

房地产经济与管理丛书 ●

房地产市场学

主编 和宏明 薄立馨

中国建材工业出版社

房地产市场学

主编 和宏明 薄立馨

中国建材工业出版社

(京)新登字177号

房地产市场学

和宏明 薄立馨 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

787×1092毫米 32开本 4.25印张 102千字

1993年3月第一版第二次印刷

印数 1—6000册

ISBN 7-80090-142-4/Z·58 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 荣
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客观效果。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

房地产市场是房地产业经济活动最重要最基本的调节机制，研究房地产业的改革与发展都不能离开房地产市场。特别是党的十四大提出社会主义市场经济理论后，房地产市场就显得尤为重要。

在我国，房地产市场并没有得到应有的重视，理论研究还十分薄弱，目前形成的房地产市场在本质上还存在许多问题，其运行和管理都很混乱，亟需要科学理论的指导。目前，理论研究还远不能适应这一要求，现有的有关论著或是政府有关政策性的解释论述、或是实践经验的归结、或是离开房地产市场本质的一般论述，很难具有理论上的指导意义。迫切需要从社会主义市场经济的高度进行再认识，以指导不断发展的房地产市场实践。

基于上述思考，我们选择了这一课题，希望能从一种市场经济的新角度探索房地产市场的问题。现在看来，思路是对的，书的结构也基本上是合理的，但是成绩也仅限于此，总的看来这仅是一种初步尝试。由于我们的经验、资料、知识准备和时间的限制，难于真正起到对实践的理论指导作用。但它的思路能够给读者以启示，从而有助于他们走向成功。

作者

1993.3.12

目 录

第一章 房地产市场概论	1
第一节 从一般市场到房地产市场	2
第二节 房地产市场的体系	5
第三节 房地产市场的特征	9
第二章 中国房地产市场的历史发展	13
第一节 中国房地产市场的曲折发展	13
第二节 中国房地产市场发展的历史分析	19
第三章 中国房地产市场的现状分析	25
第一节 中国房地产市场的现状	25
第二节 中国现阶段房地产市场的特征	30
第四章 房地产市场功能	35
第一节 一般市场的功能	35
第二节 房地产市场的功能	39
第三节 中国房地产市场功能的形成	42
第五章 房地产市场主体	46
第一节 一般市场主体合理行为的条件	46
第二节 房地产市场主体及其塑造	50
第六章 房地产市场客体	53
第一节 一般市场的客体条件	58
第二节 房地产市场的客体及其培育	61
第七章 房地产市场的运行规则	69
第一节 一般市场运行规则的条件	69

第二节	房地产市场的运行规则及其建立·····	72
第八章	房地产市场信号与市场预测·····	78
第一节	房地产市场信号·····	78
第二节	房地产市场预测·····	80
第三节	定性预测的方法·····	84
第四节	定量预测的方法·····	91
第九章	房地产市场监督管理·····	103
第一节	房地产市场管理的目标、原则与手段·····	103
第二节	房地产市场管理的基本内容·····	108
第十章	土地市场·····	112
第一节	土地市场概述·····	112
第二节	土地市场的模式、结构和机能·····	117
第三节	土地价格·····	122

第一章 房地产市场概论

房地产市场，这是一个我们既熟悉而又陌生的概念。说熟悉，是因为我们经常听到这一词汇并且多少理解其含义，现在中国社会也正在兴起一股所谓的房地产热。同时我们对这个概念又很陌生，因为如果冷静思考的话，可能很多人对房地产市场知之甚少，这也就是说，当前国内的房地产热缺乏理性基础。热成了一股风，可能很快就会冷却的，这对经济活动来说却是十分有害的，不管其原因如何。

本书不是要减弱这种热，而是期望为其健康发展提供一种理性的环境，提供一种思想的基础。为此，我们将围绕着两个方面的话题，对房地产市场的方方面面做一分析。话题之一是撇开中国房地产市场的具体情况，从理性逻辑的角度探索房地产市场“理应如何”；其二是回到中国的房地产市场中来，具体情况具体分析，探索改革完善之路。中国有句名言，叫做“前途是光明的，道路是曲折的”。这大概不但可作为本书的结论，亦可作为本书的思路。

本章主要从总体上回答房地产市场概念的问题。主要包括三个方面：一是房地产市场是怎样发展起来的；二是房地产市场的范围及归类；三是房地产市场有哪些不同于一般市场的特征。

第一节 从一般市场到房地产市场

什么是房地产市场？这大概是我们开门见山就应回答的问题。给这个词汇下个定义很简单，一般地说我们总能或多或少找出一些理由来。但在这里，最好先回避这一问题，让我们先来追索一下房地产市场是如何出现及发展起来的，以便从中认识和总结房地产市场概念的本质。

