

# 第一章 绪 论



## 学习目标

通过对本章的学习，学生应了解或掌握如下内容：

1. 房地产的含义、分类与特征；
2. 房地产业的含义及行业性质；
3. 房地产业经济活动的内容；
4. 房地产业在国民经济中的地位与作用；
5. 房地产经济学的研究对象、方法和内容。



## 导言

尽管中国的房地产业发展较晚，但房地产作为一种重要的商品，作为家庭财富的主要形式之一，已为广大城市居民所熟识和接受。拥有房地产成为很多人的行为目标之一。拥有什么样的房地产、拥有几处房地产、在哪个城市拥有房地产成为一个人经济地位和社会影响的重要体现。人们关注房改政策，关注商品房的价格与质量，关注物业服务，进而关注房地产行业的发展。国家关于房地产和房地产业的政策、制度和法律也不断推出。在这样的时代背景下，房地产业迅速发展起来，成为国民经济中举足轻重的支柱产业。

## 第一节 房地产的含义、分类与特征

房地产既是一种稀缺的资源，又是重要的生产要素，同时也是人们生活的必需品。不同的人，站在不同的角度，对房地产的内涵有不同的理解。按照不同的标准，房地产又有不同的分类。由于与其他商品在自然属性上有明显的不同，房地产具有区别于其他商品的自然特征、经济特征和社会特征。

### 一、房地产的含义

理论界对房地产这一概念的内涵存在着不同的理解，尽管没有出现过引人注目的争执或较大规模的讨论，但从相关的著作、教材、工具书和论文中不难看出这一点，这些延续至今的各种不同的表述最早主要出现在 20 世纪 90 年代初期的一些文献中。

#### （一）几种流行观点简评

第一种观点认为，房地产是房屋财产（简称“房产”）与土地财产（简称“地产”）的

总称。从物质形态上看，房产依附于地产，房地相连，不可分割；从经济形态上看，其经济内容和运行过程也具有内在的整体性和统一性。因此，房地产是由房屋建筑和建筑地块组成的有机整体。<sup>①</sup>这一观点的问题是把实物与权利混为一谈，“产”显然是指“资产”，强调权利关系。将房地产仅说成是由建筑物和地块结合在一起的实物整体，显然丢掉了部分内容。另外，说房屋依附于土地是可以的，说房产依附于地产显然不妥。例如，城市土地的所有权基本上都属于国家，建在其上的房屋却既可以是国有财产，又可以是集体财产，还可以是个人财产或共有财产等其他种类。从土地使用权来看，有时恰恰因为购买房产而连带购买了相对应的土地使用权，说房产依附于地产也不合适。

第二种观点认为，房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济关系上的体现。房屋与土地反映物质的属性与形态，而房产和地产则体现商品形式的价格。<sup>②</sup>这种概括也有问题，所谓“房屋与土地在经济关系方面的体现”，只能理解为“房屋与土地的价值或价格体现”，而将房地产说成房屋与土地的价值或价格体现，显然在逻辑上讲不通。因此，这种解释不但不能让人接受，还存在明显的逻辑错误。

第三种观点认为，房地产应是房屋财产与土地财产的有机结合，是房屋与土地的有机结合体在社会经济方面的商品体现。<sup>③</sup>这种观点其实是对第二种观点的修正，但这种修正仍存在问题：其一，该观点仍将房地产看作房屋与土地在社会经济方面的商品体现，显然未摆脱第二种观点的逻辑错误。其二，该观点过分强调房地产是房屋财产与土地财产的有机结合。房屋与土地确实是紧密相连的，有房必有地，但有地未必有房。对一块纯天然的海滨浴场来说，并没有什么房屋，但对拥有者来说它仍是一块地产，此时“有机结合体”的说法便不成立了。

第四种观点认为，房地产是不动产，它有广义和狭义两层内涵：在广义上是指土地以及土地上的一切经人类加工、建筑后的物品，主要是房屋；在狭义上是指市场上的供买卖的标的物，主要包括预售房屋、新屋和旧屋。<sup>④</sup>这种观点的问题在于：第一，仍然将权利与实物混为一谈。第二，没有认真区分“房地产”与“不动产”两个概念之间的区别。“不动产”在内涵上强调“不动”，房地产属于不动产，但不不动产不全是房地产。例如水坝、桥梁、钻井平台等，显然具有不动产性质，但说其是房地产则不合适。另外，农村集体所有土地虽也是不动产，但按现行法律，我们在谈房地产的含义时一般也将其排除在外。第三，预售是营销的一种手段，显然不是房屋的种类，与新房、旧房相并列的应是期房，所谓“卖楼花”是指卖期房。第四，狭义的房地产还应该包括土地使用权（在国外大多数时候强调的是土地所有权）。

第五种观点认为，房地产有广义和狭义两种理解。广义房地产不仅包括土地、土地上的永久建筑物、基础设施以及诸如水和矿藏等自然资源，还包括与土地所有权有关的所有权利或利益、与分析房地产有关的知识以及经营房地产买卖的商业界。狭义房地产仅指土地以及土地上的永久建筑物和由它们衍生的各种物权。<sup>⑤</sup>这种说法试图克服实物与权利不分

① 周汉荣，张元端，王振宁. 中国房地产业务大全[M]. 北京：中国物价出版社，1993：1-5.

② 汤树华，谢卫东. 中国房地产实务全书[M]. 北京：新时代出版社，1992：1-6.

③ 夏平华. 我国房地产金融市场行政管理的涵义及原则初探[J]. 中国房地产，1994（3）：72-74.

④ 何宏生. 房地产基本知识及经营指南[M]. 北京：地震出版社，1993：1-6.

⑤ 吕华. 房地产估价理论与实务[M]. 上海：同济大学出版社，1990：1-5.

的错误倾向,但仍有其不合理的地方:其一,从语法上看,“房地产”是具有偏正结构性质的词组,它的中心词是“产”,显然它强调的是财产属性或权利关系。将房地产理解成既包括实物形式又包括权利关系是可以的,而将两者相提并论并不合适。其二,将水、矿藏等自然资源视为房地产也不合适。至少在中国,现在还规定矿藏的所有权属于国家,不能转让,开采权主要也不是由市场关系决定的,这与作为商品的房屋和土地使用权的性质迥然不同。其三,说房地产的含义包括有关房地产知识和经营房地产的商业界,这在逻辑上实在讲不通。

第六种观点是梁运斌博士给出的观点。他在比较了一些学者所下的定义之后,谈了自己的认识:房地产是房产和地产密不可分的、相互依存的有机结合体,它是指地上房屋建筑及其附属物和承载房屋建筑及其附属物的土地以及由它们所衍生的各种权利。<sup>①</sup>其实通过对上面五种观点的评判,已间接给出了对这一观点的意见:其一,过分强调房地产是房产与地产的结合体;其二,将房地产理解成实物形式与权利关系的结合未能抓住其内涵的实质和重点;其三,在中国,房地产范畴中涉及的地产其实只包括土地使用权,绝对不可泛泛说成土地。要知道,除了征用农地外,土地所有权属于国家,不可变更和流通。

第七种观点认为,房地产是一个复合概念,即房地产是指建筑地块和建筑地块上以房屋为主的永久性建筑物及其衍生的权利。房地产的复合性体现在:一是房和地在物态上的不可分性,“房依地建,地为房载”;二是物态上的不可分性导致衍生权利的耦合性。<sup>②</sup>这种观点显然也是过分强调了房地产中房屋的主导地位及房和地的密不可分性,从而忽视了地产的单独存在形式。

## (二) 本书的看法

在对其他学者的观点进行了一番评析之后,我们也提出了自己对房地产这一范畴的界定。所谓房地产,即指房产与地产的合称,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相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地常常是紧密相连的,房屋建筑与建筑地块经常连在一起,表现为一种有机整体,因此在经济形态上,房屋和土地的内容及运动过程具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称为房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大价值,因此房地产成为不动产的典型代表形式(不动产不全是房地产),以至于有人常将其混为一谈。

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建筑物的物质形态或物理特征,一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在2.2米以上的永久性场所。但根据某些地方的生活习惯,可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应列入其中。房屋是人类生活和生产的基本物质条件,它具有一定的形态(不管是古代的洞穴、巢筑,还是现代化建筑)、建筑材料、建造质量、构建技巧和用途,是生产、分配、交换和消费的客体。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,

<sup>①</sup> 梁运斌. 世纪之交的中国房地产:发展与调控[M]. 北京:经济管理出版社,1996:9.

<sup>②</sup> 曹振良. 房地产经济学通论[M]. 北京:北京大学出版社,2003:2.

不仅是指实物形态的房屋，还侧重于房屋的所有、占用、使用、收益、处分等权利义务关系。

不论是原始状态的土地，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，是从大气层到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。狭义的土地仅指地球表面构成陆地的土壤层，通常称为地皮或地表。地产是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，地产是土地社会属性的具体体现，是指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，必然会涉及土地使用权（国外时常涉及所有权），以及土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式。

## 二、房地产的分类

尽管从物质形态和价值构成上房地产常常是不可分离的，但从掌握知识的角度，还需将其“硬性”分开，以便了解它们各自包含哪些内容。

### （一）房产的分类

本书认为，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，可以对房产做不同的分类。对于房地产管理以及估价来说，有意义的房产分类主要包括以下六种：（1）按照房产所有权性质进行的分类；（2）按照房产用途进行的分类；（3）按照房产开发程度进行的分类；（4）按照房产实物形态进行的分类；（5）按照房产是否产生收益进行的分类；（6）按照房产所有制与管理形式结合进行的分类。

#### 1. 按照房产的所有权性质划分

按照房产的所有权性质通常可将房产划分为以下六类。

（1）国有房产。国有房产是指国家按照统一领导、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行使占有、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）集体所有房产。集体所有房产是指归集体组织和单位所有的房产，集体组织和单位依法对其享有占有、使用、处分等权利。

（3）公民私有房产。包括公民购买、建造和受赠得到的房产，以及在住房制度改革中政府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。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。该房产的产权人依照法律、法规或契约分享房产的占有、使用、处分等权利。

（5）涉外房产。包括外国公民、三资企业、外国政府在国内拥有的，以及香港、澳门和台湾地区同胞在大陆拥有的房产，这些房产同样受到中国法律的保护。

（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。

#### 2. 按照房产的用途划分

按照房产的用途可将房产划分为以下八类。

（1）住宅。住宅是供人们日常生活、居住的房屋。它是最重要的生活资料，是人们从

事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中，住宅一般要占城市房屋总量的六成左右。自1998年大规模启动住房制度改革以来，中国出现了各种类型的住宅，包括商品房、房改房（又称已购公有住房）、不可售公有住房、廉租房、公共租赁住房、经济适用房、两限房、解困房和微利房等。按照容积率和形态，住宅又分为普通住宅（70年产权的）、别墅、联排、叠拼、公寓等种类。

