



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21世纪高职高专规划教材

(经管类)

# 房地产 开发与经营

第2版

刘学应

主编



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

配电子教案

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21世纪高职高专规划教材（经管类）

# 房地产开发与经营

第2版

主 编 浙江水利水电专科学校 刘学应

副主编 杭州职业技术学院 戴凤微

浙江科技学院 叶良

浙江水利水电专科学校 许连君

参 编 辽东学院 佟莉新



机械工业出版社

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材。全书共分9章,主要介绍了房地产及房地产开发的基本概念,房地产开发项目的可行性研究,土地使用权的获取和开发前期准备,房地产开发的项目管理,房地产项目营销策划,房地产开发项目的资金筹措与风险防范,房地产税收与保险及物业管理,并附有少量与房地产相关的新法规。

本书第2版教材增加了房地产实际项目特别是典型工程案例的内容,教材内容贴近工程实际,更具实用性;涉及政策法规的全部按新颁布的法规和最新修订的内容进行更新,并适当地进行补充完善。根据高职高专的特点,以应用为目的,强调实用性和可操作性。

本教材可作高职高专土木工程类、工程管理类、房地产及物业管理类专业学生的教学用书,同时也可供建设单位、房地产开发单位、工程咨询单位等有关单位的工程技术管理人员参考。

本书配有电子教案,凡一次购书30本以上者免费赠送一份电子教案。请与本书策划编辑余茂祚联系(联系电话010-88379759,邮箱yumaozuo@163.com)。

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/刘学应主编. —2版. —北京:机械工业出版社,2010.2

普通高等教育“十一五”国家级规划教材. 21世纪高职高专规划教材. 经管类

ISBN 978-7-111-29874-8

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产-开发-高等学校:技术学校-教材②房地产-经济管理-高等学校:技术学校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第032090号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:余茂祚 责任编辑:孙晶晶

版式设计:霍永明 责任校对:张莉娟

责任印制:乔宇

北京京丰印刷厂印刷

2010年3月第2版·第1次印刷

169mm×239mm·17.5印张·337千字

0 001—4 000册

标准书号:ISBN 978-7-111-29874-8

定价:26.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

门户网: <http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010) 68326294

教材网: <http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010) 88379649

读者服务部:(010) 68993821

封面无防伪标均为盗版

# 21 世纪高职高专规划教材 编委会名单

编委会主任 王文斌

编委会副主任 (按姓氏笔画为序)

王建明	王明耀	王胜利	王寅仓	王锡铭
刘 义	刘晶磷	刘锡奇	杜建根	李向东
李兴旺	李居参	李麟书	杨国祥	余党军
张建华	茆有柏	秦建华	唐汝元	谈向群
符宁平	蒋国良	薛世山	储克森	

编委会委员 (按姓氏笔画为序, 黑体字为常务编委)

王若明	<b>田建敏</b>	成运花	曲昭仲	朱 强
刘 莹	刘学应	许 展	<b>严安云</b>	李连邨
李学锋	李选芒	<b>李超群</b>	杨 颀	<b>杨群祥</b>
杨翠明	吴 锐	何志祥	何宝文	余元冠
<b>沈国良</b>	张 波	<b>张 锋</b>	张福臣	陈月波
陈向平	陈江伟	武友德	林 钢	周国良
宗序炎	赵建武	恽达明	<b>俞庆生</b>	晏初宏
倪依纯	徐炳亭	<b>徐铮颖</b>	韩学军	崔 平
崔景茂	<b>焦 斌</b>			

总 策 划 余茂祚

## 第2版前言

本教材是21世纪高职高专规划教材之一。第1版教材经过8次印刷，印量达27000册，在全国范围内已被许多院校广泛使用。第2版教材被教育部评为“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”。

由于房地产开发与经营是一门实践性较强的专业课程，第2版教材是在第1版教材的基础上，增加了房地产项目开发与经营的案例，同时在教材中增加了许多要求实践和市场调研的内容，以使同学们所掌握的理论知识更有针对性，目的性也更加明确。由于房地产开发政策性强，所涉及的法律、法规也非常多，因此对许多不合时宜的内容进行了删减，对新政策的相关内容作了适当的补充和完善。附录部分还替换并增补了与房地产开发的相关政策法律、法规条文。

