

新编经济学系列教材

房 地产经济学教程

● 王克忠 主编



复旦大学出版社

房地产经济学教程

主 编 王克忠

复旦大学出版社

责任编辑 徐惠平
责任校对 马金宝

房地产经济学教程
王克忠 主编
复旦大学出版社出版

(上海国权路 579 号)

新华书店上海发行所发行 上海第二教育学院印刷厂印刷

开本 850×1168 1/32 印张 16.5 插页 0 字数 413,000

1995 年 9 月第 1 版 1995 年 9 月第 1 次印刷

印数: 1— 5000

ISBN 7-309-01517-7 / F · 346

定价: 16.00 元

内 容 提 要

本书在大量调查和研究的基础上写成的。全书共分四大块：(1)总论部分；(2)理论部分；(3)制度部分；(4)运行部分。内容丰富、材料翔实。它主要有以下三个特点：一是理论新，即在理论上有较深的拓展，其论述了规划、区位、外部性、产权、地租和地价等房地产经济的一系列理论问题；二是操作性强，即对房地产经济的运作机制作了全面、具体的分析；三是信息量大，即借鉴了西方不动产的理论的一些新成果，也吸取了我国学者的一些学术成果。

本书适合各大专院校经济、房地产专业师生和经济理论工作者、房地产经营者。

主 编 王克忠

副主编 束金中 李国荣

编写组人员(按笔画为序)

卫铁林	王克忠	尤 飞	付 卫
包亚钧	李国荣	李 彪	束金中
张克难	何宝昌	周 健	周丽锦
赵 蕾	施建辉		

前 言

随着我国社会主义市场经济体制的建立,房地产业正迅速发展为国民经济的一个重要产业群体,成为国民经济的基础性、先导性和支柱性产业,从某种意义上说还是一个环保性产业。加快房地产业的发展,对于加快我国的工业化、城市化和现代化,对于调整产业结构,优化资源配置,对于改善消费结构,提高人民的生活质量都将起着重要作用。当今世界经济实践的证明,凡是发达的国家或地区,几乎都有十分发达的房地产业并在国民经济中起着任何别的产业不可替代的重要作用。

房地产业的迅速发展还将促进国有企业制度的改革和社会主义市场经济体系的建立。我国房地产业的兴起是建立在土地使用制度和住房制度改革基础上的,正是这些改革为理顺产权关系,建立现代企业制度提供了前提条件;我国房地产业的兴起,一开始就是按照商品经济规律运行的,从而也必然推动现代企业制度的建立;从市场体系看,地产市场(含房产市场)在社会主义市场经济体系中处于“源头”或“基础性”的地位,从价格体系看,一切产品,包括物质产品、劳务产品和精神产品的生产都包含了土地这一生产要素的价格以及土地上的房屋这一要素的价格,而且其价值额十分庞大,这些都说明房地产业迅速发展必将推动国有企业制度的改革和社会主义市场经济体系的建立。如果地产和房产的产权关系是不清楚的,现代企业制度就难以建立;如果地产市场,确切地说房地产市场是不健全的,市场体系就是不完善的不完整的;如果地价、房价是不合理的,价格体系就是不完善的甚至混乱的,从而必然导致“资源”

的浪费,效率的下降和生态环境的恶化。这些都是不言自明的。

房地产业的迅速发展,还将大大加强国家对市场经济的宏观调控作用。市场经济越发达的国家和地区,土地越被作为宏观调控的重要手段。我国实行土地的公有制,特别是城市土地的国有制,因而更有利于加强宏观的调控作用。一是国家可以垄断土地的一级市场,控制土地供应的总量计划;二是国家可以制定城市土地利用总体规划,调控土地利用结构,优化产业结构;三是国家可以利用地租规律和平均利润规律,促使企业之间的平等竞争和投资的合理分配,等等。这些方面的作用,将随着房地产业的兴起而大大加强。

我国房地产业经过 1993 年中期国家加强宏观调控措施以来,正走上健康发展的道路。预计今后 5—10 年内,将是我国房地产业发展的黄金时期,房地产业将进入一个大发展的阶段。为了迎接我国房地产业的大发展,为了促进房地产业沿着稳定、持续、健康的道路前进,我们编著了这本书。