（2）生产用房。生产用房是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋，包括在工业、交通运输业、建筑业和农业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、车站、机场、种子库、饲养用房和配套办公、服务用房等。具体又可分为工业用房、交通运输用房、农业用房等。

（3）营业用房。营业用房是指商店、银行、邮电、旅馆、餐饮以及其他经营性服务行业所使用的房屋，现在行业内一般叫商业用房。它既包括直接用于营业活动的房屋，含商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场、宾馆、饭店、酒店、度假村、旅店、招待所、洗浴中心、美发厅等，也包括办公室、仓库、堆栈等辅助用房。

（4）公用设施用房。公用设施用房是指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋。

（5）办公用房。办公用房是指供处理各种事务性工作使用的房产，可分为商务办公用房（俗称写字楼）和行政办公用房两类，其中行政办公用房是指党、政、军机关，工、青、妇团体和民主党派等部门的办公用房及其辅助用房。

（6）文教科卫体用房。文教科卫体用房是指文化、教育、科技、卫生、体育事业用房，如文化馆、影院、录像厅、科技馆、体育馆、游泳馆以及大学、中学、小学、幼儿园、中专、业余学校、党校、进修院校、工读学校等机构的房产。

（7）综合性用房。综合性用房是指具有上述两种以上（含两种）用途的房产，如商住楼。

（8）其他专业用房。如教堂、寺庙、外国驻华机构用房。

### 3. 按照房产的开发程度划分

按照房产的开发程度可将房产划分为在建工程、现房两类。

（1）在建工程。在建工程是指建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房产。该房产不一定正在开发建设之中，也可能停工多年，因此在建工程包括停、缓建工程。有些在建工程属于“房地产开发项目”。判定是否为在建工程，以是否完成工程竣工验收为依据。未完成工程竣工验收的，即在建工程。完成工程竣工验收的，应当有工程竣工验收报告。在建工程可以按照工程进度，如形象进度、投资进度（投资完成额）、工作量进度（完成工程量）、工期进度等进行分类。例如，按照形象进度可以把在建工程分为基础某层、正负零、结构某层、结构封顶、外装修完成等。

（2）现房。现房是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度又可分为新房和旧房（二手房）。其中，新房按照装饰装修状况又可分为毛坯房、粗装修房和精装修房。

### 4. 按照房产实物形态划分

在房地产评估实践中，按照房产实物形态又可以将房产划分为如下几类。

(1) 建筑物。可分为已建造完成的建筑物和尚未建造完成的建筑物。已建造完成的建筑物又可分为新的建筑物和旧的建筑物。尚未建造完成的建筑物又可分为正在建造的建筑物和停缓建的建筑物（如烂尾楼等）。

(2) 土地与建筑物的综合体。可分为土地与已建造完成的建筑物的综合体（即现房）和土地与尚未建造完成的建筑物的综合体（即在建工程或房地产开发项目）。

(3) 局部房产。非指整幢房屋，而指其中的某层、某套、某部分。

(4) 未来状况下的房产。其中最常见的一种是期房。期房是指目前尚未建造完成，而将来建造完成后的建筑物及其占用范围内的土地为标的的房地产。

(5) 已经灭失的房产。已经灭失的房产是指已被拆除的房屋，或已被火灾、地震等灾害完全损毁的房屋等。

(6) 现在状况下的房产与过去状况下的房产的差异部分。例如，建筑物的装饰装修部分，房地产受损状况与完好状况的差异部分。不可修复状态下的房产损害造成的房产价值减损评估，通常是分别评估房产在完好状况下的价值和在受损状况下的价值，然后将两者之差作为价值减损额。

(7) 以房产为主的整体资产或者包含其他资产的房产。例如，正在运营、使用的宾馆、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场、影剧院、游乐场、码头。在这种情况下，通常不能把它视为一些单项资产的简单集合来估价，即不能将它所包含的资产分别估价后加总作为其评估价值，而应将它作为一个持续经营的有机组织，根据其具有的收益能力来估价，除非是评估它破产、停业等之后的残余价值。

(8) 整体资产中的房产。例如，一个企业中的房屋、一个学校中的房屋等。

需要指出的是，上述房产虽然是从实物角度来划分的，但评估其价值仍然包括实物、权益、区位、配套几个方面。

#### 5. 按照房产是否产生收益划分

按照房产是否产生收益，可把房产分为收益性房产和非收益性房产两大类。

收益性房产是指能直接产生租赁收益或者其他经济收益的房产，包括住宅（特别是其中出租率较高的公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）等。非收益性房产是指不能直接产生经济收益的房产，例如行政办公楼、教堂、寺庙等。

判定一宗房地产是收益性房地产还是非收益性房地产，不是看该宗房产目前是否正在产生经济收益，而是看该种类型的房产在本质上是否具有产生经济收益的能力。

#### 6. 按照房产所有制与管理形式结合划分

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，共划分为以下十一类，现在在管理工作中也会提到这些类别。

(1) 直管公有房产。直管公有房产是指由国家各级房地产管理部门直接经营管理的国有房产，其来源包括政府接管、收购、新建、扩建的房产（房屋所有权已正式划拨给单位的除外）。大多数由政府房地产管理部门直接管理、出租、维修，少部分免租拨借给单位使用。直管公有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是指归全民所有制单位所有并由

其自行管理的房产，其产权来源主要是新中国成立后由各单位自行建造的，也有少部分房屋是接收国民党政府的或向私人购买的。

(3) 集体单位自管公有房产。集体单位自管公有房产是指归集体所有制单位所有并由其自行管理的房屋，其产权来源主要是单位购置或投资建造的。

(4) 代管房产。代管房产是指产权还未确认，或产权人下落不明又未委托管理，在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。托管房产是指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。拨用房产是指产权属于政府房地产管理机关，经批准免租拨给单位使用，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，不用的话就要退还给房地产管理机关。

(7) 中外合资房产。中外合资房产是指中国政府、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。外国房产是指外资企业、外国政府或社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产。

(9) 军用房产。军用房产是指归军事单位所有并由其自行管理的房产，包括由国家划拨的房产、利用军费开支或军队自筹资金购建的房产，包括军事机关、营房、阵地、基地、机场、码头、工厂、学校等所用的房屋。它是全民所有制公产的一部分。

(10) 私有房产。包括中国公民、港澳台地区同胞、海外侨胞及在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产，以及中国公民投资的私营企业（私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司）所投资建造、购买的房屋，以及国家或企业出售给个人的住宅。

(11) 其他房产。凡不属于以上各类别的房屋都归在这一类，包括因所有权人不明，由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房屋以及寺庙、会馆等房屋。

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，但由于兼顾了房屋所有权的类别和管理的不同形式，因而它与按房屋所有权性质进行的分类是不同的。

### 7. 其他房产范畴

除了上述分类，在房地产开发经营实践中，还会遇到一些从不同角度、强调不同含义的概念，它们的含义如下。

(1) 商品房。商品房只是特指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售、出租的房屋，包括住宅、写字楼、商业用房以及其他建筑物，它是能办不动产权证，可以自定价格出售的房屋。从法律角度来分析，商品房按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易，不受政府限制。

(2) 房改房。即已购公有住房，是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价或者标准价购买的已建公有住房。按照成本价购买的，房屋所有权归职工个人所有；按照标准价购买的，职工拥有部分房屋所有权，一般在五年后归职工个人所有。

(3) 集资房。一般由国有单位出面组织，并提供名下的国有划拨土地作为建房用地，国家予以减免部分税费，由参加集资的职工部分或全额出资建设，房屋建成后归职工所有，

不对外出售。产权也可以归单位和职工共有，在持续一段时间后，过渡为职工个人所有。集资房一般属于经济适用房的一种。

(4) 微利房。亦称微利商品房，是指由各级政府房产管理部门组织建设和管理，以低于市场价、高于福利房的价格和租金提供给部分企业职工，用于解决住房困难户和社会住房特困户居住问题的房屋。

(5) 平价房。平价房是指根据国家安居工程实施方案的有关规定，以城镇中、低收入家庭住房困难户为解决对象，通过配售形式供应的、具有社会保障性质的经济适用房。其建房土地由政府划拨，配售对象及配售价格由政府管理部门审核认定。

(6) 解困房。解困房是指各级地方政府为解决本地城镇居民中特别困难户、困难户和拥挤户住房问题而专门修建的住房。

(7) 廉租住房。廉租住房是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能，向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

(8) 安居工程住房。安居工程住房是指直接以成本价向城镇居民中低收入家庭出售的住房。这类住房优先出售给无房户、危房户和住房困难户，在同等条件下优先出售给离退休职工、教师中的住房困难户，不售给高收入家庭。成本价由征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（小区级非营业性配套公建费，一半由城市人民政府承担，一半计入房价）、1%~3%的管理费、贷款利息和税金七项因素构成。

(9) 经济适用住房。经济适用住房是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定。房屋用途应按设计所规定的用途进行划分。与住宅、商业经营用房有关的兼有两种以上用途的房屋，应按设计规定的用途分别计算建筑面积。

(10) 限价房。限价房是一种限价格、限套型（面积）的商品房，主要用于解决中低收入家庭的住房困难。这类房产用于调控房价，是政府的一种临时性举措。

(11) 公共租赁住房。公共租赁住房是解决新就业职工等夹心层群体住房困难户的一类产品。它不归个人所有，而是由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者可承受的价格向新就业职工、新就业的大学毕业生、从外地迁移到城市工作的低收入阶层出租。

(12) 别墅。根据汉字的含义，所谓“别”就是“另外”“第二”的意思，“墅”就是野外的房子，“别墅”就是“另外的房子”，也就是“别业”“第二居所”，是居宅之外用来享受生活的居所。中国最早的别墅叫“别业”，在国外第一居所叫“house”，第二居所叫“villa”。我们现在常说的别墅，实际上涵盖了国外的两种物业类型：一种是“house”，另一种是“villa”。如果直译过来，“house”应该是“房子、住宅”，是指普通的独立式住宅；而“villa”才应该是别墅，类似于我们说的庄园、城堡。事实上，中国目前房地产市场中所销售的大部分别墅，并不是“villa”，而是“house”。别墅是与“集合住宅”概念相对应的。

(13) 集合住宅。广义的集合住宅是指在特定的土地上有规划地集合建造的住宅，包括低层、多层和高层。《中国大百科全书》中有“多户住宅”的概念，即“在一幢建筑内，有多个居住单元，供多户居住的住宅，多户住宅内住户一般使用公共走廊和楼梯、电梯”。集合住宅最主要的特点体现在居住者的居住形态上。集合主要描述了若干个不同宗族的家庭

