

中国房地产丛书

夏克强 总主编

房地产概论

施建刚 编著



百家出版社

96
F2
19
2

内 容 简 介

本书全面系统地阐述了房地产业所包含的基本内容,并以实例加以论述。全书围绕房地产业的运行机制(生产—流通—消费)而编写。主要介绍了城市与房地产、城市土地有偿使用、房屋商品化与住房制度改革、城市规划与房地产综合开发、房地产经营管理与市场管理、房地产产权管理与维修物业管理等内容。

本书可作为高校房地产、土地管理等专业的教材,也可以作为房地产工作者的学习参考用书。

房 地 产 概 论

施建刚 编著

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

新华书店上海发行所经销 常熟市印刷二厂印刷

开本787×1092 1/16 印张7.75 字数178,000

1994年12月第1版 1994年12月第1次印刷

印数: 1—4500册

ISBN 7-80576-470-0/F·64 定价: 8.60元

(沪)新登字120号

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强

副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光

编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报璋

陆剑鸣 张重光 赵财福 夏克强

彭再康 谢家瑾 储继明 蒋维嵩

谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎

副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘卫东 陈龙飞

何 芳 余志峰 赵小虹 周 明

楼 江 胡丛玮 姚坤一 洪炳隆

顾孝烈 侯国富 钱瑛瑛 崔 裴

鲁伯霖 彭 俊 程效军

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广,涉及面多。因此,世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国,现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事,但是其发展之迅速、规模之巨大,正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展,深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民居住条件,以及完善市场机制方面,发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展,必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看,相当多的从业人员都是“半途出家”的,这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此,必须对这部分从业人员进行培训,使他们通过学习,能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规,以做到科学管理、规范经营,从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看,要使我国的房地产业持续而健康的发展,必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是,近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段,理论滞后于实践的现象十分明显,迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一,他们根据自己多年的教学实践,并会同兄弟单位的专家、教授,编写了这套房地产专业系列教材(共22本),涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面,甚至包括专业英语和微机应用等,体系完整,内容丰富。作者们都以严肃的科学态度,借鉴国内外较为成熟的房地产理论,并结合我国的实际情况,进行全面、系统、深入浅出的阐述,既注重理论,又注重可操作性。我相信,这套系列教材的出版,将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人材的培养,并对我国房地产的健康发展产生良好的影响。

夏克强

前 言

中国改革的大潮,带来了房地产业的迅猛发展。房地产热波及全国,吸引全世界,已成为全社会关注的话题,牵动着每一个人的心。

房地产是社会生产和人民生活的基本物质资料,是一宗巨大的社会物质财富。伴随着商品经济的产生和发展,房地产也开始作为商品进入流通领域。目前,从事房地产开发、经营、管理、服务的房地产业方兴未艾,人才奇缺,为了使相关专业人员能系统了解和掌握房地产方面的基本理论和技能,特编写了《房地产概论》一书。本书已在我校房地产专业、土地管理专业、测量专业、房地产辅修专业、夜大房地产专业以及房地产干部培训班中使用。

本书共分六章,围绕着房地产业的运行机制(生产——流通——消费)编写而成,主要介绍了城市与房地产、城市土地有偿使用、房屋商品化和住房制度改革、城市规划与房地产综合开发、房地产经营管理与市场管理、房地产产权产籍管理与维修物业管理。由于房地产业的理论与实践内容正在不断地变化和发展,不可能把房地产业的所有内容都编入本书中,加上时间仓促,本人水平有限,错误与不当之处在所难免,敬请读者不吝批评指正。

本书在编写过程中,始终得到了同济大学房地产与测量系的大力支持,同时承蒙上海市房产管理局房产交易所所长、中国房地产注册估价师彭再康先生的指点 and 帮助,在此一并致谢。

