



世纪高等教育工程管理系列规划教材

房地产法 原理及应用

生青杰 主编
邢培泉 主审



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



21 世纪高等教育工程管理系列规划教材

房地产法原理及应用

主 编	生青杰	
副主编	李素蕾	王建立
参 编	程文韬	段亚伟
主 审	邢培泉	



机械工业出版社

本书依据工程管理专业房地产方向的教学要求,结合房地产估价师考试大纲,系统介绍从获取土地、房地产开发、房地产转让,再到物业使用管理整个过程的法律问题。同时本书以《物权法》为指导思想,以房地产现行法规为依据,是理论性和实务性有机融合的一本教材。本书共分四编,包括十章。第一编是基本原理,介绍房地产法概论和房地产权属。第二编是房地产开发,包括房地产开发用地制度、城市房屋拆迁管理制度与房地产开发建设三章,主要反映房地产权利的形成过程。第三编是房地产交易,介绍房地产转让、房屋租赁与房地产抵押,主要反映房地产权利的流转。第四编是房地产规制与住房保障,阐述物业管理、房地产管理与住房保障,主要反映房地产权利的规制。

本书思路清晰,逻辑性强,实例丰富,既可作为高等院校工程管理专业及房地产等相关专业教材,也可作为其他层次教学用书或房地产法读物。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法原理及应用/生青杰主编. —北京:机械工业出版社, 2008.11

(21世纪高等教育工程管理系列规划教材)

ISBN 978-7-111-25248-1

I. 房… II. 生… III. 房地产业—法规—中国—高等学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第154056号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:冷彬 责任校对:张媛

封面设计:张静 责任印制:乔宇

北京机工印刷厂印刷(三河市南杨庄国丰装订厂装订)

2009年1月第1版第1次印刷

169mm×239mm·21.75印张·418千字

标准书号:ISBN 978-7-111-25248-1

定价:34.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 88379711

封面无防伪标均为盗版

序

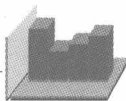
随着 21 世纪我国建设进程的加快,特别是经济的全球化大发展和我国加入 WTO,国家工程建设领域对从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才的需求逐渐扩大,而这种扩大又主要体现在对应用型人才的需求上,这使得高校工程管理专业人才培养面临新的挑战与机遇。

工程管理专业是教育部将原本科专业目录中的建筑管理工程、国际工程管理、投资与工程造价管理、房地产经营管理(部分)等专业进行整合后,设置的一个具有较强综合性和较大专业覆盖面的新专业。应该说,该专业的建设与发展还需要不断的改革与完善。

为了能更有利于推动工程管理专业教育的发展及专业人才的培养,机械工业出版社组织编写了一套该专业的系列教材。鉴于该学科的综合性和交叉性以及近年来工程管理理论与实践的快速发展,本套教材采取“概念准确、基础扎实、突出应用、淡化过程”的编写原则,力求做到既能够符合现阶段该专业教学大纲、专业方向设置及课程结构体系改革的基本要求,又可满足目前我国工程管理专业培养应用型人才目标的需要。

本套教材是在总结以往教学经验的基础上编写的,主要注重突出以下几个特点:

(1) 专业的融合性 工程管理专业是个多学科的复合型专业,根据国家提出的“宽口径、厚基础”的高等教育办学思想,本套教材按照该专业指导委员会制定的四个平台课程的结构体系方案,即土木工程技术平台课程及管理学、经济学和法律专业平台课程来规划配套,编写时注意不同的平台课程之间的交叉、融合,不仅有利于形成全面完整的教学体系,同时可以满足不同类型、不同专业背景的院校开办



工程管理专业的教学需要。

(2) 知识的系统性、完整性 因为工程管理专业人才是在国内外工程建设、房地产、投资与金融等领域从事相关管理工作,同时可能是在政府、教学和科研单位从事教学、科研和管理工作的复合型高级工程管理人才,所以本套教材所包含的知识点较全面地覆盖了不同行业工作实践中需要掌握的各方面知识,同时在组织和设计上也考虑了与相邻学科有关课程的关联与衔接。

(3) 内容的实用性 教材编写遵循教学规律,避免大量理论问题的分析和讨论,提高可操作性和工程实践性,特别是紧密结合了工程建设领域实行的工程项目管理注册制的内容,与执业人员注册资格培训的要求相吻合,并通过具体的案例分析和独立的案例练习,使学生能够在建筑施工管理、工程项目评价、项目招投标、工程监理、工程建设法规等专业领域获得系统深入的专业知识和基本训练。

