



房地产企业发展资金的背景研究

经济的发展需要足够的资金来推动。发展资金是房地产企业发展的第一和持续推动力，是涉及生产要素市场和金融市场的敏感问题。所以，我们以发展资金为选题，进行房地产企业资金的研究。

1.1 房地产企业资金研究的意义及其框架的建立

1.1.1 发展资金与房地产企业财务目标

1) 企业的财务目标

(1) 利润的最大化

经营有利，是企业生存和发展的必要条件；如果长期出现亏损，势必会导致资不抵债，而陷入破产、倒闭。但企业的生产经营片面地以财务报表上表现的短期利润的最大化为财务目标，是不适当的。这是因为，首先，片面追求短期利润的最大化，就可能导致企业侧重短期行为的种种消极因素，忽视在科技开发、产品开发、产品市场占有率、人才开发、生产安全、技术装备水平、生活福利设施、履行社会责任等方面下功夫，对企业长期的健康发展造成不良影响。其次，在复杂、多变的现代市场经济中，投资人投入企业资金是否保值、增值，受多种不确定因素的影响，特别要求从较长期的

观点进行考察，并科学地进行风险因素的计量，才能较好地符合客观实际情况。而要做到这一点，就不是按各个会计期间孤立地来进行利润计算所能奏效的。

(2) 股东财富最大化

为了满足现代市场经济中企业所有者权益的代表——普通股股东对投入企业资金增值最大化的要求，要以未来一定期间归属于股东权益的现金流量，按考虑风险报酬率的“资本成本”(cost of capital) 换算为现值。由此而得到的“股东投资报酬的现值”是股东财富的具体体现。它是以企业长期健康发展基础上形成的现金流量作为计算的依据，又考虑了投资风险程度的大小，无论从涉及的时间长度和包含的内容看，都比短期的利润指标具有更大的综合性。因此以“股东财富最大化”(maximization of the wealth of the firm's stockholders) 作为企业的经营、财务目标，有利于克服管理上的片面性和短视性，对企业的生产经营和理财活动，可从更广阔的视野和更长远的考虑上发挥其统帅作用。对“股东财富最大化”，在财务文献上还有几种表述，如“企业总价值最大化”(maximization of the total value of the firm)、“普通股每股价格最大化”，(maximization of the price per share of the common stock) 和“所有者权益总价值最大化”(maximization of the total value of owners' equity)。①

2) 发展资金在房地产企业财务目标实现中的关键地位

我国在谋求经济发展的过程中越来越深切地感到资金不足的瓶颈限制。房地产开发生产周期长、占有资金量大的产业特点使得资金的瓶颈限制更甚，而基础性和先导性的产业地位更把发展资金推到日益重要的位置。社会主义市场经济的发展和完善，金融体制改革和国际经济接轨的背景，使得既存的房地产发展资金观

念和意识已不适应现代经济的要求，客观上需要房地产业对房地产开发实践进行总结，从新的视角来认识作为第一和持续推动力的发展资金，树立起新的发展资金运动观念并建立起相应的发展资金筹集、使用、耗费和回收监控机制，这是关系到房地产企业于现代企业竞争中的生存及房地产业发展的迫切问题。

1.1.2 房地产周期理论与发展资金运动

经济周期是一个国家及该国家的主要经济部门普遍出现的起伏现象，房地产业的兴衰在很大程度上反映了经济是繁荣还是低迷，是经济的“温度表”。我们要研究的是房地产业在国家经济周期中如何发生波动以及如何预测未来的情况并采取相应的发展资金策略。

