

房地产市场纵横谈

房产，是指房产的经济形态。

它体现了房产生产者、经营者和消费者之间经济关系的总和。

房产市场是一个多功能的综合性市场。

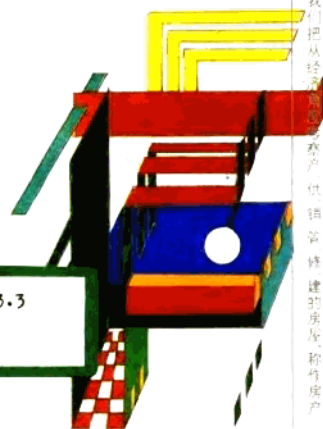
我们把从经济角度考察房产、供需管理、修建的房产，称作房产。

现代市场经济知识丛书

师学永 著

江西人民出版社

FANGCHANGSHICHANGZONGCHENTAN



《现代市场经济知识》丛书·序

厉以宁

大约是在1992年底，江西人民出版社的同志告诉我，他们拟出版一套关于现代市场经济知识的丛书，并请我作序。系统地学习、研究、宣传现代市场经济知识、规则、观念，对于正在以建设社会主义市场经济机制为目标，进而全面深入地推进改革的我国来说，是极为必要，也是极其艰苦的。因此，我愿意也有责任为这套丛书的出版说上几句。

我们经过长期的理论与实践上的艰难探索，尤其是经过改革开放十多年来的历程，终于从根本排斥市场经济走到了承认市场经济并把市场经济机制作为经济改革的目标的道路上来了，党的十四大明确提出以社会主义市场经济机制作为目标体制，无疑是我国社会主义经济发展和体制改革的重要里程碑，因为，这一目标的提出，意味着我们经济、政治、文化生活将会逐渐发生根本性的变化，意味着我们的改革和建设面临着一系列前无古人的历史性命题，这一根本变化之深刻、之全面，这一系列历史性命题之复杂、之艰深，当人们未经充分展开实践之前，是

很难想象,也是难以充分理解的。

应当承认,对于我们这样一个有着几千年封建历史和长期集中计划经济传统的社会,对于市场经济,尤其是对于现代市场经济,在许多方面尚是陌生的,因此需要认真地学习;同时也必须承认,基于我们的过去和现实,恐怕没有哪种国外实现市场经济的模式可以解释并直接运用于我国的改革,因此需要果敢地创新。

市场经济当然首先是资源实现配置的一种社会方式和手段,因而它并不必然直接表明一定社会制度的本质,但使其植根并运用于中国现实,却不能不涉及我们社会一系列的深刻变化。

就财产制度而言,市场经济作为一种交易的经济,运动的并非是与物的关系,而是物之后的权利,因此,市场经济一定要求相应的财产制度。对于我们来说,需要探讨的一个根本问题,也是我们改革所面临的根本命题,便是如何使占主体的公有制经济与市场经济规则有机地统一起来,即在财产制度上满足市场经济的一般要求,又保证其不失公有的本质规定,否则便不可能存在中国特色的社会主义市场经济。重要的在于重塑企业产权制度。

就法律制度 and 法治精神而言,市场经济作为一种契约经济,必须有系统的法律制度来保障其契约关系的严肃性和稳定性,否则便不可能有有效的秩序,进而也就很难保证制度的经济效率;而法律制度的有效性重要的又在于整个社会法治精神的弘扬,特别是立法、司法、执法者的法治精神的确立,否则便不会有作为法治经济的市场经济秩序。

就经济运行机制而言,社会主义市场经济作为市场经济的一种类型,对于资源配置来说,市场应成为基础性的力量,能够由市场调节的应当尽可能由市场发挥作用,否则便不成其为市

场经济；但尽管市场经济是一种尽可能发挥企业竞争精神的经济，却不意味着个体分散的竞争能够替代总体的协调，当代经济实践和经济理论的进程表明，生活本身的复杂性使得现实中总是存在市场失灵的领域，这就需要政府从宏观上，甚至在一些微观方面进行调控，这种调控体现着对整个经济运动趋势的把握和引导。也就是说，现代经济总是市场调节与政府调节相互作用的过程，从某种意义上可以说，市场调节是第一次调节，政府调节是第二次调节，两类调节交织在一起，构成市场经济运行的完整过程。事实上，市场经济并不排斥政府调节，而是相反，越是竞争激烈，经济个体决策越是分散，越要求有相应的总体协调，并且要求有高质量、高效率的政府调节；同时，政府调节的客体是市场，是市场中活跃的个体，因而，若否定企业独立性，甚至取消市场，也就意味着取消了政府调节的对象，进而意味着取消了政府调节的必要，也取消了政府调节的严肃性及有效性。市场经济毕竟是分散决策的竞争经济，而市场经济毕竟又不是人的动物性自发竞争的经济。

