II. ①祁… ②冯… III. 房地产经济学 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 07756 号

本书探索和揭示了房地产再生产全过程中的经济关系及其内在联系,论述了房地产经济体制改革的基本理论,阐明了房地产在国民经济发展和人民生活中的地位与作用。本书主要内容有房地产的属性特征,我国房地产经济的所有制结构及财产关系,房地产的再生产过程,房地产价格,房地产的资金循环运动,涉外房地产经济,房地产经济体制改革,房地产经济的地位和作用。本书侧重于基础理论的叙述,力求能使读者通过阅读掌握比较系统的房地产经济理论基本知识,从而为学习其他专业课,奠定理论基础。

本书为中专房地产经济与管理、物业管理专业教材,亦可供房地产业实际工作者学习、参考。

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

房地产经济学

天津市房地产经济学会 祁兆珍 编
天津市房地产管理学校 冯洁
天津市城镇住房制度改革办公室 刘玉录 主审

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市密云银河商标印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:8 字数:197 千字

1997 年 7 月第一版 1997 年 7 月第一次印刷

印数:1—6,600 册 定价:12.00 元

ISBN7-1412-03170-2

F·250(8310)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

出版说明

为适应全国建设类中等专业学校房地产经济与管理专业和物业管理专业的教学需要,由建设部中等专业学校房地产管理专业指导委员会组织编写、评审、推荐出版了“中专房地产经济与管理、物业管理专业教学丛书”一套,即《物业管理》、《房地产金融》、《城市土地管理》、《房地产综合开发》、《房地产投资项目分析》、《房地产市场营销》、《房地产经纪人与管理》、《房地产经济学》、《房地产法规》、《城市房地产行政管理》共10册。

该套教学丛书的编写采用了国家颁发的现行法规和有关文件、规定,内容符合《中等专业学校房地产经济与管理专业教育标准》、《中等专业学校物业管理专业教育标准》和《普通中等专业学校房地产经济与管理专业培养方案》及《普通中等专业学校物业管理专业培养方案》的要求,理论联系实际,取材适当,反映了当前房地产管理和物业管理的先进水平。

该套教学丛书本着深化中专教育教学改革的要求,注重能力的培养,具有可读性和可操作性等特点。适用于普通中等专业学校房地产经济与管理专业和物业管理专业的教学,也能满足职工中专、电视函授中专、职业高中、中专自学考试、专业证书和岗位培训等各类中专层次相应专业的使用要求。

该套教学丛书在编写和审定过程中,得到了天津市房地产管理学校、广州市土地房产管理学校、江苏省城镇建设学校、上海市房地产管理学校和四川省建筑工程学校等单位及有关专家的大力支持和帮助,并经高级讲师张怡朋、温小明、高级经济师刘正德、高级讲师吴延广、袁建新等人的认真审阅及提出了具体的修改意见和建议,在此一并表示感谢。请各校师生和广大读者在使用过程中提出宝贵意见,以便今后进一步修改。

建设部人事教育劳动司

1997年6月18日

前 言

党的十四大确定了“我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制”。以党的十四大为标志，我国改革开放和社会主义现代化建设进入了新的发展阶段。从党的十一届三中全会以来，我国的经济体制正经历着由计划经济体制向社会主义市场经济体制转变的重大历史时期。随着形势的发展，许多新的情况和新的问题需要用新的观点去解释。经济理论界百家争鸣、百花齐放，呈现一派兴旺繁荣的景象。马克思主义理论得到继承和发展。房地产经济学作为政治经济学的一个分支，近年来同样出现了许多新的理论、新的观点，有待于系统地总结、论述。

贯彻“科教兴国”的战略方针，适应形势发展的需要，培养新型的房地产经济管理人才，组织房地产经济研究理论工作者和专业教师，以邓小平同志建设具有中国特色社会主义理论为指针，紧密联系房地产业的实际，在继承和发展已有的房地产经济理论的基础上，重新编写了《房地产经济学》，作为中等专业学校房地产经济与管理专业及其他相关专业的基础理论教材。

全书除绪论外共分八章，其中绪论和第三章、第四章由冯洁同志编写，其余各章由祁兆珍同志编写，并由祁兆珍同志统稿。全书由天津市城镇住房制度改革办公室刘玉录（经济学博士）主审。限于编者的水平，书中误谬之处在所难免，希望广大读者批评指正。

在本书编写过程中，得到建设部中等专业学校房地产管理专业指导委员会的大力支持和指导，参阅了大量专家学者的著作，并得到天津市房地产管理局、天津市房地产经济学会和有关单位的支持和协助，在此一并表示衷心的感谢。