1) 房地产周期的长度

西方经济学对客观存在的经济周期进行研究后，作了如下总结：“美国的经历表明，主要经济周期的平均长度大致稍多于 8 年。由于一个或两个次要周期的高峰经常出现于主要周期的高峰之间，可以清楚地看到，次要周期的长度大致小于主要周期长度的一半。……其平均长度为 3.51 年。……似乎可以说，建筑业周期的平均长度在 17 年和 18 年之间，或大致为主要经济周期长度的两倍。……”^① 在此引用结论性陈述是为了有助于对我国房地产发展周期的研究。鉴于“任何一门认真的科学都应该仔细叙述现实生活中的经验事实来检验大胆建立起来的理论”，^② 分析一下我国 1978 年以来的改革历程及基建投资情况（见表 1-1），有助于形成对我国经济周期及房地产周期的初步认识和整体观念，建立并检验我国的房地产周期理论。

1979 年由于财政赤字主导出现了改革后的第一次经济过热，

萨缪尔森. 经济学（上册）北京 商务印书馆，1979. 356~357
同上。见第 35 页。

表 1-1

1980~1991 年全民所有制单位基本建设投资额

年 份	投资额(亿元)	增长速度(%)	
		以上年为基数	以 1952 年为基数
1980	558.89	6.8	1 183.0
1981	442.91	-20.8	916.8
1982	555.53	25.4	1 175.3
1983	594.13	6.9	1 263.9
1984	743.15	25.1	1 606.0
1985	1 074.37	44.6	2 366.4
1986	1 176.11	9.5	2 600.0
1987	1 343.10	14.2	2 983.3
1988	1 574.31	17.2	3 514.1
1989	1 551.74	-1.4	3 462.3
1990	1 703.81	9.8	3 811.4
1991	2 115.80	24.2	4 757.2

资料来源：国家统计局固定资产投资统计司，中国固定资产投资统计资料（1990~1991），北京：中国统计出版社，1993

该年不包括国债在内的财政赤字高达 170.6 亿元人民币，相当于当年财政支出总额的 13.4%，财政支出严重超预算的主要原因之一是基建支出增长过快。1979 年财政支出中基建支出在上年增长 50.2% 的基础上又增长了 13.9%；1984 年出现了信贷膨胀主导型的经济过热，1984 年固定资产投资增长率为 25.1%，1985 年达 44.6%；1988 年消费行为突变引起了经济过热，固定资产投资增长率达 17.2%；1992 年金融调控体系失效导致经济过热，该年全国所有制单位固定资产投资增长 40.7%，全社会固定资产投资增长 37.6%。

从我国经济改革 16 年来的历程考察，我国客观存在着经济发展的次要周期，每次经济过热伴生相应的投资膨胀，进而形成房地产业的次要周期，长度约为 4 年左右（至于房地产主要周期的分析，有待于经济推进和更长时间段的考察，在此不作探讨）。

2) 房地产周期的预测

经济预测对于政府和企业都是不可缺少的。政策制定者需要预测未来情况以便现在采取预防性的财政货币行动，房地产发展商预测未来以便作出投资和生产（开发）决策，常被运用的方法是根据各种各样的时间数列是否升降来预测，即找出一个（或一组）能在一定月份以前表明经济改变动向的统计数量数列作为领先指标，并建立起相应的同步和拉后指标，借助指标对经济周期及房地产周期作出预测。

对我国房地产业，并没有一个神奇的法则来准确预报经济活动的变动。但考察我国目前的房地产现实，有助于找出表明房地产经济运动改变的讯号。虽然我们不能完全列示林林总总的讯号，但我们建立起我国房地产周期的领先指标至少应包括货币供给增长率、土地批租量、建筑合同签订、地产股票价格指数等等。

3) 房地产周期理论与发展资金策略

房屋是生存的基本条件之一，亦是一种商品，在企业为该商品投资及生产决策时，应建立起房地产周期相应的发展资金观念。

(1) 房地产供需弹性与周期理论

“关于经济周期的性质，我们的一条重要线索是：在所有部门中，耐用品和资本品部门的周期性波动是最大的”。^①处于经济周期中提供耐用品的房地产其波动自有其特点。考察房屋的需求弹性，即需求量 Q 对于价格 P 的变动作出反映的程度（或灵敏程

