

第一章 导 论

第一节 问题的提出 及背景

唐朝诗人杜甫曾写到“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”，抒发了诗人对未来社会美好生活的憧憬和向往：在那样一个社会，全天下的百姓都能住上宽敞舒适的住房，过着幸福美满的生活。无论是过去、现在还是将来，无论是发达国家还是发展中国家，住房问题都是世界各国政府十分关注的问题。正像美国前总统胡佛所说的“没有什么东西比住宅更能

为谋求人们幸福和社会安定做出贡献的”^①，居者有其屋就成了许多国家解决住房问题的政策目标。人类要生存，首先要有个安身立命的场所，人们只有在解决了基本生活需要以后，才能追求更高层次的发展与精神的需要。

建国以来，尽管我国政府为解决城镇居民住房问题进行了不懈的努力，但由于我国经济运行是计划经济一统天下，住房的生产、分配、流通、消费都由政府及其代表的计划经济委员会、城乡建设委员会以计划的形式直接连接的，即生产什么、生产多少、由谁生产、怎样生产、成本多少、建筑材料从何而来、建成之后交给谁等都是由计划规定的，城镇住房的供需矛盾并没有从根本上得到解决。我国长期实行以实物分配、低房租为主要内容的福利性的住房制度，住房建设资金都沉淀在消费领域，投资不能实现良性循环。由于住房不是商品，价格对消费需求的制约作用不能有效发挥，住房需求不断膨胀，住房分配上的不正之风不能得到有效遏制。

改革开放后，随着城镇住房制度的改革，住房商品化、社会化的观念已渐入人心。1998年下半年我国住房分配体制由实物分配转向货币分配，这一重大变革将推动住房建设的增长方式由粗放型向集约型转变，这对住宅产业的发展也提出了严峻的挑战。住宅产业能否成为带动国民经济增长的新的消费热点和经济增长点就成为一个广泛关注的问题。在世界经济发展史上，许多国家在人均 GNP 达到 700 美元以

包宗华、林志群：《美国的“房改”和住房制度》，《住宅与房地产》1995 第 8 期。

上后就是依靠住房和汽车为代表的消费结构升级才能保持经济高速增长的。住宅产业成为“两点”的关键在于住宅产业化，而住宅产业化又与住房商品化紧密联系，其中作为重要经济杠杆的住房价格对住房商品化进程的推进起着重要的作用。特别是集团消费逐步淡出、个人消费成为住房市场消费主体的情况下，住房价格就成为人们普遍关注的焦点。

2002年年底全国空置住房大约12000万平方米，形成了“有房没人住和有人没房住”的怪现象。出现此种现象的原因是多方面的，但价格是一个突出的问题。目前住房价格到底是否合理？住房价格究竟应该包括那些要素？地价与房价是什么关系？住房市场的特点？住房价格受那些因素的影响和制约？如何规范和调控住房价格？等都是实践中提出的亟待解决的问题。

我国正处在从计划经济体制向市场经济体制转变时期，房地产经济理论的研究也必须适应这一转变，作为市场经济重要经济杠杆的价格，特别是住房价格的形成机制问题，更是研究的重点所在。房地产经济学虽然不是一门独立的学科，但作为一个学科方向，系统深入地对住房价格机制进行研究，对提高房地产经济学在学科建设中的地位具有重要的作用。

对于住房价格存在的问题，国内主流观点认为是住房市场发育不成熟，住房价格构成不合理，价格过高，超过了城镇居民的经济承受能力。住房价格是否合理的判定标准并不是人们的直观感受，而是在于住房价格的形成机制。住房价格形成机制合理，住房市场除合理的空置外，一般均能出清；住房价格形成机制不合理，就是价格较低，住房市场的

供求均衡状况也会受到破坏。因此，从理论上，对住房价格形成机制进行研究就显得特别重要，重构我国住房价格形成机制的任务十分艰巨。

从我国已有的文献看，还没有专门、系统地研究住房价格机制的著作，有关住房价格的研究一般都在房地产经济学、住宅经济学、城市经济学、价格学等方面的著作中，作为一章或一节出现的。在研究房地产的报刊中，探讨住房价格的问题的文章数量不少，其中也不乏上乘之作。我国已有文献资料都为进一步研讨住房价格奠定了良好的基础。西方发达的市场经济国家对住房价格机制的研究，在强调政府作用的同时，一般更注重市场机制的作用。他们的一些研究方法和成果很值得我们借鉴。

