

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

FANGDICHAN SHICHANG LILUN YU SHIWU

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会 编

房地产市场 理论与实务

经济日报出版社

房地产市场理论与实务

主 编 郭松海 刘景堂 姜悦明

副主编 徐福元 簿印照
于成旭 朱铭玉

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

图书在版编目(CIP)数据

高等院校房地产经济专业主干课系列教材/高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会编著. —北京:经济日报出版社, 1995. 8

ISBN 7—80036—974—9

I. 高… II. 高… III. 房地产经济学-高等学校:专业学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 12018 号

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

责任编辑:胡子清 张连城 吴学林

责任校对:何伟健

经济日报出版社出版发行

(北京市崇文区龙潭西里 54 号)

开本 850×1168mm 1/32

版次 1995 年 8 月第 1 版

字数 203.8 千字

全套共 12 分册总定价:188.50 元

房地产市场理论与实务

封面设计 张金标

全国新华书店总经销

北京印刷学院实习工厂印刷

印张 8.25

1995 年 8 月第 1 次印刷

印数 1—5000 册

本册定价:14.50 元

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

编委会名单

顾问	苏星		
编委会主任	张六琥	夏德昭	
副主任	刘保印	朱维慈	陈龙飞
	胡积健	张巨林	董久昌
主编	张跃庆		
副主编	丁芸	王洪芬	白丽华
	毕赶生	张堃	郭松海
编委	(按姓氏笔划排列)		
	丁芸	王洪芬	卢亚男
	白丽华	古悦	刘保印
	刘国斌	刘景堂	邢亚萍
	孙彭力	毕赶生	张跃庆
	张连城	张树德	姚根发
	赵安稳	郭松海	常瑞杰
	额尔敦		

前 言

为了适应房地产经济的发展和房地产管理体制改革的需要,加强高等院校房地产经济专业的建设,培养高质量的房地产经营管理的专业人才,首都经济贸易大学、天津商学院、山东经济学院、内蒙古财经学院、河南财经学院、山东师范大学等院校,组织有关学者和专家,根据国家教委和国家建设部关于房地产经济专业培养目标和课程设置的要求,编写了高等院校房地产经济专业主干课系列教材。

这套教材包括:《城市规划与管理》、《建筑工程概论》、《建筑工程概算预算》、《城市土地经济学》、《城市住宅经济学》、《房地产开发经营》、《房地产市场理论与实务》、《房地产估价理论与方法》、《房地产金融》、《房地产产权产籍管理》、《物业管理》、《房地产法概论》。

这套教材以社会主义市场经济理论为基础,以建设有中国特色的房地产市场经济为主线,对各门课程中的基本理论、基本知识、基本操作技巧和方法,以及房地产经济发展和房地产管理体制改革中的重大理论和实际问题,作了深入浅出的论述。这套教材力求全面系统,理论与实际相结合,可读性强。它不仅是高等院校房地产经济专业学生的主要教材,也是房地产经营管理部门和社会各界了解和学习房地产经济的理论与方法、房地产投资与经营操作技巧的重要读物。

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会

一九九五年六月

序 言

赵克志

党的十四大作出建立社会主义市场经济体制的决定,确立了中国经济体制改革的目标,是对科学社会主义的历史性贡献。市场经济将成为建设有中国特色的社会主义的核心内容,这是中国经济体制改革实践的发展和理论认识深化的必然结果。

房地产市场作为社会主义市场经济体系的重要组成部分,在经历了计划和市场关系的长期争论之后,理论和实践上都有了突破性的进展,传统计划经济体制下的房地产制度也发生了根本性变化。房地产开发、分配、交换及其使用,开始步入市场化轨道。特别是随着土地使用制度和住房制度两项改革的深化,房地产市场得到培育和发展,房地产业开始成为经济新的生长点,由此也加快了我国向社会主义市场经济过渡的进程。

全面、系统地探讨房地产市场理论,有不同的侧重点和不同的角度,可以侧重于理论,也可以侧重于实践。由于建立和发展房地产市场在我国还是一个新课题,如何结合我国国情,完善房地产市场体系,更好地规范房地产交易活动,正确处理好各种关系,使其收益分配趋于合理,有许多理论及实践问题需要我们去研究探讨,作出科学的分析和准确的回答,本书正是为此而作。