本书是在大量调查研究的基础上写成的。全书分四大部分:(一)诸论部分,1 章;(二)基本理论部分,包括规划、区位、外部性、产权、地租等 5 章;(三)制度部分,1 章;(四)运行机制部分,包括投资选择、现金流量分析和决策、开发、经营、物业管理服务、金融、市场、价格、收益分配、管理等 10 章。在编写中,我们力求在理论上有较深的拓展;在运行机制方面则给了特别的关注,以增强操作性;同时增大信息量,以增强可读性。我们还努力对改革以来房地产经济发展的新经验、新情况、新问题给予理论的总结和概括。同时吸取了国内同行专家学者的一些研究成果,也借鉴了西方不动产经济理论发展的一些新成果;但是,由于我们水平的限制,书中仍然会存在不少不足之处,在此我们欢迎同行专家和读者指正。

王克忠

1994 年 7 月于复旦大学

目 录

前言	1
第一章 房地产业是国民经济的一个重要产业部门	1
第一节 房地产业	1
第二节 房地产业的地位和作用	5
第三节 房地产经济学的对象	12
第二章 房地产业的发展与城市土地利用规划	16
第一节 房地产业的发展要以城市土地利用 规划为前提	16
第二节 城市土地利用规划的内容	24
第三节 城市房地产规划	32
第三章 房地产业的发展与城市土地区位	40
第一节 区位理论的形成及其发展	41
第二节 城市土地区位形成的因素及其实质	52
第三节 房地产业的区位选择	56
第四章 房地产业的发展与外部性因素	64
第一节 外部性的定义及产生的一般条件	64
第二节 房地产开发经营中存在的外部性	69
第三节 房地产开发经营中外部性的转化	76
第五章 城市房地产的产权	83
第一节 房地产经济关系与产权关系	83
第二节 地产权	92
第三节 房产权	100

第四节	建立适应市场经济的房地产产权制度	108
第六章	城市地租	115
第一节	社会主义社会仍然存在地租	115
第二节	社会主义城市地租	126
第三节	城市地租量测算的原则和思路	136
第七章	城市土地使用制度和住房制度	149
第一节	改革前的城市土地使用制度和住房制度	149
第二节	建立适应市场经济要求的城市土地 使用制度	155
第三节	建立适应市场经济要求的城市住房制度	164
第四节	加快城市房地产制度改革	177
第八章	房地产投资选择	188
第一节	房地产业是一个诱人的投资领域	188
第二节	房地产投资仍然存在风险	198
第三节	房地产投资策略的选择	204
第九章	房地产投资现金流量分析和决策	217
第一节	房地产投资的可行性研究	217
第二节	房地产投资项目评价和现金流量分析	222
第三节	房地产投资决策	235
第十章	房地产开发	250
第一节	房地产开发概述	250
第二节	房地产开发建设的前期工作	257
第三节	房地产开发项目的招标与执标	261
第四节	房地产开发项目的工程监理	268
第五节	房地产开发与建筑业	273
第十一章	房地产经营	278
第一节	房地产经营及其特点	278
第二节	房地产经营内容及其方式	282

第三节	房地产营销及其策略	292
第十二章	房地产物业管理服务	302
第一节	物业管理服务是房地产业的一个重要行业 ...	302
第二节	物业管理服务的内容	309
第三节	建立适应社会主义市场经济的物业管理 服务体系	316
第十三章	房地产金融	326
第一节	房地产金融概述	326
第二节	房地产金融业务	336
第三节	住宅金融	346
第四节	房地产保险	352
第五节	房地产金融的组织机构和金融市场	354
第十四章	房地产市场	365
第一节	房地产市场的结构和动作程序	365
第二节	房地产市场的运行机制和功能	376
第三节	房地产市场的中介服务	384
第四节	培育、完善与规范房地产市场	389
第十五章	房地产价格的形成及其评估	396
第一节	城市地价的形成	396
第二节	城市地价与房价的关系	417
第三节	房地产价格的评估	423
第四节	规范房地产价格的形成机制	445
第十六章	房地产收益的分配	450
第一节	房地产收益的构成、实体和形式	450
第二节	“双轨制”下房地产收益的分配关系	457
第三节	房地产税费租的设置及其作用	468
第十七章	加强国家对房地产业的管理	485
第一节	加强国家对房地产业管理的必然性	

	及其原则	485
第二节	房地产业管理的内容	491
第三节	建立适应社会主义市场经济的房地产业 管理体制	501

第一章 房地产业是国民经济的一个重要产业部门

房地产业是国民经济中一个十分重要又很特殊的产业部门。本章作为绪论,主要研究房地产业或房地产经济的内容、特点和它在社会主义市场经济中的地位、作用以及作为研究阐述房地产经济的专门科学——房地产经济学的研究对象,内容和任务。

