

房产经济学概论

主 编 曹振良

副主编 郝寿义 袁世明

南开大学出版社

〔津〕新登字(90)011号

房产经济学概论

曹振良 主编

南开大学出版社出版

(天津八里台南开大学校内)

邮政编码300071 电话: 34-9318

新华书店天津发行所发行

天津宝坻第四印刷厂印刷

1992年9月第1版 1992年9月第1次印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 9.125

字数: 225千

印数: 1—5,000

ISBN7-310-00518-X/F·92 定价: 4.40元

目 录

第一章 绪论

- 第一节 房产经济和房产经济学…………… (1)
- 第二节 房产经济学的研究对象和范围…………… (4)
- 第三节 房产经济学的研究内容和本书的结构体系… (11)

第二章 我国社会主义房产所有制

- 第一节 房产所有制概述…………… (14)
- 第二节 我国全民所有制房产…………… (25)
- 第三节 我国的住宅合作社…………… (31)
- 第四节 我国城镇住宅房产个人所有制…………… (36)

第三章 社会主义房产的商品经济属性

- 第一节 住宅房产的商品经济属性及特点…………… (41)
- 第二节 住宅房产福利属性的讨论…………… (44)
- 第三节 我国住宅非商品化及其带来的问题…………… (49)
- 第四节 研究房产商品经济属性的意义…………… (56)

第四章 房地产业在国民经济中的地位和作用

- 第一节 房地产业是国民经济的重要经济支柱…………… (57)
- 第二节 房地产业在国民经济中的作用…………… (60)
- 第三节 发展房地产业对经济体制政策的效益…………… (63)
- 第四节 发展房地产业的社会环境效益…………… (66)

第五章 房产开发建设

- 第一节 房产简单再生产…………… (70)
- 第二节 房产扩大再生产…………… (75)
- 第三节 房产建设发展战略…………… (79)

第六章 房产资金循环

- 第一节 房产企业资金循环理论分析····· (86)
- 第二节 实现我国房产资金良性循环····· (90)
- 第三节 房产融资····· (98)

第七章 房产市场

- 第一节 房产市场的内涵和特点····· (107)
- 第二节 我国房产市场存在的客观必然性····· (109)
- 第三节 房产市场经营的基本形式····· (111)
- 第四节 我国房产市场的调节机制····· (118)
- 第五节 我国房产市场的发育和完善····· (126)

第八章 房产建筑造价

- 第一节 房产建筑造价的特点····· (131)
- 第二节 我国房产建筑造价的现状和存在的问题····· (133)
- 第三节 房产理论建筑造价····· (139)
- 第四节 房产建筑造价运行的条件和形式····· (148)

第九章 房产经营价格

- 第一节 房产经营价格的概念和内容····· (152)
- 第二节 房产租赁价格——房租····· (153)
- 第三节 房产评估价格····· (161)
- 第四节 房租和房价的关系····· (167)

第十章 住宅的分配与消费

- 第一节 住宅分配与消费的特点和意义····· (171)
- 第二节 住宅分配····· (174)
- 第三节 住宅消费····· (178)

第十一章 房产经济管理

- 第一节 房产经济管理的客观必然性和基本原则····· (190)
- 第二节 房产经济管理的内容和方法····· (194)
- 第三节 房产经济管理体制····· (201)

第十二章 社会主义经济特区和开发区的房产经营管理

- 第一节 特区和开发区房产经营管理的特点…………… (207)
- 第二节 特区和开发区房产经营管理的内容和方式… (209)
- 第三节 特区和开发区的房产价格…………… (216)
- 第四节 特区和开发区政府对房产的管理…………… (226)

第十三章 我国住房制度改革的目标模式

- 第一节 研究住房制度改革目标模式的必要性…………… (233)
- 第二节 选择住房制度改革目标模式的制约条件…………… (236)
- 第三节 我国住房制度改革目标模式的基本思路
和框架…………… (239)
- 第四节 关于我国住房制度改革目标模式的讨论…………… (247)

第十四章 国外房产经济概况

- 第一节 国外房产经济制度…………… (251)
- 第二节 国外房产市场…………… (256)
- 第三节 国外住房政策与管理…………… (276)

- 后记…………… (284)

