

高职高专“十一五”规划教材



房地产与物业管理 法律实务

刘跃进 韩晓东 陈桂兰 编



化学工业出版社

中国法律实务案例



知识产权与企业经营法律实务

中国法律实务案例

高职高专“十一五”规划教材



刘跃进 韩晓东 陈桂兰 编



化学工业出版社

· 北京 ·

定价

元 00.00 : 价

本书从基础、实用的角度,阐述了我国房地产和物业管理所涉及的主要社会关系法律调整的基本要求,较为系统地介绍了土地管理、房地产权属管理、城市房地产开发、城市房屋拆迁、城市房地产交易、物业管理等基本法律制度。既注意吸纳本学科及相关学科已有的研究成果,也及时反映国家关于房地产和物业管理发展的新规定。同时,配以一定数量的典型案例,通过案例分析的形式,对房地产和物业管理法律制度的基本原理进行阐释,方便读者理解、掌握相关的法律规定。

本书主要是为高职高专房地产专业、物业管理专业、市场营销专业的学生撰写的教材,也可供从事房地产开发、经营、管理、法律工作的人员使用,还可以作为公民的普法读本和建筑工程相关专业的教学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产与物业管理法律实务/刘跃进,韩晓东,陈桂兰编. —北京:化学工业出版社,2006.12
高职高专“十一五”规划教材
ISBN 978-7-5025-9849-5

I. 房… II. ①刘…②韩…③陈… III. ①房地产业-法规-中国-高等学校:技术学院-教材②物业管理-法规-中国-高等学校:技术学院-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 161411 号

责任编辑:王文峡

文字编辑:刘 艳

责任校对:陶燕华

装帧设计:尹琳琳

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印 装:北京市兴顺印刷厂

787mm×1092mm 1/16 印张16¼ 字数399千字 2007年3月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:26.00 元

版权所有 违者必究

前 言

房地产业是我国新的发展阶段的重要支柱产业，事关国计民生。引导和促进房地产业稳定、健康的发展，不仅有利于保持国民经济平稳、快速的发展，也有利于满足广大人民群众的基本住房需求，促进全面建设小康社会目标的实现。改革开放以来，特别是近十年以来，随着土地使用制度和城镇住房制度改革的不断深化，我国房地产业得到了快速发展，房地产业的发展对扩大内需、拉动经济增长、推动城镇化的发展、改善居民住房条件发挥了重要作用。在房地产业快速发展的同时，物业管理作为房地产业的衍生、附属产业，伴随着房地产业的发展亦得到了长足的发展，并成为我国的新兴行业和朝阳产业。对广大人民群众来说，如果把房地产分成生产、流通、消费三个环节，那么可以认为，在这三个环节之中，前两个环节主要是为了解决人民群众的“安居”问题，后一个环节主要解决人民群众的“乐业”问题。无论从哪个环节、哪个角度，房地产包括物业管理的地位和作用都不容忽视。但近年来，房地产业在发展过程中出现了一些问题，如部分地区房地产投资规模过大、商品房价格上涨过快、供应结构不合理、市场秩序不规范、物业管理纠纷层出不穷等。这些问题的存在，不仅影响房地产业的健康发展，也影响人民群众的安居乐业。国家十分重视房地产业发展中出现的一些问题，陆续出台了一些法律法规和政策措施进行调控，如2003年国务院的《物业管理条例》和2005年房地产宏观调控的两个“国八条”。本书作者长期从事房地产法的教学研究工作和房地产行业的行政管理工作，对我国房地产业的发展一直较为关注，并积累了一些理论教学和房地产行政管理的实践经验。本着为我国房地产业的发展尽绵薄之力，作者编撰了本书。在编撰过程中，作者从知识性、基础性、操作性的角度，对房地产相关的法律制度作了较为全面的阐述，重点突出了物业管理法律制度问题。

