

崔建华 编著

房地产经济

——理论与实务

中国金融出版社

前 言

一、房地产经济理论在我国形成

房地产经济是随着资本主义经济的发展而产生的。在资本主义经济的发展过程中,房地产业逐渐成为国民经济的支柱产业。这是房地产经济这一学科的客观基础。

在社会主义商品经济不太发达并且采取高度集中的计划经济模式下,房地产经济理论是不可能存在的。在那时,产品经济思想和观念占有相当的统治地位,房地产从性质上并不被确认为是商品或者应通行商品经济的原则,因而,尽管存在着房地产的生产、分配、交换、消费等行为,但它们都并不成其为真正意义上的经济活动,房地产在国民经济中也没有成为真正的行业。

房地产经济理论在我国形成,和经济的发展是密不可分的。从经济体制的改革来看,我们所经历的历程中,有两点是最重要的:第一,商品经济的充分发展是社会经济发展不可逾越的阶段;第二,我们的目标是建立有中国特色的社会主义市场经济体制。从房地产本身的发展来看,房地产成为最具活力和最有利的投资领域,从而吸引了大批的投资者,房地产在分散社会购买力从而减缓通货膨胀方面有着不可替代的作用,房地产供给和需求的矛盾从而引至消费者的踊跃消费和投资等等,使房地产业作为一个真正的行业,开始确立起来,从而也为理论的形成和发展提供了契机。

房地产经济理论在我国形成,是从70年代末80年代初开始的。这一点可以追溯到1980年5月邓小平关于住宅问题的著名谈话,他指出“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。”“住宅出售以后,房租恐怕要调整。要联系房价调整租金,使人们考虑买房合算。因此,要研究逐步提高房租。”以这次谈话为转折点,住宅经济学作为房地产经济学的先声,首先便开拓了一个新的理论领域。这就是发生在80年代上半期关于城镇住宅的属性以及住宅商品化的大讨论。现在回过头去看这次讨论,似乎很简单,因为这场讨论无非是围绕相互联系的两个问题:住宅是不是商品,如果住宅是商品,如何实现住宅的商品化。但是,这场讨论显然是对原有住房体制的挑战,提出了至今仍未能完全解决的住房制度改革重大问题。随着改革开放的进一步进行,房地产经济理论迅速发展起来,成为经济理论中的一门新的学科。

二、房地产经济应该研究的问题

各门学科之间的相互差异,其根源在于它们对不同的事物感兴趣,也就是说,科学研究的区分,就是根据科学对象所具有的特殊矛盾性。

房地产经济理论,应该研究这一领域内的特殊矛盾及其运动规律,具体地说,应该包括以下几个方面。

(1) 房地产制度。这是一切房地产经济活动所进行的基础和环境。如住宅制度、土地使用制度等等。

(2) 房地产业。这是从产业的角度来研究房地产,如从理论上确认产业构成,从实证角度考察产业发展状况,房地产业与其它产

业之间的相互关系等等。

(3) 房地产经济行为。经济行为可能发生在不同的经济主体上，因而这里包括了政府行为，如房地产业政策、政府对房地产业的管理和调控；企业行为，如房地产公司的组织与运作、房地产投资、房地产开发、房地产估价；消费者行为，如房地产消费等。

(4) 房地产市场。这是房地产领域中的交换关系，如房地产交易、房地产营销、房地产经纪业、房地产金融市场等等。

(5) 房地产经济的国际比较。这是比较不同制度或体制下的房地产经济发展。这一点可以贯穿于上述四方面进行，即在制度、产业、经济行为和市场等方面的国际比较。

房地产经济理论的上述研究范围决定了人们可以从两个方面来理解这一学科的性质：第一，它是一门部门经济学，区别于其它部门经济学，如农业经济学、商业经济学等等，当然，它和其它部门经济学并不是处于绝对分割的状态，而是相互联系并有所交叉，例如房地产经济学要运用到市场营销学、投资学、金融学、建筑学等学科的知识；第二，它是一门应用经济学，区别于纯理论经济学。房地产经济理论具有很强的可操作性，纯理论经济学是它的基础。

