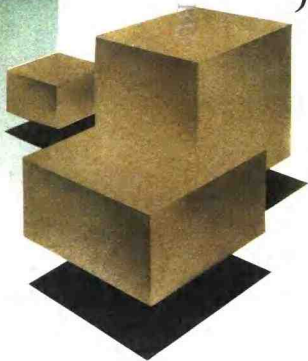




发展与改革丛书

中国城市不动产 市场与价格

ZHONGGUO CHENGSHI
DONGCHANSHI
CHANGYU JIAGE



金南浩 著 黑龙江教育出版社

fazhanyu

9.23

edu

(黑) 新登字第 5 号

中国城市不动产市场与价格

金南浩 著

责任编辑：张佳莉

封面设计：孙少江

责任校对：曾一丹

黑龙江教育出版社出版（哈尔滨市道里区九站街1号）

黑龙江新华印刷厂印刷 黑龙江省新华书店发行

开本850×1168毫米1/32·印张5.875·插页2·字数137千

1993年8月第1版 1993年8月第1次印刷

印数：1—1000

ISBN 7-5316-1925-3/F·81 定价：3.90元

《发展与改革丛书》

总 序

发展，是现时代的主题。一个社会，生产力越不发达，经济文化越落后，她解决社会问题的可选择性则越小；反之，生产力越发达，经济文化水平越高，她解决社会问题的可选择性越大。人类的出路，在于发展。当今，世界各国，尤其是社会主义国家，要发展，就必须进行改革。所以，我们这一套丛书命名为《发展与改革》。

积中华人民共和国40年之经验，我们得出一个最重要的结论：建设有中国特色的社会主义。这是富国富民的唯一正确道路。欧美的资本主义模式，在中国没有存在的客观基础；照搬前苏联的社会主义体制，也是此路不通。我们经过三十多年的痛苦摸索，终于找到了这条光明大道。建设有中国特色的社会主义大厦，有两块基石，即：社会主义初级阶段论和社会主义市场经济论。离开了这“两论”，也就没有中国特色了。为了达到建设有中国特色的社会主义目标，我们必须坚定不移地执行中共十一届三中全会以来形成的“一个中心、两个基本点”的基本路线，始终不渝地坚持以社会主义经济建设为中心，在劳动生产率和生活水平方面持续提高，逐步赶上发达国家。这样我们才能立于不败之地。为了解放生产力，我们必须坚持改革、开放。我们的改革，是社会主义制度的自我完善，当然要坚持四项基本原则，保证改革、开放沿着社会主义方向前进。

大方向、大原则确定了，但是，怎样达到既定的目标，有许多艰难的工作要做。例如，怎样实现国民经济持续、稳定、协调的发展？怎样把发展速度与优化结构、提高效率一致起来？在改革方面，最大的难点在于找到实现“社会主义市场经济”这个最终目标的途径、形式、步骤、方法。不少学者和企业家都指出了“承包制”不可避免带来短期行为、负盈难负亏等副作用，但是，又不可能一下子都变成股份制、合作制。那么，在承包制与股份制、合作制之间怎样找到一种过渡形式呢？诸如此类的有关发展与改革的重大问题，有待大家去苦心探索，深入研究。

出于历史责任感，我们龙江学派的一些学者高兴地接受了黑龙江教育出版社的委托，计划在三五年内编辑出版一套《发展与改革》丛书。这一套丛书不是代圣贤立言，或者注解现行政策，也不是单纯介绍外国的学术思潮，而是立足于本国，探讨发展与改革中的新课题，为中华民族的复兴略尽绵薄之力。

我曾经同黑龙江教育出版社张文达社长有一段对话：

我说：要不拘一格出好书，题材不拘一格，观点和文风也不拘一格，唯新唯好。

张社长答：我社要不惜赔钱出好书！

在今日一片赚钱声中，我们听到这种支持学术事业的声音，是多么惊奇，又多么兴奋啊！不少乡镇企业超过国营大企业，同样，小出版社也可以干出大事业，只要有这种为发展学术事业不惜赔钱出好书的方针。

