

(京)新登字 029 号

房地产经营实务

张青云 张美林 主编

出版:经济 管 理 出 版 社

(北京市本城区新街口红园胡同 8 号 邮政编码:100035)

发行:新华书店北京发行所 各地新华书店经销

印刷:北京印刷二厂

787×1092 毫米 16 开 58.75 印张 插页 0.75 印张 1541 千字

1993 年 8 月第 1 版 1993 年 8 月北京第 1 次印刷

印数: 1~10000 册

ISBN 7-80025-797-5/F·655

定价:60.00 元

《房地产经营实务》顾问 编委会和编写人员名单

顾问

王岐山(中国人民建设银行副行长)
王占祥(中国工商银行副行长)
邹玉川(国家土地管理局副局长)
王景师(中国农业银行副行长)
戴凤举(中国人民保险公司副总经理)

主 编 张青云 张美林

副主编 赵开元 王耀华 潘明才 胡和立 王艳秋 孙冰峰
束克兴

常务编委

赵荣美 陈鹤九 陆立峻 刘玉华 陶汉文 昌剑泓 印金强

编委

马先海	张国全	吕凌山	李秀源	韩玉亭	韩志龙	崔宗河
许锡海	郑志云	侯宇尧	王迎春	印三强	李学举	王仕轩
张 炯	翟明妹	燕 军	崔檀香	刘玉芬	常奎虎	王舒娅
栗恒云	林醒生	傅祖圆	尹庚生	张石岭	邵应佐	李天河
何照明	赵九田	杨宜新	邵伏军	姜延春	武晓红	

分篇主编

第一篇	崔宗河		
第二篇	王艳秋	林醒生	马先海
第三篇	廖永林	宋光谦	胡子南
第四篇	赵荣美	徐坤田	
第五篇	陶汉文	印金强	
第六篇	蔡明辉	李天河	
第七篇	孙冰峰		

第八篇 刘玉华 韩志龙
 第九篇 王舒娅 谷民杰
 第十篇 陈鹤九 昌剑泓
 第十一篇 何照明 杨春友

编写人员

马先海	张国全	邹晓云	龚秋霞	郭正薇	吕凌山	朱绪荣
李 征	李兆滋	李 蕾	赵九田	杨宜新	廖永林	张运动
陈鹤九	王舒亚	王耀华	谷民杰	武晓红	赵开元	印金强
侯宇尧	崔宗河	韩志龙	张青云	孙冰峰	李秀源	韩玉亭
张 旋	江 虹	潘明才	胡和立	束克兴	昌剑泓	张美林
王艳秋	刘玉华	刘玉芬	李天河	尹庚生	陶汉文	陆立峻
林醒生	胡子南	何照明	杨春友	宋光谦	徐坤田	蔡明辉
赵荣美	栗恒云	邵伏军				

(以上所有排名顺序不分先后)

前 言

房地产业作为国民经济的支柱产业,涵盖生产、流通、消费三大领域。房地产业的发展,不仅可以带动建材、冶金、化工、石油、森林、机械等相关产业部门的发展,而且对促进金融业等服务性产业部门的发展有着巨大的推动作用。

近几年来,随着我国住房制度改革的发展,房地产业正在迅速崛起为国民经济一大新的产业部门,并以其高竞争性、高盈利性、高风险性和高创造性吸引越来越多的投资者。然而,由于我国的房地产业还处在发展的初级阶段,房地产经营的理论和实践还处在探索前进的过程中。房地产开发起步较早的地区和企业需要总结提高,充实发展;房地产开发起步较晚的地区和企业需要学习、借鉴,迎头赶上。因而,一本全面系统地阐述介绍房地产经营管理知识的大型工具书就成为一种迫切需要。

为适应这一现实要求,我们在总结分析我国前几年房地产开发建设实践的基础上,以科学求实为准则,以简洁实用为指南,编写了这部《房地产经营实务》。

全书共分十一篇。它们分别是:

