

房地产经济与管理丛书

房地产经济学

顾问 黄 达
主编 龚维丽



中国建材工业出版社

房地产经济学

顾问 黄 达
主编 龚维丽

CD275/55

中国建材工业出版社

890611
(京)新登字117号

房地产经济学

龚维丽 编著

中国建材工业出版社出版

(北京市海淀区西钓鱼台甲57号 邮编: 100036)

新华书店科技发行所发行 各地新华书店经售

北京市顺义兴华印刷厂印刷

开本: 787×1092毫米 1/32 印张: 6.625 字数: 150千字

1993年3月第一版第二次印刷

印数: 1—5000册

ISBN 7-80090-130-0/Z·49 定价: 6.80元

《 房地产经济与管理 》丛书

顾 问 黄 达
主 编 龚维丽
编 委 (以姓氏笔划为序)

方 甲
王志儒
冯冀冀
刘风英
刘宗福
邵以智
郎荣燊
和宏明
俞小平
龚维丽
黎 谷

序

房地产问题是近几年来社会经济生活中的一个热门话题。房地产开发与经营,既为投资者和企业家所看重,也为众多的普通家庭所关注。随着改革、开放的深入发展,在我国迅速发展的社会主义商品经济中,和证券投资一样,正在出现一股强劲的房地产投资、房地产开发的热潮。许多企业已经跻身进来,更多的企业和个人正在跃跃欲试。都想一试身手,做一翻显赫的事业。而港台和外商对房地产的踊跃投资,更起了推波助澜的作用,使之汹涌澎湃,令人眼花缭乱。但是,对许多人来说,房地产毕竟是一个比较陌生的领域,毕竟还是个必然王国。要参与和投入,就要了解和掌握它的运动规律,掌握许多操作技巧,以便使自己在纷繁的经济现象中保持冷静的头脑和决策的勇气。编写这套系列教材的目的,就是为了满足人们对这方面知识的渴求,帮助有志于此者逐步走向自由王国。同时,也为在高等教育中开拓房地产经济专业方向,培养社会急需的专业人才提供必要的条件。

这套丛书(系列教材)着重于在理论和实践的结合上突出它自己的特点。它吸取了已有的成果,也反映了作者研究的心得。作者以严肃认真的态度面对读者和社会,以期在建立我国社会主义市场经济体制中,为发展和完善房地产市场做一点贡献。但主观愿望不能代替宏观效果。由于编写时间紧迫和作者水平的局限,难免存在粗糙和疏漏之处,希望广大读者不吝指正,以便以后补正。

这套系列教材共包括六本书:①房地产经济学,②房地产

市场学，③房地产开发与经营，④房地产估价学，⑤房地产金融，⑥房地产行政管理。这六本书包括了房地产经济与管理活动的基本方面。既构成一个整体，又各自独立，自成体系。

编写这套教材的作者，多是中国人民大学投资经济系的教学科研人员，也邀请了实际工作部门一些有经验的专家和专业人员参加。

目前，这套教材正由中央人民广播电台广播，并被采用为中国人民大学函授学院广播函授班的教材。

这套教材在编写过程中得到中国人民大学投资经济系和函授学院全力支持，得到建设银行总行房地产信贷部通力合作，得到许多实际部门的支持；本书的出版得到了中国建材工业出版社的大力协作，谨在此表示诚挚的谢意。

龚维丽

1992.11.12 于北京

前 言

《房地产经济学》是这套丛书(系列教材)中的第一本书,在六本书中占有主导和基础的地位。它涉及房地产经济中的许多基本理论和基本方法,也涉及到一些重大政策。在编写过程中,我们试图以社会主义商品经济和市场经济为前提,创造出一个新的体系以适应形势发展的要求。但是,这是一个十分艰难的过程。新的学科体系的形成和完善不可能一蹴而就。它有待于今后和同行专家的共同努力。书中有些概念和观点属一家之言,也须要在今后的长时期中不断探索,并经受实践的检验。

本书可作为高等学校本专业或相邻专业教材使用,也可作为实际工作者专业学习的参考书。

编写人员分工如下(以章次为序):

龚维丽 第一、二、七、八、九章

薄立馨 第三章

和宏明 第四、五、六、十章

陈新国 第十一、十二章

全书由龚维丽统稿和主编。

编者

1992.11.12于北京

目 录

第一章 绪 论

- 第一节 房地产经济学的对象..... (1)
- 第二节 房地产经济学的学科性质和范围..... (2)
- 第三节 我国房地产经济学是一门新兴学科..... (4)

第二章 房地产和房地产产品..... (7)

- 第一节 房地产的基本概念..... (7)
- 第二节 房地产产品的特点..... (13)
- 第三节 房地产产品属性..... (17)
- 第四节 房屋商品化..... (24)