度)，需求曲线较为陡直，说明价格的变动不能得到需求量上十分鲜明的反映，即需求弹性不足。在卖方市场情况下，价格低下，但由于房屋是人们的基本生活资料，长期、耐用和引致大量相关消费的特点使得低下的价格亦不会引致需求量的大量增加，考察房屋的供给弹性，即对于竞争性的价格（ P ）的一定百分比的增加，供给量（ Q ）所增加的百分比。从短期考察，房屋的供给不足。当市道上涨时，发展商需要较长时间去计划生产以配合需求；当市道下挫时，发展商仍要完成兴建中的物业，发展商只能减慢兴建的速度，但很难在短期内大幅度调节供应量来配合市道走势。房地产供需弹性不足使得发展商品必须根据预测的发展周期，超前地进行投资和生产决策，以有效地调节供需，配合市轨，实现发展资金的优化效益。

（2）货币政策观念与超前决策

房地产企业应该通过经济周期的预测把握国家宏观经济运行趋势，即根据宏观经济指标变化的分析，把握国家将制定出台的产业政策、财政政策、投资政策、货币政策等宏观经济政策，进而根据国家宏观经济政策及其执行的分析，制定出相应的发展资金策略。而对房地产企业发展资金影响最大的当数货币政策，即中央根据对国民经济运行状况的分析、判断，为实现一定时期的特定目标而采取的控制和调节货币供应量的政策。货币政策的执行是通过货币总量调控和资金结构调节手段；运用贷款限额、利率、中央银行再贷款、外汇政策等工具，采用逆向调控方式，以实现调控经济运行的目的。在货币政策实施到其作用发挥有一定时滞之际，房地产企业应制定并实施相应的发展资金战略，先机筹谋，决胜千里。

4) 房地产周期中的发展资金运动

主要表现为：对经济周期的表述不管是衰退与扩展，或高涨与不景气，或萧条与繁荣两个阶段，还是危机、萧条、复苏、高涨

四个阶段，每当新一轮经济发展开始之际，银行货币和信用扩大，利息率低，资金投入加热，带动房地产投资规模扩大，房地产市场购买力强劲，市场容量增加，价格上涨，利润上升，又带来银行信用进一步扩大。当经济漫过高峰，趋于衰退时，银行信用紧张，利率升高，融资性金融工具被严格控制，带来房地产投资萎缩，资金后续支持乏力，房地产市场疲软，价格下跌，利润下降，更带来信用事业萎缩。

鉴于经济周期与房地产周期的非同步和政策实施的时滞，当信用松动，房地产价格飙升，地产股票价格上扬之时，企业应将已有楼盘物业套现；而于经济衰退之际，企业已处积蓄资金，寻机待发状态；而在信用紧张，已成交土地批租量小，建筑合同签订少之际，企业利用已有资金，寻势购入土地和难以为继的兴建中楼盘，以在新一轮高潮来临之前已作好投资准备，待复苏之时，超前发展。

周期理论和预见指标把握基础上的超前发展资金决策是房地产企业于竞争环境中的竞争能力体现，是现代企业立于不败之地的必然选择。

企业必须对其环境进行认识，才能对其资金策略有充分的把握。这是社会主义市场经济条件下企业区别于自由竞争条件下企业的显著特点，也是现代企业与小规模个体经营者的区别。以宏观经济周期背景的把握为基点，房地产企业建立起发展资金的决策体系，是周期理论分析的要旨。

1.1.3 房地产发展资金研究的框架

发展资金与房地产企业财务目标的关系以及发展资金在房地产周期理论中的作用使得我们把发展资金作为研究的主线，相应构建起以下房地产发展资金研究的框架：

- 房地产企业发展资金的背景研究
- 房地产企业投资决策研究

- 房地产企业融资决策研究
- 房地产企业资产营运研究
- 房地产企业债务营运研究
- 房地产企业股权营运研究
- 房地产企业资金回收研究
- 房地产企业财务报告分析研究

