

投资经济学系列教材

# 房地产经济学

徐文通 主 编

赵华中

赵国杰 副主编

冯 彬

中国金融出版社

投资经济学系列教材

# 房地产经济学

02275/07

徐文通 主编

赵华中 赵国杰 冯 彬 副主编

中国金融出版社

(京)新登字 142 号

责任编辑：施大德  
彭元勋

房地产经济学

徐文通主编

赵中华 赵国杰 冯 彬 副主编

\*

中国金融出版社 出版

新华书店北京发行所发行

航空工业出版社印刷厂印刷

\*

850×1168 毫米 1/32 11.25 印张 281 千字  
1992 年 12 月第一版 1992 年 12 月第一次印刷  
印数：1—5000 册  
ISBN 7-5049-1012-0/F·0112 定价：7.90 元

## 《投资经济学系列教材》编委会

顾问 刘鸿儒 桂世镛  
薛葆鼎 周汉荣

主编 徐文通 林森木  
景宗贺 利广安

### 副主编 (按姓氏笔划为序)

刘慧勇 孙 健 张泽鲁 吴国斌 郎荣桑 徐大图

### 编委会 (按姓氏笔划为序)

丁 华 王 肃 计永佑 孔 敏 田椿生 冯 彬  
江其务 刘慧勇 孙 健 孙志新 许施智 任淮秀  
李育仁 谷冠如 邵以智 张泽鲁 张 达 吴国斌  
沈志远 利广安 杨葆安 孟广镛 郎荣桑 林森木  
武爱民 周占地 周云杰 周启昌 郝旭光 姜广新  
徐文通 徐大图 徐安琳 倪家铸 曹尔阶 黄 洪  
龚维丽 景宗贺 黎 谷 戴小明

## 《投资经济学系列教材》发起单位

在中国金融学院副院长徐文通教授的倡议下，由下列院校和研究所为本套丛书编写出版工作的共同发起单位：中国金融学院投资经济系，中国人民大学投资经济系，中国人民大学函授学院基本建设经济教研室，天津大学技术经济与系统工程学，中国科学院管理干部学院，中国人民建设银行投资研究所，中国人民建设银行教育部，国家计委投资研究所，江苏省基本建设委员会研究室，北京华远经济建设开发总公司，中国金融出版社，中国人民大学出版社，中国物资出版社，计划出版社，中国财政经济出版社，中信公司会计事务所。

## 《投资经济学系列教材》总序

10年来，随着改革实践和改革理论不断深化，经济理论取得了重大突破，投资经济学科也发生了深刻的变化，在突破产品经济的理论体系方面，一些学术著作和教科书已经进行了有益的探索。

但是，从总体上说，我国投资经济学科的教科书仍然存在着不系统、不配套、知识结构老化等问题，还没有按照社会主义有计划商品经济的理论体系建立自己新的理论框架。随着世界科学技术和经济的迅速发展，一些新兴学科纷纷建立，而我国投资经济学科中的边缘学科至今还存在着不少空白，投资经济学科的研究，还不能为经济改革和经济建设作出有力的理论指导，也未能为培养投资领域高级经济建设和管理的专门人才提供一套完整系统的教材。为此，我们组织力量，由中国金融学院同中国人民大学投资经济系、天津大学技术经济与系统工程系、中国科学院干部管理学院、中国人民建设银行投资研究所与教育部、国家计委投资研究所等单位从事教学、科研和实际工作的同志共同协作，拟在2—3年内编写投资经济学科的一系列教科书和学术专著，为投资经济专业的研究生、本科生、大专生、函授生提供高质量的成套教材和教学参考书，并为广大投资经济的理论工作者、实际工作者提供一套具有较高实用价值的学习资料。

这套教材和专著的出版，将成为投资经济学科的第一部巨型系列教科书，具有重要的理论价值和实践意义。这是投资经济学科的基本建设，就其规模和广度而言，无论在国内还是国外都是