第一章 绪 论

第一节 房产经济和房产经济学

房产是房屋财产的统称，是房屋的社会经济形态。房屋作为一种财富，属于不动产。根据房屋的不同用途，一般可分为住宅房产和非住宅房产，后者一般是指生产用房、经营用房、行政用房及其它用房四个方面。

房产经济在这里是指房产的生产总过程，即房产再生产过程，包括房产的生产、分配、交换、消费四个环节。

房地产业就是专门从事房产生产经营活动的行业，它由房产开发、房产经营、房产信托、房产综合服务管理、房屋维修与装饰等企业群体所组成，是整个国民经济的重要组成部分。

房产经济学就是研究房产生产经营过程中各种经济关系及其运动规律的科学，属于部门经济学。

房屋是人类生产和生活的基本场所，建造住房作为人类的一种生产活动，几乎是和人类自身的形成同时出现的，是人类最基本的生产活动之一。但是，房产生产经营作为一种独立的经济活动，特别是专门从事生产经营活动的房地产业作为一个相对独立的行业，则是社会分工、商品经济、城市化程度等发展到一定水平时才出现的，并随着这些条件的逐渐成熟而不断向前发展。所

以，房地产业是一个古老而又“常新”的行业。作为研究房产经济关系及其运动规律的房产经济学，则是随着房地产业的出现和形成，而逐步建立发展成熟起来的。房产经济学的发展，反过来又推动和促进房产经济的发展。

所以，一般说来，商品经济发达的国家，房地产业也很繁荣，相应房产经济学也比较普及和发达，但是，我国在建国后很长一个时期内，不承认社会主义经济是商品经济，也不承认房产是商品，尤其是把住宅房产一直作为福利事业来办，不承认它是商品。所以，在我国，作为研究和指导房产商品经济运行的房产经济学是一个空白。社会主义理论和实践证明，我国社会主义现阶段还是有计划的商品经济，房产经济作为整个国民经济的一个重要组成部分，当然也属于商品经济的范畴。因此，随着我国有计划商品经济的发展、经济体制改革的深化和房产生产经营过程的商品化，开展房产经济理论研究，建立有中国特色的房产经济学，就显得非常迫切。它的出现不仅具有重要的理论意义，而且有着重要的现实意义。

第一，创立房产经济学是房产商品化和我国住房制度改革的迫切需要。在我国，长期以来，房产经济非商品化、住宅房产一直被当作福利事业来办，住宅建设基金“有去无回”，不能实现自身的良性循环，再生产过程被中断，住宅分配采取直接实物分配形式，不遵循按劳分配原则，造成严重的苦乐不均，并助长了社会不正之风；另外住宅作为消费资料，其实现采取非货币化和非市场化的形式，这样不利于通过居民消费结构的变化，调整和优化产业结构等等。因此，一方面，尽管我们每年投资300多亿元，盖1.2亿 m^2 住宅，但截至1989年底全国城镇居民人均居住面积才达6.2 m^2 ，全国住房困难户仍达500万户，人均2 m^2 以下的特困户还有47万户。在总量上表现为住房严重短缺。而另一方面住宅又表现为相对过剩，有的房产开发公司建造的住宅卖不出去。例

如天津市有100多万 m^2 卖不出去。这种短缺和“过剩”同时并存的矛盾，充分暴露了原有住房制度的不合理。要克服这些弊端，必须进行房产体制改革，要有科学的理论作指导，要创立房产经济学。

第二，创立房产经济学是国民经济协调发展的需要。房地产业是国民经济中一个非常重要的部门，房产业的发展可直接推动和间接带动相关部门和行业的发展，制约着产业结构的调整变化；住房消费支出一般占居民工资收入的20—30%，住宅房产若作为消费品进入市场，可以调节市场供求，从而影响和制约社会消费结构的变化；房产业的发展，还能提供大量就业机会，促进就业结构的现代化；带动城市土地的开发和利用，提高土地的集聚效应；提供大量的利税、增加国家的财政积累；此外，房产业的发展，还可带来巨大的社会效益和环境效益等等。要发挥房地产业的这些作用，必须在理论上理顺房地产业的内部经济关系及其与国民经济相关部门的关系，而这些都有赖于房产经济学的建立。

第三，创立房产经济学是培养房产经营管理专门人才、实现房产经济管理科学化的需要。房地产业是一个庞大的系统，内含房产开发、经营、信托、综合管理服务、维修等等，外部涉及到国民经济的各个方面。在传统体制下完全是用行政手段来管理和协调。现在要用商品经济原则来开发经营，一方面要有科学的理论作指导，同时还要有懂科学、会管理的专门人才来操作管理。这些同样离不开房产经济科学。