目 录

绪论	1
第一节 房地产的概念	1
第二节 房地产经济的内涵及其产生	2
第三节 房地产业的概念	4
第四节 房地产经济学的学科性质	7
思考题	9
第一章 房地产的属性特征	10
第一节 房地产的自然属性	10
第二节 房地产的经济属性	10
第三节 房地产的社会属性	15
思考题	16
第二章 我国房地产经济的所有制结构与财产关系	17
第一节 房地产经济所有制结构研究的范畴和目的	17
第二节 我国城乡土地所有制结构	20
第三节 我国城市房产所有制结构	28
第四节 房地产的财产关系(产权关系)	35
思考题	37
第三章 房地产的再生产过程	38
第一节 房地产的开发建设过程	38
第二节 房地产的流通过程	45
第三节 房地产的消费过程	56
第四节 房地产生产、流通和消费的关系	60
思考题	61
第四章 房地产价格	62
第一节 地租与地价	62
第二节 房价与房租	71
第三节 房价、房租与地价、地租的关系	76
思考题	77
第五章 房地产的资金循环运动	78
第一节 房地产的投资结构	78
第二节 房地产金融	80
第三节 房地产资金循环运动	87
第四节 房地产经济运行机制与效率	90
思考题	92
第六章 涉外房地产经济	93
第一节 涉外房地产经济的概念与作用	93
第二节 国内与国际房地产市场的关系	96

第三节	涉外房地产经济的基本模式	97
思考题		99
第七章	房地产经济体制改革	100
第一节	经济体制概述	100
第二节	计划经济体制下房地产经济体制的特征	103
第三节	房地产经济体制改革的必要性	104
第四节	房地产经济体制改革的目标、特征和目的	107
第五节	房地产经济体制改革的途径和主要内容	109
思考题		114
第八章	房地产经济的地位和作用	115
第一节	房地产经济在国民经济中的作用	115
第二节	房地产业在国民经济中的地位	118
思考题		121
参考文献		122

绪 论

第一节 房地产的概念

一、地产的概念

土地是一种自然资源。广义的土地是指由地貌、植被、土壤、岩石、水文、气候、水域、地下地质矿藏和地上空间等所组成的自然综合体。狭义的土地是指地表和土壤层。土地是人类生存与发展须臾不可离开的物质载体。马克思说：“土地是一切生产和一切存在的源泉”（《马克思恩格斯选集》第二卷第109页）。城市土地是指城市规划区内的土地，绝大部分是建筑地段。建筑地段中未经开发的土地，即以自然资源状态存在的土地，俗称“生地”，是准备作为建设使用的土地；已经开发的土地，即经过投资开发已达到“三通一平”或“七通一平”具有承载能力可供建筑使用的土地，变成为土地资本俗称“熟地”，是住宅用地与园林绿化用地。城市土地的种类按用途划分可分为工业用地、商业用地、公用事业用地、交通运输用地、文教卫生用地及其他用地。

地产的概念不同于土地。土地是指土地的自然形态。地产是指土地财产，它是土地的经济形态，即在一定的所有制关系下作为财产的土地。

二、房产的概念

房屋不是自然物，是劳动产品，是建筑产品，包括建筑物、构筑物和其他附着物。

城市房屋按用途不同划分两大类，住宅房屋和非住宅房屋。住宅房屋是供居民居住生活使用的消费资料；非住宅房屋又分为工业用房、商业用房、行政办公用房和其他专业用房等。非住宅房屋属于生产资料和发展资料。工、商业用房属于生产资料；行政办公用房则属于为社会发展服务的发展资料。

房产的概念不同于房屋。房屋是指房屋的自然形态。房产指房屋财产，它是房屋的经济形态，即在一定所有制关系下作为财产的房屋。

三、房地产的概念

房地产，一般指房产和地产的总称。严格地讲是在一定所有制关系下，作为财产的房屋及其所占用的土地的总称。

在理解房地产这一定义时，应注意地产是不包括建筑物的单纯地产，是能够独立存在的；而房产实际上就是房地产，因为房依地建，房地不可分，因此没有独立存在的房产。有独立的地产而没有独立的房产，这就是泛指的房地产相对不可分性。

第二节 房地产经济的内涵及其产生

一、房地产经济的含义

房地产经济是指作为财产的房屋和土地的生产、流通、消费再生产过程中经济活动的总称。房地产经济的活动包括有生产领域的经济活动、流通领域的经济活动和消费领域的经济活动。

(一)生产领域的经济活动

1. 内容

房地产经济在生产领域的经济活动的内容有土地开发和房屋开发建设。二者结合起来发展成为房地产综合开发、配套建设以及在流通和消费领域内追加的装饰、修缮等生产活动。装饰是建筑安装的外延,修缮是局部再生产。

我国自建国以来,房地产建设的组织形式经历了三个阶段。建国初期是建设单位分别建设的阶段。在此阶段内,由用房的建设单位各自单独组织房地产建设,互不联系。从1956年开始实行统一建设,简称为“统建”。各城市设置统一建房办公室,所有建设单位均需委托统一建房办公室统一办理建房事项,实行“五个统一”,即统一规划、统一设计、统一征地、统一施工、统一分配。这显然是计划经济的产物。当然,这种模式提高了效率,简化了手续,有其一定的优点。在此基础上,从80年代开始发展成为房地产综合开发配套建设。