编 著

1994年5月

目 录

第一章 城市与房地产	1
§ 1-1 城市与城市化	1
§ 1-2 房地产和房地产业	3
复习思考题.....	13
第二章 城市土地有偿使用	15
§ 2-1 城市土地的基本概念和使用制度的历史沿革	15
§ 2-2 土地所有权和土地使用权	17
§ 2-3 土地使用权出让和转让	21
§ 2-4 土地使用权划拨和土地使用费	28
复习思考题.....	34
第三章 房屋商品化与住房制度改革	36
§ 3-1 房屋商品化的认识过程及其交换形式	36
§ 3-2 房屋出租管理	37
§ 3-3 房屋出售管理	42
§ 3-4 城镇住房制度改革	47
复习思考题.....	50
第四章 城市规划与房地产综合开发	52
§ 4-1 城市规划的类型、主要内容及其编制	52
§ 4-2 居住区规划设计	54
§ 4-3 房地产综合开发	56
§ 4-4 房地产综合开发的程序	59
§ 4-5 房地产工程监理	64
复习思考题.....	68
第五章 房地产经营管理与市场管理	69
§ 5-1 房地产经营管理概述	69
§ 5-2 房地产经营决策	72
§ 5-3 房地产市场概述	76
§ 5-4 房地产交易交换市场的管理	81
复习思考题.....	89
第六章 房地产产权产籍管理与维修物业管理	90
§ 6-1 房地产产权管理	90
§ 6-2 房地产产籍管理	97
§ 6-3 房屋维修管理	98

§ 6-4 物业管理	105
复习思考题	113
主要参考资料	114

第一章 城市与房地产

§ 1-1 城市与城市化

一、城市的定义

(一) 对城市的种种看法

人们对城市定义的探讨是从各个不同的角度加以认识和解说的,可谓见仁见智,百家争鸣。例如,有的从城市的历史和文化方面着眼;有的从生态系统着眼;有的把城市作为社会来研究;有的着眼于经济领域,把城市作为商品生产与分配的场所;有的则把城市看作“力场”,研究它的放射与聚合,等等,并由此作出种种定义。

对城市定义的不同认识,根本原因在于城市问题的复杂性与综合性。同时,由于城市是一个历史范畴,它在一定的历史阶段产生,随着历史的发展而发展,因此,人们对城市的认识也会发生变化。

(二) 城市的定义

根据 1989 年 12 月 23 日公布的《中华人民共和国城市规划法》的定义,城市是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。由于各城市包含了建制市和建制镇,因此,也可以称城镇。按城市规模划分,市区和近郊非农业人口在 50 万以上的称为大城市,20~50 万的为中等城市,20 万以下的为小城市。

截止 1993 年 3 月底,我国共有设市建制的市 504 个,其中大城市 59 个,中等城市 119 个,小城市 326 个,设镇建制的镇 11000 多个。

二、城市的基本特征

(一) 城市的聚集性

城市是由于大规模的人口集聚而形成的。没有人口集聚,便没有城市。而人口的集聚又是与经济的集聚伴生的。

科学意义上的城市与农村范围,通常是以人口集中程度来划分的。正如马克思和恩格斯在《德意志意识形态》中指出的:“城市本身表明了人口、生产工具、资本、享乐和需求的集中;而在乡村里所看到的却是完全相反的情况:孤立和分散”。

从我国的情况分析,全国城市建制的建成区总面积只占国土面积的 1%左右,但却集中了全国 12%以上的人口,30%以上的工业企业和 20%以上的商业企业。而据联合国预测,到本世纪末,全世界百万以上人口的城市可达到 236 个,其中,400 万以上人口的城市将达到 78 个,1500 万以上人口的城市将达到 5 个。到那时,城市的人口将占世界总人口的 61 亿人的一半以上,人口集聚的势态将更明显。

(二) 城市的系统性

城市作为一种社会集聚形态,并不是各类设施和过程的杂乱无章的混合物,而是一个有机整体。就象由许多零部件组成的一部机器那样,是由诸要素以一定的结构组成的具有相应功能的系统,城市这个具大系统有着以下三个明显的特点:

1. 城市是一个人工的系统

不仅城市里的各种设施是人工创造的,城市里的自然物也都或多或少地带有人工的烙印。

2. 城市是一个开放的系统

城市系统需要经常地、大量地输入粮食、淡水、燃料、原料等等。同时,又经常地输出产品和废物。它的物质循环和能量流动不是在本系统中封闭地进行,而需要同其它城市系统和非城市系统进行交换和交流。