1.1.4 房地产企业发展资金背景研究的框架

以企业财务管理目标和房地产周期为背景，根据房地产发展资金研究的总体框架，可构建起下列房地产发展资金背景研究的框架：

- 房地产发展资金的政策背景研究
- 会计等式及其意义
- 财务管理的趋势分析
- 权益理论与开发经营模式的选择
- 房地产投资组织形式的发展
- 房地产外商投资运行模式
- 房地产开发稳健性原则

1.2 房地产发展资金研究的政策背景

房地产业是随着我国改革和经济发展而发展起来的，当我们把房地产及发展资金研究纳入我国目前现实状态和改革环境的整体分析，纳入国际经济接轨对我国房地产业必要条件的要求，纳入经济体制配套改革的政策背景考察时，可以发现，我国房地产目前正处于成长发育阶段。其从起步到成熟的痛苦蜕变过程中，当房地产单个生产的有序性和整个社会生产的无序性之间的矛盾发展到一定程度会对社会生产造成巨大的损害时，不可避免地需要国家进行宏观调控，才能形成一个井然有序、运转良好的房地产体系。

所以，国家对房地产市场实行宏观调控政策并非权宜之计、治标之举，而是长期的、也是必要的政策，以期建立起一种规范性的政策模式。而借调控之机进行改革探索是节约改革成本的良机，因而目前房地产业改革力度是空前的，一系列新的措施、新的政策频频出台，构筑起房地产业改革策略并形成房地产业发展资金研究的政策背景。

1.2.1 财务会计的管理体制

1) 财务与会计的关系

(1) 我国关于财务与会计的关系

大财务观。即财务包括会计。这是我国几十年来国家政府一直坚持的观点和实际做法。从宏观上看，国家一直采取的政策是“财政决定财务 财务决定会计”即任何财务政策都是服从和服务于国家的财政政策，任何会计制度都是按照财务制度来制定的。从我国历史上适应不同历史时期的财政政策的需要而制定或修订的财务制度，以及根据不同的财务制度而多次制定或修订的会计制度的发展历程中，就十分明显地看出“大财务观”确实存在于我国的宏观财务会计管理中。

大会计观。即会计包括财务。我国一部分理论学者是主张这一观点的。在我国的企业财务会计实践中，也体现了“大会计观”虽然大部分企业都叫“财务科”、“财务处”，但所进行的工作大部分是会计工作，财务工作只是附带的非专门工作。

平行观。即财务和会计是两门平行的学科，是两种并行的工作 它们之间既有联系 更有本质的区别。

(2) 西方国家关于财务与会计的关系和实践

在西方财会理论界，人们基本上坚持财务与会计是两门学科

汤业国. 中西方企业财务管理比较研究. 北京: 中国人民大学出版社, 1998.

的、有着不同的理论体系和功能的观点。财务学的理论体系主要是筹资、用资（投资）和股利方面的理论和方法。其基本功能是对筹资、用资（投资）和股利等方面财务活动进行的决策，而会计则基本上是提供信息的。现列举西方国家对会计的定义如下：

① 1941 年美国公证会计师协会（AICPA）名词委员会对会计的定义是：“会计是一种技术，它是对财务性质的账项用显明的方法以金额来记录、分类及汇总，并对其结果作出解释。”

20 世纪 30 年代以后，随着会计分离为财务会计和管理会计，人们对会计的定义有了很大的进步。1966 年美国会计学会（AAA）对会计的定义是：“为便于使用信息者做出明智的判断和决策而确认、计量及传递经济信息的一种程序。”

③ 1980 年新《大英百科全书》“会计”条说：“会计的目的是为了提供一个机构的关于经济事项的信息，它是对一个机构的活动的经济方面加以记录和预测，并把它们转化为利用的形式，以便采取行动的一种方法。”

1982 年英国成本与管理会计师协会（ICMA）提出的定义是：“1)对实际业务事项用货币形式进行分类和记录，同时 2)为了对一个时期的业绩某一指定日期的财务状况进行评价，对这些业务事项结果加以表达和说明，并且 3)对各种备选的计划方案引起未来的活动，用货币形式进行预测。”

从西方国家对会计的定义可以看出，虽然对会计的定义随着人们的认识的提高有了很大的发展，但都没有离开“提供信息”这一主题，其中心内容就是信息的确认、计量和报告。

（3）财务与会计的对比

根据我国与西方关于财务与会计的观点，我们可进行下列关

汤业国. 中西方企业财务管理比较研究. 北京：中国人民大学出版社，1998.