共同生活在一栋建筑内的居住形态，它区别于以前中国社会普遍存在的家族聚居模式。集合住宅一般层数较高，密度较大，区别于别墅等独立住宅形式。此外，它属于住宅，又区别于宿舍等非家庭集体的居住建筑。集合住宅是与“villa”和“house”两种独立式住宅相对应的概念。

(14) 双拼别墅。双拼别墅是联排别墅与独栋别墅之间的中间产品，是由两个单元的别墅拼联组成的独栋别墅。它降低了社区密度，增加了住宅采光面，使其拥有了更宽阔的室外空间。双拼别墅基本是三面采光，外侧的居室通常会有两个以上的采光面，一般来说，窗户较多，通风不会差，重要的是采光和观景。双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅、空中别墅都是中国房地产营销领域出现的概念，不是住宅分类中的正规概念，都属于集合住宅性质。双拼别墅、联排别墅尚可看作“类别墅”，叠拼别墅、空中别墅已属于“伪别墅”。

(15) 联排别墅。这种住宅有天有地，有自己的院子和车库，由三个或三个以上的单元住宅组成，一排二至四层联结在一起，几个单元共用外墙，有统一的设计风格 and 独立的门户。是“townhouse”的主要表现形式。

(16) 叠拼别墅。叠拼别墅是“townhouse”的叠拼式的一种延伸，介于别墅与公寓之间，由多层的别墅式复式住宅上下叠加在一起组合而成。一般4~7层，由每单元2~3层的别墅户型上下叠加而成。这种开间与联排别墅相比，独立面造型可丰富一些，同时一定程度上克服了联排别墅窄进深的缺点。

(17) 空中别墅。空中别墅发源于美国，被称为“penthouse”，即“空中阁楼”，原指位于城市中心地带高层顶端的豪宅。一般理解为建在公寓或高层建筑顶端、具有别墅形态的大型复式/跃式住宅。它要求产品符合别墅全景观的基本要求，如地理位置好、视野开阔、通透等。

(18) 花园式住宅。这是营销领域使用的一个概念，也称西式洋房或小洋楼，或称花园别墅，是指带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼，建筑密度很低，内部居住功能完备，装修豪华，并富有变化，一般为高收入者购买。

(19) 公寓式住宅。这类住宅是相对于独院独户的西式别墅住宅而言的。一般建在大城市，大多数是高层，标准较高，每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等，供一些往来客商及其家眷短期租用。

(20) 再上市房。再上市房是指职工按照房改政策购买的公有住房或经济适用房中，首次再上市出售的房屋。

(21) 有限产权房。有限产权房是指房屋所有人在购买公房过程中，按照房改政策以标准价购买的住房，或建房过程中得到了政府或企业补贴，所有人享有完全的占有权、使用权和有限的处分权、收益权的房屋。

(22) 成套住宅。成套住宅是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。

(23) 非成套住宅。非成套住宅是指供人们居住但成套的房屋，例如缺厨房、卫生间、室内走道或客厅等空间设计的房屋。

(24) 集体宿舍。集体宿舍是指机关、学校、企事业单位的单身职工、学生居住的房屋。一般按居住人数，有双人房间、三人房间、四人房间、六人房间、八人房间等分类。随着

经济的发展、社会的进步，现在的集体宿舍已经向公寓化方向发展，设施不断完善，环境不断优化。

(25) 跃层住宅。跃层住宅是指套内空间跨越两楼层及以上的住宅。其特点是，内部空间借鉴了欧美独院二层小楼的设计手法，住宅占有上下两层甚至三层楼面，卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助用房可以分层布置，上、下层之间的交通不通过公共楼梯而采用户内独用小楼梯连接。跃层式住宅的优点是每户都有较大的采光面，即使朝向不好，也可通过增大采光面积弥补；通风较好；户内居住面积和辅助面积较大，布局紧凑，功能明确，相互干扰较小。

(26) 存量房。存量房是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋。

## （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”（农村土地或农民集体所有的土地）之分。但在中国的房地产法规中，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，故其中的地产均是指国家所有的地产。因此，不能按所有制对其进行划分，只能按使用性质或者其他标准来划分，当然其中包含使用等方面的产权关系。<sup>①</sup>

### 1. 按使用性质划分

(1) 住宅用地。住宅用地是指城镇用于生活居住的各类房屋建设用地及其附属设施用地，包括普通住宅、公寓、别墅等用地以及与居住相关的公共建筑用地、道路广场用地、公共绿化用地等。

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

(3) 交通运输用地。交通运输用地是指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、港口、码头、地面运输管道和铁路、公路等各种道路用地及防护地带用地。

(4) 商服用地。包括用于商场、商店、超市、各类批发（零售）市场、加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的批发零售用地，用于宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等的住宿餐饮用地，用于服务业等的办公用地，经营性的办公场所用地，以及洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等的用地。

(5) 仓储用地。仓储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，中转的场所用地，粮库、油库等均包含在内。

(6) 科教事业用地。科教事业用地是指用于各类教育、独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地，包括各类中小学、大中专院校占用的土地，各种研究院（所）等占用的土地及相关的实验用地。

(7) 机关团体用地。机关团体用地是指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地，包括各级中共党委、政府、人大、政协、各民主党派等机关占用的土地，以及工会、

<sup>①</sup> 2017年11月1日，由国土资源部组织修订的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017），经国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会批准发布并实施。土地利用现状分类采用一级、二级两个层次的分类体系，共分12个一级类、73个二级类。其中一级类包括耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地和其他土地。

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用于城乡基础设施建设的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、污水处理、防洪堤坝、公用设施维修等用地。

(9) 风景名胜设施用地。风景名胜设施用地是指各种供游览的风景区、森林公园及名胜古迹、旅游景点、革命遗址等占用的土地。

(10) 卫生防护用地。卫生防护用地是指居住区与工厂、污水处理厂、公墓、垃圾场等地段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。特殊用地是指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬等的土地，如营房、训练基地、发射基地、文物保护单位、外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处用地，监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地，庙宇、寺院、道观、教堂等宗教用地，陵园、墓地、殡葬场所等用地。

(12) 水域及水利设施用地。水域及水利设施用地是指陆地水域、海涂、沟渠、水工建筑物等用地。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、居民点、道路等用地。

(13) 其他用地。其他用地是指上述地类以外的其他类型的土地，特别是市区边缘的空闲地、农田、田坎、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、菜地、苗圃、果园林等占用的土地。

## 2. 按开发程度划分

按照地产的开发程度，可把地产分为下列三类。

(1) 生地。生地是指完成土地征用，未经开发、不可直接作为建筑用地的农用地或荒地等，生地不具备城市基础设施。

(2) 毛地。毛地是指在城市旧区范围内，具有一定的城市基础设施，尚未经过拆迁安置补偿等土地开发过程，不具备基本建设条件的土地。

(3) 熟地。熟地是指具有较完善的城市基础设施且场地平整，能直接在其上建造建筑物的土地。按照基础设施完备程度，熟地又可分为“三通一平”“五通一平”“七通一平”等情况。“三通一平”一般是指通路、通水、通电和场地平整的土地；“五通一平”一般是指具有了道路、供水、排水、电力、电信等基础设施条件和场地平整的土地；“七通一平”一般是指具有了道路、供水、排水、电力、电信、燃气、热力等基础设施条件和场地平整的土地。

## 三、房地产的特征

一般来说，房地产是经过开发建设而获得的商品（特殊情况下具有商品性质或经营性质的纯天然地块也可称为房地产）。与其他商品相比，房地产在自然性质或物理性质方面有着明显的不同之处。由于自然特征以及房地产所具有的财产和权利性质，房地产又有着区别于其他商品的经济特征和社会特征。

### （一）房地产的自然特征

房地产的自然特征或物理特征主要体现在如下几个方面。

#### 1. 固定性

房地产一般具有固定性，不能随便移动。这是因为土地的位置是固定的，交通条件的

改善只会改变其通达程度，城市规划的调整和城市建设的演进也只会改变其相对位置，土地的经纬度位置是不可能改变的。<sup>①</sup>房屋要建在土地上，无法分离。由于土地具有不可移动性，就导致了房屋的不可移动性。如果人们想在某一新的地理位置上使用房产，则只能在该块土地上建造或购买房产，不可能把原有的房屋搬迁过去。<sup>②</sup>当然，随着现代科学技术的发展，迁移整栋楼已成为可能<sup>③</sup>，但这也并不否认房地产位置的固定性：一方面，这种事例还很少，房屋不像其他商品那样可以通过运输工具运往全国乃至世界各地，因此不能决定事物总体的性质；另一方面，房屋的迁移是有条件的，迁移的幅度是极其有限的，目前还很难把整栋房屋迁移出去几十米、几百米，更不可能把农村的房屋搬进城市，把大连的房屋迁进北京。

## 2. 个别性

由于位置的固定性，地形、地貌的复杂性，以及周边环境的差异，即使是形状完全相同的房屋，每宗房地产之间也必然存在差别。况且，由于每幢房屋的用途不同，所处的地理位置不同，因此一般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、装饰、样式、朝向、面积、高度、设备等因素或条件的不同而产生许多相异之处。即使是采用同样的设计、结构、材料、高度、设备等，也会因建造的时间、施工技术和房屋周围气候条件的不同而相去甚远。正如两个双胞胎兄弟也存在一定的差别一样，从来没有两宗完全一样的房地产。值得指出的是，房地产尽管具有个别性，但一些房地产之间，特别是住宅之间、写字楼之间、商业门面房之间，仍然具有一定程度的替代性，从而存在一定程度的竞争，在价格调整上也有一定程度的牵制。

## 3. 耐久性

一般来说，房地产的地产部分的利用价值是恒久的。地产的自然资源部分，其使用价值永远不会消失。“只要处理得当，土地就会不断改良”。<sup>④</sup>如果能做到合理利用和保护，农用土地的肥力可以维持不变甚至逐步提高，非农用的土地可以反复地、持续地利用。关于这一点，人类发展的历史已做出了充分证明。而其他生产资料或生活资料一般不具有这一特点，它们要随着人们的使用而消耗或磨损掉。房屋通过施工建造完成以后，只要不被动迁、拆毁、烧毁，或只要不遭受地震、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。更长些的也有，像布达拉宫等千年左右仍在发挥效能的古建筑也称不上稀世之物。而其他商品的使用期限相对都比较短，一般为几天、几周或数月，还有许多商品属于一次性使用的，用完一次就丧失了使用价值或失去了存在形态（如一次性针头、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于三方面的

① 在自然界长期的演化过程中出现的地壳运动或沧海桑田变化不在我们的考察范围内。

② 活动板房不是真正意义上的房屋。

③ 迁移保护技术最早可追溯至 19 世纪末 20 世纪初，1901 年新西兰一栋农房采用蒸汽机车完成了整体搬迁。伴随社会经济发展和城乡功能改造，中国已实施 600 余项各类建筑物整体迁移保护工程，代表性工程项目有上海音乐厅平移顶升工程、厦门后溪汽车站整体旋转平移工程、南京博物院老大殿（老文史馆）整体顶升工程、上海玉佛寺大雄宝殿整体平移工程等。

