

# 试论城市房产经营管理学的研究对象

王 骥 骥

随着我国城市经济发展,城市的房产经营业发展起来,房产经营管理学应运而生。有人认为房产经营管理学同一般商品经营管理学一样,其研究对象就是“由商品房到货币的流通过程”中的各种经济关系及其运动规律。我感到值得讨论,现就谈些自己的想法。

每一门学科都有自己的研究对象,一门学科与另一门学科的区别,在于学科研究对象不同,在于学科研究对象矛盾的特殊性。城市房产经营管理学的研究,我认为主要是研究房屋流通过程中经营管理的各种经济关系及其运动规律,同时,还要研究房屋消费使用和建房投资中,与房屋流通过程相关的各种经济关系及其规律,还要研究与房屋消费、房产投资有关的各种技术经济问题及其规律性。这是城市房屋商品及其流通与一般商品及其流通既有共性又有个性所规定的。

一、房屋流通过程中经营管理的各种经济关系及其运动规律是城市房产经营管理学的主要研究对象,其原因如下。

(一) 房产企业是从房屋再生产各环节中分离出来,专门从事房屋流通的行业。

在商品生产和交换不发达的古代社会,没有房地产业,只有建筑业。建筑房屋是人类最古老的一种生产活动。那时,建筑产品的生产正如其他产品生产一样,由于分工不发达和交换不发达,生产者也是销售者,产品的流通过程没有从再生产过程中分离和独立出来,因而没有专门从事房屋流通的房屋经营业。后来,随着社会生产的发展,社会分工协作和专业化生产的加强,象其他产品生产一样,建筑业为了专心致志搞好建筑产品生产,提高建筑产品生产的劳动生产率,于是,把房屋的流通业务从房屋的再生产过程中分离出来,独立成为专为房屋买卖的房产经营业。由此可见,房地产业的职能就是专门从事房屋流通。这就决定了城市房产经营管理学主要研究房屋流通中经营管理的各种经济关系及其运动的规律,以利房屋的流通。

(二) 城市房屋商品及其流通与一般商品及其流通有共性。

房屋作为建筑业产品,在商品经济条件下作为商品,具有价值和使用价值并由抽象劳动和具体劳动创造,进入流通买卖。卖者交出使用价值,收回价值,由商品变货币,买者交出价值,获得使用价值,由货币变商品。这是一般商品流通,是商业性质。

既然房地产业的产生、房屋商品、房屋商品流通与一般商业产生、商品特点及其流通有共性,为什么还要成立房地产业,建立城市房产经营管理学专门研究房屋流通中经营管理的各种经济关系及其规律?这是由于房屋商品与一般商品比较有自己的特殊性,房屋商品的流通与一般商品流通也有自己的特殊性。普通的商业经营包含不了它,一般的商业经营管理学研究

的对象也包含不了它，必须成立专门的房地产业，必须建立专门的房产经营管理学。

### (三) 房屋商品和房屋流通与一般商品和一般商品流通相比，有特殊性

#### 1、房屋商品的特殊性

房屋固定在土地上，不能移动；房屋价值大，而且价格构成与城市建筑地段位置关系极大；房屋的体积大，厂房可装机器设备，住房可装家具和供人生活；房屋的使用时间长，维修保养好，可用几代人；好的住房还有生存资料、享受资料和发展资料三种性质的特点。

#### 2、由房屋特点所引起的房屋流通特点

##### (1) 房屋流通往往采取租赁形式

房屋流通之所以往往采取租赁形式，一是价值大，使用时间长，人们买不起整个房屋的使用价值，只能租赁一段时间的使用价值；二是房屋固设在土地上，人们如果因种种原因要搬迁，搬不了。租赁形式可解决这些矛盾。

##### (2) 房屋流通还往往采取信贷形式

如果人们要想买整个房屋的使用价值，但因房屋价值大，无法一次交清价款，这就可以借助银行融通，用信贷购买办法解决困难。

(3) 与租赁形式相适应，房屋在出租期，出租者要维修管理，还要经常从流通进入消费，又从消费返回流通，存在流通的反复。

(4) 与信贷出售相适应，购买者有时偿还不了信贷资金，房屋也会反回流通。

(5) 城市房屋固定在城市土地上，从外形构成城市主体，从内在也与城市经济结构有联系。因而城市房屋建设和流通要服从城市建设总体规划，服从城市的管理。

房屋的特点以及由此引起的房屋流通的特点，决定了商业不能包含经营房屋商品的买卖。一是房屋商品体积大，又固定在土地上，不说搬不到商店来出售，就是搬动了也无它的容身之处，因为厂房、库房、住房等有的比一般商店还大。二是房屋往往采取出租形式，出租期常常要维修和管理房屋商品。三是房屋商品还存在流通反复，常返回出租者手里，并且流通还要服从城市总体规划和城市的管理。这些都是商业职能承受不了的。商业是在生产与消费之间起中介作用，一手交钱，一手交货。房屋流通比一般商品流通情况复杂多了，一般商业难以应付房屋流通中这些复杂业务。

