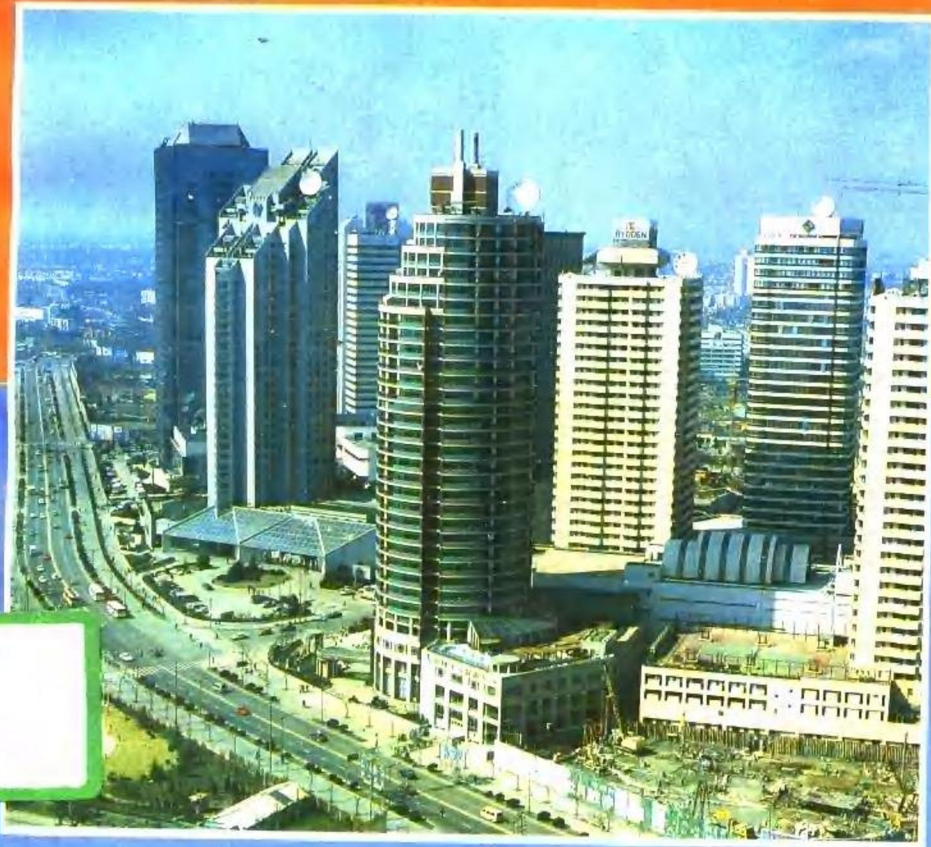


F · D · C · J · J · X

房地产经济学

屠永良主编 陈阳元副主编



 文匯出版社

(沪)新登字303号

责任编辑：崔正海
林之栋(特约)
封面装帧：夏杰

房地产经济学
(第二次修订)

主编：屠永良 副主编：陈阳元

文匯出版社出版发行

(上海市虎丘路50号 邮政编码 200002)

全国新华书店经销

江苏吴江伟业印刷厂印刷

1994年9月第1版 开本 850 × 1168 1/32

1994年9月第1次印刷 字数：22.17万

印数：1—6700 (内精装200本) 印张：10.25

ISBN7-80531-308-3/F·11

定价：精装12.00元 平装10.00元

序 言

房地产业，是当今世界的一个重要产业。房地产经济，已成为发达国家国民经济的重要支柱。在社会主义条件下的中国房地产业，随着经济体制改革的深化，正日益显示出社会生产和群众生活两方面不可缺少的双重要素的功能，逐步发挥其作为国民经济基础和导向的作用。房地产业的振兴，蕴藏着巨大的潜力。房地产业的发展，具有广阔的前途。

但是，房地产经济在振兴发展的进程中，迫切需要科学的经济理论作指导，使之能遵循客观规律而顺利健康地发展。“房地产经济学科”也就由此应运而生。“房地产经济学科”的建立和完善，寄托着广大房地产业同仁们的要求和希望。

“房地产经济学”作为部门经济学科之一，它的任务在于探索房地产经济发生、发展过程及其运行规律，揭示房地产经济特殊的本质属性，创造出一个具有中国特色的社会主义房地产经济体系，以利于科学地、正确地确立和发挥房地产经济在国民经济中应有的地位与作用，为中国实现四个现代化作出积极的贡献。

