

第一章 概论

随着我国经济体制改革的深入进行，住房和土地被纳入商品经济运行轨道，逐步推行的住宅商品化和土地有偿使用、土地使用权商品化经营，已成为适应我国经济体制改革的必然趋势。近几年来，我国无论是在鼓励私人建房方面，在建设和买卖商品房方面，在房租改革方面，还是在土地有偿使用方面（即收取土地使用费、以拍卖、招标投标以及以协议方式出让土地使用权方面）都取得了很大的进展。目前全国已有 200 多个城市设立了房地产市场，从事着出售和出租商品房，有偿有期限地转让土地使用权等活动。随着经济体制改革的进一步深入进行和我国社会主义市场经济的进一步发展，房地产业必将会日甚一日地蓬勃发展起来，房地产的投资将逐渐成为个人重要的投资手段和方向。因此研究房地产的投资理论和价值组成成为热点，由于房地产和一般商品的开发生产有着很大的区别，因而其研究方法、对象、基础和方向不尽相同，区位环境价值的研究是其中的一个重要方面，是本书介绍的主要内容。区位环境是构成商品住宅价值的重要组成部分，要研究它就必须先了解房地产的基本内容。

第一节 房地产的概念与特性

随着经济的快速发展，国民的财富不断积累、增加，无论是个人或是企业、群体，对于投资这一问题越来越关注，热衷。房地产以投资预期绩效高、抵抗通货膨胀能力强，而成为投资热门，受到人们的青睐。但房地产投资一般投资额度大，变现时间长，国家政策影响因素多，价格构成复杂，因此人们在投资时要对房地产进行详细的调查研究，弄清房地产的概念及其特性。

一、房地产的概念

房地产又称不动产，是房屋建筑与建筑地块有机组成的整体，在本质上包括土地和建筑物两大部分，它既是最基本的生产资料，又是最基本的生活资料。由于房地产在物质形态上总是表现为房地合一、地随房走、房地不可分离以及难以移动的特征，国外通常表述为“real estate”或“real property”。它指的是“土地以及附着于土地之上的改良物”，其中改良物（improvement）包括建筑物、道路、景点、基础设施等，更包括开发后附着于土地之上的各种树林和作物。故房地产有广义和狭义之分。广义的房地产概念是指土地及土地上的永久性建筑物、基础设施、水和矿藏等自然资源；狭义的房地产概念是指土地和土地上的永久性建筑物及由它们衍生出来的所有权。本书主要研究狭义的房地产，而且主要研究城市房地产中居住区住宅房地产。

二、房地产业及其特性

房地产业是商品经济发展的产物，它随着商品经济的发展和壮大而发展壮大。在我国把房地产业作为一个经济部门，开展各种经营活动，建立房地产市场，是从实行经济体制改革之后才开始的。

房地产业是从事房地产综合开发、经营、管理和服务的综合性行业，是一项新兴的独立产业，从国民经济活动的先后次序分类看，房地产业属于第三产业。在联合国制定的《国际标准行业分类》中，房地产业被列入第八类，在我国现行行业分类中列为第七类。这就是说它是一独立的产业部门，是城市第三产业的一部分。

房地产业应包括土地的开发、房屋的建造、维修、管理、土地使用权的有偿转让、划拨、房屋所有权的买卖、租赁、房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。房地产业所涉及的范围很广，其中房产是指建设在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、办公、文教、医疗卫生和体育用房等。地产是土地和地下各种基础设施的总称，包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地面道路等。住宅建设、买卖、租赁、房屋维修、装饰，房地产抵押等经济活动是与居民个人直接相关的，也是我们这里所说的房地产投资的主要对象。

