

市场经济理论与实务丛书

房 地 产 经营实务

主 编 王益平 张法荣 陈 犟
副主编 刘春杰 戴送福 寿树声

浙江大学出版社

市场经济理论与实务丛书

房地产经营实务

主 编 王益平 张法荣 陈 犟
副主编 刘春杰 戴送福 寿树声

(227862)

浙江大学出版社

(浙)新登字 10 号

市场经济理论与实务丛书编委会

顾 问 俞明仁 周文骞 许庆瑞

主 编 姚先国

副主编 金雪军

编 委 (按姓氏笔划为序)

王正卫 吴国华 宋玉华 陈湘舸 金雪军
郑明川 张小蒂 姚先国 胡介坝 徐金发

房地产经营实务

主 编 王益平 张法荣 陈 肇

副主编 刘春杰 戴送福 寿树声

责任编辑 傅百荣

* * *

浙江大学出版社出版

浙江大学出版社计算机中心电脑排版

浙江省煤田地质局制图印刷厂印刷

浙江省新华书店经销

* * *

850×1168 32 开 13.75 印张 360 千字

1993 年 5 月第 1 版 1993 年 11 月第 3 次印刷

印数:5001—10000

ISBN 7-308-01182-8/Z · 087 定价:7.55 元

出版说明

当前,我国正在进行建设社会主义市场经济的伟大实践。从指令性计划经济体制转到双轨经济体制,再转到社会主义市场经济体制,是我国经济改革的基本运动轨迹。建立社会主义市场经济体制是一场深刻而艰巨的革命。它不仅会带来经济运行机制的根本转变,而且将带来思想观念和知识结构的重大更新。许多过去为人们所熟悉的经济理论和专业知识的已变得陈旧,而有关市场经济运行机理的理论与实际知识需要重新学习和掌握。正因为如此,目前人们对经济知识的学习表现出异乎寻常的热情。人们不再把经济学视为诠释某种教条或政策规定的空谈,而是越来越视为具有实际价值的“致用之学”“致富之学”。为了适应学校教学内容调整的需要,满足人们的知识渴求,我们在浙江大学出版社的支持下,编辑出版了这套《市场经济理论与实务丛书》,旨在介绍以市场经济为背景的基本经济理论和主要学科,分析研究经济体制变革中的重大理论与实际问题,提供有关市场经济运行的各方面专业知识,列入本丛书的书籍既可选作大专院校教材或教学参考用书,也可供广大经济工作者自学参考。

本丛书由浙江大学经济系组织。浙江大学对外经济贸易学院、工商管理学院的部分教师和一些校外专家、学者撰写书稿。对社会主义市场经济的认识对于我们大家都是新的课题,由于我们水平和经验的限制,本丛书的选题和内容一定会有许多不到之处,敬祈读者给予指正。

编委会

1993年1月

前 言

为了促进房地产业的发展,搞好房地产企业经营,我们编写了《房地产经营实务》。

《房地产经营实务》是以我国社会主义市场经济理论为依据,以现有城市房地产改革实践为基础,研究城市房地产开发经营中的各种问题。本书以房地产企业(房地产经营者)为主体,以房地产经营程序为线索,以房地产经营技巧为内容,立足城市房地产业改革的现状,突出房地产商品化的特性,力图概括和总结城市房地产企业开发经营的经验教训,为房地产企业从事开发经营服务,为振兴城市房地产业服务,为发展社会主义市场经济服务。

目前,有关房地产的著作为数不少,但从理论和实际相结合的角度系统阐述房地产经营的不多。本书力图在这方面有所突破,使房地产经营者从中得到启迪和帮助。围绕房地产经营这一主题,本书力图在叙述上实现科学性、逻辑性和完整性的统一,全书分为十二章。第一章总述房地产、房地产业、房地产企业经营的一般知识;第二章从土地权属和土地制度的分析入手,阐述实行土地有偿使用制度的必要性与可能性;第三章叙述城市土地的分级定价与地产评估,为地产开发与经营提供分析前提;第四章针对城市土地开发与再开发的不同状况,研究房地产开发中的征地与拆迁安置问题;第五章阐述地产市场的结构与运行机制,探讨地产经营的方式和技巧;第六章以房地产企业为甲方,以工程(项目)建筑承包商为乙方,对国际上普遍采用的工程项目监理作了介绍;第七章和第八章突出房产经营,其中第七章着重围绕房屋出售经营方式展开叙述;第八章对房屋租赁、抵押、典当、交换等方式作比较分析,并探讨房地产企业的经营环境与经营