以上说明研究和揭示出一般商品流通中经营管理的各种经济关系及其规律，并不等于研究和揭示出房屋商品流通过程中经营管理的各种经济关系及其规律。房屋商品流通过程中经营管理的经济关系，既有与一般商品流通共同的一面，也有与一般商品流通相异的一面。说明有必要建立与房地产业相适应的城市房产经营管理学，并有它自己的研究对象，除了研究房产流通中与一般商品经营管理共同的各种经济关系及其规律，还研究它在流通中特殊的各种经济关系及其规律。

## 二、除主要的研究流通过程中的各种交换关系外，还要研究房屋消费和建房投资中与房屋流通相关的各种经济关系及其规律。

### (一) 研究房屋消费中与房屋流通相关的经济关系及其规律。

1、租赁作为房屋流通的重要形式，必然熔流通与消费于一炉，要研究房屋流通过程中的各种经济关系及其规律，必须涉及到消费领域的某些经济关系及其规律。

租赁是出售一定时期的使用权，所有权仍在出租者手里，出租人为了保证承租人安全正

常消费使用，有责任在出租期对房屋进行维修管理。否则，承租人购买了房屋一定时期的消费使用权而无法使用，必然影响房屋流通。要流通好必然要研究消费中这类与流通有关的经济关系及其规律。

2. 租赁既然是出售一定时期的消费使用权，到时就会退租，又要进行出租，经常发生流通反复，熔流通与消费于一炉，要研究好流中经营管理的各种经济关系，必然涉及到消费领域的各种经济关系。因为无论出租、退租、再出租都涉及到出租者与承租者之间交换和使用房屋的关系。

## (二) 研究建房投资中与房屋流通有关的经济关系及其规律

1、房产经营管理的目的是为了把房屋流通搞活，满足社会需要，这必然涉及到建房投资及其各种关系。

为了把房屋市场搞活，保证房屋市场的供给在数量、质量、规格诸方面适应需求，满足社会生活、生产用房，这就必然涉及到房屋的生产。房产经营管理业对城市房屋的需求情况了如指掌，因为房屋流通与房屋消费使用捆在一块。为了搞好流通的经营管理，房地产业平时对群众的房屋消费使用、居民和企业对房屋需求和愿望，作了大量的调查研究，积累了大量资料，从长期流通与消费的联系中，得到了大量的消费对生产的信息反馈，比起建筑业，房地产业更了解市场。为了及时满足房屋市场的某些紧迫需要，房地产业对某些房屋生产进行投资，不仅有利于满足市场需要，使房屋市场搞活，而且有利于房地产业加强经营管理，提高经济效益。

例如：目前我国城市住房紧张，不少成年的情人由于缺乏住房成不了眷属；有的甚至被迫离散，有的家庭为结婚用房家庭，闹得不和；有的父母为让房给儿女结婚而退居走廊、厨房，退居单位集体宿舍，有的床上架床。现在很多城市房产企业了解群众住房的这种苦愁和困境，投资建造鸳鸯楼出售或出租，并提供各种劳务，很受群众欢迎。这既满足了群众需要，有利社会安定，也提高了房屋业的经济效益，增加了国家的财政收入。

2、城市房地产业与城市规划、建设和管理部门关系密切。从加强城市规划、建设和管理出发，房地产业进行建房投资也是必要的。

例如，现在我国各城市鼓励发展个体商业服务业，大力发展第三产业，搞“小商品”一条街、“饮食”一条街、“古玩”一条街等等。这些“一条街”原很多是居民住宅，其中不少属市有公房。若市房地产业兼搞房屋生产投资，由它来进行改造，把住房变营业用房，比由建筑业来办就容易得多。居民该迁的由房产经营部门统一安排，门面该改该拆除的反而是房产经营部门自己的房子，住房因设营业用房减少了面积由房产部门调剂补足。总之很多复杂情况、具体问题，建筑业解决不了，而房地产业能迅速妥善处理，“一条街”可在短时间成为现实。

