

徐森忠
編
著

城市房地產經濟學

雲南教育出版社

责任编辑：西天锡

封面设计：柯德恩

封面题字：邢凤麟

城市房地产经济学

徐森忠 编写

云南教育出版社发行

(昆明市书林街100号)

广东省信宜县人民印刷厂印装

开本：787×1092 1/32

印张：12.5 字数：273千字

1990年4月第1版

1990年4月第1次印刷

印数1—8000册

ISBN 7-5415-0373-8/G·3 定价：6.20元

纪念深圳经济特区建立十周年丛书
编辑委员会

主 任 梁文森

副主任 沈元章 徐淼忠

委 员 (以姓字笔划为序)

刘志庚 严沃才 沈 桦

余荣光 张巧琳 倪元轲

符秀凤 廖军文 韩 松

丛书序言

在纪念深圳特区建立十周年即将来临之际，总结特区经济科学理论及其研究工作的发展，是很有意义的。特区经济科学是一门新兴的经济科学，很年青，不到十岁，特区经济科学属于区域经济学。特区经济理论主要属于开发理论、应用理论，其中也有基础理论。

特区经济科学的研究和发展，从开始到现在，大致可分为三个阶段：

第一阶段，从建区到1984年，主要研究和论证社会主义中国要不要办经济特区，包括建立经济特区必要性、可行性及其意义，经济特区的社会性质，“三资”企业的所有制性质和形式，发行特区货币，建设社会主义精神文明的理论和实践问题，等等。

第二阶段，从1985年到1988年，主要探索建立一个什么样的特区问题，即特区的发展模式问题，较系统地研究特区的发展战略问题，包括特区发展战略总目标、分目标、战略重点、对策和途径，以及与实现发展战略目标相适应的管理体制，并较集中地探索特区发展外向型经济等理论和实践问题。

第三阶段，从现在开始，特区经济科学的研究将跨入一个新的发展阶段，可说是开拓阶段，将主要探索两个方面的问题：对内，研究特区同中央和省的关系，比如能否有更大的自主权，在发展特区特殊优惠政策及其效力递减的情况下的对策，如何提高特区自身的发展潜力问题；对外，研究深圳同世界经济尤其同香港地区的经济发展关系，比如深圳特

在亚太经济圈中的地位和作用，如何借鉴香港的法律和管理体制问题，如何适应香港1997年的变化，加强深港的协调发展问题，以及如何实现“一线放开、二线管严”等问题。这些属于大体制理论和实际问题。

特区经济科学虽然还未形成一个完整的独立体系，但是它将逐步成长。目前出版特区经济科学的书籍已不少，发表的理论文章也很多，其特点是围绕探索建设具有中国特色社会主义新路子，从特区实际出发，运用实证方法进行分析和综合研究。就特区经济科学研究队伍来讲，虽然还不小，但也是逐渐壮大的。

下面，我要讲讲负担组织和协调特区经济科学研究工作的深圳市经济学会。1988年夏，深圳市经济学会改选，成立第二届理事会，修改学会章程，吸收企业家、经济务实工作者为学会会员。至此，学会的性质和研究方向产生了新的特点：第一，学会成为学者、专家与企业家、实际经济工作紧密结合的群众性团体；第二，学会成了既为促进整个经济特区发展服务也为企业发展服务的结合体；第三，学术探讨将采取宏观经济研究与微观经济研究紧密结合的新形式。

本经济学会将继续努力发展科研队伍，发挥其应有的作用，为繁荣特区经济科学，以及促进特区的经济的高潮，作出应有的贡献。为了鼓励特区经济科学的一些研究成果能公诸于世，以推动特区学术研究和特区经济持续发展，我特倡议由学会组成一个经济丛书编辑委员会，把向本会提供的具有一定水平和有参考价值的论文编辑成书，出版数个集子，作为对深圳经济特区建立十周年的献礼。

梁文森

胡

前 言

城市房地产经济学是一门新兴的、边缘性、应用性科学。这门学科是研究人们在房地产的生产、交换、分配、消费中运动规律及其所体现的经济关系。在房地产经济中，产权问题是房地产经济关系的基础，房产和地产的商品化经营是分析房地产经济问题的核心，在房地产经济中的一切问题都围绕这两个问题展开。

在土地问题上，长期来，形成了一种错误观念，认为土地没有价值，不是商品，不能进入市场流通。在传统体制下，土地被无偿分配给企业、行政机关、事业单位及个人使用，导致土地的大浪费。这里的关键是要树立土地的商品价值观念。土地是一种重要的生产资料，在商品经济条件下，同样具有价值，是一种商品，不仅要有偿使用，而且要有偿转让，建立土地市场，利用市场机制来调节对土地的分配和使用，使有限的土地资源发挥最大的经济效益。但是要看到冲破这个传统观念和习惯势力并不是容易的事，甚至还要付出代价。

