

房地产 经济学

JING JI XUE

● 丁芸 武永春/主编

「房地产经营管理丛书」



首都经济贸易大学出版社

「房地产经营管理丛书」

房地产 经济学

◎丁 芸 武永春/主编

DICTIONARY

 首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/丁芸,武永春主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,
2008.5

(房地产经营管理丛书)

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1121 - 2

I. 房… II. ①丁… ②武… III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 054075 号

房地产经济学

丁 芸 武永春 主编

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcbs.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京泰锐印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×960 毫米 1/16

字 数 465 千字

印 张 24.25

版 次 2008 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

印 数 1~4 000

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1121 - 2/F·644

定 价 34.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

改革开放 20 多年来,我国的房地产业快速发展,房地产经济领域的变化日新月异,也暴露出许多与形势发展不相适应和有待深入研究的问题,对房地产经济基础理论提出新的要求。尤其是我国加入 WTO 后,我国的房地产业的发展、房地产人才的培养必须与国际接轨,迫切需要既符合我国国情,又反映国际上最新的发展,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等的教材。本教材具有顺应我国房地产市场发展趋势,切合中国房地产市场发展实践等特色,不仅对房地产经济的理论知识进行了完整的介绍,而且非常注重实用性,使学生在 学习基础理论知识的同时,掌握对房地产经济问题的分析方法,锻炼对房地产经济问题的思考能力,并将其运用到将来的实践中。

本书强调基本理论与实证分析相结合,在内容上既有系统性,又有很强的可读性、实用性和示范性,同时吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、风险管理理论等相关学科的最新成果,可作为高等院校工程管理、房地产经营管理、工商管理及土木工程等专业学生的教学用书,也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门从业人员的参考用书和继续教育用书。

由于这本教材的编写时间较为仓促,同时由于编者的视野和水平所限,呈现给读者的这本教材定有疏漏失误之处,恳请读者予以批评指正,并对这门课程和教材在今后的进一步改进提出宝贵意见和建议。

编者

2008.5.12

目 录

C O N T E N T S

地 产 经 济 学

第一章 房地产与房地产业	1
第一节 房地产	1
第二节 房地产业	9
第三节 房地产经济在国民经济中的地位与 作用	16
第二章 房地产经济学的研究框架	27
第一节 房地产经济学的研究对象	27
第二节 房地产经济学的研究内容	33
第三节 房地产经济学的研究方法	36
第三章 房地产市场理论	43
第一节 房地产市场体系	43
第二节 房地产市场运行	59
第三节 房地产市场供求分析	65
第四章 房地产价格理论	83
第一节 房地产价格的特征与分类	83
第二节 房地产价格的构成	88
第三节 影响房地产价格的因素	93
第四节 房地产价格的评估	101
第五章 房地产业与城市发展	120

第一节	土地市场与城市发展	120
第二节	住宅市场与城市发展	130
第三节	房地产业与城市规划	137
第六章	城市房地产的产权	145
第一节	房地产经济关系与产权关系	145
第二节	地产权	151
第三节	房产权	156
第四节	建立适应市场经济的房地产产权制度	159
第七章	房地产投资	164
第一节	房地产投资的概述	164
第二节	房地产投资的可行性分析	171
第三节	房地产投资决策与风险	183
第八章	房地产金融	195
第一节	房地产资金运行	195
第二节	房地产金融市场	200
第三节	房地产证券化	209
第九章	房地产开发与经营	222
第一节	房地产市场分析	222
第二节	房地产开发与经营	231
第十章	物业管理	242
第一节	物业管理的原则和作用	242
第二节	物业管理的主要内容	250
第三节	物业管理市场和物业经营管理	257
第十一章	房地产周期与经济周期	267
第一节	房地产周期	267
第二节	房地产周期与经济周期的运行关系	277

