

房地产 市场

蔡育天 主编
喻晓荣 朱咏敏 副主编
上海社会科学院出版社

房地产经营管理丛书

房地产经营管理丛书之二

房 地 产 市 场

主 编 蔡育天

副主编 喻晓荣

朱咏敏

上海社会科学院出版社

(沪)新登字 302号

责任编辑 陈一田

特约编辑 钱 峻

封面设计 邹越非

房地产市场

蔡育天 主编

、 喻晓荣 朱咏敏 副主编

上海社会科学院出版社出版

(上海淮海中路 522 弄 7 号)

上海发行所发行 丹阳新华印刷厂印刷

开本 850×1168 1/32 印张 9.625 字数 240000

1993年9月第1版 1993年9月第1次印刷

印数 精装 1—310 平装 1—10000

ISBN7-80515-897-5/F·281

定价: 平装本 9.60 元 精装本 23 元

序：中国房地产市场的发育与治理

中国经济体制改革的深化和对外开放度的加大，中国经济向市场取向的深化和与国际接轨的加速，从多方面刺激了中国房地产业与房地产市场的发育。因为，向市场经济转轨必然要求中国经济在放宽商品流通渠道的基础上放宽生产要素流通渠道；建立包括房地产、金融、人才等要素市场。20世纪90年代以来，在中国大地上，特别是在沿海开放城市中，兴起了一股前所未有的“房地产”热。中国当前的房地产开发和房地产市场的兴起不仅使原来处于“休眠”状态的房地产经济自身得以走入良性循环的道路，而且也有有力地带动了相关产业，如金融、建筑、建材，旅游的发展，从而为当代整个中国经济的现代化和走向世界发挥了“龙头”和“基础”的作用。

人们发觉，原来在中国广阔的大地上处于“停滞”状态的“不动产”竟如“天方夜谭”中的芝蔴开门一样，通过房地产开发居然为中国社会的发展提供了一座座“金山银库”。一时间，全国各地纷纷圈地挂牌，一刹那间，长城南北，大江东西几百个“开发区”纷纷招商，境内外客户纷至沓来，投资者，投机者竞次登台亮相，各类开发公司如“雨后春笋”破土而出。随之而来的后果之一就是“地价”、“房价”直线上升。后果之二就是投入与产出之间的矛盾。据有识之士估计：中国现有的“开发区”若是全部投入实质性“运转”，其所需资金就是集中全国资金，加上全部外资，十年以上也不敷所需之数。后果之三就是所建造的大量高级公寓，乡村别墅，渡假中心等豪华住房，其销售前景难以预测。中国居民的承受力、购买力

究竟有限,一场售楼广告大战正紧锣密鼓。由此种种,已引起人们的担心,一种见解认为,中国的“房地产热”似乎过度了,是否应降温;而另一种见解,则认为中国的房地产刚刚起步,好戏正在后面,无论是新区开发,还是旧城改造,都有大量文章可做;另有一些比较中肯的见解则认为关键不在于“热”而在于房地产行业的产业导向和产业结构的合理化,不动产资源配置如何从宏观调控和微观经营两方面优化,以提高其经济效益和社会效益,并寻求其供给和需求的动态平衡。总之,如何使中国的房地产经济从“沸腾”引向“持续”;使中国的房地产开发,经营活动从“非规范化”纳入“法制轨道”;使中国的房地产市场从“无序”走向“有序化”;这是一切关注中国房地产商情和中国经济健康运行的人们所关心的课题。

人们认为,中国房地产市场的培育和治理,中国房地产市场的规范化和有序化是今日中国房地产经济健康运行的“枢纽”。从总体上说,当前中国经济正奏出大起飞的序曲,中国经济在世界经济中的影响和地位日趋重要,中国社会稳定发展的这种良好态势为中国房地产市场的发育和兴旺创造了优裕的社会条件。世界各国、境内外的有识之士都看好这个时机,称之为既是中国经济腾飞的最好时机,也是投资中国房地产的黄金时机。在这个大环境下,对中国房地产市场的培育和治理,就具有重要而迫切的现实意义。一般认为,中国房地产市场建设应处理好以下几方面关系,抓住以下几个环节:

第一, 房地产市场的法规建设

今日中国房地产市场治理的中心环节是政策的进一步放宽和稳定,并要形成法制,即政策法规化。不动产市场是一个法律性很强的市场。中国房地产市场同国际接轨,首先是“法律接轨”,即房地产市场的操作规范应适应国际惯例。当前中国房地产市场的交易行为或者是“无绳可准”,或是“准绳不全”,处于一定程度的“法律游离”状态。这种情况造成房地产市场的运行既受不到法律的

监管，又得不到法律的保护。这种法制建设滞后于市场进展情况已从多方面制约了房地产市场的兴旺发达，也削弱了政府对市场的治理和调控。所以，房地产市场的法制建设是规范化的，透明的房地产市场建设的首要课题。

第二，城市规划的完善和合理

房地产资源和商品是在城市规划的制约和引导下进入市场的。这是不动产市场的特点和优点，这个特点同时要求城市规划的优化、合理和完善。特别当处于老城改造和新区建设双向结合的状态时，规划的导向性更为明显。但是，如同法制建设一样，当前中国城市规划工作也滞后于房地产开发和市场发展的速度。这种滞后，在一个国家城市化过程中是难以避免的。当前的任务，是尽快缩短这个差距，从而为房地产市场商品的开发和交易行为创造良好的客观环境。

第三，土地使用制度改革的深化

中国土地使用制度的改革和土地使用权进入市场为中国房地产开发和市场的苏醒注入了新的血液。“地产市场”的态势在一定程度上左右了整个房地产市场走势。房地产市场的发育则天然地要求加快土地使用制度改革的进程，特别是要加快土地使用上变“双轨制”为“单轨制”和存量土地使用权进入市场流通的进程。从而进一步拓宽“地产市场”也就是全部房地产市场的流通渠道，为市场这个大动脉的跳跃源源不断地输入新鲜血液。

第四，加快房屋商品化和住房制度改革的进程

土地使用制度和住房制度的改革可以比喻为中国房地产经济凌空飞跃的两个最有力的推进器。房屋商品化和住房制度改革的实质是把住房的消费和分配机制从无偿和实物形式引向商品交换和货币分配的渠道，从而在“自住其力”的基础上逐步提高居民的消费水平和增加住房的消费投入。房产市场是房地产市场的主体，房产市场——包括房屋买卖，租赁，交换等各类市场的发育和完

善，显然是对统一的房地产大市场体系的发育和成熟具有积极的促进作用。

第五，金融市场的支持

房地产行业 and 房地产市场同几个相关行业及其市场有密切的相互依赖、相互支持的关系，其中最主要的就是金融业和金融市场的支持。金融市场是房地产市场的蓄水池和调节器。这两个市场之间不仅是相互支持，相互依赖的关系；而且是“你中有我，我中有你，共存共荣，共进共退”的关系。近年来，中国的金融市场尤其是资金信用市场对中国房地产开发和市场交易发挥着独特的支撑和促进作用。不足之处是刚刚起步的金融市场对房地产开发、流通和消费行为的支撑似有“心有余而力不足”之感。所以，从国家行政调控角度，如何同步治理好这两个市场，理顺两者关系，对这两个行业，两个市场都是生死悠关的大事。

第六，建筑市场的支持

建筑市场，包括建筑设计市场、勘察市场、施工市场、材料市场等，是一个同房地产市场既有联系，又有区别的市场。建筑市场是房地产市场的基础和后盾。建筑市场的高效和优化，能为房地产市场提供优质的产品、降低建房成本，加速房地产商品的生产，从而也能加快房地产市场资金周转的频率。建筑市场的现代化，包括设计现代化、施工现代化、材料现代化和设备现代化，是房地产资源利用和产品现代化的基础。中国建筑市场正从传统的单一的计划机制向市场机制转换，它同房地产市场间的关系也同样是相互依赖、相互制约和相互促进的关系。