住宅问题是和人类、人类社会同时发生的。尽管它历史悠久，但是人们当作一个社会问题来研究，却是近代资本主义社会才开始的，这也是当代社会主义国家所要研究的重要课题。当我国人民在吃、穿问题基本解决后，住的问题就突出起来了，它已成为我国当今面临的一个严重社会问题。其原因很多，但主要是城镇住宅建设、经营、分配、管理方

面，违背了客观经济规律。过去在较长一段时间里，背离了社会主义生产目的，重生产，轻生活，重积累，轻消费。在住宅的分配和管理上脱离了我国经济发展水平和人口多的实际，过早地实行了国家包下来的福利政策。通过城市住宅商品化，实行城市住宅体制改革，逐步解决人们的住房问题。

城市房地产经济学是在维护城市土地国家所有权的前提下，如何把房地产的生产、经营、管理搞活，使房地产所需资金能良性运转，节约合理使用城市有限土地，逐步解决和改善人民的住宅问题，本书所阐述的理论，并运用理论指导实践，这就是编写的宗旨。

作为新建立的学科，本书具有五大特性：一是理论体系的完整系统性。本书有16章，近33万字，以产权和住宅商品化经营为中心展开论述，先地后房，有分有合。既有分开设章论述，又有房地产结合的论述。其理论体系是最新的，较为完整、系统的；二是针对性、实用性强。本书各章节论述的问题都是针对当前现实中提出来的急需解决的问题，进行理论分析，提出解决办法；三是超前性。本书提出的一些理论观点、做法，是以深圳特区在全国超前改革成功经验基础上总结出来的，对全国各地具有借鉴作用；四是探索性。因为房地产经济体制改革刚刚开始，尚处在试验阶段，正在实践过程中，所以书中提出的一些理论问题，还不是定论，有待于进一步研究探索；五是通俗性。本书从每章每节开始，开门见山，深入浅出，文字通俗，内容丰富，资料翔实，观点鲜明，具有中等文化水平的人能看懂，是一部通俗易懂的读物。本书可供房地产工作人员、机关、企业干部学

习参考，也可作学校的教学用书。

本书由深圳市经济学会秘书长徐森忠副教授编著。徐副教授在总结研究深圳特区土地和住房制度改革的基础上，吸取了前人的研究成果。在撰写过程中，得到深圳市房产管理局徐松明同志的热心支持，他除提供了一些必要的资料外，还亲自撰写了本书的第十四章《涉外房地产经济》。深圳市社科联的负责同志也给予大力支持。本书由深圳市经济学会副会长沈元章审阅。谨在此一并表示感谢。

深圳市经济学会丛书编委会

目 录

第一章 城市房地产经济学的研究对象	(1)
第一节 城市房地产经济学的产生和发展	(1)
第二节 城市房地产经济学的研究对象	(8)
第二章 城市房地产所有权	(17)
第一节 我国城市土地所有制形式	(17)
第二节 我国城市住宅所有制结构变化	(25)
第三节 社会主义城市住宅所有权与土地 所有权	(30)
第三章 城市住宅的属性	(36)
第一节 对城市住宅福利属性的评论	(36)
第二节 城市住宅的属性是商品	(42)
第三节 确定城市住宅商品属性的意义	(48)
第四章 城市住宅商品化	(52)
第一节 住宅商品的涵义	(52)
第二节 城市住宅商品化的客观必然性	(57)
第三节 城市住宅商品化的主要内容和目 标模式	(63)

第四节	城市住宅商品化的对策·····	(70)
第五章	社会主义城市地租理论 ·····	(83)
第一节	马克思主义的地租理论·····	(83)
第二节	社会主义地租存在的原因和条件·····	(90)
第三节	社会主义城市地租的形式·····	(97)
第四节	社会主义城市建筑地段地租·····	(106)
第六章	社会主义的土地价格 ·····	(110)
第一节	资本主义的土地价格·····	(110)
第二节	社会主义土地价格构成及其计算·····	(118)
第七章	城市土地的利用与开发 ·····	(131)
第一节	城市土地及其基本特征·····	(131)
第二节	城市土地合理利用的原则和管理方式·····	(138)
第三节	城市土地的开发·····	(145)
第八章	城市土地管理 ·····	(151)
第一节	“国土”管理与“地产”管理的区分·····	(151)
第二节	城市土地管理的内容和职能·····	(156)
第三节	城市土地管理的形式·····	(166)
第九章	深圳特区土地管理体制的改革 ·····	(174)
第一节	深圳特区土地管理体制 改革模式 的探索·····	(174)
第二节	深圳特区土地管理体制改革的准备·····	(180)