就道德秩序而言，市场经济作为信用经济，要求在道德上弘扬信任精神。市场经济中的货币、商品、买卖、支付、借贷等等制度手段，实际上都体现信用关系，这种客观存在的信用关系在道德上要求的是守信。这种信任精神并不是简单地对人品的信任，而是指负责任的能力的信任，这种能力包括，财产责任能力、商品质量能力、职业专长能力等等；这种道德秩序的形成，主要依靠制度规则的造就。一国在处于经济转轨的时期，很可能出现道德秩序上的混乱，在我国市场经济发育过程中，客观上也会产生许多不守信的道德混乱现象，这需要认真地引导和有力地制止。但必须明确的是，这些道德秩序上的混乱，与其说是由于改革，由于市场经济建设所招致，还不如说是由于改革不到位，由于市

场经济不够发达所导致。

总之,社会主义市场经济建设给我们提出的问题是尖锐而深刻的,这些命题不是哪一个学者可能单独解决的,也不是书斋中可以完成的,而是需要全社会的伟大历史实践,需要普遍的投入和探索。《现代市场经济知识》丛书是这一宏大探索洪流中的一束,祝愿她切实汇同整个改革大潮,推动我国社会主义市场经济建设的历史进程。

一九九三年七月三日
于北京大学中关村

99
F293.3
316

2

《现代市场经济知识丛书》序

厉以宁

目 录

MU LU

第一章 综论	1
一 房地产市场概述	1
二 房屋交换市场	12
三 房屋维修市场	16
四 房产经营	17

第二章 住宅供应与需求	41
一 住宅供应的国际比较	41
二 欧美国家住宅需求结构的 发展趋势	52
三 住宅私有化的国际趋势	56

第三章 住宅市场	64
一 住宅市场概述	64
二 西方国家住宅市场的比较	93

第四章 住宅投资与消费	104
一 两种基本的住宅投资模式	104
二 住宅的消费方式和住宅的 消费趋势	112

XAG/K/11



C

151945

第五章 住宅金融与信贷	118
一 国外住宅金融市场	118
二 部分国家住宅消费信贷市场简介	128

第六章 住房制度改革的内容与对策	139
一 我国的住房制度改革	139
二 住房制度改革的对策——实行配套改革	146

后记	150
----	-----

第一章

综 论

一、房地产市场概述

(一) 房地产市场的概念

房产,是指房屋的经济形态,我们把从经济角度考察产、供、销、管、修、建中的房屋,称作房产。

房地产市场,是指房产商品交换的场所,它体现了房产生产者、经营者和消费者之间经济关系的总和。

房地产市场是一个多功能的综合性市场,它既有一般市场的共性,又有其自身的特殊性,既包括生产资料(建材等)的交易、消费资料(住宅等)的交易,又包括劳务交易。房地产市场是社会主义市场经济统一市场的一部分,在房产市场上,人们进行各种有关房产商品的买卖、租赁、交换等活动;开放、搞活房地产市场,有利于起到协调、促进、繁荣房地产业的作用。

(二)房地产市场正常运行所遵循的客观规律

商品市场或要素市场的发育,直到正常运行,都需要一系列的条件,房地产市场也不例外。房产市场的正常运行除了必要的市场规则外,还必须遵循一些基本的客观规律,这些规律包括市场主体行为的规律、市场客体的规律以及市场运行的基本规律。

所谓市场主体,在房产交易过程中的交换主体,就是房产商品的所有者,房地产市场运行的前提之一,是市场主体具有独立性,这里包括两个方面的内容:第一,房地产市场主体必须具有一定的行为能力,亦即能够按照主体本身的意识,独立自主地进行各种经济活动;第二,作为市场主体,必须能够对房产商品具有占有、使用、支配和处分的权力。在这两条中,前者反映了人与人之间的一种自然关系,而后者则反映了人与人之间的一种社会关系。然而,历史和现实都告诉我们,并不是所有时代的人,都作为房地产市场主体进行交换。