第三节	房地产周期与经济周期的互动机制	279
第十二章	房地产税收	289
第一节	房地产税费关系	289
第二节	国外房地产税收制度	299
第三节	我国房地产税收制度	305
第四节	我国房地产税制的建立与完善	313
第十三章	房地产经济的宏观调控	323
第一节	房地产业发展的外部性	323
第二节	房地产经济宏观调控体系	330
第三节	房地产经济宏观调控的主要政策手段	336
第十四章	房地产业的可持续发展	351
第一节	房地产业可持续发展的内涵	351
第二节	房地产业发展与城市生态环境	361
第三节	房地产业发展与适度人口增长	367
参考文献		376
后记		379

第一章 房地产与房地产业

房 地 产 经 济 学

内容摘要:房地产是一种特殊的商品,房地产业是国民经济的基础性、先导性和支柱性产业,与国民经济之间有着密切的联系。本章阐述了房地产及房地产业的含义和特征,论述了房地产业的功能定位、房地产业与国民经济的关系,这对深入认识房地产业有着重要的意义。

第一节 房地产

一、房地产的概念及其商品的构成

(一) 房地产的概念

房地产的概念是房地产经济学最基本的经济范畴,科学地阐述其含义和特征,是房地产经济学研究的出发点。

房地产又称不动产(Real Estate 或 Real Property),其含义有广义和狭义之分。

广义的房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施,以及诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地、房屋所有权有关的所有权利或利益,分析房地产有关的知识,以及经营房地产买卖的商业界。广义的房地产概念包含以下4层含义:第一,房地产是以土地和房屋设施为其存在的物质条件,它是一个经济范畴,是一种特殊形态的财产,不同于一般意义上以其物的特定用途为着眼点的土地和房屋设施;第二,房地产作为财产的一种

形态,必然会涉及权属关系。产权的让渡、分割、继承、抵押等构成了房地产经济活动的基本内容;第三,房地产产权可以为不同所有者占有,在发达的市场经济条件下,必然会引出对其权益的追求和实现,从而产生各种经营活动和商业行为,如房地产的投资、开发、买卖、租赁等活动;第四,房地产以其固定性、不可移动性为基本特征。房地产的许多技术经济特点也是由上述4个方面的含义产生的,所以房地产经济活动需要专门的知识、技能、政策和法规为它服务。

狭义的房地产是指房屋的建筑部分与建筑地块有机结合的整体和它们衍生的各种物权。

(二) 房地产商品的构成

从房地产商品构成的基本形态来看,大体可分为3种类型:

1. 建筑地块。建筑地块是指与房地产开发建设和经营活动相关并具有特殊用途的土地,这是房地产经济运行的基础。

建筑地块在房地产中具有重要的社会经济职能。首先,建筑地块是房地产的物质载体和基础性条件,属于房屋建筑物不可分割的直接构成部分,它是房地产开发建设的基本要素和经营对象。房地产开发的前期工作最重要的是获取土地使用权并进行土地开发和利用。其次,建筑地块是城市建设和城市经营的重要物质基础。在城市土地中,建筑地块具有极高的经济价值,城市开发很大程度上就是充分发挥建筑地块的经济价值,促进城市经济繁荣和发展。最后,建筑地块也是城市规划的主要内容。在城市土地资源稀缺的特定情况下,如何充分利用土地,合理发挥城市功能,提高城市土地使用效益,关键在于规划好建筑地块,避免决策失误带来的土地资源浪费。

中国的城市土地归国家所有,作为城市土地重要组成部分的建筑地块的所有权也属于国家,其使用权在一定期限内可以通过招标、拍卖、挂牌等方式依法出让。建筑地块具有双重属性,从自然性质来说,建筑地块是大自然的产物,作为土地资源,具有不可再生性和不可移动性的特点,是一种稀缺资源;从经济性质来说,建筑地块又是房地产开发活动的改造物,凝结了大量的劳动,是重要的资产。建筑地块的国家所有制,既可以保证城市土地的合理配置,获取土地升值的收益,又可以利用土地供应的有计划安排,发挥国家对城市经济的宏观调控职能。房地产开发企业通过土地市场取得土地使用权以后,必须服从城市规划和土地利用规划进行房地产开发