房地产综合开发,是根据城市建设总体规划的要求,对一定区域内的房屋建筑、配套工程及基础设施进行统一规划,合理布局,综合开发,配套建设,以取得良好的经济效益、社会效益和环境效益。房地产综合开发,从横向看,要求对所开发地区的工业、交通、商业、住宅、科学教育、文化、卫生、市政工程公用设施、园林绿化、环境保护以及其他建设工程,统筹安排,配套建设;从纵向看,对建设全过程从规划设计、征地拆迁、土地平整到建筑施工统一组织,各环节紧密衔接,以求缩短建设周期,及时投入使用。

2. 特点

房地产的开发建设是物质生产过程,但与一般商品的生产过程有所不同。一般商品的生产过程是投资者与生产者统一,而我国房地产的生产过程是投资者与生产者分离。房地产开发投资者,一般不直接组织施工,而建筑施工单位承包建筑施工,但不直接投资,是代客加工,也就是作为生产者的真正生产过程是建筑公司的施工过程。作为投资者的开发商是在投资建成房屋后出售,出租,搞商品房经营。从这个特点分析,房地产开发经济活动又带有某些房地产流通领域延伸到生产领域的经济色彩。

(二)流通领域的经济活动

1. 内容

房地产流通是房地产的商品形态与货币形态互相转化的过程,通过交换实现房地产的价值和使用价值,即房地产的开发建设者交出房地产的使用价值,换回交换价值。

房地产经济在流通领域经济活动的内容有土地流通和房地产流通。地产流通包括:土地征用、土地使用权出让与转让、土地使用权租赁和抵押等;房地产流通有房屋出售、出租,房屋置换以及房屋典当和抵押等。房屋置换是流通领域在消费领域的追加和延伸。

2. 特点

房地产的流通也与一般商品的流通有所不同。首先,一般商品的流通,在商品与货币转换过程中产生“物流”,而房地产因为具有固定性,在流通过程中不产生“物流”,只是权属关系流动。即所有权或使用权发生转移。其次,一般商品经过商品与货币交换,一次完成买卖过程,而房地产则因为价值巨大,在交换中不仅仅有所有权转移的“买卖”,也采取另一种交换形式——房屋使用权转移的“出租”。

对房地产再生产全过程几个领域划分的认识上,过去曾有过误区。在计划经济体制下,把住房作为福利,实行实物分配,土地无偿划拨使用,因而有人把房地产的实物分配看作是房地产再生产过程中独立的分配领域。这种认识是不科学的。在商品经济条件下,房地产商品和其他商品一样,职工通过货币分配和商品交换的方式,取得房地产的所有权与使用权。它的分配领域渗透在流通领域内,不单独存在。

(三)消费领域的经济活动

房地产消费领域,就是对房地产的占有和使用,实现其使用价值。房地产的消费又分为生产消费和生活消费。生产消费(社会消费)过程是土地和非住宅房屋作为生产要素和生产资料,与其他生产要素一起投入生产或经营过程,满足生产、经营的需要。非住宅房屋的使用价值除提供生产、经营的场所之外,还具有与劳动相结合创造利润的特殊使用价值。生活消费是住宅房屋作为人类基本生活要素和基本消费资料之一,向人们提供居住生活的场所,满足生活需要。从另一角度看住宅也是劳动力再生产的必需,是人类生存、享受和发展资料。

房地产具有买卖和租赁两种交换形式。房地产买卖与其他商品买卖一样,在流通过程结束后商品才进入消费过程;房地产租赁则不同于其他商品的买卖,由于租赁活动是连续不断的多次交换活动,是边交换、边投入消费,因此房地产租赁具有流通过程与消费过程统一的特点。

以上各个领域的各种经济活动的总称就是房地产经济的内涵。

二、房地产经济的产生条件

当前房地产经济已成为发达国家国民经济的重要支柱。在我国,房地产经济发展得较晚,目前已具有一定的规模。房地产经济的产生与发展受社会经济发展的制约,具有一定的条件。

(一)所有权的产生是房地产经济形态形成的基础

房地产是在一定的所有制关系下,作为财产的房屋与土地的总称。房屋和土地只有在产生所有权之后,成为财产才发生一系列的经济关系,包括生产关系和财产关系。在原始共产主义社会,土地不存在所有权,人类可以随意占用,它只是作为自然资源形态存在,无从产生经济关系。到了奴隶社会,所有权产生了,土地和奴隶都归奴隶主所有,于是就产生了徭役地租,开始发生了土地经济关系。随着所有制和社会分工的不断发展,房地产经济关系日益发展,出现了所有权与经营使用权等一系列的财产关系。这是房地产经济产生的基础。

(二)房地产经济是商品经济形态的历史产物

房地产经济源于土地经济。土地作为自然形态和地球同在。但是作为经济形态是从自然经济形态转入商品经济形态的奴隶社会才开始萌发。经过了漫长的历史发展过程,从封建社会过渡到资本主义社会,土地才作为商品买卖和租赁,出现了一系列土地经济活动,土地

