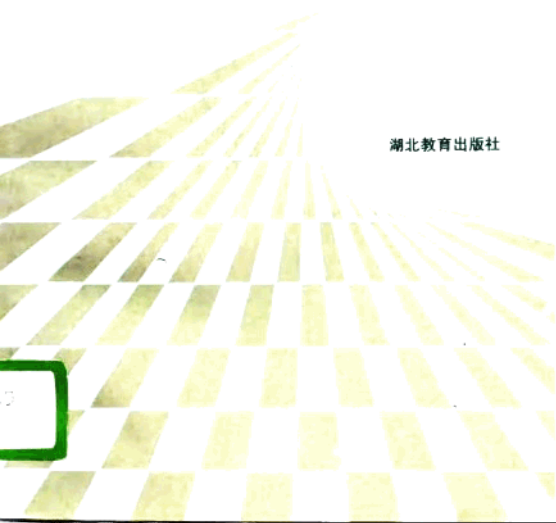


市场经济系列丛书

房地产市场

王骥骧 编著

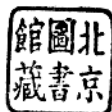
湖北教育出版社



97
F293.3
227
2

市场经济系列丛书

主 编：郭吴新 童懋林 李榕宜
策 划：于 溪 路用元 武修敬
组 稿：
监 制：黄 榕



C 412035

总 序

关广富

党的十四大已确定我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制,这一理论上和实践上的突破和创新,对我国社会主义事业和现代化建设有着深远的影响。

社会主义制度是优越的,它符合社会化生产的客观要求,符合人民群众的根本利益。但是,我们过去的经济体制在很大程度上脱离了具体的历史条件,脱离了现实生活的需要,使得社会主义制度的优越性未能充分发挥出来。旧体制的根本缺陷,是排斥市场经济,经济权力高度集中于国家机构,致使企业缺乏活力,资源配置效率低下。针对这种情况,我们十多年来进行了经济体制改革,实行了对外开放。在改革开放的过程中,邓小平同志多次指出,市场经济不等于资本主义,社会主义制度和市场经济并无根本矛盾,社会主义也可以搞市场经济。这一精辟论断,从根本上解除了把市场经济与资本主义划等号的思想束缚,使我们对市场经济有了新的认识。邓小平同志提出社会主义搞市场经济,着眼点是为了更加有效地发展社会生产力。因为在现代经济条件下,尤其在社会主义初级阶段,市场经济对优化资源配置、促进生产力发展有着巨大的、不可替代的作用。世界范围的经济已经证明了这一点,我国改革开放以来的经验也证明了这一点。在过去的改革开放中,我

们仅仅部分地引入了市场机制,减少指令性计划,逐步扩大市场调节的范围,逐步增加放开价格的商品品种等,就促进了国民经济快速增长,使我国出现了从未有过的经济繁荣,城乡人民生活显著改善。进一步来看,哪个地区、哪个企业,市场机制作用发挥比较充分,经济活力就比较强,经济发展就比较快。一般来讲,沿海地区经济发展是比较快的,内陆地区经济发展是相对慢一点,产生差距的一个重要原因,就是市场机制发挥作用的的大小不同。完全可以预料,在我国建立社会主义市场经济体制,发挥市场调节的基础性作用,必将大大解放生产力,推动生产力大发展和经济效益大提高,更快更好地实现我国第二步、第三步战略目标,人民生活更快达到小康水平并进而迈向富裕和比较富裕,我们的国家更快跨进强国之林,社会主义制度将充分显示其优越性。

建立社会主义市场经济体制,发展社会主义市场经济,是前无古人的、崭新的和复杂的事业。我们的广大干部和群众要有胆有识,才能适应发展市场经济的要求。胆,是胆略,要敢想敢干,不能怕这怕那。识,是知识,要懂得搞市场经济的方法,不能这不懂那不懂什么都不懂。胆和识从哪里来?要从学习和实践中来。我们要深入学习和领会邓小平同志建设有中国特色社会主义的理论和党的十四大精神,弄清楚社会主义为什么应当和可以搞市场经济,市场经济的优点和缺陷,我国建立社会主义市场经济的途径和特点等,在马克思主义理论的基础上,大胆地闯,大胆地试,大胆地探索,大胆地创造。我们还要学习市场经济的基本知识,学习发展市场经济所必要的一切知识,学习资本主义国家市场经济的有用经验和方法等,把产品经济的观念和方法换成市场经济的观念和方法,这样