和经营活动。

2. 房屋建筑物。所谓房屋建筑物,是指建筑地块上建设的房屋及附属设施,它是房屋建筑与建房地基的有机结合体。孤立的建筑地块实际上是不存在的,只有当用于房屋建筑并与之相结合的时候,才能形成真正的房地产商品。建筑物是地基的上层建筑,而地基则是建筑物的基础载体。房屋建筑物是房地产经济活动的最终产品,它是房地产经营的主要对象。房屋建筑物由房屋建筑地基、房屋建筑材料、房屋内部设备、房屋外部环境 4 个物质要素组成。

3. 配套基础设施。单纯的房屋建筑并不能直接投入使用,还必须具备与其相应的配套基础设施。主要包括:

(1) 道路、交通设施。道路是房屋中的工作人员和居住人员所必需的通道;交通是抵达工作地点和居住地点的运载工具。只有道路畅通、交通便捷,才能使建成的房屋建筑发挥应有的职能。所以,道路、交通是房地产不可或缺的配套设施。

(2) 地下管道等“三通”设施。包括给排水、通电、通气设施等。

(3) 生活配套设施。如购物的商铺、文化体育设施、学校和邮电通信设施等,这些对住宅小区来说都应是必备的。

(4) 生态环境设施。如园林、绿化、垃圾处理等环保配套设施。

上述 4 个方面虽不是房屋建筑物的直接组成部分,但也是房地产本身发挥职能不可或缺的因素,事实上,在房价中包含了基础设施建设费用,完善的配套设施应属于完整的房地产范畴。

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、社会特性决定的,这些特性对房地产业产生了决定性的影响主要可以归纳为以下几个方面。

(一) 位置的固定性

房地产商品的空间固定性是由土地位置的固定性、不可移动性所决定的。人所共知,土地在地球上的位置是固定的,房屋建筑物又是固定在土地上的,这就使房地产实体在空间上是不可移动的,具有固定性。这种空间上的固定性使房地产商品与一般商品大不相同,并由此带来了一系列的经营特征。

首先,房地产空间的固定性对房价的影响极其重大。房地产位置的固定性决定了房地产只能就地开发、利用或消费,而且要受制于其所在的空间环境(邻里或当地的社会经济)的影响,区位成为影响房地产价格极为重要的因素。同宗房地产在不同区位具有不同的经济价值。不仅不同城市的房地产价格差距甚大,而且同一城市不同地段的房地产价格也有很大差别。例如,相同面积的商铺,在市中心地区价格可以高于郊区几倍,其他如住宅等房地产也是如此。这就给房地产估价带来重大影响。

其次,房地产空间的固定性从根本上决定了房地产商品的单一性和非匀质性。由于房地产位置的固定性,每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观等均与其他地方不可能相同,从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置、交通位置与社会经济位置,这便使房地产有了区位优势之分。

最后,房地产空间的固定性也给房地产市场带来了地区性的重大特点。一般商品可以根据市场情况在地区之间充分流动,在全国甚至全世界进行销售。而房地产商品的固定性决定了其地区性特别强的特点,由此造成房地产市场一般只能在某个区域内实现供给和需求的总量平衡,以及供给结构和需求结构之间的平衡。这对房地产开发经营和政府房地产市场的宏观调控都会带来重大影响。

(二)使用的长期性

同一般商品相比,房地产商品属于超级耐用品,其本身具备长期耐久使用的自然属性和经济属性。一般商品只是一次或多次消费就消耗完了,即使耐用像汽车和电视机等这样的消费品也只有3~5年、最长不超过10年的消费期。而一幢房屋的使用年限少则数十年,多则百年以上,有些古代建筑非常坚固,通过不断修缮,甚至达千年并可作为历史文物保存。至于同房屋建筑物相联系并结合成一体土地,其效用可以通过不断再开发得到近乎无限期地延长。

房地产商品效用的长期性为房地产开发经营带来了一系列要求:其一,对房地产商品开发建设的质量要求特别高,要从“百年大计”出发,保证和提高房屋质量。其二,要求房地产开发必须有超前性,一般来说,要保持20年不落后。房地产商品随社会经济发展和人民生活水平提高,其品质也不断改善,因此,要在预测发展趋势的基础上,从房屋设计、房型、品质、环境等方面都要有所超前。其三,由于房地产的价值量大及效用的长期性,