第七，市政基础工程和设施的支持

房地产开发，房地产资源和产品的价值、价格受多种因素影响，其中重要因素之一就是物业所在地的市政基础设施和公建配套条件。基础设施好，配套完善，商品价值高，且好销。但是，中国大多数城市的基础设施滞后于城市建设的进程，同样也滞后于

房地产开发的进程。这种历史形成的投入少、需求高的不适应局面的改观有待于各方的努力,并且有一个时间差。

中国的市政建设也正从计划模式向市场体制转换,正在形成一个市政和公用市场,从这个意义上说,市政市场同房地产市场也是息息相关的。中国城市的现代化,正是建筑在市政建设和房地产现代化的基础上,发育良好的市政市场和房地产市场无疑会对中国城市建设发挥积极的主动作用。

第八, 房地产企业和市场的经营能力

企业是市场的细胞,也是市场的主体,企业的市场意识强化,企业的经营水平的市场化和国际化是市场发育的内在条件。没有现代化的企业,就没有现代化的市场。另一方面,市场,特别是各种类型,各个层次的房地产交易中心,则要努力创造良好的工作条件,包括各种软件、硬件设施、各种交易规则的制订和操作流程的优化。以便为房地产供销、流通活动提供合适的交易环境。

第九, 房地产市场信息网络

市场与信息在一定方位上是同义语,市场首先是沟通信息,交流商情,然后在此基础上促成交易,活跃经济。现代市场经济就是建筑在信息基础上的。但是,中国目前正在发育中的房地产市场恰恰是一个封闭性的、不透明的市场。其根本原因是这个市场正处于从买方市场向卖方市场转换过程中,在“供不应求”的情况下,在一个“半垄断性”的、缺乏竞争的市场环境中,“供方”当然不会重视信息网络的建设,而“需方”则无从得到信息。但是,市场的发育早已迫切地要求迅速建立起完整的房地产商情信息系统,包括信息的汇集、整理、加工、发布。并要求运用现代科技所提供的通讯和储存手段来实现市场信息网络的时代化和国际化。

第十, 房地产市场经营管理人才

在影响房地产市场发育和治理的各种因素中,最重要的是法制建设和人才开发。当前房地产经济迅猛发展的势头,正在强烈地

呼唤一大批既具有一定经济理论知识，又具有现代经营管理能力的人才。这里包括为各个企业服务的经营人才，和各级政府机构的行政治理人才。从层次上分，既需要高层次的决策型的领导人才，也需要各个岗位上的操作人员。从结构上分，既需要复合型的、外向型的人才，也需要各种专业人才，而且，人才的开发和培训还必需同国际接轨。

以上十个方面构成为中国房地产市场发育和治理的基本因素和基本环节。法制建设和规划优化是市场运行的规范和治理的准绳，以便把市场交易行为纳入健康的轨道。土地和房屋两方面改革，是房地产经济市场取向的根本改革，也是房地产市场建设的基础；金融、建筑、市政三个市场则是三个支撑点。在上述诸因素的制约和支持下，则取决于市场和企业的经营水平，竞争意识和信息网络。人才开发则贯串在市场建设的每一环节，是市场建设的灵魂和保证。

总体上说，中国的房地产经济还是处于启动阶段，中国的房地产市场建设也处于初始时期，人们看好中国的房地产，认为发展潜力很大，一般是鉴于以下三方面的理由：

首先，中国经济看好。20世纪是东方的世纪。中国在东方和亚洲都处于举足轻重的地位。中国的城市化和现代化必将引发房地产热。无论是新城的开发和老城的更新都离不开房地产。