例如,在经济体制改革以前,我国仅仅把住宅作为一种福利设施,否认它的商品经济属性,导致国有住宅分配的非市场化,即国有住宅不能通过市场有偿转让给消费者,消费者虽然有住宅的使用权,但没有所有权;所有者虽有所有权,但不能让其在房产市场上进行交换。因而,这时的房产交换,不是按商品经济规律进行,当然,房地产市场也根本不存在。

所谓市场客体,即在市场上用以交换的商品,对房地产市场来说,其客体要素就是房产商品。房产市场的客体要素,不同于一般商品市场的客体要素,它具有以几个特点:

1. **位置的固定性。**即住房建筑物占地的固定性。因此,决

定了房地产市场没有物流形态,即它没有物体的空间移动,所以,房产交换上是所有权和使用权证书的交流,并不伴随商品的移动。

2. 耐用性。房屋一经建设完成,其有效使用期限都很长,一般可达几十年,甚至上百年。

3. 昂贵性。房屋兴建,造价较高,再加上土地价格具有不断上涨的态势,故房产商品价值大,价格昂贵。

上述特点就决定了房产的价值既可一次实现,也可分期实现,其经营方式可分为出租和出售两种基本形式。

所谓出租,是指房屋所有者或经营者将其所有的、或经营的房屋,以一定的价格(租金)分期出租给消费者。

房产市场的交换活动,还必须以价值规律为基础,以等价交换原则为标准。房产商品具有价值和使用价值。在市场上交换房产时,必须按照生产房产商品的社会必要劳动时间,确定价值量,实行等价交换,就房产商品来说,不实行等价交换,房产市场的主体行为便会发生扭曲,就会阻碍整个房产市场的正常运行,因为价格机制直接影响着房产市场供求关系的变化。房产商品的价格(不论是售价或租金)高于其价值,房产的出售和出租就会发生困难,造成房产需求下降;相反,又会形成房产需求不合理的膨胀,所以,房产商品的出售价格和租赁价格之间的比价关系合理与否,会影响市场交易者的行为,造成供需的失衡。

(三)房产市场的调节机制

房地产市场运行除了依靠市场主体——交易人外,还需要依靠市场客体要素所形成的机制,这里所说的机制,包括市场

机制和行政机制两大类。

1、市场机制

市场机制，是调节房地产市场运行的主要机制。所谓市场机制，就是市场所具有的自动驱使供求关系平衡的功能。它被英国古典经济学家亚当·斯密称为“看不见的手”。这是因为市场机制是市场本身所固有的，它不以个人的意志为转移。行政机制由于是调节市场的外在机制，所以，有人称它为“看得见的手”。由于市场的波动最终都会归结为市场的价格的波动，所以，也可以说市场机制，就是价值规律在市场作用的机制。

房地产市场机制包括供求机制、价格机制、竞争机制、货币机制四种媒介。

(1)供求机制。在房产市场上，房产商品始终表现为供给和需求两个方面量的比较。或者是住房供给大于住房需求，房产商品处于过剩状态，即表现为大量房屋无人居住；或者是住房需求大于住房供给，即表现为房屋供不应求，许多人居住的空间拥挤不堪（假定每个家庭都有能力支付房产商品的价格）；或者是住房供给等于住房需求，房产商品的供需关系处于平衡状态。

当住房供给大于住房需求时，一方面导致房产的出售和出租价格下跌，另一方面，则可能导致一些房屋因长期无人居住而毁坏。不过，在现实生活中，由于房产商品价值大，人口增长迅速，以及随着人们生活水平的不断提高，其居住质量也随之不断提高等原因，房产商品供过于求的态势，一般很难出现。

当住房供给小于需求时，一方面导致房产的出售和出租价格上涨，另一方面导致居民居住质量的下降。在资本主义国

家的房产市场中,既存在住房供给不足,也存在住房需求不足,即住宅短缺和过剩并存。所谓过剩,是指大量高级住宅无人居住;所谓短缺,是指收入水平较低的居民居住条件非常简陋,居住质量很差。在发展中国家,这种现象尤为普遍。许多家庭由于收入较低,导致住宅支付能力不足。这种由支付能力不足造成的需求不足,又导致住宅投资的匮乏,住宅改造资金的短缺。住宅投资不足和改造资金短缺,反过来又导致住宅供求的短缺,这样,由需要不足引起的房产供需矛盾会进一步加剧。