本书主要是为房地产专业、物业管理专业、市场营销专业的学生撰写的教材，也可供从事房地产开发、经营、管理工作的人员使用，还可作为一般公民的普法教材和建筑工程相关专业的教学参考书。在写作过程中，作者参考了许多学者的著作、教材和论文，在此致以深深的谢意。另外，衷心感谢化学工业出版社给予的支持和帮助。衷心感谢扬州市国土资源局、扬州市规划局、扬州市房产管理局、扬州环境资源职业技术学院等单位领导、老师的关心和帮助。

由于时间和水平所限，不妥之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

编 者

2007年1月

目 录

第一章 房地产法概述	1
第一节 房地产和房地产业	1
一、房地产的概念及其法律特征	1
二、房地产业	3
三、房地产市场	4
第二节 房地产法的概念、调整对象及立法概况	5
一、房地产法的概念	5
二、房地产法的调整对象	5
三、我国房地产法的立法概况	6
四、房地产法的法律体系	7
第三节 房地产法律关系	7
一、房地产法律关系的概念和特征	7
二、房地产法律关系的构成要素	8
第四节 房地产法的渊源	10
一、宪法	10
二、法律	11
三、司法解释	11
四、行政法规和国务院部门规章	11
五、地方性法规	12
六、民族自治地方的自治条例和单行条例	12
思考题	12
第二章 土地管理法律制度	13
第一节 土地管理法律制度概述	13
一、土地的概念与特性	13
二、土地管理的概念与性质	14
三、土地法的概念及特征	15
第二节 土地产权制度	15
一、土地所有权	16
二、土地使用权	17
三、土地他项权利	20
四、土地权属争议	21
第三节 土地用途管制和基本农田保护制度	23

一、土地用途管制制度的概念	23
二、土地用途管制制度的内容	24
三、基本农田保护制度	27
第四节 土地征收、征用制度	28
一、土地征收	29
二、大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置	35
三、土地征用	35
第五节 建设用地制度	35
一、建设用地的概念	35
二、建设用地的来源	35
三、建设项目用地的审批	36
四、农村集体建设用地	39
五、临时用地的管理	40
第六节 国有土地有偿使用制度和划拨	40
一、国有土地有偿使用	40
二、国有土地使用权划拨	47
思考题	48
第三章 房地产权属制度	49
第一节 城市房屋权属制度	49
一、房地产权属制度简介	49
二、城市房屋所有权的概念和特征	49
三、城市房屋所有权的分类	51
四、城市房屋所有权的取得和消灭	51
五、城市房屋所有权与土地使用权的关系	53
六、城市房屋所有权的确认与保护	54
第二节 房地产权属登记	55
一、房地产权属登记概述	55
二、土地登记	56
三、房屋权属登记	60
第三节 房屋共有	62
一、房屋共有的概念和特征	62
二、房屋按份共有	63
三、房屋共同共有	64
四、共有房屋的分割	66
第四节 城市房屋管理	66
一、城市私有房屋管理	66
二、城市危险房屋管理	68
三、城市异产毗连房屋管理	69
第五节 房地产相邻关系	70
一、房地产相邻关系的概念和特征	70

二、处理房地产相邻关系的原则	71
三、几种常见的房地产相邻关系	71
思考题	73
第四章 城市房地产开发法律制度	74
第一节 城市房地产开发概述	74
一、城市房地产开发的概念	74
二、城市房地产开发的分类	74
三、城市房地产开发的特点	75
四、房地产开发的环节	76
五、房地产开发的基本原则	76
第二节 房地产开发企业	77
一、房地产开发企业的概念和特征	77
二、房地产开发企业的设立	77
三、房地产开发企业的资质管理	78
四、房地产开发企业的终止	80
第三节 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标	81
一、招标	81
二、投标	82
三、开标、评标和中标	83
第四节 房地产开发项目的管理	84
一、房地产建筑施工企业资质管理	84
二、开发建设项目开工管理	86
三、施工现场管理	87
四、竣工验收管理	88
五、建设工程质量管理	89
六、建筑工程的监理	90
思考题	91
第五章 城市房屋拆迁法律制度	92
第一节 城市房屋拆迁概述	92
一、城市房屋拆迁的概念和法律特征	92
二、城市房屋拆迁的基本原则	93
三、城市房屋拆迁法律关系	93
四、城市房屋拆迁的形式	96
五、城市房屋拆迁的程序	97
六、特殊房屋的拆迁	99
七、尚未完成拆迁补偿安置建设项目的转让	99
第二节 城市房屋拆迁补偿	99
一、城市房屋拆迁补偿的概念	99
二、城市房屋拆迁补偿的对象和范围	99
三、拆迁补偿的方式及标准	100

