

# 第一章 房地产与房地产市场



## 学习目标

- ▶▶ 房地产和房地产市场的概念、分类和特征；
- ▶▶ 房产与地产之间的联系与区别；
- ▶▶ 房地产市场的基本功能与作用。



## 导言

在人类经济社会中，特别是在发达市场经济国家和地区，从个人到企业，再到政府，都十分重视房地产及房地产市场。在大多数地区，房地产业成为当地的支柱产业。许多实力雄厚的大公司往往与房地产业有较强的联系或本身就是以房地产为主要生产或经营对象，一些银行也将筹集到的大量资金投入房地产开发和经营活动，既支持了房地产业的发展，又增强了自身的实力。随着市场经济的进一步深化，房地产业在我国已从原来的幼稚产业逐步成长为国民经济发展的支柱产业。特别是在最近 20 年，随着国家相关产业政策的实施，房地产业对我国 GDP 增长所做出的贡献更是令世人瞩目。

## 第一节 房地产——一个基本概念的大致界定

房地产到底是一种什么性质的商品？它具有哪些特点？又有哪些表现形式呢？下面就这些问题一一进行阐述。

### 一、房地产的含义

按照国家统计局的定义，从广义上讲，房地产是房产与地产的总称，指国家、集体及个人所拥有的房屋和土地。就我国目前房地产业的业务范围而言，它包括归国家所有的城镇生产性或非生产性用地（城市地产），以及附着在其上的城镇生产、生活用建筑和辅助设施（城市房产）和对这些建筑、辅助设施的管理等。农村生产用地、用房及宅基地等原来不属于城市房地产业的业务范围。国家有偿征用农村土地用于城镇建设时，只有所有权转让过程结束后，才纳入城市房地产业的经营范围。但随着农村集体经营性建设用地的市场化改革，一些规定在调整，在这种土地上建造的经营性房地产正在逐渐被纳入房地产的研究与统计、管理范围，尽管占比还很低。

我们认为，所谓房地产，即房产与地产的合称，是房屋与土地在经济关系方面的体现，

属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态，而房产和地产则体现着相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地总是紧密相连的，房屋建筑与建筑地块总是连在一起，表现为一种有机整体，因此在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性，房产与地产这两个概念常合称为房地产。又由于房屋和土地不可移动或者一经移动就会丧失极大的价值，因此房地产又常常被称为不动产。

谈到房地产时，需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别——通常所说的房屋是指某建筑物的物质形态或物理特征。提到房屋，一般会想到它是人类生活或生产的基本物质条件，想到的是它的形态（不管是古代的穴居、巢筑还是现代化智能建筑）、建筑材料、建造质量、设计技巧、使用用途等，是生产、分配、交换和消费的主体。而房产是指作为财产的房屋，也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产，不仅是指实物形态的房屋，更侧重于指房屋的所有、占用、使用、收益、处分等权利、义务关系。

通常所说的土地，不管是原始状态的土地，还是经过人类开发改造的土地，都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是一个垂直系统，包括地球表面至地心乃至从气层至地心一定垂直距离的空间状态，是由土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层，通常被称为地皮或地表。地产即把土地视为财产时的称谓，这时，土地体现着相应的生产关系。也就是说，地产是土地社会属性的具体体现，是在一定所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。谈到地产，必然涉及所有关系和土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式等。

## 二、房地产的分类

尽管从物质形态和价值构成上看，房产与地产常常是不可分离的，但从掌握知识这个角度，还需将两者“硬性”分开，以便了解它们各自包含哪些内容。

### （一）房产的分类

我们认为，同其他许多事物一样，房产的分类也不是唯一的。从不同的角度，用不同的划分标准，可以对房产进行不同的分类。

#### 1. 按房屋的用途划分

按房屋的用途可将房产划分为以下四类。

（1）居住用房。居住用房是指专供居住用的房屋。它主要包括经济适用房、普通住宅、高档住宅等，职工家属宿舍、集体宿舍（包括单身宿舍）和学生宿舍等也包括在内；但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室、车库等，也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。

（2）办公用房。办公用房是指机关、团体、企业、事业、学校、医院等单位的各类办公用建筑物。它包括档次较高的、设备较齐全的写字楼和条件一般的普通办公用房。

(3) 商业服务业用房。商业服务业用房是指用于商业、服务业经营活动使用的房屋,如商场、酒店、饭店、度假村等。

(4) 其他用房。其他用房是指非住宅中不属于办公用房、商业服务业用房的房屋建筑物,如工业生产及存储用房、中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。

## 2. 按房屋的所有权性质划分

按房屋的所有权性质,房产通常可分为以下六类。

(1) 国有房产。这是国家按照统一领导、分级管理的原则,授权国家机关、国有企业和事业单位等管理的、属于国家所有的房产。一般来说,上述单位在国家授权的范围内,对国有房产享有占有、使用、处分等权利,同时负有保护国有房产不受损害的义务。