3. 城市是一个复杂的系统

城市这个巨大系统是由众多的不同层次的子系统构成的。例如:城市中的每一个区:城市中的工业区、商业区、文教区、居住区等;城市中的生产系统、流通系统、消费系统、房地产系统、基础设施系统、管理系统、旅游系统等等。

综上所述,城市是一个人工的、开放的、复杂的、巨大的系统。它的各个子系统相互联系,相互依赖、相互制约、相互作用,使城市这个巨大系统能够和谐地运转,维持其动态平衡。

三、城市的本质

在这里,我们着重从社会生产力的角度来考察城市这个复杂的机体,把城市的本质看成是一种特殊形态的生产力,并将其称为“集聚和系统形态的生产力”。

(一) 城市的本质是一种特殊形态的生产力

恩格斯在《英国工人阶级状况》一文中指出:“象伦敦这样的城市,就是逛上几个钟头也看不到它的尽头,而且也遇不到表明快接近开阔的田野的些许征象,——这样的城市是一个非常特别的东西。这种大规模的集中,250万人这样聚集在一个地方,使这250万人的力量增加了一百倍。”那么,这250万人的力量是什么呢?是人类征服自然、改造自然,以获得物质生产资料的能力,是指人们改造自然,使其适应社会需要的力量,即生产力。

这250万人的力量增加了一百倍,指明了城市对它所集聚的生产力有着明显的放大作用。我们把这种放大作用看成是一种特殊形态的生产力。

(二) 城市的本质是一种集聚和系统形态的生产力

1. 城市集聚能够大大地提高生产力

恩格斯在《英国工人阶级状况》中作了很透彻的分析:城市越大,工厂搬到里面来就越多、越有利。因为这里有铁路、运河、公路;可挑选的熟练工人越多;各种行业竞争,比其它地方化费少;顾客云集,交易市场繁多。从而促进并提高了生产力的发展。

2. 城市巨大系统的整体功能大于各要素的功能之和

系统论告诉我们:由物质内部结构而决定的外部功能就是整体。有一条著名的定律:整体大于部分之和,就是说,系统的整体功能,并不是简单的由各要素功能算术相加,而是各个要素的功能有机综合以后产生的。

例如:车厢、发动机、轮子等各要素(子系统)是独立的部件,但经过装配组合成汽车则是一个整体,其功能远比各子系统功能之和要大。

综上所述,城市这种特殊形态的生产力,是由于城市的两个基本特征——集聚性和系统性所带来的。所以,我们可以把这种特殊的生产力称作集聚和系统形态的生产力。

(三) 城市这一特殊形态生产力的决定因素

对城市特殊形态生产力起决定性作用的因素主要是城市规模、城市基础设施、城市结

构、城市管理和城市环境质量。

由于城市规模决定并带动其它各因素，故这里只讨论城市规模的作用。城市规模是指城市的人口规模和用地规模。

1. 当城市达到一定规模时才能形成较高的集聚和系统形态的生产力。

在生产过程中，高度的分工和高度的协作带来了高度的效益，成为生产力的源泉。而只有城市集聚达到一定规模时，才能对这种高度分工和高度协作进行有效的组织协调，从而获得较高的集聚和系统形态的生产力。这一点，已为大量的事实所证实。

2. 并非城市规模越大，这种生产力就越高

城市规模太大，会造成一系列的过密问题，诸如环境污染、水源不足、交通拥挤、用地紧张、住房缺乏等等，从而阻碍城市这种集聚和系统形态生产力的提高。上海市 1964 年市内货运平均时速为 30 公里，现在下降到 20 公里，每年营运损失达四亿元。

上述大城市病的不解决会制约城市生产力的提高。目前，我国采用多建卫星城，多辟开发区以改良城市规模。

四、城市在经济、社会发展中的重要作用

(一) 城市是经济中心

城市的经济中心对组织、管理、发展经济起着核心的作用。包括了生产、流通、消费、金融、信息等各个环节在内的全部过程。

(二) 城市是政治中心

城市作为政治中心的作用，是从它产生之日起就有的。首都是全国的政治中心，省会是一个省的政治中心，即使小到一个镇，也是该镇区域内的政治中心。

国际共产主义运动史证明了城市的政治中心的作用，是政治形势的寒暑表。十月革命发生在城市(彼得堡)，中国共产党诞生于城市(上海)。

(三) 城市是文化中心

文化包括了人类全部物质和精神活动及其结果。城市本身就是人类文化的结晶。同时，城市是生产、传播、应用、储存各种精神产品的主要基地，是文化设施聚集的主要场所，是人类知识的宝库。