它所体现的权利关系特别复杂,其所有权和使用权可能分离并分开运作,从而产生出售、出租、抵押、典当等多种交换方式和经营行为。其四,也由于房地产效用的长期性,其消费过程中养护、维修等物业管理任务特别重,需要有专门的物业公司进行专项管理。

(三) 房地产的单件性

与其他产品不同,房地产绝对没有完全相同的产品,即使其地面以上的房屋设施可能完全相同,但由于所处位置不同,也就产生了产品之间的差异。差异的大小取决于两者距离的远近和区位条件的差别,当然也会受到物质条件的影响。房地产单件性的特点使市场信息不灵敏,而产品价格信号不灵敏也使产品估价和定价发生困难。为了保证经济活动的正常进行,需要建立信息市场,加强信息传递,对经营中涉及的每件产品进行估价和定价,其中包括新开发的产品和重新进入市场流通的原有物业。这种需要使房地产估价成为十分重要、专业性很强的工作。如果房地产经营很活跃,市场经济发达,专门从事房地产估价的咨询服务性质的公司就会应运而生。

(四) 效用的多层次性

房屋的使用价值具有效用上的多层次性,同时具备生存资料、享受资料和发展资料3个不同层次的内容。房屋为人们提供居住、休息的功能,具有生存资料的特征;结构合理、造型美观、装潢雅致、设备齐全的房屋使人感到舒适方便,从而具有享受资料的特征;它为人们提供娱乐、学习、生活的场所和社交的环境,从而使人们追求更高层次的需求,因而具有发展资料的效用。房屋的这些特征比其他商品所无法比拟的,并决定了它的需求弹性要超过其他商品。

(五) 房地产规模大、价格昂贵

房地产规模大、价格高是其他产品很难相比的。产品的规模和价格有一定联系,规模越大,则价格越高。现代社会城市化道路和城市经济的发展都导致房地产规模越来越大,几十层以至上百层的大楼不断出现,建筑标准和豪华程度越来越高,价格也越来越贵。影响价格不断上涨的另一原因是长时期的供需不平衡,供不应求几乎成了现代城市房地产的普遍现象。产品规模大要求特殊的管理和安全保障,而产品价格昂贵则使市场的商品交易需要大量的资金投入。因此,房地产融资、金融机构的介入就成

为十分必要而且十分自然的现象。产品规模大、价格昂贵还导致在市场交易中,买卖双方决策过程长,交易手续繁杂,产权变更要经行政和法律的认证。

(六) 需求的普遍性

房地产具有生活资料和生产资料的双重性质,它可以满足生产和生活多方面的需求,具有需求的普遍性质,不同于其他商品。

从生活资料方面来看,房地产商品中的住宅能够满足人们的居住生活需要,是每个人和每个家庭必不可少的消费品。住宅既是生存资料,是个人及其家庭的栖息场所,又是享受资料和发展资料,供人们享用和实现人的全面发展。随着社会发展,人们的生活水平提高,居住生活的享受需要和发展需要的比重会不断上升,对住宅的需求必然不断扩大,住宅的品质也不断提高,住宅建设和消费的发展空间是很大的。

从生产资料方面来看,房地产作为一种生产要素投入,是人类社会任何生产经营活动所不可缺少的生产要素。可以说,各行各业都需要房地产,包括厂房、商铺、办公房及其他各类用房,其需求也具有广泛性。此外,还应看到,房地产具有投资品的性质。由于房地产具有价值量大、易保存、能保值增值等特性,使其成为良好的投资品。从现实生活来看,购买商铺、住宅等投资日益增多,收益也比较稳定。房地产作为资产也是家庭财产的重要组成部分,不仅可以购房置业,而且还可以把多余的住宅出租或转售获利。所以,房地产投资性需求是市场需求中的必然构成部分。但是,过度投机也会引起房价过快上涨等弊端,为了维护房地产市场的稳定、健康和持续发展,必须适当控制投资性需求。