(4) 教材的创新性与时效性 本套教材及时地反映工程管理理论与实践知识的更新,将本学科最新的技术、标准和规范纳入教学内容,同时在法规、相关政策等方面与最新的国家法律法规保持一致。

我们相信,本套系列教材的出版将对工程管理专业教育的发展及高素质的复合型工程管理人才的培养起到积极的作用,同时也为高等院校专业的教育资源和机械工业出版社专业的教材出版平台的深入结合,实现相互促进、共同发展的良性循环而奠定基础。

前 言

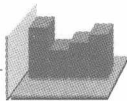
目前的房地产法教材大致可以分为两类,一类是为法学专业的自考生、本科生及研究生编写的教材;另一类是为工程管理本科专业房地产方向、房地产经营与估价专科专业学生编写的教材,因读者对象的不同而各具特点。本教材是为工程管理本科专业房地产方向学生编写的,编写时坚持以“突出理念、反映新法、紧贴实际、培养能力”为指导思想,既要阐述房地产法的基本理论,又要突出培养学生实际问题而不是理论问题的能力,故把教材定名为“房地产法:原理及应用”。

(1) 突出理念。房地产开发经营中的利益冲突与平衡,是房地产法的主题,也是教材编写者时刻关注的问题,因此要充分揭示隐藏在房地产法背后的利益平衡原理,培养学生的法律思维能力;同时也应考虑价格也是利益平衡的重要工具之一。因此本教材编写时突出工程管理专业特点,对涉及影响房地产价格的因素,如土地出让金、土地转让费、征地补偿费、拆迁安置费、租金、物业管理费、维修基金、住房公积金和税收等进行了详述。

(2) 反映新法。近年来房地产成为社会的热点问题,国家出台了一系列新法予以规范,如《物权法》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》等,同时国家也对《物业管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》以及部门规章进行了大量修订,本教材反映了最新的法规,同时为学生进一步学习提供了房地产法的索引。

(3) 紧贴实际。工程管理专业学生不是要解决理论问题,而是要解决房地产市场的现实问题。因此本教材不反映理论的最新进展,也不是法条的罗列,而是在理论指导下,系统整合知识点,着力锁定房地产市场的实际状况。

(4) 培养能力。法律是要解决争议的,没有争议就不需要法律,因此把培养学生解决争议的能力作为本教材编写的主攻目标。解决争



议需要作扩充理解,既包括依法律的规定,合理设计以预防争议,也包括处理已发生的争议。合同是争议预防的重要工具,房地产开发全程所涉及的几种重要合同,本教材进行了全面介绍,对各种合同状态下当事人的权利、合同格式、主要风险点进行了充分介绍,训练学生拟订、修改和审查合同的能力;同时也兼顾到了对争议的解决,这主要通过案例训练来实现。

基于上述考虑,本教材在编写内容与编排体例上进行了大胆的尝试。在内容上,系统介绍从获取土地、房地产开发、房地产转让,再到物业使用管理整个过程的法律问题。本教材以《物权法》为指导思想,以房地产现行法规为依据。本教材共分四编,包括十章。第一编是基本原理,介绍房地产法基础和房地产权属。第二编是房地产开发,包括房地产开发用地制度、城市房屋拆迁制度与房地产开发建设三章,主要反映房地产权利的形成过程。第三编是房地产交易,介绍房地产转让、房屋租赁与房地产抵押,主要反映房地产权利的流转。第四编是房地产规制与保障,阐述物业管理、房地产管理与住房保障,主要反映房地产权利的规制。

在编排体例上,本教材由学习目标、正文、本章小结、关键词与习题组成。在正文的编排中注意插入图表和案例,因为图表既可为确认难以认识的文字提供线索;又可提高学生的阅读兴趣,激发其学习动机,帮助学生更好地理解教科书所提供的知识信息。案例有利于激发学生学习的兴趣,也贴近房地产的实际状况,可提高学生分析与解决问题的能力。习题教学是提高学生分析问题和解决问题能力的重要环节。本教材课后习题都是编者精心挑选的,既可以作为学生理解知识的基本训练,又能作为深化知识认识的增长点,具有许多潜在的教育功能。目前的房地产法规教材的习题类型较为单一,多是一些简答题,考虑到职业技能训练的特点,本教材从习题类型上进行了拓展,增加了判断题、单项选择题、多项选择题和案例题等题型。

