



科文图书

中国房地产业发展 的理论与政策研究

ZHONGGUO FANGDICHANYE FAZHAN DE LILUN YU ZHENGCE YANJIU

孟晓苏 / 著



经济管理出版社
科文(香港)出版有限公司

中国房地产业发展的 理论与政策研究

孟晓苏 著

经济 管 理 出 版 社
科文(香港)出版有限公司

责任编辑:亚 夫

版式设计:蒋 方

责任校对:孟赤平

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业发展的理论与政策研究/孟晓苏著. - 北京:经济管理出版社,2002

ISBN 7-80162-276-6

I. 中… II. 孟… III. 房地产-住宅经济-经济发展-研究-中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 067953 号

中国房地产业发展的理论与政策研究

孟晓苏 著

出版:经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编:100035)

· 科文(香港)出版有限公司

(北京市安定门外大街 208 号三利大厦四层 邮编:100011)

发行:经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷:世界知识印刷厂

850×1168 毫米 1/32 11.5 印张 250 千字

2002 年 3 月第 1 版 2002 年 3 月北京第 1 次印刷

印数:1—2000 册

ISBN 7-80162-276-6/F·264

定价:38.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书,如有印装错误,由本社发行部负责调换。

通讯地址:北京阜外月坛北小街 2 号 邮编:100836

联系电话:(010) 68022974

序

改革开放以来,特别是“九五”计划以来,我国经济建设和社会发展取得了显著成绩,我国生产力水平迈向了新的阶段,市场供求关系和经济发展的国际国内环境发生了重大变化,我国已经实现了现代化建设的前两个战略目标,人民生活的总体水平达到了“小康”。

新世纪开始,我国将面临更加复杂的国内外形势,加入WTO和以信息为主的新经济将对我国的进一步发展带来新的机遇和挑战。在“十五”计划甚至更长一段时期,如何保持国民经济较快的发展速度,实现经济结构的战略性调整,并加快全球化的步伐,是摆在我们面前重要而紧迫的任务。房地产业是实现这一战略目标的重要产业。

我国的住宅建设与房地产业,经过20年特别是“九五”时期的迅速发展,已成为国民经济的新增长点、启动内需的消费热点,成为我国经济快速发展的一匹“黑马”,对拉动国民经济增长、保持国民经济持续、健康、快速发展起到重要作用。我国的房地产业从它的起源来看,是一个历史悠久的产业,早在南宋时期,就有了房地产的经营活动,从它的发展过程来看,又是一个经历曲折的产业。新中国成立的前30年,在计划经济体制条件下,房地产业得不到承认,一度停滞甚至消失,在以后的发展中,也经历几次大起大落、荣衰更替。

真正意义上的房地产业,是改革开放和市场经济的产物。

1980年4月2日邓小平同志关于住宅问题的重要讲话,拉开了我国住宅市场化、商品化的序幕。20年来,经历了三次政策性的突破,形成了三个大的发展期。当前,房地产业从建设规模、增长速度、带动相关产业发展、占国民经济的份额和对经济增长率等方面来看,正逐步成长为国民经济支柱产业。此外,对加快城市建设、改善人民环境、增加就业和社会稳定等方面都产生了巨大的作用。

今后,我国房地产市场将发生根本性的变化,首先,市场消费主体由单位购买向个人购买转变,进入了“散户时期”;其次,住房的供给方式发生变化,住房建设和房地产开发将从速度规模型向质量效益型转变;再次,产业模式将从传统模式向生态化、智能化、网络化等新型产业转化。因此,房地产业要在新的高度、更深层次不断探索创新发展的思路。

由于我国房地产业起步晚,发展快,是新兴产业,产业本身比较脆弱,在实践中存在很多问题,尤其在理论的研究与创新、法律法规的制定与完善、宏观调控政策等方面需要进行综合研究,提出一整套思路。本书的出版正是作者对上述问题深入思考、系统研究的基础上撰写出来的。

作者孟晓苏是我的一名学生,他在国家宏观管理部门工作多年,直接参与国家改革实践,对宏观经济理论把握有较好功底;进入房地产行业近十年来,不仅在主持房地产开发方面积累了较为丰富的实践经验,在房地产理论研究方面,由于他的勤奋好学和善于钻研,也有所突破;在房地产政策上,他进行多方探讨,先后多次向有关领导部门提出意见和建议,多数已被采纳,对推动住宅建设与房地产业的发展起到一定的积极作用。