四、特殊房屋的拆迁补偿·····	101
第三节 城市房屋拆迁的安置·····	101
一、拆迁安置的对象·····	101
二、拆迁安置的方式、地点和标准·····	101
三、拆迁安置费·····	102
思考题·····	102
第六章 城市房地产交易法律制度（上）·····	103
第一节 城市房地产交易概述·····	103
一、房地产交易的概念·····	103
二、房地产交易的特征·····	103
三、房地产交易的原则·····	104
第二节 城市房地产的转让·····	104
一、城市房地产转让的概念及法律特征·····	104
二、房地产转让的方式·····	105
三、城市房地产转让的条件·····	105
四、城市房地产转让程序·····	107
五、几种常见的房地产转让·····	107
第三节 房地产出租·····	112
一、房屋租赁·····	112
二、国有土地使用权出租·····	118
第四节 城镇最低收入家庭廉租住房租赁·····	119
一、建立城镇最低收入家庭廉租住房制度的意义·····	119
二、城镇最低收入家庭廉租住房的概念和特征·····	119
三、承租廉租住房的审批制度·····	120
四、对承租人使用廉租住房行为的监管·····	121
五、城镇最低收入家庭廉租住房资金的来源·····	121
第五节 房地产抵押·····	122
一、房地产抵押的概念及法律特征·····	122
二、房地产抵押的设定·····	123
三、房地产抵押权对抵押房地产上其他财产权的影响·····	125
四、房地产抵押人和抵押权人的权利与义务·····	127
五、房地产抵押权的实现·····	128
六、房地产抵押权的消灭·····	129
第六节 房屋出典·····	129
一、房屋出典的概念和特征·····	129
二、房屋典权的设定·····	130
三、房屋出典人的权利义务·····	131
四、房屋承典人的权利义务·····	131
五、房屋典权的消灭·····	131
第七节 房地产中介服务·····	132

一、房地产中介服务的概念·····	132
二、中介服务人员资格管理·····	132
三、房地产中介服务机构及其管理·····	133
四、中介业务管理·····	134
五、住房置业担保·····	135
思考题·····	139
第七章 城市房地产交易法律制度（下） ·····	140
第一节 商品房现售·····	140
一、商品房现售的概念·····	140
二、商品房现售的条件·····	140
三、商品房现售合同·····	141
四、现售商品房的交付·····	142
第二节 商品房的预售·····	144
一、商品房预售的条件·····	144
二、商品房预售的程序·····	145
三、商品房预售合同·····	146
四、预售商品房的转让问题·····	147
五、商品房预售所得款项的专款专用制度·····	148
第三节 个人住房贷款·····	148
一、个人住房贷款的概念·····	148
二、贷款对象和条件·····	148
三、贷款程序·····	149
四、贷款期限与利率·····	149
五、担保·····	149
六、房屋保险·····	150
七、借款合同的变更和终止·····	150
第四节 住房公积金·····	151
一、住房公积金的概念·····	151
二、住房公积金的管理机构及职责·····	151
三、住房公积金的缴存·····	152
四、住房公积金的提取和使用·····	153
五、住房公积金的管理和监督·····	153
思考题·····	155
第八章 物业管理法律实务概述 ·····	156
第一节 物业的含义与分类·····	156
一、物业的概念·····	156
二、物业的构成·····	156
三、物业的类型·····	157
四、物业与房地产的关系·····	157
第二节 物业管理的含义与分类·····	158