第四，创立房产经济学是经济科学本身发展的需要。理论来源于实践，实践需要理论来作指导。我国自改革开放以来，社会主义经济建设事业，包括房地产业发展很快，商品经济向广度和深度发展。这一方面为经济理论的发展创造了极为有利的条件。同时实践也迫切需要新的理论来指导。经济理论所面临的任务，不仅是要进一步深化原有学科的研究，而且要创造新学科，即向深度和

广度发展，丰富和完善自己的内容和结构体系，以适应蓬勃发展的实践的需要。在我国经济理论体系中，房产经济学作为部门经济学还是空白，迫切需要房产经济领域的实际工作者和理论工作者共同努力，创建有中国特色的房产经济学，以迎接我国房产业的发展高潮。

第二节 房产经济学的研究对象和范围

房产经济学是研究房产经济关系及其运动规律的科学，即它的研究对象是房产经济关系及其运动规律。对此大家一般没有什么争议。但是，究竟是研究哪个范围内的房产经济关系，则有各种不同的主张。从最近出版的一些著作的书名即可看出这一点。如有的叫“城市房地产经济学”，有的叫“城市房产经济学”还有的叫“城市土地经济运行”、“土地经济学”、“住宅经济学”等等。这些分歧主要表现在对房产和房产经济的内含与外延认识不同。即(1)所谓房产和房产经济的内含，其一是指作为房产经济学研究的房产，除了住宅房产外，还包括不包括非住宅房产；其二是作为房产经济学研究的房产经济关系，除了房产经营过程外，还包括不包括房产生产开发过程。(2)所谓房产和房产经济的外延，是指在研究房产经济关系时，还要不要包括土地开发经营利用中的经济关系，即通常所说房产经济学和地产经济学是否分开。本节主要是就这些问题作些介绍和分析，这也是本书首先需要阐述的问题。

一、关于房产经济学研究对象和范围的不同观点

对此，大体有以下几种观点：

第一种观点认为，房产经济学主要是研究住宅房产的经营过

程，不研究其生产过程；房产经济学和地产经济学分开。①

第二种观点认为，房产经济学是研究全部房产的经营过程，而不研究其生产过程；房产经济学和地产经济学分开。②

第三种观点认为，房产经济学是研究城市住宅房产的生产过程和经营过程；房产经济学和地产经济学不分开，即建立房地产经济学。③

第四种观点认为，房产经济学是研究住宅房产的再生产过程（包括其生产过程和经营过程）；不仅房产经济学和地产经济学不能分，而且还要研究住宅房产再生产过程中的技术经济问题及其运动。④

第五种观点认为，房产经济学是研究全部房产的再生产过程，并且房和地不能分，即建立房地产经济学。⑤

我们认为，上述这些观点有的过窄，有的过宽，下面将针对这些观点谈谈我们的看法，作为第六种观点。

二、房产经济学的研究范围

上述五种观点，又可分为：被研究的客体范围、被研究的领域和被研究的外延范围三个方面。这样，我们可概括为一个示意图见（图1—1）。以上三个方面、五种观点的分歧，实际又可集中在两个问题上，一是房产经济的外延关系，即房产和地产的关系，房产经济学和地产经济学是分开？还是合并在一起；二是房产经济或房产经济学的内涵范围。下面分别就这两个问题作些简要的分析：