作者能在繁忙的企业经营管理中挤出时间学习、研究和写作,是非常不容易的,也是很可贵的。早年他的博士论文《现代化进程中房地产理论与实践的比较研究》曾获得北京大学优秀博士论文

奖。近几年又陆续出版多部著作,对世界产生一定的影响。《中国房地产业发展的理论与政策研究》是他的又一部新著,在这部著作中,他以马克思理论为指导,广泛占有大量资料,采用理论与实践相结合,研究比较、分析对比的方法,深入探讨国际有关经验、宏观经济走势和房地产市场发展变化,不仅涉及基础理论和基本概念,而且较为系统地总结了我国房地产发展的支柱产业地位和品牌战略等一些重大现实问题,提出了较为深刻的见解,使著作具有理论性、现实性、超前性和可操作性,反映了时代精神,适应社会需要,对提高房地产业理论研究,推动产业的改革与发展将会产生积极作用。

厉以宁

2001年9月于北京大学

内 容 摘 要

房地产业在许多国家已是成熟的产业,在我国则是个新兴产业。十几年来,特别是 20 世纪 90 年代初期以来房地产业在我国迅速发展对国民经济增长造成深刻的影响,引发了人们去探索这个产业的理论基础和发展规律的浓厚兴趣。本文运用多学科、综合研究与实证分析相结合的方法,将房地产业置于现代化进程的动态环境中,在比较分析有关国家或地区房地产业理论与实践的基础上,结合我国的实际,初步构筑了较为完整的房地产业理论体系。借鉴国外的发展经验,结合我国改革开放以来 20 多年的发展实践,分析了房地产业成为国民经济支柱产业的政策和思路。

第一章着力于构筑房地产业理论体系的基本框架,系统研究了国内外较为成熟的房地产业理论及其发展,重点分析了地租理论、地价理论、供求理论、区位理论和城市化理论等五大理论。地租理论是房地产业理论的基础,本章在论述该理论形成与发展过程的同时,比较研究了古典地租理论、马克思地租理论、现代西方地租理论和当代西方地租理论,分析了若干学者的观点及对地租理论的贡献,阐述了地租量、级差地租、区位地租、边际地租、经济地租等基本理论概念与涵义。在此基础上,进而对地价理论进行研究,探讨了城市土地价格的动力学机制,分析了地租与地价的关系,并用数学模型分析农业用地向城市用地转换的时间及地租与地价的动力构成;本章阐释了支配着房地产市场运行与价格变动的供求理论,并从单一的市场均衡、蛛网滞后调节模型和房地产闲

置与过度需求模式三个方面探讨了房地产市场的供求机制,重点分析了房地产市场与一般商品市场的供求差异,为在本文中研究房地产业特殊性提供了理论基础;本章评价与研究了指导着房地产业空间布局规律的区位理论,对商业用地、工业用地、居住用地等不同类型用地的区位指向原则和选择性做了重点阐述;本章还分析了推动着房地产业持续发展的城市化理论。我国房地产理论尚未系统形成,但近年来在实践的推动与呼唤下,房地产业理论研究已取得一定成果,本章客观分析了我国房地产理论研究的三个阶段,即萌芽阶段、探索阶段和形成阶段,比较分析了国内有关房地产概念的不同观点,提出了房地产的确切概念,并对房地产商品的特殊属性及房地产业的基本特征等基本理论观点做了综合分析与评价。本章是全文展开分析与比较研究的理论基础。

第二章是在前章理论研究的基础上,重点研究房地产业在国民经济中的“定位”问题,从我国实现国民经济现代化的目标出发,比较借鉴西方经济学中关于经济成长阶段的理论,尤其是主导产业演进和确立标准的理论,提出了房地产业应当成为我国国民经济的主导产业进而演变为支柱产业的观点。本章从研究现代化的涵义入手,推导出现代化应有两个最根本的特征,即工业化程度高和人均收入水平高,缺少任何一方面都不能实现现代化。文中引证了邓小平同志关于中国现代化内容的精辟论述和实现“小康水平”的形象说法,引证了我国政府领导人在《关于国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要的报告》中有关现代化目标的阐述,指出在当前温饱问题基本解决的情况下,解决居民住房问题和发展与住房有关的基础产业已占有特殊重要的地位,而房地产业正是从事住宅投资开发及其配套设施投资开发的最大产业。本章重点研究了西方经济学中关于经济成长阶段的理论,尤其是其中关于主导产业演进和确立标准的理论,分析了主导产业