《房地产市场理论与实务》一书,系统、深入地探讨了房地产市场的经济理论和实务问题。它以社会主义市场经济理论为指导,全面地分析了中国房地产市场的历史和现状及发展趋势,并尝试用

西方经济学的原理对房地产业的价值规律、供求关系进行认识分析,力求对房地产市场运行规律认识较为准确、深刻。同时,书中较详细地论述了企业如何进入市场,进行市场的调查与预测,市场细分与定位,营销技术等。既借鉴了国外的先进经验,又总结了我国房地产市场的操作实践。相信本书对进一步探讨房地产市场理论,提高对市场经济的认识和适应能力,会起到积极作用。原读者从中得到裨益。

我预祝本书获得成功。

一九九五年五月

目 录

前 言	1
序 言	1
第一章 概论	1
第一节 房地产市场构成要素和基本功能	1
第二节 房地产市场在市场体系中的地位和作用	4
第三节 中国房地产市场的历史沿革	7
第二章 中国房地产市场的性质与特征	13
第一节 中国房地产市场的性质	13
第二节 中国房地产市场的特征	15
第三节 培育中国房地产市场的基本原则	19
第三章 房地产市场的主客体及其培育	23
第一节 房地产市场中的主体与客体	23
第二节 房地产市场客体的培育	25
第三节 房地产市场主体的培育	32
第四节 农村土地产权的主体	44
第四章 房地产市场的供求关系和运行机制	48
第一节 房地产供给	48
第二节 房地产需求	58
第三节 房地产供求平衡	66
第四节 房地产市场的运行机制	76
第五章 房地产市场体系	82
第一节 房地产市场的划分	82
第二节 房地产一级市场	85
第三节 房地产二、三级市场	89

第六章 房地产市场的流通形式	92
第一节 国有土地使用权的出让	92
第二节 房地产转让	95
第三节 房屋租赁	107
第四节 房地产抵押和典当	115
第七章 房地产市场的调查与预测	120
第一节 市场调查与预测的基本理论	120
第二节 房地产市场的调查	129
第三节 房地产市场的预测	138
第八章 房地产市场营销	150
第一节 房地产市场营销活动分析	150
第二节 房地产目标市场的选择	158
第三节 房地产市场营销组合策略	172
第九章 涉外房地产市场	188
第一节 涉外房地产市场的产生与发展	188
第二节 涉外房地产市场的特点及运作	192
第三节 涉外房地产市场的规范化	199
第十章 房地产市场监督管理	203
第一节 房地产市场监督管理概述	203
第二节 房地产市场的监督管理	209
第三节 房地产市场价格、税收和金融管理	214
第十一章 香港及国外房地产市场	225
第一节 香港及国外土地市场和经营	225
第二节 国外房产市场和经营	236

第一章

概 论

第一节 房地产市场构成要素和基本功能

一、市场与房地产市场

市场是商品经济发展的必然产物。有商品生产和商品交换,就会有市场。市场是指从事商品买卖的场所,或商品交换关系的总和,是不同生产资料所有者之间经济关系的体现。从商品交换角度来看,凡是发生商品交换关系行为的一切场所都是市场,它广泛地存在于社会经济生活各个方面。从市场的“细胞”企业角度来看,市场是企业实现其经营战略和生产目标的场所;从社会 and 消费者角度来看,市场是社会各部门、各方面消费者实现其需要的场所;从国家和各级政府管理角度来看,它是实现国家宏观调控经济活动的基本场所。

房地产市场有狭义和广义两种涵义:从狭义上说,它指房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的场所;从广义上讲,房地产市场是指整个社会房地产交易关系的总和。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等因素构成的一个大系统。

房地产市场上的交易对象,在一定的范围又可以形成相对独立的两种联系密切的交易活动——房产市场和地产市场,但它们通常是不可分的。在一般情况下,房产转让时,其使用范围内的土

