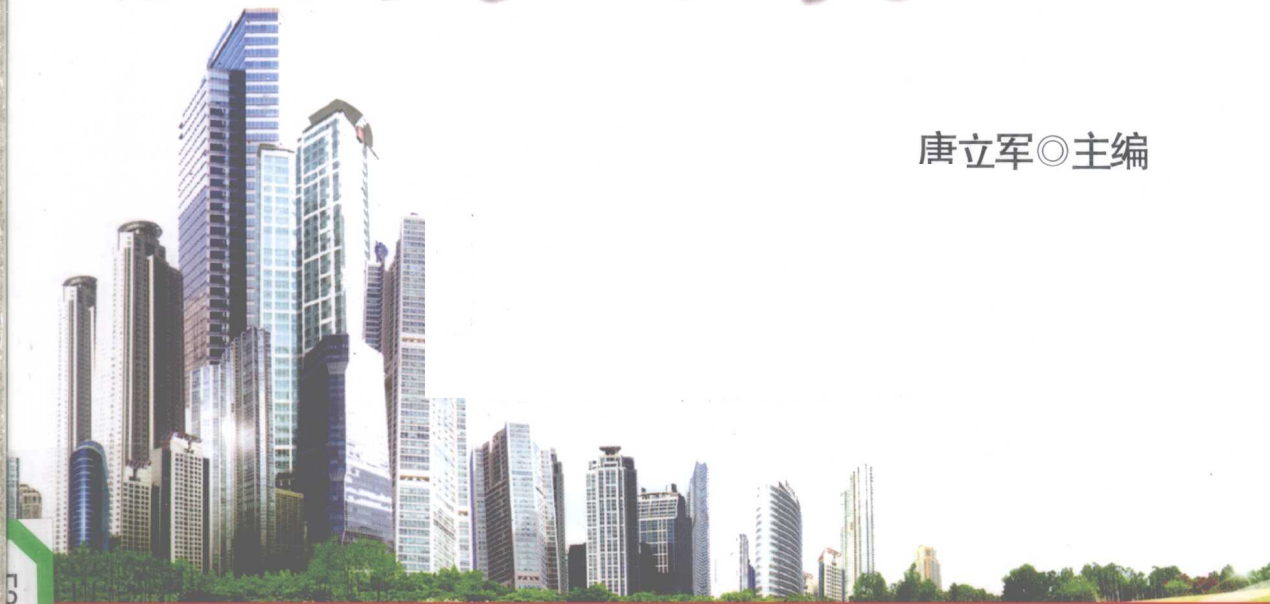


ERSHOUFANG SHICHANG  
JIAOYI YU GUANLI

# 二手房市场 交易与管理

唐立军◎主编



1000 622 E

 旅游教育出版社

# 二手房市场 交易与管理

ERSHOUFANG SHICHANG  
JIAOYI YU GUANLI

唐立军◎主编



旅游教育出版社

策 划:刘 权

责任编辑:巨瑛梅

**图书在版编目(CIP)数据**

二手房市场交易与管理/唐立军主编.—北京:旅游教育出版社,2010.3

ISBN 978-7-5637-1895-5

I. ①二… II. ①唐… III. ①房地产—交易—基本知识—中国

IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 206704 号

**二手房市场交易与管理**

唐立军 主编

出版单位	旅游教育出版社
地 址	北京市朝阳区定福庄南里1号
邮 编	100024
发行电话	(010)65778403 65728372 65767462(传真)
本社网址	www.tepcb.com
E-mail	tepfx@163.com
印刷单位	北京中科印刷有限公司
经销单位	新华书店
开 本	787×960 1/16
印 张	18.125
字 数	268千字
版 次	2010年3月第1版
印 次	2010年3月第1次印刷
定 价	36.00元

(图书如有装订差错请与发行部联系)

# 前 言

二手房市场是房地产市场的重要组成部分,并已成为影响我国房地产市场、推动经济发展、关系民生利益的重要因素。二手房市场的不断扩大有助于激活和发挥我国房地产市场的整体功能,促进我国房地产市场的整体发育和快速、健康发展。

