

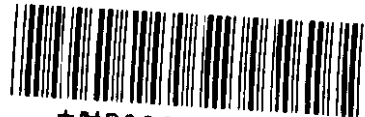
上海财经大学投资经济丛书

房地产教材系列

房地产经济学

王洪卫 简德三 孙明章 主编

上海财经大学出版社



中财80087170

房地产教材系列

房地产经济学

王洪卫 简德三 孙明章 主编

(D)286/10

中央财经大学图书馆藏书章

登录号

455297

分类号

F-293.3/134

上海财经大学出版社

房 地 产 经 济 学

FANGDICHANJINGJIXUE

王洪卫 简德三 孙明章 主编

责任编辑 黄 勇

封面设计 刘育文

出 版 上海财经大学出版社

(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)

发 行 新华书店上海发行所

印 刷 上海竟成印刷厂

装 订 上海广灵二小装订厂

开 本 850×1168mm 1/32

印 张 9.75

字 数 244 千字

版 次 1997 年 12 月第 1 版 1997 年 12 月第 1 次印刷

印 数 1—6000

书 号 ISBN 7—81049—179—2/F·140

定 价 15.30 元

上海财经大学投资经济丛书编委会

顾 问 张君一 鲍友德 陈和本
钱永伟 陶增骥 俞文青

主 任 储敏伟

副主任 杨大楷

委 员 (按姓氏笔划为序)

王洪卫 孙明章 杨大楷 吴惠涛
应望江 曹国旗 储敏伟

上海财经大学投资经济丛书

总 序

随着改革开放的深入和社会主义市场经济的建立,我国的经济管理体制与资源配置机制发生了根本性的变革。这一变革给投资领域也带来了深刻而广泛的影响:以政府投资主体为唯一主体向投资主体多元化发展,以基本建设投资为主的投资格局向多种投资方向发展,投资形式与投资范围不断拓展,投资行为向灵活多变的证券投资领域延伸,向逐步商品化、市场化的房地产投资领域延伸,向过去不敢问津的国际投资领域延伸……。在这一迅速变革的背景下,我们强烈地意识到:投资理论教学与研究的改革已经迫在眉睫,传统的投资经济学科专业的调整改造必须加快步伐,为造就跨世纪投资人才的培养方案必须早作前瞻性的筹划。

“工欲善其事,必先利其器”。投资人才的培养和学科专业的建设离不开优秀的教材和其他有助于教学科研的著作。为此,我们决定组织编写这套以教材为主的投资经济丛书。

本丛书的编写意图是:适应我国经济体制与经济增长方式的两大根本性转变的要求,努力研究与揭示市场机制条件下集约型增长、可持续发展的投资运动规律与维护理性投资行为的法律规范。其内容不仅包括投资活动中生产关系方面的运动变化规律,也包括生产力方面的运动变化规律。通过对投资运动规律的揭示,既使学生能比较全面系统地掌握现代投资的基本理论,又能为政府制定投资政策与法规以及各类投资主体进行投资决策提供分析的

思路与借鉴的方法。本丛书的基本内容力图尽可能地吸收与兼容各种不同的观点,尽可能以国际上通用的专业理论概念与原理进行阐述,并注意结合我国的现实,以努力探索形成具有中国特色的现代市场经济投资理论体系与教材体系。

投资体系的发展是我国改革以来最显而易见的变革之一。本丛书将从理论与实践相结合的角度,系统地论述我国在投资经济、国际投资、投资项目管理、房地产经营管理、基本建设财务、投资理财等方面的最新发展状况;同时运用市场经济的投资理论对投资与经济增长的均衡、宏观投资与微观投资、官方投资与非官方投资、直接投资与间接投资、有形投资与无形投资、引进外资与对外投资、中外投资体制与政策比较、投资法规与制度基础进行分析和评价,便于读者对进一步的改革作更深层次的思考。

