第一章

概　　论

第一节　　房地产市场构成要素和基本功能

一、市场与房地产市场

市场是商品经济发展的必然产物。有商品生产和商品交换，就会有市场。市场是指从事商品买卖的场所，或商品交换关系的总和，是不同生产资料所有者之间经济关系的体现。从商品交换角度来看，凡是发生商品交换关系行为的一切场所都是市场，它广泛地存在于社会经济生活各个方面。从市场的“细胞”企业角度来看，市场是企业实现其经营战略和生产目标的场所；从社会和消费者角度来看，市场是社会各部门、各方面消费者实现其需要的场所；从国家和各级政府管理角度来看，它是实现国家宏观调控经济活动的基本场所。

房地产市场有狭义和广义两种涵义：从狭义上说，它指房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的场所；从广义上讲，房地产市场是指整个社会房地产交易关系的总和。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等因素构成的一个大系统。

房地产市场上的交易对象，在一定的范围又可以形成相对独立的两种联系密切的交易活动——房产市场和地产市场，但它们通常是不可分的。在一般情况下，房产转让时，其使用范围内的土

需要全本请访问 www.ertongbook.com

地使用权也随之转让；土地使用权转让时，其地上的房产也随之转让。因此,房地产的买卖、租赁、转让、抵押等交易活动,便同时包含着房产和地产两项经济利益分配的转移。在这里，房产市场和地产市场有机结合在一起，地产的价值实现是与房产的价值实现同时发生的，并只能通过房产的价值实现而实现。所谓房产市场，即是侧重于进行各种有关房产商品交换交易活动。在某些场合，地产的交易可以离开房产单独进行，交易的是土地的所有权或使用权，形成相对独立的地产市场。

二、房地产市场的构成要素

房地产市场要素，是构成房地产市场的基本因素。它构成房地产市场的矛盾运动，反映出房地产市场运行中种种现象，决定和影响着房地产市场的发展现状和发展趋势。构成房地产市场的基本要素是：1. 参与房地产交换的当事人，是房地产交易主体。作为经济实体，可以是经济组织或经济个体，参与市场活动。2. 一定数量的房地产商品，是房地产交易客体。它是市场中的交易对象，以满足生产者、经营者和消费者的需要，是构成房地产市场的物质基础。3. 房地产交易需求。房地产市场上，有一定量的货币购买力，为商品交换提供了可能性，这种房地产的有效需求，是市场发育的动力。4. 交易组织机构。房地产交易所或交易市场为房地产交易各方进行房地产交易所提供的固定场所，它是房地产市场中一个有形的市场。

三、房地产市场的功能

房地产市场功能是房地产市场各要素综合作用的产物。它的功能是多方面的，归纳起来，主要有以下几个方面：

1. 发挥市场的交换功能、评价功能，实现房地产资源的优化配置

交换功能、评价功能是其他市场功能的基本功能。房地产作为一种商品，具有价值和使用价值。对房屋生产者来说，要实现房屋商品的价值，就必须在市场上销售；对房屋消费者来说，要获得房屋的使用价值，就必须到市场上购买房屋。房地产市场是为了满足房屋这种商品的流通、交换而存在的。长期以来，我国房地产商品化进程缓慢。在城镇,土地行政划拨,无偿使用,使得土地资源得不到充分利用；城镇公有住房实行福利制供给，分配不公，苦乐不均，使得闲置和紧缺同时并存。加快房地产商品化进程，发展房地产市场，使房地产能够按照商品经济原则等价交换，就可以使房地产进入市场流通。商品在流通过程中，在多大程度上实现它的价值，这取决于当时市场的状况。市场是合理确定房地产价格的经济机制，是评价房地产业经济活动价值的重要尺度。这种对市场客体价值的评价，可以实现对供求双方行为的合理引导。实行合理地价，进行土地的出让转让，可以优化城镇用地结构；实行合理房地产价格，进行房地产转让、租赁、抵押，可以促进房地产资源的优化配置。