第三章 土地经济和地租理论..... (28)

- 第一节 土地经济概论..... (28)
- 第二节 地租理论..... (36)
- 第三节 土地价格..... (44)

第四章 房地产业..... (50)

- 第一节 房地产业的职能与作用..... (50)
- 第二节 房地产业的内容和我国房地产业的特征... (56)
- 第三节 房地产业政策..... (62)

第五章 房地产业公司..... (67)

- 第一节 房地产公司的性质与地位..... (67)
- 第二节 房地产公司的组织管理..... (71)
- 第三节 中国房地产公司的发展与完善..... (79)

第六章 房地产市场..... (83)

第一节	房地产市场的特殊性.....	(84)
第二节	我国房地产市场的历史发展.....	(88)
第三节	我国社会主义房地产市场体系.....	(93)
第七章	房地产投资	(98)
第一节	投资的一般概述.....	(98)
第二节	房地产投资的功能和特点.....	(101)
第三节	房地产投资风险和类型选择.....	(105)
第四节	房地产投资项目评价.....	(110)
第八章	房地产综合开发	(112)
第一节	房地产开发和综合开发的一般概念.....	(112)
第二节	房地产综合开发的决策和前期工作.....	(118)
第三节	综合开发项目施工和资金回收阶段 的管理.....	(122)
第四节	房地产开发资金的筹措.....	(127)
第五节	房地产开发价格、成本和利润.....	(132)
第九章	房地产经营	(135)
第一节	房地产经营的特点.....	(135)
第二节	房地产经营的目标和原则.....	(138)
第三节	房地产经营的内容和方式.....	(141)
第四节	房地产经营中的维修和咨询服务.....	(149)
第十章	房地产估价	(152)
第一节	概述	(152)
第二节	房地产估价的原则与程序.....	(156)
第三节	房地产估价的方法体系.....	(161)
第十一章	房地产业宏观管理	(167)
第一节	房地产业宏观管理的内容和职能.....	(167)
第二节	房地产业宏观管理的目标.....	(172)

第三节	房地产业宏观管理的手段.....	(179)
第十二章	房地产法规.....	(183)
第一节	房地产立法及法律体系.....	(183)
第二节	我国房地产立法的现状和问题.....	(190)
第三节	国外房地产法规.....	(195)

第一章 绪 论

第一节 房地产经济学的对象

房地产经济学在我国还是一门新兴的学科。一门新学科的产生总是适应着一定时期社会经济发展的客观需要。当社会经济的发展出现了新的现象，产生了新的问题和矛盾，就要求人们去对新出现的现象、问题和矛盾，进行认真的了解、观察和分析，以求获得一个明晰的概念和透彻的认识。从而进一步寻求处理问题和解决矛盾的理论和方法。这种要求就是一门新学科形成的客观依据。

任何一门新的学科，都具有区别于其他学科的特定的研究对象。马克思主义认为，科学研究的区分，就是根据科学对象所具有的特殊矛盾性。因此，对某一现象的领域所特有的某一矛盾的研究，就构成一门科学的研究对象。

房地产经济学作为我国一门新兴学科，它的研究对象是体现着房地产业这一特定经济领域的特殊矛盾的经济关系及其运动规律。房屋和土地是人类赖以生存的基本物质基础，它既提供物质生产的活动场所，又提供了人们生活的空间和安全的保证。从远古时代开始，它们就伴随着人类社会的发展、经济繁荣和科技进步而发展，得到更有效的利用。房屋和土地成为财产，成为一种权利，是在私有制的条件下产生的。但是，在小商品经济条件下，围绕房屋和土地所产生的经济关系，基本上是简单的自给自足的产品经济的模式。只有在发达的商品经济社会，伴随着城市的成长与发展、城市数量和规模的急剧增长，才形成了现代房地产经济活动的客观条件，从而，也才形

成了房地产经济学科的客观基础。因为只有在发达的商品经济条件下，房地产才真正作为商品大量进入市场，逐渐被开发商和银行家们视为从事投资和经营的殿堂。由此，有关房地产的投资、市场、开发、经营、价格和资金融通和管理等经济活动及其运动规律，就形成房地产经济学对象的内涵。

在我国社会主义商品经济条件下，由于房地产经济形成的历史背景、经济环境和经济发展水平，以至观念和政策等等因素的不同，必然在学科研究中留下深深的印痕。

房地产经济学的研究方法是唯物论辩证法。唯物辩证法是一切科学研究都应当采用的一般方法。根据它的要求，研究房地产经济学要采取实事求是的科学态度，对有关经济现象通过调查研究、比较分析，以求对这些经济现象本身及其内在规律获得正确的深刻的认识和掌握。房地产经济学是以产品和部门特征形成的学科，跨度大，和其它经济学科交叉多，既有理论的概括性和深度，又有很强的应用性，因此既要有静态的分析，又要借助于动态的考察；既着重于定性研究，又要注意和定量研究相结合；既有综合研究，也要具体分析；既要研究问题的一般性质，更要着重于房地产经济中的特殊现象、特殊问题和特殊矛盾。