④ 马克思，恩格斯。马克思恩格斯全集：第 25 卷[M]。北京：人民出版社，1974：880。

原因造成的：一是受大自然的天然条件制约，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搞开发建设。由于房屋必须建造在土地上，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、建筑容积率等指标以及建筑技术的限制，这些楼房不可能无限制地向空中或地下延伸。三是像中国这样的国家，土地出让还存在一个计划管理问题，每年土地出让面积有指标控制。在这种情况下，整个房地产的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，可用于开发的土地受到限制，因此，从长期看，房地产市场将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。



### 【案例/专栏 1-1】 面向实施管理的北京城市开发边界规划



#### (二) 房地产的经济特征

已经发表的论著对房地产经济特征的描述是较复杂的，也具有一定的争议。通过文献研究，以下四个特征得到了业界的一致认可。

##### 1. 地产价值常要借助房产价值表现出来

尽管房价是由供求关系决定的，但从价值构成上分析，一般商品的价值，除了由剩余劳动转化而来的  $M$  外， $C+V$  部分是由生产该产品所消耗的人工费、管理费、材料费、固定资产折旧费等要素组成的。而房产作为商品，其价值除了利润  $M$ 、建造房屋而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、勘察设计费、施工机构迁移费等其他费用项目，还包括并非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，又包括土地使用的代价。在中国，除了土地使用权的直接出让和转让不涉及开发活动外，一般情况下都是如此。

##### 2. 建设周期长、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、几个小时乃至几分钟之内完成。而房地产开发建设的周期比一般商品要长得多，即使是没有施工期限限制的小项目也要几个月，而较大的项目或有施工期限限制的项目动辄一年，有时甚至要花费数年。有些大的住宅项目常常要分期开发，建设周期更长。同时，房地产开发需要投入巨额资金，与一般物品相比，房地产不仅单价高，而且总价大。从单价来看，每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格，少则千元，多则数万元，繁华商业地段经常有“寸土寸金”之说。从总价看，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甚至上千万元，上亿元的也屡见不鲜。在中国，一些城市综合体的投资规模常常高达几十亿元甚至上百亿元。

### 3. 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点：其一，当房地产出于生产或经营自用目的而建造时，该笔投资只能通过折旧的方式逐渐回收。其二，当房地产被当作商品进行买卖时，需要经过寻找客户、签订合同、抵押融资、物业交割等多个环节，交易周期至少几个月，不能在短时间内转化为现金。其三，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。其四，当房地产处于居住自用和办公自用时，一般不涉及投资回收问题，该笔价值会逐渐被使用者消耗。

### 4. 具有保值和增值性

房地产是相对稀缺的产品，其供应受到严格限制。而随着社会的发展、人口的增加和经济的繁荣，人们对房地产的需求却日益增长。房地产长期供不应求导致其价格水平总的趋势是不断上涨的，而且其上涨幅度通常大于或等于一般物价上涨幅度。另外，房地产拥有者自己对房地产进行投资改良，例如更新或添加设施设备、重新进行装饰装修、改进物业管理等，以及政府进行道路、地铁等交通建设，修建广场、公园、公共绿地，调整城市发展方向，改变城市格局等产生的正外部性也往往带来房地产价值的提升。因而，在一般情况下，拥有房地产不仅可以实现保值，而且能够获得增值。从这一角度来说，房地产具有资本品的明显属性，在其使用过程中能有效抵御通货膨胀的影响，甚至使所有者获得巨额增值收益。



### 【案例/专栏 1-2】 投资房产曾回报丰厚，后房产投资时代出路在何方？



### 5. 房地产的开发和利用具有外部性

房地产的开发和利用不像一般商品在生产和使用上是孤立的，而会对周围其他房地产的开发和利用在通风、采光、视野、噪声、环境和人气等方面产生影响，从而影响周围房地产的价值。举例来说，在一个高档别墅区附近建造一片回迁房，会导致该别墅区项目的价值下降；而如果在郊区一个普通住宅项目附近建设一座万达城那样的文化旅游项目，则会导致该住宅项目的价值上升。因此，在对房地产进行开发和投资时，必须考虑周边房地产的业态现状及其未来的发展状况。

## （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本质属性。

### 1. 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，牵扯众多部门，因而需要专门的法律法规，如《中华人民共和国城市房地产管理法》等对房地产投资、开发、管理、交易、使用等环节的程序、手续、权利义务关系等做出专门的规定，以保护各方当事人的权利。除此之外，与房地产有关的法律还包括《中华人民共和国民法典》以及各种税法等。可以说，关于房地产应该形成并且已经基本形成了一个庞大的法律体系，单纯运用某一种或某几种法律已无法有效解决与房地产有关的纠纷。这种情况与其他商品是不同的。

## 2. 受到福利制度、社会保障制度的影响

住房作为一种商品,价值巨大,若完全按照市场价格来出售或出租,一些低收入家庭难以承受,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,在美国,一个四口之家1960年与1908年相比,住房补贴翻了一番。<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>在中国香港,政府规定,凡薪级点在38以上的高级公务员可以申请房屋津贴,对其购房实行资助政策,政府还兴建了大批“廉租公屋”,向低收入家庭提供住房。<sup>④</sup>在中国内地,从新中国成立至今,可以说住房一直是最大的福利待遇<sup>⑤</sup>,即使实行房改,也不得不考虑福利和社会保障因素的影响,如建设廉租房、公租房、经济适用房和两限房,发放购房补贴,等等。

## 3. 政府一般对房地产的开发和利用进行限制

由于房地产的开发和利用具有外部性和不可移动性,因此,世界上大多数国家和地区都对房地产的开发和利用进行了一些限制。政府一般通过管制权、征税权、征收权和充公权实现对房地产开发和利用的限制。例如,政府通过城市规划对建筑物的高度和密度、小区的容积率和绿地率等做出规定,以保障公民居住的安全和健康;政府为了公共利益的需要,可以强制性地以公正补偿的方式征收公民和法人的房地产,来修建公路、公办学校、机场和国防设施等。

## 4. 生产和消费反映社会风俗和地域习惯

房地产这种商品的生产和消费除了受一般的商品消费偏好影响,还在很大程度上受民族风俗、宗教意识、风水、地域习惯等因素的影响。中国的住房与欧洲的住房在建筑风格上有很大不同,在使用习惯和房间布置上也相去甚远。在宗教信仰不同的地区,住房也常出现很大的区别。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和平和知足,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<sup>⑥</sup>,而是环抱大地,自得其乐。哥特式大教堂暗示着精神的崇高,而中国的庙宇宫殿则暗示着精神的安详与宁静。”<sup>⑦</sup>著名作家梁实秋在《台北家居》一文中对日式房屋和台北一般住房都做了描述,从中不难看出风格上的差异。<sup>⑧</sup>

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,1992:358.

④ 王德明. 房地产市场入门[M]. 上海:上海远东出版社,1993:116-117.

⑤ 住房和城乡建设部在2010年3月底将《中华人民共和国基本住房保障法》(征求意见稿)发国务院各部委和省(区、市)主管部门征求意见。

⑥ 哥特式是指20世纪后半期在欧洲兴起的哥特式美术。哥特式美术是从罗马式美术发展而来的,哥特式大教堂饰有大量石雕,其内容均为传播基督教的教义。

⑦ 林语堂. 中国人[M]. 杭州:浙江人民出版社,1988:277.

⑧ 梁实秋. 雅舍精华[M]. 长沙:湖南文艺出版社,1990:218-222.

## 第二节 房地产业在国民经济中的地位与作用

国民经济是由许多部门组成的一个庞大的、多层次的行业体系。在不同的历史时期，不同的生产力发展阶段，每个行业都有不同的地位和作用，这种地位和作用随着时间的推进、产业的演化和生产力水平的提高而不断变化着。

### 一、房地产业概述

一个国家或地区的国民经济体系是由许多行业共同组成的，这些行业通过各种关联方式相互作用、相互影响，共同组成了国民经济的有机整体。不论是西方发达国家还是中国，房地产业都在国民经济中发挥着举足轻重的作用。

#### （一）房地产业的含义及行业性质

概括地说，房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，它包括：“土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此而形成的房地产市场。”（引自1987年11月20日原城乡建设保护部《关于发展城市房地产业的报告》）按照中华人民共和国国家质量技术监督局发布的《国民经济行业分类和代码》（GB/T 4754—2017），房地产业的经济活动涵盖了房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产租赁经营和其他房地产业。从其涵盖的行业内容来看，房地产业总体上属于第三产业的第二层次。房地产业是不同于建筑业的一个独立的行业。<sup>①</sup>根据联合国制定的《国际标准行业分类》，经济行业按其性质不同分属不同的类别，其中建筑业列为第五类，房地产经营服务业列为第八类。《国民经济行业分类和代码》把中国的国民经济分为20个门类，建筑业列为第5类，房地产业列为第11类。因此，房地产业和建筑业的性质是根本不同的：建筑业是指建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，是从事工业与民用房屋和构筑物建造的行业，它完全是物质生产部门，属于第二产业；而房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门，它还从事土地开发和房屋建设，具有生产（开发）、经营、服务等多种性质，属于第三产业。当然，房地产业与建筑业之间又具有十分密切的联系，它们的作用对象都是房产、地产这类不动产；在日常的经济活动中，房地产企业与建筑企业之间往往形成甲方和乙方的关系。因此，在房地产业与建筑业内部，人们常说这二者之间是一种休戚与共、唇齿相依的关系。

#### （二）房地产业的任務

在了解了房地产业的性质后，我们来了解房地产业的任務。房地产业的劳动产品是房屋和经过开发的土地，也就是将自然状态的土地进行平整改造，然后提供给城市作为建筑地基或用于其他方面，是对土地进行投资开发。土地的开发常常是房屋开发的前提条件，自然形态的土地（生地）经过场地平整和基础设施的整備，变成了劳动产品（熟地）。在这

<sup>①</sup> 实践中常常有人将两者混为一谈。

个过程中，土地凝聚了人类劳动，其物质形态就是改变了的地形地貌、新出现的道路和构筑的地下基础设施。同时，通过建筑工人的劳动，在土地之上建造起了房屋等建筑物和构筑物。如果分解开来看，房地产业的任务主要有以下五个。

### 1. 城镇房地产综合开发

城镇房地产的综合开发包括土地的征用、拆迁安置、规划设计、前期准备工作、地上建筑物与构筑物的施工建设、配套设施建设、房地产经营管理以及旧城区改造等工作。它是在过去“统建”方式的基础上发展起来的一种社会化大生产的房地产开发和城市建设模式。