第三节	改革需要解决的若干政策问题·····	(184)
第十章	城市住宅的再生产·····	(192)
第一节	城市住宅的简单再生产·····	(192)
第二节	城市住宅的扩大再生产·····	(204)
第三节	发展城市住宅合作·····	(209)
第十一章	房地产资金的良性循环·····	(216)
第一节	城市住宅建设资金的良性循环·····	(216)
第二节	城市土地与财政收入·····	(214)
第三节	房地产与金融业的关系·····	(218)
第十二章	城市房地产市场·····	(237)
第一节	城市土地的经营·····	(237)
第二节	城市地产市场·····	(245)
第三节	城市房产市场·····	(260)
第四节	深圳特区的房地产市场·····	(270)
第十三章	城市房产的管理·····	(281)
第一节	城市房产的管理职能·····	(281)
第二节	城市房产管理的原则·····	(288)
第三节	城市房产经济管理体制的改革·····	(293)
第十四章	涉外房地产经济·····	(300)
第一节	社会主义涉外土地经济·····	(300)
第二节	涉外房地产产业的兴起·····	(305)

第三节	涉外房地产经济在国民经济中的地位和作用·····	(308)
第四节	涉外房地产的经济特征和内容·····	(311)
第五节	涉外房地产业的发展趋势·····	(322)
第十五章	深圳特区住房制度的改革·····	(325)
第一节	深圳特区房改的理论与做法·····	(325)
第二节	深圳特区住宅区管理的模式和方法·····	(339)
第三节	深圳特区房屋发展中的法规建设·····	(347)
第十六章	一些国家(地区)解决	
	房地产问题的做法·····	(351)
一、	部分国家和地区的房地产业·····	(351)
二、	香港的土地管理制度·····	(362)
三、	香港的公屋政策·····	(365)
四、	新加坡的“居者有其屋”·····	(369)
五、	瑞典的住房政策·····	(372)
六、	日本解决居民住宅的做法·····	(383)
七、	世界一些国家解决老人住宅的做法·····	(388)

第一章 城市房地产经济学的研究对象

城市房地产经济学是一门新兴的边缘性、应用性的学科，为推动这一学科的发展，很有必要对这门学科的研究对象、学科性质、学科体系及主要内容等，进行认真研究。

第一节 城市房地产经济学的产生和发展

一、房产经济与地产经济是一个整体

房屋是土地的附属物，除了建筑实体本身需要一定数量的土地之外，还应包括必要的配套设施所占用的土地，如道路、给排水、供电、供气、商业服务网点等设施用地。可见，住宅建设与土地密不可分。因此，研究房产问题必须同地产问题联系起来一起考虑，把房产经济与地产经济合起来作为一门房地产经济学科。

房产是房屋的经济形态。从经济角度考察房屋的产、供、销、管、修、建，称作房产。它不同于当作使用价值的建筑物这种意义上的房屋。按不同的用途，房屋可分类为：住宅、生产营业用房、通用房屋（如办公室）、专业用房（如学校教室）等，其中住宅是人类生存最基本的物质条件之一，是人民最基本的生活需要。

地产是土地的经济形态。无论何类房屋总都必定是建筑在一定的地皮之上，房与地不可分，因此，房屋与地产有内在的必然联系。这里要说明的是，我们所研究的地产，

不是泛指一般土地，而主要是指建筑地段。

二、房地产经济的特征

房地产经济的特征具有多元的二重性。这主要表现在：

1. 房地产经济正如上面所说，兼有房产和地产的特征，它是房产与地产的统一。房产与地产虽然都是商品，但它们都是不同的商品。所以房地产经济具有一般商品经济的特征，又有不同于一般商品，具有与一般商品不同的特征。房产这种商品有价值和使用价值，可以自由买卖；地产虽然也具有使用价值和价值（指土地产品），但未经人工开发的土地没有价值。土地可以买卖，但由国家垄断经营，其它任何组织和个人无权买卖土地。另外在房屋的价格中包括了土地价格，在房屋租金中包括了地租。

2. 房地产具有生产资料 and 消费资料的二重性，是生产资料 and 消费资料的统一。当房屋作为住宅使用时，它就是消费资料；当它作为厂房、商店使用时，它却是生产资料。有的房屋可以是生产资料也可以是消费资料，今天是生产资料，明天可能变为消费资料。如有的房屋既生产又住人，有的却是一段时期住人后，又用于生产。土地也如此。当然一般地说，土地不管作为劳动对象还是劳动手段都属于生产资料。土地和房屋一样都应根据其用途来分，如果它用于生产就是生产资料，而用于生活就是消费资料。因为房屋和土地，都既可为生产服务，也可为生活服务，所以房地产具有生产资料 and 消费资料二重性。