(2) 劳动群众集体所有房产。这是归集体组织和单位所有的房产。这些组织和单位依法对这类房产享有占有、使用、处分等权利。

(3) 公民私人所有房产。公民私人所有房产包括公民建造、购买和受赠得到的房产(含住房制度改革中以各种优惠形式协助私人购买、建造,带有一定与国家共有成分,但法律确定为私人所有的房产)。

(4) 共有房产。共有房产包括个人之间共有和不同所有制民事主体之间共有的房产。该类房产的产权人依照法律、法规或契约享有对房产的占有、使用、处分等权利。

(5) 涉外房产。涉外房产即外国公民、三资企业、外国政府在我国拥有的房产以及我国香港、澳门和台湾同胞拥有的房产,这些房产同样受到我国法律的保护。

(6) 其他房产。其他房产是指其他少量特殊的房产,如宗教房产、宗族房产、会馆房产等。

## 3. 按房屋所有制和管理形式划分

1985年全国开展城镇房屋普查时,根据所有制和管理形式的不同,设定了普查房屋的“产别”项目,共划分为十一类<sup>①</sup>。由于目前在实践中还经常提及这些类别,下面简单介绍一下。

(1) 公有房产。公有房产包括全民所有制房产和集体所有制房产。全民所有制房产是国家财产的重要组成部分。

(2) 全民单位自管公有房产。全民单位自管公有房产指的是归全民所有制单位所有并由其自行管理的房产。

(3) 集体单位自管公有房产。集体单位自管公有房产指的是归集体所有制单位所有并由其自行管理的房屋。产权来源主要是单位购置或投资建设。

(4) 代管房产。代管房产指的是产权还未确认或产权人下落不明又未委托管理,经法院审定后由政府房地产管理机关代为管理的房产。

(5) 托管房产。托管房产指的是房产的所有者因管理不便等原因,委托房地产经营单位代为管理的房产。

(6) 拨用房产。拨用房产指的是房屋产权属于政府房地产管理机关,经批准,免租拨

<sup>①</sup> 1985年以后再未进行过城镇房屋普查工作,在实际的房屋管理工作中,这种分类方式仍被沿用。

给某单位使用并由该单位自管、自修的房产。单位对这类房产只有使用权，没有处置权，不用时就要退还给房地产管理机关。

(7) 中外合资房产。中外合资房产指的是我国政府、企业与外国政府、厂商和个人等合资建造、购置的房产，亦称“中外共有房产”。

(8) 外国房产。外国房产指的是外国政府、企业、社团，国际性机构及外国侨民所有的房产。

(9) 军用房产。军用房产指的是归军事单位所有并由其自行管理的房产，是全民所有制公产的一部分。

(10) 私有房产。私有房产指的是所有权属于私人的房产。它包括普通公民私人所有的住宅，华侨、侨眷、归侨和其他外籍公民的房屋，包括国家或企业优惠出售给个人的住宅。

(11) 其他房产。其他房产是指除了上述十类房产以外的房产，如宗教寺庙房产、会馆房产等。

这种分类方式虽然与按房屋的所有权性质分类在形式上有许多相似之处，但由于这种方法兼顾了房屋所有权和管理的不同形式，因而它与基于房屋的所有权性质的分类是不同的。

## （二）地产的分类

从理论上讲，地产首先有“市地”（城市土地）和“农地”（农村土地或农民所有的土地）之分，但在房地产经济学中，房地产指的是城镇的房地产，即城市、建制镇、工矿区范围内的房地产，故一般提到的地产均是指国家所有的地产。这样，通常就不能按所有制对其进行划分，只能按使用性质来划分，当然，其中包含着使用等方面的产权关系。