本丛书的体系拟先按房地产投资与国际投资两大系列进行组织,然后再考虑扩展到其他系列。丛书由上海财经大学万泰国际投资学院组织,并通过招标,选择校内外部分专家和教师进行编撰。丛书的出版得到许多实际工作部门、尤其是万泰集团公司的大力支持,也得到上海财经大学出版社的鼎力相助,在此谨致诚挚的谢意。

上海财经大学投资经济丛书编委会

1997年3月

前 言

房地产业和汽车、钢铁工业一起构成了西方发达国家的三大支柱产业,然而由于历史原因,我国房地产业还十分落后。近年来,随着我国社会主义市场经济的迅速发展,房地产业也呈现高速发展的势头,日益显示出其社会生产和居民生活两方面不可缺少的双重功能,逐步发挥其作为国民经济基础产业的重要导向作用。1996年,住宅建设又被政府确定为我国新一轮的经济增长点之一,因而今后很长一段时间内,我国房地产业仍将呈现强劲的发展势头。

房地产经济的健康发展离不开理论的指导,房地产经济运行过程中出现的新问题更需大量的理论研究和探讨,房地产学科近年来应运而生并不断发展。房地产经济学是研究房地产经济运行过程中各种经济现象、经济关系和经济规律的科学,揭示房地产经济运行的普遍规律和本质属性,它在整个房地产学科群中处于先导和基础地位。

本书由上海财经大学王洪卫博士、简德三硕士、李玉英博士、万泰集团孙明章副总裁和上海市府研究室车江洪博士共同编著而成,由王洪卫、简德三、孙明章任主编。写作分工如下:第一、三、六章、第五章(第五节),王洪卫;第四、七、九、十章,简德三;第二、十一章,孙明章、王洪卫;第五章(第一、二、三、四节),车江洪、李玉英;第八章,车江洪。另外,车江洪博士还提供了大量资料,承担了第三、六两章的部分内容的撰写工作。

本书在编写的过程中,参考了大量的国内外专业教材和论文,力求达到全面、科学、新颖、系统的目的,在此谨向有关作者深表谢

意。与此同时,还得到了多方面的指导和帮助,中国土地学会常务理事王万茂教授对本书的撰写进行了悉心指导,杨大楷教授在百忙中审阅了书稿,本书的出版得到上海财经大学万泰国际投资学院领导和教师的热心帮助,应望江副教授、许振邦主任、孔媛助理研究员也给予了大力支持,在此一并致谢。

由于作者理论水平和实际工作经验所限,书中缺点错误难免,敬请同行和广大读者批评指正。

作 者

1997 年 11 月

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产的含义及其特性	(1)
第二节 房地产业及其在国民经济中的地位	(7)
第三节 房地产经济学的研究对象、方法和任务	(19)
复习思考题	(24)
第二章 房地产商品	(25)
第一节 房地产商品的价值及其属性	(25)
第二节 房地产商品的分类及其功能	(33)
第三节 房地产商品化	(39)
复习思考题	(44)
第三章 房地产产权	(46)
第一节 房地产产权界定	(46)
第二节 西方主要国家的房地产产权制度	(51)
第三节 房地产金融产权	(57)
第四节 我国房地产产权制度建设	(63)
复习思考题	(71)
第四章 房地产市场	(73)
第一节 房地产市场及其结构	(73)
第二节 房地产市场的运行机制	(79)
第三节 房地产市场的供给与需求	(83)
第四节 房地产市场预测	(88)
复习思考题	(97)

第五章 房地产价格评估	(98)
第一节 房地产价格	(98)
第二节 房地产估价方法和程序	(110)
第三节 城镇土地基准地价评估	(122)
第四节 房产建筑价格评估	(127)
第五节 模糊数学方法在房地产评估中的应用	(133)
复习思考题	(144)
第六章 房地产中介	(145)
第一节 经纪、经纪人与房地产中介	(145)
第二节 美、日两国房地产中介业	(152)
第三节 房地产中介合同	(161)
第四节 我国房地产中介业务及其发展策略	(165)
复习思考题	(171)
第七章 房地产金融	(172)
第一节 房地产金融概述	(172)
第二节 房地产金融运行	(179)
第三节 房地产保险与信托	(189)
第四节 我国房地产金融的现状与展望	(197)
复习思考题	(203)
第八章 住宅分配与消费	(204)
第一节 住宅分配与消费概述	(204)
第二节 市场经济条件下的住宅分配与消费	(207)
第三节 我国传统计划经济体制下的住宅分配与消费	(217)
第四节 建立住房分配与消费的市场机制	(222)
复习思考题	(225)
第九章 房地产开发与经营	(226)
第一节 房地产开发	(226)

