

全国经济专业技术资格考试指定用书

房地产经济

专业知识与实务

(初级) 1996 年版



建设部人事教育劳动司 组织编写
人事部人事考试中心

(京)新登字 158 号

内 容 简 介

本书是全国经济专业技术资格考试指定用书,旨在使考生全面了解和掌握房地产经济专业知识与技能,提高广大房地产经济专业人员的业务素质与应试能力。

本书按房地产经济专业考试大纲要求编写,内容包括:房地产经济概论、城市土地使用制度、房地产开发、房地产经营、房地产市场与价格、房屋修缮管理、房地产产权产籍管理、房地产金融、房地产法律等。

本书是房地产经济专业技术资格考试的必备参考书,适于广大考生自学,也可作为各种房地产经济专业的培训班教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务:初级/建设部人事教育劳动司,人事部人事考试中心组织编写. —2 版. —北京:清华大学出版社,1996. 3

本书为全国经济专业技术资格考试指定用书

ISBN 7-302-02131-7

I. 房… II. ①建… ②人… III. ①房地产经济学②房地产业-专业技术等级标准-资格考核-教材 IV. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 03651 号

全国经济专业技术资格考试指定用书

房地产经济专业知识与实务(初级)1996 年版

建设部人事教育劳动司、房地产业司 组织编写
人事部人事考试中心

清华大学出版社出版

(北京 清华园)

北京市海淀区清华园印刷厂印刷

开本:787×1092 1/32 印张:9.125 字数:195.4 千字

1996 年 3 月第 1 版 1996 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 7-302-02131-7/F·123

印数:00001—12000 定价:13.00 元

前 言

根据人事部颁布的《经济专业技术资格考试暂行规定》，1996年全国经济专业技术资格考试即将在1996年10月20日举行。为促进广大经济专业人员学习专业知识，提高业务素质和应考能力，并使命题工作有所遵循，在去年指定用书的基础上，我们会同中国工业经济协会、农业部、国内贸易部、财政部、税务总局、中国人民银行、中国人民保险公司、交通部、铁道部、民航总局、劳动部、邮电部、建设部、旅游局、工商行政管理局和国家计委组织有关专家，根据国家有关制度改革情况，对1995年指定用书分别进行了修订、调整和勘误，并在此基础上重新编辑出版1996年考试指定用书。

现将本套指定用书修订情况说明如下：

一、经济基础和工业、农业、商业、物价、物资、税务、金融、保险、运输、劳动、邮电、房地产、旅游、工商行政管理、建筑专业的中、初级考试用书，根据国家新近颁布的有关法规、条例和政策，对指定用书内容进行了局部或较大幅度的修改和调整。

二、财政专业因1995年重新编写了指定用书，内容不再进行修订，已在1995年版本的基础上再版。

由于1996年经济专业技术资格考试大纲不再出

版,调整、修订内容已反映在指定用书中,请备考考生以本套书内容为准。

在组织修订这套指定用书时,我们力求反映我国改革开放和社会主义市场经济建设的要求。然而我国社会主义市场经济有一个逐步发展、完善的过程,指定用书也可能存在不足之处,我们欢迎广大考生及从事经济工作的各界人士提出批评和指正。

在本套书出版之际,我们谨向参与组织、编写工作的有关部门和专家学者,表示诚挚的谢意!

人事部人事考试中心
1996年1月

全国经济专业技术资格考试
房地产经济专业教材编审委员会

主 任： 王德楼

副主任： 何 征 杨燕敏 匡 平

委 员： 高千里 沈建忠 郑吉荣

许远明 武永祥 赵春山

陶建明 吕凤芝 谷京谊

• III •

编写人员

第一章	房地产经济概论	何 征、张怡朋、赵财福
第二章	城市土地使用制度	高千里
第三章	房地产开发	武永祥、薛 飞
第四章	房地产经营	许远明
第五章	房地产市场与价格	武永祥、王学涵、薛 飞
第六章	房屋修缮管理	沈范荣
第七章	房地产产权产籍管理	高千里
第八章	房地产金融	张贯益、许远明
第九章	房地产法律	邹玉萍