2. 利用信息反馈功能，促进房地产市场的正常运行。

市场作为商品交换的整个领域，融各种关系为一体。房地产市场可以集中、及时、全面地反映房地产经济运转的动态情况、房地产的供求信息，并将这些信息反馈给生产者、需求者，供需双方依据这些信息调整自己的决策和行为。各类房地产企业凭借市场需求信息来确立自己的经营目标和经营内容；消费者凭借市场供应信息，进行分析比较，来选择房地产商品。这里商品的数量、品类、价格等信息，对于企业和消费者都是至关重要的。它的反馈、传导和扩散，有利于市场主体正确确定自己的行为，有利于房地产市场的正常运行。

3. 利用市场激励功能，提高房地产业的整体效益。

房地产市场的激励功能突出体现在市场竞争中。市场为房地

产企业经营者提供了 一个公平的竞争环境，企业为了在市场竞争中处于有利地位，总是想方设法采用新的技术装备，提高劳动生产率，降低自己的劳动消耗，加强管理，开发新产品，改进营销策略，以提高企业的经济效益。

房地产市场的激励功能还体现在对消费者的合理导向上。人们的物质和精神生活水平的提高，将会引发住房和社会集团消费层次的升级，对商品的多种需求。良好的市场运行机制能够引导消费,使得消费结构呈现多层次、需求趋向多元化。生产经营企业提供的形式各异、类别多样的商品房，建造舒适优美的人工环境，提高了房地产业的社会经济效益。

4. 利用市场利益调节功能，促使房地产供求的大致平衡。

房地产市场利益调节功能，是以市场价格的变化为调节杠杆，来调节各主体利益分配与再分配的。它是依赖于市场对价值规律的自觉运用和对房地产价格机制的良好调控来实现的。由于我国市场发育不完善,一些不正当的‘ 场外交易 ’侵害了国家利益,造成国家、企业和个人利益的分配不公，使得房地产供求关系扭曲。只有形成一个公开的、规范化的房地产市场，作好房地产的估价和价格调节工作，才能使市场利益调节功能得到良好的发挥。

第二节　房地产市场在市场体系中的地位和作用

房地产是基本生产要素之一，房地产市场是主要生产要素市场之一，缺少了这个生产要素、社会资源就难以优化配置。房地产市场是市场体系中一个不可缺少的重要组成部分，它与产品市场、劳务市场、金融市场联系密切,相互影响、相互作用,以促进客体市场结构性均衡，市场体系的培育和完善。

一、房地产市场与商品市场

商品市场可分为生产资料市场和消费品市场。房地产市场中的住房市场是消费品市场组成部分，没有住房市场，消费品市场是不完整的。住房只有进入市场，按等价交换原则进行交换，形成完整的消费品市场，才能引导居民合理消费，形成合理的消费结构。

房地产市场与生产资料市场是密切相关的，它们相互促进，共同繁荣。房产生产中，建筑成本约有 70％是建筑材料的转移价值，除建材外,还有冶金、化工、木材、机械等 50 多个工业部门的产品。近 2000 个品种，它是各产业部门中物资消耗最多的一个生产部门。建筑施工市场所需要的大量建筑材料都来自于生产资料市场，生产资料市场的供求和价格波动，在很大程度上，受建筑施工市场影响。

房屋除居民住房外，相当一部分属于生产资料，是生产资料市场的组成部分。生产资料市场及土地市场同属于生产要素市场。土地、房屋和其它生产要素之间,在一定条件下,是可以替代的。在规范化的生产要素市场中，土地和房屋的价格能够反映它的价值和短缺程度。它与其它生产资料价格比率合理，企业就会充分有效地使用土地和房屋。一般地讲，如果土地价格与其它生产要素价格相比偏高，将使企业土地利用效率提高，或导致企业占有土地数量减少，而较多地改用其它生产资料。 反之，如果土地价格与其它生产要素价格相比偏低，则使企业较多地占用土地，而较少地使用生产资料。

二、房地产市场与劳动力市场

房地产市场与劳动力市场密切相关，房地产市场中的建筑施工市场以及拆迁市场、装修市场，这些领域施工活动广泛，手工操作所占比重很大，可以容纳较多的劳动力。1988 年国营建筑企业