### 2. 房地产经营管理

房地产经营管理包括土地使用权的出让、转让，房地产抵押，房屋的买卖、租赁、互换和抵押等业务的操作与管理工作。从房地产开发和经营公司角度来说，房地产经营管理是为了实现房地产的价值，收回投资并赚取利润。在这一过程中，它们向社会让渡了房地产的使用价值，满足了社会公众的消费和投资需求。

### 3. 房屋重建、维修和养护

当房屋临近其正常使用寿命时，有时出于安全方面的考虑，或者根据新的城市规划，需要进行重建。房屋重建是将没有保留价值的危旧房屋拆除后重新建设。出于安全或从延长使用寿命角度考虑，也可以对房屋进行维修和养护。这些修缮管理、社区服务等，从社会效益方面来说，是为了保持房屋的正常使用功能，保证用户居住安全和舒适；从经济效益方面来说，是房地产开发经营在消费环节的延续和投资追加。

### 4. 房地产行业管理

国家统计局公布的年度数据显示，2020年，中国房地产企业的主营业务收入为118 582.1亿元，营业利润为14 022.99亿元。数据还显示，近几年中国房地产业的规模迅速扩大，截至2020年年末，全国共有房地产企业10.3万个，从业人员290.13万人。一些政府机关和企事业单位还有自己管理与经营房地产的机构和人员，这些机构和人员都应服从于房地产业主管部门的行业管理。所谓行业管理主要是指主管部门制定行业规划、政策与法规，并据此对本行业实行宏观调控和规范。房地产业的行业管理是指各级政府的房地产管理部门对其管辖区内的房地产及从事房地产开发、经营、管理与服务的单位实施统一的方针政策及法规管理。当前房地产的行业管理分为两部分：①直接管理，即对直管公房及其相关的开发、经营与管理活动实行的管理；②间接管理，划分为两部分：一是对各单位的自管房产及其开发、经营与管理的单位实行监督、检查及业务指导；二是对市场性的房地产开发、经营与服务活动进行的管理。随着改革的深化和实践的发展，第二部分管理工作将变得越来越普遍和重要。

### 5. 房地产科研、咨询及人才培养

任何行业的发展都离不开科技和人才。房地产业作为第三产业的一个分支，其发展也离不开科技进步，离不开那些从事房地产开发、经营、管理和服务的专门人才。如果说前面的几项工作都是房地产业的“硬件”部分，那么科研活动和人才培养则是房地产业的“软

件”部分，它为房地产业的发展持续供应着可靠的理论依据、科学的决策方案和高素质的经营、管理和技术人才。从国外房地产的发展实践来看，这项工作是十分重要的，但目前在中国还未受到充分的重视。

### （三）房地产业经济活动的内容

整个房地产业的经济活动体现在房地产开发建设过程、经营管理过程和后续服务过程。这三个过程，其实就是房地产的生产—流通—消费三个环节。

#### 1. 生产环节

房地产的生产环节，是指通过对自然状态的土地投入人类劳动，进行房屋和城市基础设施建设，获得房地产这种劳动产品的过程。进入生产环节的前提条件是获得可供开发的土地。按照中国现行法规和土地管理体制，总体上来看，农村土地属于村民集体所有，城镇土地属于国家所有。<sup>①</sup>国家（具体到一个城市则由城市政府作为代表）可以依法征收集体所有的土地，将其变为国家所有，或者依法收回已投入使用的城市土地使用权，然后将土地使用权以有期限、有偿使用的方式，出让给土地开发经营单位或建设用地单位。这种出让可以采用招标、拍卖、挂牌等方式进行。招标出让是指市、县人民政府土地行政主管部门（以下简称“出让人”）发布招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标，根据投标结果确定土地使用者的行为。拍卖出让是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。挂牌出让是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。不管采取哪种方式，获取土地并组织进行房地产的开发和再开发活动，是房地产开发公司的主要生产活动。

#### 2. 流通环节

房地产的流通环节是指经开发而成的产品及未经开发的生地进入市场，通过经营活动，实现其价值的过程。从实现形式上看，该环节主要涉及房地产买卖、租赁和抵押三种流通方式。

（1）房地产买卖。房地产买卖是指房屋所有权的买卖和土地使用权的买卖。由于房地产是不动产，它的流通方式并不能像其他商品那样，借助从生产者所在地点到消费者所在地点的运输活动实现。对房地产来说，生产地点与消费地点是相同的，它只能通过权利的变更来转移所有权或使用权。因此，交易活动中，房地产始终贯穿着权属管理，其交易程序也比一般商品复杂。

（2）房地产租赁。房地产租赁是房地产交易的另一种形式，是房地产的分期出售。房地产产权人（所有权人或使用权人）作为出租人将房地产交给承租人使用，通过租金的形式逐步收回成本和利润，并在租期结束时将房地产收回。在房地产租赁中，土地的租赁大多是由房屋的租赁关系引起的。按照房屋所有权的性质，房地产租赁可分为公有房地产租赁和私有房地产租赁。

（3）房地产抵押。房地产抵押是指单位或个人将一定量的房地产作为按期偿还借款的

<sup>①</sup> 这是关于土地所有制的大致说法，实际情况较为复杂，法律上也有一些具体规定。

保证物，向银行或其他金融机构做抵押，申请借款，银行或其他金融机构按规定给予贷款。借贷到期，借款者还本付息。若到期无力偿还借款，银行或其他金融机构有权处理抵押的房地产，所得资金首先用于归还借款。对房地产开发公司来说，抵押贷款业务可用于解决资金不足的困难；对购房者来说，抵押贷款业务可以帮助他们提前取得房屋的所有权，但是在到期无力归还贷款时，房屋将由银行等金融机构处理，处理所得的资金必须首先归还借款。不过，金融机构一般都给予购房者在一定时间内居住的权利。

另外，值得一提的是，目前房地产市场中的流通活动主要有两类：一类是由房地产开发经营单位作为至少一方而从事的交易活动，或者是房地产开发公司将其开发的产品投入市场进行出租、出售，或者是房地产经营企业受权经营政府所有的房地产，或者是房地产经营企业接受产权（房屋所有权和土地使用权）单位的委托，代理经营这些单位的房地产。另一类是非房地产开发经营性质的房地产产权（房屋所有权和土地使用权）所有者之间的交易活动。这类产权所有者既包括机关、团体、事业和企业单位，也包括居民个人。一方面，随着企业承包、租赁、拍卖、抵押、兼并等资产流通形式的出现，产权所有人的房地产交易活动将日趋频繁；另一方面，随着住宅商品化进程的加快，居民或产权单位的房地产交易活动大量增加。

### 3. 消费环节

房地产作为商品，经过流通环节的市场交易活动后转移给使用者，从而进入了消费环节。由于房屋产品的使用寿命往往很长，能够维持几十年或上百年，因此百年老屋可以说司空见惯，土地在一般情况下更可以永续利用。除了具有耐久性，房地产还具有固定性和增值性。在长期的消费中，对价值和数量巨大的房地产，要完善好社会化管理。为了维护产权人的合法权益，要进行严格的产权产籍管理。为延长房屋的使用寿命，保证使用和居住安全，必须经常进行修缮管理。为了满足消费者不断增加的消费要求，还需要提供各类服务。这些不可或缺的管理和服务一直要到房屋的寿命終了，或房屋因其他原因被拆除，进行重建，进入新一轮新的房地产再生产过程为止。随着住房商品化的推进以及房地产市场的发展，房屋的售后管理和维修服务工作显得十分迫切和重要。

## 二、房地产业的地位

概括地说，一个行业的地位是指它在整个国民经济中与其他行业相比存在的必要性、重要性，以及对其他行业的制约和影响。房地产业是从建筑业中分离并逐渐成长起来的，随着时间的推移，它在国民经济中已经具有了非常重要的地位，对城市化、工业化和生态环境改善具有至关重要的影响。

### （一）房地产业是整个城镇经济发展的基础性产业

在社会生产和其他经济活动以及科学、教育、文化、卫生、体育等社会活动中都离不开房地产，它是这些经济和社会活动的基础、载体和空间条件。土地不仅是农业、畜牧业、林业、渔业生产的直接场所，是这些经济活动最重要的生产资料 and 对象，还在其他产业中作为不可或缺的生产要素和物质前提出现。一切经济活动和社会活动都离不开建筑物或构筑物，而建筑物和构筑物总是建立在某一地理方位的土地之上。除了必须使用建筑物或构

筑物及其地基，还必须使用与这些活动相适应的场地和交通用地。没有土地，没有建筑物和构筑物，没有一定的空间作为条件，农业生产无法实施，工业活动无法开展，第三产业以及科学、教育、文化、卫生、体育等活动也无法进行。建筑物作为房地产中最大的一部分，又是社会生产和其他经济活动以及科学、教育、文化、卫生、体育等社会活动的主体，是劳动力再生产的必要条件。

随着国民经济的发展和科学技术的进步，人力资本成为国民经济中最重要的投入要素，以至于当今不同经济区域、不同企业的竞争基本上演化成了人才和劳动力素质的竞争。住房作为人类社会最基本的生活资料，是劳动力生产和再生产的最基本条件之一，因为吃、穿、用等消费活动都离不开房屋，劳动力再生产所需要的文化、教育、福利等用房也要靠房地产业提供。由此可见，房地产既是社会生产的基本条件，又是社会生活的基本条件，是城镇国民经济生产和社会生活的物质基础。

从形象上看，城镇是由无数房产和地产所构成的。在市场经济条件下，城镇要建设，城镇经济要发展，房地产业必须首先发展起来。开工厂要先有厂房和仓库才行，开商场如果没有营业厅和货栈无疑是在建空中楼阁，开发区或高新技术产业园区建设先要开发土地，做好“三通一平”或“七通一平”，然后再建造工商业用房、办公大楼和宾馆、饭店、文化娱乐场所等。

从当今的社会经济发展来看，对一个城镇来说，其经济的规模、结构、布局 and 水平在很大程度上受制于该城镇房地产业发展的规模、结构、布局 and 水平。若该城镇房地产业发展规模适当，结构与布局合理，就能有力地提升该城镇经济发展的速度与质量。反之，若该城镇房地产业发展规模过大或过小，在结构与布局上存在问题，房地产业的管理水平不高，粗放经营的特点明显，则该城镇经济发展的速度和质量就会受到不利影响。从这个意义上说，房地产业是城镇经济发展的基础性产业。

## （二）房地产业是国民经济的主导性产业

房地产业具有很强的前向关联、后向关联和侧向关联作用。在房地产开发、经营和消费过程中，需要大量的资金、建材以及绿化产品等，于是房地产业和许多行业发生了关联，联系着一大批相关企业。房地产业的发展会促进和带动相关产业的发展，起到明显的牵引和导向作用。