《房地产经济学》一书，由长期从事房地产经济工作、积累相当经验的行家和从事经济理论教学与研究的学者们相互切磋，共同研讨，集实践经验与研究成果为一体编著而成的。本书曾于1988年12月由文汇出版社出版发行，以后被“全国房地产业领导干部岗位培训试用教材编委会”采用。1992年，应

广大房地产业同仁和教育单位的要求，经著者们修改补充，全书从十章增补为十二章，作修订本出版。本书修订本出版后，正值中国经济步入新的发展阶段，而中国的房地产业则在其中扮演了先导和支柱作用。本书所提出的一些论点，如：房地产价值实现的必要性和重要意义；房地产经济在国民经济发展中，特别是在优化产业结构和消费结构中的重要作用；应当十分重视房地产市场培育和房地产融资手段的完善……等等，已为行业发展的实践所证明。对于中国房地产业发展过程中环绕着所谓“房地产热”所带来的一些新问题，本书也都有所论及。例如：“房地产热还是不热，还是乱”的实质是中国房地产经济内部平衡和房地产经济与国民经济总体相适应与平衡问题；房地产经济内部平衡，就是房地产行业结构的合理性，因为房地产的开发、经营、消费、管理各个环节之间是相互制约、相互促进的，当前的矛盾还是重开发、轻管理，影响了房地产经济的发展和用户的使用；房地产经济与国民经济总体相适应与平衡，就是房地产经济的发展，如房地产业所提供的商品，包括品种（房型、功能、品位、地区）、价格，必须与国民经济各部门的需求、居民的消费水平和承受能力相适应，当前出现的一些单纯求高、过多过快建造豪华型房屋，忽视社会大众需求，在一定程度上正是违反了这个要求，造成一方面社会对房地产市场需求不能及时满足，一方面又有一定数量的商品房积压。凡此种种，都是忽视房地产经济综合平衡的结果。又如关于房地产升值与调节，国家对房地产经济的宏观调控等问题，也是当前人们关注的热点。精明的房地产行家懂得，房地产行业只有帮助其他行业，才能发展自己。房地产经济可以适当超前，但决不能脱

离其他经济部门，只有国民经济总体看好，各行业发达兴旺，房地产经济才有后劲，才有扎实的基础，才不会有“过热”或泡沫经济之患。当然，本书对这些问题的论述，还只是一个开端，尚有待进一步深化。本书编写的愿望，是希望能引起业内专家们对这些问题的重视，从而使这些问题得以进一步的深化与拓展。

趁本书第二次修订再版之际，编写者们对全书又作了校正，并根据教研的需要和读者的意见，增加了关于土地使用权租赁、房地产证券化和涉外房地产等内容，最后定稿为十三章。

本书著作者：屠永良、陈阳元、叶克强、孙逊、朱骅、严祖铭、邱松年、杨义、沈子文、杜承文、傅丰村。主编：屠永良。副主编：陈阳元。叶克强、傅丰村负责具体编纂事宜，林之栋为特约责任编辑。

屠永良

一九九四年春

目 录

序言.....	(1)
---------	-----

第一章 绪论

第一节 房地产经济学的基本概念.....	(1)
一、房地产经济学是房地产业的基本理论学科.....	(1)
二、房地产经济学是一门具有内在整体性的产业 学科.....	(3)
三、房地产经济学是一门商品经济学科.....	(3)
第二节 房地产经济学的研究对象.....	(5)
一、房地产经济学研究对象的内涵.....	(5)
二、房地产经济学研究对象的时代特征.....	(7)
第三节 房与地的辩证统一关系.....	(9)
一、房与地内在统一性.....	(10)
二、房价与地价的相互关联性.....	(10)
三、房价与地价的相互转化.....	(12)
四、强化房产与地产大一统的产业共识.....	(14)
第四节 房地产经济学的理论体系.....	(15)

一、房地产经济学的基本范畴·····	(15)
二、房地产经济学研究的出发点·····	(16)
第五节 中国房地产业的振兴发展与房地产经济学 的创立·····	(17)
一、实践背景·····	(17)
二、理论背景·····	(18)
三、房地产经济学和其他社会经济学科的相互关 联·····	(19)