第二节 主要内容和结构安排

本书共分九章，其主要内容是：

第一章：导论。介绍选题的背景与意义，本书的主要内容、结构安排和研究方法，并对本书涉及的主要概念进行了界定。

第二章：地租、地价理论的形成与发展。对 17 世纪中叶到 20 世纪下半叶有关地租、地价理论进行了回顾，在此基础上对马克思主义地租理论与现代西方地租理论作了综合比较分析，结论是两者既有共同点又各有研究的侧重，我们的任务是吸收其理论精华，为实践所用。

第三章：房地产价格体系。在对房地产的各种价格形式及它们之间的相互关系进行研究的基础上，主要对地价与房价的关系进行了探讨。

第四章：住房价格构成。对住房出售价格、住房租赁价格的合理构成要素进行界定，建立了住房租售比价的推导模型。

第五章：住房价格水平。研究了影响住房价格的因素，特别是外部性、住房空置率、城镇居民收入与住房价格水平的关系，最后介绍了西方住房价格模型。

第六章：住房市场。总结了住房市场的基本特征与结构、住房市场的运行机制及发展阶段，运用弹性理论分析了住房市场的需求和供给。

第七章：住房价格形成机制。剖析了我国住房价格形成机制的弊端，重构了土地、住房价格形成机制，即土地、住房价格形成机制是在政府的宏观调控下由市场形成价格为主的经济机制。

第八章：房地产政策。探讨政府制定与实施土地利用政策的依据和政策目标，从供给、需求、租金三方面对政府的住房政策进行分析。通过对国内外房地产政策的比较，总结出世界各国解决住房问题的一般发展阶段和规律性。

第九章：住房价格的调控。划清政府的职责范围应限于宏观领域，针对我国目前住房价格面临的诸多问题，开出对症的处方。

第三节 研究方法

本书在进行住房价格研究时采用了以下分析方法：

（一）规范分析和实证分析相结合。任何理论的形成都不能只回答“应该怎样”，而重要的是回答“是怎样”。对住房价格机制的研究必须在一定价值判断的基础上，分析和预测经济行为的效果。

（二）定性分析和定量分析相结合。货币是商品价值的度量单位，商品价格又是商品价值的货币表现。对住房价格的研究，在定性分析的基础上，必须进行定量分析。

（三）静态分析和动态分析相结合。对住房价格的研究不能局限于某一时点，而要从时间序列上进行动态研究。

（四）均衡分析和非均衡分析相结合。对住房价格机制进行研究，除进行住房市场一般均衡分析外，还要考虑历史的、制度的、社会的因素进行非均衡分析。

（五）抽象分析与具体分析相结合。造成住房空置率居高不下的原因是多方面的，本书主要从价格入手，暂且抽象掉其他因素，随着问题研究的深入，再由抽象到具体。

（六）总量分析与个量分析相结合。由于房地产商品的不可移动性，使得房地产市场是一个典型的区域性市场，本书十分注重区域性资料的分析，即把某一城市的房地产运行作为典型案例来剖析，在此基础上也运用一些全国性的资料来说明我国房地产运行的总体情况。

第四节 主要概念的界定

一、不动产、房地产、物业、住房

不动产是财产中“动产”的对称，指不能移动位置或移动后会引引起性质、形状改变，造成经济损失的物，如，土地、建筑物以及附属于土地上的树木等。从法律上来看，作为财产的不动产有两种形态：一是作为有形财产（有体物）的土地、房屋等；另一是作为无形财产（无体物）的土地使用权、房屋使用权等。^① 不动产的主要组成部分是地产和房产。

房地产是指房屋建筑和建筑地块有机组成的整体，^② 是房产和地产的有机结合体。

物业一词最早流行于香港，是由不动产演化而来的一个特定概念，指的是一个不动产单位，如一幢住宅楼、一套住宅、一座厂房、一套办公用房等。其单位可大可小，大单位可以分割为小单位。^③ 因此，物业是指一宗宗具体的房地产。

住房是用于居住目的而建造的房屋。房屋一般分为住房和非住房，非住房包括工业用房，如厂房、仓库等；商业用

周诚：《城镇不动产市场经济问题》，南京出版社 1993 年版。

汤树华：《中国房地产实务全书》，新时代出版社 1992 年版。

李宗鄂：《香港房地产法》，商务印书馆香港分馆 1998 年版。

房，如商场、宾馆等；办公用房，如写字楼等；事业性用房，如医院、学校、幼儿园、体育馆等。住房在房屋中所占的比重一般为 50% 以上。如果从上述概念的外延上划分，它们之间有如下关系：住房 $\in$ 房地产 $\in$ 不动产（见图 1-1）。