房产市场供求之间的对立运动及其相互制约关系,主要是通过三种形式表现出来的,这就是房产供给和需求之间的数量关系、结构关系和时空关系。

(2)价格机制。供求机制,主要是通过调节市场中房产商品的数量和价格,最终达到供求平衡的目的。而价格机制则是通过价格涨落来影响房产市场的供求关系。

房产商品价格(简称房价),包括出租和出售两种价格。房产商品的价值,是房产形成的基础,房价围绕其价值作上下浮动。假定房产市场供求关系是平衡的,若房价高于其价值,投资者就会向房地产业增加投资或者有新的投资者加入,导致住房供给增加,形成供给大于需求的局面,这时房价就会下跌,投资者就会减少,直到供求关系重新达到平衡。对消费者来说,由于房价的升高,住宅的消费需求就会减少,这股力量也导致房价下跌,直到供需关系达到平衡。

若房价低于其价值,房地产业的投资者就会减少投资,导致住房供给减少,同时,消费者会增加住房消费,导致住房需求增大,形成供给小于需求的格局,这时房价就会升高,直到价

格与价值相符合。

另外,价格机制还反映着市场主体之间的物质经济利益之间的关系,即通过价格的涨落,实现经济收入的分配和再分配,从而直接影响市场主体的经济利益,价格是在交换关系的集中反映,价格的任何变动,都必然会引起价值在交换双方的重新分配,使一方收入增加或支出减少,使另一方收入减少或支出增加。马克思曾指出:“如果商品按照它们的价值出售,价值量在买者和卖者手里都不发生变化;发生变化的只是它的存在形式,如果商品不是按照它们的价值出售,转化了的价值总额仍旧不变;一方面的增加,就是另一方面的减少。”(见《马克思恩格斯全集》第24卷,第149页)房地产市场也是遵循这一规律的。在计划价格体制下,房产商品价格保持不变,调高建筑材料的价格,房产经营者的收入就会减少,建材行业的收入就会增加,降低房产商品价格,住宅消费者的支出就会减少,房产经营者的收入也会减少。

(3)竞争机制。所谓竞争,就是发生在交换主体之间的物质经济利益关系。竞争存在的前提,就是交换双方存在物质经济利益,交换主体为实现自己独立的物质经济利益,才产生相互之间的竞争。所以说,竞争机制是市场机制中的动力要素。没有市场竞争,市场的内部运动就要陷入停滞。在房地产市场上,竞争不仅可以给房产经营者以动力,也给消费者以导向。

房产市场上的竞争,主要发生在房产供给者之间。竞争者的主要目标是实现房产商品的价值,或使房产商品的价值不断增值。由于房产的建筑质量、地理位置、自然环境极不相同,因而,房产经营者的经济条件也不同。但是,房产商品的价值则是由市场平均价值所决定的,这就导致房产经营者为实现

房产商品自身价值而展开竞争，这种竞争主要是围绕消费者而进行，凡生产房产商品的劳动耗费量较小的生产者，以低于市场平均价值的价格经营房产，就能赢得消费者，提高自己在房产市场的占有率；反之，则失去消费者而无法实现房产商品的价值，其结果就是优胜劣败，其实质是通过竞争实现资源的最优配置和生产要素的优化组合。

房产市场的竞争方式，一般有价格竞争和非价格竞争两种。价格竞争是竞争的基本方式，只有通过价格竞争，才能迫使生产者不断扩大生产规模和经营规模，降低物质消耗和生产费用，力争在市场中实现自身价值；非价格竞争，主要包括技术、质量、宣传、服务等竞争形式。它是价格竞争的一种辅助手段，非价格竞争的主要目的是争夺购买者，以在购买者中间树立良好的形象，取得消费者的信任，从而扩大市场占有率，排斥其它同类竞争者。

(4)货币机制。由于货币是在商品交换中起着一般等价物的作用，同时媒介供求双方，所以，货币有调节房产市场供求和影响市场价格的功能。

货币机制的调节作用，主要是通过货币流通量、货币流通速度以及利率的变动来实现的。

在其他条件下，市场上流通的货币数量增加，商品价格上涨；市场上流通的货币数量，如果大大超过正常流通需要量，货币就会贬值，产生通货膨胀。房产市场也不例外，近年来，我国商品房价格暴涨，除了供求不平衡等因素之外，通货膨胀通过直接和间接的作用，促使其价格进一步上升。

货币流通速度通过影响市场上流通的货币量来调节房产市场。我们知道，货币流通速度与货币流通量之间，存在着

反比的关系,即货币流通速度加快,市场所需货币流通量就少;反之,就需要增加货币流通量,否则,市场就会因货币量不足,而进一步迟滞房产商品流通。在过去,由于实行低房租,国家投入的建房资金根本不能正常收回,且周期也很长。这样,房产市场的货币流通速度极为缓慢,造成房产流通所需量严重不足,房产流通几乎处于萎缩状态。