经济才成为社会经济的一个重要组成部分,土地经济关系才引起人们的重视和研究。

房屋是从人类“穴居野处”开始,随着社会进步和生产力的发展演化而来,直到商品经济的初级阶段的封建社会,甚至目前我国的一些不发达的农村,房屋还基本是自有、自建、自用的自然经济形态。在生产有了较大的提高,社会分工逐渐细密,市场逐渐形成,产生了城市。随着商品经济的发展,进入资本主义社会,大批农民流入城市,在城市中出现了房屋短缺的情况下,才出现了为了建房出售、出租的房产生和经营者。房地产才真正成为商品形态,房地产经济才成为真正的商品经济。房地产经济有其特定的历史范畴。

房地产业以行业出现,在西方是在产业革命以后,在我国是在 19 世纪末 20 世纪初,也就是在鸦片战争,签订《南京条约》“五口通商”,帝国主义入侵我国沿海城市以后才出现。最早是帝国主义资本的外商房地产公司,如上海的“沙逊公司”“哈同洋行”等。只有在商品经济社会的条件下,房地产才能以商品形态进入市场,形成真正的现代房地产经济。房地产经济也只有随着商品经济的发展而发展。

第三节 房地产业的概念

一、什么是房地产业

房地产业是由在流通领域中从事房地产开发、经营、管理和服务企业群体所组成的行业。

按照国民经济三次产业结构的划分,第一产业是指农业、林业、牧业、渔业和采矿业等从事自然资源开发的产业部门;第二产业是指工业、建筑业等加工工业;第三产业是指为第一、二产业服务的商业、金融业、房地产业和服务业等,房地产业属于第三产业服务类。

在西方的一些国家房地产业与建筑业往往是合在一起的。即建筑业自行投资开发建设建筑产品,自行销售。在我国房地产业与建筑业是分离的。建筑业属于生产领域的第二产业,房地产业属于流通领域的第三产业。房地产业只是投资开发建设房地产,房地产竣工后进行经营,而不直接从事房地产的生产活动。因此,它被划分在流通领域的第三产业。

第三产业的兴旺发达是产业结构高级化、现代化的重要标志。江泽民同志在党的十四届五中全会上所作的《正确处理社会主义现代化建设中的若干重大关系》讲话中指出:“第三产业的兴旺发达,是现代经济的一个重要特征。发展第三产业,不仅有利于缓解资金、资源供求矛盾和就业压力,优化产业结构,而且有利于提高整个经济的效益,促进市场的发育,目前我国第三产业的比重偏低,需要逐步提高,使之与第一、第二产业发展相适应,形成合理的规模和结构”。“引导房地产业健康发展”。房地产业是第三产业中的重要组成部分。发展房地产业,带动第三产业的全面发展,调整产业结构,对于促进国民经济持续、快速、健康的发展有着重要的意义。

二、房地产业的组织结构

(一)房地产业内部的组织结构

房地产业是由从事房地产开发、经营管理和服务的企业群体所组成,这个企业群体包括土地使用权出让部门、房地产开发公司、经营公司、物业管理公司(信托公司)以及为经营服

务的修缮、装饰公司,还有新兴的中介服务公司,包括中介、咨询、代营、评估等企业,分述如下。

1. 土地使用权出让部门

代表国家进行国有土地使用权有偿、有期限出让的经营部门,它属于提供土地的国家垄断经营的流通部门。目前是由政府的规划土地局办理。它决定土地的供应量、出让土地的幅数、面积、座落地理位置、出让金价格以及出让的形式(行政划拨、协议、招标、拍卖)等。国有土地使用权出让,既可以将未经过开发自然资源状态下的土地使用权出让,也可以将经过开发变成“土地资本”以后的建筑地段的使用权出让。按照政企分设的原则,土地出让部门的经营业务应由国家组建全民所有制的专营企业负责。包括从事土地征用、开发、出让等一系列的经济活动。

2. 房地产开发企业

以投资综合开发房地产然后出售出租为主要业务。它是提供房地产进行营销的企业,属于流通领域,但投资建房又延伸到生产领域。它们的经济行为决定房地产的供应量。它是房地产业的“龙头”。房地产开发企业也同时从事物业管理业务。

3. 房地产经营企业

即专门从事房地产出租业务的企业,属于流通领域。但房地产出租过程是与消费过程统一的,因此它也延伸到消费领域,它的主要业务是参与管理和维修。他们或是经营国有直管房屋的属于房地产管理部门所属的房产经营公司;或是经营企业自管产的房产经营公司;或是由企业横向联合组建的房产经营股份公司。但近年来在改革开放中也有的兼营少量房地产开发和物业管理业务。目前,房产经营公司有向物业管理公司转化的发展趋势。

4. 物业管理(含房地产信托经营)企业

属于流通领域的服务部门,是提供劳动服务的企业,也是延伸到消费领域。物业管理企业是受产权人的委托,代理物业经营。它受雇于由业主代表大会和住户代表大会选举产生的住宅区物业管理委员会,通过合同,对房屋及其场地、相关的设施,实行统一管理,并向全体住户提供房屋维修、清洁卫生、安全保卫、园林绿化等全方位、多层次的服务。