才可能在深化改革和扩大对外开放中,在发展市场经济中增长才干,有所作为,而不致在眼花缭乱的市场经济中打败仗。因此,湖北教育出版社约请武汉大学经济学院的教授、博士撰写这套理论和实际相结合、深入浅出的《市场经济系列丛书》,比较系统地向读者介绍发展社会主义市场经济的理论和知识,是一件很有意义的工作。我相信,这套丛书的出版,对帮助干部群众更新观念、更新知识起到良好的作用。

1993.10.武汉

目 录

第一章 房地产业与房地产市场	(1)
一、房地产业的概念和本质	(1)
二、房地产业及其市场的起源	(4)
三、旧中国房地产市场状况及特征	(8)
四、新中国房地产市场概述	(15)
第二章 房地产市场与国民经济的关系	(26)
一、房地产市场与城市经济及建设的关系	(26)
二、房地产市场与国民经济及国民经济管理的关系	(30)
三、房地产市场与财政金融及投资的关系	(33)
四、房地产业及其市场的地位	(36)
五、房地产业及其市场的作用	(43)
第三章 房地本质、分类及房地产市场的特征	(48)
一、房地本质及特征	(48)
二、房地产市场的特征	(54)
三、我国房地产市场的非均衡性	(57)

四、变非均衡市场为均衡市场的对策·····	(62)
第四章 房地产市场运行与房地产投资·····	(71)
一、房地产市场供需的因素·····	(71)
二、房地产市场运行·····	(82)
三、房地产市场主体与房地产投资·····	(87)
第五章 土地制度与房地产市场结构·····	(105)
一、我国土地制度类型·····	(105)
二、城市土地市场结构·····	(110)
三、房屋市场结构·····	(121)
四、房地产统一市场·····	(130)
第六章 城市聚集经济效益与房地产理论价格·····	(135)
一、土地商品与土地价格·····	(135)
二、城市聚集经济效益与地价实体·····	(139)
三、房地产理论价格的构成·····	(148)
第七章 房地价格评估与市场成交价格·····	(156)
一、房地价格评测·····	(156)
二、房地产市场成交价格·····	(166)
三、房地产出售的方式·····	(171)
第八章 房地产经纪业·····	(178)
一、房地产经纪人及其起源·····	(178)
二、经纪人资格审核和经纪人组织·····	(182)
三、代理关系与代理形式·····	(184)
四、经纪人职责及业务范围·····	(188)
五、房地产出售过程与佣金·····	(191)
六、我国需要发展房地经纪业·····	(197)
第九章 房地产金融与抵押市场·····	(201)

一、房地产金融概述	(201)
二、房地产金融的类型和业务	(206)
三、房地产抵押贷款及其合同	(215)
四、房地产抵押权的效力范围与实现	(224)
五、住房信贷消费与抵押技巧	(228)
第十章 住房融资体制与住房市场.....	(237)
一、住房公共融资与福利住房	(237)
二、住房公共融资与住房新问题	(240)
三、住房个人融资与解决住房问题	(243)
四、转换住房体制与住房市场价格	(247)
五、住房体制转换与住房市场形成	(252)

第 一 章

房地产业与房地产市场

一、房地产业的概念和本质

1. 房地产业的概念

要理解房地产业,首先要了解产业一词。所谓产业,原本指私有的土地、房产等财产、家产。《史记·高祖本纪》:“始大人常以臣无赖,不能治产业。”产业还指各种生产和经营事业。也指工业。如产业革命,产业工人。可见,产业一词,一是指财产,二是指生产经营事业,三是特指工业。但无论指什么,产业内涵有产权、产籍。

房地产业,在日本称不动产,香港称物业,主要指从事房地产开发和经营的行业。房地产业开发和经营活动中当然也包含着产权、产籍的问题。房地产业主要是在地产、房产流通过程中,从事土地开发、经营、使用权转让、房屋营造、经营、所有权出售、使用权出租。它还为房地消费使用以及房地产业的