地使用权也随之转让;土地使用权转让时,其地上的房产也随之转让。因此,房地产的买卖、租赁、转让、抵押等交易活动,便同时包含着房产和地产两项经济利益分配的转移。在这里,房产市场和地产市场有机结合在一起,地产的价值实现是与房产的价值实现同时发生的,并只能通过房产的价值实现而实现。所谓房产市场,即是侧重于进行各种有关房产商品交换交易活动。在某些场合,地产的交易可以离开房产单独进行,交易的是土地的所有权或使用权,形成相对独立的地产市场。

二、房地产市场的构成要素

房地产市场要素,是构成房地产市场的基本因素。它构成房地产市场的矛盾运动,反映出房地产市场运行中种种现象,决定和影响着房地产市场的发展现状和发展趋势。构成房地产市场的基本要素是:1. 参与房地产交换的当事人,是房地产交易主体。作为经济实体,可以是经济组织或经济个体,参与市场活动。2. 一定数量的房地产商品,是房地产交易客体。它是市场中的交易对象,以满足生产者、经营者和消费者的需要,是构成房地产市场的物质基础。3. 房地产交易需求。房地产市场上,有一定量的货币购买力,为商品交换提供了可能性,这种房地产的有效需求,是市场发育的动力。4. 交易组织机构。房地产交易所或交易市场为房地产交易各方进行房地产交易所提供的固定场所,它是房地产市场中一个有形的市场。

三、房地产市场的功能

房地产市场功能是房地产市场各要素综合作用的产物。它的功能是多方面的,归纳起来,主要有以下几个方面:

1. 发挥市场的交换功能、评价功能,实现房地产资源的优化配置。

交换功能、评价功能和其他市场功能的基本功能。房地产作为一种商品,具有价值和使用价值。对房屋生产者来说,要实现房屋商品的价值,就必须市场上销售;对房屋消费者来说,要获得房屋的使用价值,就必须到市场上购买房屋。房地产市场是为了满足房屋这种商品的流通、交换而存在的。长期以来,我国房地产商品化进程缓慢。在城镇,土地行政划拨,无偿使用,使得土地资源得不到充分利用;城镇公有住房实行福利制供给,分配不公,苦乐不均,使得闲置和紧缺同时并存。加快房地产商品化进程,发展房地产市场,使房地产能够按照商品经济原则等价交换,就可以使房地产进入市场流通。商品在流通过程中,在多大程度上实现它的价值,这取决于当时市场的状况。市场是合理确定房地产价格的经济机制,是评价房地产业经济活动价值的重要尺度。这种对市场客体价值的评价,可以实现对供求双方行为的合理引导。实行合理地价,进行土地的出让转让,可以优化城镇用地结构;实行合理房地产价格,进行房地产转让、租赁、抵押,可以促进房地产资源的优化配置。

2. 利用信息反馈功能,促进房地产市场的正常运行。

市场作为商品交换的整个领域,融各种关系为一体。房地产市场可以集中、及时、全面地反映房地产经济运转的动态情况、房地产的供求信息,并将这些信息反馈给生产者、需求者,供需双方依据这些信息调整自己的决策和行为。各类房地产企业凭借市场需求信息来确立自己的经营目标和经营内容;消费者凭借市场供应信息,进行分析比较,来选择房地产商品。这里商品的数量、品类、价格等信息,对于企业和消费者都是至关重要的。它的反馈、传导和扩散,有利于市场主体正确确定自己的行为,有利于房地产市场的正常运行。

3. 利用市场激励功能,提高房地产业的整体效益。

房地产市场的激励功能突出体现在市场竞争中。市场为房地

产企业经营者提供了一个公平的竞争环境,企业为了在市场竞争中处于有利地位,总是想方设法采用新的技术装备,提高劳动生产率,降低自己的劳动消耗,加强管理,开发新产品,改进营销策略,以提高企业的经济效益。

房地产市场的激励功能还体现在对消费者的合理导向上。人们的物质和精神生活水平的提高,将会引发住房和社会集团消费层次的升级,对商品的多种需求。良好的市场运行机制能够引导消费,使得消费结构呈现多层次,需求趋向多元化。生产经营企业提供的形式各异、类别多样的商品房,建造舒适优美的人工环境,提高了房地产业的社会经济效益。

