



《中国现实经济问题研究》

中国房地产经济研究

杨重光 刘维新 著 ● 河南人民出版社



F299.23



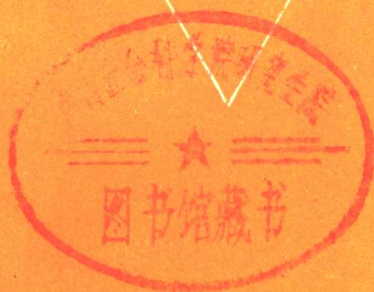
F299.3
1376

Y331

《中国现实经济问题研究》

中国房地产 经济研究

杨重光 刘维新 著



河南人民出版社



10057974

(豫)新登字01号

中国房地产经济研究

杨重光 刘维新 著 责任编辑 王金楚

河南人民出版社出版发行 (郑州市农业路73号)

水电部十一局印刷厂印刷 河南省新华书店经销

开本850×1168 1/32 印张12.125 字数295000

1991年12月第1版 1991年12月第1次印刷 印数1—1500

ISBN 7-215-01717-6/F·332 定价6.20元

前 言

“劳动是财富之父，大地是财富之母”，这是古典经济学家威廉·配第的一句名言，马克思十分赞赏它。它说明，土地和劳动是财富的源泉，也是社会生产力的源泉，其中土地又是第一源泉，任何社会的生产和生活都要依靠和依托土地，没有土地就不可能有人类，也就没有今天的一切。“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”。这是一千多年以前，我国唐代伟大现实主义诗人杜甫的名句。那时，杜甫已把住房与人的关系，提到休戚相关、忧悦相连的高度上认识。

所以，人、土地、住房是构成人类社会最基本的要素。城市是人类社会发展的历史性产物，是生产力发展一定阶段的人类聚集形式。从城市产生时起，人、土地、住房就成为构成城市的最基本的要素，因此，亦是研究城市经济社会发展的主要课题，是城市经济学的核心问题。我们承担中国社会科学院“七五”重点科研项目——中国城市经济管理。经过研究分析，我们认为城市经济管理是一个极其广泛的课题，需要研究和阐明的问题很多，如果对城市经济管理所涉及到的每一方面的问题都作细致深入的研究，决不是少数人在短短的3年内所能完成的，也决不是用有限的文字所能阐述清楚的，于是我们选中城市经济中最重要、最基础，又是我国目前城市经济管理中最现实、最迫切的问题，即房地产经济，作为我们研究的突破口和起点。抓住了房地产经济的研究，也就可提纲挈领，带动整个城市经济和城市经济管理的

研究。

一、研究房地产经济的目的

1、加速房地产业的形成和发展。房地产业不仅是现代城市的重要产业部门，而且是整个国民经济中的支柱产业。越是经济发达的国家和城市，其房地产业就越是发展。美国在70年代和80年代，每年建筑业的产值，占GNP的10%左右，房地产和建筑业的就业人数占总就业人数的5—7%。^①堪称亚洲“四小龙”之一的新加坡，在促进经济振兴中，建筑业发挥着重要的作用。在国民生产总值中，建筑业产值占据较高比重，1973年的比重为7.5%，1984年达到12.8%。建筑业不仅成为新加坡的一个支柱产业，而且迅速地解决了新加坡居民的住房问题。

长期以来，中国房地产业没有受到足够的重视，因此没有得到充分的发展。这不仅影响城市经济的繁荣和发展，而且直接影响整个国民经济的发展。随着国民经济和城市经济的发展，随着国家向有计划的商品经济的过渡，随着城乡人民生活水平的提高，城市房地产业必将飞速地发展，我们的研究必须为这种发展开拓道路、扫清障碍，促进其前进。

2、促进城市土地的有效使用和合理配置。城市土地是国家稀缺的、不可再生的自然资源和重要的生产要素，亦是开拓房地产业的基础。土地经济理论，特别是城市土地经济理论，历来是经济学，特别是城市经济学的重要课题。研究这一课题的根本目的是使有限的土地资源得到最大限度的使用，最合理的配置。我们研究房地产经济同样是为了达到这一目的。