(七) 供给的稀缺性

房地产供给的稀缺性与房地产数量的有限性相联系,这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需求量的不断扩大,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为土地供给总量与土地需求总量之间的矛盾,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势必导致某些地区(如经济文化发达、人口密集的地区)和某种用途的土地稀缺。

(八) 产权的分割性

房地产产权是由一系列权利组成的,这些不同的权利可以同时分属于

不同的产权主体,由不同的权利人支配,如所有权、使用权、占有权、抵押权等。房地产位置的固定性使房地产交易实际上是产权的交易,即各种权利的流转,既可以是全部产权的转移,也可以是部分产权的转移。如出租房屋,实质上是使用权、占有权的有期限转移;房地产抵押则是一项他项权利的设立和转移。由于这些交易,使房地产的产权分解,变得不再完整。借助房地产市场这个媒体,随着房地产产权的流转,不仅有助于房地产市场的建立与完善,也是实现房地产最有效利用和资源最优配置的必要条件。

(九) 难以变现性

所谓变现性,是指在需要的时候,商品可以迅速兑换成现金的能力。与其他商品相比,房地产商品变现性差的特性较为突出,主要原因有4个:①房地产价值量大,交易双方在决策上都持十分慎重的态度;②由于其异质性和位置固定性,使每宗房地产发生交易的次数较少,一旦买卖需要花费相当长时间来了解市场,寻找合适的买者和进行讨价还价;③有一定比例的房地产在开发时,既定目的就是用于自身生产或经营,房地产投资只能通过折旧的方法逐渐收回;④当房地产用于出租,则只能通过收取租金的形式,在很长的一段时间内收回投资。

(十) 政策的影响性

由于房地产在社会经济生活中的重要性,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也造成房地产既不能搬走也不能隐藏,使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、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。

房地产上述内在特性是互相联系的,这些特性决定了房地产经济活动的特殊性及其规律。

三、房地产的分类

土地与建在其上的建筑物或定着物之间的不同组合构成了房地产的不同类型。房地产类型同房地产价格有着十分密切的关系。可以按照房地产的用途、实物形态、地理位置、开发程度、权属关系等不同的标准,对房地产进行分类。

(一)按房地产权属关系分类

1. 国有房产。即指归国家所有的房产,包括由政府接管、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。