5. 房屋维修和装饰企业

他们以提供房屋修缮和装饰劳动服务为主要业务,是生产领域追加到流通领域、消费领域提供劳动服务的企业。维修是局部再生产,创造价值,增加价值,性质等同于建筑业。建筑业是建筑安装施工企业,属于第二产业的加工企业,不属于房地产业。而房屋维修企业是为房地产流通服务的,因此属于房地产业。装饰企业主要是为消费者服务的,是生产领域追加到消费领域的企业。

6. 为房地产流通服务的房地产中介、评估、法律咨询企业

这些都是直接为房地产流通提供劳动服务的企业。其中中介企业包括房地产代理经营公司、房地产信息咨询服务公司、房地产经纪人服务公司等。这些中介企业在沟通房地产供需信息、促成交易行为(包括房屋置换)上发挥着不可替代的作用。属于房地产流通领域中新生的企业。

房地产业内部的组织结构之间,互相联系,互相依存,互相渗透,互相作用,形成一个有机的整体。它们之间按照客观规律,应该按比例地发展。在房地产的供求总量基本平衡的前提下,也就是房地产的开发供应总量与房地产有支付能力的有效需求总量相适应的条件下,

发展房地产的经营中介环节,就成为促进房地产业发展的关键。

(二)房地产业在国民经济结构中的地位

国民经济结构按再生过程的各个领域划分包括生产结构、流通(交换)结构、分配结构和消费结构。在生产结构中按产业部门划分又分为工业结构、农业结构等。在同一生产部门中又划分产品结构。房地产业属于流通领域第三产业的重要组成部分。

流通(交换)结构在国民经济中发挥着极为重要的作用。

第一,流通环节是联结生产与消费两大领域的纽带。通过商品与货币的转化,实现商品的价值和使用价值。把消费资金转化为再生产的生产资金,实现资金的良性循环运动,从而保证社会的连续再生产,进而不断地满足连续的社会需要,促进社会的发展和进步。

第二,流通环节发挥市场配置资源的作用。生产部门从社会上获得再生产所必需的物化劳动和活劳动的社会必要劳动时间的总量,取决于通过交换实现的价值总量,即消费资金转化为再生生产资金的总量。资金的转化是通过流通环节的市场实现的。商品生产者所生产的使用价值(商品)只有通过交换,适销对路,为消费者所承认,才能成为社会的使用价值,才能达到为他人而生产,交出商品换回货币,实现货币增值的目的。生产决定流通和消费,流通、消费对生产又发挥反作用。流通环节通过价值规律这只“无形的手”,自动地调节商品的供需关系,把资源配置到社会需要而且效益好的生产企业中去,从而不断地提高生产力,推动国民经济的快速发展。

