

房地产投资与开发

主编 毕建洲 王大军



青岛海洋大学出版社

房地产投资与开发

主 编 毕建洲 王大军

副主编 刘瑞波 张延良

青岛海洋大学出版社

鲁新登字 15 号

1992.11

房地产投资与开发

毕建洲 王大军 主著

*

青岛海洋大学出版社出版发行

青岛市鱼山路 5 号

邮政编码 266003

新华书店经销

山东电子工业印刷厂印刷

*

1992 年 11 月第 1 版 1992 年 11 月第 1 次印刷

32 开本(850×1168 毫米) 9.25 印张 232 千字

印数:1—5000

ISBN 7-81026-323-4/F·61

定价:5.20 元

房产 10 面皮

前 言

房地产业是我国的一个新兴产业,它伴随着改革开放的浪潮,在发展社会主义商品经济进程中孕育成长,其发展前景方兴未艾。随着我国经济体制改革的不断深入,产业结构的逐步调整,房地产业必然会成为国民经济的一大支柱产业。为了适应这一形势发展的需要,我们在做了大量调查研究的基础上,从我国的实际情况出发,并借鉴了国外的有益理论,编著了这本《房地产投资与开发》。

本书通俗易懂,内容全面详实,通过学习和实践,可以全面掌握房地产投资与开发的基本理论、基本知识和基本技能。本书将是一本溶理论性、实践性、科学性于一体的好书。

此书既可作为大专院校以及在职干部的培训教材,也可供从事房地产开发、资产评估、金融、税务、保险、司法等部门的实际工作人员参考。

本书由毕建洲、王大军同志任主编,刘瑞波、张延良同志任副主编。参加编定的人员有(按章次为序):刘瑞波(第一章)、刘砚平(第二章)、王大军(第三章)、骆莹、王大军(第四章)、毕建洲(第五章)、吕玉芹(第六章)、王俊籽(第七章)、王文、张延良(第八章)、张延良(第九章)、何忠明、张延良(第十章)、常东坡(第十一章)、李世平(第十二章)。全书由毕建洲、王大军、刘瑞波、张延良同志负责审定,由毕建洲、王大军同志总纂。在编写过程中,曾参阅了大量国内外的有关著述,并得到了山东财政学院投资系陈文思、戴彦福同志的大力支持,在此一并致谢。

由于我们水平所限,加之调查研究不够以及编写时间的仓促,书中难免存在一些不足之处,甚至缺点错误,敬请广大读者批评指正。

编者

1992年8月于济南

目 录

第一章 房地产总论	1
第一节 房地产业及其构成.....	1
第二节 房地产业的地位和作用.....	8
第三节 房地产业发展过程	13
第二章 房地产的权属	18
第一节 房地产的权属制度	18
第二节 房地产的权属管理	31
第三章 城市土地管理和有偿使用	37
第一节 城市土地管理	37
第二节 城市土地的价格	39
第三节 城市土地的可有偿使用	44
第四节 城市土地的批租	47
第四章 房地产市场	52
第一节 房地产市场的概念	52
第二节 房地产市场的特征	54
第三节 房地产市场结构	57
第四节 房地产市场价格评估基本原则	61
第五章 房产的租赁	65
第一节 房产租赁的意义、性质和分类.....	65
第二节 公房租赁	72
第三节 私房租赁	75
第四节 房屋的转租与转让	77
第六章 房产的租价	81
第一节 房产的价格与租金	81

第二节	商业房产与租金	91
第三节	写字楼与租金	94
第四节	工业房产与租金	95
第七章	房地产投资	98
第一节	房地产投资分类	98
第二节	房地产投资的资金来源	107
第三节	房地产投资的规模	114
第四节	房地产投资的管理体制	119
第八章	房地产开发	132
第一节	房地产开发程序	132
第二节	房地产的退化	138
第三节	房地产开发活动的周期性	139
第四节	房地产开发公司	141
第九章	房地产开发的风险	147
第一节	房地产开发的利润与风险	147
第二节	房地产开发的风险管理	151
第十章	房地产开发财务管理	163
第一节	房地产开发资金筹集	163
第二节	房地产开发资金运用	170
第三节	房地产开发经济活动分析	176
第十一章	城市住宅的消费	189
第一节	城市住宅的消费特征	189
第二节	城市住宅的供与求	192
第三节	城市住宅的产权形式	198
第四节	城市住宅的消费趋势	207
第十二章	国外房地产业简介	213
第一节	国际不同类型的住房政策	213
第二节	美国住房政策	217