第一节 房地产业

一、房地产业是从事房地产投资开发、经营、管理和服务的产业

房地产又称不动产(real estate),它有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利;广义的房地产除上述内容外,还包括诸如水、矿藏和森林等自然资源。本书主要研究狭义的房地产,而且主要是研究城市房地产。房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等;地产是指土地(含水面、海域)及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。

房地产业作为国民经济中一个大的产业,它不同于建筑业,也不是一般的修修房屋、收收房租,而是一个包括投资开发、经营、管理和服务等众多行业的产业部门。城市房地产从物质形态上看,

除绿化、广场、交通等特殊用地外，房与地、房产与地产总是结合在一起的。古今中外，房屋总是建立在土地上离不开土地的；地产虽然可以单独存在，如待开发的土地或处于开发前期的土地，但最终在其上面还是要建造房屋或作为房屋建筑物的配套用地。从价值形态看，房产价值和地产价值、房价和地价是单独存在的。但是，在实际经济运行中，房屋建成后房产和地产、房价和地价则是结合在一起，地价隐含在房价之中，房价则成了房产和地产价值的综合表现形式。正是上述房产与地产这种既紧密联系又相互包容的整体性，使它获得了“房地产”这个贴切的名称。同时由于房屋财产和土地财产总是固定在一个地域之内，非经破坏变更不能移动其位置，因而又得名“不动产”。随着社会生产力的发展，特别是商品经济的发展和城市化进程的加快，土地、房屋及其权利被作为商品进入市场，土地和房屋才构成房地产，从而使从事房地产投资开发、经营、管理和服务的产业也应运而生，并迅速成长为国民经济中一个独立的巨大的产业部门。

从国民经济活动的先后次序分类看，房地产业属于第三产业。在联合国制定的《国际标准行业分类》中，房地产业被列入第八类；我国现行行业分类中则列为第七类。这说明无论在国际上还是在国内，房地产业都是作为一个独立的产业部门的。房地产业与建筑业虽有密切的联系，但无论在活动范围、产业归属、投入内容还是提供方式，都存在着很大区别。建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等的一个物质生产部门，属于第二产业；房地产业则是从事房地产的投资开发、经营、管理和服 务，主要在流通领域里活动的产业部门。在现代市场经济中，两者又是互相渗透和交叉的，由于它们的劳动对象和经营对象都是不动产。因此在日常经济活动中，房地产企业和建筑企业作为建设一方和施工一方，形成非常密切的甲乙方合作关系。但是无论在国外还是国内，建筑业兼营部分房地产业，或者房地产业兼

营部分建筑业,都是很普遍的。

根据上述分析,房地产业包括的活动领域主要有:

- (1) 土地开发和再开发;
- (2) 房屋开发;
- (3) 地产经营,包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押;
- (4) 房地产经营,包括房产(含土地使用权)买卖、租赁、抵押等;
- (5) 房地产中介服务,包括信息、咨询、估价、测量、律师、经纪和公证等;
- (6) 房地产物业管理服务,包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修养护、保安、绿化、卫生、转租、代收代付等;
- (7) 房地产金融,包括信贷、保险和房地产金融资产投资等。

二、房地产业是国民经济中一个特殊的产业部门

房地产业具有不同于其他产业部门的特点,是国民经济中一个特殊的产业部门,主要表现在以下几个方面:

第一,房地产业是横跨生产、流通和消费领域的产业部门。它虽然以流通领域为主,不属于物质生产部门,但又参与房地产生产的决策、组织、管理,还兼有部分生产职能,如勘察、设计、规划和土地开发等;它虽然不直接属于消费,但又与消费过程紧紧结合交叉在一起,在消费过程中承担维修、保养、装璜等生产任务,提供售后各项物业管理服务和家居劳动服务。这就是说房地产业存在于房地产开发的前期准备阶段、生产阶段、流通阶段和消费阶段全过程;加上房地产生产周期长,流通过程长,消费过程更长这种特殊状况,决定了房地产业是个周期长的产业部门,是与多行业、多部门、多科学相结合的知识密集型产业部门,又是个占用资金大、资金周转慢和物业管理、售后服务任务重的产业部门。

第二,房地产业是把地产与房产结合于一体经营不动产的产

业部门。房屋不管其形式、结构、层次如何,它总是建筑在土地上并与土地结合为一个有机整体的。在这里,土地已经不是一般的劳动资料,更重要的是它本身成了不可缺少的劳动对象的一部分,通过房地产业和建筑业开发建设成房地产产品。由于土地具有固定性,地产也就具有不可移动性;由于土地具有差异性,房地产产品就具有非均质性;由于土地具有稀缺性可以永续利用、房地产需求又是不断增加的,就使土地具有增值性,这些都决定了房地产业具有强烈的地域性、单件性(不可能大批量复制)和价格不断上扬的趋势。

