

FANGDECANJINGJIXUE

主编：谢纯子

房地产经济学

企业管理出版社

FANGDECANJINGJIXUE

(京)新登字 052 号

房地产经济学

谢纯子 主编

企业管理出版社出版

(社址:北京市海淀区紫竹院南路 17 号)

南昌市印刷五厂印刷

850×1168 毫米 32 开 7.75 印张 185 千字

1994 年 5 月第 1 版 1994 年 5 月第 1 次印刷

印数:1000 册

定价:8.00 元

ISBN7-80001-422-3/F·420

内容提要

房地产经济学是以我国房地产业四大产业政策为主线,系统阐述了我国城市土地有偿使用、房屋商品化、综合开发和住房制度改革在房地产经济发展中的作用和意义,揭示了房地产经济发生、发展的客观规律和特点。同时,介绍了国家和房地产管理机构在城市房地产价格、房地产市场、房地产法制和房地产政策等方面予以的调控和指导。是较全面系统地介绍房地产经济学的一本书籍,适合于大专院校房地产专业和从事房地产管理工作的同志学习和参考。

前 言

随着改革和对外开放形势的发展,房地产业已为海内外人士关注。由于社会安定,城市经济繁荣,人民生活水平提高,国家房地产政策的实施,房地产业成为为国家创造财富,解决人们生产、生活重大问题,带动其他产业发展的支柱产业。

《房地产经济学》一书较全面系统地介绍了我国房地产经济产生、发展的历史过程,揭示了房地产经济运行规律和特点,结合我国房地产政策、法律、法规,对房地产业涉及的一些具体问题作了详细的阐述,如城市土地有偿转让、房屋商品价格、房屋维修服务、房地产管理机构职能等方面,并对我国房地产业发展前景和国家对房地产业的宏观调控进行了探讨,是一本可读性、操作性俱强的书籍。

参加本书编著的有谢纯子、尹承国、陆长平、黄建军、吴白明、蒋岩波、邹永军等同志。

在本书编写过程中,得到王小平、胡平生、蔡小艳等同志的大力支持和协助,在此表示感谢。

编者 94.2

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产经济学的建立	(1)
一、房地产经济的商品经济性	(1)
二、房地产经济的产业经济性	(2)
三、房地产经济学体系	(3)
第二节 房地产业在国民经济中的地位和作用	(3)
一、房地产业是国民经济发展的支柱产业	(3)
二、房地产经济与社会条件	(7)
三、房地产业与经济发展	(7)
四、房地产业与城市发展	(8)
五、房地产开发与金融	(8)
六、房地产业与法制	(9)
第三节 房地产的商品属性	(10)
一、房地产的经济属性	(10)
二、房地产的商品属性	(13)
三、房地产商品分类	(14)
四、房地产产品的特殊性	(17)
第四节 我国房地产业的政策措施	(19)
一、土地有偿使用政策	(19)
二、房屋商品化政策	(22)
三、住房制度改革	(23)
四、房地产业综合开发	(26)
第二章 房地产业的内部产业结构	(29)
第一节 房地产业的所有制结构	(29)

一、我国房地产所有制结构·····	(29)
二、我国房地产所有制的主体结构·····	(31)
三、我国房地产所有制结构的其他形式·····	(33)
第二节 房地产业的内部产业结构·····	(35)
一、房地产与房地产业·····	(35)
二、房地产业的内部产业结构·····	(36)
第三章 房地产业综合开发 ·····	(39)
第一节 房地产综合开发·····	(39)
一、房地产综合开发的对象·····	(39)
二、房地产综合开发的程序·····	(39)
三、房地产开发项目的决策·····	(40)
四、房地产开发项目的可行性研究·····	(42)
五、影响房地产投资开发的因素·····	(44)
第二节 房地产综合开发的管理·····	(46)
一、综合开发的前期工程·····	(46)
二、综合开发的施工阶段·····	(50)
三、综合开发的经营管理·····	(51)
四、综合开发的经济效益·····	(53)
五、综合开发的社会效益·····	(56)
六、综合开发的环境效益·····	(56)
第四章 城市土地的有偿使用 ·····	(58)
第一节 城市土地的开发·····	(58)
一、城市土地的范围和特点·····	(58)
二、城市土地的分类·····	(60)
三、城市土地的利用·····	(62)
第二节 城市土地的价格·····	(65)
一、城市土地价格的作用·····	(65)
二、土地价值与土地价格·····	(67)

