



朱金中 主编
魏云超 主审

城镇房地产 开发经营

中国科学技术大学出版社

内 容 简 介

本书系统论述了社会主义市场经济条件下,城镇建设中地价、地租、地权、房地产开发及房地产市场等方面的基本原理;介绍并阐明了关于国有土地使用权划拨、批租、经营,商品房投资、买卖、租赁,房地产估价,房地产金融等方面的主要实务;对房地产管理体制改革的现实、有针对性的研究和探索。宜作有关院校房地产经济类教学、房地产经营管理干部培训的教材,也是房地产估价、投资经营和业务咨询的好参考书。

序

房地产业在现代化建设中具有特殊重要地位。它对经济社会发展影响举足轻重,与居民生活密切相关。“我想有个家”是民众的基本要求,自购住房则为时尚潇洒。据知,世界50名华人富豪中,有21家是靠房地产业发达起来的。近几年的房地产改革,在潮起潮落中深化;房地产经济开拓前进,推动城镇建设屡创辉煌。然而,由于体制转轨矛盾重重,市场机制在探索中发育,也出现了诸如乱设“开发区”圈地浪费,乱降地价争外资,乱压价格售公房,乱用土地使用权,乱炒地皮等不良现象,以致造成国有资产流失,通货膨胀加剧,腐败之风蔓延。因此,房地产业急待在发展中整顿,在整顿中发展。这就要求从理论与实际的结合上,加强房地产科研,揭示房地产经济运行规律,以指导房地产开发经营健康发展。为适应这种形势的需要,上海外贸学院、安徽省委党校和连云港市的有关学者、专家、业务人员,编著了《城镇房地产开发经营》一书,运用马克思主义经济理论,邓小平中国特色社会主义理论,对我国城镇发展中的地价、地租、地权、房地产开发经营、房地产市场等一系列重要的理论与实务问题,作了较为全面的考察论证,这对规范房地产经营行为,建立、健全房地产管理体制,建立房地产理论体系等,都有重要意义。另一方面,由于房地产业

初兴,房地产市场机制尚在培育之中,书中有些论述有待深化、系统,有的思路尚需明晰、完善。这正是房地产战线面临的重要任务。愿社会各界与房地产战线的同志,认真研究房地产经济发展中的新问题,新矛盾,多提新见解,新主意,促进我国房地产经济兴旺发达,科研繁荣昌盛。

马春生

1995年6月30日

马春生:安徽建筑工程学院院长,教授,安徽土木建筑学会副理事长。

目 录

序

第一章 导 论..... (1)

第一节 房地产业在国民经济中的地位和作用..... (2)

一、房地产业在国民经济中的地位 (2)

二、房地产业在国民经济中的作用 (5)

第二节 房地产产权制度..... (7)

一、产权制度及其产生与发展 (8)

二、土地产权制度及其权能 (9)

三、房地产产权制度及其权能..... (15)

第三节 建立新型的社会主义房地产产权制度 (18)

一、我国新型的房地产产权制度正在形成..... (18)

二、我国房地产产权制度的特征及存在问题..... (19)

三、进一步建立和完善我国房地产产权制度..... (21)

第二章 城镇地租和地价 (24)

第一节 社会主义仍然存在地租 (24)

一、社会主义社会仍然存在产生地租的条件..... (24)

二、社会主义社会也有条件从理论上把地租分为级差地租和绝对地租..... (26)

第二节 城镇地租理论 (32)

一、城镇地租的形态..... (32)

二、城镇级差地租量的理论分析和测算..... (40)

三、城镇绝对地租量的理论分析和确定	(46)
第三节 城镇地价理论	(51)
一、城镇地价的实质	(51)
二、城镇地价的类型	(53)
三、城镇地价的变化趋势	(58)
第四节 城镇地租和地价理论的应用	(62)
 第三章 城镇土地批租	(72)
第一节 土地批租的由来	(72)
第二节 土地批租的形式和做法	(76)
一、土地批租的形式	(76)
二、土地批租的体制和程序	(80)
三、土地批租的新做法	(82)
第三节 土地批租的特点	(86)
第四节 土地使用权转让、出租和抵押	(91)
一、国有土地使用权的转让	(91)
二、国有土地使用权的出租	(95)
三、国有土地使用权的抵押	(96)
四、无偿划拨的土地使用权一般不得转让、 出租和抵押	(97)
第五节 鼓励外商投资成片开发经营	(98)
一、鼓励外商投资成片开发经营的提出	(99)
二、鼓励外商投资成片开发经营的好处	(101)
三、外商投资成片开发经营的特点和要求	(102)
四、有关鼓励外商投资成片 开发经营的几个认识问题	(106)