据一些发达国家研究人员对房地产业与国民经济之间关系进行的测算，房地产业的产值每增加1美元，就能使相关产业的产值增加1.5~2美元。住宅与房地产业消费和投资的双向拉动作用十分明显。有资料表明，住宅与房地产业每投入100万元的资金，可为相关产业创造170万~220万元的需求；每销售100万元的住房，可带动130万~150万元其他商品的销售；住宅建设投资若增加10个百分点，可带动国内生产总值增长1个百分点；住宅行业每吸纳100人就业，可带动相关行业200人就业。房地产业和建筑业的关系更加紧密，房地产企业和建筑企业在房地产开发建设过程中是甲方和乙方（发包方和承包方）的关系，这样，房地产业的发展必然会带动建筑业的发展和壮大，这两个行业可以说是唇齿相依、相互制约的关系。20世纪90年代中后期房地产业和建筑业的比肩发展充分表明了这一点。

房地产业的发展能直接拉动建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业以及冶金、化工、

运输机械、仪表等行业的发展。房地产开发建设中所需要的各种原材料近 2000 个品种,涉及建材、冶金等 50 多个生产部门。在日本建筑业营业额中,新创造的价值约为 40%,其余 60%左右为各种原材料的消耗和该行业购买各种器具的费用。对中国的建筑业来说,每年耗用的钢材占全国钢材总耗量的 25%~30%,耗用木材占全国木材总耗量的 40%,耗用的水泥占全国水泥总耗量的 70%,耗用的玻璃占全国玻璃总耗量的 70%,耗用的预制品占全国预制品总耗量的 25%,耗用的运输量占全国运输量总量的 8%。数据也显示房地产业对中国国民经济相关产业的拉动作用十分明显。以 2020 年为例,当年中国房地产完成开发投资 141 442.95 亿元。全社会固定资产投资 527 270.3 亿元,增长 2.7%;其中房地产开发投资 141 442.9 亿元,增长 7.0%,这还是在受到疫情的巨大冲击,增长大幅度下滑的情况下完成的。

房地产业的发展还会影响家用电器、家具等民用工业以及旅游、园林、运输业、商业、服务业等第三产业的发展。最近十年随着房地产业的发展 and 人们居住水平的提高,居民“搬家”活动迅速增多,装修活动以及与之相联系的运输活动也随之迅速增加,家用电器、家具的淘汰率上升,新的购买活动增加,商业活动规模趋向增大。

房地产业的发展同时能带动金融业的发展。国泰君安的研究数据显示,与房地产业直接相关的行业有 38 个,在所有行业中房地产业对金融业的完全消耗系数是最高的,达到 0.0957,即一单位房地产业产值的增长会带动金融业产值增长 0.0957 单位。房地产业是资金密集型行业,投资规模大,无论是从存款活动、信贷活动还是结算活动来看,房地产业都是金融业的最大客户。不动产信托、抵押是现代信用的基础,也是最安全可靠的投资。同时,与其他投资领域相比,住房投资的效益较高,是非常有吸引力的投资领域,金融业也乐于向这一领域拓展。在香港的银行贷款总额中,有三分之一是建造和购买楼房贷款以及物业发展贷款。

### (三) 房地产业已经成为国民经济的支柱产业

进入现代社会,房地产的地位越来越重要,房地产已经成为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,自 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%);所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的 50%以上,其中用于住宅建设的投资一般占国民生产总值的 3%~8%,占固定资产形成总值的 20%~30%。从财富积累看,许多国家房地产价值占该国总财富的一半左右,英国的房地产价值占该国总财富的比例高达 73.2%。改革开放以来,中国的房地产业迅速恢复并发展起来,并已成为中国国民经济的支柱产业,不仅 2003 年国务院在《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中明确指出:“房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的支柱产业。”以下统计数字也能体现出来:2020 年,房地产的营业收入达到全国 GDP 的 11.67%;房屋施工面积 92.68 亿平方米;2020 年全国已有从事房地产开发建设和经营的企业 10.3 万家,房地产平均从业人员 290 多万人。因此可以说,房地产已经为中国经济做出了巨大贡献。另外,房地产本身价值大、附加值高,随着经济的发展,特别是工业化、城市化的推进和人口的增长,土地还会不断增值。目前,全国城市用地及建制镇用地合计约达 4 万平方千米,如果以每平方千米 6 亿元计算,则有 20 多万亿元。根据国家统计局数据,2021 年,全国商品房销售价格水平值为 10 139

元/平方米<sup>①</sup>，商品房销售面积 179 433 万平方米，仅此一项新增加的财产就达约 18.19 万亿元。如果把历年建造的现有房屋都作以折价，这种财产规模就相当可观了。

### 三、房地产业的作用

作用是指一个人或一种事物的地位和功能在实践或现实生活中产生的客观影响。房地产业在国民经济中具有重要地位，是整个城镇经济发展的基础性产业，是国民经济的先导性产业，在许多地区房地产业已成为国民经济的支柱产业，在国民经济发展中起着十分重要的作用。

#### （一）有利于提高居民的生活质量和消费水平

住宅是维持居民生活所必需的基本物质要素，是社会再生产正常进行的必要条件。社会再生产既包括物质资料和精神文明的再生产，也包括劳动者自身的再生产。人们如果没有必要的住所，很难维持自身的正常生活，更谈不上生产物质资料、创造精神文明以及衍生后代了。住宅是社会再生产的重要基础，是居民安居乐业的条件，而且只有“安居”才能“乐业”。

在计划经济时代和有计划的商品经济时代，中国政府一直把住房作为一种福利品对待，采取低房租的福利制度，结果导致消费结构的畸形发展。一般居民住宅消费占全部消费的比重，从新中国成立前的 4%~10%、新中国成立初期的 3%~5%，逐步降到只占家庭收入的 1.5%~3%；而发达国家，如美国、法国、意大利、澳大利亚等国，住房支出占家庭收入的 25%~30%（包括租金、水电、煤气、清洁和管理费用）。发展房地产业，改革土地使用制度和住房制度，把住房消费基金纳入职工工资，同时逐步将房租调整至商品房租金水平，向居民出售现有公房，终止福利分房，成为改革的阶段目标和主要历程。

不同时期的住宅状况是反映当时人民生活水平和社会经济发展状态的一个重要标志。从中国的发展历史来看，尽管住宅的建设和发展在不同阶段是不平衡的，但在约一半的时间里，它和各个时期国民经济的发展状况是基本相适应的。新中国成立后的前 7 年（1949—1956 年）中，国民经济发展较快，1953—1956 年，全国工农业生产总值平均每年递增 19.6%，人民生活不断改善，住房建设稳步发展，也未发生过住房紧张的情况。1958 年以后，由于“左”的指导思想的影响，片面追求生产增长速度，过分注重发展工业，尤其是重工业，一味追求产量而不管经济效益，要“先生产，后生活”，不但国民经济没有发展起来，人民生活水平也受到了极大的影响，住宅建设基本上处于停滞状态，导致新中国成立 30 年后的人均居住水平甚至低于新中国成立初期水平，造成了住房空前紧张的局面。党的十一届三中全会以后，中共中央确定并开始实施改革开放的基本方针，国民经济走上正轨并迅速发展，住宅建设也得到了长足的发展，人民的居住水平才进入逐步提高的阶段。

#### （二）对整个国民经济具有明显的促进作用

城市建筑物、构筑物的建造和使用是城市经济发展的结果，反过来这些建筑物、构筑物的建造和使用又会对经济发展起到促进作用。改革开放以后，我们由过去的计划经济体

<sup>①</sup> 数据来源：国家统计局《2021 年 1—12 月全国房地产开发投资和销售情况》。全国商品房销售价格水平值由 2021 年商品房销售额与商品房销售面积计算得出。

制逐渐走上了有计划的商品经济体制和市场经济体制，房地产业对整个国民经济发展的促进作用逐渐明显。

首先，房地产业对社会生产具有明显的制约作用，对此可以通过对住房生产和消费的考察来理解。按照马克思主义的观点，人们的住房消费水平是由社会生产决定的，但住房消费对社会生产又具有一定的反作用。由于住房是人们保持正常生活的必要场所，因此居住状况对劳动者会产生直接影响：舒适的居住环境会使劳动者顺利恢复消耗的体力和脑力，使他们心情愉快、精神饱满地投入工作；如果住房短缺，居住条件很差，往往会直接影响居民的休息，破坏居民的情绪，从而影响他们的工作积极性。另外，随着住房商品化和住房制度改革的深化，住房消费在人们消费中的地位越来越重要，住房的生产和消费不仅会影响消费资料的生产，还会直接或间接地影响生产资料的生产，影响整个国民经济的发展水平和产业结构的调整。例如，建材工业是为建筑工程提供生产资料的，房地产业和建筑业是建材工业的主要市场。市场对生产的反馈作用，在这里表现为建材工业根据市场需求的变化而不断变更自己的生产规模、品种，并不断提高产品质量。不仅如此，由于房地产业所具有的较强的产业关联作用，它还能直接或间接地影响许多行业和发展。

其次，房地产业对社会分配结构的调整具有影响作用。合理的社会分配结构对维护社会稳定、促进国民经济良性发展具有积极的意义。工资作为对劳动者分配个人消费品的货币形式，其结构中也包括住房这一生活资料的价值。在国外，住房费用一般占家庭收入的25%~30%。中国过去由于长期把住房当作社会福利品进行分配，只是象征性地收一点租金，因此，工资额基本上未反映住房这一重要生活资料的价值。北京市于1985年年末曾做过一次抽样调查，平均每户居民月房租支出只占家庭月平均收入的1.25%。这种情况揭示了当时中国工资构成以及收入分配中的严重不合理现象。鉴于此，住房制度改革必须与工资改革联系起来，住房分配的货币化正体现了这一目的。

最后，房地产业对商品交换关系的发展具有明显的推动作用。住房作为价值大、使用周期长的一种商品，与其他许多有形商品一样，可以通过两种方式实现其价值和使用价值：其一是通过买卖，实现所有权、价值和使用价值的全部转移，即住房的出售。其二是采取租赁的形式，即在住房所有权不变的前提下，将“使用价值零星出卖”，逐步实现其价值。住房租赁曾是中国城镇住房交换中的主导方式，但由于当时住房租金太低，价格不能反映供求关系，实物分配制度排斥了商品交换，生产者与消费者之间应有的市场关系被剪断。实行住房商品化、发展房地产业，就是要适应市场取向，进行经济体制改革，改变这种不合理的分配关系。由于住房价值量和需求量巨大，在流通中又是买卖、租赁两种交换方式并存，因此，随着房地产业的发展 and 住房制度改革的深入，商品交换关系被极大地推动了，不论是商品流通量，还是货币流通量，都随着住房进入市场的程度和规模而发生了重大变化。显然，这对国民经济的发展是有巨大推动作用的。