针对高职高专教育的特点，在教材的编写内容方面突出了对应用性人才的培养，以理论知识适度，加强实践性和可操作性。因此，在教材编写的人员构成上，特意安排了从事过房地产及相关专业教学的一批高校教师 and 实际从事过房地产开发、房地产管理及政府有关部门的专家、工程技术人员组成的编写组，尽可能地缩短理论与实践的距离。

本书可作2年制和3年制高职高专院校及其他职大、业大、成人高校房地产与经营、物业管理、土木工程类专业的教材，也可供应用本科房地产开发与经营、物业管理、土木工程类专业以及从事房地产开发与经营的技术人员和管理人员参考。

本书由刘学应任主编，其中，第1、2章、部分案例和附录由刘学应编写，第3、5章由叶良编写，第4、8章由许连君编写，第6、7章由戴凤微编写，第9章由佟莉新编写。李米撑、陈宏刚、方伟国、陈振江等提供了部分案例，并参加了部分章节内容的编写工作。全书由刘学应负责统稿。本书在编写过程中得到了机械工业出版社和编者所在的有关单位大力支持谨表示感谢！

由于编者水平有限，书中错误与疏漏在所难免，恳切希望广大读者批评指正。

编者

# 第1版前言

本书根据教育部教高〔2002〕2号文件精神，结合各院校的教学特点，由中国机械工业教育协会和机械工业出版社，组织全国80多所院校和部分企业编写的21世纪高职高专规划教材之一。

房地产开发与经营是一门实践性、政策性和时事性均非常强的专业课程。针对高职高专教育的特点，在教材的编写内容方面突出应用性人才的培养，以理论知识适度，加强实践性和可操作性。因此，在教材编写的人员构成上，特意安排了从事过房地产及相关专业教学的一批高校老师和实际从事过房地产开发、房地产管理及政府有关部门的专家、工程技术人员组成编写组，尽可能地缩短理论与实践的距离。

本书可作2年制和3年制高职高专院校及其他职大、业大、成人高校房地产与经营、物业管理、土木工程类专业的教材，也可供应用本科房地产开发与经营、物业管理、土木工程类专业以及从事房地产开发与经营的技术人员和管理人员参考。

本书由刘学应同志主编，其中第1、2章、第6章（部分）和附件由刘学应编写，第3、4、5章由彭家驹、林昌华编写，第6、7章由栾德馨编写，第8章由陈怿、高峰编写，第9章由佟莉新编写。李米撑、唐龙兴、陈宏刚提供了部分案例，并参加了部分章节内容的编写工作。全书由刘学应统稿、整理。本书在编写过程中得到了有关单位大力支持，谨表示感谢！