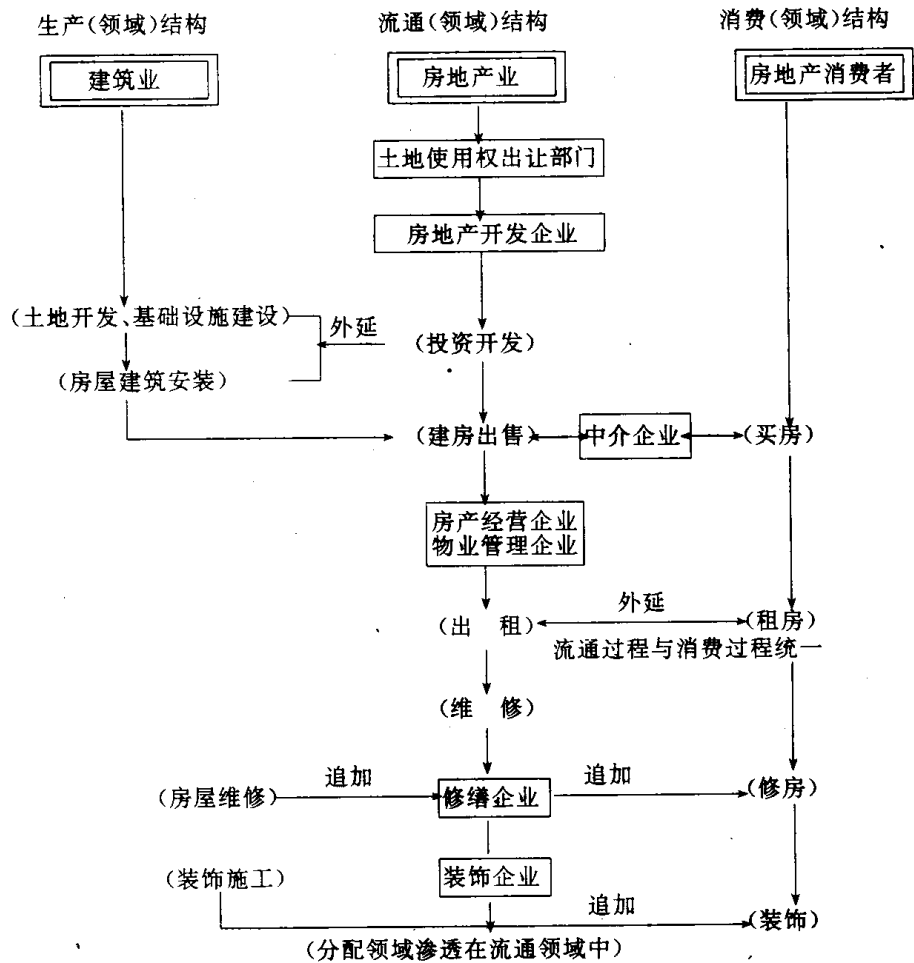


图 0-1 房地产业在国民经济结构中的地位示意图

房地产业在国民经济结构中,处于流通(交换)领域。由于房地产业特殊性的规定,它不同于第三产业的商业。商业完全处于流通(交换)结构之中,而房地产业的主体部分——房地产开发、经营和物业管理等企业都处于流通(交换)结构之中,但其投资房地产开发建设又延伸到生产领域,房地产出租和物业管理又延伸到消费领域。为房地产经营服务的房屋维修则是生产领域追加到流通领域的经济活动;装饰则是生产领域追加到消费领域的经济活动。而且房地产作为商品流通是商品与货币的交换,使消费者获得房地产商品的所有权或使用权,因而房地产的分配又渗透在流通过程之中。因此,房地产业的经济结构,事实上包括了生产、交换、分配、消费再生产的全过程,与国民经济的生产结构、流通(交换)结构、分配结构和消费结构均有外延、追加和渗透的联系,如图 0-1 所示。

第四节 房地产经济学的学科性质

一、房地产经济学的学科性质

随着我国经济体制改革的不断深化,适应社会主义市场经济体制的需要,这一新版本的房地产经济学问世。房地产经济学的学科性质有以下几个层次:

(1)房地产经济学是一门研究和阐述社会主义城市房地产经济基础理论的部门经济学,是政治经济学的一个分支,属于社会科学的范畴。本书以邓小平同志建设有中国特色的社会主义理论为指导,运用马克思主义政治经济学的基本理论,以商品经济法则(规律)为主线,紧密联系我国社会主义城市房地产经济发展的实际,通过对房地产经济现象的分析研究,探索其经济关系和内在联系,揭示经济规律在社会主义房地产经济范畴中的特殊表现。

(2)房地产经济学是房地产经济与管理专业学科体系中的专业基础理论。它所阐述的是房地产经济活动中最一般的、最基本的理论问题。作为基础理论的学科,是以认识客观规律为目的。房地产经济学论述和揭示在商品经济条件下经济规律对房地产经济活动作用的理论体系,为这个新学科体系中的其他专业课奠定理论基础,但基本上不涉及房地产经济的具体运作和管理方面的内容。

(3)房地产经济学是依据房产和地产具有相对不可分性的实际出发,不仅研究房产,也研究与之相关的地产。但房地产经济学不等于房产经济学+地产经济学。在城市房地产经济领域,房产和地产既有共性也有个性。在本书中研究的重点是从房产与地产对立统一矛盾运动的相对不可分性,即马克思指出的“偶性”出发,描述房地产经济活动中的相互联系,相互依赖,以及经济内涵上的相互渗透,相互作用。房地产经济作为一个有机整体,研究它的再生产全过程。体现了房地产业经济活动的整体性。从这个意义上讲,房地产经济学也是房地产业具有整体性的产业经济学。

(4)房地产经济学是政治经济学的一个分支。但不等于仅仅重在生产关系的分析和描述。而是从生产力与生产关系的关系上,进行综合分析,目的在于根据生产关系必须适应生产力性质这一根本规律,理顺房地产各种经济关系,调整生产关系,通过深化房地产经济体制改革,进一步促进房地产经济生产力的迅速发展。从这个角度看,房地产经济学又是生产力的经济学。

总之,房地产经济学是部门经济学,是房地产经济与管理专业学科体系中的专业基础理

论学科,是具有房地产整体性的产业经济学,是房地产领域生产关系与生产力相结合,又侧重于研究生产力的学科。

二、房地产经济学研究的对象、任务和方法

(一)房地产经济学研究的对象

房地产经济学研究的主要对象是以我国社会主义初级阶段的城市房地产经济运动为基础,探索在社会主义市场经济体制下,城市房地产经济关系及其内在联系的经济规律。不仅研究城市房产而且研究与之相联系的城市地产,把房地产作为一个相对不可分割的整体经济形态进行分析研究;不仅研究房地产的流通过程而且研究房地产经济的生产、流通(含分配)、消费再生产全过程的各个环节,从房地产再生产全过程把握房地产经济的内在联系;不仅研究城市房地产经济的生产关系,而且从生产关系反作用于生产力的关系,研究发展城市房地产经济生产力的有关理论;不仅研究房地产经济运动的物质形态,而且研究房地产经济运动的价值形态,从而探索在社会主义市场经济体制下房地产经济运行机制及其经济效率。