本教材由生青杰担任主编,负责全书策划、统一修改及定稿工作,并编写第一、九、十章;李素蕾任副主编,并编写第四、五章;王建立任副主编,并编写第七、八章;程文韬编写第三章;段亚伟编



写第二、六章。本教材由邢培泉教授担任主审，并对编写工作提出了宝贵意见，在此表示诚挚的感谢。

本教材在编写过程中，进行了大量的调查研究，同时参考了近年来许多专家、学者的论著，吸收了它们的重要论断和材料，也引用一些典型案例，在此谨表示衷心的感谢。由于编者水平有限，本书难免存在疏漏和不足之处，敬请读者批评指正。编者的电子邮箱为 sheng800@163.com。

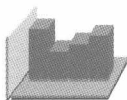
编 者

目 录

序

前言

第一编 基本原理	1
第一章 房地产法基础	2
第一节 房地产基本概念	2
第二节 房地产法概述	10
第三节 我国房地产法律制度的历史发展	16
习题	19
第二章 房地产权属	21
第一节 房地产权属概述	21
第二节 房地产所有权	25
第三节 建筑物区分所有权	36
第四节 房地产相邻关系	41
第五节 房地产他物权	44
第六节 土地用益物权	46
第七节 不动产物权变动与房地产登记	54
习题	68
第二编 房地产开发——权利的形成	71
第三章 房地产开发用地制度	72
第一节 我国国有土地使用制度改革状况	72
第二节 土地使用权出让	75
第三节 土地使用权划拨	85
第四节 土地使用权的转让与出租	89
第五节 土地征收制度	97
习题	105
第四章 城市房屋拆迁制度	109
第一节 城市房屋拆迁概述	109
第二节 城市房屋拆迁的程序	116
第三节 城市房屋拆迁的补偿和安置	123
第四节 城市房屋拆迁纠纷的处理	131
习题	137
第五章 房地产开发建设	140



第一节 城市房地产开发概述	140
第二节 房地产开发企业	144
习题	150
第三编 房地产交易——权利的流转	155
第六章 房地产转让	156
第一节 房地产转让概述	156
第二节 房地产买卖合同	164
第三节 商品房买卖	168
第四节 商品房买卖基本法律问题分析	180
习题	193
第七章 房屋租赁	197
第一节 房屋租赁概述	197
第二节 房屋租赁合同	199
第三节 房屋租赁中的法律问题	211
习题	216
第八章 房地产抵押	220
第一节 房地产抵押概述	220
第二节 房地产抵押的设定	224
第三节 房地产抵押权的效力与实现	234
第四节 在建工程抵押	241
第五节 住房置业担保制度	244
习题	248
第四编 房地产规制与保障——权利的规制	253
第九章 物业管理	254
第一节 物业管理概述	254
第二节 业主自治	257
第三节 物业管理企业	267
第四节 物业服务合同	271
第五节 物业管理经费	277
习题	281
第十章 房地产管理与住房保障	284
第一节 房地产税费	284
第二节 房地产价格及中介管理	295
第三节 城市建设用地规划管理	301
第四节 住房公积金管理制度	313
第五节 现行城镇住房保障制度	318
习题	330
参考文献	333

第一编

第一章

第一编 基本航路

基本原理

（此处为模糊的正文内容，无法准确转录）

第一章

房地产法基础

学习目标：

1. 掌握房地产的特性、房地产业、房地产市场与房地产法之间的联系。
2. 熟悉房地产法概念、特征、调整对象、功能与渊源。
3. 掌握房地产法律关系与法律事实原理。
4. 了解我国房地产法律制度的历史演变。

第一节 房地产基本概念

一、房地产相关概念

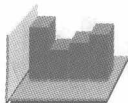
房地产是支撑社会存在和发展最重要的物质条件，同时也是国家法律调整的重点客体之一。学习和研究房地产法首先必须掌握房地产的基本概念和基本理论。

1. 土地

土地与日常生活息息相关，是人类一切生产、生活赖以存在的根基。土地自然成为许多学科的研究对象。经济学研究土地资源的合理配置；政治学者把土地作为主权的根据；地理学研究土地的地质、地貌；土壤学研究土地的肥力。由于研究目的存在差异，人们对土地的认识也众说纷纭。美国土地经济学家伊利认为：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量或自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”一般认为，土地是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物。