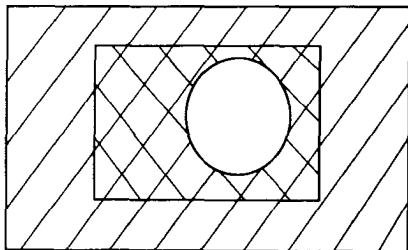


图 1-1 不动产、房地产、住房之间的包含关系

二、机制、经济机制、价格机制

机制一词来源于希腊文 *mechane*，原意是指机器的构造和运转原理，即机器运转过程中的各个零部件之间的相互联系、互为因果的连结关系及运转方式。机制的主要内容包括结构和运转原理两部分，其中运转原理是第一性的，它决定着结构的运动；而结构是保证运转原理发生作用的物质载体。18 世纪该词被运用到生理学和医学界，通过类比的方式使用了生物机制、病理机制等概念，表示有机体内发生生理或病理变化时，各器官之间的相互联系和调节方式。近代经济学则从工程学和生理学借用了这个概念，用以说明经济

大方块是指不动产；小方块是房地产，即地产和房产的有机结合部分；圆圈是指住房，即房地产的一部分。

系统像一部大机器，通过它的各个具有不同功能的部件相互连接、互为因果实现其总功能，即经济机制。经济机制按其运转原理不同又可分为计划经济机制和市场经济机制。

价格机制是经济机制的子系统，它是指构成和影响价格的各个要素根据一定的运转原理，通过相互联系、相互推动和相互制约，使价格得以确定。价格机制同样因运转原理不同而分为计划价格机制和市场价格机制。我国价格机制改革的目标就是由过去的计划价格机制和改革中的“双轨制”向市场价格机制转变。

三、土地使用权出让金

关于土地使用权出让金在我国有两种不同的理解。

从广义上讲，土地使用权出让金是指政府作为城镇土地的所有者将土地使用权在一定年限内让与土地使用者时所收取的费用。即土地的批租价格。一般而言，土地价格应包括土地资源（物质）价格和土地资本（资产）价格两部分：①

土地价格 = (地租 ÷ 银行利息率) + 土地投资成本 + 土地投资应得利润

从狭义上讲，土地使用权出让金是指政府作为城镇土地的所有者将土地使用权在一定年限内让与土地使用者时收取

土地资源价格，亦称“生地”价格。它是指为取得土地使用权，由使用者支付的地租资本化的费用。因为土地未经开发，没有投入人类劳动，所以土地资源的价格的构成因素就是绝对地租和级差地租的现值。土地资本价格是指在土地资源的基础上，所有者或使用者为利用土地而进行勘测、开发，投入物化劳动和活劳动而创造的新的使用价值的价格。它包括投入土地的成本和土地投资应得的利润。

的地租资本化的费用，即土地资源价格。

土地使用权出让金的广义与狭义之分实际上是“租金”与“地租”的区别。在我国土地使用权出让的实践中，这两种意义上的土地出让金都在使用，由于其外延不同，往往会造成误解。如《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》指出：“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。”“土地使用权出让可以采取下列方式：协议；招标；拍卖。”“土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。”“依照本条例收取的土地使用权出让金列入财政预算，作为专项基金管理，主要用于城市建设和土地开发。”在这里土地使用权出让金实际上指的是广义的。因为土地使用权的出让方式有协议、招标和拍卖 3 种形式，与这 3 种形式相适应的土地（“生地”除外）价格就应包括土地资源价格和土地资产价格。而且支付了全部土地使用权出让金后就可以领取土地使用权证，这也说明土地出让金是土地价格的全部，而不是其中的一部分。另外从土地出让金的使用方向上看，它主要用于城市的建设和土地开发，是城市土地“再生产”资金的来源。

具体到各个城市实施《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》的办法看，各个城市对土地使用权出让金的理解是不同的。如北京市在实施办法中就指出：出让土地使用权的基准地价“由出让金、基础设施配套建设费用及土地开发的其他费用等因素构成”。深圳经济