(二)房地产经济学研究的目的和任务

房地产经济学研究的目的在于揭示社会主义初级阶段城市房地产经济发展的规律,遵循客观规律理顺经济关系,调整生产关系及与上层建筑相联系的部分,使我国的房地产经济体制改革健康地发展,达到“三个有利于”的标准,即有利于生产力的发展、有利于国力的增强、有利于提高人民生活。

为了达到上述研究目的,房地产经济研究的主要任务是:

- (1)研究房地产的属性。以解剖“房地产商品”作为研究的出发点。
- (2)研究我国城市房地产经济的所有制结构及其所体现的生产关系和财产关系。
- (3)研究房地产再生产过程的经济运动、经济关系和经济规律。
- (4)研究房地产的价值形态、资金循环运动及房地产经济运行机制。
- (5)研究我国房地产经济体制改革的目标和途径所涉及的理论。
- (6)研究我国房地产经济在正常情况下在国民经济中应有的地位和作用。

房地产经济学研究的总任务是透过城市房地产经济现象,研究经济运动中的经济关系及其内在联系。

(三)房地产经济学研究的方法

房地产经济学研究的方法,总的要遵循马克思主义的唯物辩证法,从实际出发,理论联系实际,从若干经济现象中抽象出科学的理论。具体讲有以下几种互相联系的研究方法:

1. 科学抽象法

在大量占有第一手资料的基础上,从复杂的经济现象中抽象出科学的理论概念,说明某种房地产经济现象最本质的特征,成为抽象思维的具体形式。运用这种方法可以揭示房地产经济的过程和现象的实质。

2. 分析综合法

这种方法是唯物辩证法的重要组成部分。运用这种方法要求把作为统一的整体现象分解成若干个方面,进行具体分析。然后再比较、综合把握它的总体。这种方法是毛主席在《矛盾论》中阐述的精辟的方法,把矛盾运动中的事物分解为矛盾的几个方面进行具体分析,找出主要矛盾和矛盾的主要方面,从而实现矛盾的转化,从量变到质变。运用这种方法分析房

地产经济现象和问题,从而全面认识它的经济关系,找出经济规律。

3. 动态分析法

任何一个学科都有它的历史范畴。房地产经济是研究社会主义初级阶段的房地产经济运动的科学。我国的社会主义初级阶段,经历了从计划经济体制向社会主义市场经济体制转变的过程。在研究的过程中,要注意历史发展阶段的过渡性。既不能以静态的方法一成不变地看待现状,又不能脱离实践形成幻想,这两种观点都是形而上学的观点。应运用动态的研究方法,既从现实出发,又要有一定的超前性,使理论能够指导实践。

4. 从简单到复杂渐进式的研究方法

我国的城市房地产经济运动,其经济关系是非常复杂的,远远超过工业经济学或商业经济学。要一下子弄清这些复杂的经济现象是困难的,必须采取从简单到复杂循序渐进。研究房地产经济学应从剖析房地产商品这一最简单最本质的现象入手,按照逻辑思维,推理判断,就可以逐步掌握复杂的房地产经济运动的全部。

5. 定量分析与定性分析相结合的方法

现代经济学已经发展成为大量借助数量分析手段的经济学。在一定意义上讲没有定量分析,就没有科学的定性分析。因此,研究房地产经济学要运用定量分析与定性分析相结合的方法,在研究某些现象时以定量分析为基础,抽象出科学的定性分析结论。

6. 实践检验理论的方法

实践是检验真理的唯一标准。理论来自实践,理论是否正确要通过实践来检验。人类认识的过程就是从实践到认识,再实践再认识的循环往复过程。人们的主观认识存在着局限性,书是人写的,反映作者的认识。认识是否符合客观,要经过实践检验。经过实践检验是对的,就是真理,就要坚持;经过实践检验是错的,就是主观脱离了客观,就要改正。理论研究只能对真理负责,实事求是。在实践不断地检验、不断地修改过程中,才能建立科学的理论体系。毛主席说:“通过实践而发现真理,又通过实践而证实真理和发展真理”(《毛泽东选集》第一卷第295页)。

思 考 题

1. 什么叫地产? 地产与土地有何区别?
2. 什么叫房产? 房产与房屋如何区分?
3. 什么叫房地产? 应怎样准确把握房地产的概念?
4. 房地产经济包含着哪些领域的经济活动? 房地产经济之所以产生的条件是什么?
5. 什么是房地产业? 它属于国民经济中的第几产业? 构成这个产业的企业群体有哪些经济实体?
6. 房地产经济学研究的对象和目的是什么?