第二节	房地产开发项目可行性研究·····	(232)
第三节	房地产经营及其决策·····	(241)
第四节	房地产经营的主要内容及其方式·····	(247)
	复习思考题·····	(252)
第十章	房地产税收·····	(253)
第一节	房地产税收与租金的关系·····	(253)
第二节	各国房地产税收制度·····	(259)
第三节	我国房地产税制的改革与发展·····	(268)
	复习思考题·····	(274)
第十一章	西方主要国家房地产制度·····	(275)
第一节	房地产制度概述·····	(275)
第二节	西方主要国家土地制度·····	(277)
第三节	西方主要国家住房制度与政策·····	(286)
	复习思考题·····	(296)
	参考文献·····	(297)

第一章 绪 论

第一节 房地产的含义及其特性

一、房地产的含义

在不同的社会形态中,房地产始终是人类赖以生存和生活的基本条件,是一切经济活动的载体和基础。每一种房地产都是许多属性的总和,我们可以从不同的角度、不同的侧面进行考察。

当把房地产作为自然物来考察时,房地产可定义为土地和土地定着物,或者被定义为不动产,即不能移动,或一经移动,其物理、化学性质就会改变之物。这些物若让人们去开发、利用,就需要对它们进行各个方面的技术研究,作为自然物的房地产为各门学科提供了极其丰富的材料。

当从经济学的角度来考察时,房地产是一种十分重要的资产,它总是在一定的社会关系中存在,作为生产力的组成部分。这时,房地产不仅仅表现为一种物,更表现为一种权利——人们拥有的财产权利。房地产的财产权利有着丰富的内涵和不同的权属状态,房地产的各种经济活动的实质就是其权属(也就是产权)的运行过程。所以,世界上广泛存在着房地产所有权市场、房地产使用权市场、房地产抵押市场和房地产租赁市场等各种房地产产权市场。当一个外商购买了我国的一宗土地,他购买的并不是该土地本身,而仅仅是土地的一定产权,他不能把该宗地产像一般商品一样运回去。同样,当某人购买了一套住房后,他购买的也仅仅是房产的一

定产权,而并不是房产物质本身,他不能、也无权拆除这套住房;否则,就会侵害他人的财产权利。由此可见,经济学的房地产概念,有着比自然属性更加广泛的内涵,它不仅是土地和土地定着物,而且包括由此而衍生的各种权属关系。

二、房地产的特性

(一)房地产的自然特性

1. 三维的固定性和异质性

房地产是不可移动的,它始终建筑在一定的地段上,而土地是自然生成物,它存在于一定的空间,其经纬度不会发生变化,因此,世界上没有两个或两个以上不同的房地产具有相同的“三维”。“三维”的固定性决定了房地产的异质性,一种房地产可能与另一房地产十分相似,甚至具有经济上的可替代性,但相似并不意味着相同,每一宗房地产在其位置、规模、形状、气候、肥力等方面显示出程度不等的差别。房地产的固定性和异质性限制了一个地区或城市社会经济活动的区域布局,使房地产商品能够在一定程度上成为一个地区或城市某种意识形态的标志。

2. 房地产使用的耐久性和效用的多层次性

房地产的使用年限都比较长,甚至长达百年以上,房地产使用的耐久性还表现在人们对某幢房屋相对固定的使用关系上,甚至会出现三代或三代以上的人都使用同一房屋的现象。房地产在其效用,同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。房地产作为生存资料,给人以安身之处;随着社会的发展,房地产使用价值逐渐丰富,能给人以物质和精神上的享受;同时,房地产还是人们娱乐、学习和社交的场所,为个人的发展提供了良好的环境。