目 录

第一章 房地产经济概论	(1)
第一节 房地产与房地产业.....	(1)
第二节 房地产经济	(10)
第三节 房地产业的形成及其在国民经济中的 地位与作用	(20)
第二章 城市土地使用制度	(29)
第一节 城市土地概述	(29)
第二节 城市土地使用制度	(37)
第三节 我国现行城市土地使用制度的基本内容	(49)
第三章 房地产开发	(59)
第一节 房地产开发概述	(59)
第二节 房地产开发的基本工作	(79)
第四章 房地产经营	(125)
第一节 房地产经营概述.....	(125)
第二节 房地产经营业务.....	(135)
第三节 房地产产业管理.....	(161)
第五章 房地产市场与价格	(170)
第一节 房地产市场概述.....	(170)

第二节	房地产市场管理·····	(178)
第六章	房屋修缮管理·····	(203)
第一节	房屋建筑基本知识·····	(203)
第二节	房屋修缮管理·····	(205)
第三节	房屋完损等级评定·····	(213)
第四节	房屋查勘鉴定·····	(218)
第七章	房地产产权产籍管理·····	(220)
第一节	房地产产权管理·····	(220)
第二节	房地产产籍管理·····	(244)
第八章	房地产金融·····	(252)
第一节	房地产金融及其意义·····	(252)
第二节	房地产金融的经营业务·····	(256)
第三节	住房资金及其筹措方式·····	(263)
第九章	房地产法律·····	(268)
第一节	房地产法概述·····	(268)
第二节	房地产法律制度·····	(271)

第一章 房地产经济概论

第一节 房地产与房地产业

一、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。在物质形态上房产总是与地产联结为一体,房依地建,地为房载,房地不可分离;在经济形态上,房地产的经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性,因此合称为房地产。也就是说,房地产是地产和房产的统一体,是房屋建筑和建筑地块有机组成的整体。

房屋财产和土地财产总是固定在一个地域之内,不能移动,因而又称为不动产。

作为房屋财产和土地财产总称的房地产,不仅属于最基本的生产要素,也是最基本的生活资料。

房屋财产是指从生产过程进入流通过程后,在社会经济活动中发生效用和财产关系的房屋。房屋财产按其使用性质可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。

土地财产是指原属自然资源,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。城镇土地按其使用性质可划分为: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。

(二) 房地产的基本特征

在日常生活中,人们对已经进入消费领域,即已经交付使用的商场、办公楼、酒楼、宾馆、住宅、工厂、学校等建筑物都称之为“房屋”,作为一种财产,亦可称为“房产”。凡是房屋都是固定在土地上的,悬空而不占地的房屋,只能是自然现象中的海市蜃楼,可望而不可及。过去,由于城市土地无偿使用,人们在使用房屋时,往往忽视了同时在使用着土地,这就造成了人们长期以来所形成的错觉,好像房屋和土地可以割裂开来使用,房产和地产是可分的经济实体。造成错觉的原因是,人们只是从直观的角度来看待房地产,把房产视作商品,因为它看得见摸得着,给人以物质享受,而对于踏在脚底下的土地就不那么有此感觉了。然而,正是那埋设在地底下的基础设施,恰恰同展现在人们眼前的房屋一样,凝聚着大量的人类劳动,以致成为这“上层建筑”赖以竖立的坚实基础。所以我们说房产和地产是不可分的,这就是房地产的基本特征。这个基本特征,可通过以下三个方面反映出来。

1. 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。在生产要素中起着主导和决定作用的是劳动者,他们是生产过程的主体。为了满足人们物质生活的需要,必须解决人们生活的四大要素:衣、食、住、行,而住宅正是解决人们居住的基本生活要素之一,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。

从生产资料来看,在生产某种产品时,必须投入包括场地、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。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作为地基承载,否则房屋就生产不出来,更无房产可言,因此,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的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。

2. 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,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,旧区一般都是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,两者价格的差别不仅在于房产本身,而是由于前者是用较大的代价购买了土地的使用权。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。这也说明了房地产是房产和地产在经济形态上的统一体。

3. 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。

二、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,以及由此而成形的房地产市场。”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,相互依赖,形成了一个有机的整体。