第二章 房地产商品

第一节 房地产的经济属性与房地产商品化·····	(22)
一、社会主义房地产的商品属性及其客观依据·····	(22)
二、房地产商品属性的具体体现与房地产商品化·····	(30)
第二节 房地产商品的分类及其社会经济功能·····	(32)
一、房屋·····	(33)
二、建筑地块(使用权)·····	(38)
三、房地产劳务服务·····	(40)
第三节 房地产商品的特殊性·····	(43)
一、房屋的直接物质构成要素的特殊性及其对房 屋商品属性的制约·····	(44)
二、房屋商品使用价值的特殊性·····	(46)
三、房屋商品价值决定的特殊性·····	(48)

第三章 房地产业的经济结构

第一节 房地产业的所有制结构·····	(55)
---------------------	------

一、经济结构的一般涵义·····	(55)
二、生产力决定房地产业所有制结构·····	(56)
三、中国房地产业所有制结构的演变·····	(58)
四、社会主义房地产公有制·····	(64)
五、以社会主义公有制房地产经济为主体的多种 房地产经济形式·····	(70)
第二节 房地产行业结构·····	(72)
一、中国房地产业的产生·····	(72)
二、房地产经济的产业归类·····	(75)
三、房地产业的概念、性质与特点·····	(76)
四、房地产行业结构分析·····	(78)
五、广泛进行经济联合，发展多元化经营，实现 综合经济效益·····	(82)

第四章 房地产合作经济的住宅合作社

第一节 住宅合作社性质·····	(85)
一、社会公益型住宅合作社·····	(86)
二、公益经济型住宅合作社·····	(86)
三、经济实体型住宅合作社·····	(87)
第二节 住宅合作社的宗旨、任务·····	(87)
第三节 住宅合作社建社原则·····	(89)
第四节 住宅合作社组织模式·····	(90)
一、住宅合作社基层社·····	(90)
二、住宅合作社联社·····	(91)
三、住宅合作社总社·····	(91)

第五节	住宅合作社的作用·····	(92)
第六节	国家对住宅合作社的扶持·····	(95)
一、	政府应把住宅合作社列为住房制度改革的重 要内容·····	(95)
二、	要把住宅合作社经济纳入国家和地方经济与 社会发展的中长期规划和年度计划·····	(96)
三、	制定对住宅合作社的扶持政策·····	(96)
第七节	住宅合作社的发展前景·····	(97)
一、	住宅需求将推动住宅合作社的不断发展·····	(97)
二、	住宅合作社服务对象众多,活动余地广阔·····	(97)
三、	合作建房的社会经济潜力极大·····	(98)
四、	住宅制度改革将有力地推动住宅合作社的发 展·····	(98)
五、	住宅合作社有其自身的吸引力·····	(98)

第五章 房地产业的基本经济运动

第一节	土地的开发与再开发·····	(99)
一、	土地的利用与规划·····	(101)
二、	新城区的土地开发·····	(102)
三、	旧城区的土地开发·····	(104)
四、	城市土地使用制度·····	(106)
五、	土地使用权有偿转让·····	(108)
第二节	房屋的生产过程·····	(111)
一、	房屋的生产过程·····	(112)
二、	房屋生产的制约因素·····	(115)

三、加速中国房屋扩大再生产的途径·····	(116)
第三节 房地产的流通·····	(118)
一、房地产的流通过程·····	(118)
二、房地产的流通形式·····	(119)
第四节 房地产开发经营的特点·····	(121)

第六章 城市地产的租赁经营

第一节 中国城市地产实行租赁经营制·····	(123)
一、国际上通行的地产制度·····	(123)
二、中国的土地制度·····	(124)
第二节 城市地产租赁经营原则·····	(124)
一、城市国有土地的所有权与使用权相分离的 原则·····	(124)
二、国有土地有偿有期限使用原则·····	(125)
三、供地有计划的原则·····	(125)
四、出让土地使用权(批租)坚持公开、公平、 公正的原则·····	(125)
第三节 城市地产租赁经营形式·····	(126)
一、批租·····	(126)
二、补交地价·····	(128)
三、划拨土地·····	(128)
第四节 城市地产租赁经营价格·····	(129)
一、地产租赁价格的概念·····	(129)
二、地产租赁经营价格的构成·····	(130)
三、地产租赁经营价格的计算·····	(131)