3、加强房地产经济与其他经济的协调发展。城市经济结构

① Alfred A. Ring Jerome Dass: 《Real Estate, Principles and Practices》
P.37

极其复杂，房地产经济虽然是重要的产业部门，但毕竟只是其中的一个行业，它的活动和发展离不开其他部门和行业，也必然对其他行业和活动产生影响，同时，整个城市经济，其他行业和部门的状况和发展也会对房地产业的活动和发展产生影响。我们必须研究这种相互依存、相互影响的关系，找到内在的相互制约和相互促进关系，从而使房地产业和其他各行各业协调发展。

二、研究房地产经济的目标

1、在房地产经济中引入市场机制，形成具有中国特色的房地产业。房地产业是社会生产力、城市经济发展的产物，亦是商品经济共有的产业部门，要发展房地产业就要发展商品经济。没有健全的市场机制，房地产业就不可能有长足的发展，所以，我们要发展房地产业就需要引进市场机制。但是，各种社会制度，各个国家，房地产业的发展过程，经营方式、流通渠道是各不相同的，各具特点。我们研究房地产经济就是希望在中国形成具有中国特色的房地产经济，为形成这一经济提供我们的设想和意见，建立中国城市房地产业的模式。

2、建立灵活的经济运行系统和有效的管理模式。房地产业作为一种经济，必然会有自己的组织结构和运行系统。这个运行系统是什么样的，必须从中国的现实出发，进行规划和设计，使之符合中国的国情，能够自如运转，同时，作为一种经济，不仅有自身的管理系统，而且需要国家和政府加强管理和控制。我们的研究目标，就是要建立有效的管理体制模式。

三、研究房地产经济的方法

我们的研究不是纯理论研究，而是理论与实践相结合的研究。我们研究中国房地产经济的出发点是中国房地产经济的诸多问题和种种矛盾，特别是在中国经济体制改革中，城市经济改革

中暴露出来的涉及房地产经济的一系列问题，从分析这些问题入手，经过详细的、深入的研究和分析，导出我们的结论，找到产生诸多问题的原因，问题的性质，而后根据中国经济发展的总规律和总趋势，比较其他国家可以相类比的问题、经验和方法，提出我们解决问题的方法、对策和模型，并成为我们对这些问题研究的归宿。当然，我们提出的方法、策略、对策和模型，不是针对具体城市、具体部门或房地产经济某一经济行为、经营活动的具体措施，而是从总体上、全局上、战略上提出我们的意见。这些意见在全局指挥、管理、决策上有一定的可行性和可操作性。但这并不意味着在具体经济活动中可以运行和操作，要达到这一步还必须插入中间环节，进行接力研究。然而这不是这一课题本身的研究任务。

四、房地产经济研究的主要内容

对任何经济问题的观察和分析，首先要研究和解决观察分析的立场、观点和方法问题，即对观察的问题要有共同的理论概念，相同的命题，共同的逻辑思维体系，否则，即使在同时间，同地点，共同观察同一问题也会得出完全不同的结论，使讨论缺乏共同的基础。当然，最后也难以求得共同的解决办法，因此，在第一章主要是探讨城市房地产经济的一些基本理论问题。研究理论的目的不是为了理论自身，主要是为了以下各章内容确定一个正确的理论前提；第二章，主要是从总体上揭露房地产经济存在的问题，并对这些问题作简要的分析；第三章至第七章，就房地产经济中的主要问题进行分析和研究，如产权问题，开发问题，市场问题，价格问题，管理问题等，这当中的每一章都分析其经济活动和经营管理中的问题，找出问题的原因，揭示经济活动的客观规律，按照规律提出模型和对策。第八章，更多地从国家和政府的角度出发，阐明如何加强对房地产经济的管理，并在

更高的高度和更综合的角度作了分析和研究，最后结束语是对整个研究问题的总结和说明。

目 录

前 言	(1)
第一章 房地产经济的一般理论	(1)
第一节 土地和地产	(1)
第二节 住宅与房产	(12)
第三节 房地产业在城市经济中的重要地位和作用	(16)
第二章 房地产经济的概况和问题	(27)
第一节 中国土地资源及城市土地利用	(27)
第二节 中国城市住宅状况及其问题	(43)
第三节 中国房地产业的形成与发展	(62)
第三章 房地产的产权及其关系	(78)
第一节 土地所有权及其形式	(78)
第二节 房屋产权及其形式	(86)
第三节 中国房权与地权的联系和区别	(93)
第四节 房地产产权的具体形式及比较	(97)
第四章 房地产的开发	(101)
第一节 房地产开发理论	(101)
第二节 房地产开发与城市的建设和发展	(108)
第三节 房地产开发与城市建设体制改革	(126)
第四节 经济技术开发区的房地产开发	(134)