### 1. 生活居住用地

生活居住用地包括居住用地、公共建筑用地、道路广场用地、公共绿化用地等。

### 2. 工业用地

工业用地是指工业生产用地，包括工厂用地、动力设施用地、工业区内仓库、铁路专用线占地和卫生防护地带等。

### 3. 对外交通运输用地

对外交通运输用地即城镇对外交通运输设施的占地，包括铁路、公路线路及各种站场用地、港口码头用地、民用机场用地及防护地带用地。

### 4. 商业、金融业用地

商业、金融业用地是指各种商场、杂货店、市场占用的土地及人民银行、商业银行、保险公司、信托投资公司等金融机构所占用的土地。

### 5. 仓库用地

仓库用地是指专门用来存放生活资料和生产资料的各种仓库的用地，如粮库、油库等均包括在内。

### 6. 科教事业用地

科教事业用地如各种中小学占用的土地，大、中专院校占用的土地，各种科研院所等占用的土地及相关的实验用地。

### 7. 党政机关用地

党政机关用地包括各级党委、政府、政协、人大、纪委、各民主党派等机关占用的土地，以及工会、共青团、妇联等各种团体所占用的土地。

### 8. 市政公用设施用地

市政公用设施用地是指设置公用设施和工程构筑物的用地，如自来水厂、污水处理厂、变电所、煤气站、防洪堤坝、火葬场、墓地等的用地。

### 9. 风景游览用地

风景游览用地是指各种供游览的风景区、森林公园及名胜古迹等占用的土地。

### 10. 卫生防护用地

卫生防护用地主要是指居住区与工厂、污水处理厂、公墓、垃圾场等占地之间的防护绿地或隔离地带，水源防护用地以及防风、防沙林带用地等。

### 11. 特殊用地

特殊用地包括文物保护区、自然保护区、军事用地以及监督所、看守所用地等。

### 12. 其他用地

其他用地包括市区边缘的农田、菜地、苗圃、果园、园林等占用的土地。

## 三、房地产的特征

房地产同其他商品一样，既有商品的一般属性，又有其特殊属性，仅仅研究房地产的物理属性是远远不够的。既然房地产是实体、价值和权利三者的结合，那么至少应从物理、经济和社会三个角度来探讨房地产的特征。

### （一）房地产的物理特征

房地产区别于其他商品的物理特征包括固定性、单件性、耐久性和有限性。

#### 1. 固定性

一般商品都具有可移动性，被生产出来后，可以通过运输工具运往全国乃至世界各地，但房地产不可能做到这一点。房产建造在土地上，不论其外形、性能与用途如何，从其建造那天起，直到它从土地上消失，都固定在一定的位置，不能随便移动。对于其他商品，人们则可以根据需要把它们从一个地方搬运到另外一个地方，以满足需要，但房地产由于其位置的固定性就不能如此，因而北京的住房困难不能由青海住房的相对宽松来调剂。

#### 2. 单件性

由于每幢房屋的用途不同，所处的地理位置不同，因而通常不能像其他普通商品那样

按照同一套图纸和方案批量生产或大量复制。每一幢房屋会因其用途、结构、材料和面积等不同而产生许多相异之处，即使采用同样的设计、结构、材料等，也会因建造的位置、朝向、时间、施工技术以及房屋周围景观和气候条件的不同而相去甚远。

### 3. 耐久性

房屋施工建造完成以后，只要不运迁、拆毁和烧毁，不遭受地震、风暴、洪水等自然灾害的破坏，使用期限都很长，一般可达几十年乃至上百年，像布达拉宫一般历经千年仍在发挥效能的古建筑也有不少。土地的使用价值一般来说是长久的或永恒的，而其他商品的使用期限相对都比较短，有的属于一次性使用商品，用完一次就丧失了使用价值或失去了存在形态（如一次性注射器、食品等）。

### 4. 有限性

房地产供给的有限性源于土地供给的有限性，而土地供给的有限性则是由两方面的原因造成的。一是受大自然的制约。土地是一个有限的量，任何地区的土地供给都不可能超过其拥有的地域面积。二是受到土地利用规划和城市规划的制约。一定时间内可用于开发建设的土地总是有限的，必须在保证人口、资源、环境协调发展的前提下开发、利用土地，必须在保证农业发展，即保证吃饭的前提下进行开发建设。由于房屋必须建造在土地之上，空中楼阁根本不存在，因此建在有限土地面积之上的房屋必然也是有限的。由于受到建筑密度、建筑容积率等指标的限制，楼房不可能无限制地向空中或地下延伸。这样，房地产整体供给就具有了有限性。在城镇，特别是在经济发达的地区以及大城市，由于不得不控制城市规模，可用于开发的土地非常有限，因此房地产供给就呈现供不应求的局面或者房地产价格居高不下。这些现象都是房地产数量有限性的客观表现。

## （二）房地产的经济特征

从已经发表的论著看，对房地产经济特征的描述是比较复杂的，也是有争议的。我们通过研究发现，以下几方面的特征值得一述。

### 1. 土地价格常要借助房屋价格表现出来

从财务成本分析角度看，房产作为商品，其价值除了利润和建造房屋而消耗和支出的建筑及设备安装工程费用（含人工费、材料费、施工机械使用费、施工管理费等），设备及工具、器具购置费用，以及勘察设计费、施工机构迁移费等其他费用项目外，还包括并未转化和凝固到房屋商品中，但要借助房屋价值表现出来的土地的价值（包括土地征用费、土地使用权出让金、青苗补偿费等）。因此，房产的价值也就具有了复合性，既包括建造房屋的人工、材料、固定资产消耗，也包括土地使用代价。在我国，除了土地使用权的直接出让和转让外，一般情况下都是如此。土地作为房屋的生产要素，它的价格要借助房屋的价格体现出来。