利率的变化,也影响房产市场的供求。当对房产的利率升高时,房产投资者支付的利息就会增大,其利润就会下降。因而,他们的投资也会随之减少,导致房产商品的供给减少;利率降低,则会出现房产商品供给增加的情况。

2、行政机制

所谓行政机制,是指政府为调节房产市场的供求关系和价格水平所采取的措施。它包括计划手段、法律手段、行政手段等,行政机制实际上是政府在房产市场上的经济行为。由于政府是以市场调控者身份出现,故不同于一般市场交易者的行为,但是,科学、规范的行政机制是以市场机制为基础的。

(1)计划机制。计划机制,就是中央及各级政府在宏观和区域上采取各种政策手段,来调节房产市场,这种机制在社会主义国家是一种主要调节手段,它主要是通过数量调节和价格调节两种形式来影响房产市场。

①数量调节。房产市场的数量调节,指政府作为房产所有者即房产供给一方,在供给短缺,或为解决低收入者住房问题时,采取各种措施,兴建住宅,以增加房产供给数量,缓解市场供需矛盾。

②价格调节。无论是房产的出售价,还是出租价格,都是房产商品价值的货币表现。价格机制作为市场机制的基本组

成部分，可以通過不斷漲落來調節市場供求。

(2)法律手段。法律手段也是一種行政調節機制，因為法律是統治階級利益的體現，政府可以通過制定各種法律措施來引導、鼓勵或限制房產市場的發展。

法律手段還表現在國家通過制定不同的稅率和利率來調節房產市場。

例如，對建築業實行低稅收，就會刺激建築業的發展，建築業的繁榮，會帶動房產業的興旺；同樣，對房產經營業實行低稅收或低利率，就會增加房產經營者的利潤，促使他們擴大供給。

總之，行政機制從實質上講，就是國家干預房產市場的各種行為。它還可以通過差別價格、住房補貼等多種形式調節房產市場。但行政機制的出發點不同，會產生不同的甚至相反的效果。

(四)房產抵押貸款

以企業自有房產作為抵押的標的物，向銀行作抵押貸款，這在國際上是非常普遍的經濟活動。房產抵押貸款與其它標的物抵押貸款有許多不同之處。它不僅涉及到抵押人與承押人的雙方利益，而且還常常涉及到房產使用人、房產共有人以及它項權利人等各方面權益，還涉及到房產交易市場上房產實際價格的波動，抵押期間房屋的使用、修繕、管養質量對實際價格所產生的影響，及至意外災害、人為事故等造成的房產實際價格貶值等。所以，對於房產抵押貸款的管理，必須制定一系列的政策，防止發生各種侵權行為，保障有關各方的合法權益。

1、房產抵押貸款的緊迫性

恢復住宅的商品屬性，逐步推行住房私有化，勢必激發人們追求積累不動產資產的熱情，從而提高不動產資產積累社會地位和經濟地位。但在目前，就我國職工收入狀況而言，大多數人靠工資收入節余，一次性交清房款，是不可能的、不現實的；即使在發達的國家，人們也已把分期付款融入現代生活方式。

分期付款，使住房逐步歸自己所有，但由于房地產業建設周期長、投資需求量大、資金周轉緩慢等特點，決定了房地產開發公司本身在住房開發建設（即生產過程）中就需要大量資金，因而，房產公司本身難以為職工個人購房分期付款提供方便。為此，需要銀行運用管理金融貨幣的信譽和作用，融通資金，為購房者提供長期貸款；同時，為住房資金形成良性循環，使以房地產經營為中心的建築業發展得到保證。

為保證借款合同雙方當事人的合法權益，根據國務院《借款合同條例》，結合我國不動產商品化發展趨勢，積極探索建立約定擔保物權的房產抵押貸款機制，勢在必行。

2、房產抵押貸款的合法性

銀行，作為為職工購買不動產住房提供貸款的債權人一方，為擔保其債權，請求對不動產設立的擔保物權，這就是抵押權。運用請求設立抵押權，建立房產抵押貸款，正是為了方便群眾，支持職工用分期還本付息清償貸款辦法購買住房，推進住房制度改革而進行的法律行為。

根據我國民法通則規定，從法律角度而言，抵押貸款，是以購房職工為借款方的債務人與以貸款銀行貸款方的債權人雙方約定以不動產的房產為擔保物權，簽訂的貸款合同。這種