

房地产价格 与管理

Fang Di Chan Jia Ge Yu Guan Li



房地产价格与管理

主编 沙训教 杨俊儒

中国物价出版社

1992. 北京

(京)新登字第 098 号

房地产价格与管理

主编 沙训教 杨俊儒

中国物价出版社出版发行

河南省新华书店经销

河南第一新华印刷厂印刷

850×1168 毫米 大 32 开 印张 千字

1992年12月第1版 1992年12月第1次印刷

印数:1—10000 册

ISBN7—80070—159—X/F·148

定价:9.6 元

顾	问	王颖俊	洪 瀛	姚中民	李 庚
编	审	刘征远	于效生	刘银江	
主	编	沙训教	杨俊儒		
副	主	田长安	张化中	雷秀玲	魏利建
编	委	(按姓氏笔划为序)			
		于旭磊	王金恩	左孝平	田长安
		牟用吉	成俊平	刘红旗	孙国印
		孙晓峰	李润生	沙训教	陈德欣
		杨俊儒	郑宝强	宗 苏	张化中
		张春景	周学田	徐 强	高会民
		高建敏	雷秀玲	裴华梅	魏丹斌
		魏利建			
		于小花	高会民		

责任编辑

前 言

房地产业是包括房地产开发、建设、经营、服务、出让转让、交易等业务在内的综合性产业。自党的十一届三中全会以来,随着改革的深入和社会主义市场经济的建立和完善,特别是随着土地使用制度和住房制度改革的推进,我国的房地产业迅速崛起,出现了锐不可挡的发展势头。

房地产业的发展,为国民经济发展提供了重要的物质基础,也大大改善了城镇居民的生活条件。房地产业的发展也启动了消费品市场,促进了建筑、建材、纺织、钢材、五金、化工、森林等一大批相关产业的发展。房地产业已成为财政收入的重要来源。不少地区的实践证明:凡是房地产业兴旺发达的地方,整个经济也呈现一片生机。

随着房地产业和房地产市场的迅速发展,房地产商品交易量不断扩大,房地产市场存在的问题也日益突出。特别是价格方面暴露的矛盾很多,突出的问题如:商品住宅价格上涨过猛;房地产交易市场价格秩序混乱,抬价、瞒价现象严重;地价失控,国有土地收益大量流失等等。同时,对于房地产管理部门与开发经营企业来说,进一步提高对房地产价格的科学管理与决策水平,也显得尤为迫切。这些问题已经直接或间接地影响到房地产业的进一步发展。

对上述问题从理论和实践上加以研究,从发展社会主义市场经济的角度探讨我国房地产价格的形成机制,找出解决存在问题的有效途径,已成为培育和发展房地产市场,保障土地有偿使用和住房制度改革顺利推进,促进房地产业进一步发展的十分紧迫的任务。本书的作者们在这方面做了大胆的探索,并在实践中积累了

一定的经验。本书比较系统地论述了房地产价格基础理论知识和房地产价格的形成;对土地市场价格、房地产交易市场价格、涉外房地产价格的构成与定价方法作了重点阐述;对城镇住房制度改革、土地使用制度改革作了简明论述;对房产价格评估、土地价格评估的程序、方法及操作过程作了全面的介绍;对今后房地产价格及管理的发展趋势进行了分析和预测。并介绍了部分国家与地区房地产市场、房地产价格的管理与现状。本书还汇集了国家有关房地产方面的主要法律、法规及规章。

本书有助于广大读者学习和研究房地产经济理论,了解国家关于房地产业和土地使用制度改革、住房制度改革的方针政策,掌握房地产交易和房地产估价的基础知识。特别是有助于管理部门和开发经营企业对房地产价格进行科学管理与决策,更是房地产投资者的必读之物。本书可作为房地产价格管理人员的培训教材和各高等院校经济类专业的辅助教材。