### 2. 房地产开发周期长、投资大

一般工业产品从消耗原材料、燃料、动力以及劳动到生产出产品，可以在几天、几个小时甚至几分钟之内完成。而房地产开发建设的周期比一般商品要长得多，动辄半年，有

时会更长，一些重要建筑甚至需要建设数年。同时，房地产开发建设需要巨额投资，一栋几千至上万平方米的楼房，仅建筑安装工程造价就高达几百万元至几千万元，甚至几亿元的也屡见不鲜。

### 3. 房地产投资的流动性较差

投资的流动性是指在必要的时候，投资可以迅速地转换成现金的能力。房地产投资的流动性相对较差，造成这种状况的原因有四个。

(1) 房地产开发大多出于生产或经营自用目的，这样，该笔投资只能通过折旧的方式逐渐回收。

(2) 当某房地产被当作商品进行买卖时，由于多种原因，该房地产可能想卖而卖不掉或由于卖掉后损失太大而不愿卖。这样，房地产滞留在投资者手中，投资就沉淀于该房地产上。

(3) 当房地产被当作资产进行经营时，其投资只能通过租金的形式逐渐回收。

(4) 当房地产属于居住自用和办公自用时，一般不涉及投资回收问题，其价值逐渐被使用者消耗掉。

### 4. 房地产具有保值性和增值性

房地产是相对稀缺的，而随着社会的发展、人口的增加和经济的繁荣，对房地产的需求却日益增长。房地产长期供不应求，导致房地产价格的总趋势是不断上涨的，而且其上涨幅度通常大于或大致等于通货膨胀幅度。因而，在一般情况下，拥有房地产不仅能够有效地保值，而且能够获得增值。从这一角度来说，房地产具有资本品和消费品的双重属性，其在被使用过程中能有效避免通货膨胀的影响，甚至使所有者获得增值收益。

## (三) 房地产的社会特征

房地产的社会特征是指房地产在法律、制度、风俗习惯等方面表现出来的特征。

### 1. 房地产在生产经营过程中涉及复杂的法律关系

房地产在开发、经营、管理、服务过程中涉及多个领域，牵扯到众多部门，因而需要专门的法律，如《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发管理条例》等，对房产投资、开发、管理、交易、使用等环节的程序、手续、权利义务关系做出专门的规定，以保护各方当事人的权利。除这些房地产专门法规外，与房地产有关的法律还包括《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国外商投资法》及相关税法等。可以说，关于房地产，我国应该形成并且已经基本形成了一个庞大的法律体系，单纯运用某一种或几种法律已无法解决有关房地产的纠纷。这种情况是其他商品不具有的。

### 2. 房地产往往受到福利制度和社会保障制度的影响

作为商品，房地产价值巨大，若完全按照市场价格来出售或出租，许多家庭将难以承受。因此，在许多国家和地区，房地产的出售或出租往往深受福利制度和社会保障制度的影响。在美国，官方要考虑对贫困的人“提供一些能维持一家生活的……基本项目，包括

足够的房租，保证他们不至于被赶走”<sup>①</sup>。美国学者奥纳提的研究表明，就美国一个四口之家而言，1960年与1908年相比，住房补贴翻了一倍<sup>②</sup>。而美国学者鲍登的调查表明，1980年联邦政府的住房补贴已达153亿美元之巨<sup>③</sup>。我国香港地区对公务员自己购房实行资助政策，凡薪级点在38薪级点以上的高级公务员，可以申请房屋津贴。此外，香港地区还兴建了大批“廉租公屋”，向低收入家庭提供住房。在我国大陆地区，从新中国成立后至住房分配货币化政策彻底实施之前，可以说住房一直是最大的福利待遇，即使是在实行住房分配货币化政策的今天，政府也不得不考虑社会保障因素。例如，各地都有政府提供大量优惠条件、协助开发的限价房、经济适用房、廉租房、共有产权房等住房保障项目。

### 3. 房地产消费反映出较强的社会风俗和生活习惯

房地产这种商品的建造、购买和持有，除受到一般的商品消费偏好的影响外，还在很大程度上受到民族风俗、宗教信仰、风水、生活习惯等因素的影响。我国的住房与欧洲国家的住房在建筑风格上迥异，在使用面积和房间布置上也相差甚远。宗教信仰不同的地区，住房也常出现很大的区别。

著名建筑学家梁思成在《中国建筑史》的序言中指出：“中国建筑既是延续了两千余年的一种工程技术，本身已造成一个艺术系统，许多建筑物便是我们文化的表现，艺术的大宗遗产。”<sup>④</sup>著名作家林语堂在《建筑》一文中对包括住宅在内的中西建筑做过比较，他指出：“中国建筑……主要倾向是寻求与自然的和谐……不仅如此，中国建筑还辅以象征的意象……中国建筑引进了泛神论的因素，迫使人们考虑房子周围的风水。中国建筑的基本精神是平和知足，其最好的体现是私人的住宅与庭院建筑。这种精神不像哥特式建筑的尖顶那样直指苍天，而是环抱大地、自得其乐。哥特式大教堂暗示着精神与崇高，而中国的庙宇宫殿则暗示着精神的安详与宁静。”<sup>⑤</sup>