开发经营活动的其他方面,如装饰、维修、管理、信息、咨询、信托、设计、教育、园林、保卫、卫生等提供技术的经济的劳动的服务。所以,房地产业是以流通经营为主,融投资开发、经商、服务三位于一炉的行业。1987年11月20日建设部在给国务院的报告中指出:“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。”1988年成立的天津市房地产开发经营集团(联合企业)经营范围,规定为如下几项:

(1)按照城市总体规划,统一开发土地。

(2)开发建设商品房,然后向私人出售,还可分期付款。另外出售旧房,在市场拍卖。

(3)负责承担国内外工程总承包。集团的外资承包公司承揽国外的独资、合资工程,实行承包一条龙,从规划到交钥匙;集团的工程公司不仅包建住房,还包建工业、商业、文教等项目。

(4)经营建筑设备材料,不仅满足集团需要,还搞材料经营。

(5)着力发展横向联合。围绕城市商品房建设,搞配套工程的联合体,如建筑五金、商品房的厨房、厕所等;按配套以企业经营的办法搞起来,供应全国,包括水、电、路等在互利基础上横向联合,在物质技术上各省互相补充。

(6)搞活集团开发经营,在互利基础上,以多种形式联合各种力量,开创生财、聚财渠道。经营项目有工业的、商业的、外贸的。

总之,房地产大型联合企业几乎囊括了与城市房地产开发

建设有关的所有项目,包括经贸等服务行业。

房地产业是国民经济发展的“寒暑表”,是国民经济的支柱产业,也是国民经济先导性产业。我国正处于国民经济快速发展时期,为促进国民经济发展,应大力发展房地产业。

2. 房地产业的本质

房地产业虽融生产、经营、服务于一炉,既提供部分物质产品,又搞流通经营,还为房地消费使用提供各种服务,但它属流通中的商业性质,本质上属第三产业。房地产业本来是随分工和交换的发展,从建筑业各环节中分离出来的,专门从事房地流通经营的行业,与商业有共性。但由于房地商品的特点以及由这些特点引起的流通特点,一般商业包含不了它。比如房地体积大,不能进商场;房地交换是人跟货走,一般商品是货随人走;租赁是重要的买卖形式等。这样就形成了专门从事房地产开发经营的行业。房地产业之所以要进行投资开发,提供部分房地物质产品,是为了更好地满足市场对房地的需要,为了房地更好地流通,这并不否定房地产业属流通中为生产、生活服务的第三产业本质。正像建筑业本来是从事建筑安装施工,提供建筑产品的行业,也可能跨行业从事房地流通。房地产业之所以要从流通深入到房地消费使用领域,一是由于房地流通的特殊形式即租赁使得房地存在流通反复,从流通领域进入消费使用领域,又由消费使用领域返回流通领域。二是为了保证承租人安全正常消费使用,需要提供各种劳务。这是为了促进流通,提高经营效益。

房地产业是一个既不同于建筑业,也不同于一般商业的独立行业。联合国制定的《经济活动国际标准产业分类》,把经

济行业分为十类,建筑业列为第五类,而把房地产业、地产业和经营服务业列为第八类。国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》(1985年1月1日起实施),把我国经济分为十三个门类,建筑业列为第四类,房地产业列为第七类。无论从理论上还是从国际国内实际看,房地产业都是一个为房地产开发流通经营和提供房地消费使用服务的行业。它的服务性劳动也创造价值和使用价值,也属生产性劳动。

二、房地产业及其市场的起源

1. 自然经济社会不存在房地产市场

原始社会,住的是巢、穴,不存在房屋商品和交换。奴隶社会和封建社会,商品经济缓慢发展,城市出现并有所发展。但奴隶社会自然经济占统治地位。奴隶社会的城市,是以农业为基础,城市工商业服务于城市农业和居民生活。城市居民多从事农业,兼营手工业或商业。封建社会初期,经济封闭,仍然被自然经济统治着。城市工商业主要是小手工业和小店铺,交换范围小,住房与生产经营用房大多不分,是连家店铺,包括作坊、旅店、饭馆也是如此。这时虽然大奴隶主、大封建主住有豪华住宅,为劳动者所建,但这不是商品交换,而是对劳动者剩余劳动甚至必要劳动的剥削。这时虽有由于负债或其它原因而发生住宅易手的情况,但不是专为交换目的而生产的房屋。所以,在奴隶社会和封建社会初、中期,一般不可能产生专门进行房产投资开发和流通经营的房地产业,最多只是个别住