首创。它力图建立起完善的投资经济学科的科学理论体系，并将为经济体制改革和投资体制改革进行超前研究，做理论储备。为了使这套系列教材具有科学性、系统性、完整性、创新性和实用性，对于丛书中的每部著作我们都强调：第一，必须坚持以马克思主义为指导，在实践中丰富与发展马克思主义的投资学说。第二，必须坚持社会主义道路，但对那些不是资本主义特有的而是社会化大生产和商品经济共有的东西，尽管资本主义曾经或正在采用，也要有批判、有分析地吸收和充分运用。第三，不能让丰富的实践去迁就已有的传统观念和僵化的思想，客观的经济规律只能到现实的经济活动中去探索。符合我国国情的，正在进行的经济体制改革、投资体制改革，是一场非常深刻的社会主义建设的伟大实践，它既是我们的材料来源，又是我们的服务对象。

改革的实践需要总结经验。

理论研究需要大胆的探索。

本套丛书拟包括下列教科书与学术专著：基本建设经济学、城市建设经济学、投资经济辞典、宏观投资学、中观投资学、微观投资学、项目投资学、国际投资学、西方投资学、苏联东欧投资问题研究、风险投资学概论、投资空间经济学、投资战略学、企业投资战略学、投资统计学、投资会计学、长期资金市场概论、投资信贷管理学、房地产经济学、投资经济法、投资系统工程学、工程价格学、工程招标投标管理学、投资体制及其改革问题研究、投资心理学、投资行为问题研究、投资周期与经济周期研究、新技术革命与投资问题研究。

《投资经济学系列教材》编委会

1989年1月

## 前 言

《房地产经济学》是投资经济学科系列教材之一。

房地产业是国民经济中的一个重要产业部门，在改革开放逐步深化的过程中，我国房地产业正处在崛起和振兴之中。房地产经济活动中的许多新问题有待我们去研究和总结，房地产经济学科也需在实践中不断发展和完善。

本书由徐文通担任主编，赵华中、赵国杰、冯彬担任副主编，各章节编写作者如下：周启昌（第一章）；赵国杰（第二章）；张文泉（第三章第一节、第二节）；向阳（第三章第三节、第四章）；卢卫、胡建新（第五章）；刘红霞（第六章）；沈范荣（第七章）；李国峰（第八章）；王介方（第九章第一节、第二节，第十章）；孙洪彬（第九章第三节、第四节）；何嘉（第十一章）；朱晋元（第十二章、第十五章）；赵华中（第十三章、第十四章）。

初稿写成后，由主编、副主编进行修改，最后由徐文通、冯彬总纂定稿。

中国金融学院彭欣、郝金彪同志在初稿打印、校对等工作中付出了辛勤的劳动，中国金融出版社周占地主任、彭元勋编辑为本书出版给予了真诚的合作，在此，一并致谢。

编 者

1991年8月



# 目 录

<b>第一章 房地产经济学导论</b> .....	1
第一节 房地产业在国民经济中的地位与作用 .....	1
第二节 房地产经济学的研究对象与任务 .....	15
<b>第二章 土地的属性与特征</b> .....	24
第一节 土地的属性 .....	24
第二节 土地的特征 .....	28
第三节 土地的所有权与使用权 .....	35
<b>第三章 城镇地租与地价</b> .....	45
第一节 城镇土地的级差地租 .....	45
第二节 城镇土地的绝对地租 .....	52
第三节 地产价格 .....	57
<b>第四章 地产市场</b> .....	67
第一节 地产市场的特征与功能 .....	67
第二节 地产市场的模式 .....	72
第三节 地产市场的培育和调控 .....	77
<b>第五章 地产开发经营</b> .....	85
第一节 地产开发经营的条件 .....	85
第二节 地产开发 .....	90
第三节 地产经营 .....	95
<b>第六章 房产的属性与房屋商品化</b> .....	102
第一节 房产分类与房产所有制 .....	102