房地产业作为一项独特的产业，与其他工业产品有着明显的区别，有着自身的特性，了解这些特性对于投资房地产会有很大的帮助，房地产业的主要特性有：

1. 房产、地产交易的不可分性。

房产和地产是紧密联系不可分割的。一方面，房屋必须建立在土地上；另一方面，地下的各项设施都是为房屋主体服务的，是房屋主体不可缺少的组成部分。

2. 房地产位置的固定性、地区性和单一性及由此而产生的级差效益性。

由于土地具有不可移动性 所有的房产 不论其外形如何、性能怎样、用途是什么，都只能固定在一定的地方，无法随便移动其位置。由于房地产位置的固定性，使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行。从而使房地产具有区域性的特点。此外 每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积以及建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不同而产生诸多的相异之处，在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。由于房地产的以上特性，就产生出对房地产投资的级差效益性，即地域的不同决定了房地产的价格的不同。例如，处于一个城市市区的房地产，其价格就远远高于郊区的房地产，即便在市区，也会因离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度等不同而不同，黄金地段的房地产价格必然昂贵。而且房地产的价格是相互影响的，某一房地产的价格往往取决于其周围其他房产的开发状况和开发程度。

3. 房地产的耐久性和经济效益的可靠性。

土地具有不可毁灭性，它具有永恒的使用价值。土地上的建筑物一经建成，只要不是天灾人祸或人为的损坏，其使用期限一般都可达数十年甚至上百年。因此，经营房地产风险小，获利大，经

济效益可靠。

4. 投资规模大，开发建设周期长。

比如一幢楼房就需要投资几十万甚至几百万元 经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。可见房地产开发建设投资回收期长，资金周转率低。这是我们从事房地产投资时必须充分考虑到。

5. 房地产的保值、增值性。

由于土地是不可再生的自然资源 而随着社会的发展、人口的不不断增长，经济的发展对土地需求的日益扩大，建筑成本的提高，房地产的价格总的趋势是不断上涨的，从而使房地产有着保值和增值功能。这就是我们进行房地产投资的可靠性。

房地产的这些特性对房地产投资和经营具有很大影响，房地产投资策略的制订、决策和经营都必须考虑房地产的这些特性。

三、房地产投资的动因

在市场经济条件下 房地产是一种商品 从前面所述的房地产的特性可以看出，房地产具有保值和增值的功能，而且房地产具有耐久性 所以房地产是投资 尤其是长线投资 的很好项目 是获利大、风险小的投资工具，它对抵抗通货膨胀、增加个人收益有着极大的作用和功效。

由于房地产具有增值的特性，这就决定了房地产投资收益大 风险小的特点。如果你以较低的价值置办了一处房产，准备自我使用，那你就根本用不着考虑任何风险。而且不知不觉中，你的房产还会得到稳健的升值。此时是不存在风险的，即使房产因折旧

而使价值越来越小，但也会因地产的增值而得到补偿。如果你将购置的房产用于出租，不仅可以收回一部分资金，还可以通过房产升值带来收益，几乎没有任何风险。至于炒卖房地产，可能会暂时承担因为市场价格一时的涨跌而面临损失的风险，但是如果能够转为长线投资，找一个可靠的客户将房产租赁出去，即使吃点眼前亏，只要能守得住，由于房产价格的上升趋势，将来还是可以取得相当的收益的，而定期的租金收入又会多少降低你的风险。

房地产业属于实业的范畴 是影响相关行业最高的产业 房地产与许多行业密切相关 如建筑业、建材业、五金业、电器业、装璜业、自来水生产供应业、交通运输业、煤气生产供应业、市政、园林、家具、邮电、商业、服务业等行业。房地产业的发展可以带动这些行业的发展，但也依赖于这些行业的发展。一般认为通货膨胀对实业的影响较小，因为原材料涨价，工业产品也会跟着涨价。所以一旦通货膨胀到来，房地产的价值可以随着物价上涨而“水涨船高”，有时还会超出通货膨胀几个百分点。而在经济景气时，房地产的增值速度是极快的，根据建设部的调查材料，我国商品房每平方米的平均售价 1984 年为 293 元 到 1988 年已达 666 元 平均每年递增 22.8%。而最近几年递增速度还要快。可见，房地产可以作为使个人财富得到充分保值的一种工具和手段。