从方法上说，一切经济学所采用的方法，对房地产经济来说，都是适用的或可资借鉴的。

目 录

前 言

第一章 房地产和房地产产品	(1)
第一节 房地产的基本概念	(1)
第二节 房地产的特点和属性	(3)
第三节 土地有偿使用	(6)
第四节 住房商品化	(10)
第二章 房地产业	(15)
第一节 房地产业的产生与发展	(15)
第二节 房地产业的经济职能和作用	(17)
第三节 政府房地产业政策与调控	(19)
第三章 房地产公司	(25)
第一节 房地产公司的组织形式	(25)
第二节 房地产公司的人员组成	(32)
第三节 房地产开发公司的资质管理	(33)
第四章 房地产投资	(37)
第一节 房地产投资的分类和特点	(37)
第二节 房地产投资的资金筹措	(39)
第三节 筹资方案决策	(45)
第四节 房地产投资的风险	(48)
第五节 房地产投资决策	(51)
第六节 房地产投资的成本与收益	(59)
第五章 房地产开发	(63)
第一节 房地产开发与土地使用权的获得	(63)

第二节	房地产开发的可行性分析	(79)
第三节	房地产开发项目的工程勘察与规划设计管理 ..	(87)
第四节	房地产开发项目的招标与投标	(91)
第五节	工程建设合同	(96)
第六节	工程监理和工程验收	(111)
第七节	房地产开发的有关税费的规定	(117)
第六章	房地产评估	(128)
第一节	房地产评估的基本概念	(128)
第二节	房地产评估的原则和程序	(131)
第三节	收益还原法	(138)
第四节	成本估价法	(147)
第五节	交易对照估价法	(151)
第六节	三种主要评估方法举例	(155)
第七节	其它估价方法	(163)
第七章	房地产交易市场	(173)
第一节	房地产交易市场概述	(173)
第二节	房产的出售与出租	(176)
第三节	房产价格	(180)
第四节	房产抵押、典当和信托	(184)
第五节	土地市场	(186)
第六节	个人购房与“供楼”业务	(189)
第七节	房地产市场的管理	(193)
第八章	房地产经济纠纷及处理	(198)
第一节	房地产经济纠纷	(198)
第二节	房地产经济纠纷的解决办法	(199)
附 录		
一、	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	(202)

二、关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案	(209)
三、国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知	(217)
四、国务院关于发展房地产业若干问题的通知。	(221)
后 记	(226)

第一章 房地产和房地产产品

第一节 房地产的基本概念

一、房地产

房地产是房产和地产两个范畴的有机结合。它又被称为不动产。就广义而言，不动产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施，以及水和矿藏等自然资源，还包括与土地所有权有关的任何权利或权益，与分析房地产有关的知识以及经营房地产买卖的商业界。狭义上的房地产则是指土地和建立在土地之上已明确了权属关系的房屋以及由此衍生的其它设施和构筑物。

房地产作为一个具有丰富内涵的基本概念，可以通过一定的分析来予以界定。房地产本身是一项实物资产，因而从空间分布的角度来看，包括三个方面：（1）地面部分，如土地及土地上的建筑物和附属设施；（2）地面上空部分，即从地面向上到某一距离的一定空间；（3）地面以下部分，如水资源和其它自然资源等等。从经济理论的角度来看，房地产包含了这样一些基本的含义：（1）具有一定的物质形态。它不仅具有一定的使用价值，而且从经济学的抽象分析来看，它还具有价值。它是财富的积累，也是财富的象征之一。（2）房地产是财产，是财产就有财产的所有权关系。这是任何社会中财产的共同点之一。与产权有关的活动，是房地经济活动与房地法律活动的基本内容，例如，产权的转让、继承、抵押、典当等等。（3）财产的所有权在经济上的实现，当所

有权与其它权（经营权、使用权、占有权）发生分离时，必然会引起对经济利益的追求，引发各种经营行为和商业行为，如投资、开发、买卖、租赁等等。

二、房地产的分类

房地产的分类是比较复杂的，没有统一的标准，从不同角度、不同国家、不同时期来看，都会有不同的分类结果。

1. 按功能来分类

按功能来分类，房产可以分为住宅房产和非住宅房产。住宅房产是指人们居住的已明确了权属关系的房屋及其附属设施和构筑物。非住宅房产，是指已明确了权属关系的住宅房产以外的房屋及其附属设施和构筑物。非住宅房产还可以细分为生产性住宅房产和生活性非住宅房产。前者主要包括工业、农业、商业、建筑业用房产，后者主要包括公用事业用房产，如文化、教育、卫生、政府机关用房产。

地产可以分为住宅性地产和非住宅性地产。住宅性地产是指用于建造住宅房屋的，并已明确了权属关系的土地；非住宅地产，是指除住宅地产以外的已明确权属关系的一切其它地产。

2. 按权属关系来分类

在不同的社会制度下，房地产权属关系具有明显的差异。

在我国，地产的权属关系是简单而明确的。根据宪法，土地只有国家所有制和集体所有制两种所有制形式。也就是说，地产完全掌握在国家 and 集体手中。通过土地制度的改革，实现有偿使用，从而实现所有权与使用权、经营权的相互分离。但是在实际的经济生活中，违反土地权属关系的经济行为经常发生。一些企业和个人利用原来从国家和集体那里得到的地产使用权，通过转让、出租、抵押等形式，获取经济利益。例如，通过转移使用权获取地租；房屋买卖中的变相买卖土地；地产连同房产一起出租，房租中包含地租；土地开发中，截留土地级差收益；以国家地产