第三节 德国住房建设.....	220
第四节 新加坡的住房建设.....	223
第五节 香港的房地产业.....	225
附录一：	
中华人民共和国土地管理法.....	233
附录二：	
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	246
附录三：	
上海市关于土地、房屋的几个地方法规	257
附录四：	
山东省城市房地产交易管理办法.....	275

第一章 房地产总论

第一节 房地产业及其构成

一、房地产业的内涵

房地产业是从事房地产开发、经营、租赁、信托以及房屋维修、装饰等经济活动的行业,是具有经营和服务两种职能的新兴的独立行业。房地产业涉及的范围很广,不仅有住宅,而且有厂房、仓库、商店、办公、文教、卫生、体育用房等通用的非住宅房屋,并且包括城市土地的开发经营。

房产经营,是指上面所述城市各种房屋的开发建设、维修、装饰、租赁、买卖、信托等,依据社会主义商品经济规律要求,所进行的经济活动。

地产经营和房产经营有密切的联系。地产经营是在社会主义商品经济体制下,在土地国有化的前提下进行的。地产经营包括按照土地所处位置、土地的优劣及使用价值,征收土地使用税;对土地进行勘测、维护、整治,有偿提供给单位或个人使用;对土地进行综合开发,包括对土地的地面平整、建筑物拆除、铺设地下管线和道路、基础设施等,依据商品经济规律的要求,以不同形式有偿供需要者选择使用。

二、房地产业的构成

(一)房地产业的物质构成

房地产业的物质构成是房屋和土地。房屋是建筑工人按照规划、设计的要求,通过施工安装,将各种建筑材料有机的组合而成的整体结构。生产用房是经济活动的基本物质基础,住宅是劳动者生活和劳动力生产不可少的条件。在房屋建筑产品成本中,有70%是材料消耗,它包括建材、冶金、化工、石油、森林、机械等50多个工业部门的产品。我国每年建筑工程材料消耗约占钢材总消耗的25%,木材的40%,水泥的70%,玻璃的70%,塑料制品的25%,运输量的8%。

地产是土地和地下各项基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、照明、排水、排污等各种线路和管网。通常所讲的将农用地等开发成城市用地(或建筑用地),就是通过平整土地、铺设上述各种设施,使土地凝结人类社会劳动,从而实现最初的增值过程。

房屋和土地是紧密相连不可分割的。房屋必须建在土地之上,而地下的各种设施又是为房屋主体服务的,成为房屋主体不可缺少的有机组成部分。因此,房屋和土地是房地产业的主要物质构成,同时也是房地产业的经营对象。

(二)房地产业的价格构成

依据马克思的劳动价值论,房地产业的价格构成是以其价值构成为基础的。房地产价格除了价值部分以外,还受市场供求关系的影响。房地产业的价格构成主要有土地开发费、地租、建筑材料的消耗、机械设备的磨损、劳动力支出、管理及税务方面的支出、利润等因素。这些活劳动和物化劳动的消耗,构成房地产价格。

商品住宅价格,依据价值规律的要求,也要以其价值为基础。商品住宅价格的构成也要以其价值的构成, $C+V+m$ 为基础。

具体来说商品住宅价格的构成包括以下内容:

1、住宅工程成本

住宅工程成本=工程直接费+工程间接费。这二部分费用是

施工建造住宅的物质和劳动力的消耗,它相当 $C+V$ 部分的价值。工程直接费包括材料费、人工费、机械使用费等等。工程间接费包括行政人员工资、生产工人辅助工资、办公费、差旅费、劳动保护费等管理费以及施工独立费。

2、住宅建筑价格

住宅建筑价格=住宅工程成本+利润+税金。住宅建筑价格是建筑施工单位的出厂价格,它包括 $C+V+m$ 三部分的价值。

住宅工程成本加上销售费用构成住宅产品成本。建筑企业利润,现在是按国家规定的 7% 征收。税金是以成本加利润为基础,按 10% 的税率征收的工商税,作为国家财政收入。