## 第二节 房地产市场——一些基本认识的交代

同其他商品一样，房地产作为商品也只有通过市场流通渠道进行出租或出售，才能最终转移到消费者手中，房地产市场也因此成为市场体系中的一个重要组成部分。

但是，鉴于房地产是一种特殊的商品，房地产市场也就因此具有特殊之处，对房地产市场进行管理、调控也带有许多特殊性。本节将粗略描述一下房地产市场的分类、特点、功能以及作用等。

① 吉尔伯特，卡尔. 美国阶级结构[M]. 彭华民，齐善鸿，等，译. 北京：中国社会科学出版社，1992：355.

② 吉尔伯特，卡尔. 美国阶级结构[M]. 彭华民，齐善鸿，等，译. 北京：中国社会科学出版社，1992：357.

③ 吉尔伯特，卡尔. 美国阶级结构[M]. 彭华民，齐善鸿，等，译. 北京：中国社会科学出版社，1992：378.

④ 梁思成. 中国建筑史[M]. 天津：百花文艺出版社，2005.

⑤ 林语堂. 中国人[M]. 杭州：浙江人民出版社，1988：277.

## 一、房地产市场的类型、主体与客体和特点

所谓房地产市场(又称不动产市场),可以从狭义和广义两个方面来理解。从狭义上说,房地产市场是房地产交换的场所;从广义上说,房地产市场是房地产交换关系,即房地产全部流通过程的总和。

要了解房地产市场的“发育”和运行情况,进而掌握房地产市场的规律和运行原则,除了需要弄清楚房地产市场的含义外,还必须对房地产市场的类型有一个正确的认识,这也是进行理论研究和实践操作的基础和前提。

### (一) 房地产市场的类型

现阶段,我国房地产市场的类型根据其组成可以分为房产市场、地产市场、房地产金融市场、房地产劳务市场和房地产技术信息市场五种。

#### 1. 房产市场

通过买卖和租赁这两种交换形式将房屋出售或出租出去,就形成了房屋的买卖市场和租赁市场。所谓买卖市场,是指通过买卖这种形式实现房屋产权关系全部转移的市场。这种市场的参与者包括房产公司、企事业单位和居民个人,特殊情况下可能涉及政府。交易对象包括居住用房、商业服务业用房、办公用房以及其他用房,其特点是产权关系全部由一方转移到另一方。所谓租赁市场,是指通过租赁这种形式将房屋出租出去,从而实现产权关系部分转移的市场。这一市场的参与者也是房产公司、企事业单位、居民个人和特殊条件下的政府,交易对象包括居住用房、商业服务业用房、办公用房以及其他用房。其特点之一是产权关系发生分离,一般是所有权归房产出租者,使用权归房产承租者;特点之二是产权分离受到时间的限制,随租期长短而定。

从供房时间来看,买卖市场又可分为现房买卖市场和期房买卖市场;从租期长短来看,租赁市场又可分为一般租赁市场和“批租”(一次性收款,出售房屋的定期使用权)市场;从房产的使用性质来看,买卖市场和租赁市场又可分为生产资料市场和消费资料市场。生产资料市场经营的对象包括厂房、库房、写字楼、旅馆等;消费资料市场经营的对象包括住宅、公寓、别墅等。可以说,一切以房产为标的物的权益让渡行为均可归结为市场的交换行为。

#### 2. 地产市场

这是房地产市场中的另一个主要组成部分,它分为地产一级市场和地产二级市场两种形式。

城市地产一级市场即城市土地出让市场。在这一市场上,各级政府代表国家这一所有权主体将指定地块通过招标、拍卖、协议等形式提供给开发者(即受让者),开发者一次性支付出让期内享有土地使用权的费用。城市地产一级市场具有国家垄断的显著特征。因为我国《宪法》第十条明确规定:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。”这样,土地所有权便具有了只属于国家的特定主体性。

城市地产一级市场的主体包括土地使用权出让人和土地使用权受让人。国有土地使用权的出让主体不是任何单位和个人都可以充当的，必须符合一定的法律条件，仅限于能代表国家拥有土地所有权的县、市人民政府；相比起来，受让主体的范围比较宽泛，但也有些相应的规定。

城市地产二级市场即城市地产转让市场，是指土地在一级市场上出让后，受让者将土地通过一定的投资过渡（我国禁止土地使用权的直接倒卖）再转让给其他土地或房屋需求者。当然，新的土地受让者（可称之为再受让者）需向转让者支付一定的转让费用。

城市地产转让还有一种方式，即对于原行政划拨的土地使用权可补办出让手续，补签土地出让合同。土地使用者交付了土地出让金，办理了土地出让登记手续后，可将该土地使用权再转让。