技巧,为经营者提供适当的经营分析手段;第九章针对房地产投资大、周期长的特点,研究房地产筹资与投资的方式、方法;第十章重点分析房地产金融问题,考察了房地产开发经营中金融机构的作用。第十一章针对房地产开发经营政策性强,法律规范多的特点,具体阐述有关房地产的法律与规定,第十二章简要介绍了国外房地产开发经营的几个实例。

参加本书编写的是:第一章 王益平;第二章 郭继强;第三章 张法荣;第四章 俞建午、吴锦鹤;第五章 陈翠、戴送福;第六章 李宝库;第七章 娄延安、瞿建发;第八章 瞿建发、娄延安;第九章 戴明良;第十章 刘春杰;第十一章 陈水芬;第十二章 刘春杰;附录 俞建午。孔伟成、华明参加了编写大纲研讨,部分初稿的写作或组稿工作。全书由王益平、张法荣、陈翠主编,刘春杰、戴送福、寿树声副主编,对全书进行统编修改定稿。浙江大学经济系主任姚先国教授审阅了全书。

在本书的编写过程中,我们参考了许多国内外学者发表的有关房地产方面的书籍与论文,得到浙江大学出版社的大力支持;杭州大学张明梁教授,杭州电子工学院董云庭教授、浙江大学陈希盛副教授、倪云虎讲师、浙江省计经委培训中心徐蓓川经济师等在本书写作中给予了大量的指导和帮助,冯晶、尤利群、常立、郭轶娟、马越、郑国强也为本书作了许多具体工作,谨此一并致谢。

本书写作得到浙江中秦房地产开发有限公司和永嘉县土地管理局的大力支持和帮助,在此表示衷心感谢!

由于成书时间仓促,作者专业水平有限,书中不足之处在所难免,诚恳希望专家、学者和广大读者不吝赐教。

作者

1992年11月9日

目 录

第一章 绪论.....	1
第一节 房地产.....	1
第二节 房地产商品化.....	8
第三节 房地产业	18
第四节 房地产开发与经营	24
第二章 土地制度与城市土地使用	37
第一节 土地权属	37
第二节 土地制度	41
第三节 我国城市土地的有偿使用	49
第三章 土地定级与评估	60
第一节 土地定级	60
第二节 城市地租	75
第三节 土地价格	84
第四章 土地征用和拆迁安置.....	104
第一节 土地征用.....	104
第二节 拆迁安置.....	117

第五章 地产经营	129
第一节 城市地产市场.....	129
第二节 地产经营方式.....	136
第六章 建设项目监理	155
第一节 建设项目监理的思想.....	155
第二节 建设项目监理的组织.....	164
第三节 建设项目监理的方法.....	177
第七章 房产经营(上)	181
第一节 房产所有权.....	181
第二节 房产市场.....	194
第三节 房屋出售.....	200
第四节 房屋估价.....	207
第八章 房产经营(下)	219
第一节 房屋租赁.....	219
第二节 房产经营的其它方式.....	235
第三节 房产经营技巧.....	242
第九章 房地产筹资与投资	252
第一节 房地产企业资金运动.....	252
第二节 房地产筹资.....	262
第三节 房地产投资.....	270
第十章 房地产金融	283
第一节 房地产经营对金融业的依赖.....	283
第二节 我国的房地产金融机构.....	286

第三节	房地产金融业务·····	289
第四节	房地产业务结算·····	302
第十一章	 房地产法规·····	308
第一节	房地产法·····	308
第二节	房地产交易规范·····	316
第三节	房地产仲裁·····	328
第十二章	 国外与港台房地产业选介·····	335
第一节	美国的房地产业·····	335
第二节	新加坡的土地制度与住房政策·····	339
第三节	港台地区的房地产业·····	342
附录	 有关房地产的重要法规	
附一	中华人民共和国土地管理法·····	351
附二	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·····	362
附三	外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	369
附四	城市房屋拆迁管理条例·····	373
附五	城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	380
附六	国务院关于《在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》·····	384
附七	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·····	393
附八	中国人民建设银行《城镇土地开发和商品房贷款办法》·····	397
附九	建设部颁布《城市综合开发公司资质等级标准》·····	401
附十	全国房地产开发企业升级实施办法(试行)·····	404