4. 利用市场利益调节功能,促使房地产供求的大致平衡。

房地产市场利益调节功能,是以市场价格的变化为调节杠杆,来调节各主体利益分配与再分配的。它是依赖于市场对价值规律的自觉运用和对房地产价格机制的良好调控来实现的。由于我国市场发育不完善,一些不正当的“场外交易”侵害了国家利益,造成国家、企业和个人利益的分配不公,使得房地产供求关系扭曲。只有形成一个公开的、规范化的房地产市场,作好房地产的估价和价格调节工作,才能使市场利益调节功能得到良好的发挥。

第二节 房地产市场在市场体系中的地位和作用

房地产是基本生产要素之一,房地产市场是主要生产要素市场之一,缺少了这个生产要素、社会资源就难以优化配置。房地产市场是市场体系中一个不可缺少的重要组成部分,它与产品市场、劳务市场、金融市场联系密切,相互影响、相互作用,以促进客体市场结构性均衡,市场体系的培育和完善。

一、房地产市场与商品市场

商品市场可分为生产资料市场和消费品市场。房地产市场中的住房市场是消费品市场组成部分,没有住房市场,消费品市场是不完整的。住房只有进入市场,按等价交换原则进行交换,形成完整的消费品市场,才能引导居民合理消费,形成合理的消费结构。

房地产市场与生产资料市场是密切相关的,它们相互促进,共同繁荣。房产生产中,建筑成本约有 70% 是建筑材料的转移价值,除建材外,还有冶金、化工、木材、机械等 50 多个工业部门的产品。近 2000 个品种,它是各产业部门中物资消耗最多的一个生产部门。建筑施工市场所需要的大量建筑材料都来自于生产资料市场,生产资料市场的供求和价格波动,在很大程度上,受建筑施工市场影响。

房屋除居民住房外,相当一部分属于生产资料,是生产资料市场的组成部分。生产资料市场及土地市场同属于生产要素市场。土地、房屋和其它生产要素之间,在一定条件下,是可以替代的。在规范化的生产要素市场中,土地和房屋的价格能够反映它的价值和短缺程度。它与其它生产资料价格比率合理,企业就会充分有效地使用土地和房屋。一般地讲,如果土地价格与其它生产要素价格相比偏高,将使企业土地利用效率提高,或导致企业占有土地数量减少,而较多地改用其它生产资料。反之,如果土地价格与其它生产要素价格相比偏低,则使企业较多地占用土地,而较少地使用生产资料。

二、房地产市场与劳动力市场

房地产市场与劳动力市场密切相关,房地产市场中的建筑施工市场以及拆迁市场、装修市场,这些领域施工活动广泛,手工操作所占比重很大,可以容纳较多的劳动力。1988 年国营建筑企业

职工 623.5 万人,城镇集体企业职工 421.3 万人,农村建筑队 854.6 万人,共计 1899.4 万人,是当年全国职工人数的 14%。我国房地产市场的兴旺,可以增大对劳动力市场的需求,减轻我国劳动力市场供给的巨大压力,对吸纳城镇劳动力就业和引导农村剩余劳动力,向非农产业转移和城镇有序流动,起到重要作用。房地产市场是开发利用和合理配置我国人力资源,发展劳动力市场的重要途径。

三、房地产市场与金融市场

房地产市场与金融市场密不可分,它们相互依赖,相互促进,共同发展。房地产市场中的土地投资、物业开发、建筑施工、房产交易,都需要金融市场为其提供资金,通过资金筹集、融通、管理、结算,维系着房地产市场的运行。房地产业资金需要量大,需要银行金融机构广开渠道,采取多种方式筹集,为房地产市场增强活力。房地产业生产周期长,经营环节多,要求金融机构提供多种结算业务,以保证房地产市场的健康运行。金融市场也需要房地产市场具有较大的资金容纳程度和吞吐能力,使其成为银行金融机构充实资金力量,开拓业务领域的重要阵地。房地产市场一方面在生产、分配、交换、消费各个阶段都有大量暂时闲置的资金,形成巨额的沉淀,是金融市场的供应来源;另一方面,又对资金有长期、稳定的大量需求,是金融市场信贷投放的重要对象。金融市场对房地产市场的大举介入,既可以增加存款,增强资金实力,又可以扩大贷款范围,发展信贷业务,在支持、配合房地产市场发展的同时,自身也得到发展。据有关部门测算,要达到“居住小康”这一目标,“八五”、“九五”十年中全国共需新建住宅 16.5 亿平方米,10 年至少需建房投资 5000 亿元。