第四章 城镇土地利用规划	(112)
第一节 城镇土地利用及其模式	(112)
一、城镇土地利用、开发的涵义.....	(112)
二、影响城镇土地利用的因素.....	(113)
三、城镇土地利用的模式.....	(114)
第二节 城镇土地利用规划的产生	(119)
一、人类控制城市发展意识的产生.....	(120)
二、城镇土地利用规划的制订要受 主、客条件制约.....	(123)
第三节 城镇土地利用规划必须以城镇 地产市场为导向	(125)
一、以城镇地产为导向,使城镇土地利用规划包含 一个有科学根据的地价门槛.....	(125)
二、以城镇地产市场为导向,优化土地资源配置.....	(128)
第四节 城镇土地有偿使用是实施城镇土地 利用规划的有效手段	(133)
一、借助地租的杠杆作用来诱导土地 使用者节约用地.....	(134)
二、借助级差地租的杠杆作用来诱导土地使用 “当聚者聚,当散者散”.....	(135)
第五节 加强城镇土地利用规划管理是搞好城镇土地 使用权出让的前提条件	(137)
一、加强土地利用总体规划管理.....	(138)
二、加强土地利用分区规划管理.....	(138)
三、加强土地利用详细规划管理.....	(139)
第五章 房地产投资	(143)

第一节 房地产投资概述.....	(143)
一、房地产投资的分类	(143)
二、房地产投资的目标	(144)
三、房地产投资的风险	(146)
第二节 房地产投资项目可行性研究.....	(149)
一、可行性研究概述	(149)
二、可行性研究的内容	(151)
三、项目的财务分析	(153)
四、项目的经济分析	(156)
五、可行性研究报告的编写	(159)
第三节 房地产投资决策.....	(161)
一、房地产投资决策的内容和类型	(161)
二、房地产投资决策的程序	(162)
三、房地产投资决策的方法	(166)
 第六章 房地产开发.....	(174)
第一节 房地产开发概述.....	(174)
一、房地产开发的涵义	(174)
二、房地产开发的方式	(175)
三、房地产开发的程序	(177)
第二节 房地产工程勘察、规划设计和开发建设	(179)
一、房地产工程勘察	(179)
二、房地产规划设计	(180)
三、房地产开发建设	(185)
第三节 房地产开发项目招标与投标.....	(188)
一、施工招标与投标概述	(188)
二、招标与投标的准备	(191)

三、招标与投标的程序	(193)
第四节 房地产再开发及其周期性	(195)
一、房地产再开发的原因	(195)
二、房地产再开发活动周期性的特点	(197)
第五节 房地产业与建筑业	(199)
一、房地产业与建筑业的相互关系	(199)
二、房地产业与建筑业的相互作用	(200)
 第七章 房地产经营	(204)
第一节 房地产经营及其特点	(204)
一、房地产经营的内涵	(204)
二、房地产经营的特点	(205)
第二节 房地产营销策略	(208)
一、商品房的产品策略	(209)
二、商品房的价格策略	(209)
三、商品房的促销策略	(214)
四、商品房的营销渠道策略	(216)
第三节 房地产经营形式	(217)
一、商品房买卖	(217)
二、商品房转让	(223)
三、商品房租赁	(225)
四、商品房售后管理服务	(226)
第四节 房地产经营风险	(228)
一、影响房地产经营风险的因素	(228)
二、回避房地产开发经营风险的办法	(229)
 第八章 房地产价格评估	(232)