其次，中国的经济发展当然要不断提高人民的生活质量和消费水准。中国的“住房难”在大多数城市尚未完全松解。在未来的几十年内要新建和改造大量住房。居民生活水平的提高，则要求居住条件逐步从“生存”型向小康型和享受型提升，这又为中国的房地产开发和市场繁荣带来美好的前景。

最后，中国经济体制改革的深化，中国产业的现代化，产业结构的调整和优化，包括不动产资源配置和利用的优化，都同房地产有密切关联，其直接表现就是大量的地产和房屋将通过市场

这个渠道向高效、优化方向流动,从而进一步体现出房地产经济在国民经济中的支柱作用和导向作用。

本书作为“房地产经营管理丛书”之一,就是在这样的大背景下来探讨房地产市场建设的。从大的方面说,市场建设包括市场的培育和治理两个方面,这里既有企业行为,也有政府行为,而在市场的操作和运转中则又关系到各个方面。本书对上述市场发育和治理中主要环节和因素本着探索和研讨的愿望,作了全面的论述。中国正在发育中的房地产市场尚未成熟,其内在联系和规律尚未充分展开。本书作为一个开端,对市场建设中有关问题只是提供一个框架,以便与行业内外有识之士共同进一步塑造。本书可作为房地产从业人员岗位培训和大专院校相关专业的教材,同时也可供对中国房地产市场建设有兴趣的人士研究之用。

编 者

1993.7.

目 录

序：中国房地产市场的发育与治理	(1)
第一章 中国房地产市场的特征与作用	(1)
第一节 市场的一般概念.....	(1)
第二节 中国房地产市场的性质与特征.....	(8)
第三节 房地产市场的作用与意义.....	(16)
第二章 中国房地产市场沿革与现状	(25)
第一节 中国房地产市场沿革.....	(25)
第二节 中国房地产市场发展.....	(29)
第三节 中国房地产市场现状.....	(32)
第四节 当前房地产市场存在的主要问题.....	(36)
第五节 房地产市场前景瞻望.....	(39)
第三章 房地产市场供求分析	(43)
第一节 地产市场供求分析.....	(43)
第二节 城市住宅供求分析.....	(48)
第三节 非居住用房供求分析.....	(54)
第四章 房地产流通方式	(61)
第一节 城市土地使用权有偿出让.....	(61)
第二节 房地产抵押与按揭.....	(64)
第三节 房地产拍卖.....	(70)
第四节 房屋出售.....	(73)
第五节 房屋出租.....	(82)

第六节 住房交换·····	(88)
第五章 房地产市场调查和预测 ·····	(95)
第一节 房地产市场调查·····	(95)
第二节 房地产市场预测·····	(106)
第六章 房地产市场细分与目标市场选择 ·····	(121)
第一节 房地产市场细分的概念和作用·····	(121)
第二节 房地产市场的细分变数·····	(127)
第三节 房地产市场细分的原则与程序·····	(136)
第四节 房地产目标市场的选择·····	(141)
第七章 房地产市场策划 ·····	(151)
第一节 房地产市场营销战略·····	(151)
第二节 房地产价格构成·····	(157)
第三节 房地产商品价格策略·····	(171)
第八章 房地产经纪 ·····	(182)
第一节 经纪与市场经济·····	(182)
第二节 房地产经纪的发展及业务范围·····	(185)
第三节 房地产经纪的资质审查与管理·····	(190)
第四节 房地产经纪人的业务素质及职业道德·····	(196)
第九章 房地产市场环境建设 ·····	(199)
第一节 房地产市场信息网络·····	(199)
第二节 房地产金融市场·····	(206)
第三节 房地产市场税收管理·····	(213)
第四节 房地产市场交易管理·····	(222)
第五节 房地产市场法制建设·····	(229)
第十章 涉外房地产市场 ·····	(236)
第一节 中国涉外房地产市场的沿革·····	(236)
第二节 中国涉外房地产市场的特点及管理原则·····	(240)
第三节 中国涉外房地产市场的培育·····	(247)