第一篇: 导论

第二篇: 房地产综合开发

第三篇: 土地使用权的出让与转让

第四篇: 房地产价格评估

第五篇: 房地产管理

第六篇: 房地产市场经营

第七篇: 房地产金融

第八篇: 房地产会计核算

第九篇: 房地产保险

第十篇: 涉外房地产经营

第十一篇: 房地产主要政策法规

本书服务的主要对象是各级城建部门、土地管理部门、金融部门、房管部门、工商管理部门、税务部门、房地产开发实体以及各类研究机构和其它企事业单位,也是从事房地产开发的中外合资企业、外商独资企业和国内私营企业者不可缺少的实用工具书。

本书是由建设部、国家土地管理局、中国工商银行、中国人民建设银行、中国农业银行、中国人民保险公司等单位的数十名专家学者共同编撰而成的。在本书的编写过程中,我们得到本书顾问国家土地管理局副局长邹玉川、中国人民建设银行副行长王岐山、中国工商银行副行长王占祥、中国农业银行副行长王景师、中国人民保险公司副总经理戴凤举等领导同志的大力支持,国家土地管理局局长王先进同志欣然为本书题写书名,中央有关部门的业务司为本书的编写提供了大量参考资料,经济管理出版社有关同志为本书的顺利出版也付出了辛勤的劳动。在此,一并表示深深的谢意。

《房地产经营实务》编委会

一九九三年五月

目 录

第一篇 导论	1
第一章 房地产与房地产业	1
第一节 房地产与房地产业的一般概念	1
第二节 房地产业在经济发展中的地位和作用	2
第二章 我国房地产业的发展	4
第一节 住房商品化与房地产开发	4
第二节 我国房地产业的发展目标	6
第二篇 房地产综合开发	10
第一章 房地产综合开发概论	10
第一节 房地产综合开发的概念及基本程序	10
第二节 我国房地产综合开发的发展状况及存在问题	11
第三节 未来我国房地产综合开发展望	13
第二章 房地产综合开发的项目评估	14
第一节 开发项目的投资影响因素	14
第二节 开发项目的可行性研究	17
第三节 房地产开发项目评估的目的、方法与要求	20
第四节 房地产项目评估的不确定性分析	35
第五节 投资方案的比较和选择	46
第三章 房地产综合开发的前期工作	49
第一节 规划与设计	50
第二节 征用土地和拆迁安置	56
第三节 基础设施建设	68
第四章 房地产综合开发的工程管理	71
第一节 工程组织的总体设计	72
第二节 建设工程的招标投标	74
第三节 建设工程的监理	86
第四节 工程竣工验收	104
第五章 房地产综合开发的种类	108
第一节 住宅与小型公寓	108
第二节 花园公寓	110
第三节 高层公寓	112
第四节 写字楼	114
第五节 购物中心和商店	115
第六节 工业建筑	118
第七节 其他	122

第三篇 土地使用权的出让和转让	126
第一章 土地使用权的出让	126
第一节 土地使用权出让概述	126
第二节 土地使用权出让方式	129
第三节 土地使用权出让程序	130
第四节 土地使用权出让合同	133
第五节 各类土地使用权出让合同参考样式	137
第二章 土地使用权转让	151
第一节 土地使用权转让概述	151
第二节 土地使用权转让形式	153
第三节 土地使用权转让程序	153
第四节 土地使用权转让合同	154
第三章 土地使用权出让和转让的估价方法	155
第一节 土地估价的收益还原法	155
第二节 土地估价的市场比较法	158
第三节 土地估价的成本法	162
第四节 土地估价的剩余法	164
第五节 土地估价的路线价估价法	166
第四章 我国目前的土地价格计算方法	169
第一节 运用收益法计算地价	170
第二节 运用剩余法计算地价	172
第三节 运用其它方法计算地价	173
第五章 土地估价的程序和估价报告书	174
第一节 土地估价的程序	174
第二节 土地估价报告书	179
第四篇 房地产价格评估	187
第一章 房地产价格评估分析	187
第一节 房地产价格的概念及其特征	187
第二节 房地产价格的分类	188
第三节 房地产价格的构成	191
第四节 影响房地产价格的因素	193
第五节 房地产价格评估的概念与意义	199
第六节 房地产价格评估的原则	201
第二章 房地产价格评估的主要方法	204
第一节 房地产估价的市场比较法	204
第二节 房地产估价的收益还原法	209
第三节 房地产估价的成本法	214
第四节 房地产估价的剩余法	217
第五节 房地产估价的趋势法	220
第六节 房地产估价的购买年法	225
第三章 房地产价格评估的作业程序	227