3、从我国城市现实出发，在目前是低租金，就是进行改革，在相当长的时期房屋价格也难完全符合价值，房地产业利用自己的优势搞房屋生产投资，有利于房地产业积累资金，增加房屋供应量，保证房屋维修保养，这些都有利于改善房屋市场供求，满足社会对房屋的需求。

房产经营业不仅对房屋生产投资是必要的，而且自己直接搞些房屋小型生产也是可能的和必要的。

(1) 房屋流通采取租赁形式，房产企业必须修理，修理本身就是房屋的生产活动。

(2) 现实的经济生活说明各部门各行业之间的交叉和渗透是必要的、正常的。菜场本来是经营买卖蔬菜的，但旺季菜多，淡季菜少，菜场旺季储菜、腌蛋，待淡季销售，使菜场供

求稳定，而菜场则由流通业务兼搞菜类、蛋类加工生产。还如粮食部门本是商业性的，也搞加工业。现在好多工厂自设门市部，销售部分产品，作为了解消费者意见的窗口，以改进产品的生产。现实经济生活中流通兼搞生产和生产兼搞流通的现象彼彼皆是，而且都是为了这些部门的主要业务搞得更好。房地产业利用自己的优势，兼营其他业务，是必要的、可能的。

4、房地产业搞建房投资和生产，是现代化专业化大企业的要求。有人往往利用分工协作和专业化生产来责难房产经营兼搞房屋投资和房屋生产，认为这是违背专业化生产经营的。其实这是误解。我们知道，现代化的大企业不是一般的工厂和商店，是专业化公司。公司下面有预测经济目标部、产品生产部、产品销售部、产品技术开发部，有的大企业，下设很多中小厂、店，形成产业集群。这不是我们这里的“大而全”和“小而全”，是为共同生产经营好一种产品组成的产业集群，是有利于分工协作和专业化生产的。不是我国所批的万事不求人的“小而全”和“大而全”。房地产业与建筑业是可以互相渗透的。建筑业是从事房屋生产和其它构筑物的建造、改造、装修和安装工作的，是生产物质产品的部门；房地产业是经营房屋买卖的，但可互相渗透。在国外建筑业兼房地产业，房地产业兼房屋建造的都存在。而且都是在分工协作和专业化社会化生产基础上发展起来的。

既然房地产业兼房屋生产和消费是必要的可能的，有利于更好的搞活流通，满足社会需要，所以城市房产经营管理学，研究房产经营管理中的各种经济关系及其规律时，仍然涉及到建房投资、生产和消费中的某些经济关系及其规律。

三、与房地产业兼营房屋生产和消费相联系，城市房产经营管理学要研究房屋生产和消费中的某些有关的技术经济问题及其规律。

房地产业为了搞活流通，取得较大的经济效益和社会效益，在房产投资中，一方面要处理好人与人的经济关系，认识其规律性，同时要认识处理好人与自然的关系。只有发挥管理在这两个方面的功能作用，才能达到预期经济目标。所以，房地产业必须研究处理好人与生产资料结合的有关技术经济问题。例如住宅投资，是投在城市老区改造，还是在新区开发；是建高层建筑，还是建一般公寓，这都要考虑城市问题，考虑各种技术经济问题，要进行认真测算，综合各种因素权衡而定，才能取得好的经济效益和社会效益。如果不是这样，不遵循规律办事，人与自然关系处理不好，房产经营效益低，浪费大，房屋流通也搞不活。可见，研究和认识生产和消费中的有关技术经济问题及规律，是房产经营管理学极为重要的工作，也是研究的对象之一。房产经营管理也应发挥两个功能，既要处理好人与人的关系，也要处理好人与生产资料的关系。

总之，城市房产经营管理学研究对象，不是简单的研究“由房屋商品到货币的流通过程”中的经济关系。它除了主要研究房屋流通中的各种经济关系及其规律外，同时还要研究房屋投资生产和消费使用中与房屋流通有关的各种经济关系及其规律，还要研究房屋生产投资与消费使用相关的各种技术经济问题及其规律性。如果它的研究对象仅是从房屋商品到货币的流通过程的各种经济关系，是不可能指导房地产业搞活，房屋是无法流通的。房产企业作为一个服务性行业，也是无法为城市生产和居民生活服务好的。