由于房地产业是一个新兴的发展中行业,各方面情况变化较快,加上编写匆忙,如有疏漏与不妥之处,恭请读者赐教。

编者

1992年12月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 房地产价格的含义.....	(1)
第二节 房地产价格管理的研究对象和任务.....	(7)
第三节 房地产价格管理与其它学科的关系	(12)
第二章 房地产价格的形成	(14)
第一节 房地产价格形成基础	(14)
第二节 房地产价格的构成	(22)
第三节 房地产价格体系	(27)
第四节 房地产价格的制定	(40)
第三章 房地产价格管理的作用	(42)
第一节 房地产价格管理的职能	(42)
第二节 房地产价格管理的作用	(44)
第三节 加强房地产价格管理的原则与目标	(48)
第四章 商品房屋价格管理	(55)
第一节 商品房屋开发经营的一般程序	(55)
第二节 商品房屋价格构成及制定方法	(57)
第三节 商品房屋建筑安装工程造价	(63)
第四节 影响商品房屋价格变化的因素	(78)
第五节 商品房屋价格管理	(81)
第五章 土地使用制度改革与价格管理	(84)
第一节 土地价格	(85)
第二节 城镇土地使用制度改革.....	(102)
第三节 城镇土地价格的制定.....	(110)
第四节 城镇土地市场价格管理.....	(171)

第六章 房地产交易价格管理	(181)
第一节 房地产交易价格.....	(181)
第二节 房地产交易的形成及价格制定.....	(184)
第三节 房地产买卖价格管理.....	(198)
第七章 房地产租赁价格管理	(203)
第一节 房地产租赁价格.....	(203)
第二节 公有房屋租赁价格管理.....	(214)
第三节 私有房屋租赁价格的管理.....	(220)
第四节 非住宅用房租赁价格的管理.....	(223)
第八章 房地产价格中的利润和税金	(226)
第一节 房地产价格中的利润.....	(226)
第二节 房地产价格中的税金.....	(228)
第三节 房地产价格中利润与税金的管理.....	(236)
第九章 房地产价格评估	(243)
第一节 房地产价格评估的概念、作用与特点	(243)
第二节 房地产价格的形成因素与价格评估的 基本原则.....	(246)
第三节 房产价格评估方法.....	(257)
第四节 土地价格评估方法.....	(282)
第五节 基准地价的评估方法.....	(302)
第六节 房地产价格评估的组织形式.....	(332)
第十章 房地产价格的监督检查	(334)
第一节 房地产价格监督检查的对象.....	(334)
第二节 房地产价格监督检查的内容.....	(337)
第三节 房地产价格监督检查的组织形式.....	(338)
第四节 房地产价格监督检查的方法.....	(341)
第五节 房地产价格政策执行情况的奖励与惩罚.....	(343)
第十一章 房地产监理与纠纷仲裁	(347)

第一节	房地产监理·····	(347)
第二节	房地产纠纷仲裁·····	(356)
第十二章	城镇住房制度改革·····	(360)
第一节	住房制度改革是社会主义市场经济的 客观要求·····	(360)
第二节	住房制度改革的目标和原则·····	(369)
第三节	住房制度的基本内容·····	(374)
第十三章	涉外房地产价格·····	(387)
第一节	涉外房地产业的兴起和作用·····	(387)
第二节	涉外房地产价格的形式、构成与形成机制·····	(391)
第三节	涉外房地产价格的管理·····	(401)
第十四章	部分国家和地区房地产价格管理介绍·····	(410)
第一节	日本的地价及地价管理·····	(410)
第二节	德国的地价管理·····	(414)
第三节	一些国家和地区的住房价格及政策·····	(417)
第十五章	房地产价格管理的发展趋势·····	(423)
第一节	我国房地产业进一步发展与市场不断 扩大的必然性·····	(423)
第二节	房地产价格的变化趋势·····	(428)
第三节	房地产价格宏观调控体系的建立和完善·····	(433)
附录:		
	有关法律、法规、规章·····	(438)
	中华人民共和国土地管理法·····	(439)
	中华人民共和国城市规划法·····	(451)
	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 ·····	(459)
	外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(467)
	国务院关于印发全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案	