第一节 房地产价格评估作业程序	227
第二节 房地产价格评估作业程序有关问题的分析	228
第三节 房地产价格评估的报告提纲	235
第四章 房地产课税估价	238
第一节 我国现行房地产税	238
第二节 房地产课税估价研究	239
第五章 企业兼并中的房地产价格评估	243
第一节 企业兼并与资产评估	243
第二节 企业兼并中房地产价格评估应考虑的问题	247
第三节 兼并资产中房地产的种类及影响价格因素	248
第四节 企业兼并中房地产价格评估方法	250
第五节 兼并企业房地产价格评估实例分析	259
第六章 房地产租赁价格的评估	263
第一节 房地产租赁价格评估概念	263
第二节 房地产租赁价格评估方法	265
第三节 房地产租赁价格评估实例分析	277
第七章 写字楼价格的评估	282
第一节 写字楼的特点与估价思路	282
第二节 影响写字楼收益的因素	282
第三节 写字楼维持费用的分析	283
第四节 写字楼净收益及其资本值计算	284
第五节 写字楼价格评估实例分析	285
第八章 商业用房价格评估	287
第一节 商业用房的特点及估价思路	287
第二节 影响商业用房价格的因素	289
第三节 商业用房租值评估与价格计算	291
第四节 商业用房价格评估实例分析	293
第九章 拆迁房屋价格的评估	296
第一节 城市房屋拆迁的意义	296
第二节 城市房屋拆迁的依据和性质	297
第三节 城市房屋拆迁过程与拆迁统计	298
第四节 城市房屋拆迁估价	301
第五篇 房地产管理	310
第一章 地籍管理	310
第一节 地籍管理的概念	310
第二节 土地登记的对象	311
第三节 土地登记的内容	318
第四节 土地登记的程序	324
第五节 变更土地登记	326
第六节 土地登记文本和地籍资料分类	328
第二章 房地产的产权、产籍管理	333

第一节 产权、产籍管理的概念	333
第二节 产权、产籍管理的任务和作用	334
第三节 产权的分类	335
第四节 产权的审查确认	336
第五节 产权登记的一般知识	345
第六节 产权登记的基本程序	347
第三章 房地产维修管理	361
第一节 房屋修缮体制与管理机构	361
第二节 房屋查勘鉴定	362
第三节 房屋完损等级评定	363
第四节 房屋修缮方案或修缮设计	372
第五节 房屋修缮工程的监督与验收	373
第六节 房屋工程的施工组织设计	375
第七节 施工计划的编制与管理	376
第八节 修缮的经济核算与经济分析	378
第九节 房屋修缮工程预算编制	380
第六篇 房地产市场经营	384
第一章 房地产市场概论	384
第一节 房地产品的特点与房地产市场	384
第二节 房地产市场交易的特点	386
第二章 房地产市场的调查与分析	390
第一节 市场是房地产业最重要的根基	390
第二节 对房地产市场的主体展开深入的调查研究	391
第三节 对房地产市场其它因素的调查研究	391
第四节 认真组织好房地产市场调查	395
第三章 房地产市场营销	397
第一节 房地产价格规律	397
第二节 商品住宅价格的确定	399
第三节 商品住宅销售决策及推销	403
第四节 商品住宅的销售中介	406
第四章 房地产租赁	407
第一节 房地产租赁概述	407
第二节 房地产租赁价格的种类及其制定原则	409
第三节 房屋租赁契约	414
第五章 房地产市场上的广告经营艺术	417
第一节 房地产广告的特点及媒介选择	417
第二节 房地产广告宣传的预算方法	420
第三节 房地产广告的效益和设计	421
第四节 海外的房地产广告宣传	423
第七篇 房地产金融	425
第一章 房地产金融概述	425