第一节 房地产价格评估概述.....	(232)
一、房地产价格评估的涵义	(232)
二、房地产价格评估的指导思想、基本要求和基本原则	(233)
三、房地产价格评估目标及其适用范围	(237)
第二节 地产价格评估的原则、方法与程序	(239)
一、地产价格评估的原则	(239)
二、地产价格评估的方法	(240)
三、地产价格评估的程序	(247)
第三节 房地产价格的构成和评估方法.....	(250)
一、房地产价格的特点和构成	(250)
二、房屋折旧率计算	(252)
三、房地产价格评估方法	(255)
四、房地产试算价格调整	(258)
第四节 房地产价格评估的程序.....	(259)
一、评估的申请与受理	(259)
二、受理的程序和原则	(260)
三、评估前的准备	(260)
四、现场查勘	(261)
五、资料的综合与分析	(262)
第五节 房地产价格评估的管理.....	(265)
一、房地产价格评估管理的特点、目标和任务.....	(265)
二、房地产价格评估管理的基本原则	(266)
三、房地产价格评估管理的基本内容	(267)
四、房地产价格评估管理的基本方法与措施	(269)
第九章 房地产市场.....	(271)

第一节 房地产市场的结构和运作程序.....	(271)
一、房地产市场的内涵	(271)
二、房地产市场的结构	(271)
三、房地产市场的运作程序	(276)
第二节 房地产市场交易对象的特性.....	(278)
一、房地产的物理特性	(278)
二、房地产的商业特性	(279)
三、房地产的制度特性	(281)
第三节 房地产市场的运行机制及其功能.....	(282)
一、房地产市场的运行机制	(282)
二、房地产市场的功能	(285)
第四节 房地产市场管理体制和服务机构.....	(289)
一、建立房地产市场管理体制和服务机构	
的必要性	(289)
二、建立统一的房地产市场管理体制	(291)
三、建立统一的房地产市场服务机构	(292)
第五节 培育和完善房地产市场.....	(294)
一、加强对国有土地出让的计划、规划管理，	
严格控制土地供应总量	(294)
二、深化土地使用制度改革，让隐形地产市场	
变为显形地产市场	(297)
三、调整房地产开发结构，确保重点.....	(301)
四、加快培养房地产专业人才，完善房地产市场	
结构体系，充分发挥房地产市场的整体功能.....	(302)
五、建立和完善房地产法律、法规体系，规范	
房地产市场行为，制止炒卖房地产.....	(304)
六、加强对外商投资房地产的管理	(305)

第十章 房地产金融	(307)
第一节 房地产金融及其产生的必然性.....	(307)
一、房地产金融是从事房地产开发经营的需要	(307)
二、房地产金融是解决居民买房难的需要	(308)
三、房地产金融是金融事业发展的需要	(310)
第二节 房地产金融的功能及其组织机构.....	(312)
一、房地产金融的功能	(312)
二、房地产金融的组织机构	(314)
第三节 房地产开发经营的融资形式.....	(323)
一、房地产储蓄	(323)
二、房地产证券融资工具	(324)
第四节 发展和完善房地产金融市场.....	(328)
一、发展房地产金融组织机构,逐步形成较完善的 房地产金融市场网络	(329)
二、发展一级房地产金融市场,培育二级 房地产金融市场	(330)
三、建立严格的房地产金融市场管理体制	(331)
附 录	(334)
附录 1 城市房地产开发管理暂行办法	(334)
附录 2 合肥市国有土地使用权转让、出租、抵押实施细则	(343)
附录 3 深圳经济特区住宅区物业管理条例	(349)
附录 4 中华人民共和国城市房地产管理法	(360)
附录 5 北京市房地产交易相关税费一览表	(373)
附录 6 上海市房地产开发、经营、管理有关税费一览表	(376)
附录 7 广州市房地产开发经营有关税费一览表	(380)
后记	(382)

第一章 导 论

房地产是土地财产和房屋财产的总称。地产是指土地(含水面、海域)及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等;房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。房地产有狭义和广义之分,狭义的房地产仅指土地和地上永久性建筑物;广义的房地产则包括所有的土地财产和房屋财产,即土地、地上永久性建筑物、基础设施,以及诸如水、矿藏和森林等自然资源。