附十一 房地产开发企业升级标准(国家二级)..... 408

附十二 建设银行关于颁发《国营城市建设综合开发企业
成本管理暂行办法》的通知 412

附十三 建设部关于印发《建设监理试行规定》的通知
..... 423

第一章 绪 论

房地产经营贯穿于房地产生产与再生产的全过程,是房地产开发企业对其开发建设土地的使用权进行转让、出租,对其开发产品——房屋进行出售、出租等一系列的经营活动。本章着重阐述房地产的基本概念、特性与经营方式,说明在目前社会主义市场经济发展中,房地产商品化已是不可逆转的趋势,房地产企业应在房地产业迅速发展的有利条件下,加快改革,合理经营。

第一节 房地产

一、土地与地产

原始状态的土地是一种自然资源,即未经人类开发的自然界原有的处女地,与天然水、野生林、空气、阳光等资源一样,是一种自然物及由这种自然物引发的自然力。

从人类社会经济发展的角度来看,土地是人类生存与发展的基本条件,是生产力要素的重要组成部分。在人类社会,土地的占有者能够通过对土地资源的控制与使用,为自己获取经济的或其它的利益。土地作为基本生产资料,成为社会经济活动中具有鲜明特点的重要资产。与其它资产相比,土地具有数量(面积)的有限性、位置的固定性、结构的不均衡性、等级的差异性、功能的不可替代性、利用的永久性等特点,使其在人类社会生活和生产中发挥独

特的影响与作用。

广义的土地是一个垂直系统,包括地球表面至地心乃至大气层一定垂直距离的空间面积,是包含土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及受人类活动影响的地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层,通常称为地皮或地表。

房地产学以物质形态的土地即地皮,作为研究对象。但房地产学主要是从经济角度来考察土地的使用,把土地作为一种财产即地产,研究在土地使用过程中发生的利益关系及处理方式。地产是土地社会属性的具体体现,是在一定土地所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。

土地的占有关系及权益关系是随着国家和私有制的产生而出现的。一旦这种财产和权益关系成为现实,土地就不仅仅只是一种自然资源,而且打上不同社会经济形态的烙印,充分表现出其社会属性。土地的配置与使用,也就受到特定经济关系的影响。

不承认、不重视土地的财产及权益关系,不遵循土地财产产生、发展的规律,必将导致对土地这一重要生产要素的不合理利用。长期以来,我国国有土地被无偿地的划拨形式分配给机关、企业、人民团体、部队和居民使用,土地资源浪费严重,土地财产及其权益关系被严重扭曲,城市土地的国家所有权在经济上得不到实现,国家对城市土地投入的巨额资本及利息也得不到补偿,从而严重妨碍对土地的有效利用。

土地按其所处地域可分为城市土地和农村土地。土地的财产及权益关系对于城市土地尤为重要。

二、城市土地是一笔不可估量的财产

城市是社会生产力发展到一定阶段,由于社会分工、商品生产、商品交换的发展而产生与发展起来的人口和社会生产的集聚地,是一定地域范围内的政治中心、经济中心、科技中心和文化中

心。

城市土地是城市区域内地皮的总称。在国民经济中占有十分重要的地位。从区域上讲,城市土地可划分为三个层次:一是市区建成区土地,这是城市的核心区域;二是市区规划区土地,包括一定范围的近郊区在内,是城市活动的主要区域;三是城市行政管辖区内的土地,包括城市郊县或市管县在内,是城市的势力范围。一般所讲的城市土地是指城市规划区土地。

城市土地按其用途(功能)、地理位置、归属等不同标准,可作多层次的分类,其中最主要的是按用途分类。

城市土地按其用途,可分为居住用地、工业用地、公共设施用地、仓储用地、道路及广场用地、对外交通用地、市政用地、绿地、特殊用地等多类,分类情况可较全面地反映城市土地的结构利用状况。