三、城市土地价格分类·····	(69)
四、城市土地购买价格·····	(71)
第三节 城市土地的经营管理·····	(75)
一、城市土地管理·····	(75)
二、城市土地的经营·····	(78)
三、城市土地使用权经营机构和经营方式·····	(79)
四、城市土地使用权的出让方式·····	(80)
五、土地、使用权出让年限·····	(82)
第五章 城市房屋商品化 ·····	(83)
第一节 城市房屋的开发·····	(83)
一、城市房屋的分类·····	(83)
二、城市房屋的特性·····	(85)
三、城市房屋的开发建设·····	(86)
四、城市房屋开发的程序·····	(89)
第二节 城市房屋的价格·····	(92)
一、房屋价格·····	(92)
二、房屋价格的制约因素·····	(92)
三、房屋价格的构成·····	(94)
四、影响房屋销售价格的因素·····	(96)
五、商品房出租和租金·····	(98)
第三节 城市房产经营管理·····	(103)
一、城市房产管理·····	(103)
二、城市房屋的产权管理·····	(104)
三、城市房屋的产籍管理·····	(106)
四、城市房产的经营·····	(108)
第六章 房地产融资 ·····	(111)
第一节 房地产经营资金·····	(111)
一、房地产经营资金的特点·····	(111)

二、房地产经营资金的来源	(113)
三、房地产资金运行的特点	(117)
四、住房合作社	(119)
第二节 房地产金融机构和房屋保险	(122)
一、房地产金融机构	(122)
二、房地产金融投资形式	(125)
三、房地产保险	(127)
第七章 房地产市场	(132)
第一节 房地产市场管理	(132)
一、房地产市场结构和分类	(132)
二、房地产市场的特点	(134)
三、房地产市场发展的举措	(135)
四、房地产管理机构及职能	(136)
五、房地产市场管理的具体措施和作用	(137)
第二节 房地产市场	(141)
一、房地产交易市场	(141)
二、房地产租赁市场	(143)
三、房屋调换市场	(143)
四、房地产抵押市场	(144)
五、房地产投资市场	(145)
六、房屋拆迁市场	(145)
七、房产交易中应注意的问题	(147)
第三节 涉外房地产市场	(147)
一、涉外房地产市场	(148)
二、涉外房地产市场管理	(150)
三、涉外投资企业场地使用收费规定	(152)
四、涉外房地产市场管理	(153)
五、华侨、港澳、台同胞的房产管理	(155)

第八章 在国家宏观调控下

加强对房地产市场的干预	(159)
第一节 房地产经营管理法制	(159)
一、房地产法及主要内容	(159)
二、城市土地经营管理法制	(164)
三、城市房屋经营管理法制	(170)
四、房地产价格管理	(174)
第二节 在国家宏观调控下,加强对房地产市场的干预	(175)
一、国家对房地产宏观调控	(175)
二、国家对城市土地有偿使用的调控	(177)
三、国家对房屋商品市场的调控	(180)
四、国家对涉外房地产市场的调控	(182)
五、加强宏观管理的主要措施	(184)
第九章 我国房地产业发展的“八五”规划和十年计划	(187)
一、改革开放以来,我国房地产经济的发展	(187)
二、改革开放以来,我国房地产经济的特点	(188)
三、我国房地产业发展的“八五”规划和十年规划	(190)
附录一	
《中华人民共和国土地管理法》	(192)
附录二	
《中华人民共和国城镇国有土地使用权 出让和转让暂行条例》	(204)
附录三	
《中华人民共和国城市规划法》	(212)
附录四	
《城市房屋产权产籍管理暂行办法》	(220)

附录五

《城市私有房屋管理条例》…………… (224)

附录六

《商品住宅价格管理暂行办法》…………… (229)

附录七

《经租房屋清产估价原则》…………… (233)