众所周知，市场是商品经济的范畴，它的概念及其所依存的经济活动都必然同商品经济同步发展。但是最初的商品交换是在原始社会后期从衣食用品的交换开始的，而不是从房地产开始的，所以房地产市场不是从来就有的，它是一般市场发展到现在一定阶段的产物。

那么房地产市场是如何从一般市场发展起来的呢？这是一个需要仔细考虑才能回答的问题。

首先需要回答的是房地产作为商品来交换是从什么时间开始的，这是一个恐怕难得有人能说清楚的问题，它需要做长期的、深入细致的历史考察，这或许是一个没有必要说清楚的问题。因为在西方的中世纪和中国漫长的封建社会，总是时常会有房地产商品交换的。但是这种交换总是零星的、偶然的，并不能代表当时房地产活动的总体特征与经济关系，而是作为其中的例外而存在的。如果我们把市场理解为这种简单的房地产交换的话，那么房地产市场的起源就是难以也没有必要说清楚的问题。在这种情况下，由于具体的房地产交换总是在确定的时间、场所、过程条件下进行的，房地产市场常常被定义为房地产交换的具体过程或场所，这是一种对房地产市场传统的和狭义的理解。其实质是把房地产

市场理解为一种形式化的东西，一种个体化的东西。

上述含义的房地产商品交换并不具有社会一般意义，更重要的是回答房地产活动普遍作为商品来生产和交换是在什么条件下开始的。这是一个重要而有趣的问题。它是资本主义现代城市制度的产物，正因为如此，房地产业常常被更确切地称为城市房地产业，我们现在谈论房地产市场一般也是指城市房地产市场或城市化的乡村的房地产市场。为什么这样讲呢？

第一、现代城市制度的兴起从根本上改变了土地的用途，使其进入商品化的生产和使用。在资本主义现代城市制度兴起之前，土地基本用于农业生产，一般只限于特定区域内具有生产能力的农民利用它从事生产活动，通常不作为商品来交换。随着现代工业制度及城市制度的兴起，土地开始具有多样化的用途，工业用地、商业用地、居住用地等非农业生产用地的比重不断增大，而且土地的潜在用户范围也在扩大。这不但大大地提高了土地的价格，而且也为其作为商品进入市场提出了需要和创造了条件，同时也促使土地的开发生产走上了商品化的道路。

第二、现代城市制度的兴起极大地扩大了房地产的需求规模并使其呈现集中化的趋势，这为房地产作为商品来生产和供给及房地产业的形成创造了条件。在资本主义现代城市制度兴起之前，社会对房地产商品的需求是零星的，一般房地产开发生产都不是为交换而进行的，而是为了自己的使用。但现代城市的兴起，极大地提高了对城市房地产需求的规模 and 价格，这就为其生产经营活动的专业化和商品化提供了需求并创造了条件。

第三、现代城市制度是现代商品经济制度的孪生物，从

客观上要求房地产作为一种生产要素进入商品经济体系。现代城市制度的发展与完善是现代资本主义商品经济制度发展与完善的重要标志，而这种商品经济是遍及社会经济活动的各方面，房地产作为一种基本的生产要素和生活要素自然也不能例外。同时资本主义现代商品经济制度的形成也为房地产的商品化生产与交换创造了条件。

总之现代房地产商品交换是资本主义城市制度的产物，其涵义已不是指某一特定时间、地点、过程的房地产交换，而是指一种房地产经济活动的关系，一种房地产商品交换制度，这正是现代房地产市场概念的本质。

因此现在是回答什么是房地产市场的时候了。现代房地产市场是指房地产商品交换关系的总和，其本质是一种经济关系或经济制度。所以研究房地产市场就是要分析房地产的交换活动如何才能按照商品经济的规律有效地实现，为此我们至少要回答三个方面的问题：

一、这种商品经济规律是什么，按照这种规律进行交换有什么作用？

二、如何构造市场，即市场应该具备哪些要素及这些要素应符合哪些条件，才能实现商品交换的要求？

三、市场的这些要素是如何相互结合、相互作用以实现上述功能的？

这是我们研究房地产市场，实际上也是一般市场，要解决的三个根本的问题，也是本书的主要研究内容。

第二节 房地产市场的体系

一、房地产市场体系的内容

在前一节中，我们提出了研究房地产市场的三个方面。在现实的房地产经济活动中，这三个方面绝不是孤立存在的，而是一个有机结合的整体，一般我们把这样一个整体称为房地产市场体系。其中的三个方面问题，实际上构成了房地产市场体系的三个不同的性质：