第五章 中国城市土地的有偿使用	(141)
第一节 城市土地有偿使用的背景与意义	(142)
第二节 城市土地有偿使用的阶段与形式	(148)
第三节 城市土地有偿使用几种形式的比较	(160)
第四节 农村土地有偿使用的几种形式	(168)
第六章 房地产市场的形成和发展	(184)
第一节 房地产市场的形成	(184)
第二节 房地产市场的结构和形式	(199)
第三节 房地产市场的运行	(216)
第七章 房地产市场价格	(226)
第一节 房地产价格体系及一般理论	(226)
第二节 中国房地产价格构成的基本要素 及计算	(240)
第三节 城市土地出让和转让价格的分析	(242)
第四节 城市土地的分等定级和估价	(254)
第五节 商品房销售价格	(261)
第八章 房地产经济管理	(278)
第一节 房地产经济管理的性质、原则和特点	(278)
第二节 房地产管理体制的改革	(286)
第三节 产权管理	(300)
第四节 市场管理	(309)
第九章 中国房地产税收	(317)
第一节 中国税种、税率与房地产税收状况及其 问题	(317)
第二节 建立与完善房地产税收及地方财税 体系	(326)
第三节 房地产税收与城市经济的关系	(335)
第十章 房地产金融与房地产业的发展	(344)

第一节	建立健全中国房地产金融体系	(344)
第二节	中国房地产金融机构的设置与作用	(355)
第三节	中国住宅合作社的建立与发展	(362)
结束语		(373)

市

第一章 房地产经济的一般理论

经济的落后必然抑制理论的发展，反之，理论的薄弱必然阻碍经济的发展。房地产经济在中国国民经济中是一个落后的经济领域，它一方面同经济发达国家繁荣的房地产经济不能比拟，另一方面同本国国民经济中其他行业和部门相比也显得不相称。与此相联系，房地产经济理论亦相当落后，很少引起经济理论界的注意和兴趣，这在很大程度上阻碍房地产经济的发展。由于房地产经济理论的薄弱，造成许多概念的混乱和认识的不一致，因此，我们必须首先澄清一些理论问题，而且我们的整个研究工作是以这些理论作为基础的。

第一节 土地和地产

一、土地是经济资源

什么是土地？许多学者下了不同的定义，给予多样的解释。目前比较流行的解释是：“土地是一种垂直系统。它是由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文等所组成的一个独立的自然综合体。”^①显然，这是从自然科学的角度出发给土地下的定义。土地作为自然资源，是一种特殊的自然物质和能量。存在于有人类

① 见《自然资源》杂志，1978年第2期。

生存的一切地方，而且是人类生存的必要条件。研究土地的自然属性是属于自然科学的任务。我们所要研究的是土地的经济社会属性。土地的经济社会性质和特点，及其包含的经济关系，马克思主义经典作家对此曾作了大量的论述。他们明确指出，土地既是劳动对象，又是劳动资料。马克思说：“土地（在经济学上也包括水）最初以食物、现成的生活资料供给人类，它未经人的协助，就作为人类劳动的一般对象而存在。所有那些通过劳动只是同土地脱离直接联系的东西，都是天然存在的劳动对象。”^①……土地本身又是这类一般的劳动资料，因为它给劳动者提供立足之地，给他的过程提供活动场所。”城市土地主要是城市建立和发展的基地，是城市各种经济活动和居民生活的载体，所以说是劳动对象。

土地资源作为农业增长的源泉，农村发展的基础，是劳动对象，又是劳动资料，那是显而易见的。但是，土地作为工业生产的重要要素，城市发展的重要条件，却并不为大多数人所承认和重视，或者经常被人们所忽视，因此需要进一步加以论证。