第二节	房产的属性与房产经济特征·····	107
第三节	房屋商品化·····	113
<b>第七章</b>	<b>房产价格</b> ·····	121
第一节	房产价格的特点与作用·····	121
第二节	房产价格的确定·····	124
第三节	房产价格体系·····	134
<b>第八章</b>	<b>房地产市场</b> ·····	145
第一节	房地产市场的结构与功能·····	145
第二节	房地产市场预测·····	151
第三节	房地产市场的培育与调控·····	166
<b>第九章</b>	<b>房产经营（一）</b> ·····	173
第一节	房产经营概述·····	173
第二节	房产开发的经营决策·····	185
第三节	房产开发的技术经济评价·····	197
第四节	房产开发的投资与筹集·····	203
<b>第十章</b>	<b>房产经营（二）</b> ·····	208
第一节	房产出售经营·····	208
第二节	房产出租经营·····	216
第三节	房产典赎、信托业务经营·····	225
第四节	房屋维修经营·····	229
第五节	房产经营效益·····	236
<b>第十一章</b>	<b>房产与公用设施</b> ·····	242
第一节	城市住宅与非住宅房产·····	242
第二节	公用设施的内容和作用·····	244
第三节	公用设施的特点和标准·····	249
第四节	加强公用设施建设·····	254
<b>第十二章</b>	<b>涉外房地产经济</b> ·····	263

第一节	涉外房地产的意义·····	263
第二节	涉外房地产的形式和特点·····	268
第三节	涉外房地产活动的前提和原则·····	277
<b>第十三章</b>	<b>房地产管理体制改革</b> ·····	<b>285</b>
第一节	我国房地产管理体制历史沿革·····	285
第二节	中外房地产管理体制的比较·····	291
第三节	我国房地产管理体制的改革·····	299
<b>第十四章</b>	<b>房地产经济法规</b> ·····	<b>305</b>
第一节	房地产经济法规体系·····	305
第二节	住宅法·····	309
第三节	城市房地产法·····	314
第四节	房地产税收法规·····	322
<b>第十五章</b>	<b>房地产发展战略与产业政策</b> ·····	<b>325</b>
第一节	房地产业发展战略·····	325
第二节	房地产业产业政策·····	338

# 第一章 房地产经济学导论

房地产经济，是在经济上实现房地产产权时所发生的各种经济活动。凡直接从事这一经济活动的产业部门，就是房地产业。研究房地产部门经济活动的科学，就是房地产经济学。研究房地产经济学，首先要涉及如下的一些基本理论问题：房地产经济是如何产生的？社会主义房地产经济的基本特征是什么？房地产经济学的研究对象以及房地产业在国民经济中的地位与作用等。

## 第一节 房地产业在国民经济中的地位与作用

### 一、房地产业的形成与发展

#### (一) 旧中国的城市房地产业

城市房地产经济是商品经济发展到一定阶段的产物。在刚刚出现商品经济的奴隶社会，虽已有了剩余产品和商品交换，但规模很小。当时城市的主要职能是作为各级奴隶主的政治统治中心。城市房地产还不可能是商品。城市房地产作为能够体现某一种特定经济形态的载体，只是在封建社会才出现的。

在封建社会，劳动者摆脱了奴隶社会中的人身依附，有了较多的人身自由，这在一定程度上推动了商品交换规模的扩大，以及城市的进一步发展。当时城市的职能从经济上说是商业和手工业的中心，从政治上说是各级封建领主的统治基地。我国自秦商鞅变法以后，土地已可自由买卖。流入城市的商人和手工业者是向封建地主和自耕农购买土地的主要需求者。但就城市房屋来说，

主要是自建自住，包括为自己的仆役，学徒，或帮工提供住房；当然，少数房产主把旧房出让或零星出租也是有的。但专门为卖而建，为租而建是很少的。总之，当时房地产经济活动具有规模小，投资少，偶然性较强的特点。相对而言，地产经济活动要比房产经济活动发达。这是因为封建社会的田赋收入是大小封建主的主要收入来源，所以历史上很早就设有整理地籍和管理土地典卖的验契机构，房屋一般是作为土地上的附属物处理的。到了封建社会末期，特别是我国沦为半殖民地半封建社会以后，上述情况才有了很大的改变。

在半殖民地、半封建的旧中国，帝国主义国家把我国东部沿海城市作为其侵略中国的据点。地主豪绅、官吏、买办出于依附帝国主义势力的需要，也纷纷在此落脚，从而使这些城市商业、服务业畸形发展，城市人口也随之迅速增加，住房日趋紧张，刺激了城市房地产经济的发展，出现了资本主义性质的专门从事建房出租和建房出售的房地产商和专门以出租房屋为业的房产主。他们变卖瓜分国有土地，不择手段兼并有利的建筑地段，高价出租房屋，使城市职工除受到雇主的剥削外，还受到房主不断加重的敲榨，而居住条件却每况愈下，当时在沿海的一些大城市中，房地产经济活动的半殖民地、半封建性是十分明显的，主要表现如下：