特区土地使用权出让办法中涉及土地使用权出让问题时，指出：土地使用权出让是指“深圳市规划国土局将深圳经济特区范围内的国有土地，以指定的地块、年限、用途和其他条件，通过法定的出让方式，供土地使用者开发、利用、经营，由土地使用者向规划国土局支付地价款的行为。”地价款包括“土地使用权出让金、市政配套设施费和土地开发费。”北京和深圳对土地使用权出让金都是从狭义上理解的。而厦门市国有土地使用权有偿出让、转让办法则指出：“土地使用权有偿出让是指厦门市人民政府将指定用途、年限即附有其他条件的土地提供给法人或自然人使用或经营，土地使用人向政府交付土地出让金（即地价款）。”海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定：“国有土地使用权有偿出让是指政府将国有土地使用权在一定期限内出让，受让人按规定支付地价款、办理登记手续而取得土地使用权的法律行为。”^①可见，厦门和海南对土地使用权出让金理解是与《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》相一致的，即是从广义上把土地使用权出让金与地价款视为同一概念。

我认为无论是从理论上还是实践上土地使用权出让金都应从广义上来理解。因为在土地使用权出让中，更多的是“熟地”的出让，并且凝结在土地物质中的土地投资不能脱离土地本身而存在，两者是不可分割的有机整体，土地使用

注：上述各个城市有关土地使用权有偿出让转让的办法（规定）的引述均出自《中国房地产、物业管理常用法律法规总览》，北京燕山出版社 1997 年版。

权出让，就是这个有机整体的出让。从狭义上理解土地使用权出让金，还会造成实践中人为地割裂“土地物质”和“土地资产”的权属转移时间上的同步性。如有些城市政府违背统一征地，统一出让的原则，让用地单位直接与被征地单位直接谈判，并进行征地补偿，用地单位除此之外再缴纳的土地出让金实际上就是狭义的土地出让金了。因此明确界定土地使用权出让金的外延非常必要，这既维护了法律的严肃性，也避免了实践中土地使用权有偿出让程序上的偏差。

第二章

地租、地价理论 的形成与发展

地租、地价理论是房地产经济学中最重要的理论之一，研究住房价格就必须以地租、地价理论为线索进行追溯。^①通过对 17 世纪中叶到 20 世纪下半叶有关地租、地价理论的回顾和比较分析，剔除糟粕，吸取精华，为我所用。

本书对地租、地价理论脉络的梳理是以作者著作的出版时间作为分组标志的。如把地租、地价理论的发展分为 4 个阶段：17 世纪中叶到 19 世纪初，即古典经济学家对地租、地价理论的阐释；19 世纪上半叶，即资产阶级经济学家对地租、地价理论的论述；19 世纪下半叶，即主要阐述马克思主义的地租、地价理论；20 世纪初到 20 世纪下半叶，即现代西方地租、地价理论。

第一节 古典经济学家对地租、 地价理论的阐释

一、配第的地租理论

威廉·配第是英国古典政治经济学的创始人，他在1662年第一部重要经济著作《赋税论》中曾指出，劳动是财富之父，土地是财富之母，他在肯定劳动创造价值的同时，也充分认识到了土地作为自然物它在使用价值的生产中有着不可或缺的作用，劳动并不是财富的惟一源泉。配第对地租理论的重要贡献在于他提出了级差地租的最初概念，在配第的级差地租概念中既涉及到级差地租Ⅰ又涉及到级差地租Ⅱ。关于级差地租Ⅰ，配第是从土地所处的不同位置、从土地对市场的不同距离引出的。在《赋税论》中，配第指出，如果供应伦敦或某一支军队的谷物必须从40英里远的地方运来，那么，在离伦敦或这支军队驻地只有1英里的地方种植的谷物，它的自然价格还要加上把谷物运输39英里的费用。由此产生的结果是，距离人口稠密的地方近的土地比距离远而土质相同的土地，不仅提供更多的地租，并且所值的年租总额也更多。配第这里所说的地租是级差地租Ⅰ。它是耕种距离市场较近土地的工人所创造的超额利润。此外配第还涉猎了同等土地面积由于土地肥沃程度不同而产生不同的劳动生产率，这正是级差地租Ⅰ产生的另一个条件。关

于级差地租Ⅱ，配第指出如果用比现在更多的劳动，如用翻地代替犁田，用点种代替散播，用选种代替任意取种，用浸种代替事先不做准备，用盐类代替腐草施肥，等等，能够获得更大的丰产，那么，增加的收入超过增加的劳动越多，地租也上涨得越多。这里配第实际是讲对土地连续追加投资形成不同的劳动生产率所引起的超额利润而转化的地租。