第一章 房地产的属性特征

属性是指事物本身固有的性质。一个事物的属性特征,是指一事物区别于其他事物所具有最本质的特殊性。这种特殊性决定着它的经济运行规律。房地产作为经济领域中的一种事物,也有它自身的属性特征,研究它是研究房地产经济规律、经济关系的出发点。

第一节 房地产的自然属性

房地产的自然属性,指房地产作为自然界存在的事物所具有的物理性质。

一、房地产的相对不可分性

房依地建,房地相连,房地产是不可分割的统一体。房与地的不可分性是相对的,而不是绝对的。相对性指:房屋离不开土地,没有土地作为依托的“空中楼阁”是不存在的;但地上没有建房的空地是司空见惯的,土地是可以离开房屋而独立存在的。因此,有独立的地产,而没有独立的房产,只能是房地相连不可分割的房地产。

二、房地产的固定性、区域性

房屋建筑在一定的土地上,不可移动,房地产是不动产。房地产只能固定在一定位置的土地上,因此,房地产具有固定性和区域性。

三、房地产的经久性

土地不会磨损,它可以永久使用,称之为永续性。房屋有自然损耗和精神损耗(指因建筑类型、建筑标准、使用功能已不适合时代要求,人为地提前进行拆除或改造而形成的损耗)。但是损耗周期的时间很长,一般为几十年、上百年。房地产具有经久性,或称耐久性、长期性。

四、土地的不可再生性

房屋坏了可以重建,而土地受自然资源的限制,不可能再生产。虽然在个别地方也出现过“填海造田”的现象,但其数量很少,与存量土地总面积相比更是微乎其微,属于例外的个别现象。土地的使用具有排它性,一块土地用来建住宅,就不可能同时再作其他用途使用。由于人口的增长和经济建设的发展,对于土地的需求日益增加,而土地不能再生增加供给,因而决定了土地的稀缺性。

第二节 房地产的经济属性

房地产的经济属性,指房地产作为经济范畴的一种物质,在经济现象、经济关系、经济运

行机制和经济效果等方面所具有的本质性质。房地产的经济属性是由生产力的发展决定的,是现已经历的任何社会形态、任何生产方式下,都普遍存在的。房地产的经济属性决定着它的运行机制和必然遵循的客观规律。

一、房地产具有商品属性

商品是为了交换而生产的产品,它具有使用价值和价值二重性。商品是使用价值和价值的对立统一体,使用价值和价值相互依存又相互转化。商品生产者生产商品是为了卖出去换回货币,再用货币购买生产资料和支付工资进行商品的再生产,这就必然发生使用价值转化为价值($W-G$)和价值转化为使用价值($G-W$)的相互转化。在商品体中使用价值和价值又是以对方为自己存在的前提,就是说没有使用价值,就没有价值;没有价值也就没有使用价值。价值是生产者生产商品所耗用的社会必要劳动时间,以货币表示即为价格。一般意义上的使用价值是指商品对消费者的有用性,然而对于生产者来说,商品的使用价值是价值的物质承担者。他是要用商品的使用价值,通过交换,换回它的交换价值。商品生产者是为了交换,为了他人而生产商品。马克思说:“要生产商品,他不仅要生产使用价值,而且要生产为别人的使用价值,即生产社会的使用价值。”(《资本论》第一卷第48页)商品具有使用价值和价值,二者相互依存又相互转化,这就是商品的属性。

1. 房屋的商品属性

房屋是人类赖以生存的必需品,它不是自然物,是劳动产品,具有使用价值和价值。建设房屋所耗用的社会必要劳动时间,决定它的价值量。开发商是为了交换而建房,他要求等价交换,通过交换用商品房的使用价值换回它的交换价值,实现价值补偿,然后投入再开发。房屋的使用价值和价值也是相互依存、相互转化的。房屋具有使用价值和价值的商品二重性,用于交换的房屋是商品,这就是房屋具有的商品属性。在这里需要明确的是,房屋具有商品属性,并不等于所有的房屋都具有商品属性,而只有用于交换的房屋,即出售、出租的房屋是商品,具有商品属性;不是用于交换的房屋,如自建、自有、自住的住房或是医院、部队等单位自建、自有、自用的专用房屋并不是商品,然而这些房屋一旦用来交换,它就变成成为商品,有了商品属性。

在理论界,对住房属性问题有三种不同的论点:

其一,认为住房具有商品属性,称之为商品属性论,其论点已如前所述。

其二,认为住房具有福利属性,称之为福利属性论。论点是:社会主义国家是以公有制为基础的,职工实行低工资制,工资中没有含足住房消费费用。住房消费费用成为社会扣除上缴给国家用来建设公有住房,只能作为社会福利,无偿分配给国家职工,收低租金。论据引证了恩格斯关于解决工人住宅缺乏问题的一段论述:“只要无产阶级取得了政权,这种有关社会福利的措施就会像现代国家剥夺其他东西和占据住宅那样容易实现了”(《马克思恩格斯选集》第二卷第485页)。认为住房具有福利属性是社会福利。

其三,认为住房兼有商品和福利二重属性,称之为二重属性论。论点是:社会主义社会仍然是用货币去交换住房,取得住房的所有权或使用权,因此,住房是商品;但现行的低工资制,职工的劳动成果中有社会扣除,在职工用工资不足以支付住房费用时,其差额应由社会扣除中补贴,因此,住房兼有福利属性。

三种论点经过长期的争论,于1983年5月召开的第二届城市房地产经济研究年会上取