2. 建筑物

建筑物包括房屋和构筑物两类，是建筑业各类最终产品的统称。通常将供人们居住、工作、娱乐和储藏物品等进行其他活动的空间场所称为房屋；构筑物是建筑物中除了房屋以外的物品，人们不在其内进行生产和生活活动，例如



烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道和水坝等。

3. 房地产

严格地讲,无论是大陆法系,还是英美法系都没有房地产这一法律范畴。房地产一词作为经济学上的概念,后被广泛用于我国内地和香港、澳门两地。房地产是土地财产和土地上房屋财产的总称,是房屋与土地在经济上的体现。所谓房产是指房屋财产,即在法律上有明确的权属关系,在不同的所有者和使用者之间可以进行出租、出售或者由所有者自用或作其他用途的房屋。地产有狭义与广义之分。狭义的地产仅指土地使用权;广义的地产包括土地所有权和土地使用权以及土地的他项权利。

房产与地产不同于房屋、土地,房屋、土地是自然形态,它是自然科学的研究对象;房产与地产是社会经济形态,它是社会科学的研究对象,是房地产法调整和保护的对象之一,其调整结果就是赋予房地产以房地产权属法律形态,并以国家强制力保证其实现。房地产作为一种财产权利,体现的并非仅仅是基于房屋、土地自然属性的满足人的物质需要的关系,而是不同主体之间物质利益的权利和义务关系。

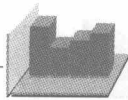
4. 不动产

最初,人类没有将土地视为财产,而是当成大自然恩赐的无主物而享用,随着人口的增加、生产力的发展,人们逐渐把土地当成财产看待。财产是人类生存的基本保障。《法国民法典》第516条规定:“一切财产或为动产或为不动产。”现在,几乎所有国家都承认这种划分,并以此为基础建立了动产与不动产的不同规则。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第2条规定不动产包括:“土地、建筑物等土地附着物。”附着物包括依附于土地的林木、土地生成物等。

房地产与不动产密切关联,甚至可以说,房地产即狭义的不动产。土地因具有不可移动性、固定性特征,被称为不动产;因土地不可动,附着于或固定于土地的物品因此也变得不可移动,也成为不动产。其中,房屋等建筑物便是附着于土地上最重要的不动产,除此之外,还有生成的树木、庄稼等也属于不动产。不动产的外延一向大于房地产的外延。而对于房屋而言,从来都是与土地或土地使用权一起转让的,它不可能脱离土地,一旦脱离即不成为房屋。正是由于这一点,土地和房屋是重要的不动产;也可以说,房地产即是不动产的代名词,或称狭义的不动产。所有关于不动产的规则,均是以房地产为基础建立起来的。

二、房地产的特性

房地产的特性主要是由其组成物质的自然特性以及由此衍生出来的经济、



社会特性所决定的。

1. 自然特性

自然特性主要包括位置的固定性、效用长期性和异质性。

房地产位置的固定性又称为不可移动性。它是房地产最基本的特性，也是其与劳动力、资本以及其他类型商品的重大区别。房地产位置的固定性决定了房地产只能在本地开发、利用或消费，且要受制于其所在的空间环境（邻里或当地的社会经济）。而其他商品，其原料地、生产地、销售地和消费地可以在不同地方，商品可以在不同地区之间调剂余缺，从产地或过剩地区运送到相对短缺或需求相对旺盛的地区。所以，房地产市场不存在全国性市场，而是一个地区性市场。

房地产具有异质性，即房地产具有不可替代性。土地因相对位置、自身的条件（地质、地貌、土壤、植被、水分等）以及相应的气候条件（光照、温度、雨量等）的差异，造成土地的巨大自然异质性，即不可能找到两宗完全相同的房地产，即使它在建筑设计、结构及内外装饰上完全相同，也会在周围环境上有所差异。

房地产效用具有长期性。由于房地产寿命具有耐久性，可以给其所有者或使用者带来持续不断的利益，这使房地产的所有权与使用权可以分离，使房地产的重要经营方式——租赁成为可能，也使房地产业的可持续发展成为可能。