人类学家麦克斯·格拉克曼曾经说过：“科学是一门学问，它能使这一代的傻瓜超越上一代的天才。”本丛书的作者似乎比傻瓜还高明一点，我们为什么不能超越上一代的天才呢？

熊映梧

1992年1月于冰城

目 录

前言	1
英国的不动产研究	2
美国的不动产研究	4
台湾的不动产研究	6
南朝鲜的不动产研究	7
日本的不动产研究	8
不动产商品论	14
不动产和不动产业	14
不动产商品化	23
经济体制改革与不动产商品化	31
不动产市场论	43
不动产市场及其结构	43
不动产市场的规范化及其市场主体	52
不动产需求	55
不动产供给	68
不动产市场的供需均衡	73
不动产市场的“景气”周期	81
住宅市场分析	85
住宅消费的非同步化及其过程	96
不动产价格论	100
不动产经济价值 I：租金	100

不动产经济价值Ⅱ：地价	118
不动产经济价值Ⅲ：资产价格	137
不动产风险价格	149
不动产金融及其价格	157
不动产价格与经济运行	165
结束语	171
不动产开发及其过程	172
不动产资源配置：市场和计划	175
不动产市场主体及其行为准则	176
不动产开发：新加坡“模式”对我们的启示	178

前 言

当今世界面临着严峻挑战——知识文明的挑战。知识文明得以发育的土壤是工业文明，然而知识文明的出现也给现有的工业文明带来了阵痛。这种阵痛既表现为产业结构、就业结构、技术结构的剧变，也表现为经济增长率的迟缓和通货的膨胀。尽管如此，问题和解决问题的方法总是同时产生的。旧的问题解决了，新的问题又出现，新的问题再以某种新的形式得到解决。

人类在乘胜前进。虽然在每一个时期、每一个阶段都有诸多问题在困扰和制约着经济的增长和社会的发展，但这些问题都可以在经济、社会的发展过程中逐步得到解决。它们是时而出现时而消失，随经济、社会的发展而交替出现和消失的“一般性经济问题”。

真正的困惑在于“特殊的经济问题”。何以“特殊”而云？因为它们（指特殊的经济问题）与经济、社会的发展逆向而行。在通常情况下，文明的发展不是使其缓解，而是使其激化。这就是作为本书研究对象的不动产问题。

国民收入的增加可以是经济增长的结果，也可以是经济增长的条件。工业文明的演进史表明，人均 GNP 达到一定的“阈值”，增长就有加速的趋势。但是，GNP 水平（不论是 GNP 总额还是人均 GNP 额）的提高，绝不会使人类赖以生存的土地增加。事实上，文明的推进（以人均 GNP 水平的提高为主要标志）已经或正在造成生态环境的恶化和有效生存地带的减少。土地上的建

筑物——住宅状况则不尽雷同。收入提高,住宅档次也同时提高。茅草房变成砖瓦房,平房变成楼房。然而,高楼林立的现代文明反而使多数人的“住宅难”显得比以往任何时候都更为醒目。东京的商业街地价高达一万万日元/m²,汉城的繁华街地价也在二万万韩元/m²之上,而其地价还在不断见涨。与惊人的地价、房价相比,鼓起来的“钱袋”仅只是“杯水车薪”!