据“城市建设与发展公报”对我国 1991 年 173 个市的统计,城市规划区土地面积为 67775 平方公里,其中建成区土地面积 14011 平方公里,扣除建成区内水域等,建设用地面积共 12908 平方公里。

在建设用地中,各类土地的构成状况是:

1. 居住用地:4423 平方公里,占 34.27%;
2. 工业用地:3243 平方公里,占 25.13%;
3. 公共设施用地:1143 平方公里,占 8.85%;
4. 仓储用地:771 平方公里,占 5.97%;
5. 道路与广场用地:728 平方公里,占 5.64%;
6. 对外交通用地:804 平方公里,占 6.23%;
7. 市政设施用地:362 平方公里,占 2.80%;
8. 绿地:725 平方公里,占 5.62%;
9. 特殊用地:709 平方公里,占 5.49%。^①

^① 《城乡建设》1992 年第 8 期第 15 页

由此可见,居住用地和工业用地占全部用地的 59.39%,加上公共设施用地和仓储用地,其比重高达 74.21%。这几类土地是城市土地的主要组成部分,也是房地产开发的主要内容。鉴于此,在本书以下的阐述中,将以这几类土地的经营为主要对象。

土地是城市生产和生活活动高度集聚的场所,是城市各类建筑物的承载体,城市土地的形成过程就是城市的形成过程,或土地的城市化过程。城市的发展史也就是土地不断开发与再开发的过程。人们在城市土地这一狭小的地域范围上,创造出了高度发达的生产力和前所未有的集约劳动。据有关资料,1991 年全国 473 个城市规划区土地面积为 6.78 万平方公里,其中,建成区土地面积仅 1.40 万平方公里,分别占全国土地面积的 0.71% 和 0.14%,但却创造出全国国内生产总值的 52.20%,国民收入的 51.72%,工业总产值的 69.23%。可见,城市土地与非城市土地相比,其单位土地面积创造的财富是极不相等的。当然,在同一城市内部,不同位置,不同使用性质的地块,所创造的价值也各不相同。

在我国土地实行有偿使用的今天,城市土地本身就是一笔极为可观的财产。即使按每平方米 100 元的价值计算,1991 年,我国 473 个城市建成区土地的价值就达 140000 亿元,是该年初全民所有制企业固定资产原值 13394.7 亿元的 10 倍多。

三、房产是房地产的统一表现

房与地都具有空间位置不可移动的物理特性,它们在质上同属不动产。在英语中,Real Estate 或 Real Property,既指“地产”、“房地产”,也指“不动产”。虽然,狭义的房与地各具不同的形态,但它们都内在地统一于“不动产”这个范畴之中。可以说,房与地是一个统一物的两个部分。

所谓房产,是指房屋财产。现代人类生活离不开房屋。从古代的穴居、筑巢至现代化的建筑,房屋随着人类社会生产力的发展,而在形态、建筑材料、建造质量、构建技巧、使用用途等方面有了极

大的变化,房屋已成为现代人类居住的必要场所和人们从事生产、交换、分配、消费的重要物质条件。

就现实形态来看,房屋是地上建筑物与土地的有机统一体,房屋固着于地,必须依地而建,房与地共处于房屋这个统一体中。

建房用地,虽然能离开房屋建筑物而独立存在。但“地上有房”,是现代城市发展的必然条件,也是城市建筑地块普遍的、一般的存在状态。即使某些地块尚属“空地”,从发展的眼光看,实际上是建筑物与地块尚处“游离”态,只是一种暂时的现象。其它地块,如绿地、道路、园林、水域,虽然在地上无建筑物,但却是现代城市空间环境大协调的结果,是地上房屋建筑物的必要配置,居民生存、发展、享受的必需场所。因而也属于“房地产”,包括在城市房地产范畴之内。

城市房屋就其使用性质来看,可以分为以下七大类:

(1)住宅。是最重要的生活资料,是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中,住宅一般占到城市房屋总量的 50%左右;

(2)生产用房。包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等;

(3)经营用房。包括商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营性服务等第三产业各部门所使用的房屋;

(4)行政办公用房。包括党、政、军机关,工、青、妇团体,民主党派等的办公用房及其辅助用房;

(5)教育医疗科研用房。包括学校、医院、卫生院等专业用房及辅助用房;