§ 1-2 房地产和房地产业

一、房地产

房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产与地产则体现商品形式的价格。因此，在生活资料方面，房产与地产属于财产范畴；在生产经营资料方面，房产与地产属于资产范畴。

由于物质形态的房屋与土地紧密相连，房依地连，地为房载，因此在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性。在实际生活中，讲到房地产，一般均指房屋建筑和其建筑地块所组成的有机整体，习惯上，也不把房地产与房屋、土地作严格的区分，房地产即房屋和用地。

房屋与土地属于不可移动，或者一经移动就要丧失极大价值的物体，因此俗称不动产。实际上，称房地产为不动产，只是不动产概念的狭义解释或通俗解释。不动产的广义概念还

包括其他不能移动,或一旦移动就要丧失很大价值的物体。如水坝、地下工程、港口、其他建筑等等。

(一) 房屋财产

房屋财产即房产,按用途可分为五类:

1. 住宅用房

住宅是最重要的生活资料,是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。人们首先要有安居的处所,然后才能正常地从事各项活动。在现在城市中,住宅一般要占城市房屋总量的一半左右。

2. 生产用房

生产用房是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋。包括工业、交通、运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生产服务用房等。

3. 营业用房

是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营性服务等第三产业所使用的房屋。既包括直接用于经营活动的房屋,也包括办公室、仓库、堆站等辅助用房。

4. 行政用房

是指党、政、军、工、青、妇、民主党派等的办公用房及其辅助用房。

5. 其它专业用房

是指文化、教育、科技、卫生、体育用房,外国驻华机构用房,宗教用房等等。

上述中的第一类称为住宅用房,第二~第五类统称为非住宅用房。这些都是城市中属于不同产权人的房屋财产。1985年我国城镇房屋的构成情况,见表1-1。

表1-1 1985年我国城镇房屋构成表

房 屋 类 别	面 积(亿m ²)	比 重 (%)
住 宅	22.91	49
工 业 用 房	13.53	29
商 业 用 房	3.88	8.3
文 教 用 房	3.88	8.3
办 公 用 房	1.95	4.2
其 它 用 房	0.6	1.2
合 计	46.75	100

按房屋的产权性质分,房产可以分为六类:

1. 全民所有制房产

包括各全民单位经管的房产。

2. 集体所有制房产

指集体组织和单位所有的房产。

3. 私人房产

包括住房制度改革中以各种优惠形式协助私人购买、建造，带有一定与国家共有成分，但法律确定为私人所有的房产。

4. 共有房产

包括个人之间共有和不同所有制民事主体之间共有的房产。

5. 涉外房产

是从涉外因素角度作出的划分，包括外国政府房产、外国私人和外国企业、机构的房产，以及中外合资、中外合作企业与机构的房产。

6. 其他房产

指其他少量特殊情况的房产，如宗教房产、种族房产、会馆房产、国家代管房产等。

(二) 土地财产

土地财产即地产，按用途可分为十类：

1. 生活居住用地

包括居住用地、公共建筑用地、道路广场用地、公共绿化用地等。其中居住用地指住宅街坊(小区)内的居住建筑用地、道路用地、绿地和公共建筑用地；公共建筑用地指为整个城市服务的商业、文教体育、医疗卫生和行政经济机构用地；公共绿地指为全体城市居民服务的公园、游园、动物园、植物园、陵园以及城市林荫道绿地和滨河绿地等；道路广场用地指城市主要干道网、广场和停车场等用地。