毋庸置疑,世界面临着共同的课题。无论是发达国家,还是发展中国家(除了少数几个国家而外)都在为棘手的不动产问题而苦恼。为此,人类理智足足思索了一个世纪。“不动产经济学”在各国的纷纷兴起,正是这种理智的结晶。如今,不动产经济学作为一门独立的学科,普遍为高等学府、研究机关和政府部门所接受。可以毫不夸张地说,在我们赖以生存的这个地球上,从东部到西部,从南部到北部,已经兴起了实实在在的不动产研究热。

英国的不动产研究

英国的不动产研究以大学为中心。目前已有 21 所大学分别设置了不动产学科。其中,具有代表性的大学是 Cambridge (剑桥) 大学,和 Reading 大学。

Cambridge 大学的不动产学科组建于 1909 年。与其它学科不同,该学科属于一门完全独立的学科。教学、研究自不必说,行政事务也不归学部教授会管理。英国大学所有学科都归相应的学部管理,唯独不动产学科是例外。不动产学科的学科教授会可以完全自主地决定学科的一切事务。考试制度也别有特色,除了笔试而外还要通过严格的口试关。学位分为学士、硕士、博士三等级,凡能“过关斩将”获得诸等级学位者被视为天赋的佼佼者。

Reading 大学的不动产学教育由完全独立的不动产管理大学

表1 Cambridge 大学不动产学科研究课程及科目

基础领域			应用领域							不动产学原理	
不动产经济论	不动产法论	不动产技术论	不动产评价论	不动产权利分析论	不动产经济论	不动产政策论	不动产开发论	不动产管理论	不动产立宪论		不动产金融论
经济学原理, 英国经济史, 城市经济学, 发展中国家农业经济, 发达国家农业经济, 土地价格原理	土地法	比较土地保有农业及林业机构			住宅及居住政策, 现代英国政策的实践和原则	住宅及居住政策, 现代英国政策的实践和原则	土地开发, 社会土地利用, 自然资源开发				统计及统计分析

资料来自李源俊:《不动产学原理》(汉城:博英社1985年版)

进行。这所不动产管理大学始建于1919年,原属伦敦大学的专门大学,后来转移到Reading大学门下,成为独立大学。鉴于全国性的“不动产学热”,不动产管理大学设立了通信讲座制度(类似我国的函授制度)。通信讲座制学生与在校学生可以自由转换*,享受同等待遇。考试除了严格的笔试、口试而外,还要通过周密布置的实技考核关。Reading大学不动产管理大学的研究课程及科目如下4页表。

英国的不动产学研究历时近一个世纪,培育了众多的不动产问题专家和学者。这些专家、学者活跃于不动产开发、利用领域,为英国不动产政策的实施提供了有效咨询。当然,社会对他们做出的贡献也给予了优厚的补偿。由于这个原因,不动产业一直是年轻一代向往的职业。

* 只要愿意,通信讲座制学生可转为在校学生,同样,在校学生也可以转为通信讲座制学生。

表 2 Reading 大学不动产管理大学研究课程及科目

基础领域			应用基础领域							应用	
不动产经济学	不动产法论	不动产技术论	不动产评价论	不动产权利分析论	不动产经营论	不动产政策论	不动产开发论	不动产管理论	不动产选定论	不动产金融论	不动产学原理
管理经济学, 土地经济学, 经济分析, 经济入门, 农村土地使用学, 经济学的侧面 (经济学及金融)	法律, 有关计划及补偿的法律	设计方法及建筑物检查 (建筑物保险及管理)	农村土地评价, 农村产业, 农村研究, 要素统计及评价	理论与实务	运用研究, 农村及村落计划, 农村土地使用计划, 城市及农村计划法, 城市及农村计划应用	管理计划, 企业划分, 管理研究, 地理空闲土地利用 (建筑物保修及管理)	金融经济学, 会计学侧面, 维持工艺学, 通讯与服务, 要素统计及评价				

资料均来自李源俊, 《不动产学原理》(汉城: 博英社 1985 年版)

美国的不动产研究

美国大学的不动产学侧重于应用研究, 其学位分为准学士、学士、硕士、博士。近十年来, 附设不动产学科的大学数目有了迅猛增加。1981—1991年期间, 设有不动产学科的大学由 240 所增加到 530 所, 相当于每年增加 30 所*。此类大学大多集中在东海岸及西海岸大城市区域, 反映了不动产研究与不动产城市集中之间的内在联系。