一、物业管理的产生与发展	158
二、我国物业管理的发展历程	158
三、物业管理的概念	159
四、物业管理的特征	160
五、物业管理的类型	161
六、物业管理的作用	161
第三节 物业管理法律关系	162
一、物业管理法律关系的含义	162
二、物业管理法律关系的特征	163
三、物业管理法律关系的主体	163
四、物业管理法律关系的客体	164
五、物业管理法律关系的内容	164
第四节 我国物业管理的立法状况	164
一、各国物业管理的立法模式	164
二、我国物业管理的法律渊源	165
思考题	166
第九章 业主自治管理	167
第一节 业主自治管理概述	167
一、业主自治管理的含义	167
二、业主自治管理的原则	167
三、业主自治管理的作用	168
第二节 物业管理的物权基础——建筑物区分所有权理论及实践意义	169
一、建筑物区分所有权的法律内容	169
二、建筑物区分所有权的特征	169
三、有关建筑物区分所有性质的各种学说	170
四、建筑物区分所有权理论在物业管理中的实践意义	171
第三节 业主	172
一、业主的含义	172
二、业主的权利	172
三、业主的义务	173
四、业主的投票权问题	173
第四节 业主大会	174
一、业主大会的概念	174
二、业主大会的召开	175
三、业主大会议事规则	177
四、业主大会的职责	178
五、业主大会会议决定	178
六、业主大会的会议类型及其通知方式	178
第五节 业主委员会	179
一、业主委员会的性质和法律地位	179

二、业主委员会的组成·····	180
三、业主委员会的职责和任期·····	180
四、业主委员会的备案·····	180
五、业主委员会委员的任职条件和资格的终止·····	180
六、业主委员会会议的召开和会议的决定·····	181
七、业主大会、业主委员会的职责界限·····	181
八、业主大会、业主委员会与居民委员会的关系·····	181
第六节 业主公约·····	181
一、业主公约的含义和作用·····	181
二、业主公约的内容·····	182
三、业主公约的法律效力·····	183
思考题·····	184
第十章 前期物业管理 ·····	185
第一节 前期物业管理概述·····	185
一、前期物业管理的概念·····	185
二、前期物业管理企业的选聘·····	185
三、前期物业管理的特征·····	186
第二节 前期物业管理的招投标·····	187
一、前期物业管理招投标的基本原则·····	187
二、前期物业管理招投标的一般程序和要求·····	187
第三节 前期物业服务合同·····	190
第四节 物业的承接验收·····	191
一、接管验收条件·····	191
二、接管验收内容·····	191
三、接管验收程序·····	192
四、接管后维修责任·····	192
五、接管验收与竣工验收的区别·····	192
六、物业管理用房·····	193
思考题·····	194
第十一章 物业管理企业和物业从业人员 ·····	195
第一节 物业管理企业资质管理·····	195
一、物业管理企业实行资质管理的必要性·····	195
二、物业管理企业的资质等级管理·····	195
三、各资质等级物业管理企业的条件·····	196
四、物业管理资质的申请·····	196
五、物业管理企业资质的年检制度·····	197
六、对物业管理企业实行资质管理的法律效力·····	198
第二节 物业管理从业人员的管理·····	198
一、物业管理从业人员的职业准入制度·····	198
二、物业管理从业人员的职业资格条件·····	198