3. 土地面积的一定性和房地产的有限性

作为大自然的“赠物”,土地具有不可再生的性质,其面积是固

定的,人类可以不断改变和提高土地利用的技术,如移山填海、提高容积率、建造高楼、发展空间等,但这些措施的采取,并不能增加土地面积,仅仅改变了土地利用类型和土地利用强度。土地面积的一定性,使得附着于土地的房屋等建筑物不能无限地发展,所以,房地产的供给往往受到限制,不能完全满足或适应房地产需求的增长。

(二)房地产的经济特性

1. 房地产经济价值的积累性和衰减性

一方面,房地产的各个连续投资是会有成果的。“因为土地本身是作为生产工具起作用的……土地的优点是,各个连续的投资能够带来利益,而不会使以前的投资丧失作用”^①。我们也可以从马克思对土地资本概念的论述中体会到这一点,马克思指出:“资本能够固定在土地上,即投入土地,……这样投入土地的资本,称为土地资本。”^② 另一方面,房地产经济价值的积累性并不能增加商品的价值。一个城市的土地,无论历史上投入过多少劳动,这座城市的土地价值,也只能和当前与此城市相当的新兴城市的土地有相同的价值,并不会因为过去投入的劳动多,由于房地产的价值积累性,现在的价值就会大些。而且,既然有价值积累,就必然会有价值的损耗和消耗。房地产价值的积累和衰减,是一个事物的两个方面,在房地产的经济运行中,不能把两者分离开来,认定房地产价值只有积累而无消耗,或者说只有消耗而无积累。^③

2. 房地产利用的递减性和合理集约性

房地产利用存在报酬递减现象,这种报酬递减现象不仅在农业生产中存在,在其他产业利用中也存在。在美国曾经做过研究表明,建筑一座5层大楼的投资利润为4.63%;一座10层大楼的投

① 《马克思恩格斯全集》,第25卷,第879~880页。

② 《马克思恩格斯全集》,第25卷,第698页。

③ 参见高映珍:《土地商品化的理论出路》,《不动产纵横》,1995年第2期。

资利润是 6%；一座 15 层大楼的投资利润为 7.05%；而建筑一座 20 层大楼的投资利润为 6.72%；一座 30 层大楼的投资利润是 5.65%。^① 这表明，建筑物超过 20 层，建筑利润就会呈递减趋势，直至亏本。那么，为何世界上又会出现许多摩天大厦呢？建筑商这时候考虑的不仅仅是利润，而主要着眼于大厦的社会政治影响，或者说树立一种新型的企业形象。建筑利润出现收益递减现象，在我国的大多数城市实践中已得到充分验证（高层建筑的成本和售价普遍高于低层，这说明容积率的提高造成建筑成本的上升大于土地成本的节约）。因此，房地产利用就存在一个合理集约的问题。超过合理的界限，就会出现报酬递减，甚至亏本现象，从而限制了房地产配置效率的提高，导致房地产供求矛盾的加剧。对房地产利用采取何种集约度才算合理，一方面需适应当时社会技术水平、社会投资能力、经营制度和社会需求量；另一方面，也要看房地产本身的生产力，包括不动产的质量、人地比例、地理位置、交通运输条件和经营不动产的收益率等，这些因素相互依存，相互制约，共同决定了房地产的受容力。房地产的受容力，是指在一定的社会经济技术条件下，房地产和其他生产资源最佳配合比例，所能受容其他变量资源的数量。^② 受容力大的房地产，其可以推进的集约度就大，反之就小。房地产经济学家对集约边际和粗放边际进行了深入的研究，认为房地产的集约边际，是指某宗房地产在利用中所达到的临界点，该点所用的变量投入成本与其收益相等，也即“在边际成本超过边际收益之前，最后一个连续变量投入单位所达到之点正是集约边际”^③。超过这一点，新增的变量投入将得不到补偿。而粗放边际，是指在最佳生产条件下房地产产出只能补偿其生产成本，