* 美国大学共 2 250 所, 按目前 530 所计算, 设有不动产学科的大学约占大学总数的 24%。

美国大学的“不动产学科扩张运动”要比英国活跃得多。通信讲座制及短期成人教育制已被广为普及。全国有通信讲座制大学33所，其中首当其冲的是著名的 California（加利福尼亚）大学。这些大学分工合作，各自讲授指定领域，其授课内容和质量丝毫不亚于正规大学。

美国大学的不动产学科领域及科目如图 I 所示：



图 I

值得注意的是，美国的不动产学研究特别重视“产学结合”（即所谓：学商结合）。人所共知的“全美国不动产士协会”（NAR），就是著名的“产学结合体”之一。NAR 为综合性协会，下设若干分支协会：

- (1) 全美国不动产鉴定评价士协会（AIREA）
- (2) 美国不动产商谈士协会（ASREC）
- (3) 不动产管理士协会（IREM）

- (4) 妇人协议会 (Women's Council)
- (5) 全美国不动产中介士协会 (NIREB)
- (6) 不动产证券 (Syndication) 协会
- (7) 工业用不动产 Realtor 协会 (SIR)
- (8) 全美农场土地中介士协会 (NIFLB)

.....

除 NAR 之外，还有许多专业性协会，如不动产权力分析协会，住宅建造协会、公寓协会、土地银行协会，等等。诸多协会均有一个共同的特点——产学结合。研究不动产问题的专家、学者几乎都是各类协会的咨询顾问——负责协会成员的业务知识训练和资格考试；“慷慨解囊”，则是各类不动产协会及其成员义不容辞的“份内事”。

侧重应用研究、通信讲座、产学结合，构成美国不动产研究的三大特色。最后，还有必要指出广为普及的“不动产学电影”使得不动产教育家喻户晓，跨入名符其实的“大众化时代”。

台湾的不动产研究

台湾的不动产研究始于 1949 年，以国立中興大学、国立台湾大学和国立政治大学为主要研究机构。从研究科目看，除土地经济学、土地测量学、土地行政、土地政策、土地评价、土地税、土地金融、区域计划而外，特别强调中国土地制度史、土地法、不动产登记、不动产所有、地权平均化理论等。由此可以看出，台湾的不动产研究具有浓厚的政策色彩。事实也是如此。自土地改革以来，台湾一直实施“耕者有其田”、“平均地权”等土地制度和政策，较为成功地缓解了土地供求问题。自然，土地问题的解

决为台湾经济的振兴起到了不可估量的推动作用。

南朝鲜的不动产研究

自70年代起,南朝鲜兴起了“不动产研究热”。这一时期正是南朝鲜“政府主导型工业化”初露锋芒的时期。随着工业化的突飞猛进,出现了规模庞大的不动产(关联)企业,同时也出现了一系列深刻的社会、经济问题。由于这个原因,南朝鲜的不动产研究在不到20年的时间里有了迅猛的发展。迄今为止,全国有30余所大学和研究部门设置了不动产教育或研究机构。其中,建国大学行政大学院(研究生院)曾以不动产研究而闻名东洋。1972

表3 建国大学行政大学院最高不动产管理者课程设置

1.不动产管理基础理论(Ⅰ)	18.不动产周期循环论(Ⅰ)
2.不动产管理基础理论(Ⅱ)	19.不动产周期循环论(Ⅱ)
3.土地政策论	20.不动产管理论
4.住宅政策论	21.不动产商法(企业法)
5.不动产鉴定评价理论(Ⅰ)	22.住宅建设促进法
6.不动产鉴定评价理论(Ⅱ)	23.森林及农地法
7.不动产私法(Ⅰ)	24.住宅出租保护法
8.不动产私法(Ⅱ)	25.地政学特讲
9.不动产私法(Ⅲ)	26.不动产中介论
10.不动产公法(Ⅰ)	27.不动产中介合同
11.不动产公法(Ⅱ)	28.不动产中介实务
12.不动产公法(Ⅲ)	29.不动产中介伦理
13.不动产犯罪与预防策	30.不动产所得税
14.国土及区域开发论	31.不动产地方税
15.不动产登记论	32.不动产管理综合研究
16.城市计划论	33.不动产学术海外研修
17.不动产金融论	