第三节 物业管理师制度	199
一、物业管理师的含义	199
二、申请参加物业管理师考试的条件	199
三、物业管理师的注册	200
四、物业管理师的执业	200
思考题	201
第十二章 物业的使用与维护	202
第一节 物业的使用与维护概述	202
一、物业使用与维护的复杂性	202
二、物业使用与维护的基本原则	202
三、物业的使用与维护的一些具体规定	202
第二节 住宅室内装饰装修的管理	203
一、住宅室内装饰装修的含义	203
二、住宅室内装饰装修的一般性规定	203
三、住宅室内装饰装修的开工申报与监督	204
第三节 专项维修资金	205
一、专项维修资金的规定	205
二、专项维修基金的规定	205
三、专项维修资金的使用及续筹	206
思考题	206
第十三章 物业服务的内容与物业服务收费	207
第一节 物业服务的内容	207
一、物业服务的内容	207
二、物业服务质量标准	208
三、住宅物业服务标准	208
四、非住宅物业的物业服务标准	209
第二节 物业服务收费的管理	209
一、物业服务费的含义与内容	209
二、物业服务收费的原则	210
三、物业服务收费的管理	210
四、物业服务收费构成	211
五、物业服务收费的计算方式	212
第三节 物业服务费用的收取、缴纳	212
一、物业服务费用收取的基本要求	212
二、几种特殊情况物业服务费用的缴纳	213
三、物业服务费用的缴纳时间与计算依据	213
四、物业服务收费的监管	213
思考题	215
第十四章 物业服务合同	216
第一节 物业服务合同的特征与种类	216

一、物业服务合同的含义·····	216
二、物业服务合同的构成要件·····	216
三、物业服务合同的特征·····	217
四、物业服务合同与一般委托合同的区别·····	217
五、物业服务合同订立的程序·····	218
第二节 物业服务合同的内容·····	219
一、首部·····	219
二、正文·····	219
三、尾部·····	219
第三节 物业服务合同的履行·····	227
一、物业服务合同履行的含义·····	227
二、物业服务合同履行的原则·····	227
三、物业服务合同中的履行抗辩权问题·····	228
思考题·····	229
第十五章 物业管理纠纷及其处理 ·····	230
第一节 概述·····	230
一、物业管理纠纷的含义·····	230
二、物业管理纠纷的类型·····	230
第二节 物业管理纠纷的处理和防范·····	232
一、物业管理纠纷的处理·····	232
二、物业管理纠纷的防范·····	233
思考题·····	234
第十六章 物业管理法律责任 ·····	235
第一节 物业管理法律责任概述·····	235
一、法律责任的含义·····	235
二、法律责任的分类·····	235
三、物业管理法律责任·····	235
第二节 物业管理违法行为及其法律责任·····	236
一、建设单位的违法行为及其法律责任·····	236
二、物业管理企业的物业管理违法行为及其法律责任·····	237
三、业主的物业管理违法行为及其法律责任·····	240
四、装修人、装饰装修企业的物业管理违法行为及其法律责任·····	241
五、有关国家机关工作人员的法律任·····	242
思考题·····	242
附件 ·····	243
主要参考文献 ·····	248

第一章 房地产法概述

第一节 房地产和房地产业

一、房地产的概念及其法律特征

(一) 房地产的概念

“房地产”一词目前我国法律尚无定义，对房地产含义的理解亦是仁者见仁，智者见智，莫衷一是。一般认为，房地产是房产和地产的总称，是房产和地产的结合体。这种结合有时可分，有时不可分。从自然状态来看，当一定范围内的土地无地上附着物时，它只是地产；当土地上有房屋等附着物，房与地连为一体时，它可称为房产或者房地产。在我国房地产管理体制上曾长期使用房产的概念，把房地产的范畴仅局限在房产上。在计划经济体制下，一方面国家禁止土地包括一切土地权利作为商品进行买卖或者出租（在我国土地使用制度改革前，法律上只认可单位或者个人的房屋产权，不承认其土地产权）；另一方面又在事实上认可房屋的商品属性，允许房屋尤其是私有房屋进入市场，把自然状态下本不可分开的房地产通过法律、政策的手段分割开来。于是，我国在相当长的时间内出现了以房产代替房地产的情形。1988年《宪法（修正案）》明确土地使用权可以依法转让后，土地使用权开始作为生产要素进入市场，地产的概念逐步被人们接受、认可。和房地产一样，“房产”、“地产”概念虽然被普遍使用，但法律上均没有明确的定义或者内涵。所以，本书在阐述“房产”、“地产”概念时，也只从一般意义上来理解、把握。