2. 集体所有房产。即指城市集体所有制单位所有的房产,即集体所有制单位投资建造或购买的房产。

3. 私有房产。即指私人所有的房产,包括中国公民、外国公民的居住类房产以及中国公民投资的私营企业投资建造购买的房产。

4. 联营企业房产。即指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体投资建造或购买的房产。

5. 股份制公司房产。即指由股份制公司投资建造或购买的房产。

6. 港、澳、台胞投资建造、购买的房产。

7. 涉外房产。即指外商投资企业、外国政府、外国社会团体、国际性机构投资建造或购买的房产等。

(二)按房地产的用途分类

1. 工业和仓储类用房地产,包括各类工厂、车间、手工作坊、发电厂、仓库、油库等。

2. 居住类用房地产,主要是指各种为居住使用的房地产,如普通住宅、高档住宅、别墅等。

3. 商业类用房地产,主要包括各种商店、市场、超级市场、购物中心、商业店铺、批发市场等。

4. 旅店、餐饮类用房地产,主要包括各类宾馆、饭店、酒店、度假村、招待所以及酒楼、美食城、快餐店、火锅城等。

5. 金融类用房地产,主要包括银行、储蓄所、信用社、信托公司、证券公司、保险公司等。

6. 信息类用房地产,主要包括邮电、电信部门、信息产业使用的房地产。

7. 办公类用房地产,主要包括商务写字楼、政府办公楼等。

8. 娱乐类用房地产(含土地形态),主要包括影剧院、游乐场、娱乐城、夜总会、公园、高尔夫球场等。

9. 农业类用房地产(含土地形态),包括农地、菜地、农场、林场、牧场等。

10. 特殊类用房地产(含土地形态),包括车站、机场、码头、学校、医院、

体育、科研、社会福利、市政、绿化、涉外、宗教、墓地等。

11. 军事类用房地产(含土地形态)。

(三)按房地产的实物状态分类

1. 按处于不同区域、地段,可以分为城市中心、城市边缘、城市郊区、农村等区域的房地产。

2. 按建筑物层数划分,一般可分为单层、多层和高层房屋建筑。

3. 按房屋建筑的结构,可分为砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构的房屋建筑。

4. 按建设和建筑装修标准,可分为高级豪华标准、中等标准和普通标准的房地产。

5. 按房地产的新旧程度,可分为新开发房地产和旧有房地产、危险房屋等。

对房地产的上述分类都有可能进一步细分。分类的目的在于根据房地产的权属关系和状态研究房地产的所有制结构,为政府制定政策和宏观调控提供依据。根据房地产的用途所作的分类,可以针对不同用途的房地产,研究房地产在产业间的分布,预测各类不同用途房地产的市场需求,调整房地产的结构,为房地产开发提供决策依据;针对房地产自身的不同状态的分类,有助于从不同角度研究处于不同状态的房地产的技术特点和经济特点,以便正确分析城市现有规模和发展规划,分析城市经济发展程度及其实力,分析建筑技术水平和发展趋势以及房地产存量的状态、存量和增量之间的关系等,从而为加强房地产管理和企业经营水平、提高房地产经济活动的质量和效益创造条件。

第二节 房地产业

一、房地产业的含义

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门,包括土地的开发,房屋的建设、维修和管理,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,产权产籍管理、物业管理、售后服务等一系列经济活动以及由此形成的房地产市场。它体现了房地产经营过程各种参与者之间的经济关系。

房地产业的主要经济活动贯穿于房地产生产、交换、分配、消费诸环节之中。具体来说,在生产过程中,主要是房地产投资开发,包括土地开发和再开发、房屋开发和供应等。在流通过程中,主要是房地产市场交易,包括地产和房产的买卖、租赁、抵押、典当等经营活动。在分配过程中,主要是通过房地产市场交换,使产品进入消费领域。它是国民收入分配和再分配实现的重要途径。例如,工业厂房、仓库等通过交换进入生产经营单位,实现房地产生产要素的分配;住宅通过市场购买进入家庭使用,实现工资分配中属于个人的住房消费资料分配等。在消费过程中,主要是房屋使用过程中的物业管理,包括房屋的养护、维修、绿化、环境等服务性管理。

此外,由于房地产生产经营活动的特殊性,必然广泛存在与此紧密相关的各类中介服务,包括房地产咨询、房地产经纪、房地产评估等。随着房地产业的发展,房地产中介服务业也迅速发展起来,并已成为房地产业的重要组成部分。同时,由于房地产是价值量巨大的产品,其开发经营活动更需金融业的支持,如开发贷款、购房抵押贷款和住房公积金制度等,所以,房地产金融也成为房地产业的有机组成部分。

由以上分析可见,广义的房地产业应包括:土地开发经营业、房产开发经营业、房地产中介服务业、房地产金融业和物业管理服务行业。

正是由于房地产业经济活动的复杂性、多样性和特殊性,使其在经营活动中必然涉及多方面的利益,因而体现了房地产生产、交换、分配、消费诸过程中复杂的各种各样的经济权利关系。现实生活中之所以涉及房地产经济利益相关主体的矛盾特别多,也正是由于上述复杂关系及其特殊性所引起的。所以,在理解房地产业这个概念时,不能仅仅从其经营对象出发,而应从更深层次上理解和掌握其所体现的经济关系。

二、房地产业的行业属性

房地产业的行业属性是指房地产业在三大产业划分中属于哪一类产业。按国际上通用的产业结构理论,顺次划分为第一产业、第二产业和第三产业。第一产业主要是农业和采矿业,其产业特征是直接向大自然索取产品的产业,生产过程中大自然参与成分较大。第二产业主要是工业和建筑业,其产业特征是加工制造,通过人类劳动改变物质原有的自然形态,生产出人们所需要的各类产品。第三产业主要是流通行业和各类服务行业,其产业特征是并不直接生产产品,而是通过物资的流通和劳动服务活动,