第一节 房地产金融的产生	425
第二节 金融业与房地产业	427
第三节 房地产金融的发展与展望	429
第二章 房地产金融机构	431
第一节 中央银行	431
第二节 专业银行及保险公司	433
第三节 其他银行及非银行金融机构	440
第三章 房地产资金的筹集	450
第一节 储蓄存款	451
第二节 有价证券及其他	455
第三节 住房基金的管理	459
第四章 经营性房地产金融业务	466
第一节 各种贷款	466
第二节 房地产信托	472
第五章 房改金融业务	476
第一节 房改金融概述	476
第二节 房改金融机构	480
第三节 房改信贷管理	492
第六章 供楼业务管理	507
第一节 供楼业务概述	507
第二节 供楼业务的贷款管理	509
第三节 供楼业务的会计核算办法	513
第四节 供楼业务存在的问题及发展设想	518
第七章 国外住房金融	520
第一节 国外住房金融概况	520
第二节 国外住房金融业务	523
第三节 部分国家住房金融系统	533
第四节 香港供楼业务	543
第八篇 房地产开发企业会计核算	546
第一章 房地产开发企业会计科目和记帐方法	546
第一节 房地产开发企业会计科目设置	546
第二节 房地产开发企业会计核算的记帐方法	549
第三节 房地产开发企业会计核算的对象	552
第二章 资金来源的核算	556
第一节 开发经营基金的核算	557
第二节 预收开发资金的核算	559
第三节 企业债券的核算	562
第四节 借入资金的核算	565
第五节 其他单位投入资金的核算	570
第三章 货币资金的核算	572
第一节 现金的核算	572

第二节 银行存款的核算	575
第三节 其他货币资金的核算	580
第四章 往来款项的核算	582
第一节 供应单位往来款项的核算	582
第二节 购房单位、委托代建单位、承租单位往来款项的核算	584
第三节 承包单位往来款项的核算	587
第四节 应交税金的核算	592
第五节 专项应交款的核算	597
第五章 设备与材料的核算	598
第一节 设备和材料的分类和计价	598
第二节 设备和材料的采购成本的核算	600
第三节 设备和材料收发的核算	605
第四节 低值易耗品的核算	611
第五节 设备和材料清查盘点的核算	615
第六节 设备和材料价格调整的核算	616
第六章 固定资产、经营房、周转房的核算	618
第一节 固定资产的分类和计价	618
第二节 固定资产折旧的核算	622
第三节 固定资产修理的核算	627
第四节 固定资产增加的核算	629
第五节 固定资产减少的核算	632
第六节 经营房的核算	634
第七节 周转房的核算	638
第七章 房地产开发企业成本核算	643
第一节 开发经营支出的分类和会计科目的设置	643
第二节 土地开发支出及成本的核算	645
第三节 房屋建设支出及成本的核算	651
第四节 配套设施工程支出及成本的核算	658
第五节 代建工程支出及成本的核算	665
第八章 房地产开发企业销售、利润的核算	666
第一节 销售业务的核算	666
第二节 利润的核算	670
第三节 利润分配的核算	671
第九篇 房地产保险	675
第一章 房地产保险概论	675
第一节 保险与不动产	675
第二节 房产保险概述	676
第二章 房产保险原则	676
第一节 房产保险的诚信原则	677
第二节 房产保险的可保利益原则	678
第三节 房产保险的赔偿原则	679