不完的房屋零星出租。

奴隶社会,国王是至高无上的政治统治者,他既是最大的奴隶主,又是最大的土地所有者。“溥天之下,莫非王土”^①。奴隶本身就是奴隶主的财富,为奴隶主占有。所以奴隶在奴隶主土地上劳动,不存在土地所有权与经营权的分离,不存在土地使用权租用关系。封建社会的兴起,其特点在于土地所有权与经营权相分离,农民租用地主土地耕种,并交地租。但是,须知这并不是平等的商品交换关系,它是封建的地租关系,是地主对农民的剥削。地租不仅占去农民的全部剩余劳动,甚至侵占了一部分必要劳动。再说土地当商品租赁开发是与房屋商品交换相联系的,没有住房商品交换,也不可能出现土地商品交换和土地买卖市场。因此,奴隶社会、封建社会的早期也不存在专门为卖而买,进行土地开发流通经营的房地产部门和行业。

2. 房地产市场起源于工商业和城市的发展

社会发展到封建社会后期和资本主义初期,特别是机器大工业产生后,城市工商业急速发展;城市经济发展和城市聚集经济效益提高,愈益吸引工商业和人口在城市集中。城市不仅需要大量的工商业用房,而且由于存在大量的一无所有的雇佣工人和其他劳动人口,更需要大量住宅。城市房屋供不应求,房屋短缺,特别是住房不足成为一大社会问题。在这种情况下,开发和经营房地产有了市场和必要,加之需之者众,供之者寡,经营房地产有利可图。于是资本家投资土地开发和房

^① 《诗经·小雅·北山》

屋营造,投资房屋买卖、租赁经营,房地产业应运而生。

关于房地产业产生的原因,恩格斯针对英国产业革命后,工业和城市的发展,城市经济和人口集中,住宅极为紧张的情况分析论述过。他说:一是“当一个古老的文明国家这样从工场手工业和小生产向大工业过渡,并且这个过渡还由于情况极其顺利而加速的时期,多半也就是‘住宅缺乏’的时期。”^①“在这种社会中,工人大批地拥塞在大城市里,而且拥塞的速度比在当时条件下给他们修造住宅的速度更快;所以,在这种社会中,最污秽的猪圈也经常能找到租赁者;最后,在这种社会中,作为资本家的房主总是不仅有权,而且由于竞争,在某种程度上还应该从自己的房产中无情地榨取最高的房租。”^②二是“现代大城市的发展,使某些街区特别是市中心的地皮价值人为地提高起来,往往是大幅度地提高起来。原来建筑在这些地皮上的房屋,不但没有提高这种价值,反而降低了它,因为这种房屋已经不适合于改变了的条件;于是它们就被拆毁而改建别的房屋。……在原地兴建商店、货栈或公共建筑物。……结果工人从市中心被排挤到市郊;工人住宅以及一般小住宅都变得稀少和昂贵,而且往往是根本找不到,因为在这种情况下,建筑昂贵住宅为建筑业提供了更有利得多的投机场所。”^③恩格斯还通过驳斥法国普鲁东主义者关于“住宅承租人对房主的关系,是完全和雇佣工人对资本家的关系一样”的谬论,论证房地产业经营和房地产产品交换完全是一种商业关系。他说:“在住宅问题上有互相对应的两个方面:承租人和

① ② 《马克思·恩格斯选集》第2卷,第459、495页

③ 《马克思·恩格斯选集》第2卷,第472页

出租人或房主。前者想从后者那里买得住宅的暂时使用权；……这是一种单纯的商品买卖；这不是无产者和资产者之间，工人和资本家之间的交易。”因为“这种交易是按照调节一般商品买卖以及‘土地占有权’这一商品买卖的经济规律进行的。首先是估计到整个房屋或房屋一部分的建造和维修费用；其次是估计到依房屋位置的好坏程度而定的地皮价值；最后，决定问题的是当时的供求关系。”^①。