3、住宅销售价格

住宅销售价格=住宅建筑价格+土地征购、拆迁补偿费等+规划勘测设计费+室外工程费+绿化环卫设施摊销费+流通费用+利润+税金

商品住宅的销售价格是从事住宅开发和经营的企业或公司向集体或个人出售住宅的价格。室外工程是指建筑物二米以外,小区规划红线以内的各种管线和道路工程,包括上下水、电力、暖气、煤气、电讯管线和道路等。这些是现代化住宅不可缺少的设施。利润是经营房地产企业的商业利润。税金是经营住房企业缴纳的工商税。

目前城市住宅的销售价格一般是采用“住宅综合开发价格”的形式。从城市的住宅综合开发价格的构成来看,和我们上述的住宅销售价格是一致的。所不同的是均摊附属工程投资(占 1.7%)及代收费用(占 24.3%),是否应摊入住宅销售价格之中,看法不一。全国几个主要大城市的商品房销售价格中几乎都包括这二项费用。

国务院住房制度改革领导小组公布的《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》中提出了积极组织公有住宅

的出售及合理确定住房售价问题。《方案》规定：“向职工出售新建住宅，按标准价计算。新建住宅的标准价包括：(1)住房本身建筑造价；(2)征地和拆迁补偿费。其他公共设施建设费用和建筑税、能源交通重点建设基金等不应摊入标准售价之内。住宅区内的公共建筑，凡属经营性设施(如商店、粮店、邮局储蓄所等)，应由使用单位购买和租赁，其它非经营性房屋及配套的市政设施投资，应逐步理顺渠道加以解决。”这一规定较符合我国目前广大职工的购买力水平及国有与企业的负担能力。但在实践当中也存在由于体制改革不配套、资金渠道没有理顺，住宅的开发建设中必须支出的一些费用，如室外环卫费，规划、勘察、设计费，开发管理费等无人负担。这些问题尚需不断理顺渠道予以解决。

关于土地的价格构成问题，马克思分析得很清楚。他指出，瀑布和土地一样，和一切自然力一样，没有价值，因为它本身没有任何物化劳动，因而也没有价格。他还指出：“土地的购买价格，是按年收益若干倍来计算的，这不过是地租资本化的另一种表现。实际上，这个购买价格不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的购买价格，它是按普通利息率计算的。”这就是说，土地价格不是土地价值的货币表现，而是地租收入的资本化的表现。

根据马克思的分析，土地价格的构成有二个基本因素：一个是地租；另一个是借贷资本的利息率。土地价格的大小取决于这二个因素变化的影响。地租越高，土地价格就越高；地租越低，土地价格就越下降。所以土地价格与地租的高低成正比。利息率越高，人们不愿意买土地，而宁愿将货币存入银行，所以土地价格就会下降；反之，土地价格就越高。所以土地价格与利息率的高低成反比。其公式表示为：

$$\text{土地价格} = \frac{\text{地租}}{\text{利息率}}$$

这一土地价格的表示公式，对我国社会主义市场经济体制下

的土地价格也是适应的。但是在实践中土地价格的构成情况较之更为复杂。

第一,我国实行的是土地国有制,这个所有制的前提决定了地产经营的方式是以出让土地使用权为主要形式,所以不管是否对土地进行开发,只要使用土地就要缴纳绝对地租。这是土地所有权在经济上的表现。而我国城市是以收取土地使用税的形式收取地租,这是地产价格的一部分。

第二,地产价格的另外一个部分,是对土地进行开发,对土地进行投资,将一定的活劳动物化劳动加于土地之上,使土地具有价值。

第三,地产价格的第三个部分,由于土地位置的不同、土地使用价值的不同,而形成的级差地租。

第四,市场供求关系的影响等因素,对地产价格的影响。

所以,我国地产价格构成的基本要素为土地投资、投资利息与地租之和。

土地价格中的开发投资及其利息一般已列入商品房的建筑价格之中,这是没有问题的。其中的地租部分如何实现,在这部分费用尚未理顺之前,一般都以土地使用税的形式列入商品房的价格之中。

目前全国各地的土地拍卖(出让使用权)价格,除以上因素外,也要考虑到利息率,供求关系等其他因素。

(三)房地产业循环的构成

房地产业作为新兴的独立的产业,必然有正常的资金循环的渠道。只有房地产业从事不断的循环,才能实现简单再生产与扩大再生产。

房地产业的资金循环,包括生产、流通和消费三个环节。

生产环节,是三大环节的主要环节。这个环节是指房地产开发公司获得土地以后对土地和住房的开发再开发。包括对土地的整

治、各类房屋的建设施工、公用设施的建设以及住宅小区的建设等等。

流通环节,是指房地产的市场经营活动。它包括土地的出让、转让、出租,房屋的出售出租、房地产抵押等等。房地产的市场活动主要有两种形式:一种是房地产经营企业的买卖、租赁、抵押的活动。在我国专门从事房地产经营的企业还很少。目前由于开发公司执行一部分房屋和出售、出租业务之外,一些房地产经营公司实际上是代政府行使所有者的职能,经营国家直管公房,它还不是完全独立的资产经营公司。另一种是产权所有人之间的交易活动。