第四节	房产保险的权益转让原则·····	680
第五节	房产保险的重复保险分摊原则·····	681
第六节	房产保险的近因原则·····	682
第三章	房产保险的内容·····	682
第一节	房产保险的承保范围·····	682
第二节	房产保险的不保危险·····	683
第三节	房产保险承保的损失·····	683
第四节	房产保险的保险金额·····	684
第五节	房产估价分类的保险·····	685
第六节	房产保险的承保方式·····	686
第七节	房产保险的费率·····	686
第八节	房产保险的理赔·····	687
第四章	房产损失的风险估计·····	689
第一节	与建筑物用途有关的火灾险·····	689
第二节	与建筑物的建材和结构有关的火灾险·····	691
第三节	与建筑物位置有关的火灾险·····	693
第四节	与建筑物平面布局有关的火灾险·····	693
第五节	与建筑物规模有关的火灾险·····	694
第六节	与消防设备有关的火灾险·····	695
第七节	房产损失的雷电险·····	696
第八节	房产损失的水损险·····	697
第十篇	涉外房地产业务·····	699
第一章	国外房地产概论·····	699
第一节	国外房地产综述·····	699
第二节	海外房地产市场要素·····	700
第三节	海外房地产运行机制·····	702
第二章	国外房地产综合开发·····	706
第一节	综合开发的组织形式与机构·····	706
第二节	开发资金的筹集·····	708
第三节	开发用地·····	710
第三章	国外房地产经营·····	714
第一节	土地开发经营·····	714
第二节	房屋开发经营·····	723
第三节	中国公司的国外房地产开发与经营·····	731
第四章	我国涉外房地产经营·····	734
第一节	涉外房地产经营的概念与种类·····	734
第二节	涉外房地产经营的主要方式与程序·····	736
第三节	涉外房地产销售·····	744
第十一篇	房地产主要政策法规·····	750
一、城市综合开发与房屋管理	·····	750
国务院转发国家城市建设总局国务院侨务办公室关于用侨汇		

购买和建设住宅的暂行办法的通知	750
国务院发布城市私有房屋管理条例	752
城乡建设环境保护部批准房屋修缮技术管理规定(试行)	754
城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价原则》的通知	758
城乡建设环境保护部关于集镇实行统一开发、综合建设的 若干意见	760
城乡建设环境保护部关于进一步加强城市私房管理工作的 通知	761
城镇房屋所有权登记暂行办法	762
建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产 交易市场管理的通知	763
建设部关于加强城市综合开发工作的若干意见	765
国务院批转国家计委关于加强商品房屋建设管理请示的通知	767
建设部印发《关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性 问题的原则意见》的通知	768
城市危险房屋管理规定	770
城市异产毗连房屋管理规定	772
国家计划委员会、建设部、中国人民建设银行、审计署、国家 统计局、国家物价局关于加强商品住宅建设管理的通知	774
城市房屋产权产籍管理暂行办法	775
城市房屋拆迁管理条例	777
城市房屋拆迁单位管理规定	781
二、土地管理	783
中华人民共和国土地管理法	783
国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管理工作的通知	789
国家土地管理局关于加强沿海地区外向型企业建设用地管理的 通知	790
国务院《土地复垦规定》	791
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知	793
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	794
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	798
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和转让管理的 通知	800
国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行规定	801
中华人民共和国土地管理法实施条例	802
三、税收管理	806
农牧渔业部、国家计委、商业部《国家建设征用菜地缴纳新菜地 开发建设基金暂行管理办法》	806
农牧渔业部、国家计划委员会、城乡建设环境保护部印发《关于 征用土地费实行包干使用暂行办法》的通知	808