第一章 绪论

第一节 房地产经济学的建立

一、房地产经济的商品经济性

房地产是国民经济中诸多产业之一。房地产业和其他产业一样,在经济运行过程中是以商品经济形态出现的。在房地产品的生产和流通、消费过程中实现房地产品的价值,达到生产需要和生活需要的目的。

房地产品(即土地产品和房屋产品)在其商品生产、交换的过程中,和其他产品的生产、交换是一样的,遵循了商品经济的一般规律。即通过房地产业的商品开发、生产达到以实现商品价值为目的的房地产品生产,房地产品在生产过程中,社会分工明显,生产经营者相互独立,经过一个整体设计和生产流程,最终才完成房地产品的生产全过程。在房地产品生产建设完成后,交付到流通领域,通过价值规律和市场调节的作用,实现其价值并满足消费者的需求,房地产品的生产无异于其他产品的生产,实现其价值的过程中也无异于其他产品,所不同的是作为房地产品重要组成部分的土地是自然赋予的,属“自然地”,但在开发房地产品的过程中,在城市规划内的“自然地”是经过再加工的,是投入了人类诸多劳力和资金后才能挖掘出土地的实际价值并实现土地的价值。当然房地产品在生产、流通和消费过程中,必定会显示出其产业不同于其他产业的种种特性,但其经济运行规律是一致的,是具有诸多共同性的,因此,房地产经济学是相间于政治经济学和房地产学的一门边缘学科。

二、房地产经济的产业经济性

房地产经济学作为一门研究房地产经济问题的基本理论学科,其研究的对象必然涉及到房地产的两个基本构成即房产和地产。因此,我们既要研究和探讨房产的经济内容和运动过程,也要研究和探讨地产的经济内容和运动过程,而二者经济内容和运动过程要达到完整和统一,则融汇在房地产经济学中。

地产和房产有着独特的经济属性。在开发、经营、流通、分配和消费及管理中有着各自的特殊性。房地产经济学既研究地产又研究房产的经济属性,在开发经营、流通分配、消费管理中各自的特点,又探讨它们之间不可分的联系和相互制约的因素。房和地不仅在物质形态上相互依存,而且在经济内容上也具有不可分性,房地产经济学的研究目的也就是突出房产和地产的整体性、不可分割性、统一性和综合性,并突出它的产业经济内涵。

在我国,房地产业在国民经济中属第三产业的范畴,划在国民经济行业的第七门类。

房地产业归划为第三产业主要就其社会性质而言,即房地产业是一个通过对城市土地开发、房屋建设、经营、管理、修膳等经济活动,并在流通领域创造新价值、新作用的产业部门。

房地产业和归属于第二产业的建筑业关系十分密切。在国外,特别是商品经济较发达的国家和地区,建筑业往往直接参加城市房地产商品开发活动,是从属于房地产业的一个重要的独立的行业部门,是实行房地产开发、建设、经营、管理一条龙的综合开发的重要行业。在我国现阶段,建筑业往往不直接从事房地产的开发、经营、管理活动,只从事建筑工程的施工和安装等一系列技术性、生产性活动。房地产综合开发一般让建筑业独立其外,只是把施工目的、意图、规格、方案下达给建设部门,让其承担施工,而未让建筑业参与到房地产流通中去。但承担房屋建设的建筑业是房地产业发展的不可忽视的重要因素。

房地产业的发展涉及到金融、物质、劳动等部门,第三产业的兴旺发达,是现代经济的一个重要特征。如果我国的房地产业纳入商品经济正常轨道,势必成为开发量最大、最有潜力的第三产业。

三、房地产经济学体系

在房地产商品运动过程中和房地产产品实现其价值的过程中,涉及到多方面学科的内容,形成一个完整的科学体系。

房地产经济学主要研究房地产的所有制结构、产业结构、经济开发、投资金融决策、房地产评估和价格、地产市场、房产市场、房地产法制及对外开放以来,涉外房地产的开发经营中的特殊政策等。