为资本参与房屋分配或分红。

房产的权属根据我国目前的实际情况，大致有以下类型：

(1) 公有房产。这里包括国有房产和集体房产。在国有房产中，房产管理局作为政府的代表，代表产权人及其利益。国家接管的、国家收购的、国家出租的和国家投资建设的房产都是国有房产。集体房产是指单位或企业拥有产权的房产，如企业投资建造的房产。

(2) 私有房产。在我国，农民所拥有的房产是最典型的私有房产。在城市，私有房产也占有一定的比重。

(3) 中外合资房产。它是指由我国政府、企业与外国政府、厂商和个人共同投资拥有的房产。

(4) 外资房产。它是指由外国政府、厂商、社会团体、国际性机构和外国侨民拥有的房产。

(5) 其它房产。如教会所拥有的房产、未定产权的房产等等。

3. 按房地产的自身状态来划分

房地产的自身状态有很多方面，因而，这一划分也是各不相同的。主要按以下几个方面来划分：区域和地段、结构、新旧程度、建筑物的层数等等。

第二节 房地产的特点和属性

一、房地产的特点

房地产和一般意义上的商品不同，具有自己的特点。从物质特点来看，主要是：

(1) 固定的位置。房地产固定在某一特定的位置，不会因所有权或使用权的转移而产生物理运动。固定性又产生房地产的地区性和个别性，即没有两家房地产是完全相同的。

(2) 不可消灭性。尽管土地表面可以由于众多的原因而发生

变化，改变形态，但土地本身是不能消灭的。

(3) 使用的长期性。房产一旦建成，其使用年限可达数十年甚至上百年。根据国家政策，土地的使用权的年限也是很长的。例如，居住用地 70 年，工业用地 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，综合或其它用地 50 年。

从经济方面来看，房地产的特征主要有：

(1) 稀缺性。土地的数量是很少的，并由于其固定性、区域性和单个性而更加稀缺。在土地上，即使在完全自由竞争的市场经济中，也存在着土地经营权和所有权的垄断。房产也是稀缺的，尤其是住宅性房产的供求矛盾十分突出。

(2) 大量的投资。房地产投资不同于一般商品生产投资，数额巨大。

(3) 房地产产品规模大，价格高。

(4) 保值性与增值性。价格上涨是现代经济不可避免的经济现象，但房地产价格的上涨幅度往往是比较高的。因此，拥有不动产是对付通货膨胀的有效手段。

(5) 市场的不完全性。由于房地产的固定性和地区性，使房地产无法形成一个全国性的统一的自由市场，房地产市场具有地区性的特征。例如，在甲地生活和工作的消费者，在一般情况下，不会去乙地购买或租赁房子。因此，房地产市场的竞争是不充分的，经营权和所有权的垄断在市场中起着重要的作用。

(6) 政府干预。房地产部门是受政府干预影响较大的部门之一。这种干预主要有：第一，政府城市规划对房地产使用的影响，如政府规定土地用途、建筑密度和高度、绿化率等；第二，政府为满足社会公共利用的需要，运用行政征用权实行强制征用，如政府征地修建高速公路；第三，政府通过宏观的财政政策和货币政策，影响房地产发展的规模和速度。

二、房地产的属性

所谓房地产的属性,就是房地产的商品属性或非商品属性。我国在这个问题的认识上经历了一个复杂的过程。在原来的计划经济体制下,商品经济的发展受到限制,房地产被排除在商品经济之外。主要表现在:土地的无偿使用,住宅由国家投资并几乎无偿分配给消费者个人,不存在房地产市场。结果是,房地产业萎缩并影响到相关产业的发展,城市建设发展缓慢,城市居民居住水平下降,由1949年的人均4.5平方米降至1979年的3.6平方米。

70年代末80年代初,经济理论界进行了一场关于房地产属性的大讨论。这场讨论的结果是,至少在下列两点上达成共识:

(1) 不管土地是不是商品,土地的所有权必须在经济利益上得到实现。在我国土地所有制采取国家所有制和集体所有制的情况下,表现为单位、企业和消费者在使用土地时,必须是有偿的,而不是无偿的。这就要求改变原有的土地使用制度。事实上,关于土地是不是商品的讨论是有分歧的,并且没有得出一致的结论。因为,根据马克思主义经济学的理论,商品是用来交换的劳动产品。在这里,作为商品范畴,“交换”和“劳动”这两方面是缺一不可的,而土地是不是劳动产品就是令人深思的。不过,土地是一种非常特殊的物品,存在着所有权的垄断,因此,不管土地是不是商品,所有权的权益是必须实现的。在这里,土地所有权的垄断是理解问题的关键。

(2) 城镇住房是商品。理由是:住房的社会属性取决于它所处的社会经济关系的性质,在社会主义经济和商品生产的关系上,社会主义经济首先是商品经济,这是无疑的。企业相对独立的物质利益所决定的相对独立的生产和经营,要求把其产品作为商品,住宅商品化是企业利益和产业利益得以补偿的最佳方式。社会主义经济生活中个人消费品的分配原则是以按劳分配为主的多种分

配方式并存，所有的分配方式，都不是产品的直接分配即实物分配，而是以货币形式支付劳动者报酬，劳动者以货币购买个人消费资料，理所当然地包括对住房的购买。

这场关于土地和住宅属性的大讨论，在一定意义上，是理论的创新。这种创新为以后的政策变革铺平了道路。

第三节 土地有偿使用

一、土地使用制度

土地使用制度就是在土地所有权与使用权分离的情形下使用土地时所形成的某种经济关系，其本质表现为一定的经济利益。在我国，土地的使用长期依靠行政手段来划拨和调节，土地使用者可以无偿地、无期限地使用土地。这种土地使用制度具有很多的弊端：

(1) 土地资源的浪费。由于缺乏对土地使用的经济约束，经济建设中的多征地、早征地、征而不用的现象经常发生。

(2) 没有正常的土地市场，从而导致土地的非正常交易。一些单位、企业和个人非法转让或出租无偿获得的土地使用权。

(3) 产权关系不清。名义上，土地归国家或集体所有，但在无偿使用制度下，实际上是不存在所有权概念的，因为，无法从经济利益上来体现。土地产权是由许多独立的权利所组成的，其中有土地所有权、使用权、租赁权、抵押权、继承权、地役权等，在无偿使用制度下，这些权利之间的关系是模糊不清的。

土地有偿使用以及建立正常的土地经济秩序是经济发展的必然趋势。从世界上的情况来看，土地使用制度主要有两种模式：第一，以土地私有制为基础的自由市场经济模式。土地市场很发达，土地可以自由买卖，其价格主要由市场中的供求关系决定。美国是这种土地制度的典型代表。第二，政府宏观调控下的市场经济

模式。在这里，土地归国家所有，国家把土地使用权出卖给使用者，并在一定的规范之下，建立土地的二级市场。依照我国的具体情况，采用第二种模式是比较适宜的。

我国的土地有偿使用制度是从征收土地使用费开始的。1980年7月26日，国务院《关于中外合营企业建设用地的暂行规定》中指出：“中外合营企业用地，不论新征土地，还是利用原有企业的场地，都应计算场地使用费。”“土地所用费，可以作为中国合营投资者的股本。”从此以后，有不少城市不同程度地开征了土地使用费。1988年9月，国务院发布了《中华人民共和国土地使用税条例》，自1988年11月1日起实行。土地使用税取代土地使用费的征收。

市场经济在某种程度上说是法制经济。我国的土地立法是规范土地经济秩序，实行土地有偿使用的极其重要的手段。1988年4月，七届人大一次会议通过了《中华人民共和国宪法修正案》，删去了原来宪法中禁止土地“出租”的条款，增加了“土地的使用权可以依照法律的规定转让”的内容，从宪法上确立了土地有偿使用制度。1988年9月，国务院发布《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，由土地使用税取代土地使用费。1988年12月，七届全国人大常委会第五次会议，审议并通过了关于修改《土地管理法》的决定。修改后的《土地管理法》增加了“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让，”“国家依法实行国有土地有偿使用制度”的内容。1990年5月19日，国务院55号令和56号令，分别发布实施《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》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，制定土地使用权有偿出让和转让的具体办法，吸收外商投资开发成片土地并加强管理。1987年9月至12月，深圳市分别以定向议标、公开招标和拍卖三种方式，转让土地的使用权，在国内外引起强大反响，被人们称为是土地使用“市场化的开端”。