### （三）有利于优化土地资源的配置，增加财政收入，加快城市建设

前面已经介绍过，在土地使用制度改革之前，土地的使用支配权完全集中在国家手中，由国家行政机关代表国家根据计划来安排使用，统一管理，统一调配。任何单位和个人使用土地，均须经过严格的程序，层层上报审批。同时国家和地方政府通过相关的法律、规章、制度和政策，严格禁止土地使用权的流动和转移。所有公有制单位使用土地，在经过

申请批准后，由土地管理部门无偿划拨给它们使用，使用是无偿的，不用缴纳地租和土地使用费，也没有规定明确的使用期限。这也间接地造成了土地资源的浪费，多征少用、早征晚用、征而不用的现象非常突出。

根据1980年“全国城市规划会议”提出的征收土地使用费的设想，1982年，深圳、广州、抚顺等城市率先开始改革，收取城市土地使用费。1984年5月，第六届全国人民代表大会在当年《政府工作报告》中肯定了按照土地在城市中所处的位置与使用价值征收使用费和税的做法，并指出了土地有偿使用的原则，确立了土地的资源观念及土地收益的观念，使土地纳入了有偿使用的轨道。城市土地使用制度开始进入深刻变革的阶段，由无偿、无期限、不流动向有偿、有期限、流动的阶段过渡。房地产业也随着土地资源的有偿使用而逐渐发展起来。随着房地产业的发展，土地资源使用的低效状态逐渐得到改善，多征少用、早征晚用、征而不用的现象得到了有效抑制。

房地产业的发展增加了财政收入，促进了城市建设。例如2016年8月16日，上海新静安区中兴社区两幅地块出让，获得土地出让金110亿元，楼面价10万元/平方米，成为中国土地成交史上单价“地王”。2017年1月19日，北京门头沟区潭柘寺镇住宅地块拍卖，获得土地出让金63.3亿元，折合楼面价2.65万元/平方米。根据国家统计局数据，2020年房地产开发企业土地成交价款已实现17268.83亿元。在财政税收方面，根据国家统计局数据，2020年中国国家财政税收收入为154312.29亿元，其中房产税为2842亿元，城镇土地使用税为2058亿元，土地增值税为6468亿元，耕地占用税为1258亿元，上述税种占地方财政总收入比重为8.2%。同时，房地产业还以实物和货币的形式向城市建设提供了大量资金，有力地促进了城市的建设与发展。如深圳市在短短的30年里，从一个边陲小镇发展到现在的规模。城市基础设施建设与经济发展需要相匹配，很重要的一条经验就是重视房地产业，通过房地产的开发、经营和流通，为城市基础设施建设积累资金。近几年，许多城市的面貌发生了巨大变化，这在很大程度上也得益于土地出让带来的收益，由此带来的财政收入的迅速增加对城市建设起到了有力的促进作用。

#### （四）有利于提高城市的聚集效益，提高劳动生产率

恩格斯曾经论述过城市的作用，他认为城市的产生是非常有意义的，它使人口大规模地集中，产生的力量增加了许多倍。而一个城市的形成，尤其是城市人口的集中，需要充足的客观条件，其中最重要的是居民生活和工商业等行业的用房要有保障。在市场经济条件下，这些用房并不都是由用房者自己建造的，很大一部分是通过市场购买取得的，这就需要国民经济中有一个行业来向全社会提供这类商品，房地产业就是在这样的背景下产生和发展起来的。

城市房地产业的发展扩大了基础设施（包括生活设施）的规模，基础设施建设进入了社会化生产阶段，不但改变了过去没有规划或规划层次较低、规划执行难的状况，而且由于社会化生产方式的进入和城市基础设施建设规模的扩大，单位建设成本大大降低。随着基础设施和住房建设水平的提高，生活条件得到进一步改善，城市可以吸引更多的人口，特别是具有技能的人才。城市基础设施的增加与改善以及居住条件的提高为投资者提供了更好的投资场所，这样就可以聚集更多的技术、资金等生产要素，兴办更多的企业；就可以进一步促进社会分工，促进相互交流和学习；就可以推进行业、企业和经营者之间的竞

争,促进信息的流动,扩大市场规模;就可以降低成本,提高聚集效益。

#### (五) 可以保护和优化生态环境

城市是一个生态经济系统,它是由城市生态系统和城市经济系统结合而成的统一体。城市土地利用的目标除了为国民经济和社会发展提供作为基础条件的建筑物和构筑物,还有一个重要目的就是改善生态环境,提高生态效率,促进社会、经济、环境的可持续发展。房地产业发展的规模、结构、布局 and 水平在很大程度上制约着城市生态环境的建设。从规模上看,建筑预留地中绿地的比重多少,功能分区如何安排,房地产业提供的环保设施是否完善,这些都会直接或间接地影响环境的发展状况。房地产又是一种使用寿命长、具有固定性的产品,一旦建成就要使用几十甚至上百年,不易调整和改变。因此,只有在房地产开发建设过程中尊重生态规律,处理好其与生态平衡之间的关系,才能不断优化生态环境,提高生态效益,从而促进国民经济的发展,改善人们的生活质量。从这个角度来说,房地产业又在生态环境领域发挥着重要作用。

#### (六) 对社会关系的调整具有重要影响

一个社会的存在和发展必须依赖一定的物质条件,而这些物质条件又会反过来影响社会的运行。房地产业的主要产品是以商品形式出现的住房,而住房的存在和发展始终与具体的社会形态、与社会中的人紧密联系:住房始终带有所处的社会形态的社会性,它与人口、经济、法律、政治、伦理道德、社会心理等方面息息相关,成为影响政治生活、调整人与人之间关系的重要因素。例如,在封建社会,儿子结婚后由于伦理道德方面的原因,一般并不与父母分居,整个大家庭的房产连在一起,大院和四合院是典型的房产存在形式。而在当今社会,子女结婚后一般并不愿意与父母生活在一起,以免产生过多的摩擦,父母也不把子女结婚后是否愿意与他们生活在一起当作判断子女是否孝顺的标准,这样房产便以几处分离的形式存在着。

住房的数量不仅影响着家庭结构的变化,延缓或加速着家庭的分离过程,还影响着适龄青年的婚姻。一个典型的表现是:如果房地产业不发达,住房紧张,许多适龄青年将不得不推迟结婚的年龄。住房同时还以文化的方式影响着人们的生活方式。对一个人来说,每天24个小时,除了上班、上学外,基本上都是在住房中度过的,住房的环境决定了人的休闲模式;住房的数量与结构影响伦理道德原则的遵循与青少年的心理状态;住房的建造格局决定着人们的休闲方式,影响着邻里关系和人们情感的交流;建筑的布局又涉及城市面貌及市政交通等,影响城市居民对该城市的社会心理和感性认识。

此外,房地产业在调整、优化产业结构,加快第三产业发展等方面有着积极的意义。总之,房地产业在国民经济和社会发展中具有重大作用。<sup>①</sup>

### 第三节 房地产经济学的研究对象、方法与内容

房地产经济学是房地产经济运行过程的理论化和系统化,以研究和揭示房地产经济运

<sup>①</sup> 目前人们对房地产业作用的认识还不够充分,随着改革与发展的推进,这种认识将逐渐提高到应有的水平。

行规律为宗旨，是应用经济学的一个分支学科门类。房地产经济学的基本学科定位应该属于部门经济学中产业经济学的范畴。为从总体上把握房地产经济学的线索脉络，有必要在学习房地产经济学时，对这门学科的研究对象、研究内容和研究方法有一个概括的了解。

## 一、房地产经济学的研究对象

研究对象是根据研究目的而选择的认识客体，任何一门学科都有其特定的研究对象，房地产经济学也不例外。

不同的学者对房地产经济学的研究对象定义不同。王克忠认为：“房地产经济学是一门部门经济学，它是研究房地产经济实践活动的一门科学，主要研究社会主义市场经济条件下房地产经济的实践活动及其所体现的人与人之间的经济关系”。<sup>①</sup>王洪卫等认为：“房地产经济学就是一门研究房地产生和再生产过程中的各种经济现象、经济关系和经济运行规律的科学，是一门研究和阐述房地产基本经济理论和房地产经营管理的部门经济学。”<sup>②</sup>显然，以上两位学者是从马克思主义政治经济学的角度来理解房地产经济学的学科性质和研究对象的。林增杰等认为：“房地产经济学是研究房地产资源合理利用和有效配置的基本经济理论和房地产经济活动运行的经济学科，在整个房地产专业学科体系中处于先导和基础的地位。”<sup>③</sup>曹振良认为：“房地产经济学的研究对象是行业内外资源配置及其所体现的经济关系和运行规律。”<sup>④</sup>张永岳等认为：“房地产经济学是一门研究房地产经济运行规律和房地产资源配置效率的科学。”<sup>⑤</sup>以上几位学者则是从西方经济学的角度来理解房地产经济学的学科性质和研究对象的。

本书认为，理解房地产经济学的研究内容应从两个方面着手：一是“房地产”，二是“经济学”。因此，本书以为，房地产经济学是利用经济学的基本理论和分析工具来研究房地产的一门学科，它既研究房地产市场和房地产经济的运行及其规律，也研究政府机制及政府调控政策对房地产市场运作和房地产经济运行的影响；它既研究房地产资源的优化配置，也研究房地产资源的合理利用。要正确理解房地产经济学的研究内容，必须把握以下几点。

首先，房地产经济作为国民经济的有机组成部分，既要遵循一般经济运行的客观规律，又要考虑房地产行业的特殊性。因此，房地产经济学既要研究诸如价值规律、供求规律、竞争规律等一般经济规律在房地产领域的作用，也要揭示房地产市场运作和房地产经济运行所形成的特殊规律，例如，土地区位分布规律、城市地租规律、房地产价格规律、房地产市场供求规律和房地产经济波动规律等。

其次，商品的流通过程包括四个环节：生产、交换、分配和消费。因此，房地产经济学也要研究房地产投资、开发、经营、消费、服务和管理等各个环节的运行机制和基本规律。从房地产商品流通的各个环节及其相互联系中考察和揭示房地产市场运作和房地产经济运行的客观规律，是房地产经济学的重要任务。

① 王克忠. 房地产经济学教程[M]. 上海: 复旦大学出版社, 1996: 12.

② 简德三, 王洪卫. 房地产经济学[M]. 上海: 上海财经大学出版社, 2003: 19.

③ 林增杰, 武永祥, 吕萍, 等. 房地产经济学[M]. 2版. 北京: 中国建筑工业出版社, 2003: 8.

④ 曹振良. 房地产经济学通论[M]. 北京: 北京大学出版社, 2003: 1.

⑤ 张永岳, 陈伯庚, 孙斌艺. 房地产经济学[M]. 北京: 高等教育出版社, 2005: 2.