随着国家和地区经济的发展,房地产市场与金融市场交融愈深,形成房地产金融市场。一些发达国家具有独立的房地产金融机

构,完善的房地产信贷政策,专门办理与房地产业务相关的储蓄信贷、证券交易、股票发行和信托典当等项目。发达国家住房金融体系被称为住房发展的“火车头”,据资料表明,西方国家住房信贷业务占全国总信贷业务的比重为 40%左右,其中美国为 43%,德国为 36%。发达的经济推动着房地产金融市场的繁荣,特别是住房金融市场的兴旺,使得住房市场和金融市场紧紧联系在一起。

随着我国住房制度改革的深化,住房由低租金福利制逐步实行住宅商品化,实现等价交换原则,这就要求我们组建住房储蓄银行或其它房地产信用机构,发展住房金融市场。

房地产市场与金融市场既相互依赖,又相互制约。日本 1986 年至 1989 年的“泡沫经济”,因大量过剩资金投向房地产市场,致使土地价格成倍上涨,形成资产价值远远脱离实际经济状况的虚假繁荣现象。1990 年“泡沫经济”破灭,地价大幅度下降,银行形成大量呆滞放款,致使金融市场陷于困境。80 年代美国银行业向房地产业大量发放抵押贷款,致使商业房地产过剩,一些发放房地产抵押贷款的银行受此殃及,纷纷倒闭。金融市场的波动会引起房地产市场的起伏跌宕,房地产市场萧条会触发金融市场的危机。房地产市场与金融市场的交融,固然有助于房地产金融的发展;但是,信贷资金的过渡投放,房地产的过热,也会使部门经济、甚至国民经济误入歧途,给社会经济带来重大损失。中国是发展中国家,房地产金融市场处于发育初期,我们应借鉴和汲取发达国家发展房地产业的经验教训,结合中国国情,培育和发展中国的房地产金融市场。

第三节 中国房地产市场的历史沿革

在中国漫长的封建社会,房地产商品交换也时常分散地发生着,但作为城镇房地产市场的产生,则是随着资本主义商品经济的

发展、城镇的兴起、土地成片开发、房屋商品化的生产和使用而出现的。

一、旧中国的房地产市场

19 世纪后期,在上海、天津、汉口等城市,开始出现房屋的成批建筑和出租,这是房地产资本主义经营的萌芽。到 20 世纪 30 年代上海房地产市场已初具规模,1931 年房地产交易额达 1.83 亿元。1931 年仅哈同洋行经营建造条里弄房屋就收取房租达 200 多万两银子。上海从事房地产经营的公司或经租处相继建立,至 1936 年经营单位已有 300 多家。天津私营房产公司及经租处至解放前夕有 20 家,其中 18 家房地产公司共占有土地 11000 多亩;汉口房产经租处 57 家,经租房屋 2566 栋。

19 世纪后期,中国城市工商业在一些地区有了一定程度的发展,而外国资本主义的入侵,又客观上促进了中国沿海城市工商经济的发展,城市人口相对集中。这就极大地扩大了沿海、沿江大城市对房地产的需求量,为房地产市场的产生提供了条件。外国资本的入侵,渗透到中国的各行各业,也深入到房地产的开发经营活动中。外国资本在进行实物掠夺的同时,也将一整套房地产商品经营制度和经营方式引入到中国,多种形式的房地产开发、经营企业开始出现,房地产买卖、租赁、典当活动活跃,城市房地产市场产生。

旧中国房地产市场产生于半封建半殖民地社会,因此,它具有这个社会性质的特点,并具有垄断性和掠夺性。

1. 半封建半殖民地性质的房地产市场。1842 年《南京条约》的签订,使帝国主义列强可以自由出入于中国沿海五个港口城市;以后,不平等条约又迫使中国开放了其他一些沿海、沿江城市。外商、冒险家倚仗帝国主义武力,凭借特权,巧夺豪取中国大片土地,建造大批房屋,进行房地产投机活动,掠夺中国人民的财富。因此,旧中国房地产市场的利益,主要被帝国主义殖民者及其代理人所享