土地价格问题在配第时代是一个十分重要的问题。英国查理二世复辟时期到 18 世纪中叶，地租下降，地主对此不断发出怨言。在这种情况下，“土地的价值”和提高这个价值的方法作为国民利益被提到首位。配第致力于“土地的价值”的研究，力图发现可以自由买卖的土地的自然价值。配第认为，“土地的自然价值”或“土地的价值”，其实就是土地价格。当然，按劳动价值论把土地价格叫做“土地的价值”是不正确的。因为土地不是劳动产品，没有价值。配第的贡献在于他正确地指出，土地的价格就是一定年数的地租。他认为，必须规定某种有限的年数，这个年数就是一个 50 岁的人、一个 28 岁的人和一个人可以同时生存的年数，也就是祖、父、孙三代可以同时生存的年数。这个年数按照英国的估计为 21 年，因而土地价格也就约等于 21 年的年租。配第强调 21 年只是一个约数，有的地方可能等于 6~7 年的年租，有的地方则可能等于 30 年的年租，只有在所有权有保障，并能确实可靠地享有年租的地方，才等于 21 年的年租。

配第的公式是：土地价格 = 年租 × 21

在土地价格问题上，配第的贡献不仅在于论证了土地价格等于三代人共同生活的年数与年租的乘积，而且还在于他

看出了土地价格是资本化的地租，是一定年数的地租总额，是地租本身的转化形式。

二、魁奈的地租理论

弗朗斯瓦·魁奈是法国重农学派的创立者。他的地租理论是“纯产品”学说，他把社会不同的生产部门归并为两类：一类是使社会财富扩大的部门；另一类是使社会财富相加的部门。他认为，农业因为有自然的帮助而为社会创造财富，而自然是不会向人类索取报酬的，所以农业部门在农产品扣除了一切消耗后，还会有剩余产品，从而使财富扩大。除了农业部门以外的一切部门，如加工工业等它们只使社会财富数量上相加，而不能使社会财富有所扩大。因此，在农业中由自然界的帮助而生产的剩余产品称为纯产品。他说，这些纯产品以地租形式归土地所有者所有。

魁奈及其追随者第一次提出了一个重要原理，这就是“纯产品”即剩余价值不是流通领域而是生产领域创造出来的。马克思在评价这一原理时指出：“重农学派把关于剩余价值起源的研究从流通领域转到直接生产领域，这样就为分析资本主义生产奠定了基础。”^①但是魁奈的只有农业才是惟一的生产部门、只有农业才生产“纯产品”的观点是片面的，用自然恩赐来解释“纯产品”即地租的产生也是错误的。

^① 《马克思恩格斯全集》第26卷，第23页。

三、杜尔阁的地租理论

安·罗伯特·雅克·杜尔阁是法国重农学派的重要代表人物之一。杜尔阁虽然同魁奈一样认为“纯产品”是自然的恩赐，但同时他又强调这是土地对农业劳动者劳动的赐予。按照杜尔阁的意见，因为农业中存在着一种特殊的自然生产力，所以就使得农业劳动者在劳动中所生产出来的数量，大于为自己再生产劳动力所必须的数量。他写到“农人的劳动一旦生产出多于他的需要的东西以后，他就能够用自然界在他劳动工资以外作为纯粹礼物给予他的这种剩余产品，来购买社会中其他成员的劳动”^①。他进一步指出，农业劳动者是“惟一的这样一种人，他的劳动生产出来的产品超过了他的劳动工资”^②。也就是说，魁奈所说的“纯产品”，在杜尔阁看来，已经是由农业劳动者劳动生产出来的。

杜尔阁既然认为“纯产品”是土地对农业劳动者劳动的赐予，所以他也就认为土地所有者占有“纯产品”是对别人劳动的占有。杜尔阁明确指出，土地所有者之所以能不劳动而占有“纯产品”，是由于他们拥有对土地的私有权，而土地的私有权之所以获得保障，不是由于“自然秩序”的规定，而是由于人为的法律决定的。马克思在评价杜尔阁的理论时指出：“这个‘纯粹的自然赐予’在他那里，不知不觉地变成土地所有者没有买过而以农产品形式出卖的土地

杜尔阁：《关于财富的形成和分配的考察》，商务印书馆 1961 年版。

杜尔阁：《关于财富的形成和分配的考察》，商务印书馆 1961 年版。