于财务与会计的对比分析。如表 1-2、表 1-3 所示：

表 1-2

会计与财务的范围

会 计 学	财务管理学
会计循环	风险与收益
现金收支业务核算	证券估价
应收账款和票据核算	资本成本
存货核算	资本结构
投资核算	资本预算及风险分析
固定资产核算	股利政策
无形资产核算	股票筹资
流动负债核算	长期负债筹资
长期负债核算	租赁筹资
股东权益核算	营运资本政策与管理
财务报表的编制	库存管理
财务报表分析	现金与有价证券管理
	应收账款管理
	财务报表分析
	财务计划与管理
	企业兼并、分离和控股
	退休基金计划管理

资料来源：① 钱嘉福. 资本主义企业财务会计. 武汉：武汉大学出版社，1988

[美] 尤金·伯格汉姆，路易斯·加潘斯基. 美国中级财务管理. 北京：中国展望出版社，1990

表 1-3

财务与会计工作的主要不同点

项 目	会 计 工 作	财 务 工 作
工作对象	资金运动中能以货币计量的经济业务	组织资金运动中的资金核定、筹集、运用以及分配各环节
工作方法	设置账户、复式记账、填审凭证、登记账簿、编制会计报表等	预测、决策、预算、控制、分析、定量方法与定性方法相结合

续表

项 目	会 计 工 作	财 务 工 作
工作原则	客观、真实、可比、一致、稳健、重要、历史成本、明晰等	适应环境、平衡收支、灵活组织资金运动
工作目的	提供系统的、完整的、真实的、有用的会计信息	优化财务状况、控制风险程度、增加企业价值
工作依据	会计准则体系	企业财务制度、财务管理方法
工作程序	取得原始凭证—编制记账凭证—登记账簿—成本计算—编制报表	无既定程序
工作要求	合乎规范、真实有用	合乎管理目的
工作人员知识结构	会计惯例、簿记、会计原理、专业会计、经营过程知识	金融理论与实务、投资理论与实务、管理学、财务学

资料来源：汤业国. 中西方企业财务管理比较研究. 北京：中国人民大学出版社，1998

2) 财务会计管理体制的发展

我国财务会计管理体制经过以下三个发展阶段，分别采用了三种管理模式：

(1) 1993 年 7 月以前的管理模式

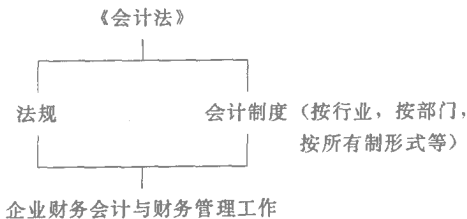
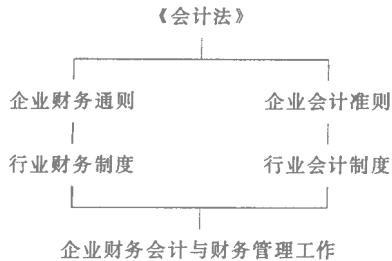
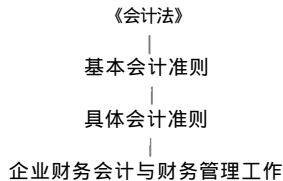