第二节 房地产经济学的学科性质和范围

房地产经济学的学科性质，可以作两种理解。一种理解为部门经济学。从这个意义上说，也可以称它为房地产业经济学。在这里它和工业经济学、农业经济学、商业经济学一样，属于经济学的分支学科。另一种理解为应用经济学。虽也属经济学的分支学科，但它是特定的产品——房地产产品为对象划分的应用型经济学科。事实上这两种理解并无实质性差别。

房地产经济学区别于纯理论的经济学，经济学是它的理论

基础。房地产作为已形成的国民经济中一个产业部门，它具有明显的部门经济学特征，部门经济学就是应用的理论学科。所以，它除了具有理论的概括性以外， also 具有很强的实际应用性。当然，说它是部门经济学并不排斥它也具应用经济学科的性质。

房地产经济学从深层次看，它的性质是流通领域的部门经济学。尽管房地产品的再生产既包括生产活动，也包括流通和消费活动。但房地产经济学不注重研究产品的生产问题，而是根据市场需求的信息，组织产品的开发。也不着重研究它的消费过程，而着重于流通过程的研究。

房地产经济学研究的范围和内容，主要包括：房地产经济学的对象，房地产品的属性和商品化理论，土地经济和地租理论，房地产业及其在国民经济中的地位和作用，房地产市场，房地产投资和开发、经营，房地产品价格和估价，房地产资金融通，房地产业管理和管理的组织等。上述内容也形成了房地产经济学的分支学科。所以广义上，房地产经济学会会有一个有机联系的，互有分工的学科群体。

房地产经济学相邻的学科是投资学、市场学、价格学、土地经济学城市经济学、金融学、建设项目管理学建筑经济学等，它与这些相邻学科不仅有着内在联系，而且有所交叉。其中有些学科的原理构成本门学科的理论来源和有机组成部分。而房地产经济学中的许多内容又是各该学科中不可缺少的部份。

房地产经济学的理论基础，是马克思主义政治经济学。马克思关于商品、货币和价值理论，关于再生产理论和地租理论，以及资本的循环和周转理论等，对学科的研究都具有重要的指导意义。值得提出的是，西方经济学中的一些理论和方法也是需要借鉴的。

第三节 我国房地产经济学是一门新兴学科

理论和学科发展的状况，取决于实践对它需要的迫切程度。房地产经济学是随着资本主义商品经济的发展而形成和发展起来的。当房地产市场逐渐形成和日益繁荣，房地产变成投资的有利场所而吸引着大批投资者，而城市发展引起房地产市场的需求迅速膨胀但供给有限的时候，房地产经济学的产生条件也渐趋成熟。适应着房地产经济的蓬勃发展，房地产流通过程逐渐从生产过程中分离出来，形成了国民经济中相对独立的产业部门，从而为房地产经济学的建立和发展创造了现实基础。在许多发达国家，对房地产经济学科的研究和著作很多，尤其是有关房地产投资、房地产开发和经营、房地产金融、房地产估价等方面，专门的研究和著述更多。无疑，西方房地产经济学科的发展为我国房地产经济学科的形成和发展提供了基础，它的一些理论、方法和经验、数据不仅可以有选择地借鉴，而且也会给我们在比较分析时以启迪。

我国在相当长的时间里房地产经济学科几乎是一片空白。这是由于我国社会主义商品经济很不发达，房地产产品不进入商品生产和商品流通的原因。在产品经济的模式下，房地产产品既不是商品，甚至也不存在房地产产品的概念。既没有形成房地产业，也很少有房地产经济活动，所以根本不存在房地产经济学科形成的客观基础。

70年代后期，特别是进入80年代以来，房地产经济学科形成的条件渐趋成熟。首先，思想和理论观念上的转变，尤其是商品经济在社会主义经济中地位的确立，为房地产经济活动和学科形成提供了理论依据。其次，房地产产品在生产领域作为建筑产品，其商品属性和价格问题的研究和讨论，可以认为是房地产经济学形成的先声。它反映了与房地产经济领域直接