房地产经济活动实际上是地产与房产所有权在经济上的实现所构成的统一的经济运动。在这一经济运动过程中,地产经济运动是整个房地产经济运动中的一个最重要的因素,它是整个房地产业诸活动因素中能够引起结构总体变化的因素,是房地产业赖以存在和发展的基础。

房地产业作为国民经济中一个大的产业,是包括投资开发、经营、管理和服务等众多行业的综合性产业。而房地产开发经营则是房地产业当中最主要的产业。

房地产业与建筑业既有紧密联系,又有明显区别。二者的联系在于:它们发挥作用的对象都是不动产——土地财产和房屋财产;因此,在日常经济活动中,房地产业和建筑业作为建设一方和施工一方,形成非常密切的合作关系。二者的区别在于:房地产业兼有生产、经营和管理服务三重性质,它是介于第二产业、第三产业之间的以第三产业为主的行业,而建筑业则是一个

单纯的物质生产部门,属于第二产业。

房地产业在我国刚刚兴起,却已红火得很。它在我国国民经济中地位和作用如何,前途怎样,我国应建立一种什么样的房地产产权制度,房地产业如何开发经营,等等,这不仅是广大房地产开发经营者迫切需要了解的问题,也是广大房地产消费者非常关心的问题。本章作为导论,对此作些概括的考察。

第一节 房地产业在国民经济中的 地位和作用

房地产业是国民经济中一个特殊的产业部门。它既是一个把地产与房产结合于一体的经营不动产的产业部门,又是一个经营房地产产权权利,涉及诸多法律法规的产业部门;它横跨生产、流通和消费领域,在国民经济中起着多方面的重要作用。

一、房地产业在国民经济中的地位

(一)房地产业是国民经济中的先导性产业

房地产在开发、经营和消费过程中,需要大量的资金和物资,联系着一大批相关的产业,因而它的发展,能够促进和带动相关产业发展,起着先导作用。国外有人用数理统计方法计算出房地产业与相关产业增长的产值乘数区间为 $1.5-2$,即房地产的产值每增加1个单位,各相关产业累计可增加产值 $1.5-2$ 个单位。日本1983年房地产业的销售额为214,000亿日元,对其它产业的直接波及效果为160,000亿日元(生产额)。

1. 能促进建筑业的繁荣。房地产业和建筑业相辅相成,在房地产开发建设过程中是发包和承包的关系。房地产业的发展,势必促进和带动建筑业的发展和繁荣,这是不言而喻的。

2. 能促进和带动建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业

和冶金、化工、仪表、森林等产业的发展。房地产开发建设中所需要的建筑材料共计 23 大类,1858 个品种,涉及建材、冶金等 50 个生产部门的产品。原苏联建筑业每年要消耗 15% 的工业产品、20% 的钢材、30% 的木材、80—90% 的建材和大量的燃料动力资源。日本建筑业营业额中新创造的价值为 40% 左右,其余的 60% 左右是向其它行业购器材和取得服务的费用。我国房屋建筑成本中 70% 是材料消耗,每年耗用钢材总量的 25%,木材的 40%,水泥的 70%,玻璃的 70%,塑料制品的 25%,运输量的 8%。

3. 能促进金融业的发展。房地产业同金融业的发展有双向强相关关系。房地产开发需要金融业提供巨额的长期投资和短期融资,而金融业的大量存款也亟需房地产开发予以消化吸收,并从土地级差增益中分享利润。金融资本与房地产业资本的相互渗透是当今世界各国经济发展的一般趋势。房地产投资不仅数量大,是金融业的最大客户,而且与其它领域的投资相比,经济回报率高,是一个有吸引力的领域。不动产的信托、抵押贷款已成了现代信用制度的基础,也是最安全可靠的投资。香港地区 1985 年银行贷款总额中,有 30.4% 是建造及房地产发展贷款和购买楼房贷款。