投资房地产不仅能获取较高的盈利，有时还能获得一些非经济性收益，特别是在当前市场经济条件下，拥有一定的房地产也是个人信用的重要基础，可使投资者获得一定的社会地位。

可见，房地产投资可为个人带来诸多好处。但必须注意的是，投资房地产只有长线投资才能始终立于不败之地。而短线投资房地产，有时会受到经济衰退的影响而导致全线崩溃。所以从事房地产投资，要有相当的经济实力作为后盾。

第二节 房地产业的地位和作用

房地产业具有不同于其他产业部门的特点，是国民经济中的一个特殊产业部门。它横跨生产、流通和消费领域，资金占用大，投资回收期长，以流通领域为主，既包含房地产生产的决策、组织、管理，又与消费过程紧密结合交叉，所以说房地产业存在于房地产开发的前期准备阶段、生产阶段、流通阶段和消费阶段全过程；房地产业把地产与房产结合于一体经营，具不可移动性、非均质性、增值性，决定了房地产强烈的地域性和单件性及价格的不断上扬趋势。同时房地产业经营产权，它涉及众多法律法规，制度受国家严格的调控和管理。这些特点决定了房地产业在我国国民经济中具有重要的地位和作用。

一、房地产业在国民经济发展中的地位

房地产业在国民经济发展中，尤其是在工业化、城市化、市场化和生态环境中，地位十分重要。

1 房地产业是城市经济发展的基础产业

房地产是社会生产和经济活动以及科学研究、文化、教育、医疗卫生等活动的基础、载体和空间条件。土地不仅是农业生产的

场地，是农业劳动的对象和最重要的生产资料；而且在非农产业中仍然是不可缺少的生产要素和物质基础。一切非农产业和部门活动都需要使用房屋，而房屋总是建立在一定区位的土地上面，除使用房屋及其地基外，还要使用与其活动相适应的场地和交通用地。没有房屋 没有土地 没有一定的空间条件 则生产无法进行 商业无法进行 科教无法进行 第三产业本身也无法进行。

房地产中相当大的部分又是社会生产和其他经济活动以及科学研究、文化、教育、医疗卫生等部门再生产的重要条件。人、劳动力是生产力中最基本、最活跃的因素。当代经济的竞争归根结底是人才、劳动力素质的竞争。住房则是人类社会最基本的生活资料，也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一，吃穿用等消费活动都离不开房地产，劳动力再生产所需要的教育、文化、福利等用房也要房地产提供。可见房地产既是社会生产的基本要素，又是社会活动的基本要素。它是社会生产和社会活动的物质基础。

从外貌上看，城市由房产和地产所构成。城市经济要发展，必须先有房地产业的发展。工厂要有厂房、仓库、办公地；商店要有货栈、商场。城市经济发展的规模、结构、布局 and 水平 是由现有城市房地产业发展的规模、结构、布局 and 水平所决定的。若城市房地产业发展规模大 结构、布局合理 水平高 就决定了该城市经济发展规模也是较高的；反之，就决定了该城市经济发展规模不仅是小的，而且产业结构、布局也不会合理，经济发展水平也必然是相对较低的。

由上述可见，房地产业是城市经济发展的基础性产业。

2. 房地产业是国民经济的先导产业

在房地产开发、经营和消费过程中 需要大量的资金、物资和劳动力 联系着一大批相关产业 因而房地产业的发展 能够促进和带动相关产业的发展，起一个促进的导向作用。据一些工业发达国家统计，房地产业的产值增加“1”，就能使相关产业的产值增加“1.5”到“2”。房地产业作为先导产业主要表现在以下几方面：

1) 能促进建筑业的繁荣

房地产业和建筑业在房地产开发建设过程中是甲方和乙方的关系。有房地产的建设就有建筑业的介入，房地产业的实现需要建筑业支持。所以房地产业的发展，必然相应促进建筑业的繁荣。