由于时间匆忙，编者水平有限，书中错误与疏漏在所难免，恳请广大读者批评指正。

编者

# 目 录

## 第2版前言

## 第1版前言

## 第1章 概述 ..... 1

### 1.1 房地产概述 ..... 1

### 1.2 房地产产权 ..... 2

### 1.3 房地产业的概念、 特征 ..... 3

### 1.4 房地产市场 ..... 6

### 复习思考题 ..... 13

### 综合实践题 ..... 14

## 第2章 房地产开发 ..... 15

### 2.1 房地产开发 ..... 15

### 2.2 房地产开发的方 式和程序 ..... 17

### 2.3 房地产开发机构 ..... 21

### 复习思考题 ..... 24

### 综合实践题 ..... 24

## 第3章 房地产开发项目的 可行性研究 ..... 30

### 3.1 可行性研究概述 ..... 30

### 3.2 房地产开发可行性 研究 ..... 35

### 3.3 房地产项目综合评价 ..... 37

### 3.4 房地产项目可行性研究 报告的内容 ..... 40

### 3.5 项目可行性研究案例 ..... 44

#### 案例1 某项目可行性研究 报告 ..... 44

#### 案例2 开发建设洞头三盘岛 项目预可行性研究

### 报告 ..... 66

### 复习思考题 ..... 73

### 综合实践题 ..... 73

## 第4章 土地使用权的获取和 开发前期准备 ..... 74

### 4.1 土地的基本概念 ..... 74

### 4.2 土地使用权的获取途径和 程序 ..... 80

### 4.3 房地产开发中的拆迁补 偿与安置工作 ..... 88

### 4.4 房地产开发的前期准备 工作 ..... 93

### 复习思考题 ..... 95

### 综合实践题 ..... 95

## 第5章 房地产开发的项目 管理 ..... 96

### 5.1 房地产业主对开发项 目的管理 ..... 96

### 5.2 房地产开发项目的招标 管理 ..... 98

### 5.3 房地产开发的项目合同 管理 ..... 102

### 5.4 房地产开发项目的质 量、进度、投资控制 ..... 107

### 5.5 房地产开发项目环境 管理 ..... 112

### 5.6 房地产开发项目的竣工 验收 ..... 114

### 复习思考题 ..... 117

### 综合实践题 ..... 117

<b>第6章 房地产项目营销</b>	
<b>策划</b> .....	118
6.1 房地产项目营销与营	
销计划 .....	118
6.2 房地产项目价格策划 .....	121
6.3 项目促销策划 .....	129
案例一 某房地产项目有奖	
销售活动方案 .....	134
案例二 某一项目营销所面	
临的机会及所存在	
的问题分析 .....	136
案例思考 房地产策划的	
五个误区 .....	137
复习思考题 .....	139
<b>第7章 房地产开发项目的资</b>	
<b>金筹措与风险防范</b> .....	141
7.1 房地产开发项目的资金	
运作 .....	141
7.2 房地产开发项目资金筹	
措的渠道 .....	145
7.3 融资方案分析 .....	152
7.4 房地产开发资金成本与	
筹资决策 .....	153
7.5 房地产项目筹资风险	
分析 .....	157
案例 某房地产项目开发资金	
筹措方案分析 .....	159
复习思考题 .....	162
<b>第8章 房地产税收与保险</b> .....	163
8.1 中国现行房地产税 .....	163
8.2 房地产税费的有关政	
策及其影响 .....	180
8.3 房地产保险 .....	185
复习思考题 .....	193
<b>第9章 物业管理</b> .....	194
9.1 物业管理概述 .....	194
9.2 物业管理机构设置 .....	198
9.3 物业管理的模式与	
内容 .....	203
9.4 收益性物业经营管理的	
收入与费用 .....	206
案例 .....	212
复习思考题 .....	213
<b>附录</b> .....	214
附录A 中华人民共和国城	
市房地产管理法 .....	214
附录B 中华人民共和国城	
乡规划法 .....	222
附录C 中华人民共和国	
物权法 .....	232
附录D 物业管理条例	
(2007修订) .....	244
附录E 关于印发《经济适用	
住房管理办法》	
的通知 .....	252
附录F 城市房地产转让管	
理规定 .....	258
附录G 商品房销售管理	
办法 .....	261
<b>参考文献</b> .....	269



# 第1章 概述

## 【学习目的】

通过本章的学习，熟悉房地产的基本概念；正确认识房地产产权的基本内涵，以及房屋所有权和该房屋占用国有土地的使用权；能正确理解房地产业的概念、基本特征；能够准确把握房地产业的基本内容，通过实践熟悉房地产市场交易的相关环节。

## 1.1 房地产概述

“房地产”一词有狭义和广义两种解释：狭义的房地产是指房屋、屋基地以及附属土地，这些附属土地是指房屋的院落占地、楼间空地、道路占地等空间上与房屋和屋基地紧密结合的土地；广义的房地产是指全部土地和房屋，以及附着于土地和房屋上不可分离的部分。从法律意义上说，房地产本质上是指以土地和房屋作为物质存在形态的财产，这种财产是寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此形成的各种权利，如所有权、使用权、租赁权、抵押权等。简单地说，房地产就是房产和地产的总称，包含土地、建筑物和附着在土地、建筑物上不可分离部分，以及附带部分的各种权益。

房产是在法律上明确了权属关系的房屋财产。房产具有实物形态，是明确了权属关系的房屋及构筑物等建筑物；房产具有商品属性，有使用价值和价值，能够用来交换；房产具有法律属性，其产权主体具有相应的权利及依法获取经济利益的权利。