需要全本请访问 www.ertongbook.com

职工 623.5 万人，城镇集体企业职工 421.3 万人，农村建筑队 854.6 万人，共计 1899.4 万人，是当年全国职工人数的 14%。我国房地产市场的兴旺，可以增大对劳动力市场的需求，减轻我国劳动力市场供给的巨大压力，对吸纳城镇劳动力就业和引导农村剩余劳动力，向非农产业转移和城镇有序流动，起到重要作用。房地产市场是开发利用和合理配置我国人力资源，发展劳动力市场的重要途径。

三、房地产市场与金融市场

房地产市场与金融市场密不可分，它们相互依赖，相互促进，共同发展。房地产市场中的土地投资、物业开发、建筑施工、房产交易，都需要金融市场为其提供资金，通过资金筹集、融通、管理、结算，维系着房地产市场的运行。房地产业资金需要量大，需要银行金融机构广开渠道，采取多种方式筹集，为房地产市场增强活力。房地产业生产周期长，经营环节多，要求金融机构提供多种结算业务，以保证房地产市场的健康运行。金融市场也需要房地产市场具有较大的资金容纳程度和吞吐能力，使其成为银行金融机构充实资金力量，开拓业务领域的重要阵地。房地产市场一方面在生产、分配、交换、消费各个阶段都有大量暂时闲置的资金，形成巨额的沉淀，是金融市场的供应来源；另一方面，又对资金有长期、稳定的大量需求，是金融市场信贷投放的重要对象。金融市场对房地产市场的大举介入，既可以增加存款，增强资金实力，又可以扩大贷款范围，发展信贷业务，在支持、配合房地产市场发展的同时，自身也得到发展。据有关部门测算，要达到“居住小康”这一目标，“八五”、“九五”十年中全国共需新建住宅 16.5 亿平方米，10 年至少需建房投资 5000 亿元。

随着国家和地区经济的发展，房地产市场与金融市场交融愈深，形成房地产金融市场。一些发达国家具有独立的房地产金融机

构，完善的房地产信贷政策，专门办理与房地产业务相关的储蓄信贷、证券交易、股票发行和信托典当等项目。发达国家住房金融体系被称为住房发展的“火车头”,据资料表明,西方国家住房信贷业务占全国总信贷业务的比重为 40%左右，其中美国为 43%,德国为 36%。发达的经济推动着房地产金融市场的繁荣，特别是住房金融市场的兴旺，使得住房市场和金融市场紧紧联系在一起。

随着我国住房制度改革的深化，住房由低租金福利制逐步实行住宅商品化，实现等价交换原则，这就要求我们组建住房储蓄银行或其它房地产信用机构，发展住房金融市场。

房地产市场与金融市场既相互依赖，又相互制约。日本 1986 年至 1989 年的“泡沫经济”,因大量过剩资金投向房地产市场,致使土地价格成倍上涨，形成资产价值远远脱离实际经济状况的虚假繁荣现象。1990年“泡沫经济”破灭,地价大幅度下降,银行形成大量呆滞放款，致使金融市场陷于困境。 80 年代美国银行业向房地产业大量发放抵押贷款，致使商业房地产过剩，一些发放房地产抵押贷款的银行受此殃及，纷纷倒闭。金融市场的波动会引起房地产市场的起伏跌宕，房地产市场萧条会触发金融市场的危机。房地产市场与金融市场的交融，固然有助于房地产金融的发展；但是，信贷资金的过渡投放，房地产的过热，也会使部门经济、甚至国民经济误入歧途，给社会经济带来重大损失。中国是发展中国家，房地产金融市场处于发育初期，我们应借鉴和汲取发达国家发展房地产业的经验教训，结合中国国情，培育和发展中国的房地产金融市场。

第三节　　中国房地产市场的历史沿革

在中国漫长的封建社会，房地产商品交换也时常分散地发生着，但作为城镇房地产市场的产生，则是随着资本主义商品经济的

发展、城镇的兴起、土地成片开发、房屋商品化的生产和使用而出现的。

一、旧中国的房地产市场

19 世纪后期，在上海、天津、汉口等城市，开始出现房屋的成批建筑和出租，这是房地产资本主义经营的萌芽。到 20 世纪 30 年代上海房地产市场已初具规模， 1931 年房地产交易额达 1.83 亿元。1931 年仅哈同洋行经营建造条里弄房屋就收取房租达 200 多万两银子。上海从事房地产经营的公司或经租处相继建立，至 1936 年经营单位已有 300 多家。天津私营房产公司及经租处至解放前夕有 20 家,其中 18 家房地产公司共占有土地 11000 多亩 汉口房产经租处 57 家,经租房屋 2566 栋。