流通环节中房地产抵押活动是很重要的经济活动。据《美国新闻和世界报导》,目前美国的住宅抵押贷款总额已达 8000 亿美元,占全美国人债务总和的 80%以上,超过 1977 年新建住宅消费资金额的九倍,也超过全国商业银行贷款的总额。一位世界银行的顾问把抵押对房地产的意义,比作蒸汽机对产业革命的意义。流通环节是连接生产与消费的纽带,经过流能环节完成房地产货币资金向生产资金、商品资金向货币资金的转化。

消费环节。房地产业的消费环节是房屋建筑、相应基础设施、地段投入使用的阶段,也是消费的过程。这个环节包括对房地产的维修、服务、管理等活动。由于房地产耐用性的特点,这个过程的时间较长,直到房屋的拆除,重建投入再开发,以完成整个房地产业的再生产过程。

(四)房地产业的管理构成

房地产业及其管理是一个有机的整体,其管理构成可以从土地管理和房屋管理两个方面进行分析。

土地管理。我国实行土地资源的统一管理与各类用地的专业管理相结合的体制。我国幅员辽阔,土地利用状况十分复杂,需要对土地实行三个层次的管理。一是国家计委国土局组织编制的国土规划,属于长期的宏观的生产力布局和国土整治的战略性规划;

二是国家土地管理局组织有关部门编制的土地利用总体规划,属于对各类土地的利用、保护、治理进行综合平衡,保证合理配置土地资源的规划,因而它是国土规划的组成部分;三是各类土地利用的区域性的专项土地利用规划,如城市规划部门负责组织编制的城市规划,农业部门负责组织编制的农业区划,以及水利、铁路、公路等规划,属于各类用地的专业规划。

上述三个层次的管理中,前两个层次属于资源管理的范畴,是宏观的、高层次的统一管理;后一个层次属于产业管理(即土地的利用、开发、经营)的范畴,是技术性很强的专业管理。两者既有联系又有区别,前者应该指导而不是代替后者。对已有的各类用地,应在国家土地管理局的统一指导下,由各专业部门实施专业管理;而各类用地之间的转换,特别是耕地向非农业建设用地的转换,应由土地统管部门审查,报有关各级政府批准。

我国土地管理实行土地资源的统一管理与各类用地的专业管理相结合的体制。这是经过建国以来长期摸索而总结出来的一种比较科学、行之有效的管理体制。我国在这种管理体制下,实行城市土地、地政、地用、地籍和地租管理。

城市土地管理由规划管理和地政管理两部分组成。规划管理是合理安排和调配城市各项建设用地,以保证城市规划的实现;地政管理主要是建立健全土地权属和使用秩序。地用管理主要是按照城市规划的要求,审批建设单位用地申请书,划拨土地,颁布用地许可证,进行征地拆迁中各项补偿、补助以及安置等的管理和临时用地的管理。地籍管理的主要内容包括审查土地使用权,颁发国有土地使用证,以及测绘、制图、建立地籍档案、办理产权、使用权的登记或变更等。地租管理是运用经济手段管理城市土地的主要形式,包括组织土地勘察,根据不同位置的土地、不同时期的经济效益分类评价,确定不同的级差地租并统一征收地租或土地使用费。

土地管理的一个重要方面是国家所有制土地和集体所有制土地一旦经政府批准转为城乡建设或工程建设用地,就应有主管建设的专业部门实施专业管理。土地管理部门对用地类别的转换进行审查、监督。