地产即土地财产，是在一定土地所有制条件下作为财产的土地。地产作为物质资料表现为土地，是由地球表面上空一定高度和地球表面及地下一定深度的岩石、土壤、矿藏、水域、植被、空气等构成的物质整体。土地是自然资源，是自然界中的客观存在物；土地也可以是社会资源，即经过人类劳动加以改造，成为被开发的土地。地产是具有使用价值和交换价值的土地，有商品属性，能够用来交换。因各国土地制度不同，不同土地制度下的土地交换具有不同的内容。在我国，土地交换表现为土地使用权和经营权的交换，不存在土地所有权的交换。地产具有法律属性，就是土地所有制关系表现为法权关系，使土地权利主体具有支配、使用土地并获得经济利益的权利。

地产和土地、房产和房屋既有联系又有区别。土地是自然资源，是不可缺少的自然条件，房屋是人类居住、生产或从事其他活动的建筑物。作为财产，它们体现了人们的经济关系和法律关系，但是这些经济关系和法律关系不能独立存在，必须以房屋和土地作为其物质承担者。

房地产作为财产以归属为前提，体现了所有制关系，土地和房屋归谁所有，即由谁占有、使用、收益、处分。目前，我国土地存在国家和集体两级所有制，土地使用权由国家有偿出让，使用者在使用期内可依法处置使用权。因此，房地产具有商品属性。

房地产又具有一定的法律形态，房地产经济关系经房地产法律规范调整而形成一种法律上的权利和义务关系，也就是人们对土地和房屋的权利。围绕土地和房屋之间发生权利、义务的关系，土地和房屋是行使这种权利的物质基础。除土地和房屋的所有权外，还有抵押权、租赁权、使用权等。

## 1.2 房地产产权

### 1.2.1 房地产产权的概念

房地产产权是指房屋所有权和该房屋占用国有、集体土地的使用权，以及基于上述权利附着或派生出的其他权利，如用房地产作抵押担保而存在的房地产抵押权，因房屋典当而产生的典权，以及属于债权的房地产租赁权等。

房地产产权是指房地产所有者对其房地产享有的占有、使用、收益、处分权。

占有权是合法取得和拥有的意思。它是指事实上对房地产的控制和支配。占有权是房地产产权的基本内容，占有房地产的可以是所有者本身，也可以是非所有者通过合法手续对房地产的占有。

使用权是指房地产的占有者按照房屋的性能及使用价值对房屋合理利用的权利。房地产的权属所有人可以自己行使使用权，如自住、自用等；也可以依一定的条件把房地产的使用权转让给他人，如出租、出借、抵押等。房地产的使用权和占有权是密不可分的，没有占有权，使用权就失去了存在的基础，而使用权又可以从所有权中分离出来，即有使用权不一定就有所有权，但却一定有占有权。

收益权是指房地产所有权人按照法律规定，从履行权利和义务关系中得到的收益，如出租房屋收取的租金。房地产收益是房地产所有权内在固有的要求，它是所有权实现重要的途径之一。

处分权是指房屋所有权人在法律允许的范围内，根据自己的意志，对房地产进行处置的权利，如依法对自己所有的房地产出售、赠与、交换等。

### 1.2.2 房地产产权的基本内容

房地产产权有狭义和广义之分，狭义的房地产产权是指房地产产权所有人依

法对土地及其地上或地下的建筑物、其他附属物拥有占有、使用、收益和处分的权利。广义的房地产产权是指对房地产拥有处分权、售卖权、租赁权、抵押权、典权、留置权、赠与权和房地产继承权等。

1. 房地产所有权 房地产所有权是指房地产所有人在法律规定的范围内独立支配其所有财产的权利，也就是房地产所有人对属于自己的房地产享有占有、使用、收益和处分的权利，他可以将这些权利集于一身，也可以依法让渡。