四、地产租赁经营的测估方法.....	(133)
第五节 城市地产租赁市场.....	(134)
一、地产租赁市场的性质.....	(134)
二、地产租赁市场的体系.....	(135)
三、地产租赁市场的管理.....	(136)
四、地产租赁经营市场的预测.....	(137)

第七章 房地产资金运动、成本和利润

第一节 房地产资金运动过程.....	(140)
一、房地产经济资金分类.....	(140)
二、房地产资金循环流程的分析.....	(142)
三、在房屋租赁条件下, 房地产资金运动的特点.....	(146)
第二节 房地产经营成本的分析.....	(148)
一、房地产经营成本的概念.....	(149)
二、房地产商品经营成本范围的分析.....	(150)
三、房地产商品经营成本的动态分析.....	(152)
四、单纯经营地产的成本构成.....	(154)
五、房地产商品的价格构成分析.....	(155)
第三节 房地产商品经营利润和利润率.....	(156)
一、房地产经营利润的分解.....	(156)
二、房地产经营的利润率.....	(157)
三、提高房地产资金利润的主要途径.....	(158)

第八章 房地产升值

第一节 房地产升值的概念.....	(161)
一、房地产升值的定义.....	(161)
二、房地产升值现象的实例描述.....	(162)
三、界定房地产升值的基本要点.....	(164)
第二节 房地产升值的原因.....	(168)
一、房地产资源的稀缺与社会经济发展、人口增 长的矛盾性.....	(168)
二、环境投资的累积性增加以及环境质量的提 高.....	(170)
三、城市建筑地块容积率的提高.....	(170)
四、房地产使用性质的趋利性改变.....	(171)
五、房地产投机.....	(172)
第三节 对房地产升值的调控.....	(173)
一、房地产升值调控的必要性.....	(173)
二、房地产升值调控的几种方法.....	(174)

第九章 房地产市场

第一节 市场的一般概念.....	(177)
一、市场的分类.....	(178)
二、市场的功能.....	(179)
三、市场的机制.....	(180)
第二节 房地产市场.....	(182)
一、房地产市场的特殊性.....	(183)

二、房地产市场的兼容性与交换方式的多样性···	(185)
三、房地产市场的细分·····	(185)
第三节 住房供给的差别价格模式·····	(186)
一、住房差别价格的涵义·····	(187)
二、住房差别价格的概念图·····	(187)
三、住房差别价格模式合理性的经济学分析·····	(192)
四、实行住房差别价格模式的社会经济目标·····	(197)
第四节 中国房地产市场的历史与现状·····	(198)
一、中国房地产市场的历史·····	(199)
二、中国房地产市场现状·····	(200)
第五节 培育和完善房地产市场·····	(200)
一、住房制度改革与培育房地产市场·····	(201)
二、城市土地使用制度改革与培育房地产市场···	(202)
三、调控市场价格与培育房地产市场·····	(203)
四、金融业的发展与培育房地产市场·····	(204)
第六节 房地产市场发展与管理·····	(206)
一、中国房地产市场振兴发展的广阔前景·····	(206)
二、房地产市场的管理·····	(207)

第十章 房地产业融资

第一节 房地产业融资的基本概念·····	(212)
第二节 房地产业融资的客观必然性·····	(214)
一、房地产业融资是房地产商品化的内在要求···	(216)
二、房地产业融资是房地产经济特殊性的要求···	(218)
三、房地产业融资是振兴和发展中国社会主义房	

地产经济的重要保证·····	(219)
第三节 房地产业融资市场和融资手法·····	(220)
一、房地产业融资市场·····	(220)
二、房地产业融资的主要手法·····	(221)
第四节 银行在房地产业融资中的地位和作用·····	(227)
一、银行是房地产业融资的主要支柱·····	(227)
二、银行在房地产业融资中的作用·····	(230)
第五节 房地产证券化是融资的发展方向·····	(233)
一、商业房地产证券化与传统融资模式的区别·····	(234)
二、房地产证券化的作用与优点·····	(234)