年，这个大学院以在职不动产经理人员为对象，开设了“最高不动产管理者课程”。从其课程设置安排中，可以窥见南朝鲜不动产研究的若干特点。

表3说明，南朝鲜的不动产研究有以下特点：(1)应用研究优先；除了几门基础理论课程(以诸多实例剖析为基础)而外，其余都是应用性极强的课程，没有空对空的“不动产哲学”；(2)法意识浓厚：所列33门科目中，近三分之一是有关不动产方面的公法、私法及商法；(3)产学密切结合——“最高不动产管理者大学院”实际上也就是不动产产业界的最高研究院。

日本的不动产研究

日本是不动产最为发达的国家之一。据1982年统计，(狭义的)不动产企业收入高达30兆日元左右，占国民生产总值的10%以上，其比重超过钢铁产业和汽车产业。如果加上公寓、住宅、商业街道等建设业(广义的不动产)收入，则规模更是庞大。

日本又是不动产问题最表面化的国家之一。狭小的居住空间、拥挤的城市交通、巨大的成本压力，以及公益事业、物价、税收等诸多问题，无一不与土地问题(尤其是高地价)连在一起。可以预言，日本经济的前景将在很大程度上取决于能否有效地解决不动产问题。

不动产问题的表面化由不动产教育和研究的严重滞后促成。“置全球性不动产研究热及国民的强烈要求于不顾……，由此造成的严重恶果理应归罪于学会、教育界及政府的怠慢。”*

进入80年代以来，日本国内开始有了全新的转机。政府大力

* 日本大学教授(田中启一，经济学博士研究报告)

支持，学界异常活跃，不动产研究大有后来者居上之势头；

1983年成立“日本不动产学教育问题检讨委员会”，归建设省直接领导；

1984年，500名著名大学教授和500名产业界代表共聚东京，策划组建不动产学科(大学)，政策研究机构及“产学结合”的具体方案和制度。

同年(1984年)成立“日本不动产学会”，决定建立不动产学“国际联盟”——日、韩不动产学会。

* * *

全球性的不动产研究热未曾唤起我们的热情。我们一直以“地大物博”自慰，安然置若。直到改革、开放，巨大的商品经济冲击波才使我们猛醒。我们发现，周边发生的一切，也正是我们自己正在面临或即将面临的迫切课题。

土地资源浪费惊人。我国土地总面积约960万平方公里，可耕地面积约20亿亩，人均耕地面积不足1.7亩。相对于11.6亿众多人口来说，我国实属资源穷国，继续以“地大物博”自慰，将会犯历史性大错误。问题不限于此。更为担忧的是，在现实生活中存在着对稀缺土地资源的浪费和破坏。1957年—1977年间，每年平均减少耕地2200万亩；1977—1981年间，平均每年减少耕地1400万亩。在这些减少的耕地中，国家基本建设每年占地约700万亩，农田基本建设、乡镇企业、农民建房每年约占耕地500万亩；不合理的垦殖、毁林、毁草，使年流失表土50亿吨。

生态环境严重恶化。环境污染、生态恶化，确已达到危机状态。森林覆盖率及人均木材量偏低，每年木材消耗超过木材生长量近1亿立方米，草原退化已有7.7亿亩；沙化土地年均(50年代—70年代)扩展1500平方公里，沙化面积(目前)已达109