(6)体育及娱乐用房。包括体育场馆、健身用房和剧院、影院、文化中心、图书馆等专业用房及辅助用房;

(7)其它用房。如外国驻华机构用房,宗教用房等。

上述第一类称“住宅用房”,后六类称“非住宅房屋”,其中,第二、三类合称生产经营房屋。在现代城市中,住宅房屋和生产经营

房屋在城市房屋总量中占极大的比重。据 1985 年我国首次房屋普查统计资料。城市和县镇房屋构成中,住宅及生产经营用房要占全部房屋的 85% 以上,见表 1-1。近几年,住宅大量兴建和商品经济高速度发展,更使得这一比重有增无减。鉴于此,本书以下的阐述,也将主要以住宅及生产经营用房为典范来进行。

表 1-1

单位:万平方米

	全国	比重(%)	城市	比重(%)	县镇	比重(%)
住 宅	229117	48.99	136333	48.12	92784	50.35
生产用房	135325	28.94	90992	32.10	44333	24.06
经营用房	38782	8.30	17976	6.34	20806	11.29
教育医疗科研用房	33818	7.23	22268	7.86	11550	6.27
文化体育娱乐用房	5018	1.07	2932	1.03	2086	1.13
办公用房	19559	4.18	9174	3.45	9785	5.31
其它用房	6043	1.29	3110	1.10	2933	1.59
合 计	467662	100.00	283385	100.00	184277	100.00

无论是居住用,还是生产经营用,房屋均属固定资产。生产经营用房是企业的大宗固定资产,是投资时首先予以考虑的固定资产。居住用房则是居住者家庭投资的最大项目,在大部分住宅自有的国家,建造适宜居住的房屋,往往需银行贷款,多年偿还,对许多人来说,也许还建不起住宅房屋。在我国,由于积累和分配的方式不同,住宅由国家统一建设、分配、出租。即使在鼓励住宅自有化的今天,绝大部分城镇居民还没有经济实力去建造自己的房屋或购买商品房。

长期以来,我国无论生产用房,还是生活用房都近似于无偿使用。生产用房,作为固定资产,其折旧率很低,不到 2.4%,需 40 年以上才能回收,目前每年回收的折旧费难以补偿保养、维修房屋的

费用,且使用年限大都偏长。生活用房更是如此,向居民出租的公房租金连维修成本都弥补不了,更不用说达到折旧费、维修费、管理费、投资利息和房产税等五因素计租的成本租金水平。其原因除了对社会主义经济制度的认识与理解有所偏差外,主要是与土地无偿使用有关。

前已述及房、地不可分割。任何房屋必然依地而建,都包含于一定的土地面积之内。从财产关系上讲,要在某一地块上构建房屋,必须要取得该建筑地块的财产价值和所有权,在土地私有制条件下如此,在土地国有化条件下也必然如此,只不过两者的形式与内容有所不同而已。同时,一旦房屋建立在特定的地块上,人们就不可能随意移动它。而且,对某一地块来说,要建造房屋,就得改变其原来的使用状况,“依房而用”。

房屋的建造过程是一个生产过程,不仅是房屋价值从无到有或从小到大的价值增殖过程,也是对建筑用地块的开发与再开发的过程,是不断提高土地集约化水平和使用效率的过程。从同一土地的垂直剖面来看,随着土地开发的深入,无论是土地本身的财产价值,还是土地与房屋结合在一起的总价值,都会有不同程度的增长。其中,地产价值虽然可以单独估价,单独交易,但由于土地的使用价值依赖于房屋的使用价值,房屋的价值已经包括土地价值,可以说,房产是房地产的统一表现。

目前,尽管住房体制改革先于土地制度的改革。但实际上,住房制度的改革如果没有土地制度的相应改革,就不可能成功。同时,如果没有先期的住房制度改革,就不可能引起土地制度的巨大变革。尽管住房制度改革与土地制度改革在内容上、层次上、时间上等各方面有所不同,但二者的根本目的和要求是一致的。二者只能相互配合,共同促进。

概而言之,房地产是房屋财产与土地财产的总称,是指地皮、地皮上的永久建筑物及它们所衍生的所有权关系。房地产主要存在于城市。城市土地的开发与再开发,城市房屋的生产与经营,均