1. 房地产市场的功能

房地产市场的功能即房地产市场的作用，它要回答的是房地产按照商品经济规律进行交换，客观上有什么作用；进一步的问题是中国房地产业经济活动的健康发展是否离不开这种功能，在现实经济活动中离开市场是否还有其他途径也能较好地实现这种功能？这两个问题十分重要的，因为这是决定房地产市场是否必须存在的根本性问题，也是我们建立和健全房地产市场体系的重要依据。从某种意义上讲，房地产市场的一切活动都应以此为根本的出发点和归宿点，所以它是房地产市场体系中决定性要素。

2. 房地产市场的构成要素

房地产市场的构成要素实际上也就是房地产交换的要素，也就是为了实现房地产市场功能所应具备的交换条件。其中包括如下几个要素：

(1) 市场主体 也就是房地产市场的买卖双方及市场中介人。

(2) 市场客体 也就是房地产市场交换的对象。

(3) 市场规则 也就是房地产市场交换的各种内在约定

和外部规定。

(4) 市场信号 也就是反映房地产市场各种信息的各种形式的价格。

研究房地产市场的构成要素，一方面是要界定这些构成要素本身，但更重要的是要分析为实现市场功能这些构成要素应具备什么样的条件，此外在中国还要考虑如何培养这些要素的问题。

3. 房地产市场的运行机制

房地产市场的运行机制是指为实现房地产市场的功能。房地产市场的各种构成要素相互作用的基本形式和规定。这是房地产市场的功能有效实现的重要保证，也是对房地产市场进行管理的基本依据。

二、房地产市场体系的分类

房地产市场体系是一个抽象的概念，它是所有的具体房地产市场的科学抽象。任何一种或一个房地产市场，实际上都必然是上述各种要素的一个综合，但是不同市场中各构成要素的内容有所区别，其中任何细微的差异都使一个房地产市场不同于另一个房地产市场。房地产市场体系统一体内部的这种差别可以从不同角度，依据不同的标准，进行考察分析，并且按照研究与管理的目的进行归类。当然在现实的经济活动中，并不存在这种绝对的房地产市场的划分，分类只是为便于分析与研究房地产市场运行的规律，进而进行科学有效地管理。在此仅介绍几种较普遍应用的分类方法：

1. 按房地产市场的竞争程度，可划分为：

(1) 完全竞争市场 指在一种不存在任何产品差别，市场壁垒、市场信息不完全的理想条件下，众多的市场主体完全按价值规律进行交换的市场状态；

(2) 垄断竞争市场 指在完全竞争条件不能满足的条件下, 一定程度的垄断与竞争相结合的市场状态;

(3) 垄断市场 指完全由一家或几家市场主体控制状态下的市场状态。

2. 按房地产市场买卖双方所处地位的不同, 可划分为:

(1) 买方市场 指房地产市场上供大于求, 买方占主动地位的状态;

(2) 卖方市场 指房地产市场上求大于供, 卖方占主动地位的状态。

3. 按房地产市场主体性质及交易权属的性质不同, 可划分为:

(1) 公有房地产市场 指公有制单位间的房地产交换关系;

(2) 私人房地产市场 指私有制单位间的房地产交换关系;

(3) 公私房地产交易市场 指公有制单位与私有制单位的房地产交换关系。

4. 按房地产市场交易的层次及权属内容, 可划分为:

(1) 一级市场 指房地产权属的首次交换, 一般指所有者与第一级使用权获得者之间的交换;

(2) 二级市场 指房地产权属的再次转让关系, 一般指使用权获得者间的交换。

5. 按房地产市场权属交易的内容不同, 可划分为:

(1) 所有权市场 (或称产权市场) 即房地产所有权完全转让的市场;

(2) 使用权市场 (或称租赁市场) 指按一定期限和方式

有偿出让房地产使用权的市场；

(3) 部分产权市场 即附加一定限定条件的所有权交换关系。

6. 按房地产开发建设时间，可划分为：

(1) 新建房地产市场 指新开发建设的房地产的交换关系；

(2) 旧货市场 指原有房地产的交易市场。

7. 按房地产市场客体的范围，可划分为：

(1) 国际房地产市场 指在不同国家之间进行的房地产交换关系；

(2) 全国性房地产市场 指一国内总体的房地产交换关系；

(3) 地区性房地产市场 指主要在不同区域范围，一般以城市为界，进行的房地产交换。

8. 按房地产市场交易种类的不同，可划分为：

(1) 土地市场 指土地所有权，使用权交易市场；

(2) 住宅市场 指居住性房地产交易市场；

(3) 商业用房市场 指用于商品流通房地产市场；

(4) 工业用房市场 指用于工业生产房地产市场；

(5) 其他房地产市场。

9. 按房地产市场所交易客体的性质，可划分为：

(1) 房地产开发市场 即指为买主开发建设新房地产市场；

(2) 房地产维修市场 即为房地产使用者提供维修劳务的市场；

(3) 房地产咨询信息市场 即为房地产买卖双方提供各种信息服务的市场；