2. 占有权 占有权即产权人事实上对自己的房地产的控制和支配的权利。占有权可分为所有权占有权和非所有权占有权。

3. 使用权 使用权是指按照房地产的性质和功能加以利用的权利。使用权也可分为所有权使用权和非所有权使用权。

4. 收益权 收益权即按照法律的规定，在履行权利和义务中获取利益的权利。

5. 处分权 处分权即产权人在法律规定的范围内，根据自己的意志处置房地产的权利。

6. 抵押权 抵押权是指债务人或第三人以其所拥有的房屋所有权和土地使用权作为履行债务的担保，当债务人不能履行债务时，债权人有权处置抵押物，并且有优先受偿的权利。

7. 典权 典权是指支付典价而占有他人房地产并进行使用、获取收益的权利，也就是房地产产权人作为出典人将其土地使用权和房屋所有权交给承典人，承典人支付典价，获得了在典期内的房地产典物的使用权，并且可以转典或出典。

8. 租赁权 租赁权是指土地使用权获得者在其土地使用权及其土地之上的建筑物、构筑物的使用期内，将使用权在一定时期或分期地让渡出去。

## 1.3 房地产业的概念、特征

### 1.3.1 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，并由从事以上活动的各类单位所组成。房地产业包括土地开发、房屋建设、维修和管理、土地使用权的出让、转让，房屋所有权的买卖、租赁、产权产籍管理、物业管理、售后服务等一系列经济活动和从事这些活动的经济主体。

房地产业是一个独立的产业部门。联合国制定的《国际标准行业分类》中，把经济行业分为10类，房地产业属于第八类，由四部分组成：出租和经营房地产；进行土地功能分区和房地产开发；不动产出租人；通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。

根据国家统计局关于《三次产业划分规定》（国统字〔2003〕14号文件）

的规定，第一产业是指农、林、牧、渔业。第二产业是指采矿业，制造业，电力、燃气及水的生产和供应业，建筑业。第三产业是指除第一、第二产业以外的其他行业，包括：交通运输、仓储和邮政业，信息传输、计算机服务和软件业，批发和零售业，住宿和餐饮业，金融业，房地产业，租赁和商务服务业，科学研究、技术服务和地质勘查业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务和其他服务业，教育，卫生、社会保障和社会福利业，文化、体育和娱乐业，公共管理和社会组织，国际组织。国家把建筑业和房地产业分别列入了第二、第三产业，建筑业是房地产业的基础，没有建筑业，房地产业就无从谈起，房地产业是建筑业的延伸，他们之间既有联系又有区别。根据房地产业在国民经济中所占的重要分量，将其列为一个独立的产业部门是社会经济发展结果的必然选择。

按照《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754—2002）的分类，房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动等。

房地产开发经营是指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动，包括：

- 1) 土地使用权的转让、买卖和租赁活动。
- 2) 住宅、公寓的开发、销售、出租等活动。
- 3) 办公楼的开发、销售、出租等活动。
- 4) 商业营业用房的开发、销售、出租等活动。
- 5) 其他建筑物的开发、销售、出租等活动。

物业管理是指物业管理企业依照合同约定，对物业进行专业化维修、养护、管理以及对相关区域内的环境、公共秩序等进行管理，并提供相关服务的活动。主要包括以下内容：

- 1) 住宅小区、住宅楼、公寓、别墅、度假村等物业管理。
- 2) 综合楼、办公楼、写字楼、商场、商厦、购物中心、酒店、康乐场所等物业管理。
- 3) 工厂厂房、仓库等物业管理。
- 4) 车站、机场、港口、码头、医院、学校等物业管理。
- 5) 房管部门（房管局、房管所）对直管公房的管理。
- 6) 单位对自有房屋的管理。
- 7) 其他物业管理。