二手房市场在我国起步较晚,但发展迅速。随着我国二手房市场的逐渐放开,进入市场的二手房数量不断增加,二手房交易规模也不断扩大。二手房交易相对复杂,涉及的相关政策较多,其市场体系也处于进一步发育与完善阶段,再加上二手房本身又具有不同于新开发房地产商品的许多特征,使二手房交易环节更多、程序更加复杂,风险也较大。同时,二手房市场作为房地产市场的重要组成部分,又有房地产市场的许多共性。二手房市场的交易,必须紧紧依托房地产整体市场,关注和掌握房地产市场的行情和大势,在准确把握房地产市场走势的情况下,充分运用二手房交易的方法和策略,才能有效驾驭二手房市场交易。

基于以上考虑,本书首先介绍整个房地产市场的基本情况、二手房市场的整体状况以及二手房经纪的相关内容;其次,围绕二手房交易过程中所涉及的二手房产权、二手房价格评估、二手房交易风险、二手房选购与销售、二手房交易程序、二手房交易谈判、二手房合同管理、二手房交易管理等内容,有针对性地介绍二手房交易的相关知识;最后,简单地介绍了国外及我国港台地区二手房市场交易与管理的情况。本书注重实用性和指导性,力求全面、翔实地介绍二手房市场及其交易程序、方法和技巧。本书可以作为房地产行业特别是二手房交易从业人员理论学习的读本,也适合参与买卖二手房的普通民众阅读与参考。

由于本书编写周期较短,加之编写人员对二手房市场发展变化情况认识和把握的局限性,难免有疏漏和不当之处,欢迎读者批评指正。本书编写过程中参阅了一些已经公开出版的专著与政策法规等相关读物,在此一并向原作者表示感谢。

编者

2009年8月

# 目 录

<b>第一章 房地产市场</b> .....	1
第一节 房地产商品概述 .....	1
第二节 房地产市场构成 .....	7
第三节 房地产市场运行 .....	14
第四节 房地产价格 .....	27
<b>第二章 二手房市场</b> .....	39
第一节 二手房市场概述 .....	39
第二节 二手房市场构成与要素 .....	45
第三节 二手房市场运行机制 .....	51
第四节 二手房市场的发展与完善 .....	57
<b>第三章 二手房经纪</b> .....	65
第一节 房地产经纪市场 .....	65
第二节 二手房经纪业务 .....	73
第三节 二手房经纪人管理 .....	83
<b>第四章 二手房产权</b> .....	90
第一节 二手房产权界定 .....	90
第二节 二手房产权现状与问题 .....	96
第三节 二手房产权管理与规范 .....	100
<b>第五章 二手房估价</b> .....	110
第一节 二手房估价的基础原理 .....	110
第二节 二手房估价中房屋面积的计算 .....	128
第三节 二手房价格估算 .....	135

<b>第六章 二手房交易的风险</b> .....	142
第一节 二手房交易风险概述 .....	142
第二节 二手房交易主客体风险的识别与规避 .....	145
第三节 二手房交易谈判陷阱的识别与规避 .....	150
第四节 二手房签约陷阱的识别与控制 .....	152
<b>第七章 二手房选购与销售</b> .....	158
第一节 二手房市场信息 .....	158
第二节 二手房选购 .....	166
第三节 二手房的销售 .....	178
<b>第八章 二手房交易的程序</b> .....	186
第一节 房地产交易程序 .....	186
第二节 个人私房交易 .....	189
第三节 已购公房交易的程序 .....	194
第四节 差价换房的程序 .....	197
<b>第九章 二手房交易谈判</b> .....	202
第一节 二手房购买谈判与交易 .....	202
第二节 二手房销售谈判与交易 .....	206
<b>第十章 二手房合同管理</b> .....	210
第一节 商品房购销合同 .....	210
第二节 二手房交易合同 .....	225
第三节 二手房经纪合同 .....	230
<b>第十一章 二手房交易管理</b> .....	235
第一节 二手房交易行政管理 .....	235
第二节 二手房交易税费管理 .....	237
第三节 二手房交易改革与相关法律规定 .....	252
<b>第十二章 国外及我国港台地区二手房市场交易与管理</b> .....	259
第一节 国外及我国港台地区房地产管理制度概述 .....	259
第二节 国外二手房市场 .....	276
第三节 国外二手房经纪 .....	278
<b>主要参考书目</b> .....	280