附录一 房地产市场的有关法规	(253)
一、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.....	(253)
二、上海市土地使用权有偿转让办法.....	(261)
三、上海市土地使用权有偿转让房产经营管理实施细则.....	(271)
四、上海市土地使用权有偿出让程序.....	(277)
五、上海市土地使用费标准、土地等级划分及说明.....	(278)
六、城市国有土地使用权出让转让规划管理办法.....	(284)
附录二 契 税	(287)
一、深圳特区各类房地产应纳税费.....	(287)
二、上海房产开发、经营、管理及外商投资房地产市场的有关税费一览表.....	(290)
后记	(294)

第一章 中国房地产市场的特征与作用

第一节 市场的一般概念

一、市场的定义

市场起始于生产者与消费者分离,是社会分工的必然产物,随着商品交换关系的发展,市场在经济生活中的地位日趋重要,在当今社会中,商品经济日益发达,“市场”已成为一个极有诱惑力,极富吸引力,也具极为风险的一个场合。“市场情况如何?”不仅企业家,消费者十分关注,而且从经济理论界到社会各方面也都十分关注。特别是改革、开放以来,对中国社会主义市场形势的剖析和研究已成为考察中国经济形势和趋向的一个重要方面。房地产市场是中国统一的社会主义市场体系的重要组成部分,所以,本书在分析和论述中国房地产市场的性质、作用、培育和管理等内容时,首先要介绍一下市场的一般概念和完善中国社会主义市场体系的一些基本问题。

“市场”的基本概念,由于着重点不同,有各种不同的说法,综合各方的观点,大致有以下几个方面:

(一) 市场是实现商品使用价值和价值的特定场合。

市场的初始概念是指从事商品买卖的场所,或商品交换关系的总和,是不同的生产资料所有者之间的经济关系的体现。换言之,市场这个命题总是与商品和交易这两个概念联结在一起的。从商品交换角度来理解,凡是发生商品交换关系行为的一切场所都是市场,它广泛地存在于社会经济生活各个方面。按这个观点,市

场的含义可概括为具有需要、支付能力和希望进行某种交易的人或团体的组合。

(二) 从企业经营角度着眼,“市场”是企业活动的大舞台,是企业实现其经营战略和生产目标的场合。

企业是市场的“细胞”,“细胞”离开了本体就无法生存。现代企业的全部活动都以市场为转移。“美国市场营运协会”为市场所下的定义是“为了使商品和劳务从生产者到消费者或使用所进行的一切企业活动”。所以,西方市场学的研究中心是企业的经营策略、销售手段及如何最大限度地占领市场、创造市场。

从历史发展看,企业与市场关系已跨越了三个阶段:第一阶段,以生产为中心,厂方生产什么,就努力到市场上去销售什么。第二阶段,以销售为中心,市场需要什么,企业就生产什么。第三阶段,以消费者为中心,即把满足消费者的需要放在首位,这已成为现代市场营销和企业经营的基本观念。

(三) 从社会 and 消费者角度着眼,市场是社会各部门、各方面和各个层次消费者实现其需要的场合。

在现代社会高度分工条件下,人们的一切需求,从物质产品到精神生活,从有形商品到劳务服务都离不开市场。当前,中国正处在商品经济日趋发达的时期,无论是城市还是乡村,人民群众生活的各个方面,从消费结构,消费质量到消费水平的提升都离不开市场。市场的供应如何,市场的服务能力,市场的调节作用等等都同国计民生息息相关。市场是生产者与消费者双方的矛盾统一体。消费者总期望能以最少的代价获得最佳的商品或服务,而生产者则希望能以最好的价格实现自己的劳动价值。这个似乎对立的愿望最终都会在市场上取得统一,这个统一如果遭到破坏,不仅损害供求双方的直接利益,而且会影响社会的安定与繁荣。所以,国家十分重视市场的培育和建设,并把改善市场供求,提高市场服务和经营能力作为提高人民生活水平的重要保证。