确立标准在中国现阶段的适用性问题,结合我国经济成长阶段和产业结构演进的特点,提出了我国现阶段主导产业确定的标准。本章进而从房地产业对国民经济其他部门的带动作用(包括前瞻效应、回顾效应和旁侧效应)上探讨了其作为目前我国经济成长阶段的主导产业的可能性和现实性,认为明确房地产业的主导产业地位,是合理制定产业政策,引导房地产业健康、持续发展的前提,规范发展的房地产业是国民经济发展不可缺少的、具有强大带动作用的产业。

第三章比较研究了有关国家和地区房地产业发展实践中较为成功的经验,结合我国的实际情况判断取舍,以对刚刚起步的我国房地产业发展有所启发。在土地所有制度上,本章分析了美国、英国、日本、新加坡等比较典型国家的土地所有制度,结合我国土地制度改革的实践,指出当前我国应进一步明晰土地产权,加速划拨土地使用权市场化进程,加强国家对土地市场的垄断经营。在住房制度上,本章从住房政策、房地产金融体系和住房消费三方面,比较分析了国际上住房制度的基本情况,提出应正确处理住房市场中政府干预与市场机制的关系,逐步由政府直接补贴住房建设转向补贴住房消费,尽快建立完善的房地产金融体系,逐渐提高我国居民住房消费支出的比例,实现住房生产、消费的良性循环。以上所比较分析的土地制度和住房制度是房地产业发展的基础。本章还比较分析了有关国家与地区影响房地产市场行为的交易制度,简述了房地产交易登记制度、交易申报劝告制度、交易许可证制度、地价公示制度、土地收用制度和土地先买制度等。本章重点剖析了房地产业运行的周期性发展规律,并以美国、日本、台湾、香港等国家或地区房地产周期性发展为例进行实证分析,结合我国房地产业十多年的发展历史,探索性地提出了我国房地产业周期性发展的特点。最后,对影响房地产物业结构和土地资源合理配

置的城市用地结构进行了国际比较,提出应与调整城市产业结构相结合,合理调整城市用地结构,从而提高城市土地资源集约化利用程度与使用效益。以上有关房地产实践国际比较的研究成果为在第五章中提出我国房地产业发展的基本思路提供了参照依据。

第四章根据我国国情与房地产业发展的特点,着重分析了对我国房地产业发展起着推动与制约作用的市场主体行为,包括政府行为、开发经营企业行为和消费主体行为等。本章首次从政府在我国房地产业发展中具有宏观经济管理者、微观经济所有者和城市土地市场垄断经营者的“三重身份”入手,概括地分析了政府对房地产业调控的内容、形式及反周期原则,阐述了政府对房地产业调控的主要手段,探讨了政府在房地产业中除上述宏观行为之外还具有经营行为与微观行为,重点分析了政府行为的非理性化倾向,如在土地出让行为中的非理性化、在征收税费行为中的非理性化和在宏观政策中的非理性化等,并提出了导致其非理性化的病因及其防治措施。此外,还分析了房地产企业行为,重点是发育较早和较为成熟的房地产开发企业的行为,并对企业行为的非理性化及其原因进行了剖析,简述了正在发育中的房地产中介服务企业和物业管理企业发展前景和当前存在的问题;扼要分析了我国房地产消费主体的行为特点。

第五章分析了我国住房商品化的历史进程和基本情况,重点研究了建国前我国房地产业的萌芽及改革开放后房地产业的迅速发展,指出了住房商品化和房地产业发展的问题和制约因素。

第六章研究了房地产市场发展的区域特征和区域差异,分析了经济发展水平、经济周期、产业发展规划、人口状况、社会发展趋势和城市化进程等诸多因素对房地产业的发展产生的不同影响及协调关系。

第七章在前面的理论研究和实践比较的基础上,借鉴国际上

房地产业发展的理论与经验,结合我国的国情与房地产业发展的特点,展望我国房地产业发展的前景,针对性地提出了产业发展的基本思路。我国房地产业面临着国民经济持续增长,城市化进程加速,旧城改造步伐加快,住宅建设任务巨大,小城镇房地产业极具潜力等有利机遇,提出我国房地产业发展前景广阔以及我国房地产业发展的若干基本思路:要树立产业可持续发展观,抛弃只顾眼前利益的短视行为,建立资源节约型的房地产发展模式,正确处理好房地产开发与耕地保护的关系,产业自身发展与国民经济各行业协调发展的关系;要明确房地产业的主导和支柱产业地位,尽早制定符合我国国民经济发展需要的房地产产业政策,在规范其行为的同时扶持其发展,而不是一味地限制其发展;要健全法规体系,加大执法力度,使房地产业的发展加快走向法制化轨道;要加速培育完善的房地产市场体系,规范市场主体行为;要推进住房制度改革,建立住房消费与收入水平相协调机制,建立租售之间协调的比例关系,改善政府对住房市场干预的方式,加快存量住房的市场化进程;要尽快建立房地产金融体系,特别要建立面向个人购房的抵押贷款制度,以有效地启动市场需求,促进房屋商品化的发展,针对房地产业发展在地域上呈现出的非均衡特点,要逐步实行房地产业区域化政策及“梯度推移”与“中心城市辐射”相结合的产业发展战略。