1、土地生产力制约着城市的发展。城市的产生是由于社会分工和交换产生的结果，而社会分工和商品交换又以农业发展为前提。农业的发展能够提供剩余产品给手工业者和其他城市居民。农业劳动生产率越高，能提供的剩余农产品越多，城市就越能得到发展。所以，象古典经济学家亚当·斯密所说“乡村居民须先维持自己，才以剩余产品维持都市的居民。所以，要先增加农村产物的剩余，才谈得上增设都市。”接着，他又指出：“都市的增设，决不能超过农村的耕作情况和改良情况所能支持的

① 《马克思恩格斯全集》第23卷，人民出版社，1972年版，第202--203页。

限度。”^①而农业生产率的高低，农业能提供的剩余产品的多少在很大程度上依赖于土地的生物生产力，决定于土地的绝对数量和人均土地量。从目前世界的情况看，土地的生物生产力、人均土地量与城市化水平之间呈现一个相关的关系。人和土地的比例关系直接影响，甚至决定人口的城乡比例关系（见表1—1）。

2、城市化水平取决于国家有多少土地能用于城市的发展。城市的生存、建设和发展需要土地。一个国家城市发展的总水平，在很大程度上取决于国家能有土地用于城市的发展。城市化包含人口的城市化和土地的城市化。前者意味着人口就业从农业向非农业转化，从而由农村人口变成城市人口；后者意味着土地用途和性质的转化，由农用地转化为非农用地，由农村土地转化为城市土地，这是城市化的两个过程，一般都是同步行进的。但是，前者往往受后者的约束。由于没有更多的土地转化为城市土地，因此也不能有更多的农村人口转化为城市人口。中国目前和将来都面临着这种局面。根据1990年人口普查的资料，全国（不含台湾省）市镇总人口为296512111人，占全国总人口的26.23%。其中城市的总人口为211230050人，占全国总人口的18.69%。1988年全国城市建成区面积12474平方公里。如果将中国城市化水平再提高一倍，即达到52.46%，城市人口比例提高到37.38%，那么，城市建成区面积同样需要扩大一倍，即达到25978平方公里。这需要多少农地转为城市土地。

3、土地是经济社会发展的基础。城市居民的生存和生活，城市的一切经济社会活动，城市所有的建设，都要以土地为基地，依靠土地来承载。没有土地也就没有城市。所以，土地资源是否丰富，直接决定城市经济社会的潜力和余地。在外国以及中

① 亚当·斯密：《国民财富的性质和原因的研究》（上）商务印书馆，1972年版，第346页。

表 1-1

世界主要国家国土和耕地比较

国 家	国土面积 (万平方公里)	耕地面积 (万公顷)	1988 年 中人口数 (万人)	千人国土面 积 (平方公里 / 千人)	人均耕地 面 积 (亩 / 人)
中 国	960	9589	109614	8.76	1.31
美 国	936.3	18788	24633	38.01	11.44
日 本	37.8	418	12261	3.08	0.51
联 邦 德 国	24.8	727	5962	4.16	1.83
英 国	24.4	693	5708	4.27	1.82
法 国	55.2	1817	5587	9.88	4.88
意 大 利	30.1	912	5744	5.24	2.38
加 拿 大	997.1	4591	2595	384.23	26.54
澳 大 利 亚	768.2	4694	1653	464.73	42.60
苏 联	2240.2	22820	28368	78.96	12.07
民 主 德 国	10.8	469	1667	6.48	4.22
捷克斯洛伐克	12.8	500-L	1562	8.91	4.80
波 兰	31.3	1448	3786	8.27	5.74
匈 牙 利	9.3	505	1060	8.77	7.15
罗 马 尼 亚	23.8	1008	2305	10.33	6.56
保 加 利 亚	11.1	383	899	12.35	6.39
南 斯 拉 夫	25.6	704	2356	10.87	4.48
印 度	297.5	16577	78881	3.77	3.15
印 度 尼 西 亚	190.5	1580	17559	10.85	1.35
菲 律 宾	30	453	5872	5.11	1.16
泰 国	51.3	1781	5454	9.41	4.90
马 来 西 亚	32.9	104	1694	19.42	0.92
巴 基 斯 坦	79.6	2032	10541	7.55	2.89
緬 甸	67.7	957	3997	16.94	3.59
孟 加 拉 国	14.4	890	10453	1.38	1.28
土 耳 其	78.1	2496	5242	14.90	7.14
蒙 古	156.7	134	209	749.76	9.62
越 南	33	592	6423	5.14	1.38
埃 及	100.2	239	5190	19.31	0.69
尼 日 利 亚	92.4	2880	10496	8.80	4.12
墨 西 哥	197.3	2315	8273	23.85	4.20
巴 西	851.2	6550	14443	58.94	6.80
阿 根 廷	277.7	2660	3196	86.89	12.48