1. 外国永租权和挂旗经租。从 1842 年到第二次世界大战时，帝国主义国家在我国沿海几个主要大城市都有自己的租界。他们不仅在租界内可以任意筑路建屋，而且还享有对租界的管理权，实质上已相当于他们的一块殖民地。在一些没有租界的城市，外国人享有永远租用中国土地的权利，即永远归外国人使用，中国政府无权过问，称之为“永租权”。以南京市为例，美、英、法、意、德、荷、加等国永租的土地就有 3493 亩，约占城区土地总面积的 4.4%。

所谓挂旗经租也称道契挂号，是由租界不准中国人购置土地和租用土地的不合理规定引起的。中国人要想使用租界的土地，就需要以外商名义代表土地“永租”人办理登记注册，而外商则向中国人收取挂号费（挂旗费）。1937年，上海的外国房地产挂号商多达40多家，其中仅爱尔德洋行经营的挂号费每年就可净收4—5万两银子。

2. 外国资本对城市房地产的投机。城市房地产是外国资本投机的对象。建国前，外国资本在我国各大城市曾开设过许多房地产公司，专门对房地产进行投机。他们的主要手法有三：一是掌握租界发展动态，乘机低价购进，高价抛出，二是利用封建性的高利贷，进行不动产抵押放款，在押款人无法偿还本息时，廉价购进押产，三是乘人破产之危，杀价购进。据1921年统计，当时英商沙逊集团在上海占有的房地产就有29块，合计土地298.7亩，全部产业估价为1329.9万两白银。据说这个帝国主义分子历年将房地产投机得来的利润汇往纽约就有2亿美元。这些外国房地产公司都从属于帝国主义金融资本，可以说，在各大城市的外国银行没有一家不从事于房地产投机，也没有一家外国房地产公司不以外国银行为后台。

3. 地主劣绅霸占荒地、滩地、军政要人巧取豪夺。城市近郊滨临江湖淤长的滩地，往往成为地主劣绅霸占的对象。当时政府也常常以非常便宜的地价出卖公地，但这种土地非一般人所能染指，往往由军政要人将其瓜分，然后也有高价转让的，也有向国家银行低利贷款建房，用于自住或高价出租，并收取巨额押租。

4. 二房东与掮客。房地产资本家为了经营方便，常将整条里弄房或一栋公寓房出租；而从房地产资本家那里租来整批房屋，然后再按间按套加价转租给零星散户的人即为二房东。房客受到房产主和二房东的双重剥削。

当时社会上还出现一种以介绍买卖、租赁房屋为职业的掮客

(中人)，这些人往往采用向卖方削价，向买方抬价的方法对买卖双方敲榨钱财，生意撮合成功后按买价收取 10% 的佣金，在写契约时还要收取代笔费等。由于这些人与当时的地政局掌权者暗中勾结在一起，因而民间房地产的买卖、典当等活动非找他们不可。上海在解放前有挂牌房屋掮客 30 户，从业人员 70 人，流动掮客 2700 人。无锡市有大小掮客 100 人。

## (二) 社会主义城市房地产业在我国的形成和发展

1949 年全国大陆解放前后，我国已产生了以公有制为主的城市房地产经济。当时国民党政府所有的房产及其接收的敌伪房产，官僚资本主义、国民党首要分子和罪大恶极的反革命分子的房产，均转为社会主义公有房产。此后，配合“土改”、“镇反”、“三反”、“五反”等运动，又依法把一些不法分子的房地产收归社会主义国家所有。与此同时，对属于国外的地产，一律收归国有。对其房屋则区别不同情况，按照政策以接管、征用、抵债、收购等不同方式转为社会主义公有房屋。

1950 年，我国开始逐步对资本主义工商业进行社会主义改造，其中也包括对资本主义私有房屋的社会主义改造，其进程大致是分两步完成的。

第一步，改善房屋买卖和租赁中的不正常关系，限制剥削，禁止投机，包括以下三方面：

1. 由城市房管部门成立房地产交易所，代办房地产买卖手续，负责审查产权，控制价格，禁止掮客的投机活动。为限制私房租赁中的剥削，房管部门首先取缔了二房东的中间剥削，后又规定了城市中各地区的房屋租金幅度，对不合理的租赁关系重新评租换约，并督促房主对房客的住房进行维修。