第八章从理论、实践、国际经验三个方面分析住宅与房地产业作为支柱产业的依据。研究了邓小平关于住宅问题讲话的理论实质,指出邓小平当时用建筑业这个词不是单指营造业,而是指住宅建筑业,其中更侧重于房地产业,“十五计划”应恢复邓小平将建筑业作为支柱产业的本来意义,将其正确定位为住宅与房地产业,作为支柱产业。对照支柱产业的标准,从住宅与房地产业占 GNP 的比重,拉动居民消费中的显著作用,投资和建设规模及对其他相关产

业的诱发作用等四个方面进行比较,论证了房地产业已成为推动我国经济增长的主要动力,初步发挥了支柱产业的作用。借鉴西方各国都把解决住房问题放在十分重要的战略地位的经验,指出中国作为 12 亿人口的世界大国,从经济发展、社会稳定、推进改革大局出发,更应将房地产业列为国民经济支柱产业。

第九章分析了完善住房改革的一系列措施。本章是 1996~1997 年完成的《迅速启动住房建设与消费的政策建议》课题的一部分。尽管许多观点已成为现时的政策,但对于当前住房改革和房地产业发展仍具有参考意义。

第十章客观评价了房地产业发展的成功和不足,分析了比较敏感的几个问题,例如商品房质量问题,房价问题,扶持大型开发企业和流通企业问题,等等。

第十一章分析了伴随知识经济和贸易全球化的发展,世界已进入品牌时代。品牌,尤其是世界名牌,作为一种重要资源、因素和力量,对推动科技进步和经济发展,越来越发挥巨大的作用。品牌和品牌竞争,作为一种全球化趋势,具有明显的时代特征。经过 20 年的改革开放,我国经济已告别了短缺经济,品牌竞争已取代产品竞争成为经济竞争中的主要表现形态。本章着重探讨了品牌在房地产业中的地位和作用,并指出:随着房改的全面深化,住宅商品化进程的加快,以及购买住宅主体的变化和消费需求结构的优化,房地产市场竞争将日益激烈;加入 WTO 后,会有更多名牌房地产公司进入我国,房地产品牌竞争将会更大规模地展开。我国房地产业必须进一步唤醒品牌意识,加大实施品牌战略的力度,通过创出优秀房地产品牌,实施产业的优化整合。

Abstracts

As a matured industry in many countries, the real estate industry in China is still a newly-emerged industry. Over a decade, particularly in the early 90s, real estate as an industry in this country has grown up rapidly and has brought tremendous influence to the development of China's national economy thus absorbing many people with strong interest to study the fundamental theory of this industry and the objective law of its development. This thesis, combining the methods of applying multidisciplinary and comprehensive research together with the approved analyses, tries to examine China's real estate industry in a movable environment during the process of modernization. After studying and comparing with the theories and practice of real estate business in other countries and regions and in line with the practical development in the past 20 years since acting upon China's open and reform policies, it has drawn out a complete theoretical system for China's real estate industry and put forward with detailed analyses the viewpoints on the reasons why China's real estate industry has become one of the principal industries in its national economy.

In Chapter I, It systematically comments on the theory and growth of the real estate industries inside or outside China with emphases on the five fundamental theories such as the theory of land leasing, the theory of land price-fixing, the theory of land demand-