财政部关于城市维护建设税几个具体问题的规定	809
财政部关于城市维护建设税几个具体问题的补充规定	810
中华人民共和国房产税暂行条例	810
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	811
财政部关于颁发耕地占用税具体政策的规定的通知	812
中华人民共和国建筑税暂行条例	814
财政部、国家税务总局关于对经营商品房收入征免营业税问题的 通知	817
中华人民共和国印花税暂行条例	817
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	819
关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定	821
国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知	823
财政部关于颁发《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施 办法》的通知	823
财政部关于营业税增设“土地使用权转让及出售建筑物”和 “经济权益转让”税目的通知	825
国家税务局关于“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益 转让”税目若干征税问题的通知	825
国家税务局《关于对外商投资企业从事土地开发和使用权有偿 转让征收工商统一税和企业所得税问题的通知》	826
财政部关于国有土地使用权有偿出让收入上交中央部分有关 问题的通知	827
四、规划设计管理	828
国家建委关于颁发《城市规划编制审批暂行办法》和《城市规划 定额指标暂行规定》的通知	828
国家计划委员会关于颁发《城市规划设计收费标准》(试行)的 通知	841
中华人民共和国城市规划法	845
五、公司管理	849
国家计划委员会 建设部城市建设综合开发公司暂行办法	849
城乡建设环境保护部国家工商行政管理局关于加强城市建设 综合开发公司资质管理工作的通知	852
中华人民共和国企业法人登记管理条例	853
中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则	857
建设部关于颁布城市综合开发公司资质等级标准的通知	868
建设部关于印发《全国房地产开发企业升级实施办法》(试行)的 通知	870
国务院办公厅转发建设部关于进一步清理整顿房地产开发公司 意见的通知	875
建设部国家工商行政管理局关于严格控制审批新成立房地产 开发公司的通知	877

国家工商行政管理局企业名称登记管理规定	878
六、成本、财务管理	881
财政部 中国人民建设银行 国营城市建设综合开发公司财务 管理暂行规定	881
财政部 中国人民建设银行关于国营城市建设综合开发公司 财务管理若干问题的补充规定	883
中国人民建设银行关于颁发《国营城市建设综合开发企业成本 管理暂行办法》的通知	884
建设银行关于国营城市建设综合开发公司财务管理的补充规定	890
中国人民建设银行城镇土地开发和商品房贷款办法	891
财政部关于国营城市建设综合开发企业纳入国家预算管理有关 问题的通知	893
七、工程管理	894
城乡建设环境保护部 国家标准局关于试行《建筑工程质量监督 条例》的通知	894
国家计划委员会、城乡建设环境保护部建设工程招标投标 暂行规定	896
城乡建设环境保护部关于印发《建筑工程质量监督站工作暂行 规定》的通知	899
国家计划委员会 城乡建设环境保护部工程设计招标投标暂行 办法	901
城乡建设环境保护部关于印发《建筑工程质量检测工作规定》的 通知	904
国家计委 中国人民建设银行关于工程质量监督机构监督范围 和取费标准的通知	906
国家计委 城乡建设环境保护部 中国人民建设银行关于工程 质量监督机构监督范围和取费标准的补充通知	907
城乡建设环境保护部建筑工程质量责任暂行规定	908
城乡建设环境保护部关于印发《建筑工程质量监督站工作补充 规定》的通知	912
建设部关于开展建设监理工作的通知	913
建设部印发《关于开展建设监理试点工作的若干意见》的通知	915
建设部关于印发《建设工程质量监督管理规定》的通知	918
建设部关于加强住宅小区建设管理提高住宅建设质量的通知	922
后记	924

第一篇 导论

第一章 房地产与房地产业

第一节 房地产与房地产业的一般概念

一、房地产的概念

房地产是房屋财产与土地财产的总称,是房屋建筑和建筑地块组成的有机整体。由于在物质形态上房产与地产总是联结为一体,具有内在的整体性和不可分割性,所以被合称为房地产。