# 第一章

## 房地产市场

### 第一节 房地产商品概述

#### 一、房地产商品概念界定

房地产商品实际上是针对房地产市场交易的核心产品而言的,就是通常所说的房地产。在实际生活中,讲到房地产,一般均指房屋建筑和建筑地块所组成的有机整体。习惯上也不把房地产与房屋、土地作严格的区分,房地产即房屋与土地。房地产一般又被称为不动产,但这只是不动产概念的狭义解释或通俗解释,不动产是指土地及其定着物,所以广义概念的不动产不仅包括房地产,还包括不能移动或移动后会损失经济价值的财产,如水坝、地下工程、港口等建筑。房地产是市场经济条件下最重要的财产形式之一,它在社会经济生活中的地位越来越突出。尤其在人类社会生活向城市形式集约化发展的今天,房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义,而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分。

目前,关于房地产的理论定义,既有从商品角度来解释的,也有从财产或权利角度来解释的,但是其共同之处在于,房地产是一个由房屋和土地或称房产和地产所组成的综合物。主要定义有:

- (1) 房地产是房产和地产的合称,是房屋与土地在经济方面的体现。
- (2) 房地产又称为不动产,它是土地及定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附着物的总称。
- (3) 房地产是指土地和土地以上的永久性建筑物,以及由其所衍生的权利。
- (4) 房地产是在一定所有制关系下,作为财产的房屋及其所占土地的总称。

但以上这几种表述是有差异的,房屋与土地反映着房地产在物质方面的属性和形态,而房产与地产则是房地产在经济方面商品形式的体现。在生活资料方面,房产与地产属于财产范畴;在生产经营资料方面,房产与地产属于资产范畴。从经济学意义上讲的房地产通常是指城市(或城镇)的房产和地产的合称,它不仅指土地、房屋、建筑物,而且还包括产权等经济权属的含义。

由于房屋、建筑物要依附于土地而存在,因而,房产和地产有着不可分割的联系,两者在经营上也总是结合在一起的。从实物形态上看,房地产是各种明确了权属关系的土地、房屋以及与之相连的建筑物,如水塔、围墙、烟囱、给排水设施等;从经济形态上看,房地产是不同产权所有者所拥有的不动产,它凝结着活劳动和物化劳动。

## 二、房地产种类

根据划分依据不同,房地产有很多种分类方式,但是在现实生活中,我们常常根据房地产的物质形态和用途对其进行开发、利用和管理,通常有两种划分方式:

### (一)按物质形态划分

#### 1. 土地

土地是房地产的一种特殊形态,因为单纯的土地并不能满足人们居住和生产的需要,必须通过对土地不断投资,挖掘土地潜在的开发价值,才可以最终达到为人类提供入住空间和活动场所的目的。另外,城市土地又可以分为具有开发建设条件的熟地和必须经过再开发过程才能用于建设的生地。

#### 2. 在建工程

在建工程,是指已经开始工程施工建设但尚未竣工并投入使用的房地产,是房地产开发建设过程中的中间形态。由于受原有投资者融资能力、管理能力、投资策略、市场营销策略以及市场环境因素变化的影响,房地产市场上总是存在着一定数量在建工程的交易行为,如将在建工程转让、抵押等,这是房地产市场中的一种特殊交易行为。

#### 3. 建成后物业

所谓建成后物业,是指已通过竣工验收,可投入或已经投入正常使用的房屋建筑物、构筑物及附属设施与场地。以不同的分类原则,建成后物业有以下两种分类方法:一种是按其当前的使用状况可以分为空置房和已入住或已使用(包括所有权人确定但尚未使用)的房地产两类;另一种是按照建筑用途的不同,建成后物业又可以分为:



(1)居住物业:包括普通住宅、公寓、别墅,即通常所称的住宅;

(2)商业物业:包括商业大厦、商场、购物中心、写字楼、酒吧、餐厅、饭店、宾馆、各种文化娱乐设施以及服务业用建筑等,它的购买者大多是以投资为目的,以物业提供的空间进行经营活动,靠物业经营或出租的收入来回收投资并赚取投资收益;

(3)工业物业:包括标准厂房、车间、仓库、成品和材料堆放场地、高新技术产业用房、研究与发展用房等,是为人类的生产活动提供入住空间的房地产;