关联并相互交叉的建筑产品的生产，正在突破产品经济模式的束缚，经济按其运行的客观规律向前发展，它要求得到理论的说明和论证。建筑经济和建设经济理论的发展，必然催化房地产经济学科的形成。第三，我国城市住房制度改革和由此引起的经济运行机制的变换，是房地产经济理论和学科形成的直接导因。住房制度改革把房地产中极其重要的一部分，城镇住宅引向商品经济的轨道，住宅的商品属性和住宅商品化理论成为我国房地产经济中最先触及的重大经济理论问题。也成为学科形成的理论出发点。第四，社会主义商品生产和商品流通的迅速发展，提供了学科发展的良好土壤。第五，对外开放政策引进了国外经济理论、方法和经验，不仅使住房制度改革和房地产业发展有所借鉴，而且也为学科建设注入了新的内容。最后，我国土地使用制度的改革，土地使用权商品化理论的确立，使我国房地产经济学形成条件完全成熟。

随着房地产经济学形成条件的逐步成熟，房地产经济也经历了一个从无到有，从不太成熟到逐渐成熟的发展过程。目前它已成为新兴的经济学科。

学科形成过程，可以追溯到1980年邓小平同志关于住宅问题的著名的谈话。针对当时城市住宅的紧张状况和原有住宅管理体制的弊端，小平同志指出：“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民可以购买房屋，也可自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售”。还说：“住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整租金，使人们考虑买房合算。因此要研究逐步提高房租。”在全国面临城镇住宅严重短缺，旧有的住宅管理体制面临严重挑战时，邓小平同志讲话，无疑给房地产经济理论的发展提供了契机。

我国房地产经济学的发展，是从住宅经济学开始的。城镇

住宅属性和住宅商品化理论的大讨论，掀起了住宅经济理论研究的热潮。这一讨论集中在1980年至1984年期间。通过在各种专门组织的会议上进行讨论，在刊物上发表文章争论，以及专设科研课题进行研究。逐步使讨论触及到住宅经济的各个方面。在此期间发表的论文和著作，均围绕这一主题。有关房地产经济学的著作，究其内容亦带有着住宅经济学的特点。因为其出发点主要是为城镇住房制度改革提出理论依据。但研究对象和内容必然涉及房地产经济学中许多重要方面。这是房地产经济学发展的初始阶段。代表著作有杨巍主编的《城市房产经济学》、高秉坤主编的《城市房地产经济学》等。

我国社会主义商品经济的迅速发展，市场体系的日臻完善，尤其是深圳、海南等经济特区率先在土地使用制度和建立土地市场方面的大胆突破，以及全国房屋商品化速度的加快，房地产经济活动已逐步形成自己相对独立的体系。促使房地产经济学突出它部门经济学的性质，更快地发展与成熟起来。

房地产经济繁荣所带来的理论繁荣，在1988年尤其在1990年以后特别明显。它有以下几个特点：①以马克思经济理论为指导，突出我国社会主义房地产经济学的个性；②结合发展现状，反映出我国房地产经济发展的程度及特点；③学科体系趋向合理，内容更加全面和丰富；④学习和借鉴了国外房地产经济理论和方法；⑤房地产经济学的分支学科得到了发展，逐步形成了互有分工互有联系较为完整，既有理论性又有实用性的学科群体。这期间发表的文章和著作，比较有代表性的是屠永良、陈阳元主编的《房地产经济学》和杜家琪、余鑫炎编著的《房地产经济学》，以及张元端主编的《房地产业概论》等。在分支学科中较有代表性的有潘其源、国中河编著的《房地产经营》、孙志远、贾鹏编著的《房产企业经营学》、钟玉声等

主编的《城市房地产综合开发》、卢卫编著的《城市房地产市场管理》等，1988年经济日报出版社组编出版的房地产经济与管理丛书中列有六本分支学科的专门著作，在分支学科的创建方面起了重要作用。此外，工具书、译著亦有许多本已经问世。目前由于房地产与证券投资一样，成为我国社会经济的热点，因此，对房地产理论和有关知识的需求非常迫切。

房地产经济学科作为一门新兴学科，已经创立，正处在一个大发展时期，经过这个时期，它将步入成熟和稳步发展的新阶段。

第二章 房地产和房地产产品

研究房地产经济运动及其规律，首先必须弄清有关房地产的一些基本概念、特征、功能、属性等许多理论问题。但是我们知道，理论来源于实践又高于实践。当我国房地产经济活动趋于活跃，新的运行机制尚未完全形成时，尽管理论有超前性，但也必然带有某些不成熟性。因此认识上的不一致和某些歧见的存在是不奇怪的。本章将此以马克思主义经济理论为指导，结合我国实际情况，力求作出科学的阐述和评价。

第一节 房地产的基本概念

一、房地产的概念

什么是房地产？房地产是以土地和固着于土地之上的房屋设施为主要物质形态财产及其权属关系。这一概念包含以下四层涵义。其一、房地产是以土地和房屋设施为其存在的物质形态。但房地产是一个经济范畴，是一种特殊形态的财产。它是财富积累的一种形式，也是财富的象征。所以，它只是经济的