房地产中介服务是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动。其主要包括以下内容：

- 1) 房地产价格评估机构活动。
- 2) 房屋买卖居间、代理活动。
- 3) 房屋租赁居间、代理活动。

- 4) 房地产咨询活动。
- 5) 房屋置业担保。
- 6) 其他房地产中介代理。

### 1.3.2 房地产业的特征

高投入、高风险、高回报是房地产业的特征。要最大限度地降低投资风险，对投资环境的了解，对投资项目的可行性分析显得尤为重要。

房地产作为商品还有不同于其他商品的特性，所以生产和经营这种商品的产业就有不同于其他产业的特性，主要表现在以下方面：

1. 房地产业的基础性 人们生活离不开房地产，人们从事生产活动也离不开房地产，房地产是人们生产、生活以及从事各种经济活动的重要基础条件，也是社会经济发展的重要基础条件。从这个意义上说，房地产业是基础性产业。房地产业为国民经济发展提供了基本的生产要素和基本条件。任何一项经济活动都离不开房屋和土地。房地产业为各行各业提供从事生产和其他经济活动的入住空间，提供生产性和非生产性的固定资产，从而为国民经济发展提供一个基本条件。尤其是在当代，现代化生产和经济活动，以及经济全球化的趋势，客观上要求先进，完善的基础设施的入住空间作为发展经济、吸引外资与国际接轨的基本条件。

房地产业为居民提供基本的生活资料。房屋是居民生活的基本物质条件，居住条件改善是生活水平的提高、消费内容和消费结构改变的目标之一，我国经济社会发展的长远规划内容之一就是提高人均住房指标。正因为如此，在近几十年内，房地产业对投资者极具吸引力，新区开发和老区的改造，为改善居民基本的生活条件作出了巨大贡献。

房地产业是城市建设和发展的基础。城市化是社会生产力改革所引起的人类生产方式、生活方式和居住方式改变的过程。城市化表现之一就是城镇数量不断增加，城市人口不断膨胀，城市用地规模不断扩大，城市基础设施和公共服务设施水平不断提高。城市化是社会生产力发展的必然结果。房地产业为城市化发展作出重大贡献，也为城市的建立、扩展和现代化提供了入住空间和基础设施，从而创造良好的投资环境和舒适、优雅、方便的生产和生活环境，有利于吸引各方面的资金来投入城市经济的建设。

2. 房地产业的先导性 房地产业的先导性是指房地产对于发展社会和改善人民生活所具有的先导作用。人们居住条件的改善依赖于房地产业提供数量不断增加，优质的、符合现代经济发展水平居住要求的住房；生产的发展要求有符合生产经济技术要求的入住空间；社会经济发展，要求有相应的基础设施。所以，生活水平提高，生产、社会经济的发展要求房地产业超前发展，为各行各业发展提供相应的条件。只有国民经济的各行各业有了基本的生产和生活条件，才能从

事各种各样的生产活动和社会活动，才能发展各项事业，因此，房地产业是先导产业。

3. 房地产业的灵敏性 在市场经济条件下，房地产业能够灵敏地反映社会经济运行的周期性。在经济周期运行的不同阶段，各行各业的经营状况不同，它们对房地产需求有明显差别，居民对住宅的需求状况也有明显不同，房地产业面临市场供求状况变化，进而调节增长速度和增长规模、借款规模和订货规模，因此，房地产业发展状况直接反映了社会经济运行状况。

4. 房地产业是支柱产业 在国民生产总值中房地产业占有相当的比重，一般占6%~12%；人们的收入水平越高，社会对房产商品的需求越旺；房地产业有较广泛的前向后向联系，能带动很多相关产业的发展。它与建筑、建材、冶金、化工、机械、电器、家具等50多个物质生产部门联系紧密，还与金融、邮电通信、旅游、交通运输、商业、服务业等第三产业部门有依存关系。所以，国民经济的发展离不开房地产业的发展。房地产业在国民经济发展中起着重要推动作用，是能对国民经济产生很大影响的产业部门。

5. 房地产业的风险性 房地产开发项目投资额巨大，其生产的商品价格高昂，有垄断性、利润丰厚和高风险性。特别是房地产业的产业经营状况受市场状况的直接影响，要承担很大的风险。

## 1.4 房地产市场

### 1.4.1 房地产市场的概念

房地产市场是市场经济条件下市场体系的一个有机组成部分。房地产市场有多种涵义：

- 1) 房地产市场是指房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易的活动场所。
- 2) 房地产市场是指整个社会房地产关系的总和。
- 3) 房地产市场是指房地产商品流通环节的状况，包括供给和需求状况及其相互之间的关系。
- 4) 房地产市场是指房地产经济内在调节机制，即调节房地产经济价值规律。