房地产的一个最显著的特征就是其物质形态的不动性,或者说是不可搬动性、不可移动性,它总是固定在一个地域之内,因而又被称为“不动产”。

作为房屋财产和土地财产总称的“房地产”,是人类活动的最基本的场所,既是最基本的生产要素,也是最基本的生活要素。

(一)房产的构成

根据房产的使用性质,可将房产划分为五类:

1. 住宅。是人们安居的场所,是人类最重要的生活资料,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。它在城市房产中所占比例最高,一般占城市房屋总量的一半以上。

2. 生产用房。指物质生产部门,如工业、交通运输业和建筑业等在生产活动中作为基本生产要素使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等。

3. 营业用房。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,既包括直接用于营业活动的房屋、也包括办公室、仓库堆栈等辅助用房。

4. 行政用房。指党、政、军等机关,工、青、妇等团体和民主党派的办公用房及其辅助用房。

5. 其它专业用房,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。

(二)地产的构成

根据土地的使用性质,可将地产分为六类:

1. 工业用地,指工业企业用于建造厂房、仓库、实验室、办公室、生活服务用房的土地。

2. 生活居住用地,指用于建造住宅、行政、商业、服务业、文化、教育、科技、卫生、体育等方面的房屋和设施的 land。

3. 对外交通用地,指用于建造车站、港口、机场的房屋和设施的 land。

4. 市政、公用设施用地,指用于建造供水、排水、污水处理、道路、公共交通、煤气、集中供热、垃圾处理等方面的房屋和设施的 land。

5. 公共绿化用地,指公园、林带、森林公园、道路绿化、住宅小区绿化等建造用地。

6. 其它占用城市较大空间的用地,如军事用地、城市广场等。

二、房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。1987年11月20日原城乡建设环境保护部在《关于发展城市房地产业的报告》中对房地产业的内涵作了较为全面描述:“房地产业包括:土地的开发、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。”

同其它行业部门一样,房地产业也有自己的行业特点,主要表现在:

(一)价格的地区性。由于土地等级的差别和不同地区之间的地理位置差别,使得房地产的价格千差万别、复杂多变,无法形成一个计划的统一价格。

(二)产业的都市性。房地产业深受人口城市化的影响,一旦人口不断从农村向城市移动,农村工业化的进程加快,大城市及其卫星城的住宅需求增大时,房地产业就会极其活跃。

(三)产业的导向性。房地产业的发展能带动一大批企业的顺利发展,发挥着主导的作用。在经济发达的国家,房地产业被认为是支柱产业,在经济的发展中起着“寒暑表”的作用。在我国,房地产业虽刚刚起步,但在制定地区经济发展的规划时,都把发展房地产业列为一项极其重要的内容。

第二节 房地产业在经济发展中的地位和作用

一、房地产业在国民经济中的地位

当今世界上许多经济发达的国家和地区,房地产业作为国民经济的支柱之一,在经济的发展中起着多方面的重要作用:

(一)房地产业是构成国家财富的重要组成部分。

它既是社会生产的基本要素,也是社会生活的基本要素,对国家的经济生活具有稳定的和长远的影响。因而,房地产业是国民经济的基础产业。

从历年投资看,据联合国统计,从1976年以来,用于建造房屋的投资占国民经济生产总值的比重一般为6—12%(新加坡高达12—26%)。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%。从积累财富看,英国的房地产价值占该国总财富的73.2%,房地产的价值是全国固定资产总值的2/3;前苏联1975年统计的住宅和公用设施的固定资产价值为2800亿卢布,约占国家全部国民经济固定资产价值的1/3。

(二)房地产业是附加高价值的产业部门。

以日本为例,1983年房地产业的附加价值额达87000亿日元,占国民生产总值的3%(附加价值即总产值减去原材料、燃料、动力消耗,或净产值加上固定资产折旧);1985年房地产业的净产值占国内总净值(国民收入)的8%,高于建筑业(7%)、运输机械制造业(2%)、金融保险业(5.6%);房地产业的销售额在各产业销售总额中所占的比重,1960年为0.2%,1965年为0.5%,1984年为2%,超过了钢铁工业(1.7%)。