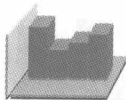
2. 经济特性

经济特性主要包括居住与投资的双重性、供给的稀缺性、房地产利用的外部性与房地产的保值增值性。

房地产是一种非常“特殊”的商品，具有两种不同的属性或者说两种不同的功能。一是居住属性或功能，即作为消费品自己居住；二是投资属性或功能，即作为投资品用来赚钱。这是房地产既不同于汽车和家电（只有消费属性，没有投资属性）又不同于股票和债券（只有投资属性，没有消费属性）。房地产的这两种属性或功能是统一的、不可分割的。房屋能够用来投资的基础是房屋可以用来居住，如果没有了居住属性，那么投资属性也就没有了。房地产具有投资属性是因为它作为耐用消费品可以长期使用，可以出租。

房地产供给的稀缺性与房地产数量的有限性相联系，主要是指土地的稀缺性。由于人口不断增加和社会经济文化的发展，对土地的需求量不断扩大，而可供利用的土地数量又是有限的，这种供给的稀缺性，不但表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾，更重要的是由于土地位置的固定性所决定的房地产异质性，导致某些地区（如经济文化发达、人口密集的地区）和某种用途的土地稀缺。

房地产具有明显的外部性，其外部性问题非常广泛和突出。房地产总是与



一定的空间位置相结合, 房地产的开发利用必然影响某一区域内的自然生态环境、经济效益和发展, 甚至影响邻近乃至整个国家社会的不同层面。例如城市开发中土地增值收益的分配、相邻房地产利用时的干扰、居住区中的环境污染等, 从而使当事人的私人收益(成本)与社会收益(成本)不一致, 使具有正的外部性的产品与服务供给过少, 具有负的外部性的产品与服务供给过多。

土地的稀缺性和不可再生性造成房子具有保值增值的功能, 长期持有可以升值。

3. 社会与政治属性

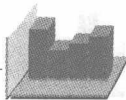
房地产是人们生活的场所、财富的象征, 较之其他财产, 具有使用期限长且产权稳定等特点, 给人以安全平衡的感觉, 满足了人类生活的基本需要, 从而使房地产以其独特的功能在社会稳定中发挥着相当重要的作用。在人们解决温饱问题以后, 住房问题是社会普遍关心的热点, 是衡量一个社会生活水平和社会保障状况的重要标志, 住房的社会保障制度也是一个国家社会保障制度的重要组成部分。

在一定情况下, 房地产(特别是住房)又成为一种政治问题, 关系到政局的稳定。住房政策是很多国家政府的主要政策之一。有时政府制定的房地产政策可能影响不同阶层或阶级的利益, 使房地产政策成为一个政治问题。各国政府均对房地产市场倍加关注, 经常会有新的政策措施出台, 以调整房地产商品生产、交易、使用过程中的法律关系和经济利益关系。而房地产不可移动特点的存在, 造成房地产不能搬走, 也不能隐藏, 使得房地产很难避免这些政策调整所带来的影响。例如, 政府的土地供给政策、住房政策、金融政策和税费政策等的变更, 均会对房地产的市场价值产生影响。这既说明了房地产投资的风险性, 也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

三、房地产业

(一) 房地产业的含义

狭义的房地产业是指专门从事房地产开发经营的行业。它的业务主要有两类。一类从事城市房地产开发和交易。所谓房地产开发, 是指在依法取得有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设; 所谓房地产交易, 包括房产转让、房地产抵押和房屋租赁。另一类从事开发经营成片土地, 简称成片开发。它是指在依法取得国有土地使用权后, 依照规划对土地进行综合性的开发建设, 形成工业用地和其他建设用地条件, 然后转让土地使用权或者转让、出租地面建筑。广义的房地产业应该包含从事城乡土地、房屋的开发、利用、经营、服务、管理和保护的各种业务活动。房地产业在国际上被列为经济活动中独立的一大类型。



（二）房地产业的性质定位

所谓房地产业的性质定位，是指房地产业属于什么性质的产业。从一般运行机理来说，现代房地产业是以第三产业为主、第二产业为辅的特殊产业。

（三）房地产业的特性

1. 区域差异大

我国幅员辽阔、各地区社会经济发展水平极不平衡，使房地产业经济活动在地区差异方面相当巨大，而且这种差异将会随着地区经济的发展变化而不断变动和发展。房地产业自身这种区域性的产业特性，会使得各个地区房地产价格、房地产业及房地产企业的收益有较大的区别。