① 杨巍：《城市房产经济学》第1—2页“经济日报出版社”1988年出版。

② 张之一：“再论房产经济学的研究任务”《住宅经济》1983年第1期。

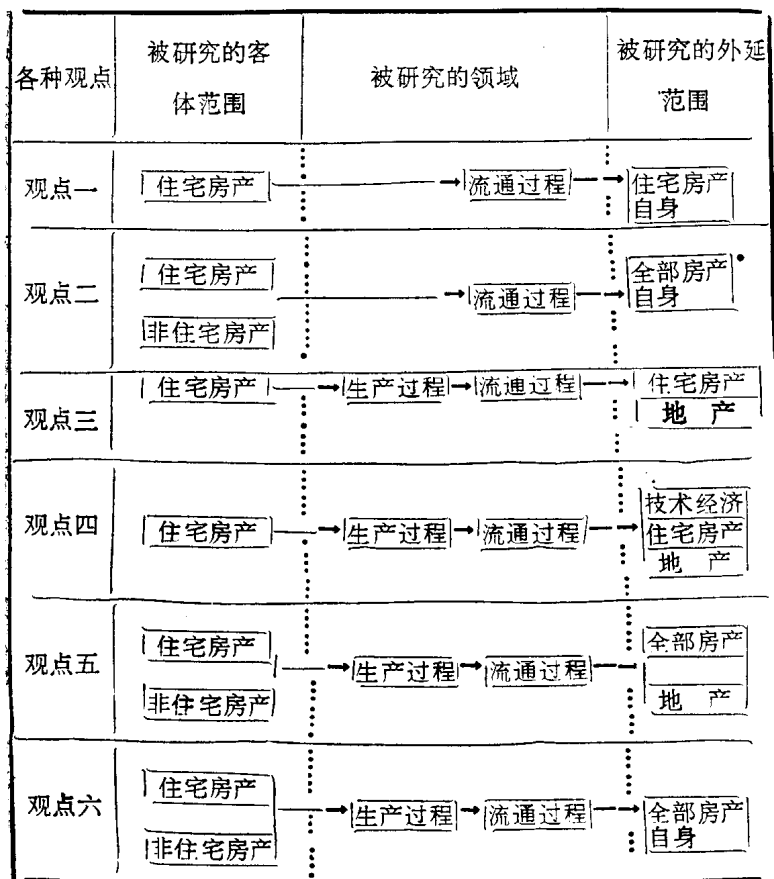
③ 段冰侠：“也谈房产经济学的研究任务”《房产通讯》1983年第4期。

④ 顾志明：“房地产经济学研究的对象和内容”《住宅经济》1983年第1期。

⑤ 《房地产价格评估》“经济日报出版社”1989年出版。《房地产经济学》“文汇出版社”1989年出版。

房产经济学研究对象和范围各种观点示意图

(图1—1)



*全部房产包括住宅房产和非住宅房产。

1. 房产经济学研究范围的外延——房产经济学和地产经济学的关系。

在这里所谓房产经济学和地产经济学的关系，主要是讲二者是做为一个学科来研究，还是作为两个学科来研究。从（图1—1）可以看出，有两种不同的观点：一是分开，一是不分开。我们基

本同意前一种主张，即分开，从我们本书的书名《房产经济学概论》中也说明了这一点、因为：

第一，房产经济学和地产经济学可以各自成为一个独立的学科。毛泽东曾说过：“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，就构成一个学科的研究对象。”^①土地作为一种自然资源，在商品经济条件下是人与自然的关系，并体现着人与人之间的社会经济关系，所以既要遵循自然规律，又要遵循经济规律。可见，地产经济本身就可以有一个完整的科学体系，构成一个独立的学科，有自身的研究对象、内容和范围，即土地开发利用过程中的经济关系及其运动规律。同样，在房产的生产经营过程中，也有其独立的经济过程和经济关系，以及与此相应的经济规律，对这些经济现象的研究也可以形成一个完整的科学体系，构成一个独立的学科。既然如此，二者就不一定要放在一起研究。强调房和地不能分的一条理由，也是唯一的理由，即地是房的基础，没有地就不能盖房。这是事实，但这可以同农业用地、市政用地一样，把土地作为生产要素来处理，参与其生产经营过程，参加其价值或价格的形成。同时在城市用地中，房产用地只是其中的一部分，不能代表整个城市用地机制。

第二，房和地的价值运动不同。在商品经济条件下，经济运行机制的核心是价值运动。房产作为一种商品是劳动产品，有价值和使用价值，它的开发经营过程就是价值形成和价值实现的过程，在这一过程中，房产价值的运动，始终是与其自身内在社会必要劳动耗费量紧密联系在一起，即不仅劳动始终是它的价值运动的实体，而且其量的变化受自身劳动耗费的制约。土地作为承载生产要素，在商品经济条件下，虽然要商品化，它可以是商品，它

① 《毛泽东选集》第1卷，第284页。

的开发经营使用过程,也有价值形成和价值实现的过程,但是它的价值运动始终伴随着土地所有权或使用权价格(价值)运动,而这种所有权或使用权价格(价值)运动与土地自身内在在社会必要劳动耗费量无关,而是来源于社会剩余劳动价值的转移,其量的大小不取于土地自身劳动投入量而受整个城市资金、技术投入及其所产生的集聚效应。可见房产和土地二者内在的劳动价值运动具有明显的差别。不宜放在一起分析论述。