2. 工业用地

主要指工业生产用地，包括工厂、动力设施及工业区内的仓库、铁路专用线和卫生防护地带等。

3. 对外交通运输用地

即城市对外交通运输设施的用地，包括铁路、公路线路及各种站场用地、港口码头用地、民用机场用地及防护地带等用地。

4. 仓库用地

指专门用来存放生活资料和生产资料的用地，包括国家储备仓库、地区中转仓库、工业储备仓库、市内生活供应服务仓库、危险品仓库以及露天堆栈(场)等用地。

5. 大专、科研机构用地

包括大专院校、中等专业学校、具有独立用地的科学研究机构、试验站等用地。

6. 风景游览用地

指城市风景游览区绿地，包括园林部门和文化部门管理供游览的风景区、森林公园及名胜古迹等用地。

7. 市政公用设施用地

即设置公用设施和工程构筑物用地，包括水源地、自来水厂、污水处理厂、变电所、煤气厂(站)、消防站、各种管线工程及其构筑物、防洪堤坝、火葬场及墓地等用地。

8. 卫生防护用地

主要指居住区与工厂、污水处理厂、公墓、垃圾场等地段之间的防护绿地或隔离地带，水源防护用地以及防风、防沙林带用地等。

9. 特殊用地

如文物保护区、自然保护区、军事用地及监狱、看守所等。

10. 其他用地

不属于以上所列项目的其他城市用地,包括市区边缘的农田、菜地、苗圃、果园林地、牧场及城市内一部分不易划出的零星农居、空地等。

不同性质、规模的城市用地的构成也各不相同。如工矿城市中,工业、运输和仓库的用地往往成为城市用地的主体;大学、科研设计机构、实验基地构成了城市用地的重要部分;风景旅游城市中,风景区、园林和各种自然及人文景观用地在城市用地中占有相当比重。

二、房地产业

(一) 房地产业

是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。包括:土地开发,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,以及由此而形成的房地产市场。

根据1985年5月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告》,房地产业被划入第三产业的第二层次。

房地产业与建筑业之间既有区别,又有联系:

1. 区别

房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。建筑业完全是物质生产部门,属第二产业。而且,联合国发布的《国际标准行业分类》中,把建筑业列作第五类,而把房地产业列作第八类。我国的行业分类把建筑业列作第四类,房地产业列作第七类。总之,建筑业和房地产业是两个独立的产业部门。

2. 联系

它们的作用对象都是不动产,即房产和地产。

在日常经济活动中,房地产企业和建筑企业往往形成甲方和乙方的密切合作关系,可以说是一个唇齿相依、休戚与共的关系。

房地产业在各国的名称虽然有所不同,日本叫不动产业,香港叫物业或简称地产业,但具有共同的概念,就是:房地产业属第三产业,是从事组织土地开发、房屋建设、销售服务和维修管理的服务性行业。房地产业是商品经济的重要组成部分,属于经济发展的先导性产业,在国民经济中占有重要的地位,往往是经济发展的“寒暑表”。

随着经济体制的改革和商品经济的发展,我国房地产业迅速崛起,房地产业各个环节的改革相继展开。目前,我国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。

(二) 房地产业的劳动产品和管理对象

1. 房地产业的劳动产品

是房屋及与之紧密联结为一体的经过开发的土地。即房地产开发建设的物质生产过程的产品。

2. 房地产业的管理对象

是城市中所有的房屋与土地。

3. 对劳动产品的认识

房屋是劳动产品,这是不言而喻的。自然状态的土地,不是劳动产品,是自然力的产物。但是,提供给城市作建筑地基或其它用途的土地,都需要对自然状态的土地进行加工改造,即开发活动。这样,就把自然之物的土地(生地)变成了劳动产品(熟地)。

4. 土地开发成果扩延效应

在某块土地上投入开发性人类劳动以后,就不仅使这块直接开发的土地凝聚了人类劳动,成为劳动产品,而且,也使与之相邻而未被直接开发的土地提高了使用价值,也不同程度地具有劳动产品的性质。认识并运用土地开发成果扩延效应,对房地产的开发经营具有重要意义。

(三) 房地产业的运行机制

房地产业的运行机制由生产——流通——消费三个环节组成:

1. 生产环节

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,获得房地产劳动产品的过程。

这一环节的前提条件是获得可供开发的土地。按我国现行体制,城市土地属于国家所有,农村土地属集体所有。国家可以依法征用集体所有的土地,将其变为国有,或者依法收回已投入使用的城市土地的使用权。然后,将征用或收回的土地的使用权,用有期有偿使用的方式,出让给土地开发经营单位或建设用地单位。

政府通过协议、招标、拍买等方式,有期有偿地将土地使用权出让给房地产开发公司,由房地产开发公司组织进行房地产的开发和再开发活动,是房地产生产环节的主要生产活动。因此,对房地产开发公司,一方面要积极扶持其发展,另一方面要努力提高其素质。一个地区的开发公司的数量,应该与该地区的开发工作量大体相适应,而且必须符合资质条件。

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。当然,未经开发的土地也能进入市场流通。房地产的市场活动主要有房地产的买卖、租赁和抵押等三种形式。

房地产买卖,是指房屋所有权或使用权的买卖和土地使用权的让渡。由于房地产是不动产,它的流通方式并不是像其它商品那样从生产者所在地点运到消费者所在地点来实现。房地产的生产与消费在地点上是相同的,而只是通过买卖(商品形态变化)来转移所有权或使用权。因此,房地产这个特殊商品的交易活动由于始终贯穿着权属管理,而比一般商品的交易活动要复杂得多。

房地产租赁,其实质仍然是流通领域和买卖关系。也就是说,房地产租赁是房地产出售的另一种形式,是房地产的分期出售。房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

房地产抵押,在这里主要是指房屋抵押,是房屋的产权所有者因借贷或为第三人担保债务的履行,以房契作为抵押,将房屋抵押给债权人作为保证并取得借款的一种行为。借贷期间,债务人必须按期付息,房屋产权自行管理;债权人按期取息,不具对房屋的使用和收益的权利。若到期无力偿还贷款,债权人有权处理作抵押的房屋,所得资金首先用于归还贷款。

目前,房地产市场中主要有两类交易活动:

一类是房地产经营单位的交易活动。房地产经营单位大体上有两种类型:一种是房地

产开发公司, 将他们的房地产劳动产品投放到市场进行交换活动; 另一种是房地产经营企业, 他们有的是受权经营城市政府所有的房地产, 有的则是接受产权(房屋所有权和土地使用权)单位委托, 代理经营这些单位的房地产。

另一类是房地产产权(房屋所有权和土地使用权)所有者的交易活动。产权所有者既包括机关、团体、企业单位, 也包括居民个人。一方面, 随着企业承包、租赁、拍卖、兼并等资产流通形式的出现, 房地产产权所有人的交易活动将日趋频繁。这种企业之间的不动产转移, 应该纳入房地产市场管理的范围, 进行科学的价值和价格评估。另一方面, 随着住宅商品化进程的加快, 居民或产权单位的房地产交易也会大量增加。

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, 转移给使用者, 从而进入了消费环节, 为了维护产权人的合法权益, 延长房屋的使用寿命, 满足消费者的需求, 要进行严格的产权产籍管理、修缮管理和物业管理等。

这些管理和服务工作, 一直要到房屋的寿命终了, 或因其它原因被拆除, 进行重建, 投入再开发, 进入一个新的房地产再生产的过程为止。随着住房商品化, 公有住宅出售给居民, 私房比重增加, 以及房地产市场活跃, 交易频繁, 房屋售后的管理和维修服务工作显得更加迫切和重要。

总之, 房地产业作为国民经济中的一个独立的重要产业, 它的劳动产品作为商品, 都要经过生产、流通、消费三个环节。这三个环节周而复始地循环, 就是房地产业的运行机制。

三、房地产业的机构设置和内部结构

(一) 房地产业的机构设置

城市房地产机构从1978年开始恢复, 1979年成立了国家建设总局, 下设房地产住宅局, 负责全国城镇住宅建设和房地产的管理工作。1982年成立了城乡建设环境保护部, 下设城市住宅局, 分管城市住宅建设和房地产管理工作, 各省、市、自治区的建委和建设局(厅)也相继成立了房地产管理机构。1987年, 国务院机构改革后, 成立了建设部, 下设房地产业司。同时, 成立了国家土地管理局。各地在政企分开、加强房地产管理的同时, 分设了土地管理局和房(地)产管理局。在原有房地产管理机构的基础上, 各地又相继成立了一批政企分开的房产经营公司、房地产开发公司、房屋修缮公司、房地产信托投资公司等企业, 一些沿海开放城市还出现了大批中外合资的房地产开发公司、物业公司等。