图 1-1 计划经济下的会计管理模式

(2) 1993 年 7 月以来的管理模式



(3) 未来发展的管理模式



从以上分析可见，社会主义市场经济的取向和与国际经济接轨的要求使得房地产需要制定一套既同国际会计惯例接轨，又适应我国社会主义市场经济的会计规范体系。1993年7月1日执行的以《会计法》作为会计工作法律依据制定的《企业财务制度》、《企业会计准则》及其相应的行业财务制度和行业会计制度，形成了以《会计法》为主导、会计准则为核心、企业会计制度为基础的三级会计核算法规体系。这是目前现行的管理体系，未来的会计规范——会计准则（基本和具体准则）将会给企业以更大的财务营运空间。可以说，企业效益的实现与企业财务人员的素质及其对会计规范体系的运用息息相关。

3) 国际会计准则对房地产投资的规范

国际会计准则委员会（International Accounting Standards Commission，简称 IASC）在其颁布的国际会计准则（International Accounting Standards，简称 IAS）中对房地产投资进行了规范。

这些规范是我国财务会计管理体制的有机组成内容之一。国际会计准则第二十五号 (IAS25) ‘投资会计’包括了对房地产投资的会计处理，它规定：房地产投资可以在两种会计处理方法中选择一种：(a) 根据 IAS16 “固定资产”的规定，将房地产投资作为固定资产处理；或 b) 作为长期投资核算。考虑到房地产投资的特殊性，国际会计准则委员会的理事会决定将其从 IAS25 中拿出，作为一个单独的准则发布。国际会计准则委员会理事会讨论的关于“房地产投资”的准则草案的内容主要有：

(1) 房地产投资的定义

对于房地产投资定义为“为赚取租金和（或）为增值而持有的土地和或建筑物”。为使定义更加清楚，理事会决定在定义中加上持有的土地和建筑物“不为投资企业所占用”和“不以正常经营过程中的销售为目的”两个条件，同时在‘范围’段中将旅馆饭店明确排除在房地产投资的范围之外，因为旅馆饭店是为所有者所占用的。

(2) 房地产投资的计量方法

对房地产投资采用何种方法计量，草案提供了两个选择：(a) 采用公允价值计价，不计提折旧，或(b) 采用成本减累计折旧及累计减值损失的方法计价（与固定资产一样）。企业可以自(a)或(b)中任选一种作为对其所有的房地产投资的计量方法。

对我国来说，由于对房地产投资采用公允价值计量的前提条件是具有较为成熟的市场，较为完善的法律制度，拥有高素质的职业人员队伍，包括合格的专业评估师、会计师等，不具备这些条件，对房地产投资采用公允价值模式，就可能使会计信息的可靠性大打折扣，而目前许多国家，特别是发展中国家的经济环境实际上就处于这样一种状态中，因此目前不宜强行要求所有国家都采用公允价值模式，应当在国际会计准则中保留一个选择的可能性，使各国能够在此问题上，根据自身情况作出恰当的决定。但对于发达成

家而言，倾向于采用公允价值进行计量，因此修改的征求意见稿草案中取消了成本法这一选择，只保留了公允价值法。

(3) 公允价值发生变化及其差额的处理

本草案建议，如果采用公允价值法，由于公允价值变化而产生的差额的处理有两种选择：或计入损益，或直接计入权益修改的草案取消了将差额计入权益的选择，要求将由于公允价值发生变化而产生的差额统统计入损益。

(4) 公允价值的确定

草案建议，如果采用公允价值法，房地产投资的价值应当每年进行一次重估，重估工作应由合格的外部独立评估师或合格的内部评估师执行。考虑到有些国家存在高素质的职业人员缺乏的情况，公允价值的确定不应完全依赖职业评估师。理事会在修改的草案中增加了“市场价格”、“现金流量”等其他确定公允价值的方法。

1.2.2 房地产市场的培育

“发挥市场机制在资源配置中的基础性作用，必须培育和发展市场体系。当前要着重发展生产要素市场，规范市场行为”。^②但从改革的历程可见，社会主义市场体系建设与发展不平衡，商品市场建设发展快，而劳动力、金融、房地产等要素市场建设相对滞后。住宅作为人们必要的消费资料，在商品市场中占重要地位；地产和各种非住宅用户，是生产和经营活动不可缺少的物质条件，在生产要素市场中举足轻重。“房地地建 地为房载”，^③房地融合而带来了商品市场和生产要素市场的结合，因而房地产市场机制具有其特点。