第三,在目前条件,房和地分开有利于深化理论研究。目前已出版的一些房和地不分的“房地产经济学”等论著和教科书,还没有也不可能在理论体系和逻辑结构上,将房和地作为一个有机的整体加以论述,而是呈现一种生硬的板块式结合状,即不论是在分析房和地的经济属性和生产开发过程,还是在论述其市场机制和价格体系等时,都是将二者分开、独立并列来论述的,在二者之间没有形成一种相互交融的内在有机联系,存在明显的拼凑痕迹。总之,在我国目前房产经济学和地产经济学本身各自都还在建立和不太成熟的情况下,勉强将二者粘合在一起论述,出现这种情况是不足为奇的。所以,我们认为将房产经济学和地产经济学分开来研究和建设,是一种较好的选择,有利于深化各自的理论研究和理论体系的建设。

第四,在目前条件下,房地分开研究不仅是理论研究和理论建设的需要,而且有利于实践。在我国原有的理论原则和经济体制下,房和地都是按非商品化原则生产开发经营管理的。房地之间的运行机制不加以区分,就会产生严重的“大锅饭”现象。改革开放启动之后,各地房地产业开始兴盛,很有“大发其财”之势,其实这种“发财”是房在吃地的“大锅饭”,然而作为城市土地的所有者——国家并没有得到真正的经济实惠,这实际上是土地所有权“旁落”。所以当前首先需要按照房和地的各自经济特征,在有计划商品经济的基本原则下,建立和完善二者各自的

经济学理论体系和运行机制，在经济上形成房地之间的制约机制，在使国家土地所有权在经济上得到实现的同时，强化房产经济运行的约束机制，防止完全用土地价值（价格）的实现和增值来代替房产开发经营的经济效果，掩盖其管理中所存在的问题和漏洞。

第五，我们强调在目前情况下，按照房产和地产各自的经济特征和运行机制分别研究和建立房产经济学和地产经济学（或土地经济学），并不影响我们在城市房产和地产的行政管理及其机构设置方面是分还是合。就是说，各地可以根据自己的具体情况，房产和地产行政管理及其机构设置可以分，也可以合，但二者的生产开发经营机制要分开，在经济上形成相互约束机制，使国家土地所有权真正在经济上得以实现，并且归国家所有。对此，我们在房产经济管理体制一章中还要论及。

2. 房产经济学的研究范围。

这里所说的房产经济学的研究范围，有两层意思：一是房产作为研究的客体，除了住宅外，是否还包括非住宅，诸如厂房、商店、旅馆、办公用房等等；二是除了研究房产的经营过程外，还要不要研究其生产开发过程。对此，我们认为应该都是肯定的。

（一）房产经济学的研究范围，不仅包括住宅房产，还应包括非住宅房产，即全部房产。这是因为：

第一，二者的生产开发经营机制基本相同：首先是生产开发的程序和过程大体差不多；其次是价值和价格的构成和形成机制相同；再次是其市场调节机制基本一致。

第二，从使用功能来看，有的房屋基本相通，如有的房屋既可作为住宅，也可作为生产经营性用房，同时有的房屋上层是住宅、下层作商店和其它用房。

第三，有时同一房产生产开发经营主体，既生产开发经营住宅房产，同时也生产开发经营非住宅房产。

第四，我们强调房产经济学要研究全部房产，但并不排斥在某些方面侧重分析住宅房产，或完全分析住宅房产，如住宅的分配与消费，房产经济管理体系、我国住房制度改革目标模式等。

(二) 房产经济学不仅要研究房产的经营过程中的经济关系，同时还要研究其生产开发过程中的经济关系。

恩格斯曾说过：“要成为商品，产品必须通过交换，转到把它当作使用价值的人的手里”。^①这就是说作为商品经济，产品生产出来后，必须有经营过程，通过交换，将其转到消费者手中，它才能成为商品，这是问题的一个方面；然而如果把商品经济当作一个完整的运行机制，又只有把产品生产出来以后，才有经营交换和消费的可能，再生产过程才能循环往复。可见，生产过程又是商品经济运行全过程的基础和前程，生产过程和经营过程不可分。不仅整个商品世界是如此，而且做为商品世界中的一个部门或行业也是如此。我国经济是有计划的商品经济，房产商品经济作为整个有计划商品经济中的一部分，其生产开发过程和经营过程也不可分。因此，作为研究房产商品经济关系的房产经济学，当然既要研究其经营过程，也要研究其生产开发过程。