2) 能促进建材工业、建筑设备制造业、建筑机械制造业、化工、木材、仪表等产业及加工业的发展。

据统计，房地产开发建设中所需要的建筑材料共计 23 大类、1558 个品种 涉及建材、冶金等 50 个生产部门的产品。前苏联建筑业每年要消耗 15% 的工业产品、20% 的钢材、30% 的木材、80~90% 的剪裁和大量的燃料动力资源。日本建筑业营业额中新创造的价值为 40% 左右 其余 60% 左右是向其他行业购买器材和取得服务的费用。我国房屋建筑成本中 70% 是材料消耗 每年耗用钢材总耗量的 25%、木材的 40%、水泥的 70%、玻璃的 70%、预制制品的 25%、运输量的 8%。

3) 能促进家用电器、家具民用工业以及道路、园林、运输业、商业、服务业等第三产业的繁荣发展。

4) 能促进金融业的发展。房地产投资数量大,是金融业的最大客户。

同时,与其他投资领域相比,住房投资的经济回收率高,是个有吸引力的投资领域。不动产的信托、抵押是现代信用的基础,也是最安全可靠的投资。香港地区 1985 年银行贷款总额中,有 30.4% 是建造及物业发展贷款和购买楼房贷款。

通过上海社科院对 1981 年我国投入产出研究的结果表明,我国在住宅业上每增加 1 亿元投资,其他 23 个相关产业相应地增加投入 1.49 亿元,其中建材、冶金、农副业和机械工业等四个部门共投入 0.70 亿元。有学者估计,被带动的直接相关或间接相关较大的产业有 60 多个。

3 房地产业是国民经济的支柱产业

实践表明,房地产是构成整个社会财富的重要内容,对国民经济发展具有稳定而长远的影响。据联合国统计,从 1976 年以来,用于建造房屋的投资占国民生产总值的比重一般为 6~12% (新加坡高达 12~26%)。所形成的国有资产占同期国民生产总值的 3~8%,占固定资产形成总值的 20~30%。从积累财富来看,英国的房地产价值占该国总财富的 73.2%。

近几年来,我国的房地产业发展很快,正成为我国国民经济的支柱产业。

4. 房地产业是重要的环保产业

房地产业从一定意义上说还是保护和优化生态环境的重要环保产业。城市是一个生态经济系统,它是城市生态系统和经济系

统有机结合而成的统一体。城市土地利用的目标之一是保护和优化生态环境 提高生态效率。房地产业发展的规模、布局、结构、水平在很大程度上制约着城市生态环境的发展。从结构上看，城市用地中绿地的比例多少；从布局上看，功能分区是否合理；从水平上看，新房地产业环保设施是否完善等等，都会直接或间接地影响城市生态环境的发展状况。房地产又是一种长效产品，一旦建成要使用几十年乃至上百年，不易调整 and 改变。房地产在发展过程中 如能遵循生态规律 就能不断优化生态环境 提高生态效益 从而促进经济发展，改善提高人们的生活质量。从这个角度说，房地产业又是一项重要的环保产业。

5. 房地产业还是国民经济中高附加值的产业，也是我国第三产业起飞的重要启动点之一。

所谓附加值是指各产业的增加值，它有净产值和固定资产折旧费构成。它的附加值高于建筑业、运输业、金融保险业。

第三产业包括三个层次：一个层次主要是指批发与零售商业、交通运输业、餐饮旅游业、修理业等；另一个层次主要是指金融保险业和房地产业；还有一个层次主要是指公务事业，包括政府机关、国防等部门。我们只有一个地球，土地数量有限，这决定着建筑在土地上的房屋量也是有限的，开发成本将越来越高。人们收入增加以后，对粮食等物品的需求量相对减少了，但对房地产的需求量却绝对增加了。而在不同时期房地产的需求弹性非常大。