(四) 市场也是国家和各级政府管理和调控经济活动的基本场合。

市场同生产者、流通者、消费者、使用者等社会各方面密切相联。从国民经济大循环角度看,市场不单是生产厂商推销自己产品的场合,也不单是消费者购买商品的地点。市场是社会再生产过程中各种经济关系和社会生活运行情况的指示器。现代社会已使市场从经济领域扩展到社会生活各个方面:如人才市场,技术市场,文化市场……等等。市场已成为现代城市和文明程度的一个重要标志,也是一个国家走向世界的重要通道。历史上的丝绸之路,就曾为中国同各国友好往来起过重要作用,至今仍为人们所怀念。随着生产社会化和国际化的进展,市场在人类生活中的地位和影响日益重要,市场的范畴与领域也日趋扩展。因此,对市场的管理已成为世界各国政府活动中的一个重要方面。在中国社会主义制度下,国家更要通过对市场的有效调控,以保证国民经济和整个社会的繁荣和发展。

二、中国的社会主义市场体系

建国以来,在实现社会主义改造后,曾一度忽视商品生产和市场机制在推动社会经济发展中的重要作用。国家对国民经济的管理采用产品经济模式和单一的计划调控体制。这种高度集权的管理体制其优点是有益于人、财、物的统筹运调,有益于确保基本生活需求的供应和重点项目的建设。但是,不利于调动企业的积极性和主动性,提高经营效益和劳动生产率,不利于推动技术革新和科教的发展。归根到底,不利于持续地促进社会主义经济发展,实现社会主义经济建设的最终目标,即不断提高人民群众的物质文化生活。这也是中国必须进行改革开放的客观社会基础。经过十余年的探索和实践,中国经济已从计划调节与市场调节相结合的调控机制到逐步走向社会主义市场经济体制。当前,市场体系和市场功能已在国民经济运行中开始发挥积极的影响和作用。

但是，从总体上考察，还没有形成完整的市场体系和良好的市场秩序，市场体系的构造还不完整，市场的发育还未能把国内各地区在经济上融为一体，国内市场与国际市场的联系还不够紧密。从市场建设的基本要求看，不合理的价格体系仍使市场功能受到扭曲；流通体制改革和服务信息设施滞后，市场运行规则不健全，管理体系不完善使人流、财流、物流的渠道不够畅通，以上种种不足之处，难免从各个层次限制了市场机制和市场功能的发挥，并在一定范围内给投机倒把行为有孔可钻。所以，当前经济体制改革的任务之一，就是要积极培育和发展全国统一的市场体系，特别是要素市场的培育和适应市场经济要求的法人实体和竞争主体的培育，包括建设好正在发育中的房地产市场体系。

（一）社会主义市场建设的基本前提就是市场的覆盖面要广。

完整的社会主义市场体系就是由各类市场配套构成的统一市场及其运行机制。社会主义市场体系不能只是单一的商品市场，而应当是包括消费品市场、生产资料市场、资金市场、技术市场、信息市场、劳务市场和房地产市场在内的多元化的市场体系。商品生产和社会分工要求市场不只存在于消费品和部分生产资料交换中，而是存在于所有生产要素的交换中。商品生产和流通是各种生产要素共同作用的结果。若是生产要素市场不活跃，如原材料、资金、厂房、场地、劳动力等不能进入流通，就会窒息商品经济的良性循环运行和生产结构、经济结构的优化。市场机制本身就是一个通过供求关系、价格变动、货币流通以及生产要素的合理配置等环节的综合作用，共同形成有机调节的过程。社会经济运行中供求平衡的实现，则要通过生产要素的流动和新的组合来完成。若是在经济运行中，只有一般商品的供求和变动，而没有各生产要素的横向流动，就会发生市场机制作用的中断。中国当前企业活力不足、效益不高的原因之一就是包括人才、厂房等生产要素的流通渠道滞塞，导致生产资源不能获得优化配置。因此，统一的、完整的、