### 3. 房地产金融市场

房地产金融市场是指通过商业银行的房地产信贷部、证券公司等其他金融机构，采用信贷，发行股票、期票和债券或者按揭和期货预售等方式为房地产买卖和租赁活动融通资金而形成的辅助性金融市场。房地产金融市场的建立对房地产经济的发展来说是十分必要的。在我国，这一市场在最近二十几年的发展十分迅猛，已逐步走出初步发展阶段，步入新的快速发展阶段，这对国民经济发展和人民生活水平的提高产生了深远影响。

在房地产金融市场中，特别值得一提的是房地产抵押市场，这种市场是指房地产的所有者以其拥有的房产或土地使用权为抵押物向金融机构或他人取得借款的房地产交易市场。这种市场的参与者主要是房产的所有人、土地使用权的拥有者和金融机构等。作为抵押物的房地产，可以是居民住宅及其占用的土地，也可以是工商业用房、办公用房和其他用房及其占用土地。在抵押期限内，房产的所有权和土地的使用权并不发生转移，只是所有权和使用权受到限制。

### 4. 房地产劳务市场

房地产劳务市场是指为房屋住户和用户提供房屋修缮、加固、改造、危房鉴定、专修或改造方案设计、室内外装修、房屋附属建筑和设备的维修、房屋管理以及经纪人活动等综合服务的房地产辅助市场。随着生产力的发展和人民生活水平的提高，房地产劳务市场已经显示出巨大的发展潜力。

### 5. 房地产技术信息市场

房地产技术信息市场是指围绕房地产业务和技术咨询、房地产租赁和买卖行情以及有关资料等所形成的供需市场。房地产市场越是向广度、深度发展，这一市场的作用就越不能被忽视。

总而言之，上述各种主体和辅助性房地产市场是互相联系、密不可分的，正是这种关联性导致它们在房地产经济运行中形成了一个统一的有机整体。

## （二）房地产市场的主体与客体

在房地产市场中有两个不可缺少的要素，就是房地产市场的交易主体与客体。从法律

角度来说,对此必须有一个明确的认识,因此在这里单独讲述一下。

房地产市场的交易主体是指直接或间接参与房地产商品交易的各方,他们在交易中扮演着不同的角色。一般来说,房地产市场的交易主体可以分为以下几类。

(1) 供应方,即向市场投放房地产的一方。它主要包括房地产开发公司、房地产经营管理单位及出售或出租私房的个人。

(2) 需求方,即从市场获得房地产的一方。它包括购买或承租房地产的法人和个人。

(3) 融资方,即以资金投入保证房地产市场成功运作的一方。它包括国家、银行、企事业单位、社会团体和个人。

(4) 代理方,即房地产代理经营中的中介机构和房地产经纪人,主要从事经营活动,提供信息和咨询服务等。

房地产市场的交易客体主要是指作为房地产市场交易标的物的地产和房产。对于不同类型的交易市场,交易客体有所差别。对地产市场来说,征地交易的客体是土地的全部产权,批租交易的客体只是土地的使用权;对房产市场来说,买卖市场的客体是房产的全部产权以及房基地的使用权,租赁交易的客体只是房产的使用权,个别情况下包括房基地的使用权。

### (三) 房地产市场的特点

由房地产商品的诸多特点所决定,房地产市场除具有市场的一般特点外,作为一个相对独立的市场系统,与其他商品市场相比,它还具有以下特点。

#### 1. 房地产市场的都市性

房地产业是从事房地产开发、经营、管理、服务的行业。由于这一行业深受人口城市化的影响,导致房地产市场也具有较强的都市性。在农村,房地产业是很少的,甚至有的地方根本不存在。城镇则存在许多房地产开发和经营业务,而且城镇越大,工业化程度越高,人口流动越大,人口分布越密,对土地及生产用房、经营用房和住宅等各类房产的需求就越大,房地产市场就越活跃,发育程度就越高。一旦人口不断从农村向城市移动,导致工业化进程加快,大城市及其卫星城的各类房地产需求增大,房地产市场就会异常活跃。有统计数据表明,95%左右的房地产业务集中在城镇,其中又有60%以上集中在大城市。

#### 2. 房地产市场的区域性

由于房地产商品是不动产,具有位置上的固定性,再加上房地产商品所处的城市区域不同(区域不同将导致土地等级的差别和地理位置的差别),当地居民收入与购买力不同,区域经济发展状况不同,其市场供求状况和价格水平也必然会产生很大的差别,因而房地产供求状况和价格水平具有明显的区域性落差。这种落差折射出不同区域人口的密集程度以及社会经济的发展和繁荣程度。在我国,由于人口分布极度不均匀,区域经济发展也不协调,再加上房地产市场的发育尚处于不成熟阶段,这一特点表现得更为显著。北京、上

海、广州、深圳被称为房地产“一线”城市，一些省会城市和计划单列市被称为二线城市，还有一些普通的地级市被称为三线城市或四线城市，这就是房地产市场区域性的体现。随着人口的跨区域流动和区域间经济差距的拉大，房地产市场呈现出区域性更加明显的倾向。