2. 高度综合性

房地产业的综合性体现在它横跨生产、流通和消费领域。房地产业虽然以流通领域为主，但它参与房地产生产的决策、组织、管理，还兼有部分生产职能，如规划和土地开发等。它虽然不直接属于消费领域，但与消费过程紧密结合、交叉在一起，在消费过程中承担维修、保养、装潢等生产任务，提供售后各项物业管理服务和家居劳动服务。因此，房地产业的经济活动存在于房地产开发的前期准备阶段、生产阶段、流通阶段和消费阶段全过程，其产业具有高度的综合性，是开发经营周期较长并与多行业、多部门、多学科相结合的产业部门，又是占用资金量大、资金周转较慢的资金密集型产业部门，还是物业管理周期长、售后服务任务重的服务型产业部门。

3. 投机性

房地产市场的地区性、供求调节滞后性和保值增值性都决定了房地产投资具有很强的投机性，房地产是一种很好的投机对象。从各个国家和地区的房地产市场发展的历史来看，房地产市场的投机性仅次于金融市场。

4. 房地产业具有较强的国家干预性

房地产是一种特殊商品，房地产业是一种特殊的产业，这些都决定了房地产业对国家政策和法律制度具有很强的依赖性，即国家的投资、财政税收、金融政策以及土地、住房政策决定和影响着房地产业的发展。

房地产交易是以其产权为交易标的，从土地的出让、转让、抵押到房屋的买卖、租赁、抵押等，都不像一般商品那样物质实体与产权转移同时完成，而要依靠法律、法规和契约对交易进行确认，因此，要求有完备的法律、法规以规范、协调各经济主体之间的权利关系。

四、房地产市场

（一）房地产市场的含义

市场是社会生产分工和商品交换的产物，是连接商品生产者与商品消费者



的桥梁。市场有四重含义：一是指商品交易的场所；二是指买卖双方共同决定商品、劳务的价格和交易数量的机制；三是指商品交换关系的总和；四是指资源配置的一种手段，与“计划”手段相对应。

房地产市场是使房地产的买卖双方就某宗房地产的交易价格达成一致的安排，它同样包括一般市场的四重含义。与一般市场相同，房地产市场也是由买卖双方、房地产商品以及价格等市场要素按一定的交易方式构成的。

房地产市场是房地产经济运行的基础，是整个国民经济市场体系中的重要组成部分，也是一个活跃的、具有显著特性的专门市场。在市场分类中，它在产品市场和要素市场都占有重要地位。即住房作为人们必要的消费资料，在产品市场中占有极其重要的位置；土地和各类非居住用房——厂房、仓库、商店、写字楼、酒楼、宾馆等，是各行各业进行生产或经营活动所不可缺少的物质条件，在要素市场中占有举足轻重的位置。

（二）我国房地产市场的类型

房地产市场作为房地产这一特殊商品交换关系的总和，贯穿于房地产生产、分配、交换、消费各个环节。在每一个环节中，又表现为不同的形态。1992年11月国务院发布的《关于发展房地产业若干问题的通知》中，把我国城市房地产市场分为三级市场形态：

1. 房地产一级市场，即土地使用权的出让市场

土地使用权出让是指国家将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。在一级市场中，国家是特殊的主体，既是土地的所有者，又是土地的经营者。由于城市土地所有权专属国家，土地使用权的出让主体也专属国家，因此，房地产的一级市场具有垄断经营的显著特征。

2. 房地产二级市场，即土地使用权出让后的开发经营市场

土地使用权出让后的开发经营，是指取得土地使用权的建设单位，将所取得的土地使用权或在土地上投资建造的房屋连同土地使用权一并以买卖、出租、抵押等方式从事的房地产经营活动，如开发商建成商品房后的出售行为。房地产二级市场表现为取得土地使用权的房地产经营者与其他经营者，以及不特定的广大消费者之间平等的民事法律关系。

3. 房地产三级市场，即投入使用后的房地产交易市场

投入使用后的房地产交易是指对通过房地产二级市场取得的房地产进行再次转让、出租、赠与、抵押等交易活动。

（三）房地产市场的特点

房地产商品同一般商品相比具有独特的特性，如空间上具有固定性、质量上具有异质单件性、供给上具有稀缺性，正是这些特性决定了房地产市场与一