和房地产经济学相关的学科有城市经济学、房地产投资学、房地产金融学、房地产行政管理学、建筑工程学、房地产法学、房地产评估、房地产市场学和房地产史等。

以上都是从不同的侧面探讨房地产经济总体运行过程中的各相关内容,属房地产经济学中的专门学科。学科之间有着内在联系,它们将在理论和实践中对房地产经济学的研究对象作深入的阐述和探讨。

房地产经济学的理论基础是马克思主义政治经济学。马克思关于商品价值、货币、地租、资本循环、资本周转、再生产理论等对房地产经济学的研究有相当重要的指导意义。

房地产经济学是研究房地产业经济运行的一门综合性经济学科。我们通过对房地产经济学和相关学科的研究,相信会对我国的房地产经济的发展,提供理论和实践的指导。

第二节 房地产业在国民经济中的地位和作用

一、房地产业是国民经济发展的重要支柱产业

房地产业是国民经济的重要支柱产业之一,是国民经济中涉

及面最广、最大的经济成份。在许多商品经济发达的国家和地区，经营房地产业收入在国民生产总值中都占有相当的比重，是国家一项重要财政收入，是国家繁荣的象征。

房地产业在国民经济中的作用，主要有以下几方面：

(1) 房地产是国家经济生活的重要内容，是国家财富的重要组成部分。是社会生产重要的生产要素，又是社会生活重要的基本要素，房地产业的发展 and 兴旺对国家和人民的经济生活具有稳定和长远的影响。

无论是生产资料或生活资料都离不开房、地两大基本要素。中国素有“民以食为天、以地为地”的说法，是人们生活最基本的要素之一。对一个国家来说，房地产是国家财富的重要组成部分，无论是中国还是外国每年都投资大量资金用于房地产基本建设。据联合国统计从 1976 年以来，用于建造房屋的投资占国民生产总值的比重一般为 6—12%，所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的 50% 以上，其中用于住宅建设的投资一般占国民生产总值的 3—8%，占固定资产形成总值的 20—30%。如英国的房地产价值占该国财富的 73.2%，房地产的价值是全国固定资产总值的 2/3。

我国历年均有大量资金用于房地产建设之上，兴建了大批的工业、商业、文教卫生、办公、住宅用房，城市房地产总值达到 2 万亿元，是国家的一笔巨大财富，也是社会生产和社会生活最基本的保障。

(2) 房地产业作为主导产业、导向型产业，它的发展可带动相关产业的发展。

房地产业作为国民经济中的主导产业，在其发展过程中，必然会带动其它相关产业的发展。如在它的生产过程中，必然会带动建筑业、建材业、冶金业等行业的发展和技术革新，在它的流通和消费过程中，必然会带动室内装潢、美术设计及配套工程中的商业、邮电、交通、文化设施等行业的发展，其相关产业达到 50 多个。因

此属导向型产业,涉及面广泛。据一些经济发达国家的统计,房地产产值每增加1,就能使相关产业的产值增加1.5—2。

房地产业的发展直接影响到建筑业的发展。如建筑设计业如何利用有限的地块,设计出合理的空间效应,使之更具有社会效益和经济效益。建筑材料业如何提高质量,研制新型建筑材料。建筑业如何促进建筑机械工业、建筑设备工业的发展以提高施工质量、技术水平和劳动效率。这些产业的发展和技术水平的提高和房地产业都有直接的联系。房地产业的发展为它们提供了广阔的市场和技术革新的先决条件。

(3)房地产业的发展可改变农村劳动力就业结构,吸引大量农村剩余劳力投入到城市基建中去,是转移农村闲散劳力的主要途径。

由于我国建筑业、建材业机械化程度尚不高,半机械化和手工劳动还占有相当大的比重。这样需要大量的劳动力从事住房建设、施工、安装、修膳和建材业的生产。农村剩余劳力是从从事这一工作的主要途径,建筑业的发展是吸收剩余劳力的重要产业。这有利于扩大就业,促进劳动力在产业部门的合理分布,有利于改变农村劳动力就业结构,有利于社会总劳动力在各产业部门之间的合理分布。房地产业是促进经济发展、增加就业机会的重要产业。