### 3. 房地产市场的垄断性

我国《宪法》规定：“城市的土地属于国家所有。任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。”也就是说，除国家可以依法征用集体所有制土地外，城市土地的所有权是不能发生转移和进行买卖的。因此，在以土地作为交易客体的土地出让市场上，其经营必然是国家控制的垄断性经营，每年出让多少土地、出让什么性质的土地、出让哪个地块，都是政府说了算。我们从中可以得出结论，在城市里，无论是土地的一级出让市场，还是土地的二级转让市场，作为商品出售的只是土地的使用权，而土地的所有权仍然为国家所掌握。

### 4. 房地产市场的统一性

这种统一性是指房地产市场的融合性。房屋所有权的转移必然导致与之相对应的土地使用权的转移。这是因为，对于房产来说，土地是它的载体，是它的一个重要组成部分。同样地，因为房产是地产的附着物，土地若到期收回，其地上建筑物也将随之收回。因可以说，随着城市土地的开发建设，房、地已融于一体。任何一笔房产商品交易都必然是房地合一的交易且房价和地价交叉影响、相互包含。在现代城市中，几乎不存在与房产市场截然分开的纯粹性地产市场，也不存在与地产市场截然分开的纯粹性房产市场，这就是房地产市场的融合统一性。

### 5. 房地产市场供给的稀缺性

由于土地是不可再生的稀缺性资源，房产也必然是相对稀缺的（因为如上所述，房产与地产是统一融合的）。因此，从根本上来说，房地产市场是一个供给稀缺的市场。随着社会实践的发展，经济增长和城市化使城市人口激增。由此，无论是从生产角度来说，还是从生活角度来说，对土地的需求量都在日益增加。但是，土地的供给数量基本上是个恒定的常量，能开发出来的房地产数量也会受到限制，这就产生了供给有限和需求增加之间的矛盾。

## 二、房地产市场的功能

市场作为商品的交易场所和商品经济的一种调节机制（从不同角度的考察结论），一般来说，它具有进行商品交易和提供信息的功能。房地产市场作为统一市场体系的一个重要子系统，它的功能也不外乎以下两点。

### （一）为参与者提供交换场所和机会

房地产生产者必须到市场上去出售房地产，而房地产购买者与承租者为了满足居住和生产经营的需要，也必须去市场购买或承租自己所需要的房地产。

一处房地产的价格高低及利用情况取决于它的物理特征和地理位置。一方面，所有者

希望他的房地产面向更多的可能买主或承租方，以获得尽可能高的价格；另一方面，每个买主或承租方均想在众多房地产中选择，以求在适当的价格水平上最能满足自己的需求或在满足需求的基础上获得尽可能多的消费者剩余。这样，每一处房地产的交换价格和最佳使用就通过竞争实现了。

交换功能不仅在于出售，还包括租赁和互换。但是，无论是哪一种交换形式，在房地产市场的作用下，都将促进房地产资源的最佳配置，从而使投资主体收益的最大化、消费主体效用的最大化以及社会效益的最大化这三个目标有机地结合起来。

## （二）为参与者提供各种经济、技术信息

房地产的开发商、设计者、建造商、管理者、估价员和经纪人等都需要使用有关房地产出售、租赁和互换的信息，作为进行投资、设计、招投标、经营管理和评估决策的依据。

房地产开发商作为投资者，要通过市场了解房地产的供求关系及其变化趋势，以决定投资与开发量的大小；同时要了解房屋售价与原材料、劳动力价格以及土地使用费等信息，以加强管理，控制成本开支，增加利润。

房地产的规划设计者要通过市场了解买方和承租方的需求，不断改进规划与设计方案，调整产品结构，以适应购买者与承租者的需求。

房地产建造商要根据市场上各种建筑材料的价格变化确定自己的标底。

房地产管理者需根据市场价格信息和需求量的大小来确定租金水平。

房地产经纪人则需根据市场价格信息和供求关系向顾客提出建议并收取相应的佣金。

房地产市场可以为参与者提供所需的信息，进而使参与者根据获取的信息调整自身的经济行为，以适应市场的需要。例如，房地产的开发商可以根据市场所提供的价格信息，改变其所有房地产的用途，以规避价格风险或提高企业利润。这种调整使得房地产市场能够连续、稳定地运行下去。

因此，房地产经济活动的各方参与者为做好相应的生产、经营、管理和服务工作，都应重视对房地产市场的调查。从获取信息和利用信息的过程来看，我们可以认定房地产市场具有信息反馈功能。