我国的房地产行政管理机构, 不仅同国家政权机构相应, 是多层次的, 而且是多系统的, 既有中央级的房地产行政管理机构, 又有各级政府领导和管理的房地产行政管理机构, 它们既受同级地方政府的组织管理, 又受上级房地产机构的业务管理。另外, 各企(事)业单位自管房地产机构既受本部门、本单位的行政管理, 同时也要接受政府房地产部门的业务指导。总之, 我国的房地产管理机构是一个纵横交错的复杂的管理体系。

(二) 房地产业在各产业部门中的位置

按照产业结构划分, 国民经济各产业被划分为第一产业、第二产业和第三产业。

第一产业是指农业, 包括农、林、牧、渔等。

第二产业是指工业, 包括采掘、制造、自来水、电力、蒸气、热气、煤气和建筑业等。

第三产业是指服务业。其中又分为两类: 一是流通部门, 二是服务部门。并且, 又把它们分为四个层次: 第一层次是流通部门, 包括交通运输、邮电通讯、商业、饮食业、物资供销和

金融、保险、地质普查、房地产、公用事业、居民服务、旅游、信息咨询、技术服务业等。第三层次是教育、文化、广播、电视、科研、卫生、体育和社会福利等为人民文化水平和素质服务的部门。第四层次是国家机关、党政机关、社会团体、军队、警察等为社会公共需要服务的部门。

三个产业结构,不仅包括上述三个产业的质的划分,而且还包括它们之间量的比例。随着生产社会化、现代化和劳动生产率的提高,在国民生产总值和就业人口中,第一产业的比重呈下降趋势,第二产业的比重一般经历由上升逐步转入下降的曲线变化,第三产业的比重则呈逐步上升的趋势。

房地产业的发展不仅需要各个相关产业的支持,而且反过来也会推动各相关产业的发展。房地产业发展是推动建筑业、建材业以及钢铁工业、金融和其它相关产业的重大力量。

(三) 房地产业的产业内部结构

房地产业的产业内部结构,就是指房地产业内部不同层次之间质的结合和量的比例,或者说,房地产业是由哪些不同质的相互关联的业务要素构成的,以及它们之间量的关系如何。

根据我国房地产业发展的现状,我们可以把房地产业的业务要素分为两个层次十个方面,第一个层次是专业性的业务要素,包括房地产综合开发、单位、个人自建、合建房屋、房地产经营管理、房地产市场管理、房地产产籍产权管理、房地产维修物业管理等;第二个层次是基础性的业务要素,包括房地产法制、房地产金融、房地产人才培养、房地产科研设计等。

四、房地产业的任务和作用

(一) 房地产业的任务

要发掘房地产业的潜力,使之成为国民经济中的一个支柱产业,除了深化改革,别无他途。实践证明,房地产业的活力在于遵循价值规律,在于把房地产作为商品经营对象。作为资产概念的房地产,自身是不会形成产业的,它只是产业活动的基本要素。只有把这个基本物质要素投入于商品经济的循环过程中去,产业的结构才能建立,房地产资源在经济活动中的巨大能量才能得以释放。因此要转变观念,开阔思路,努力促进房地产业更快地上一个新台阶。1992年6月,在全国房地产工作会议上,建设部对房地产业今后的主要任务提出明确指示:

1. 进一步改革房地产的投资体制,保持住宅建设的合理规模和增长速度

实现2000年小康居住水平目标,不仅需要新建大量的住宅,而且还必须改造大量的旧住宅。这需要大量的资金。因此需要结合实际情况加以具体化落实到位。特别是住房水平较低,政府财力困难的地区更应该依靠社会力量筹集资金,政策措施必须更灵活和大胆使用。要充分发挥中央、地方、企业、个人四方积极性,扩大商品房中私人购买的比重。