的通知·····	(471)
国务院批转国家计委关于加强商品房屋建设管理请示的通知 ·····	(482)
建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产交易 市场管理的通知·····	(486)
国营城市建设综合开发企业成本管理暂行办法·····	(490)
国家物价局、建设部、财政部、中国人民建设银行关于印发《商品 住宅价格管理暂行办法》的通知 ·····	(501)

第一章 总 论

房地产价格管理是从属于房地产经济学的理论学科中的一个分支。要研究房地产价格管理,必须弄清楚房地产经济学的概念。房地产经济学主要研究房地产经济的运动规律及所体现的经济关系。房地产经济学有广义和狭义之分:广义房地产经济学的研究内容主要包括一个国家以商品形式或以商品经营形式存在的全部土地和房屋;狭义房地产经济学仅研究城市的土地和房屋等一系列问题。在我国,通常所说的房地产经济学,一般是指后者。

随着房地产经济在我国国民经济中地位和作用的不断加强,它已成为一个相对独立的经济部门。对房地产经济的研究也成为了一门独立的学科。

本书所研究的房地产价格管理,是基于上述理论研究的基础上而形成的一门新兴分支学科。对于房地产价格管理的研究,有助于房地产价格改革的顺利进行,有助于促进房地产经济的发展,它对于整个国民经济的健康运转、稳定市场物价、正常引导消费都有着重要的现实意义。

第一节 房地产价格的含义

房地产价格管理作为房地产经济学中的一个分支学科,是由一系列的概念和范畴并通过一定的逻辑关系而组成的一个理论体

系。

一、房产与地产

“房地产”是房屋财产与土地财产的总称。在物质形态上房产与地产是“统一物”的两个部分，房依地建，地为房载，二者不可分离。

房屋财产(简称房产)按用途分为住宅用房、生产用房、营业用房、行政用房、其它专业用房等五类。其中第一类称为“住宅房屋”，其它统称为“非住宅房屋”。

土地财产(简称地产)一般以城市用地为主要构成内容，分为工业用地、生活居住用地、交通用地、市政及公用设施用地、公共绿化用地、其他占用城市较大空间的用地等六大类。

房产和地产总称为“房地产”，它不仅属于最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。

从以上分析中我们可以看出，在房地产经济中，房产与地产在质上具有内在的统一性。这种统一性主要表现在三个方面：

第一，房与地同属“不动产”的范畴。房与地都具有在空间位置上不可移动的物理特征，它们在质上同属不动产范畴。在英语中，“real estate”“real property”一词，既是指“不动产”，也是指“房地产”或“地产”。因此，虽然狭义上的房与地各具不同的物质形态，但它们内在地统一于“不动产”这个范畴之中。

第二，任何房产都是房地产。房产就其现实形态上说，是房屋建筑物与土地的有机统一体。房屋固着于土地，土地是房屋必备的物质构成要素；房与地因建筑劳动而共处于房屋这个统一体中。因此，从完整的意义上说，任何房产都是房地产。在房屋形态上，房与地的市场流转必然是同步进行的。

第三，“地上有房”是建筑地块的普遍状态。房地产经济领域中的地，虽然能离开房屋建筑物而独立存在，但是从现实上看，“地上有房”是建筑地块普遍的、一般的存在形态；即使有些建筑地块尚

是“空地”，但是从发展眼光看，这种建筑地块与房屋建筑的“游离”状态，只是一种暂时的现象。因此，从总体上说，地产也就是房地产。

综上所述，所谓房地产，是指房屋的建筑部分与建筑地块有机的整体。这种有机整体，不仅表现在房地产业的规划、开发、建设的经济运动之中，而且最终表现在房屋建筑物与之相应建筑地块的现实结合上。在商品经济条件下，房地产的基本经济属性是商品；房地产商品关系是体现在房屋建筑及其建筑地块上的商品经济关系的总和。