房地产业与建筑业之间既有区别,又有联系。说它们之间有区别,是因为建筑业是从事房屋和其他构筑物的建造,以及与之有关的各种设备、装置的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。

(二)房地产业的性质

1. 房地产业是集多种经济活动为一体的综合性产业

目前,我国房地产业实行“一业为主、多种经营”,由“管理型”向“经营型”、由“封闭型”向“开放型”转变。房地产业已经初步形成一个包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。

2. 房地产业是投资高、回报率高、风险大的产业

房地产业由于占用资金多,资金周转慢,随着时间的推移,使投资风险因素增多。如果投资失败,资金不能按期回收,企业就会陷入资金窘迫之中,甚至债息负担沉重,严重影响着企业的生存与发展。特别是近年来随着市场经济的发展,房地产开发公司应运而生,行业竞争加剧,使风险性日渐增大。

3. 房地产业是既有经济管理,又有行政管理的产业部门

过去房管部门的业务范围很窄,主要是直管公房和它的直属企事业单位,侧重是对房地产的行政管理,在经济上是靠政府补贴过日子。而现在房地产业是面向社会、面向行业、面向城市,已经跳出了直管公房的小圈子,业务范围大大扩展了,是国民经济中一个重要的产业部门,已从过去的管理型变为经营管理型,从事商品经济活动。房地产部门不仅能创造社会财富,而且可以为国家提供积累,促进相关产业的发展。

4. 房地产业对国民经济既有敏感性,又有超前性

房地产业作为经营房产、地产和运用巨额资金进行生产、经营活动的“载体”，是经济发展的先导性产业，在国民经济中处于支柱产业的地位。世界上一些商品经济发达国家和地区，房地产业的兴衰被认为是经济繁荣和萧条的晴雨表，其经营收入可占政府财政收入的10%—40%。目前，我国的经济面临着一个新的发展高潮，实践证明，房地产业总是显示出对经济升温的敏感性和超前性。认识这个规律，把握住这个机遇，我们才能够积极主动地加快发展房地产业，把它作为启动经济发展高潮的杠杆，超前于国民经济中其他产业而发展。

（三）房地产业的内部构成

房地产业的内部构成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大体上分为三个环节、六块业务和四项基础工作。

1. 房地产业的三个环节

（1）生产环节：即通过对自然状态的土地投入人类劳动，进行房屋和城市基础设施建设，获得劳动产品的过程。

（2）流通环节：即房地产的劳动产品进入市场，进行交易活动，实现其使用价值和价值的过程。

（3）消费环节：房地产的劳动产品，经过流通环节的市场交易活动，转给使用者，从而进入了消费环节。

2. 房地产业的六块业务

（1）生产环节的业务

①房地产综合开发：这是一种社会化大生产的新型建设模式。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。

②国家、企业、个人投资建房：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、社会和行业等方面的管理。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。

(2)流通环节的业务

①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，即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。

②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。房地产市场管理，就是政府用行政、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。

(3)消费环节的业务

①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。由于房地产是一个种高价值的、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。

②房屋维修服务: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。

3. 房地产业的四项基础性工作

(1) 房地产立法

房地产是重要的生产资料和基本的生活资料,是企业或个人的一项重大财产。为了保障房地产所有人、经营人、使用人的合法权益,维护社会生活和经济生活的正常秩序,必须加强法制建设,使房地产生产、流通、消费环节中的各项经济活动和管理工作有法可依。在目前的民事案件中,房地产纠纷案的数量占第二位。因此不仅要加强立法工作,而且要加强执法工作。除了依靠司法部门执法以外,还应建立健全仲裁调解制度。

(2) 房地产金融

房地产金融就是通过多种科学方法和手段,向社会筹措资金,融通和支持房地产生产、流通、消费环节中对资金的合理需要。由于房地产的资金融通数额大、资金运动周期长、所以要开办低息贷款、抵押贷款以及信托等特殊金融业务。因而一方面要积极依靠现有的各种金融机构的支持和参与;另一方面也要建立能够适应房地产金融业务特点的房地产专业金融机构。

(3) 人才培养