① 美国《全国不动产杂志》，1922 年 9 月 11 日。

② 参见刘书楷：《土地经济学》，中国矿业大学出版社 1993 年版，第 65 页。

③ [美]雷利·巴洛维：《土地资源经济学——不动产经济学》，北京农业大学出版社 1989 年版中文本，第 95～96 页。

它决定着人类选择质次的最后一级房地产,即再次级的房地产不宜再投入进行开发利用。

3. 房地产权利的可分割性

所有权是法定权利的结合体,它包括占有权(Possession)、使用权(Use)、受益权(Enjoyment)和处置权(Disposition)。在必要的情况下,这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者,如当国家将土地使用权以一定的方式赋予土地使用者时,其法律意义不仅仅是两权分离,而是将土地所有权的一部分有条件地转让了。根据《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》规定,土地使用者得到的土地使用权可以依法出售、交换、赠与、出租和抵押。这意味着,土地使用者在获得土地使用权的同时,也获得了该土地的部分处分权。事实上,通过这些处分行为,土地使用者又得到了经济和非经济的利益,享有了一定的受益权。并且,由于土地的长期使用,土地使用者在某种程度上拥有了土地的占有权。因此“土地已经成为土地使用者一项具有完整意义但又受到限制的财产”。^① 房产使用权同样如此。

4. 房地产供给的稀缺性和经营的垄断性

由于土地自然供给的绝对有限性,限制了房地产总量的不断扩张,加之房地产位置的固定性和收益的递减性,造成和加剧了房地产的相对稀缺。在现代大城市,地租、地价直线上升,使房地产成为主要的投机场所之一。有限的房地产犹如一座坚固的城堡,占据者不肯出让,外围者不能挤进,从而形成房地产经营的的垄断性。

5. 房地产的投资和消费的双重性

在诸多的生产要素投入中,房地产是基本的投入要素,房地产投资在国家和个人投资总额中占有相当大的比重。表 1—1 反映的是美国民间部门国内投资状况。由表 1—1 可见,房地产投资占全

^① 中国社会科学院财贸所、美国公管所:《中国城市土地使用与管理》,1991 年 11 月。

部投资总额的 55.3%，因为统计是以整个国家为对象的，所以未包含土地价值。同时，房地产又是重要的消费资料，房地产支出中，仅住房支出占家庭总支出的比率就相当可观，经济学家把这个比率称为施瓦贝系数，现在一般西方国家的施瓦贝系数都在 25% 以上。

表 1-1 美国民间部门国内总投资 单位：百万美元

类 别	美 元	比重(%)
非居住用建筑物	141.8	34.2
居住用建筑物	87.5	21.1
耐用材生产设备	209.7	50.6
在庫量的减少	-24.5	-5.9
合 计	414.5	100

资料来源：《现代不动产学》，KOREA 博文社 1990 年版。

(三) 房地产的社会制度特征

1. 房地产的财富性

房地产业的发展实际上是一个国家和地区积累财富的过程。房地产的有用性和实物形态的长期稳定性，使它成为社会财富的聚宝盆，是衡量一个国家富裕程度的重要标志。无论社会制度或体制如何，财富都包括动产、不动产和知识产权三个方面。而股票、证券、货币等无形财产在严格意义上说并不是“财富”，从一定程度上说，它们不过是动产、不动产和知识产权等的另一种表现形式，如果将以上的形式计算到财富中，就会导致大量重复计算。在大多数国家的财产构成中，一半以上是土地、建筑物一类的不动产，另一部分才是机器、设备、库存、收藏品、专利等动产和知识产权。在美国，房地产占其总财富的比重高达 3/4 以上，英国也达 2/3 以上。^① 我国仅城镇房地产，据保守估计也达 5 万亿元人民币以上。^②

① 王万茂主编：《房地产经济学》，东南大学出版社 1994 年版，第 4 页。
② 根据各种数据、资料推算而成。