(4)特殊物业:包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道、开发基地等,是为人类的生产活动提供入住空间的房地产。

## (二)按用途划分

### 1. 农田

土地是不可再生资源,随着人口的增长和经济的发展,人类对农田的需求日益扩大,所以土地价格和租金呈上升趋势。随着现代科学技术在农业生产上的不断推广运用,农业生产率将日益提高,但由于存在投资报酬递减现象,以及单位面积农产品产量的极限,与其他行业相比,农业投资的利润通常是比较低的。农业是国民经济的基础,粮食是人类生存最基本的生产资料,因此各国政府都制定有明确的法律和政策对农田进行严格的管理。

### 2. 森林

森林的投资回收期很长,有时投资者需要投资 60 年以上方能有稳定的收入,因此,一片森林中必须有相当比重的成材树,而且各种年龄的树木应各占一定比例。由于世界上成材林面积不断下降,人类对木材的需求却日益增加,导致木材价格急剧上涨。鉴于木材是重要的生产、生活资料,所以许多国家对森林投资采取了各种优惠政策,如减、免税,甚至预付一部分利润等。

### 3. 住宅

住宅是人类赖以生存的基本条件之一,在现代城市中,住宅一般占到房屋总量的 50%。住房与人们的生活息息相关,住房的供应量及价格的变化是一个关系到社会安定的大事。住宅房地产是一种十分复杂而敏感的商品,世界各国政府都对住房政策采取十分谨慎的态度。住宅房地产可以分为以下三类:

(1)福利设施住宅。这类住宅由政府投资兴建,是靠国家大量财政补贴来维持的。承租户只需要象征性地缴纳少量的租金即可,这部分房租甚至不足以维持正常的房屋建筑物的维修、管理费用。住房制度改革之前,我国

绝大部分住宅都是属于这一类型的。

(2) 准商品住宅。这类住宅的买卖、租赁,通常是国家通过一定的财政补贴给以各种优惠政策,如控制最高租金水平、给予低息购买贷款等。说这类住宅属于准商品是因为它们的租金与价格已同建筑的成本、利润挂钩,并受房地产市场供求的一定影响,但它们的租金和价格不与市场供求、竞争直接联系。随着我国住房制度改革不断推进,我国的住宅房地产已逐步向这种类型演变。

(3) 商品住宅。这部分房地产与其他商品一样,其价格、租金,以及供求关系完全由市场决定。

#### 4. 商业用房地产

商业用房地产是房地产市场中主要的商品,它包括店铺、购物中心、商业大厦、写字楼、宾馆、酒吧、餐厅、各种文化娱乐设施以及服务业用建筑等。商业用房地产由于装修等原因,地上建筑价值占整个房地产价值的比重较大,由于单位营业面积赢利率高,因而单位面积的售价和租金也相对比较高。商业用房地产对周围环境的反应特别敏感,在城市中的位置往往成为商业用房地产价值的关键因素。另外,商业用房地产在具体用途发生变化时不会有太大的困难,具有较强的适应性。

#### 5. 工业用房地产

工业用房地产包括工厂、仓库成品和材料堆放场地码头等。工业用房地产是工业生产的重要生产资料,一般认为它们部分地参加产品的生产过程。工业用房地产装修一般都比较简单,总建筑成本相对较低。工业用房地产对周围环境也有一定要求,主要是交通运输便利,有较大的发展空间。工业用房地产在结构设计方面技术性要求很高,有时一幢厂房就是专门为某一条生产线而设计的,进入市场的可能性很小,适应性较差。但一些标准厂房、仓库、码头等也可以用来开展租赁、买卖业务。

#### 6. 开发基地

开发基地包括已购入或租人的预定用于开发的生地,已经完成三通一平(水、电、道路通,场地平整)、五通一平(上水、下水、供电、通信、道路通,场地平整)或七通一平(上水、下水、供电、通信、煤气、污水、道路通,场地平整)的熟地,以及已拆除和将要拆除旧建筑用于重新开发的土地,它是一种过渡形式的房地产。

此外,除了上面两种主要分类方式外,还可以按经营方式把房地产划分为用于出售的房地产和用于出租的房地产;按是否产生收益把房地产划分为收益性物业和非收益性物业;按开发程度把房地产划分为生地、熟地、期房和现房。