19 世纪后期，中国城市工商业在一些地区有了一定程度的发展，而外国资本主义的入侵，又客观上促进了中国沿海城市工商经济的发展，城市人口相对集中。这就极大地扩大了沿海、沿江大城市对房地产的需求量，为房地产市场的产生提供了条件。外国资本的入侵，渗透到中国的各行各业，也深入到房地产的开发经营活动中。外国资本在进行实物掠夺的同时，也将一整套房地产商品经营制度和经营方式引入到中国，多种形式的房地产开发、经营企业开始出现，房地产买卖、租赁、典当活动活跃，城市房地产市场产生。

旧中国房地产市场产生于半封建半殖民地社会，因此，它具有这个社会性质的特点，并具有垄断性和掠夺性。

1. 半封建半殖民地性质的房地产市场。1842 年《南京条约》的签订，使帝国主义列强可以自由出入于中国沿海五个港口城市；以后，不平等条约又迫使中国开放了其他一些沿海、沿江城市。外商、冒险家倚仗帝国主义武力，凭借特权，巧夺豪取中国大片土地，建造大批房屋,进行房地产投机活动,掠夺中国人民的财富。因此,旧中国房地产市场的利益，主要被帝国主义殖民者及其代理人所享

有。同时,在广大内地中小城镇,房地产虽然有出售和出租行为,但土地大都属于私人占有，房屋多为自建自用，房地产自然经济属性明显。旧中国房地产市场具有浓厚的半殖民地半封建的色彩。它具有极大的依附性，外国资本占的比重大，外国政治势力也参入其中，房地产市场随着外国资本投资波动和运转变化而发生起伏跌宕。同时又有很大的无序性,由于社会、政治的不稳定,市场管理难以实现，市场混乱无序。

2. 为外国侵华势力、官僚买办、大建筑投资商所垄断的房地产市场。外国殖民主义者利用不平等条约，设立租地区域，垄断了租界土地，19 世纪五、六十年代，上海租界因大量居民涌入，地价飞涨,每亩地价达 2500 两银子。封建官僚李鸿章与其下属在上海拥有大量房地产，下属徐润做过宝顺洋行买办，在 1883 年他曾有土地 3000 余亩,房屋数千间,年收租金 10 多万银两。苏州有个姓五的房产投机商,其房产遍及苏州城区,号称“五半城”。房地产市场为国外侵华势力、官僚买力、房产投资商所垄断控制，成为他们大发横财的场所。

3. 投机性、掠夺性的房地产市场。鸦片战争后，外国殖民主义者涉足广州房地产，形成租界区，掠夺土地达 47.3 万平方米。英籍犹太人沙逊抗战前夕在上海占有各类房产达 60 多万平方米,每年房地产收入总额达 300 多万元。抗战胜利后,国民党官僚趁机接收敌伪财产，采取种种欺诈手段，掠夺了一大批高档别墅、宾馆和大量城市房地产，然后进行倒卖活动，牟取暴利。旧中国房地产租金很高,据上海 1934 年的有关资料记载，上海里弄房屋房租年息在一分以上，有的高达一分五厘，一般只需几年就可收回全部投资。

二、1949—1978 年的中国房地产市场

建国以后至经济体制改革以前，中国房地产市场的发展历程大致可分为整顿、改造和限制、萎缩两个阶段。

1.1949—1955 年：房地产市场的整顿阶段。新中国成立初期，国家对旧中国房地产实行了接管和整顿政策，接管了帝国主义在华房地产，没收了敌伪和官僚资本的房地产为国有财产，并制定政策,保护一般私有房产,鼓励私房业主房产租赁,但限制高租,并制止强占承租和掮客行为。这个期间，除国家政府投资建房外，还组织有条件的单位和个人建房，房产所有制结构呈现国家、集体、个人占有的多元格局。这期间，由于实行了上述政策和措施，房地产买卖、租赁活动还比较活跃,但规模小,多属调剂性,房地产市场渗透面狭小，市场机制也不完善。