(4)房地产业的发展可引导居民消费,调整消费结构,把居民闲散资金转变为生产资金,可适当减少政府对基本建设中的非生产性投资。

我国由于长期实行住宅福利化,职工住房、医疗、交通支出偏低,住宅支出占工资收入的比重过低,这种不合理的投资体系和价格体系使职工将所增收入大部分投于高档消费品,使消费品市场压力过大。而住房生产在我国属基本建设投资的非生产性投资,在财力有限的情况下,主要资金去向是用于生产性建设,以保证国民经济中其他产业的发展。所以,建国以来,我国在住房生产资金方

面虽投资不少,但比例相对较低,资金的不足是阻碍房地产业发展的主要因素,如果通过出售商品房,发行房地产股票,债券把居民手中闲散资金转变为生产资金,使国家经济建设特别是房地产建设资金取之于民,用之于民,资金来源渠道广,资金循环走上良性轨道,可使整个社会经济稳定。

(5)发展房地产业,实行住宅商品化和土地有偿使用政策,可增加国家的财政收入。

住宅和土地资源是国家的财富,创造的价值是十分可观的。每年香港房地产创造的价值为国民生产总值的 1/5 左右,政府从房地产所得的收入占财政收入的 1/10。

我国自改革开放以来,吸引大量外资来大陆开发房地产业,截止到 1992 年 4 月份,全国 20 多个省、自治区、市共出让国有土地使用权 1500 多幅,总面积 3500 多公顷,收取出让金额达 31 亿人民币。房地产交易也十分活跃,仅 1990 年就成交房地产 30 万起,成交金额 70 多亿元。

实行房屋商品化政策和国有土地的有偿转让使房屋和土地再现其价值,国家增加了收入也使房地产业的发展在资金上有保证,对房地产业的再生产和扩大再生产提供了必要的资金。随着我国的房地产法制、房地产市场更完备,国家在宏观上控制更有力,国家将会有更多的财政收入。

(6)房地产业是城市经济发展最基本的物质基础,是城市经济、社会、文化发达的象征。

由于房屋和土地是最基本的生产资料,也是城市经济发展的物质基础。人们的一切经济活动、社交活动、文化活动都离不开房地产业,房地产业是商品经济中最活跃的因素之一。城市发展、经济繁荣、市政设施完备和城市房地产业息息相关。现在一些城市进行旧城改造和综合开发,加快了城市经济发展,提高了改革的力度,出现经济繁荣局面。和房地产业这个基础产业的发展是分不开

的。我国目前城镇发展较快,除人口增长因素之外,房地产业的发展是带动城市经济发展的主动力。城市房地产业的发展改观了城市经济面貌,成为城市社会文化发展的象征之一。

二、房地产经济与社会条件

社会条件主要指国内外的社会环境、政治环境、政策环境、经济状况和投资环境等。

房地产业对社会因素表现得较为敏感,这主要是根据房地产业的“不动产”特性和投资资金集中、占用量大而言,如果世界局势稳定、国内政策宽松、社会环境安定、经济繁荣,自然会引导人们去开发和购买房地产。反之,不但不会去开发和购买房地产,反而因房地产的不动性会造成投资人的一定损失,社会条件被称为房地产业发展的“晴雨表”。

随着社会生产力的发展,人口的增加,产业的兴旺,人类生活水平的不断提高和活动能力的增强,对房地产的需求量是日益增加的。但由于土地面积固定不变,只会随开发量的增加而日益减少,因此房地产的价格一般只会上涨,具有保值和增值的作用,是吸引人们投资的主要行业之一。

我国自改革开放以来,在安定的政治环境和稳定的经济发展条件下,吸引了不少境外投资者前来投资,投资者在这样的形势下有信心,投资回收有保障,这就大大推动了房地产业的发展。

三、房地产业与经济发展

房地产业的发展是国民经济发展的一个重要组成部分,经济的发展必然有大量的资金投入 to 基本建设中去,促进生产性建设和生活性建设资金的投入。而房地产业作为一种导向型产业又会带动相关产业的发展,这样会形成全面经济繁荣的局面。

经济的发展也使工厂要求建设一些具有现代设备的厂房、仓库等,工厂的基地、厂房设备等作为一种固定资产也会不断增值并带来经济效益。而工人在环境优美的厂房内工作,将会增强工作信