### 三、房地产特点

房地产是不动产形式的固定资产,是一种特殊商品。房地产具有其他财产和商品所不具有的特性:

#### (一) 相对不可分割性

所谓“不可分割”,是指不能分离或虽能分离但分离后会破坏房地产的功能或完整性。不可分离的部分,包括为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的庭院、花园、假山等;为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通信、电梯、消防等设施。但是地产是可以离开房产单独存在的,所以说房地产具有相对不可分割性。

#### (二) 不可移动性

房地产位置的不可移动性也被称为房地产位置的固定性。首先,土地是不可移动的,土地是用地理位置来确定的,而地理位置是无法移动的;其次,人们对土地的投入也是不可移动的,水渠、管道、电缆、道路等都是土地(熟地)的组成部分,离开土地它便不成其为对土地的投入;第三,房屋是建筑在一定的土地之上的,房屋建筑物在一般情况下是不可移动的。因此,房地产的交易,只能是通过法定契约的方式对产权进行交易。

房地产位置的不可移动性,要求房地产所处的区位必须对于开发商、投资者、置业人或承租人具有吸引力。也就是说,能使开发商通过开发投资获得适当的开发利润,使投资、置业人能获取合理而稳定的经常性收益,使承租人能够方便地开展其经营活动以赚取正常的经营利润并具有支付租金的能力,或使承租人能够得到舒适的环境与方便的通达条件。此外,房地产价值的高低,在很大程度上取决于房地产所处地区的增值潜力。因此,无论是对于居住置业,还是投资置业,地段都是很重要的。

#### (三) 异质性

在科学技术高度发达的今天,市场上绝大部分商品都具有多样化、标准化的特征。从食品、服装到各种商品,尽管每一种商品都有不同的规格、尺寸、款式、口味、功能等,但它们中的任何一种都存在着相当数量单位的完全一样,因为它们是批量生产的产物。但房地产不同,仅就土地而言,由于受地理位置、区域环境的控制不可能相同,即使在同一城市,甚至同一社区内,也很难找到两块品质完全相同的地块。至于建筑物,不仅在外形、尺寸、年代、风格、建筑标准上各不相同,内部附属设施、街景区位、物业管理等也存在差异。甚至在同一住宅区内的相同住宅,不同的朝向和层次差异也很大。因此,房地产作为商品不同于一般商品,具有异质性。房地产的异质性使得房地产市场较其他商品市场具有更多的中介经纪服务行为。

#### (四) 耐久性

一般房地产的使用寿命年限都很长,土地是永久存在的,房屋附属设施的耐用期也很长。因此,在房地产商品流通中,不仅可以转移产权,而且也可以在不改变产权关系的前提下,只转移一定年限的使用权。同时,房屋虽然有自然损耗,但这种损耗的周期是很长的,少则几十年,多则上百年甚至于几百年,相对一般商品而言,它们完全可以被看做是耐久的、长期的商品,这也就是房地产业比较容易获得长期性融资的原因。根据我国有关建筑物安全的规定,房屋建筑物按照结构的不同,其寿命年限及使用年限,或称为折旧年限(房屋价值转移的年限)分别为:钢结构 70 年,钢混结构 60 年,砖混结构 50 年,砖木结构 40 年,简易结构 10 年。

#### (五) 有限性

土地的有限性决定了房地产的有限性。土地是不可再生资源——土地的数量是由地球陆地表面面积所决定的,土地供应是有限的,所以,与土地直接相关的房地产同样也是有限的。

#### (六) 保值增值性

房地产的增值性是一种规律性现象。一般来说,房地产会因房地产需求的增加、土地资源的有限性、基础设施的改善等原因使价格上涨、价值增加。当然,房地产升值不是直线式的,具体看每一年份,房地产的价格是上下波动的,但从长期看,房地产价格无疑是不断上升的。此外,房地产不同于一般商品,其使用价值不仅不因时间的流逝而消亡,相反由于其有限性和需求的不断增大却可以保值甚至增值。同时,房地产所处周边社区环境的改善也能显著地提高附近房地产的价值。

#### (七) 效用多样性

我们可以从三个方面来看房地产效用的多样性:

首先,从土地的角度来看,土地既是人类赖以生存的空间,又是人类社会重要的生产资料。随着社会生产力的发展,土地的利用也在不断地发生变化,除可以作为农、林、牧、渔等农业生产资料外,还可以作为城市、工业、商业、交通、旅游、科教、文体等用地。

其次,从建筑物的角度来看,房屋的效用具有多层次性,同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。房屋的数量和质量,决定其生存、享受和发展等效用的程度,质量好、设计独特的房屋还有观瞻的功能和美化环境的作用。

最后,从房地产参加经济活动的角度来看,它具有经济身份的多重性。房地产既是生产资料,如农田、森林、仓库、厂房、商场、办公楼、酒店等,人们占有它们是为了从事经营;房地产又是消费资料,如人们购买住宅房地产可

以满足居住这一基本生活消费需求;另外,它还可以是公共事业的基础,如政府大楼、军队驻扎地、医院、学校以及其他公共设施等。

#### (八) 价值高且难实现性

房地产的异质性导致的房地产市场的信息不对称、房地产商品价格差异大、交易过程存在“物流”与“权属流”交叉、产权变更及相关手续烦琐等现象。这些原因导致房地产在交易过程中变现时间较长,变现方式变化多样,从而形成较大的资金风险。同时,由于房地产价值高,占用资金量大,建设周期长,房地产投资者资金回收时间也很长。

## 第二节 房地产市场构成

房地产市场,广义上可以理解为房地产交换关系,即房地产全部流通过程的总和。房地产市场是房地产经济运行的基础,是房地产经济纳入商品经济轨道的必然产物,它既包含有形的具体的房地产市场,也包含房地产的价格体系、房地产的供给与需求以及房地产的管理与中介等各种具体的交易关系。

狭义的房地产市场,是指进行房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的场所。这个意义上的“场所”所包含的交易与劳动力以及其他类型的商品交易有所不同。因为房地产是不可移动的,它不能像其他商品那样可以运输、仓储、加工,然后集中到商场等交易场所,它的位移、集中只能是概念上的,它的交易主要是产权的买卖。

### 一、房地产市场的构成要素

房地产市场也应具有一般市场的五个要素:一群人或组织,特定的欲望及需求,购买能力,购买意愿,进行交易的诚意。具体讲,房地产市场由房地产市场主体、客体以及市场介质等基本要素构成。这些基本要素反映出房地产市场运行中的种种现象,决定和影响着房地产市场的发展状况和趋势。

#### (一) 市场主体

市场主体,是指进入房地产市场进行经济活动的企业、机构和个人等行为人,主要是指买方和卖方,由于房地产的特殊性,我们称之为供给人和需求人。

供给人,是指向房地产市场提供房屋和土地的经济行为人。我国房地产市场上的主要供给人有:国家、农村集体经济组织、房地产开发公司、企事业单位和居民等。

需求人,是指在房地产市场中用有偿方式要求取得房地产商品所有权或使用权的经济行为人。它是房地产市场上必不可少的参与者。没有商品需求,也就不存在生产和供给。我国房地产市场上的主要需求人有:居民、企事业单位、政府和军队以及外国驻华机构和企业代表处、外国公民及华侨、侨眷、港澳台同胞等。

另外,在房地产市场中还存在着两个比较重要的主体,即中介人和管理者。中介人,是指在房地产市场上帮助、协调和配合房地产交易双方进行谈判达成协议的专业机构和人员。主要有房地产交易所、经纪人以及其他中介机构和人员。管理者,是指为了理顺房地产交易各方的经济关系、维护正常的交易秩序而设立的专门对房地产市场进行管理的政府机构,主要是通过法律手段和行政手段来行使管理职能。我国房地产市场上的主要管理者是国有土地管理局和房地产管理局。此外,建设部、物价局、工商行政管理局、税务局也兼管房地产市场。

### (二) 市场客体

市场客体,是指房地产市场上的交易对象,包括各种具体形态的房地产及其权利。房地产权利从总体可分为:

#### 1. 政府享有的权利

包括管理权、征用权、税收权、收归国有权、优先购买权、注册登记权。

#### 2. 房地产持有者的权利

包括所有权、地上权、使用权、占有权、收益权、开发权(或发展权)、处置权、抵押权、租赁权、赠与权、继承权、典当权、留置权等。

#### 3. 关系人的权利

主要包括相邻权、地役权、取利权等。

在我国,由于土地所有权归国家和农村集体经济组织所有,土地所有权的转让只能发生在国家与农村集体经济组织之间。而房屋交易的对象既可以是房屋的所有权,也可以是房屋的其他权利,房屋交易可以在公有与公有、私有与私有以及公有与私有之间进行。

### (三) 市场介质

市场介质,是市场运行的环境系统,如政府的有关法律、政策和制度体系,也包括交易中的约定俗成的规则。中介机构或组织的主要作用就是激励、激活介质系统,维护交易规则,以便为交易顺利进行营造一个良好的环境。我国实行的是社会主义市场经济,土地的公有制决定了我国房地产市场的运行机制是计划机制与市场机制相互配合,共同作用,对房地产市场进行调节。

## 二、房地产市场的分类

由于房地产的特殊性,我们通常对房地产市场作如下分类:

(1)从房地产运行的层次,特别是从土地使用权让渡关系层次上来划分,可分为一级市场、二级市场、三级市场。

房地产一级市场又称为土地一级市场,指土地使用权出让的市场,即国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或农村集体土地征用为国有土地后出让给使用者的市场。出让的土地可以是生地,也可以是经过开发达到“七通一平”的熟地。房地产一级市场是由国家垄断的市场。土地管理部门代表国家将土地使用权有期有偿地出让给房地产开发公司或其他企事业单位,用地者和管理部门要签订土地使用合同。房地产一级市场又分为三种类型:一是以协议方式出让土地使用权的市场;二是以招标方式出让土地使用权的市场;三是以拍卖方式出让土地使用权的市场。今后发展的重点将是以前两种方式出让土地使用权的市场。因为这种方式最能体现土地管理的规范化和市场公平竞争的精神。

房地产二级市场是由房地产开发公司按土地使用合同条款的要求,建成地上建筑物(住宅、商店、写字楼等)后,将房地产出售或租赁的市场,一般是指商品房首次进入流通领域进行交易而形成的市场。房地产二级市场主要包括土地租赁市场、地产使用权抵押市场、房屋开发市场、土地使用权互换市场四方面内容。其中,房地产开发公司所从事的商品房预售市场,在房地产二级市场上占有最大的比重。

房地产三级市场是将房地产二级市场取得的房地产进行转让和租赁等各种交易活动的市场,即已获得房地产权的单位和个人,再次将房地产转卖或交换、转租的市场。三级市场通常是住房消费者之间的交易,常见的有房屋买卖、交换、租赁、抵押、典当、拍卖等流通形式。二、三级市场没有明确界线,呈互相渗透衔接状态。

中国的房地产市场是房屋和土地紧密结合后的一体化市场。房地产一级市场和二、三级市场是相互依赖、相互促进的。房地产一级市场的垄断经营和二、三级市场的自由竞争,构成我国现代房地产市场发展的基本特色与结构模式。

(2)按房地产市场客体结构不同,可划分为房产市场和地产市场、房地产金融市场、房地产信息市场和房地产劳务市场。

(3)按房地产市场标的物不同,可划分为住宅市场和非住宅市场。非住宅市场又包括写字楼市场、零售商业物业市场、工业物业市场、土地市场等。所分解成的市场通常称为副市场。有时也可以进一步按物业的档次和等级

细分,如甲级写字楼市场、乙级写字楼市场等。

(4)按房地产交易方式不同,可划分为房地产销售市场、租赁市场、抵押市场、保险市场等。

(5)按房地产经济运行的时序结构,可划分为房地产开发市场、建筑市场、房地产交易市场、中介服务市场、物业管理服务市场等。

(6)按房地产市场覆盖的区域范围不同,可划分为全国房地产市场、省级房地产市场、市区级房地产市场等,如北京房地产市场、山东房地产市场。

### 三、房地产市场的特点

房地产市场的特点是由房地产商品的特殊性质决定的,主要体现在以下几个方面:

#### (一)房地产市场是区域性市场

房地产的不可移动性决定了房地产市场是一个地区性市场,不同国家、不同城市甚至一个城市内部的不同地区之间,房地产市场条件、供求关系、价格水平等都存在显著差异。

#### (二)房地产市场是房地产权益的交易市场

房地产市场交易的实际对象是附着在每一宗具体房地产上的权益,而不是土地或房地产本身。这种权益可以是全部所有权(包括占有权、使用权、收益权和处置权),也可以是部分所有权。这种权益一般要有明确的界定,而且往往还受到各种事先约定的条件的限制。

#### (三)房地产市场具有垄断竞争性

对于房地产市场而言,总的来说进入市场是自由的,也有足够多的买家和卖家,但是,易于出现市场的不均衡和垄断,这些情况包括:①房地产市场的区域性导致地区市场间的不完全竞争;②资本市场的不完全性阻碍了潜在的房地产投资者的某些购买行为,土地一级市场是通过国家制定土地利用规划和年度供给计划,并运用价格、税收及法律、信息等手段控制土地使用权的出让,受让方要通过竞争方式,才能获得土地使用权;③房地产空间位置的固定性,其属性信息量大,很难获得完全的房地产信息,容易使某些物业的持有者在房地产交易过程中处于比买家更有利的地位等。

房地产市场不可能是充分竞争的市场,而只能是垄断竞争性,但不是高度集中的行政垄断,而是基于规模经济、资源合理配置以及其他社会目标要求的经济性垄断。

#### (四)房地产市场投机与投资并存

房地产的保值增值性使其对社会上的闲置资金具有很强的吸引力。有一部分闲置资金持有者投资房地产市场,是将房地产视做其牟取暴利的工



具,而非为了实现和创造房地产的有效需求,他们往往采取买空卖空等投机手段于房地产交易中赚取暴利。积极的投资是拉动房地产业乃至整个国民经济的基本动力,而过度的房地产投机,不仅会造成房地产占有和使用以及资金使用的无效率,而且还会扰乱房地产市场秩序,导致房地产市场运作的低效。

#### **(五) 房地产市场交易形式多样、交易费用高昂**

房地产交易的形式是多样的,可以是一次性付款、银货两讫的现房买卖交易,也可以是分别支付阶段性使用权价格的长短期租赁交易,还可以是分期支付价款的按揭型交易,甚至还可以是抵押、典当、信托等部分权利的交易。由于房地产交易中涉及大量的专业、技术以及法律等知识,交易双方均需要聘请各类专家进行咨询,提供各种专业服务,而这些服务通常是要支付费用的,如广告费、代理佣金、法律咨询费、价格评估费、按揭契费、印花税等,这就导致房地产市场中的交易费用高昂。

#### **(六) 房地产市场交易额巨大,依赖于金融机构的支持与配合**

我们知道,房地产商品具有价值高的特点,因此,房地产市场的交易额是巨大的。如上所述,房地产市场存在现房买卖交易、长短期租赁交易、按揭型交易以及抵押、典当、信托等部分权利的交易等多种交易形式,这些交易常常都是离不开金融机构的支持与配合的。

#### **(七) 房地产市场存在广泛的房地产经纪服务**

房地产市场结构复杂、流通方式多样,房地产市场交易呈现主体多样化、政策多元化、程序多层化等特点,它涉及权属的变更、有关的政策法规、城市规划、交易程序和交易手续等一系列的问题,一般人会因为规范不明和手续繁杂而难以胜任,置业者或投资者很容易掉进人为的或非人为的陷阱,蒙受巨大的经济损失。只有通过经纪人对市场信息进行收集、反馈和分析,对投资项目进行精心策划,以及对推出的物业进行良好的促销代理,才能最大程度地降低置业者的投资风险。专业的房地产经纪人员可以根据所掌握的所有房地产交易价格信息,按照客户意愿去寻找地段、面积、价格等都符合其要求的物业,帮助或代理客户谈判、签约,为客户安排融资和保险等事宜。因此,在房地产市场中,经纪服务广泛存在。

### **四、房地产市场发展趋势**

中国内地的房地产业经过二十多年特别是近几年的发展,已成为国民经济新的增长点、启动内需的消费热点,对拉动国民经济增长,保持国民经济持续、健康、快速发展起到重要作用。中国内地的房地产业的发展历经了三个发展期:1984年到1988年,实现了从无到有,从小到大的第一次历史性