2.1956—1978 年 中国房地产市场的改造、限制阶段。1956 年城市开展了房地产行业的社会主义改造。改造采取“国家经租”形式，即国家付给私人房主租金，赎买房主产权；私人企业所占用土地由国家以赎买方式收归国有。这样，使大部分私人出租房地产变为公有制房地产。在私房的改造过程中,由于受到‘一大二公’思潮影响，扩大了改造面，全国城市私房占全国城市房屋总数，由建国初期的 50％下降到 10％以下，房地产买卖、租赁活动范围大为缩小，房地产交易所大多被迫撤销，交易活动锐减，房地产市场萎缩。

1966 年文革以后，房地产的商品属性被彻底否定；土地的买卖、租赁业务被禁止，土地使用一律由行政部门审批，无偿无限期使用；公开的私房买卖、出租基本被取消，代之以房地产的行政计划生产分配模式。实行无偿或低租使用制度，这样一来，房地产市场活动几乎被压缩到不存在的境地。

这个长达 20 多年的时期，否定房地产市场机制的作用，实际形成了一种产品经济模式，它造成房地产经济活动效益低下、管理混乱。一方面，国家丧失土地应得收益而减少财政收入，城市基础设施建设和房屋建设由国家直接投资而使财力紧张；另一方面，城市住宅推行福利化制度，无节制地扩大居民需求，更增加了国家负担，使城市房地产业的投资陷入恶性循环，有限资源配置失去合理

的依据和尺度，制约了房地产业发展。

三、改革开放以来的中国房地产市场

1978年十一届三中全会以后，随着经济体制改革不断深化，房地产业逐步改变了过去由国家包下来的做法，调动了国家、地方、企业、个人各方面的积极性。通过多渠道集资，多种方式经营房地产，促进房地产业发展，房地产市场得到复苏和完善。

1978年邓小平同志提出“允许私人建房或自建公助”，1980年又提出“城镇居民个人可以购买房屋”“要联系房价调整房租”，住宅商品化的实施开始成为改革的内容。此后，国家颁布了一系列文件，鼓励住房商品化租售。1984年国家颁布了《城市建设综合开发公司暂行办法》，确认开发公司是具有独立法人资格的企业单位，实行自主经营，独自核算，自负盈亏，可以直接组织兴建各类房屋进行出售，并可将经过开发的地皮有偿转让给其他单位兴建工程项目。此后，全国各市、县、镇组建起一大批城市建设综合开发公司，开发经营房地产，成为房地产商品的主要供给者，市场有了供给者和需求者，房地产市场开始复苏。

1987年中共中央十三大报告指出，社会主义的市场体系应当包括房地产生产要素市场，这是房地产市场观念的根本转变。从此，中国房地产开发投资、买卖、租赁等业务，得到迅速发展。1988年《中华人民共和国宪法修正案》，从根本上为土地使用权市场的发育提供了法律依据，从此，中国房地产市场有了很大发展。

1992年十四大作出关于建立社会主义市场经济体制的重大决策，这一年是我国房地产业高速发展的一年，也是房地产市场较快发展的一年。全国房地产交易所、市场、中介机构超过4000家，全年房屋销售量达4300万平方米，其中个人购房占36.2%，回笼个人资金147.6亿元。沿海地区个人购房比例较高：广东省为60.78%，福建省为58.37%，浙江省为46.15%。存量房屋买卖

需要全本请访问 www.ertongbook.com

4200 万平方米，比 1991 年增长 63%，买卖总额 185.4 亿元，增长 48.7%。出让国有土地 3000 幅，2.2 万公顷，分别为 1991 年以前出让总量的 3 倍和 11 倍。

1993 年 11 月《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中指出，当前培育市场体系的重点之一，是房地产市场，要进一步规范和发展房地产市场，促进住房的商品化。 1994 年中国人民共和国城市房地产管理法正式出台，它维护我国房地产秩序，使房地产市场进一步得到完善。