2. 有计划、有步骤地实行城市土地的有期有偿出让转让

土地有偿使用是我国土地使用制度的一项重大改革,是实现房地产业成为支柱产业的先决条件。

首先,按照土地所有权与使用权分离的原则,由国家垄断经营土地的一级市场,对不同的土地使用者和不同类型的土地,实行不同的出让方式。其次,允许土地使用者将土地使用权连同其地上物一起,依法买卖、出租、抵押、继承、赠与、转让,国家从中获得法定的土地收益。

3. 积极推进房地产综合开发,提高商品房建设水平

无论是新区开发,还是旧城改造,都要进一步贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针,压缩零星建设,扩大综合开发的覆盖面。

通过房地产综合开发实现城市规划,可以解决长期以来分散投资、分散征地,经济效益、社会效益很差的问题。要坚持建设项目的用地审批、规划控制、计划管理等环节,综合地组织城市的各项建设和房地产的生产。城市建设是由各项具体的房地产综合开发汇合而成的,经过多年的实践,已经认识到房地产综合开发的组织管理层次和实施层次的特点。今后,城市建设主管部门要从组织管理层次的角度,把主要精力放在提高综合开发比例、改善房地产开发企业内外部环境、提高活力和效益方面,做好组织、协调工作,以行政手段促进综合开发的发展,以经济手段调节实施层次(房地产开发公司)的具体生产、经营活动。

对房地产开发经营公司和项目公司将制定一整套的管理办法,只允许少量的(国营)房地产开发公司拥有土地开发权,保证城市土地开发收益的正确流向,其他房地产开发公司可以从事房屋的开发;对住宅小区等重要项目,以指令的方式由骨干房地产开发公司承担,计划指标和项目一起下达给开发公司;对有些房地产开发项目实行招投标制,商品房屋建设计划随项目走,在审查投标资格的基础上,适度放开市场,允许符合资格的企业从事项目型的房地产开发,企业在市场竞争中谋求发展。同时要建立符合商品经济发展的商品房屋价格管理体制,把各种旅游区、工业区、商业区的开发建设纳入房地产综合开发的轨道。

4. 积极引进外资开发房地产

对外商投资开发房地产,有关部门基本认识一致,即在以国营房地产企业为主导的前提下,适当放宽对外商投资项目(房地产)的限制。对外商投资房地产开发经营,只要是对我国经济发展有利的,都要给予鼓励和引导,创造条件加快引进步伐。在地域上应首先考虑在经济特区、经济技术开发区、沿海开放城市、开放地带和内地的中心城市。在项目选择上,应优先安排与国家规定的鼓励类项目相配套的房地产投资项目,以及高难度、高档次的房地产开发项目。

5. 加快房地产企业经营机制转换,进一步搞活房地产经营

努力增强房地产开发、经营企业的活力,采取切实可行的措施扭转一些企业管理不力、经营不善的状况。要抓紧推行事业单位向企业化转轨,按照政事企分开、两权适当分离的原则,分期分批完成向企业化的过渡。要逐步完善承包经营责任制,加强企业内部管理,逐步改善企业经营的内外环境,真正建立起企业自主经营、自我积累、自我发展、自我约束的经营机制。要发挥房地产对社会资金的强大吸引力和集聚力,在条件许可时可试行发行债券、股票。要充分利用金融杠杆的信贷和汇率机制,为房地产筹资、融资建立一个雄厚的资金市场,开展房地产储蓄、抵押贷款、信用贷款等业务。有计划地组建一批跨地区跨行业的企业集团,实行优势组合,使企业整体效益有一个新的突破和提高,出现一批在国际市场有竞争力的企业群体。

对以管理和修缮服务为主的经营企业,近期由于主要的经营服务对象——公有房地产的价格水平还很低,因此要抓紧房屋维修管理体制的改革试点。随着房租的逐步提高,房屋大中修项目逐步推行招标制度,小修养护实行费用自理制度或费用包干责任制。明确维修服务的收费价格和减免税费的政策。对出租公房中的营业性房屋租金,近阶段应争取达到八项因素计租,新增加的营业用房,实行市场价格计租。在租金不到位的情况下,对房地产