房地产市场作为经济范畴，随着商品经济的发展而产生，并且其内涵不断充实和科学化，其外延不断扩展。房地产市场的发展受制于整个国民经济的发展状况，它的发展状况反映了国民经济发展的成果与存在的问题。

### 1.4.2 房地产市场内在系统

一个完整的市场有其内在的构成系统，房地产市场也不例外，它是由市场主体、市场客体、市场行为、市场秩序和市场规则、市场运行机制等构成的一个系统。

1. 房地产市场主体 市场主体是指市场中从事交易活动的组织和个人。它包括自然人和法人，盈利性机构，非盈利性机构。具体说，市场主体一般包括企业、政府、居民和其他非盈利性机构。作为房地产市场主体是指在房地产市场中从事交易活动的组织和个人。根据在房地产市场所从事交易活动地位的不同，可将房地产市场主体划分为供给者、需求者、中介人和管理者。

(1) 供给者：供给者是指向房地产市场提供土地或房屋交易对象，也就是卖者。卖者一般为政府相应机构、房地产开发公司、企业、事业单位和居民。

(2) 需求者：需求者是指在房地产市场中用有偿方式取得房地产商品所有权或者使用权的市场主体。需求者一般为企业、居民、政府机构、事业单位和外国驻华机构等。

(3) 中介人：中介人是指从事房地产市场交易服务的具有法人资格的机构。中介人主要有房地产交易所、经纪人、保险公司、律师事务所和资产评估机构等。

(4) 管理者：管理者是指为了维护正常的交易秩序、提高交易效率而对房地产市场进行管理并行使职能的专门机构。我国房地产市场的管理者主要有土地管理局、房地产管理局，以及建设局、物价局、税务局、工商行政管理局等监管房地产市场的机构。

2. 房地产市场客体 市场客体是指作为交易对象的各种商品和劳务。市场客体有有形商品和无形商品，有生产资料和消费资料，有商品和要素等。房地产市场的客体主要是土地使用权、房屋所有权和使用权。

3. 房地产市场行为 市场行为是指市场主体在市场交换过程中为了某种目的而进行的市场活动，包括购买行为、销售行为和竞争行为。房地产市场行为特指房地产市场主体在房地产市场交换过程中为了某种目的而进行的市场活动，包括为了购买或销售土地使用权、房屋所有权或者使用权以及为了进行竞争所进行的活动。

4. 房地产市场秩序和市场规则 市场秩序就是市场有序、有条理运行的条件。没有相应的条件或条件不完全就会造成市场运行混乱。市场秩序依赖于完善的市场规则。市场规则是国家依据市场运行规律，为了保证市场运行有序性而制定的所有市场主体都必须遵守的规章制度。市场规则主要包括市场准入规则、市场交易规则、市场竞争规则和市场仲裁规则等。在市场运行过程中，人们对市场运行规律的内容、要求的认识不断深化和全面，反映在规章制度的制定上也不断完善，贯彻制度的组织机构不断体系化。

房地产市场秩序和市场规则是市场秩序和市场规则的一个有机组成部分和细化。为建立正常的市场秩序，规范市场行为主体的行为，应建立房地产法律体

系。我国房地产法律体系由多部法律以及相应的法规和规章构成，主要法律有《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》；主要法规有《城市房屋拆迁管理条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》、《城市房地产转让管理规定》、《商品房销售管理办法》、《经济适用住房管理办法》等。

### 5. 房地产市场运行机制

(1) 房地产市场运行机制是市场机制：市场机制属于经济机制范畴，经济机制是指一定经济机体内各构成要素之间相互联系和相互作用而形成的功能，它存在于社会再生产的生产、交换、分配和消费的全过程。由于经济机制是经济机体的有序运动，因此，经济机制又称经济运行机制。经济机制运行的基本功能是将个别劳动还原为社会劳动，在社会生产和社会需求之间建立平衡关系，实现资源的最佳配置。在市场经济条件下，价值规律具有以上功能。所以，市场机制就是价值规律的作用机制，也就是在市场机制内，竞争、供求、价格等要素之间相互联系和作用，形成价值作用的价值功能。市场机制的运行过程就是竞争机制、供求机制、价格机制互相联系和互相作用的过程。