万平方公里,占国土面积 11.4%,而其成因 90%应归人为因素;陆地河流湖泊面积日益缩小。自 1954 年以来,长江中下游水系的天然水面约减少 13 000 平方公里。著名的鱼米之乡洞庭湖区处于危机状态,由于长江上游及湘资沅澧四水上游植被的破坏,江河泥沙不断进入湖区,年均淤积量达 1.2 亿立方米;80%的污水未经处理直接排入水域,受污染的耕地近 3 亿亩,农药污染的耕地占全部耕地的 1/7。如此种种,若不有效治理,到 2000 年,畜牧业主产省区可利用的草原单位面积牧草产量将减少 30%;全国 70%的淡水资源将因遭受污染而不能使用,污染耕地增加 6 500 万亩。

人口危机日趋加重。1991 年中国人口已破 11.6 亿大关,1994 年可能达到 12 亿,到 2000 年将超过 13 亿。在这 10 多亿巨大人口总量中,还有几个令人难为的数字:

农村人口占 80%左右,到 2000 年可能达到 10 亿,他们的经济条件、特别是文化素质大大低于城市居民;

老年人口绝对数居世界之首。据测算,1990 年中国 60 岁以上老年人总数将突破 1 亿,2040 年可能达到 3.2 亿,相当于 2025 年所有发达国家老年人口的总和;

中国人收入之低,负担之重,实属世界罕见。发达国家人口开始老化时,其人均国民生产总值在 1 万美元左右,但他们也感到老年福利费用负担过重。中国是在低收入条件下(人均国民生产总值仅 300 美元)进入老年社会的,老年人口负担系数已大大高于世界平均水平;

巨大的就业压力。全国劳动年龄人口在 2020 年将达到 10 亿。2000 年农村 15—59 岁劳动年龄人口约 6.6 亿,潜在失业人口估计超过 3 亿至 3.5 亿。到那时,将出现“一个人的活,三个人争着干”的紧张局面。

“人多难办事”,将成为中国长期的难题。马克思曾经分析过

历史上“人口压迫生产力”的情形。他在《强迫移民》一文中，分析了古希腊、罗马的移民制度，指出：“这两个国家的整个制度都是建立在人口的一定限度上的，超过这个限度，古代文明就有毁灭的危险。”^①这就是说，人多了，当时社会养活不起，故采取强迫移民，以保持这两大文明古国的人口合理限度。像中国这么多的人口，在历史上是从来没有过的，而在中国采取移民政策，又显然是不可能的。10亿多的人口总量，每年1500万左右的人口增量，往往冲销了经济增长带来的财富增量，使我国的人均粮食量及其他人均产品量、人均国民生产总值，长期停留在低水平，甚至有的年份还下降。如果这一根本问题不及时得到解决，诸如“翻两番”、“赶超发达国家”的一切美好期望都很难兑现。

住宅压力与日俱增。尽管住房总投资(住房投资+住房补贴)已达到国力难能承载的程度，但居民的住房需求仍在增加。城市人口的持续增长，使得绝大部分新建住宅由现有人口转移到新增人口。北京、上海等主要大城市的人口(不包括临时人口)每十年以25%的幅度增长，如果再包括非农业人口，则以每十年60—65%的速度增长。*问题不止于此。现有的住房体制也在加重本已沉重的住宅压力。既然住宅是飞来的横财(在现行体制下，住宅对住户来说实际上是一种无偿或近似无偿的恩赐)，何种力量能够抵挡勿需支付能力的住房需求呢!

迫于实践，不动产理论研究终于破土而出，并初步形成一股“热”。不是外部世界的研究热，而是严峻的现实唤起了我们的“热情”。但是，我们还没有体系化的不动产理论。近年来，见之于报刊、杂志的土地有偿使用、住房商品化等方面的观点和主张虽可

^① 转引自《社会主义政治经济学论纲》，第167—168页。

* 《中国城镇住房改革的问题与可供选择的方案》，世界银行亚洲区中国局环境、人力资源和城市发展处。