综观房地产业兴起的原因，再看看恩格斯对英国房地产业产生的分析，我们可以认识到，房地产业的起源，是分工发展、商品经济和城市经济发展的结果。具体讲：第一，分工和工商业发展，为提高经济效益，需要经济集中，引起城市发展。第二，城市急速集中大量企业和人口，生产和生活需要大量房屋以及为之消费使用房地提供各种服务，而房屋紧张，供不应求。第三，为了城市土地聚集经济效益的提高，市区土地必须功能置换，旧城市需要改造，拆除旧住房，建设工商大厦。第四，以上几种情况，一方面使房屋供求紧张，房租上涨，从而投资房地产开发和经营成为获得高利润的投资场所；另一方面促进建筑业发展，为专心致志生产好建筑产品，有必要将房地流通从建筑产品生产过程中独立和分离出来，成为专门从事房地开发、经营的房地产业。第五，由于商品经济发展，商品交换关系已深入到房地产，使房地产品作为商品进入市场交换，从而出现房地产市场。

① 《马克思、恩格斯全选》第2卷，第473～474页

三、旧中国房地产市场状况及特征

1. 旧中国房地产市场的初步形成

我国封建社会后期,缓慢发展着的商品经济和资本主义生产关系,外国资本的入侵,催化了自然经济解体和资本主义工商业发展,特别是催化了沿海沿江交通方便城市的工商业发展。由于商品经济和城市工商业发展,带来城市房屋短缺和供应紧张。促进城市房地产业及房地产市场在原来萌生的基础上发展,我国房地产市场到新中国建立之前已初步形成。

19 世纪后期,我国城市已出现了房屋成批营建现象,并且以“批发式”将整片房屋经营出租。1900 年前后上海建有数十处里弄房屋(南京路、厦门路、邯郸路等处)出租。汉口在 1895~1900 年建同安里 24 栋房屋,1900 年~1926 年在中山大道建起兴康里房屋 24 栋,1908 年建起艺和里。金融界也在上海经营了四明村、中美新村、浙兴里、金城里等里弄。哈同洋行的 23 条里弄房屋,1931 年一年所收房租达二百多万两银子。

房产经营在很多情况下是从属地产经营的。房屋大规模营造和经营必然伴随土地买卖经营。早在 1867 年(同治 6 年),汉口循礼坊鲍家巷王兰集出售土地 2.3 市方丈,每方丈价格为白银 43.48 两。1916 年汉口大通巷中路每市方丈地价为 80 两白银,1925 年鲍家巷地价涨到每市方丈白银 952 两,1913 年汉口繁华地段江汉路地价每市方丈更高达 1500 两白银。1877 年前后上海沙逊在南京路外滩转角处,以 8 万两银

子购得土地 10 余亩，每亩地价 5000 两白银，以后没增加任何投资，1926 年卖出时涨到每亩 20 多万两。

旧中国土地和房屋属私有财产，小块土地买卖和房屋零星出租早已存在，但目的都不是为卖而买。以上所述买卖，是以营利为目的，有规划成里弄地建房出租经营，已经不是封建社会自然经济条件下的自有住宅居住有余的零星出租，它已经是我国城市出现的房地产开发经营业。

随着商品经济和城市的发展，一则由于城市土地聚集经济效益水平不断提高，二则随着城市经济和人口的不断集中，带来对房地的需求膨胀，供给短缺，因而地价看涨，房价看涨，投资房地产的利润高得惊人。同时由于城市工商业的发展，资本不断积累，投资房地产业已有能力。特别是入侵我国的帝国主义分子、旧中国的官僚、买办、军阀，他们对人民巧取豪夺，大发横财，房地产业更成为这些冒险家的乐园。因而房地产业和房地产市场中的“淘金热”不断升温。旧中国房地产业的演进和发展，表现在从组织结构、经济方式到经营对象和内容等诸多方面。

(1) 在房地产业的企业组织形式和结构上，由房屋零星出租发展到为卖而买，投资经营。除了实力雄厚的资本家和财团单独投资开发和经营大批里弄房屋以外，还有联合起来集资建造里弄经营的。如三分里是 1910 年（宣统二年）袁帅南等以 2 700 股在汉口组成三分公司营造的。汉口同兴里是由周纯树等 22 个业主联合兴建的。同丰里是由河南安阳同太源实业公司经理袁心臣、汉口德丰钱庄经理陈桩堂、汉口裕昶颜料号经理王维丰等共同组织同丰公司兴建的。企业组织结构不仅从独资企业发展到合资集资企业，还从自建、自营、自修、自管