1) 在房地产市场中，竞争机制是房地产市场主体为自身经济利益而展开的竞争。这种斗争有市场供给者之间的竞争，有市场需求者之间的竞争，有供给者和需求者之间的竞争。竞争机制发挥功能不是孤立的，必须在与价格机制与供求机制相互联系和相互作用中发挥功能。在市场竞争中，当房地产供给超过需求时，供给者处于竞争劣势，为了实现房地产价值或暂时让渡使用权，供给者之间竞争激烈，最终使价格下降，促使房地产投资减少，从而又刺激需求者购买，实现一定时期内的房地产供求平衡，价格趋向价值。房地产市场的供给者，为了在竞争中取胜，面对竞争压力，必须改进经营管理和提高劳动生产率，增加卖点，扩大竞争优势，从而推动整个房地产业的发展。

2) 供求关系反映价格与供求关系的内在联系。房地产市场供求关系的变化，导致市场价格的涨落，市场价格的涨落，在一定时期会刺激供给和需求的增减。

3) 价格机制是在房地产市场中供给与需求同价格的有机联系和运动。供求关系变动，引起价格变动；价格变动又会引起供求关系变动；在这种联系和波动中，供求趋势一致，价格趋向价值。但由于房地产商品从生产到形成市场供给，有一个时间间隔，因此，供求平衡需要一定时间逐渐实现。

所以，房地产市场的运行机制就是价值规律的作用机制，是价格、供求、竞争三大市场机制作用于市场运行，调节房地产市场供给、需求、价格，使它们从不平衡到平衡到不平衡再到平衡，波浪式运动，使房地产市场



在运动中发展。

### (2) 市场机制的特点

1) 联系性：任何一个机制的作用都会相应地引起其他机制的反应和作用，机制的作用是互为前提条件和相互作用的，缺少任何一个因素都不能成为市场机制。

2) 客观性：特定条件下的市场机制的作用方向是特定的，不以人的意志为转移，如房地产商品供不应求，市场机制的作用表现为其价格上升，而不是下降。

3) 利益制约性：市场机制通过调节市场主体的经济利益，使其利益收益或受损引起经济主体市场行为发生变化，这种市场行为的变化就是价值规律的作用表现。

4) 内在性：内在性是指市场机制的作用来自于市场内部各要素相互作用彼此影响的结果，是各要素偶合而形成的功能，不是市场外部作用的结果。

5) 动态性：动态性是指市场机制的运动从来没有停止过，其作用是在市场机制运动中实现的。

### (3) 市场机制对房地产市场的作用

1) 调节一定区域内的房地产供求关系，在一定时期内实现资源在房地产业的合理配置。由于房地产的位置固定性，房地产不能像其他商品那样从一个地区流入到另一个地区，因此，市场机制的调节只能是一定区域内的调节。此外，房地产的生产时间多于一般商品的生产时间，增加房地产供给既不能依赖于从其他地区调入，也不能在短期内生产出成品。这样，当房地产商品供不应求时，价格上升，促使生产者增加生产，房地产需求者则因价格上升减少需求，达到供求的暂时平衡。经过一定生产时期后，供给增加，价格回落，刺激购买，当价格下降到生产经营者难以承受的程度时，其商品的出售将等待下一个经济周期的到来，房地产从而又将成为下一个经济周期的卖点。

市场机制对房地产商品的供求调节是波浪式的、运动的、长时期的趋向平衡的调节。

2) 促进市场竞争和促使生产改进技术，提高管理水平和经济效益。在激烈的市场竞争中，生产者要占有市场、扩大市场占有率，唯一出路就是向购买者提供优质廉价的商品，必须不断提高技术水平改进管理，提高经济效益。市场机制对生产者的这种激励作用的结果是带来了房地产业的发展。

房地产市场运行机制对房地产市场乃至房地产业具有积极作用，但由于市场机制不可避免地具有作用的局限性以及房地产市场的特性，因此，市场机制的作用不是完全自发的，受到政府间接或直接制约，即政府对房地产市场实行宏观调控，抑制其不良作用，以促使房地产市场的健康运行。