沈小南国际会计准则委员会理事会华盛顿会议综述. 会计研究, 1999(6)
中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定. 北京: 人民出版社, 1993. 10

何征, 许远明. 房地产经济概论, 成都: 成都科技大学出版社, 1994. 1

1) 国家垄断土地的最初批租权

为了调节供给与需求矛盾，保障国民经济持续发展，同时发挥市场机制的作用，使土地使用权在流动中与劳动力、资金等要素优化组合，以达成土地资源利用的合理化和效益的最大化，政府必须拥有足够的土地储备并垄断土地的批租权。批租权的实施是通过政府制定并实施其每年的土地供应预算，3~5 年的中期预算和 10 年的长期预算，有效地调控土地供应量，避免因供求失衡而导致楼价或地价的强烈波动，实现价格的调控。

2) 规范房地产市场行为

第一，健全房地产市场体系，在房地产生产、流通和消费三大环节中，形成完整的市场体系。

第二，完善市场规则，规范市场行为。一级市场上扩大招标和拍卖的比重并根据政府制定的国有土地使用权基准地价和公示地价确定出符合市场规则的批租价格。二级和三级市场中“建立正常的土地使用权价格的市场形成机制。通过开征和调整房地产税费等措施，防止在房地产交易中获取暴利和国家收益的流失”。^①1994 年 1 月 1 日实施的新税制是以全面实行增值税为主要内容的流转税制改革，以统一和规范内资企业所得税为主要内容的所得税制改革为特点。房地产企业新开征土地增值税，并且还就房地产交易部分缴纳营业税，这种新税制的实施，必然改变原有分配格局形成的各种不合理分配关系，促使房地产市场的完善和良性循环。

第三，加强市场监督，建立起既有执行机构，又有保障监督机构，统一管理，各司其职的管理体制，保护合法市场进入平等的市场竞争、公平的市场交易和合法的市场权益，建立正常的市场秩

^① 中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定。北京：人民出版社，1993.12

序，保护房地产经营者和消费者的合法权益。

3) 建立多种房地产价格及相应产权比重体系

根据先进国家和地区发展经验，房地产必须以既存的市场为依托才有稳定的发展基础，因而我国房地产必须根据建筑造价和人们承受能力制定价格，建立起我国特有的房产价格体系及配合该体系的多层次产权形式。

(1) 建立房地产价格的基本制约因素

“社会必要劳动量，或生产使用价值的社会必要劳动时间，决定该使用价值的价值量”。^①作为建立商品房价格体系首先要考虑的社会必要劳动时间，就是房地产开发产品的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费以及开发间接费用，以及销售费用、财务费用、管理费用等期间费用，^②并以这些项目为基础设计出计算土地增值税时的扣除项目。这是国家进行价格管理的基础。

“如果市场价值发生了变化，总商品量得以出售的条件也就会发生变化。如果市场价值降低了，社会需要（在这里总是指有支付能力的需要）平均说来就会扩大，并且在一定限度内能够吸收较大的商品。如果市场价值提高了，商品的社会需要就会缩减，就只能吸收较小的商品量”，^③商品房产的社会需要就是我国城镇居民的承受能力。为此，必须对承受能力进行度量，而大量先进国家住宅比较研究发现，居民年家庭收入与每一套平均水平的住宅售价之比为 1:3~1:6 之间，^④进而可以对我国城镇居民可承受的住宅租金和住宅价格进行预测（见表 1-4），并作为我国房地产价格制

马克思·资本论（第一卷）北京：人民出版社，1975.52

中华人民共和国财政部，中国建设银行，施工、房地产开发企业财务制度。北京：地质出版社，1993.18

马克思·资本论（第三卷）北京：人民出版社，1975.20

张京，侯浙珉，金燕。房改——无限需求的终止。北京：中国财政经济出版社，1992.147