## 三、房地产市场的作用

在适当的条件和外力推动之下，房地产市场对于国民经济将产生诸多现实效用。归纳起来，房地产市场的主要作用包括如下几个。

### （一）可以促进房屋生产的产业化和住宅消费的商品化

房屋的生产必须借助于房地产市场的活动才能不断向深度和广度发展。房屋的交换是房屋投资得以回收、房屋生产过程得以重新开始并连续进行的基本前提。同时，房屋交换将有关房屋供求与价格的信息反馈给生产者、投资者和消费者，从而引导房屋生产按市场的需要发展。从住宅角度来看，房地产市场的存在使得住宅必须按市场供求关系来决定买

卖价格和租赁价格，这就使住宅的投资与消费进一步具有了商品的性质，过去的福利化住宅制度被彻底终止，住宅成为特殊的、高价值的投资与消费商品。

### （二）可以促进居民消费结构的优化

改革开放前，城市住宅主要由国家包建，统一分配使用，房租也很低。这种情况导致我国居民消费结构与国外相比呈现出畸形状态，住房消费支出在整个家庭消费支出中所占比重过低。开放和发展房地产市场可把部分消费资金引导到住房支出上，使居民在住房方面的支付能力相应提高，通过购买和承租的方式较好地改善居住条件，缓解住房紧张，从而使沉淀的住房投资运动起来，实现住房建设和个人投资置业、消费之间的良性运转。

### （三）可以促进我国产业结构的合理化

随着我国产业结构的进一步调整以及住房制度和土地制度的改革，房地产业逐渐成长起来，成为发展潜力巨大的新兴产业。由于房地产业具有较强的前向关联、后向关联和侧向关联作用，它的发展可以带动一大批产业的发展，所以房地产市场的出现和发展必将带动园林业、运输业、商业、服务业、旅游业和金融业的发展，推动我国第三产业提升一个档次。同时，房地产市场的存在还能够促进建筑、建材、建筑设备、建筑机械、冶金、家电等基础工业和民用工业的发展，使第一、第二产业在内部结构上实现深层次的调整。由于房地产市场的发展将促进房地产金融市场、建筑市场、建材市场以及其他消费和服务市场的发展，从而促进我国市场体系的完善，所以它的存在将引导整体国民经济在产业结构上向更合理的方向发展。

### （四）可以调节城镇住房的供求关系

在房地产市场建立以前，城镇住房几乎是无偿使用的，住房需求基本不受支付能力的限制，这必然刺激人们对住房产生过高、过多的需求——这种需求是很难通过增加住房供给来满足的。在住房分配过程中，也经常出现按权力、地位、人际关系分配的超经济形式，造成苦乐不均、摩擦增加。在房地产市场建立和发展起来以后，住房在适当考虑福利因素的情况下，主要按支付能力进行分配，需求就演变为有支付能力的需求。这样，家庭预算的硬约束将自发地限制人们对住房产生过高、过多的需求，使住房需求日趋合理，住房分配不公现象也大大减少。同时，在市场条件下，房价、房租水平的提高将促进投资的回收，刺激各经济主体的建房积极性，增加住房的有效供给。这样，住房供给的增加和需求的减少就会缩小住房供求的缺口，改善供求关系，从而实现住房供求的平衡。



## 本章小结

所谓房地产，即房产与地产的合称，是房屋与土地在经济关系方面的体现，属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态，而房产和地产则体现着相应的生产关系。房地产区别于其他商品的物理特征包括固定性、单件性、耐久性和有限性。土地作为房屋

的生产要素，它的价格要借助房产价格体现出来。房地产开发周期长、投资大，房地产投资的流动性相对较差。在一般情况下，拥有房地产不仅能够有效地保值，而且能够获得增值。房地产具有资本品和消费品的双重属性。所谓房地产市场（又称不动产市场），从狭义上说，它是房地产交换的场所；从广义上说，它是房地产交换关系，即房地产全部流通过程的总和。房地产市场的特点包括都市性、区域性、垄断性、统一性和稀缺性，它具有进行商品交易和提供信息的功能。



## 综合练习

### 一、基本概念

房地产；房屋与房产；土地与地产；房地产市场。

### 二、思考题

1. 房屋与房产、土地与地产之间有什么联系与区别？
2. 房地产的物理特征有哪些？
3. 房地产的经济特征包括哪些？
4. 房地产市场具有哪些特点？
5. 房地产市场具有哪些作用？



## 推荐阅读资料

1. 董藩，徐青，刘德英，等. 土地经济学[M]. 北京：北京师范大学出版社，2010.
2. 董藩，丁宏，陶斐斐. 房地产经济学[M]. 2版. 北京：清华大学出版社，2017.
3. 钱国靖. 房地产经济学[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2010.
4. 金守祥. 房地产市场管理实践与思考[M]. 上海：同济大学出版社，2016.



## 网上资源

1. 董藩新浪微博：<https://weibo.com/1149665262/fans?rightmod=1&wvr=6>.
2. 微信公众号“藩丝财智厅”.
3. 住建部网站：<http://www.mohurd.gov.cn/>.