2. 开展托管业务，托管是房产主将房屋委托国营房产公司代为经租管理，由国家分配使用和维修，房屋的产权仍属业主。国家按月付给房主一定的租金。这样就把私人的房产经营纳入了国

家计划经济的轨道，同时还改善了房屋租赁关系。

3. 管理解放前遗留下来的租地建屋问题，解放前城市土地紧张，致使占有土地者利用地皮进行剥削，即将土地租给别人建屋，约定时间，到期将所建房屋归地皮主所有。这种形式在各城镇、各阶层之间都有，内部关系比较复杂，实际处理时的原则是，凡双方无异议的，仍维持原约；如一方受到严重剥削的，可提请房管部门协助重订新约，以减轻剥削量。

第二步，从1956—1958年，对资本主义私有房屋实行赎买政策。

建国后，私房在房屋中所占比重逐年下降，但迄止1956年，据全国十大城市调查，私房仍占很大比例。私产占30—40%的有青岛、沈阳、哈尔滨；占54%的有北京、天津；占60—70%的有南京、上海；占80%左右的有济南、无锡、苏州。城市中大多数私房又集中在少数房产主手中，如哈尔滨私房主中，13.7%的较大房主，房产却占私房总建筑面积的63.7%，甚至有一个拥有14万平方米房产的大房主。这种状况，阻碍着社会生产力的发展，极需进行改造。

改造分两批进行。第一批改造于1956年，改造的主要对象是大房产主。第二批是1958年，由于受“左”的思想影响，盲目追求高指标、高速度，使第二批房改的面不适当地扩大，形成了一些遗留问题。

私房改造的方式主要有两种：一种是少数大城市一度采用的公私合营，后来改为国家经租；另一种是各地普遍采用的国家经租，即房主把达到改造起点的出租房交国家房管部门统一管理，统一修缮和统一调配使用，而国家按月付给房主固定的租息（租息一般是原房租的20—40%）。这两种方式实质上都是对资本主义私有房的赎买。

1964年7月，国家房管局《关于私有出租房屋社会主义改造



问题的报告》说：“现在，全国城市和部分镇进行了私房改造工作，纳入改造的房屋约有建筑面积1亿平方米，占私有出租房屋的70%左右，基本上消灭了房屋租赁中的资本主义经营，在房产战线上取得了一次社会主义革命的伟大胜利。”

1966年9月，中央批转国务院财办国家经委报告：“公私合营企业应当改为国营企业，资本家的定息一律取消”。至此，国家经租的房屋也取消了租息，成为国有财产，从而全国城市的公房在房屋中所占比例普遍超过了私房。如南京市在1949年时，私房占66.8%，1958年下降为28.0%，1962年下降为22.0%，1975年下降为15.3%。

## 二、房地产的基本特征

房产和地产在城市中多数情况下是密不可分的，可作为统一的整体论述。首先要阐明“房地产属性”和“房地产特征”这两个概念之间的区别。从辞义上说，“属性”和“特征”两个名词是很难区分的。《辞海》上的解释是：“属性，逻辑名词。指对象的特性、特征，包括状态、动作、关系等。”“特征，一事物区别于他事物的特别显著的征象、标志。”从上可见，两者辞义是接近的。但为了使房地产经济学的研究能深入地探讨一些问题，有必要把“房地产属性”和“房地产特征”分别赋予两个特定的含义。我们作以下界定：房地产属性是在范围较广的参照系上对比产生的，房地产特征是在范围较窄的参照系上对比产生的。具体地说，房地产属性是以一般物质财富作参照系，在物质性质方面（显示为自然属性）和经济性质方面（显示为社会属性）所表征的显著的征象。房地产特征是以一般商品作参照系，在商品的价值、效益、需求和流通等方面所显示的显著的征象。据此，城市房地产的自然属性主要有以下四点：（1）不可移动性；（2）耐久性；（3）稀缺性；（4）要占有相当大的空间。城市房地产的社会属性主要有以