房屋管理。在国家宏观指导下,由城市建设主管部门负责进行房屋行政、房屋经营、租赁、产权、产业、产籍和技术等方面的管理。房屋行政管理是国家房管部门执行政府职能,对房屋依据政策、法令和规章制度进行管理。房屋经营管理是按经济规律对房屋建设、维修、租赁、使用、买卖、抵押等进行组织、指挥、决策和协调工作,使之以最小的消耗,取得最好的经济效果,这实际上是对房产市场的初级管理。房屋产权管理指对房产所有权的管理。包括对房产所有权合法变动情况的审查、确认,办理各项产权登记。房屋产业管理指房管部门对所管理的房屋及其附属设备的财产管理。加强房产管理必须建立健全产业资料和一套严密的产业管理程序、制度;随时准确地掌握所管房屋的类型、数量、质量、使用、租金和各项附属设备情况及其变化动态,防止失管、漏管,使国家财产免受损失。房屋产籍管理是对房地产的地理位置、产权归属和变化过程的图、表、卡、册及其他档案资料的管理。加强产籍管理,对了解和掌握城市房地产状况及其他变动情况,处理产权纠纷,制订政策,规划和建设城市,开展房地产科学研究工作都有十分重要的意义。房屋的技术管理是对房屋的设计、施工、养护、维修、使用等各个环节的技术活动进行科学管理的总称,贯穿于开发设计、施工、维修、折旧等全过程。

第二节 房地产业的地位和作用

一、房地产业的特点

随着国内外房地产经济的发展,房地产业已逐步形成一个不

同于建筑业的国民经济的独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》中,把经济行业分为十类,其中建筑业列为第五类,而把房地产业和经营服务业列为第八类。

我国国家计委、国家统计局联合发布的《国民经济的行业分类及代码》(从1985年1月1日起实行)把我国的国民经济分为十三个门类,建筑业分为第四类,房地产业分为第七类。1985年4月5日国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中,关于三次产业的划分是:

第一产业:农业(包括农、林、牧、渔)

第二产业:工业(包括采掘、制造、自来水、电力、蒸汽、热力、煤气和建筑业。)

第三产业:除以上以外的其他各业。第三产业又分为流通部门和服务部门两大部门,两大部门又分为四个层次。

第一层次:流通部门,包括交通运输、邮电通讯业、商业、饮食业、物资供销业、仓库业等等。

第二层次:生产和生活服务部门,包括金融、保险、地质普查、房地产、公用事业、居民服务业、旅游业、咨询信息服务业、各类技术服务业等等。

第三层次:提高科学文化水平和居民素质服务的部门,包括教育、文化、广播、科研、卫生、体育、社会福利等。

第四层次:社会公共需要服务的部门,包括国家机关、政党机关、社会团体、军队、警察等。

在以上我国三次产业的划分中,把建筑业列为第二产业,把房地产业列入第三产业的第二层次的服务部门,所以,无论从国外和国内,都把房地产业视为与建筑业不同的独立的产业。

房地产业已发展成为我国新兴独立的第三产业,跟其他产业相比较,具有如下特点:

(一) 房地产的地域性

南方和北方、沿海和内地、城市和乡村、大城市与小城市,因地域不同,房地产价格在市场上表现为同质同量而不同价。既使在同一城市内,房地产级差效益依然存在。所处地点的社会经济条件、商业活动,交通等外部环境条件不同,效益悬殊。

(二) 房地产投资大、周期长、效益高

一般来说,房地产投资少则几十万元,多则几千万元。其中,只有约 30% 是自有资金,其余多是通过贷款和预售房屋等方式筹集的。从投资到房屋建成所耗费的时间,少则数月,多则数年。此外,房地产业盈利大,是国民财富的重要来源。据联合国有关机构对 45 个国家和地区调查,住宅的投入产出比是 1:1.64,产出远高于投入。

(三) 房产、地产交易的不可分性

通常情况下,地随房走,房因地存,房与地二者浑然一体,考察初始市场行为,一般是进行单一的土地交易,一旦完成此过程,在土地上建造起房屋,土地便失去独立性。如果有政策的限制,也可以进行单一的房屋交易。从所有制形式看,由于我国城市土地全属公有,而房屋是多种所有制,所以,在市场内的流通中,土地的使用权可以进行单向或多向的交易,土地的所有权只能是由集体所有向全民所有的单向运动;而房屋则是多向运动。

(四) 房地产的发展要受城建综合因素的制约

现阶段,城市房地产走综合开发的路子。综合开发是城市建设方针的重要内容,它要求对土地开发实行“统一规划、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”,其实质是配套(首先是基础设施,其次是公用设施)建设,成片开发。因此,无论是旧城改造,还是新区开发都是在城市规划、道路设施等因素的制约下,实行综合开发。