(三)房地产业是能够提供大量财政收入的产业部门。

商品经济发达的国家和地区,房地产经营的收入一般可占政府财政收入的10—40%。美国课于房产的税收与年俱增,1960年为120亿美元,1971年高达6950亿美元,房地产业早在50年代就是美国国民经济的四大支柱之一。香港地区1981年房地产业向当局提供的积累达

170 亿港元,占当年财政收入总额的 48%。作为香港的四大经济支柱之一,房地产业对 60 年代以来香港经济的高速度发展起了重要作用。

二、房地产业对经济发展的作用

由于房地产业在经济发展中处于一个十分重要的地位,因而房地产业在经济发展过程中起着巨大的推动作用。房地产商品在生产、流通、消费过程中,需要大量的物资和资金,联系着一大批相关的产业。房地产所创造的收入,能够通过与其它经济部门的前后联系而得到扩大。据一些工业发达国家的统计,房地产业的产值每增加“1”,就能使相关产业的产值增加“1.5~2”。房地产业的发展对经济发展的巨大推动作用具体表现在:

(一)能促进建筑业的繁荣

房地产业和建筑业在房地产开发建设过程中是甲方和乙方(发包和承包)的关系。房地产业的发展,必然相应地促进建筑业的繁荣。

(二)能促进建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业和冶金、化工、森工、机械、仪表等产业的发展。

房地产开发建设中所需要的建筑材料共计 23 大类、1858 个品种,涉及建材、冶金等 50 个生产部门的产品。前苏联建筑业每年要消耗 15%的工业产品、20%的钢材、30%的木材、80—90%的建材和大量的燃料动力资源。日本建筑业营业额中新创造的价值为 40%左右,其余的 60%左右是向其它行业购买器材和取得服务的费用。我国房屋建筑成本中 70%是材料消耗,每年耗用钢材总耗量的 25%,木材的 40%,水泥的 70%,玻璃的 70%,料制品的 25%,运输量的 8%。

(三)能促进家用电器、家具等民用工业以及旅游、园林、运输业、商业、服务业等第三产业的繁荣发展。

(四)能促进金融业的发展

房地产投资数量大,是金融业的最大客户。同时,与其它投资领域相比,住房投资的经济回收率高,是个有吸引力的投资领域。不动产的信托、抵押是现代信用的基础,也是最安全可靠的投资。香港地区 1985 年银行贷款总额中,有 30.4%是建造及物业发展贷款和购买楼房贷款。

(五)能增加就业岗位

房地产业中既有资金密集、技术密集的专业(如房地产开发),又有劳动力密集的专业(如住宅建设、维修、装饰),房地产业本身的就业容纳量大,再加上能促进其它相关产业的繁荣,使就业岗位大量增加。

三、我国的房地产业对国民经济发展的影响

我国是一个人口大国,居民对房地产商品有着强劲的需求。特别是改革开放以来,随着经济的发展和城市规模的扩大,尤其是进行住房制度改革,实行住房商品化,极大地促进了我国房地产业的发展,房地产业在我国国民经济中的地位愈来愈重,对国民经济发展的影响也日益增强。

(一)房地产是国家的一笔巨大财富,房地产业的发展可以为国民经济的发展积累大量的资金

据统计,我国目前有房产 50 多亿平方米,如果每平方米以 150 元计算,房产价值达 7500 亿元。我国城市建城区总面积共 1.1 万平方公里,如果农用地或荒滩坡转为城市用地的费用每平方公里按 7000 元计算,则至少有 7500 亿元资金蕴藏在现有的城市土地中。因此,全国城镇土地的地价和城镇房屋的房价将超过 15000 亿元,价值之大是其它任何行业都比不了的。

(二)房地产业的发展是国民经济增长的重要因素。