二、土地使用权的出让

土地使用权包括占有、使用、收益和处分等权利。土地使用权的出让是指政府依法将国有土地按指定的地块、年限、用途和其它条件划给土地使用权受让人使用，土地使用权受让人由此获得对该土地的占有、使用、收益和处分权利。一般说来，国内的任何企事业单位、机关、团体和个人都可成为受让人，而对国外的受让人不同地方有不同规定。例如，天津、上海规定，与我国没有外交关系或商务关系的国家（或地区）的组织和个人不得成为受让人；海南、广州等地则规定，境外的组织和个人都可成为受让人。

土地使用权出让的方式甚至名称在各地都是不相同的，大致有协议出让、招标出让和拍卖出让三种：

1. 协议出让

协议出让是指土地使用权的有意受让人与政府有关部门进行一对一的谈判，达成协议而出让土地的方式。该方式一般适用于非经营性单位的用地以及政府规定的某些特殊项目用地。例如，深圳市政府规定协议方式出让土地使用权的范围：（1）高科技工业项目用地；（2）不能使用标准厂房的工业用地；（3）福利商品房用地；（4）微利商品房用地；（5）国家机关、部队、文化、教育、卫生、科研和市政设施等非营利性用地；（6）旧城旧村改造用地。

协议出让土地使用权的实施程序：

（1）出让方向受让人提供所出让地块的必要资料。例如，土地位置、面积、地形、地面现状，土地规划用途，环保、绿化、交通等规划和要求，出让年限等等。

（2）受让人在获得有关资料后，持其上级主管部门的批准文件、资金来源证明等资料，在规定时间内向出让方提出用地申请。

（3）出让方对受让方的申请进行审查。双方在约定时间里，就有关问题进行协商。如果出让方不受理受让人的申请，应及时通

知对方。

(4) 让受双方经协商达成一致后，签订土地使用合同书。

2. 招标出让

招标出让土地是指在一定期限内，由符合指定条件的单位或者个人以书面投标方式，竞投某一地块的使用权，招标人根据各投标人的投标，择优选择土地使用者。招标出让的土地，一般适用于区域面积较大、开发要求高或将来受城市发展规划严格制约的土地。在招标出让方式中，中标者不一定是出价最高者，因为价格只是招标中的内容之一，必须综合考虑。深圳市第一次以招标形式出让土地时，当时的最高标价为每平方米 403 元，而中标价却是 368 元。

招标出让土地的一般程序是这样的：

(1) 出让方在确定的投标日期前一定期限（如投标日前 3 个月）发出基本资料和投标文件。地块资料如位置、面积、用途、地面现状等等。招标具体文件有：投标须知、土地使用合同书、土地投标书、土地使用规划等。

(2) 投标人在规定的时间、地点内，将密封的投标书投入指定的标箱，交付投标保证金。

(3) 招标方邀请城建、计划、银行、财政等部门的专家学者组成评标委员会，进行开标、评标、决标工作。

(4) 招标方向中标人发出中标证明通知书。未中标者，退还保证金。中标人与招标人签订土地使用权出让合同，并支付合同总金额 5—15% 的定金。中标人逾期不与招标人签订合同，视为自动放弃中标权，其保证金不予退还，并可能处以招标书中所规定的罚款。

(5) 中标人按协议付清出让金以后，领取土地使用证，办理产权登记。

招标一般应在公证部门的公证下进行。

3. 公开拍卖

公开拍卖，是由土地管理部门代表政府就某块土地的使用权公开叫价出让，竞投者以举手方式报价竞争，出最高价者获得土地使用权。该方式适用于竞争性强的房地产业、金融业、商业、旅游业用地。

公开拍卖的程序一般比较简单，包括以下几方面：

(1) 政府部门公布拍卖时间和地点以及所出让土地的有关资料。

(2) 竞投单位作好拍卖活动前的准备。如研究政府文件，进行实地考察，确定本单位的最高竞价等。

(3) 拍卖活动。竞价获胜单位当场签订土地使用合同书并交付履约保证金，在规定期限内按规定的付款方式交付土地使用价款（一次性付款）。

土地有偿出让使用权的方式是多种多样的，每一城市，甚至每一地块，可根据不同的具体情况，选择不同的出让方式。

第四节 住房商品化

一、住房商品化的作用

住房商品化是一种住房政策。简言之，它是指住房的生产、交换、分配和消费都必须纳入商品经济运行的轨道，遵循商品经济规律，特别是价值规律的要求。

住房的商品化政策是以住房的商品属性为前提的。70年代末至80年代前半期的那场大讨论解决了这一问题。解放以后，我国的住房政策，实际上不是商品化的政策，而是社会福利政策的一个极其重要的组成部分。具体地说，住房政策所采取的是国家投资建设，居民无偿享用的模式。这种模式具有明显的弊端：

(1) 低租金，资金的投入与回收不能实现良性循环。只有投