第二章
中国房地产市场的性质与特征

第一节　中国房地产市场的性质

一、以公有制为基础的、多种经济形式并存的房地产市场

在中国，实行社会主义公有制，城镇土地归国家所有，农村土地属集体所有。在房地产市场中，土地使用权的出让发生在国家和各种经济组织之间，土地使用权的转让则发生在房地产经营者和使用者之间。中国公有制在国民经济中占有主体地位，从事土地开发经营、房屋的生产和经营，仍然是以国有企业和集体企业为主，以私人、外资建设为辅。据全国城镇房屋普查资料，全国非住宅房产占全国城镇房产总数的比重为 51%，住宅房产占全国城镇房产总数的比重为 49%.①非住宅房产主要属于生产资料，在房地产市场生产资料的大宗交易中,多数是国有、集体企业,私有、外资企业仅仅占少部分。建立现代企业制度，国有企业实行公司制、股份制，国有股权仍在公司中占多数或适度份额，国家仍以出资者身份拥有企业财产，享有所有者的权益。集体企业改组为股份合作制企业后,集体股仍然占较大比重。因此,实施现代企业制度,在房地产生产资料市场交易中，公有制仍占有主体地位。

对于住宅房产，目前我国公有住房占的比重过大。随着住房制

①资料来源：根据朱毅 1985 年“第一次全国城镇房屋普查工作总结”有关资料整理。

度改革转到以售房为主的轨道上来，个人所有住房比重将会加大。但人民收入水平并不高，与发达国家和新兴工业国家相比，还存在很大差距,对于中、低收入者来说,实际消费能力有限,购房需要一个积累过程。发达国家，例如英国 1914 年居住自有房屋占全国总住房的 10% ,经过 70 多年发展，到 1985 年居住自有房屋达到 63%,其余 37% 的租用住房大部分为国有房产。新兴工业国家新加坡人均国民收入已达上万美元，但仍有一部分居民租赁由国家建屋发展局统一建造的公共组屋。中国到下世纪中叶人民生活才能达到中等发达国家水平，即使那时还有一部分居民要租赁房屋。与此相比，中国个人所有住房比重的较大增长，需要有一个较长的历史时期，公有住房仍将占有一定比例。

目前，在房地产开发投资比例和商品房购买比例中，国有企业约占 80%以上,成为最主要的开发与经营者。同时,中外合资、合作、外商独资企业和各种类型的股份制房地产企业也是相当重要的经济成分。至 1992 年底,中外合资、合作、外商独资的房地产公司达 2000 家,占公司总数的 6% 外资投资额为 7.1 亿美元,约占房地产总投资额 731 亿人民币的 6%。此外,一些集体企业、个体企业、私营企业和普通居民也以入股等不同形式参与房地产开发与经营。总之，在整个房地产市场经济成分呈现多元化趋势的情况下，公有制仍占有主体地位。

二、建立和发展房地产市场，最终目的是为了促进生产流通，以满足人们生活日益提高对房地产商品的需要

建立和发展房地产市场，实现资源的最优配置，还能够提高土地资源利用效益，节约用地，少占用农业用地，以保证我国过多人口增长对农产品的需求。

建立和发展房地产市场，实现资源的优化配置，还能够提高土地资源的利用效益，节约用地，少占用农业用地，以保证我国过多

人口增长对农业用地的需求。

建立和发展房地产市场，还可以调配房屋资源，在居民住房领域实行住房商品化，住房买卖和租赁按照价值规律实现等价交换，要以逐步消除中国住房短缺与住房过度消费同时存在的不合理现象，改变因长期以来实行住房福利制而造成的分配不公。社会主义制度下的房地产市场，不是为少数人消费服务的，而是为了满足整个社会和广大劳动者的需要而建立的。房地产的生产不是为社会两极分化提供物质基础，而是为了解决广大群众对房地产的需求。

在社会主义制度条件下，房地产交易活动必须遵守等价交换的原则。国家住房政策对城镇中低收入者实行微利房、平价房和标准房价政策。这种住宅生产和经营，属于微利或没有盈利，国家财政予以资助，其目的为了广大居民能够居者有其屋，安居乐业。

随着人们生活水平的提高，居住消费的需求会逐步增加，提高居住消费在居民全部支出中的比重，运作良好的房地产市场可以为消费者提供各种档次、样式各异的房屋，以拓宽消费领域，提高社会居住水准。

第二节　　中国房地产市场的特征

房地产市场的特征，是房地产本身特点及其生产活动的特殊性在流通领域的反映。中国房地产市场除拥有一般房地产市场的共性外，还受到中国商品经济环境的影响，受到中国土地制度、住房制度的制约，有它自身的特性。概括起来，主要有下列几点：