通常意义上的房产，是指在法律上有明确的房屋所有权权属关系的房屋财产。它既是一种客观存在的物质形态，又是一项法律上的财产。所谓房产的物质形态是指土地上的房屋等建筑物和构筑物，是人们对房产物质形态的通称。严格地讲，房产在更多意义上强调的是作为法律上的财产，即地上建筑物和构筑物的所有权和其他权益。就房产的自然形态而言，它是自然科学的研究对象。房产作为法律上的财产，才是城市房地产法研究和调整的对象。

通常意义上的地产，是指土地的所有权、使用权的总称。由于我国实行社会主义的土地公有制，只有国家和村农民集体、乡（镇）农民集体和村内集体经济组织才能享有土地所有权，且土地所有权不能买卖、转让。所以可以认为，我国的“地产”内涵更侧重强调的是法律上财产意义的土地使用权。

一般而言，可以有独立的地产，但没有脱离土地或土地使用权的房产。国家和集体经济组织可以独立地享有土地所有权，土地使用者可以独立地享有土地使用权，但权利主体不可能只享有脱离土地或者土地使用权的房屋产权。这就使得房产与土地使用权结合在一起，才能称为完整的房地产权利。在房产与地产共存的情况下，发生的房地产转移，应遵

循房、地一体的原则，不能将房屋、土地分开转移。如土地使用权转让、抵押时，土地上的房屋要一起转让、抵押。

法律上把物分为动产和不动产。通常认为，动产是能够移动而不损害其经济用途和经济价值的物，如彩电、冰箱等；不动产是不能移动或者移动会损害其经济效用和经济价值的物，如土地、房屋、桥梁等。按照这个标准，房地产属于不动产的范围。我国不允许土地所有权转让、抵押，转让、抵押的物仅限于特定的土地使用权。作为不动产的房地产，在取得、使用、收益、处分等行为中有更为严格的法律要求，所以又不能把房地产和不动产等同起来。

综上所述，对我国房地产概念的理解可依据不同的场合、不同的情形、不同的要求，区别对待：当土地单独作为地产时，指的是土地所有权、土地使用权；当房屋单独作为房产时，指的是房屋所有权；当土地与房屋连在一起不可分时，指的是房屋所有权、房屋占用范围内的土地使用权，或者房屋所有权和其占用范围内的土地使用权。

（二）房地产的特征

1. 耐久性

房地产区别于动产的主要特征是其能够持久存在。在一些情况下，如发生自然灾害，只能损害土地的特定用途，但该地在修复后仍可改作他用。房屋的使用期限一般在几十甚至数百年。在我国一些地方经常可以见到使用了几百年的古民居，在国外也经常有保存完好的数百年前建成的城堡。因此，相对于动产而言，房地产具有耐久性。

2. 位置的固定性

房地产的固定性又称作不可移动性。土地是典型的法律意义上的不动产，它总是固定在某一个地方，不能也不可能随便移动。土地的不可移动性决定了依附于土地上的建筑物和构筑物的不可移动性，也就决定了房地产的固定性。房地产的所有人和使用人不可能通过改变房地产的位置来适应市场和其他需要。

3. 特定性

房地产的特定性是指每一处房地产都不同于其他房地产，是典型的特定物。这是因为每一处房地产所依附的土地不可能相同；在同一块土地上的建筑物、构筑物，即使其外形、风格完全相同，建造时使用的建筑材料完全相同，也可能因为朝向、楼层、户型不同而不同。严格意义上来说，世界上不存在两处完全相同的房地产。

4. 稀缺性

生者有其地，居者有其屋，这是几千年来人类最朴素的需求。土地是人类赖以生存的最重要的资源，人们生活的必需品和工业品都直接或间接来源于土地，但土地是不可再生资源，其供给是有限的。土地的这种稀缺性，决定了房地产供给的有限性，特别是特定地段或者特定用途的房地产就更具有稀缺性。北京的王府井、上海的南京路等繁华地段“寸土寸金”就是房地产稀缺性的较好的佐证。