(二)房地产业是国民经济的一项基础产业

房地产不仅是社会生产的基础要素,也是社会生活的基本要素。它是整个社会财富的重要构成部分,对国家的经济活动具有稳定的和长远的影响。所以我们说,房地产业是国民经济中的基础产业。据我国建设部对全国 455 个城市(北京市未报)的统计,1991 年城市建设用地共 12506.5 平方公里。城市用地结构为:居住用地占 34.13%,公共设施用地占 9.13%,工业用地占 25.44%,仓储用地占 6.39%,对外交通用地占 6.25%,道路广

场用地占 5.82%，市政公用设施用地占 2.8%，绿地占 5.92%，特殊用地占 4.55%。我国 1979—1992 年，城镇住宅建设累计投资 4,111 亿元，新建住宅 17.8 亿平方米，新建 5 万平方米以上的住宅小区 4,000 多个。其中 1986—1992 年，新建城市住宅 9.5 亿平方米，投资达 2,898 亿元；通过房地产综合开发完成的商品房投资 2,100 亿元，平均每年施工商品房面积 1 亿平方米以上；1993 年 1—6 月完成开发投资 274 亿元，施工面积 1.4 亿平方米，竣工商品房 851 万平方米。这种巨大的资产每年还在以 5—10% 的速度增长。预计到 2000 年，我国城镇平均每年新建住宅将达 1.5—1.8 亿平方米，每年投资约 400 亿元。此外，在我国的城镇房屋中约有一半是非住宅用房，它们成了各行各业固定资产的重要构成部分。在国民经济投资中，我国房地产投资所占的比重还比较低，但在美国和日本，房地产投资所占的比重，1974 年就分别高达 23.6% 和 20.9%。这就清楚地说明，房地产业是国民经济中的基础产业。

(三) 房地产业是国民经济中的支柱产业

据统计，到 1992 年底，全国共有从事房地产开发建设和经营的企业 12,400 多家，其中“三资”开发企业近 2,000 家；房地产从业人员达 240 万人，房地产交易所、市场以及中介机构已超过 4,000 家，仅建设银行就设有房地产信贷部 1,269 个。据预测，到 2000 年，上海的房地产开发和经营性企业（包括项目性公司）将发展到近千家，其中大中型骨干开发企业有上百家，行业职工总数将达到 5 万人左右，注册资本将突破 80 亿元，资金运营规模将超过 400 亿元，具有年完成开发工作量 80 亿元，年施工面积 1,000 万平方米，年提供竣工屋宇面积 400 万平方米的营运能力，届时企业向政府缴纳的利税总额全年可超过 10 亿元。

房地产业是一个高附加值产业。以日本为例,1983年房地产业的附加值(净产值+固定资产折旧费)额达78000亿日元,占国民生产总值的3%;1985年房地产业的净产值占国内总净产值的8%,高于建筑业的7%、运输业的2%、金融保险业的5.6%;房地产业的销售额在各产业销售总额中所占的比重,1960年为0.2%,1965年为0.5%,1984年为2%,超过了钢铁工业的1.7%。据调查,我国福建省内资房地产开发公司的利润率至少15%,高的可达30%以上;外资房地产开发公司,年投资利润率一般可达50%—60%。经济发达国家和地区,房地产经营的收入一般可占政府财政收入的10%—40%。这就清楚地说明,房地产业是国民经济中的一大支柱产业。

(四)房地产业是人类社会的环保产业

城市是一个生态经济系统,这一系统是由城市生态系统和城市经济系统构成的。城市土地利用的一个重要目标就是要保护和优化生态环境,提高生态效益。而生态环境的好坏和效益的高低,在很大程度上要受房地产业发展的规模、布局、结构和水平的制约。比如,在布局上,功能分区是否合理,在结构上,绿地在城市用地中的占的比重是否确当,在水平上,有关房地产的环保设施是否完善等,都会直接或间接地影响生态环境质量的高低。房地产又是一种不动产,使用寿命长,不易调整 and 改变。房地产业在发展过程中如能自觉按照生态规律要求办事,就能不断优化生态环境,提高生态效益,促进国民经济发展和人们生活质量的改善。所以我们说,房地产业还是人类社会的一大环保产业。

总之,房地产业在整个国民经济中具有十分重要的地位。

二、房地产业在国民经济中的作用

第一,房地产业是国家财政收入的重要来源。早在50年代,