and-supply, the theory of land location and the theory of urbanization with the theory of land leasing as the basic one in this industry. In this Chapter, the author while touching upon the process of formation and growth of the land leasing theory tackles through comparison also on the ancient theory of land leasing, the Marxist theory of land leasing, the modern theory of land leasing in the West and its up-to-date development in the West world. Simultaneously the author analyzes the points of view on the theory of land leasing made by some other experts and their contributions and expands upon the concepts and implication of these fundamental theories namely the quantity of land leasing, different lands for leasing, locations of land for leasing, land leasing at district joints and the economic land leasing. Based on these theories, the author studied the theory of land price-fixing with much efforts. He discusses the dynamic mechanism of the land price-giving in the urban areas, analyzes the relationship between the land leasing and the land price-giving and explains by way of mathematical logic, the time and the dynamic formation to transfer the agricultural lands into urban lands; The theories on property marketing and price-changing for land demand-and-supply are also tackled upon in this Chapter. The mechanism of demand-and-supply in the real estate market from simple market balance, the mode of web-type lag adjustment to the unused properties and the mode of demand with extravagance. The stress is laid on the analyzed differences of demand and supply between the goods for general purposes and the estate properties thus setting up the theoretical foundation for the property industry as the specific goods in research. The theory of location as the dimensional regulation in the real estate industry is guided by author's

research and assessment in this Chapter. Hence details emphasized on the guiding principles of location and selection for different uses of lands either for commercial, industrial or for inhabitable purposes are reiterated in it. Besides in Chapter I the theory of urbanization for property industry is analyzed and reinforced. Although China's theory on real estate industry is still not formed. Yet practice in recent years has encouraged and appealed the property industry through analysis with definite results obtained in the theoretical research. This Chapter tells three stages in the theoretical research of property industry such as the initial stage or say the budding stage, the 2nd stage or say the investigating stage and the 3rd stage or say the stage of formation. After comparing with various concepts and different viewpoints in China's real estate industry, the author puts forward his proper concepts dealing with property industry in this country while making comprehensive analyses and correct assessment to the basic theories of properties as specific products and the fundamental characteristics of the real estate industry. So we say the Chapter I is the research foundation of the theses through analysis and comparison.

Following the previous theoretical research Chapter, Chapter II starts with the question of "position" of the real estate industry in the national economy. According to the target that is set for realization of China's economical modernization and comparison of the theories covering the economic growth learned from the west economy, particularly the theory conducting the progress of the key industries and establishing the standards, the author puts forward his points of view that the real estate industry in China should be regarded as the main industry and further become one of the pillar industries in the nation-

al economy. Chapter II which begins with author's study on the implication of modernization explains two basic features of the modernization namely high industrialization and average income up to the high level. Without these two said basic features, it is almost impossible to realize modernization. By citing Mr. Deng Xiaoping's important sayings on China's modernization and his vivid description of the "Better-off Level" as proof and quoting the remarks of the leaders in the Chinese Government on the goals of modernization written in the document "Report on National Economy, Social Development, the 9th Five-year Plan and the Programme for the Far-reaching Target in 2010" as evidence, the author points out that at present since the problem of adequate food and clothing for the people has already been settled, the problem of housing and the other relative estate for the people has come up to the agenda with particular importance. The real estate industry is the largest industry involved mainly in investment for housing and other accessory construction. In Chapter II stress is focused on the theory of economic growth in the west economy with the progress of the leading industries and the process of setting standards as the core of study. He comments on the adaptability of setting standards for the leading industries clarifies the concepts between the "pillar industries" and the "leading industries. Combining the actual stages of growth in China's economy with the progressive features of the industrial structures, the author speaks out his viewpoints on the real estate industry playing a leading role for the other departments in China's national economy including its prospective effect, its retrospective effect and its side effect as well as the possibility and reality of China's real estate industry as the leading in-

dustry during the growth of the national economy. He holds that only by making clear the position of the real estate industry as one of the leading industries, rational industrial policies governing property development could properly be promulgated. Only when China's real estate industry is embarking on a normalized way, as the precondition, of healthy and continuous development, could it be considered as one of the powerful and indispensable industry for promoting the national economy.

In Chapter III, the author iterates his studies, through much of his efforts, on the practice and success of the property development in other countries or regions. He talks of the real situation in China's property industry which is initially growing up and is inspired by the said outside experiences. On the land ownership, analyses on the land ownership in the United States, the Britain, Japan and Singapore or other typical land ownership in other countries are detailed in this Chapter. Compared with the practical reform of land ownership in China, he points out that the land ownership in our country should be further clarified so as to accelerate the process of land use in the market and reinforce to control the business in the land market on the housing system. Chapter III deals with three questions such as the housing policy, the financial system in the real estate industry and the housing consumption. He gives through his studies, his understanding on the proper situation of the housing system in the world and repeats the importance to handle properly the relationship between the governmental interference and the market mechanism. He suggests that direct compensation for people's housing from the governments should gradually be changed into compensation for housing consump-