综上所述，房地产业是国民经济的先导产业、支柱产业、基础

产业和环保产业，因而，它在国民经济中具有举足轻重的地位，是第三产业起飞的先导。

二、房地产业在国民经济发展中的作用

房地产业在国民经济中的重要地位决定了它在国民经济发展中起着十分重要的作用。

1. 房地产业的发展有利于提高城市的聚集效益、提高劳动生产率。

恩格斯曾指出：“城市是一个非常特别的东西。这样规模的集中，250 万人这样聚集在一个地方，使这 250 万人的力量增加了 100 倍”。城市房地产业的发展、扩大，改善了城市基础设施及生活设施，可以吸引更多的人才，提供更好的投资场所，聚集更多的技术、资金等生产要素，兴办更多的企业。这样，可以细化社会分工，促进相互交流和学习；可以引发竞争，得到更多信息，扩大市场。

2. 房地产业的发展有利于调整、优化产业结构，加快第三产业和一系列相关产业的发展。

房地产业本身隶属于第三产业，并能为发展其他第三产业提供房屋和场所。发达国家“三产”在国民生产总值中的比重占 50% 左右，一般国家也占 30%。而我国只有 20% 这种结构影响社会经济的协调发展。房地产业的发展，还能带动一系列相关产业的发展，改善劳动力结构，从而进一步优化产业结构。

3. 房地产业的发展有利于改善投资环境。

扩大对外开放、发展外向型经济是我们的发展方向。扩大对

外开放，利用外资，要有一个比较完善的投资环境。如不仅要有较完善的基础设施，而且要使外商有较好的吃、住、行、玩和通讯设施。这就要发展水电、煤气、货栈等基础设施，发展商业、交通、旅馆、饭店、邮电、金融等多种服务行业。所有这些都要靠房地产业提供用房和用地来解决。

4. 房地产业的发展有利于土地资源的合理配置，增加国家财政收入，加快城市建设。

在经济发达国家和地区，房地产经营的收入一般可占政府财政收入的 10~40%。美国的房地产税收与年剧增，1960 年为 120 亿美元，1971 年高达 6950 亿美元。房地产业早在 50 年代就成了财政收入的重要来源。1981 年，香港的房地产业向当局提供的财政收入达 170 亿港元，占当年财政收入总额的 48%。60 年代以来，香港房地产业的发展，对香港经济的高速发展起了重要作用。

第三节 我国房地产业的兴起与发展

一、我国房地产市场的形成与发展

在经济体制改革深入发展的形势下，我国房地产业的改革也有了一定的进展。改革的核心就是实现住房商品化和国有土地有偿使用。

实行国有土地有偿使用政策，不仅是国家财政收入的一条重要渠道，也是国家管理土地的一个重要的经济杠杆。国家向土地使用者收取地租，并以所有者的身份有偿出让土地使用权，使国家

对城市土地的所有权不仅在法律上，而且在经济上均得到充分的体现，这是对我国长期以来国有土地实行无偿无限期无流动的行政划拨制度的根本变革。改革的目标是建立完善的地产市场，合理配置土地资源 提高土地利用效益 确保土地资产保值、增值 进而理顺土地经济关系，完善社会主义土地公有制，充分引入市场机制。

我国是一个住房紧缺的国家，尤其在城市里。到 1978 年 我国城市人均居住面积只有 3.53 平方米，而同期的苏联为 12 平方米 波兰 15 平方米 罗马尼亚 12 平方米 南斯拉夫 15 平方米 日本 14 平方米 美国 18 平方米 民主德国到 1985 年人均居住面积已达 26 平方米。可见我国的住房建设是大大落后的。这主要是由于长期以来我国住房制度的不合理造成的，城镇居民住房建设投资由国家包下来，居民只缴付象征意义的租金，这笔租金还不够国家每年花在住宅上的维修管理费用。据统计，从 1949 年到 1982 年，国家用于住房建设的投资占住房建设总投资的 96.28%，集体所有制单位占 2.16%，而个人用于住房建设的投资只占 1.56%。由此便造成国家住宅生产和经营的恶性循环，即投入的越多，亏损的越多，成了国家财政的沉重包袱，阻碍着住宅建设的发展。此外，这种由国家包投资，建成后采取实物分配形式，实行低租金的住房制度，还存在着许多弊端，于国于民都不利。内外因素终于促成了我国房改制度的出台。