一、从房地产市场发展时序上看，具有明显的阶段性

市场经济是商品经济发展到一定阶段的历史产物。房地产市场经济是整个市场经济形态的一个组成部分，它的建立和发展必然是以商品经济发展到一定阶段为前提条件。改革开放十几年来，

房地产作为一个统一体，它的商品生产和商品交换经济活动，开始发展起来，但处于房地产市场发育的初始阶段。

这个阶段是由土地公有制、住房福利制的传统房地产经济模式，向房地产市场经济模式的转换阶段。一方面，传统房地产经济模式仍在起着很大作用；另一方面，房地产市场缺少规范，出现无序化倾向。在这新旧体制转轨时期，双重模式摩擦，只有依赖政府宏观调控作用,通过政府的宏观引导,依靠法制,规范市场行为,才能促进房地产市场的健康发展。

第二个阶段，是房地产市场较快发育的中级阶段。由于中国社会生产力总体水平较低，生产社会化程度不高，地区经济发展不平衡，商品经济不够发达，在这样的经济环境中，房地产市场摆脱旧的模式约束后，需要有一个较长时期的发展阶段，引进市场机制，充分发挥它的作用，促进房地产产权的明晰化和房地产市场主体独立地位的确立，使得房地产市场得到充分发育，趋于成熟。

第三个阶段，是房地产市场成熟的高级阶段。这个阶段房地产市场体系完善，运行机制和规则健全，在遵循房地产市场经济发展规律的同时，政府有效调控起着十分重要作用。市场机制调节与政府宏观调节机制相互渗透，有机地结合在一起，促使房地产市场供求基本平衡，实现市场稳定、高效运行的目标。

二、从房地产市场空间结构上看，具有显著的地区差异性

作为房地产市场交易对象的房地产,具有位置固定、生产地点就是消费地点、地产地销的特殊性。房屋是房地产开发的最终产品,房屋作为“建筑物”与“地块”配套设施融合在一起,是一个不可分割的统一体。房屋在市场上流通，只能是消费者自己移动，而不能靠房屋移动来实现消费。正如马克思所指出的，“没有商品的物理运动,商品也可以流通;…… A 卖给 B 的房屋，是作为商品流

通的,但是它并没有移动。’① 由于消费者的移动受到多种因素的限制，因此，有效的消费需求一般只能限于一定区域范围内有条件的部分消费者，取决于一个区域的消费经济水平。一个地区经济发展水平高，生产消费和生活消费增加快，有效需求大，市场容量大，房地产畅销，房地产市场就能繁荣。反之，一个地区经济发展水平低，消费水平不高，有效需求不足，房地产市场就不景气。

我国沿海城市和经济特区的房地产市场发展快于内地的房地产市场，其投资量、交易网点的设置、交易量等方面也多于内地。1992 年底广东、海南、福建、上海、江苏等地拥有房地产开发公司 5250 家,占全国公司总数的 44% ;上述四省一市再加上山东、浙江二省，完成房地产开发投资总额占全国投资总额的比例高达 62% ；从房地产公司总资产存量看,1992 年底广东、海南、厦门和上海二省二市的房地产开发公司实有资本约占到全国总资本 900 亿元的 50%.

房地产市场的地区差异性，不仅存在于地区城市之间；在同一个城市,因房地产位置固定性,各地块、各地段环境状况不一,其市场需求、营销也存在着差异性。

三、垄断与竞争相结合的房地产市场

中国城市土地属于国家所有，农村土地属于集体所有，土地的征用，土地所有权的转移，仅限于国家和集体之间，国家垄断着土地的所有权。对于城市土地使用权的出让，也由国家垄断。政府根据地区经济发展战略，地方土地资源、资产状况，以及对土地供给和交易的分析，制定土地利用规划和年度供给计划；并运用价格、利息、税收及法律、信息等手段，使多方经营单位通过竞争方式获得土地使用权。这种土地使用权出让的一级市场，属于垄断竞争市

①《马克思恩格斯全集》第 24 卷第 167 页（人民出版社 1972 年版）。

需要全本请访问 www.ertongbook.com