对房产经济学要研究房产生产开发过程，也许有人会提出，会不会与建筑经济学重复。对此我们认为建筑经济学的研究范围更广，除了房屋建筑经济问题外，还包括非房屋建筑经济问题，还有建筑技术经济方面的问题等等；同时即使房产经济学与建筑经济学有些交叉也无妨，在现代经济学中，边缘交叉学科的出现已成必然。

综上所述，我们认为房产经济学的研究范围，是全部房产的生产开发和经营过程，全部房产的再生产过程；房产经济学和土地经济学分开即第六种观点。见（图1—1）。

① 《资本论》第1卷，54页。

第三节 房产经济学的研究内容 和本书的结构体系

经过上面的分析,我们认为,从经济运行机制来说,房产经济学和土地经济学应该有各自独立的体系。因此,我们分别编著了《土地经济学概论》和《房产经济学概论》。后者即本书,其研究范围或内容不仅包括住宅房产,同时还包括非住宅房产;不仅包括房产的经营过程,同时还包括房产开发建设过程。本书的内容结构体系大体是:

所有制是经济运行和经济学的基础,作为房产经济学当然也不例外,都要以所有制为基础。所以本书首先要研究房产经济的所有制结构体系,把它作为房产经济学的基本内容和出发点。房产经济学对房产所有制的研究,既要对房产作为一种被生产出来的产品的归属问题进行研究,即研究房产作为一种不动产归谁所有;同时还要对从事房产开发管理经营企业自身(生产资料)的归属问题进行研究。如果说前者是狭义房产所有制,那么后者就是包括狭义房产所有制在内的广义房产所有制。

在分析了房产的所有制形式以后,本书对房产的经济属性又进行了论述。明确房产的商品经济属性,是为研究房产经济按照什么经济原则组织协调运行创造了理论前提。本书这里着重分析的是住宅房产的商品经济属性,除了从正面论述住宅是商品外,还对住宅的所谓“福利属性”和“二重性”(即商品属性和福利属性兼而有之)进行了剖析。同时还对我国住宅非商品化及其所带来的问题进行了分析,从反面用实证的方法、进一步论证住宅的商品经济属性。

本书还进一步对房地产业在国民经济中的地位和作用进行了论

述。这里既分析了房产业的发展对整个国民经济的促进作用，同时还分析房地产业的社会环境效益，从而说明房地产业是国民经济的重要经济支柱。

在对房产经济学的上述基本理论问题进行阐述以后，本书又根据社会主义公有制条件下有计划商品经济的基本特征，对房产商品的再生产过程，即房产开发建设、流通、分配和消费各个环节进行了分析。

房产开发建设，即房产的生产过程，是整个房产经济运动的起点，是需要首先分析的，具体对房产的简单再生产和扩大再生产及其实现条件进行论述，同时对我国的房产建设发展战略进行探讨。

我们知道房产再生产过程中伴随着资金循环过程。所以本书又从企业的角度对房产资金循环进行了论述，主要是根据马克思的资金循环理论，对如何建立我国房产资金循环体系、房产融资和融资的基本途径作了一些分析。

房产的流通是联接房产开发建设和消费的中介。在这方面本书主要论述了房产市场的特点和调节机制，以及房产市场的两种形式，即房产租赁市场和房产出售市场，同时还对两种市场的关系作了分析。

房产的分配和消费是其再生产过程中的最后一个环节。对此，本书重点分析了住宅分配和消费的特点、住宅分配的原则和形式、住宅消费的变化趋势和住宅消费水平的教学模型等。

上面分析的是房产的再生产过程，即房产经济运行的全部经济关系，然而，房产经济的顺利运行和这些经济关系的实现，必须通过有效的管理来组织、协调。因此，本书概要地论述了房产经济管理，着重论述的是房产经济管理的基本原则和内容，以及房产经济管理体制。在我国经济特区和开发区，房产开发起步较早，“房改”比内地有的也先行一步，所以，本书单独还对特区和开发区的房产经营管理作了介绍。