1988 年 2 月 15 日，国务院住房制度改革领导小组向全国发

布《在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》，从而开始了一场全国规模的住房制度改革。改革的目标就是：“按照社会主义有计划的商品经济的要求，实现住房商品化。从改革公房低租金制度着手将现在的实物分配逐步改变为货币分配，由住户通过商品房交换，取得住房的所有权或使用权，使住房这个大商品进入消费品市场，实现住房资金投入产出的良性循环，从而走出一条既有利于解决城镇住房问题，又能够促进房地产业、建筑业和建材业发展的新路子。”实行房地产综合开发是我国今后城市房地产业的发展趋势。

目前 我国房地产业改革的形势是 城市房地产业逐步实行了招标、投标、综合开发制度。房地产开发事业得到了迅速的发展。房地产开发企业，通过开发、出售商品房，实现了自身资金循环运作，从而为国家提供了大量的积累资金。改革以来，房地产管理部门逐步开展了一系列经营活动，初步开展了房地产经营业务。全国已初步形成了房地产交易市场。

二、我国目前的房地产市场

房地产市场是一个多功能的、进行房地产交易活动的场所。在我国房产交易中 包括买卖、租赁、交换、抵押等多种形式 而地产只许有偿出让或转让土地使用权，土地所有权禁止买卖。目前我国已有 200 多个城市设立了房地产交易市场，从事着征地新建，旧城区的改造工作，进行着大量的农地征用补偿，旧城拆迁费用支付，开发建设费用的支付和补偿等经济活动；出售和出租商品

房 进行着房产的买卖和交易 征收土地使用税 有偿、有期限地转让土地使用权等，从而使我国房地产市场得到了初步的培养和发展。

房地产市场目前我国大致有下述几种市场类型：

1. 土地使用市场。由于土地所有权禁止买卖，因此在我国目前的土地市场上只有土地使用市场，即国家对城市土地使用权的有偿出让和获得土地使用权的单位将经过开发的土地使用权再次有偿出让。

2. 住宅市场。主要从事住房的买卖和交易。

3. 店铺市场。出售或出租的房产主要用于商业经营。其他房产市场如办公楼、工业厂房、仓库等一般不是个人投资者所能涉足的。

4. 房地产资金市场，是帮助经营房地产业融通资金的市场。

5. 房地产服务市场和技术信息咨询市场。

6. 房地产的经营、管理和服务。

这里所指的房地产经营仅指房地产的买卖。主要有房地产出售和房地产租赁两种基本形式。房地产出售是房地产所有权的一次性出售，当然土地仅出售使用权。房地产租赁是将房地产的使用权以出租的形式零星出售，我国目前的房产租赁市场上的房屋租金价格不完全与其价值相符合，并存在着多种租金形式。住宅是房地产的重要组成部分，住宅经营主要体现在城镇居民的购房和租房，对居民个人来说，只有购买住房才具有了投资的性质，因

为购房是住宅所有权的购进，而租房仅仅拥有使用权，所以不具备投资的性质。

房地产管理包括房地产业的综合管理和房地产权产籍管理，其内容有对房屋数量、质量和价值的管理以及对产业资料和房屋变动情况的掌握和管理，此外还包括房地产物业管理。房地产物业管理包括房地产售后的维修保养、楼宇设备设施的管理、住宅小区的清洁绿化 治安保卫 甚至包括搬家服务、电话服务、装修服务和商业服务等，是房地产服务的具体实现。在我国，房地产物业管理仅处于起步阶段，还有待于进一步完善。