5. 保值性和增值性

房地产投资所需资金大、成本高、周期长、风险大，但从长远看，房地产一般具有保值、增值的特点。土地是不可再生的，特别是优越地理位置上的土地资源更是稀缺。而随着社会生产力发展，生活水平不断提高，人们对房地产的需求不断增加。在需求增加而供给有限的情况下，从价值规律的角度来看，房地产价格变动的趋势总是不断上升的。房地产价格上涨的趋势决定了房地产的保值、增值性。

二、房地产业

(一) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产投资开发、经营、管理和服务的产业。1987年11月20日原城乡建设环境保护部在《关于发展城市房地产业的报告》中将房地产业描述为：房地产业包括土地开发，房屋的建筑、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。这个表述限于当时的社会、经济环境及其他因素的束缚可能不够准确，但基本明确了房地产业的范围，即从事房地产投资开发、经营、交易、管理以及房地产中介服务都属房地产业。

联合国1986年修订的《全部经济活动产业分类国际标准》中将房地产业列为十大经济活动的第八类，在我国2002年公布的《国民经济行业分类标准》(GB/T 4754—2002)中，房地产业列第11位(K位)。这说明，无论在国际上还是在国内，房地产业已作为一个重要的、独立的产业部门而存在。尤其在我国现阶段，房地产业作为一个朝阳产业已经成为国民经济发展的支柱产业之一。房地产业虽然与建筑业有着千丝万缕的联系，但房地产业绝不等同于建筑业。建筑业是直接从事房屋等建筑物、构筑物的建造、改造、装修、安装等的一个物质生产部门，从三大产业划分标准的角度看，它属于第二产业；而房地产业则是从事房地产的投资开发、经营、管理和服务，主要在流通领域活动的部门，虽然涉及第二产业，但从其活动的过程和目的而言，它属于第三产业。

房地产业作为国民经济的一个独立产业，其运行过程主要由三个环节组成：(1)生产环节。主要是指对所获得的土地投入人类劳动，进行建筑物、构筑物的建设，获得房地产产品的过程。(2)流通环节。主要是指作为商品的房地产进入市场进行转让、交易等，实现其价值的过程。(3)消费环节。主要是指房地产的所有权人或者使用权人对房地产使用的过程。这三个环节周而复始的循环过程构成房地产业的生产和再生产。与此相适应，房地产业活动的领域主要包括：(1)土地的开发和再开发；(2)房屋等建筑物、构筑物的开发；(3)房地产交易；(4)房地产金融；(5)房地产中介；(6)物业管理；(7)房地产的行业管理等。

(二) 房地产业在国民经济中的地位和作用

现阶段，房地产业已成为我国国民经济重要的支柱产业。作为国民经济的重要产业部门，它对人民生活水平的提高和经济发展有着十分重要的作用，这种作用主要体现在房地产业的基础性和先导性两个方面。

(1) 房地产业是国民经济发展的基础产业。一要吃饭，二要建设。房地产既是社会生产的基本要素，又是社会生活的基本要素。房地产是人们进行社会生产和社会生活活动的基础、载体和空间条件。无论是农业生产还是非农业生产，土地都是不可或缺的生产要素和物质基础。正如西方古典政治经济学家威廉·配第所指出的“土地是财富之母，劳动是财富之父”，没有必要的土地、房产，生产和生活都是空谈。从这个意义上来说，房地产业是国民经济的基础性产业。

(2) 房地产业是国民经济的先导产业。房地产业拥有一个规模庞大、结构复杂的产业链，为农业、工业、商业、运输业等国民经济的基本行业提供了先导性物质条件，对相关产业、行业和地区经济的发展产生乘数效应。房地产业与建筑、金融等多个行业和领域相互联系。①房地产业能促进建筑业的发展。应该说，房地产业与建筑业是联系最为紧密的产业。房地产业的发展必然带动建筑业的繁荣。②房地产业的发展带动建材工业、建筑设