二、房价与地价

在房地产经济领域中，房与地共处于“房地产”这个统一体中，由于房与地的内在统一性，所以房价和地价之间必然存在着相互依赖、相互包含和相互转化的辩证关系。

（一）房价与地价的相互依赖

房价与地价的相互依赖，主要表现在两个方面：

1. 房价对地价的依赖。这种依赖关系主要表现在建筑地段因素对房价贵贱的基本制约上。比如，两幢房屋，它们的式样、质量、面积以及使用性质都相同，因它们所处的地段等级不同而造成的房价落差，实际上就是地价的高低所致。从这一角度上说，是“房以地为贵”；即有什么样的地价，就有什么样的房价。

2. 地价对房价的依赖。首先，对“实地”，即“地上有房”的建筑地块来说，房屋（包括配套设施）数量上的多少和质量的好坏，无疑对该“实地”的地价贵贱具有直接的影响作用；其次，对“空地”来说，它的价格高低则直接受该空地容积率指标以及所建房屋的预期售价高低的制约。因此，从这方面可以说“地以房为贵”，即有什么样的房价，就有什么样的地价。

（二）房价与地价的相互包含

由于现代化的建筑地段多为各种建筑物所覆盖，因此，房价和

地价的区分在总体上一般只具有形式上的意义;而在其内容实质上,房价中无疑包含有地价要素,反之亦然。这就是说,在房地产经济领域中,房价和地价是“你中有我,我中有你”的相互包含的关系。

房价对地价的包含,一方面取决于房屋作为土地固着物的物理特性,另一方面则取决于土地的有偿使用制度。所谓房价,从完整的意义上说,是房屋建筑安装造价和建房基地价格的综合表现。房价中所包含地价比重的大小,是一个不确定的变量,它的实际确定主要取决于建房基地价格的高低、建筑面积密度(即容积率)、房屋的建筑安装造价、房屋的售价或租金水平、房屋的成新折扣等五个因素。

地价对房价的包含是就“实地”而言的。这里所说的“房价”,一是指房屋的建筑安装造价;二是指房屋的建筑安装重置价。因此,在“实地”地价中房价所占比重大小,一方面取决于把该实地视为空地时的地价,另一方面则取决于该实地上全部房屋建筑物的总重置价。

(三)房价与地价的相互转化

房价和地价是房地产价格的两种基本形式。一方面,房价和地价具有直接的同一性。即对同一宗“房地合一”的房地产商品,根据不同的经营目标,我们既能用“房价”的形式测估并表示其价格,也能以“地价”的形式来测估并表示其价格;另一方面,房价和地价作为两种具有相对独立性的房地产价格形式,它们还会在一定条件下发生相互转化。这个转化的具体形式主要有以下四种:

1. 实地性转化。这种转化是随着“空地”和“实地”的相互转化而发生的。当我们在原有的空地上新建起幢幢楼房时,地价就随之转化为房价,而当我们拆除了实地上的原有建筑物时,房价也就随之转化成了地价。

2. 虚拟性转化。这种转化主要是在实行房屋预售的条件下发

生的。在实行房屋预售的条件下，地价向房价的转化在房屋竣工之前就完成了。然而这种转化具有超前或虚拟的性质，因为从内容与形式一致的角度上说，这种转化的实际完成是在房屋建成以后。

3. 隐蔽性转化。这是指在房价转化为地价的情形而言的。如前所述，完整的房价在内涵上包括房屋建筑安装造价和土地价格两项。随着房屋的使用磨损，房屋建筑安装造价因逐年折旧而趋于“残值”。但土地不发生折旧。因此，内含于房价中的地价不会因房屋的陈旧而贬值；在正常的情况下，地价反而会“增值”。所以，对于那些“残值”的房屋来说，这种房价已徒具虚名，而在其内涵实质上已基本转化为地价了。

4. 经营性转化。经营性转化主要发生在“实地”的批租或转租中。对于“地上有房”的房地产商品来说，它的价格一般是以“房价”的形式来表示的。但在此类房地产商品的房产权和地产权同属于国家的情况下，国家在经营该项房地产商品时，在价格形式上可以有两种选择：一是以房价的形式经营；二是以地价的形式批租。当国家作第二种选择时，房价就经营性地转化为地价。另外，在批租土地发生下一轮转租时，也会发生上述性质的变化。