3. 房地产兼有固定资金 and 流动资金的二重性，它也是

固定资产与流动资产的统一。厂房是属于固定资产。如果厂房的建造者（所有者）一次出卖给工厂，虽然对工厂来说是固定资产，但对出卖者来说却属于流动资金。如果厂房的建造者是以出租的形式租给厂家，那么，对双方来说都应看作固定资金。

住宅出售，价值一次收回，这属于流动资金。而出租的住宅，它的价值是逐步收回的，这就应划为固定资产的回收范围。对于承租者来讲，住宅对于他只是一个消费品。出租的旅馆、商店也应划为固定资产的回收范围。

土地一次被出卖其价值，当然就属于流动资金范畴；如果价值是逐步收回的，那它就属于固定资金范畴。对于跟房产相连的地产，它的价值是随房屋的出租，一部分一部分转移而收回的，这部分土地属于固定资金。

4. 出租的住宅具有流通和消费二重性，是流通过程与消费过程的统一。住宅是流通中消费，又是在消费中流通，流通同时是消费，消费同时就是流通。住宅对出租者来说是商品，对承租者来说不是商品而是消费品。承租者不断消耗着住宅的使用价值，出租者不断实现着住宅的价值。

总之，房地产经济具有明显的、多元的二重性特征。深入分析这些特征，不仅可以进一步研究房地产的地位和作用，而且对进一步研究房地产经济的发展规律及其相互关系，促进房地产经济的发展，都是极为重要的。

三、从城市土地经济学到房地产经济学的产生和发展

土地是人们赖以生存的基础，一方面它作为自然资源被人们加以利用，另一方面它给人们从事各项活动提供一定的

空间场所。由于土地是稀缺的、固定的、不可再生的资源，因而它给人类提供的自然资源消费和空间活动场所，总是有限的。所以，土地问题就引起经济学家们的极大关注。

如资产阶级古典经济学的创始人威廉·配第，就把土地和劳动并列为创造物质财富的两大基本要素。他关于“土地为财富之母，而劳动则为财富之父”的名言，很受马克思的称赞。继配第之后，亚当·斯密和大卫·李嘉图更为重视土地问题的研究，研究的目的有两个：一是要阐明资本主义的农业土地关系；二是要通过地租理论揭示地主阶级的实质。他们以维护资产阶级利益出发，探索如何防止地主阶级利用土地问题阻碍资本积累和国民财富的增长，从而研究农业土地问题。

马克思基本上循着古典经济学派开辟的这条研究道路，科学地揭示了资本主义生产关系在农业领域的表现实质。这时马克思也预见到城市土地问题的重要性。马克思指出：大工业把土地作为地基来使用，就可以充分利用土地地基之上的空间集中巨大的生产设施。强调“空间是一切生产和一切人类活动所需要的要素。……对建筑地段的需求，会提高土地作为空间和地基的价值。”（《资本论》第3卷第872页）。这就揭示了城市土地利用的实质关系。

随着社会经济的发展，城市在社会经济发展中的地位日益重要。与此同时，世界人口一直在迅猛增长。在马克思生活时代的1850年，世界人口才10亿，过了80年增加到20亿，再过30年增加到30亿，再过14年进到40亿。人口增长流向有两个特点：一是人口大量流向经济发达区域内；二是人口城市化。从而城市土地和住房问题就突出摆在人们面前。

由于城市人口的增长速度远远大于城市土地和住宅增长速度，诸如城市土地有限，住房拥挤、街道狭窄等“城市病”产生了，并且成为面临的一个严重的社会问题。迫使人们不得不探求城市土地的合理使用以及加快住宅建设等问题。

1924年，R·M·赫德发表了《城市土地价值理论》一文；1928年道苦和辛曼合著《城市土地经济学》一书出版，对土地经济开始系统研究。但这一时期的研究主要是探讨城市土地的合理利用问题，而对城市土地利用的经济关系却不够注意。

1940年伊利和威尔文合著《土地经济学》一书问世，给城市土地经济学的研究以新的启示。随着第二次世界大战的结束，大批军人和破产农民涌进城市，形成了对住房需求急剧增加，已经成为一个非解决不可的社会问题，当时英国政府就成立了专门的委员会来解决这个问题。因此，关于城市土地及其附属物住房的生产、交换等的研究就提到日程上来了。1949年，R·U·瑞特克勒夫出版了很有影响的重要著作《城市土地经济学》，使这门学科的城市经济学从一般土地经济学中独立出来，形成了较为完整的体系，这种体系一直被西方的城市土地经济学沿用至今。

在我国，早在20年代初期就成立了“地政研究会”，研究的内容有很大一部分是城市土地经济问题。解放后，我们对于城市土地经济问题的认识经历了一条曲折的道路，曾有一段时间不重视对土地问题的研究。党的十一届三中全会后，随着经济体制改革的深入进行，逐渐认识到城市土地的经济属性。1984年六届人大二次会议明确提出了要开征土地