第三,房地产业也是一个经营产权权利,涉及众多法律、法规制度的产业部门。在房地产业经营中,无论是地产的出让、转让、抵押还是房产的买卖、租赁、继承和抵押等,都不像一般商品那样靠物质实体在当事人之间交付(流通)完成,即买主带走他所购商品,而主要靠法律、法规和契约来完成。契约规定了各种权能和交易各方的权利,保证买者所购买的某项权能,以实现其权利。一宗地产或房地产其物质实体只有一个,但其权能可以分解,权利可以有多种。房地产是房产和地产的复合体,本来产权关系就复杂,房地产的不可移动性,使用周期的长期性、价格的巨额性,加上建筑的密集性、相互之间以及与周围环境的高度相关性等使这种产权关系更趋复杂,也更为发达;而且随着市场经济的发展,这种产权关系的变动更加频繁。如房地产所有权、使用权的转移变更,土地的分割、合并,权利内容的变化以及他项权利的设定等等,都需要通过法律上的权利关系来界定和规范化,并到房地产管理部门进行登记,以取得法律的保护。由于房地产业产权关系复杂而发达,它要求建立相应的法律、法规,以规范、协调、调整各经济主体之间的权利关系,以保证和促进房地产业的健康发展。

房地产业的发展要使用大量的土地,并与农村城市化以及整个国民经济的发展和现代化都有直接密切的联系,因而决定了国

家必须通过城市土地利用规划、国民经济发展计划和法律、法规对土地的供给总量、使用结构、功能分区、市政基础设施以及建筑密度、容积率、配套绿化等等加强管理调控。可以说,在市场经济条件下,还没有一个产业部门像房地产业这样要接受国家严格的调控和管理。

第二节 房地产业的地位和作用

一、房地产业在国民经济发展中的地位

房地产业在国民经济发展中,特别在工业化、城市化、市场化和生态环境优良化过程中,地位十分重要。

第一,房地产业是城市经济发展的基础产业。房地产是社会生产和其他经济活动以及科学、文化、教育、卫生等活动的基础、载体和空间条件。土地不仅是农业生产的场地、地基,是农业劳动的对象和最重要的生产资料;而且在非农产业中仍然是不可缺少的生产要素和物质基础。一切非农产业和部门活动都需要使用房屋,而房屋总是建立在一定区位的土地上面,除使用房屋及其地基外,还要使用与其活动相适应的场地和交通用地。没有房屋,没有土地,没有一定的空间条件,生产无法进行,商业无法进行,第三产业本身也无法进行。房地产中相当大的部分又是社会生产和其他经济活动以及科学、文化、教育、卫生等部门人身生产要素——劳动力再生产的重要条件。人、劳动力是生产力中最基本、最活跃的因素。当代经济的竞争归根到底是人才、劳动力素质的竞争。住房则是人类社会最基本的生活资料,从而也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一,吃穿用等消费活动都离不开房地产,劳动力再生产所需要的教育、文化、福利等用房也要房地产业提供。可见房地产既是社会生产的基本要素,又是社会生活的基本要素。它是城市社会生产和社会生活的物质基础。从外貌看,城市就是由

房产和地产所构成的。城市经济要发展,必须先有房地产业的发展。开工厂要有厂房、仓库;开商店要有市场、货栈;搞开发区先要开发土地,搞好“三通一平”或“七通一平”,建造标准厂房、办公大楼和宾馆、停车场等。城市经济发展的规模、结构、布局 and 水平,首先是由城市房地产业发展的规模、结构、布局 and 水平所决定的。若城市房地产业发展规模大,结构、布局合理,水平高,决定了该城市经济发展规模也将是大的,产业结构、布局也将是比较合理的,经济发展水平也将是比较高的。反之,决定了该城市经济发展规模不仅是小的,而且产业结构、布局也将是不合理的,经济发展水平也将是低的。可见,房地产业是城市经济发展的基础性产业。

第二,房地产业是国民经济的先导产业。在房地产开发、经营和消费过程中,需要大量的资金和物资,联系着一大批相关产业,因而它的发展,能够促进和带动相关产业的发展,起一个促进和导向作用。据一些工业发达国家统计,房地产业的产值增加“1”,就能使相关产业的产值增加“1.5—2”。日本 1983 年房地产业的销售额为 214000 亿日元(销售额),对其他产业的直接波及效果为 160000 亿日元(生产额)。

1. 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。

2. 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、1558 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% 左右是向其他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