第十一章 房地产经济的地位和作用

第一节 房地产经济与社会经济发展的关系·····	(238)
一、房地产价值的实现有助于各个产业部门经济效益的提高·····	(238)
二、房地产业能促进和带动相关产业的兴起和繁荣·····	(240)
三、房地产业提供的居住条件是社会劳动力再生产的先决条件·····	(242)
第二节 房地产经济与城市建设和发展的关系·····	(244)
一、房地产开发是城市开发、建设的先行和基础·····	(244)
二、房地产开发能为城市建设开辟资金渠道，提高经济效益·····	(246)
三、房地产的发展有助于优化城市经济结构和生	

态结构·····	(248)
第三节 房地产经济与社会主义市场经济的关系···	(250)
一、房地产资源是国家调控经济的重要物质基 础·····	(250)
二、房地产提供的积累对国家财政收支有重要影 响·····	(251)
三、房地产经济的良性循环有助于完善国民收入 分配机制·····	(252)
四、房地产经济的发展有助于优化消费结构和产 业结构·····	(254)
第四节 房地产经济与涉外经济关系·····	(257)
一、房地产具有较大的创汇能力·····	(258)
二、房地产资源是吸引外资、发展中外合作经济 的重要资源·····	(258)
三、房地产的跨国经营是推进外向型经济的强力 后盾·····	(259)
第五节 房地产经济与社会文化发展的关系·····	(260)
一、居住条件的团聚功能·····	(261)
二、居住条件的交往功能·····	(262)
三、居住条件的陶冶功能·····	(263)

第十二章 房地产经济的综合平衡

第一节 综合平衡的一般概念·····	(265)
第二节 房地产经济的综合平衡·····	(267)
一、房地产经济与国民经济的综合平衡·····	(267)

二、房地产经济与相关部门保持协调发展·····	(269)
三、房地产经济部门内部的结构平衡·····	(270)
第三节 住宅需求预测及其平衡计划·····	(271)
一、住宅需求预测·····	(272)
二、住宅需求平衡计划的雏型·····	(274)
三、反馈与修正·····	(277)
第四节 房地产经济综合平衡的理论及其计划模式 的建立·····	(278)
一、以房地产经济规律为指导·····	(278)
二、调查研究、积累资料是平衡工作的基础·····	(279)
三、从单项平衡到综合平衡·····	(280)

第十三章 房地产经济的宏观调控和发展

第一节 房地产经济宏观调控的概念与调控客体···	(285)
一、房地产经济宏观调控的基本概念·····	(285)
二、房地产经济宏观调控的客体·····	(286)
第二节 房地产经济宏观调控的客观必然性·····	(287)
一、宏观调控是社会主义市场经济的客观要求···	(287)
二、宏观调控是房地产经济体制改革的客观要 求·····	(288)
三、宏观调控是振兴发展房地产经济的客观要 求·····	(288)
第三节 房地产经济宏观调控的目标·····	(289)
一、实现房地产经济纳入社会主义市场经济轨道	(289)
二、实现房地产经济发展的良性循环·····	(290)

三、实现房地产经济要素功能·····	(291)
四、实现房地产经济社会总供给和社会总需求的 动态平衡·····	(291)
第四节 房地产经济宏观调控的原则·····	(293)
一、国家宏观调控与市场调节相结合的原则·····	(293)
二、坚持公有制为主体发展多种经济成分的原 则·····	(293)
三、宏观管理与微观搞活相结合的原则·····	(294)
四、政企职能分开，所有权与经营权相分离的原 则·····	(295)
第五节 房地产经济宏观调控的手段·····	(296)
一、以产业政策引导房地产经济·····	(296)
二、以行政手段调控房地产经济·····	(297)
三、以经济杠杆调控房地产经济·····	(299)
四、以法律手段调控房地产经济·····	(302)
五、以教育和舆论的力量完善房地产经济调控体 系·····	(303)
第六节 房地产经济的发展和现代化·····	(304)
一、房地产经济前景广阔·····	(304)
二、房地产规划设计现代化·····	(305)
三、房地产科学技术现代化·····	(306)
四、房地产经营管理现代化·····	(307)
五、房地产企业结构现代化·····	(308)
六、房地产从业人员现代化·····	(308)
七、房地产经济理论体系现代化·····	(309)