最后,正如本章第一节所指,房地产具有有限性的特征,因此提高房地产资源配置和利用效率是房地产市场运作和房地产经济运行的根本目的。从这个角度讲,如何充分利用房地产资源提高房地产资源的配置效率,使其满足经济发展和人们生活的需要,便成为房地产经济学研究的主题。因此,房地产经济学也是一门研究房地产资源优化配置和合理利用的学科。值得注意的是,由于房地产的特殊性,在优化配置和合理利用房地产资源时,既要尊重市场机制的基础性地位,也要发挥政府机制的调控作用。

## 二、房地产经济学的研究方法

研究方法是指在研究中发现新现象、新事物,或提出新理论、新观点,揭示事物内在规律的工具和手段。任何学科都有其适合的研究方法,没有研究方法的科学研究是不存在的。对房地产经济学而言,其研究方法主要有如下几种。

### (一) 理论与实践相结合

房地产经济学本质上是部门经济学,是一门应用性的理论科学。因此,从实践出发,理论与实践相结合的研究方法是房地产经济学的基本研究方法。中国的房地产经济尽管走过了 20 余年的发展历程,但整体而言尚不成熟,而房地产经济学理论更是处于形成和成长时期。在这种条件下,对中国的房地产经济进行研究就必须坚持理论和实践相结合的原则,通过不断总结中国房地产经济改革的实践经验,对客观现实加以分析和研究,逐渐上升至理论高度,以此来完善中国的房地产经济学。

### (二) 宏观分析与微观分析相结合

经济学按照研究对象的不同分为宏观经济学和微观经济学,所以,对房地产市场运作和房地产经济运行的研究也要坚持宏观分析与微观分析相结合。宏观分析和微观分析两者虽然侧重点不同,但其本质是相互联系的。具体来讲,宏观分析侧重于从整个社会或国民经济总体上研究房地产的问题,着重研究政府机制及政府政策对房地产市场运作和房地产经济运行的影响;微观分析则对房地产业的具体活动进行分析,着重研究房地产市场运作和房地产经济运行的规律及其对房地产资源配置和利用的影响。

### (三) 定性分析与定量分析相结合

定性分析法是对研究对象进行“质”的方面的分析。具体来说,是运用归纳和演绎、分析与综合以及抽象与概括等方法,对获得的各种材料进行思维加工,从而去粗取精、去伪存真、由此及彼、由表及里,达到认识事物本质、揭示内在规律的目的。定量分析法是指通过对研究对象的规模、速度、范围、程度等数量关系的分析研究,认识和揭示事物间的相互关系、变化规律和发展趋势,借以达到对事物的正确解释和预测的一种研究方法。对房地产经济进行研究必须坚持定性分析和定量分析相结合的方法,特别是在当今计算机技术和数学模型广泛应用的现实下,对房地产经济问题进行定性基础上的定量分析,能使人们对房地产经济现象有一个更为全面和更为深入的认识。

### (四) 规范分析和实证分析相结合

规范分析是指以一定的价值判断为基础,提出某些分析处理经济问题的标准,并以此

为依据来树立经济理论的前提和制定经济政策，同时进一步研究如何才能符合这些标准，因此它回答“应该是什么”的问题。实证分析是指对经济现象、经济行为或经济活动及其发展趋势进行客观分析，从而得出一些规律性的结论，它回答“是什么”的问题。由于房地产经济学是一门应用性的理论科学，因此，在对其进行研究时应该既重视实证分析，揭示房地产市场运作和房地产经济运行的经验和趋势，也要重视规范分析，从而为科学、合理的配置和利用房地产资源提供理论依据。缺乏规范分析的房地产经济学研究将是“无源之水”，而缺乏实证分析的房地产学研究则是“阳春白雪”。因此，在房地产经济学研究中，必须坚持规范分析与实证分析相结合。

### 三、房地产经济学的研究内容

在界定清楚房地产经济学的研究对象的基础上，本书认为，房地产经济学的主要研究内容有如下方面。

#### （一）界定房地产经济学的基本概念和学科体系

阐明房地产经济学的研究范畴，即“房地产”和“房地产业”的内涵，明确房地产经济学的研究对象、研究内容和研究方法，进一步论述房地产业在国民经济中的地位和作用。

#### （二）阐明房地产经济学的基本理论

房地产经济学的基本理论包括现代房地产权理论、地租地价理论、区位理论、供求理论、外部性理论和房地产市场周期理论等。产权经济学认为，通过产权制度的安排，确立排他性的产权以及对产权实施有效的保护，可以降低交易费用，并提高资源配置的效率。房地产权关系及产权制度的确立，也可以有效地节约交易费用。地租地价理论是非常古老和经典的经济学理论，也是房地产经济学的重要理论问题。经过长期的理论研究和实践发展，地租地价理论已得到不断的丰富和发展，成为研究和探讨房地产问题的重要依据。区位理论是研究生产力空间布局及其相互关系的学说，区位理论对于房地产价格、城市经济结构、房地产经济区位变化的分析是非常必要的。供求理论是西方经济学的基本理论和分析工具，对分析市场经济中的供求关系和由此形成的商品价格及其波动具有重要意义。因此，在分析房地产市场的供求关系和房地产商品价格的形成时，必须运用供求理论。外部性理论是研究某一经济主体对另一经济主体施加的影响，以及如何来消除这种影响的理论，由于房地产的开发和利用具有外部性，因此，需要借鉴外部性理论来研究和解决房地产的外部性问题。由于基础资料、数据的欠缺，加上中国房地产市场发育的不成熟等原因，房地产市场周期理论在国内研究和应用的时间还不长，因此，房地产市场周期理论是房地产经济学当中有待进一步研究的重要领域。

#### （三）阐明房地产市场运作和房地产经济运行的机制

房地产市场运作和房地产经济运行包括房地产开发经营过程中房地产投资决策、房地产开发、房地产经营、房地产物业管理服务、房地产市场、房地产价格、房地产价格评估、房地产金融和房地产保险等之间相互联系和相互制约的运行机制。房地产业是国民经济中的一个重要而特殊的产业，因此，房地产市场运作和房地产经济运行也具有特殊性，研究房地产业与国民经济运行的相互关系、房地产业与其他产业的关系以及房地产业内部各环

节的运行规律,是房地产经济学的重要研究内容。从房地产经济活动的运行过程来看,房地产的投资、开发、经营、使用、服务和管理等不同环节的跨度大、各环节的专业性强,且各环节涉及投资者、开发商、金融借贷者、购买者、使用者、物业管理者、政府各管理部门等的关系,房地产经济学不仅要研究这些关系的特点和运行规律,也要研究不同环节的相互协调的规律,这是房地产经济学要研究的主要内容。

#### (四) 阐明房地产经济运行的制度保障与政策环境

房地产业是一个敏感行业,与国家的政治、经济和社会发展息息相关。开放环境中的房地产经济运行既受国际资本市场的影响,也受国内各类制度和政策的影响。因此,对房地产经济运行的研究应该包含上述内容,即土地制度、住房制度、房地产产权制度以及相关的金融、税收、价格和市场等政策法规。

2022年,两会政府工作报告提出,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,探索新的发展模式,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。在“房住不炒”的主基调下,“三条红线”的穿透式监管,使房企进入了全面降杠杆时代,融资受阻、机构评级下调、兑付出现逾期、部分项目停工停产。2021年以来,一些房地产企业出现了流动性困难,房地产行业因此遭遇了近20年来前所未有的困境。但与此同时,房地产市场长效机制不断完善,各部门在持续不断稳地价、稳房价、稳预期。房地产行业现在面临的困局,是行业转型过程中必然要经历的阵痛。在当前大环境下,房地产业健康长效发展究竟需要什么样的政策环境,也是房地产经济学特别关注的内容。



#### 本章小结

- ▶▶ 房地产是房产与地产的合称,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相应的生产关系。
- ▶▶ 房屋和土地的内容及运动过程具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称为房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大价值,因此房地产成为不动产的典型代表形式,但不不动产不全是房地产。
- ▶▶ 根据所有权、用途、开发程度、实物形态、是否具有收益等不同的划分标准,可以对房产做不同的分类。
- ▶▶ 房地产的自然特征主要体现在固定性、个别性、耐久性、有限性几个方面;经济特征主要表现在房产价值包含着土地价值,建设周期长、投资大,投资的流动性较差,具有保值增值性,开发和利用具有外部性几方面;它还具有与其他商品不同的社会特征。
- ▶▶ 房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业,其经济活动涵盖了开发经营、物业管理、中介服务和其他活动。房地产业总体上属于第三产业的第二层次。
- ▶▶ 房地产业是整个城镇经济发展的基础性产业,是国民经济的主导性产业和支柱产业,它还可以保护和优化生态环境。

- ▶▶ 房地产业的发展可以提高居民的生活质量，促进国民经济增长，优化土地资源的配置，增加财政收入，加快城市建设，提高城市的聚集效益和劳动生产率。房地产业的发展还对社会关系的调整具有重要影响。



## 综合练习

### 一、本章基本概念

房地产；国有房产；集体所有房产；公民私有房产；共有房产；住宅；生产用房；营业用房；公用设施用房；收益性房产；非收益性房产；直管公有房产；全民单位自管公有房产；代管房产；托管房产；商品房；房改房；集资房；微利房；平价房；解困房；廉租住房；安居工程住房；经济适用住房；限价房；公共租赁房屋；别墅；集合住宅；公寓式住宅；有限产权房；成套住宅；跃层住宅；住宅用地；工业用地；商服用地；仓储用地；市政公用设施用地；生地；毛地；熟地；房地产行业管理；房地产买卖；房地产租赁；房地产抵押

### 二、本章基本思考题

1. 阐述房屋与房产以及土地与地产的区别。
2. 房地产的自然特征主要有哪些？
3. 房地产的经济特征主要有哪些？
4. 房地产的社会特征主要有哪些？
5. 怎样理解房地产的保值增值性？
6. 房地产业在国民经济中的地位如何？
7. 房地产业在国民经济中具有哪些作用？



## 推荐阅读资料

1. 迪帕斯奎尔，惠顿. 城市经济学与房地产市场[M]. 北京：经济科学出版社，2002.
2. 张永岳，陈伯庚，孙斌艺，等. 房地产经济学[M]. 4版. 北京：高等教育出版社，2021.
3. 丰雷，吕萍，包晓辉，等. 房地产经济学[M]. 4版. 北京：中国建筑工业出版社，2022.
4. 胡乃武，董藩. 利用房地产业拉动经济增长必须考虑可持续发展的要求[J]. 改革，2000（2）：85-87.
5. 贾康. 中国住房制度与房地产税改革[M]. 北京：企业管理出版社，2017.
6. 埃文斯. 经济、房地产与土地供应[M]. 徐青，译. 北京：中国人民大学出版社，2013.
7. 奥沙利文，吉布. 住房经济学与公共政策[M]. 孟繁瑜，译. 北京：中国人民大学出版社，2015.