资料来源：根据国家统计局编：《中国统计年鉴1990》（中国统计出版社，1990年）有关资料计算。

国，某些城市都是因为土地资源缺乏而不能进一步发展。

4、土地的位置与质量直接决定城市的经济发展水平。农村土地、农用地存在质量和丰度。质量和丰度直接影响土地的生物生产力，而城市土地作为自然资源也存在质量和位置的差别。土地的位置和质量直接影响和决定土地的工业生产力。工业生产力是指，在其他条件相同的情况下，对不同土地相同的工业投入，却产生出不同的产出。这种不同的产出来源于土地自身，从而形成土地的质量和品位。为什么，有的城市从建立以来，经济社会发展较快，有的城市发展较慢，甚至停滞和衰退，其中一个原因是土地的质量和品位。这种土地质量和品位的差异，既存在于各城市之间，又存在于城市内部各地块之间。

城市土地作为自然资源，具有一般自然资源的共性。但是，土地作为一种特殊的自然资源，它又具有许多特性。这种特性决定着土地资源的开发和利用方式，产生的社会经济后果，以及资源（土地）和人之间的特殊关系。为此，许多社会科学家，尤其是经济学家，历来重视土地资源社会经济特性的研究。美国经济学家马歇尔曾对此作了研究。他说：“土地的基本属性就是它的广袤性。使用一块土地的权利就是对一定的空间——地面的某一部分——之支配权。地球的面积是固定的；地理上任何一个部分与其他部分的几何学关系也是固定的。人类无法控制这种关系，而这种关系也丝毫不受需要的影响，它没有生产费用，也没有能够产生它的供应价格。

“使用地球上的一定面积，是人所能做的任何事情之初步条件；这种使用使他有了他自己活动的场所，享受自然给予这个场所的热和光，空气和雨水，并决定了它与其他东西和其他人的关系。我们将会知道，土地的这一特性，虽还没有受到十分重视，但它却是所有经济学的作家对于土地与其他东西不得不加以区别的最后原因。这个特性是经济学中许多最有兴趣和最为困难的问

题之基础。”^①

归纳中外诸多经济学家对土地特性的研究和分析，土地的特性为：

(1) 固定性。一般自然资源都可以移动，或者通过人力的作用，如对矿藏进行开采，搬运其位置，并在异地利用。可是土地作为总体是不能搬运的，无法在异地利用。城市只能在特定的土地上发展，而不能无限制地在一切土地上建立和发展。因此，不是一切土地都可以根据人们的意愿变成城市土地，而是由客观条件和特定选择所决定的。

(2) 有限性。土地用途和性质可以发生变化，对全人类、对一个国家来说，土地总面积不能改变。围海造地，围湖造地，无非是将水域改变为陆地，却不能增加土地的总面积。所以说，对人类、对国家来说，土地是有限的。诚如列宁所指出，“土地有限是一个普遍现象”。

(3) 不可再生。土地是天然形成的自然资源，人们只能利用它、改造它，而不能创造它。它是不能再生的自然资源。

(4) 恒久性。土地是永久存在的，不会消失，而且可以反复利用和永续利用。土地虽然不会因使用而减少或消失，也不会在使用过程中磨损变旧，但是，土地可以因使用而改变成份和形状，从而改变适用性能。因此，存在沧海变良田，保护耕地，保持生态环境等问题。

(5) 用途的广泛性。土地的使用价值是极其广泛的，适合人类各种需要。例如，种植庄稼的需要，修筑铁路的需要，建造房屋的需要……等。随着科学技术和社会生产力的发展，人类生产和生活的多样化，对土地开发的范围越来越广泛，土地的用途也越来越广泛。应该说，土地的用途是无限的。

^① 马歇尔：《经济学原理》上卷，商务印书馆，1964年版，第163—164页。