三、房地产价格的含义

价格是随着货币的产生而产生的，价格是商品生产和商品交换发展到一定阶段的产物，是价值形式长期发展的必然结果。马克思指出：“价格是价值的货币表现”（马克思《资本论》第3卷第397页，人民出版社1975年版）。因此，价格是物化在商品中的社会必要劳动量的货币名称，是一种从属于价值并由价值所决定的经济形式，是价值规律的表现，这就是价格的共性和一般的本质特征。

（一）土地价格

马克思指出：“地、租是土地所有权在经济上借以实现其增值价值的形式。”（《马克思、恩格斯选集》第25卷第859页）。地租的形式包括绝对地租和级差地租。土地价格“不是土地的购买价格，

而是土地所提供的地租的购买价格,它是按普通利息率计算”(《马克思、恩格斯选集》第25卷第859页)。地租和土地价值的关系是:土地价格=地租/利息率。土地具有价格,是因为在商品经济的关系下,它可以以货币的形式表现一定的价值。在社会主义条件下,城市土地的所有权归国家所有,用地者只有使用权。土地价格一方面是土地所有者在转移土地使用权时的交换价值,是地租的资本化;另一方面又是土地使用者之间在转移土地使用权时的补偿价值。而归根结底只是土地使用权的交换价值(具体价格将在第六章详细介绍)。

(二)房产价格

从前面的分析我们知道,房产是房屋的经济形态。从经济角度考察房屋的产、供、销、管、修、建,称作房产。

房产和普通商品相比较,有两个显著特点:一是房屋在交换过程中虽然也像普通商品一样要发生产权或使用权转移,但它的位置不发生转移;二是普通商品绝大多数是采取买卖形式,而在房产交易中,买卖和租赁是最常见的两种形式。

房产的价格是商品价格的一种形式。它是房产价值的货币表现。

房产价格与一般商品相比,既有共性又有特殊性。

房产价格与一般商品共性表现在:

第一,房产价格也是房产价值的货币表现;第二,房产价值也是房屋的社会属性,它实质上也是人与人之间的一种经济关系;第三,房产价格与一般商品价格一样,在不同的社会制度下,价格的形成也具有不同的特点;第四,房产价格的构成与一般商品价格构成一样,都是商品价值 $c+v+m$ 的货币表现;第五,房产价值量的决定和价值的实现,也是由生产房屋的社会必要劳动时间和等价交换原则构成的;第六,房产价格与房屋价值关系的运动规律,也表现为价格围绕价值上下波动,并向着趋于一致的方向发展的过

程。

房产价格不同于一般商品的特殊性表现在：

第一，房产价格是商品价格结构中最重要价格之一，它是有关国计民生的价格，尤其是关系着人民生活水平高低的最敏感的价格；第二，房产价格是计划性和政策性最强的价格；第三，房产价格具有鲜明的地区性，这是由它内在的不动产性质决定的；第四，房产价格由两种价格形式所组成，即出售价格和出租价格；第五，房产价格中包含了土地增值的因素。

综上所述，房地产价格，是指土地开发及房屋的生产、经营等环节的价格，既具有一般商品价格的共性，也具有其特殊的性质和作用。

第二节 房地产价格管理的研究对象和任务

一、房地产价格管理的研究对象

我们知道，房地产经济学主要是研究房地产再生产过程中经济关系和经济活动的发展规律。具体地说，它研究的是房地产的社会经济属性；房地产的所有制结构；社会主义基本经济规律、有计划按比例发展规律、价值规律在房地产经济中的作用及作用形式；房地产经济在国民经济中的地位和作用；住宅投资的资金来源、使用和回收；住宅流通的特点与流通形式；住宅出售或出租的性质、意义及出售价格或租金的构成；住宅消费与按劳分配；住宅消费的发展趋势及供需预测；住宅的发展战略；土地的使用费用和地租；土地开发；房地产经济中的多种经济形式、多种经营方式与多种渠道；房地产市场；房地产经济管理体制改革；房地产经济效益等等。由于各类房地产再生产过程的诸环节不是完全一致的，在研究客观经济规律时必须注意它们的联系和区别。譬如生产、营业用房当