



全国经济专业技术资格考试用书

2006 年版

房地产经济

专业知识与实务

(初级)

全国经济专业技术资格考试用书编写委员会 编写

中国发展出版社



中国教育部全国普通高等学校教材

2009 年版

房地产经济

专业教材与实训



中国教育部全国普通高等学校教材 2009 年版

中国教育部出版

全国经济专业技术资格考试用书

2006 年版

房地产经济专业知识与实务

(初 级)

全国经济专业技术资格考试用书编写委员会 编写

中国发展出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济专业知识与实务: 初级/全国经济专业技术
资格考试用书编写委员会编写. —北京: 中国发展出版
社, 2006 年版

全国经济专业技术资格考试用书

ISBN 7-80087-577-6/F·387

I. 房 ... II. 全 ... III. 房地产业 - 经济师 - 资格
考试 - 自学参考资料 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 025316 号

书 名: 房地产经济专业知识与实务: 初级
著作责任者: 全国经济专业技术资格考试用书编写委员会
出版发行: 中国发展出版社
(北京市西城区百万庄大街 16 号 8 层 100037)
标准书号: ISBN 7-80087-577-6/F·387
印刷者: 河北省〇五印刷厂
开 本: 789 × 1092mm 1/16
印 张: 14.75
字 数: 352 千字
版 次: 2006 年版
印 次: 2006 年第 1 次印刷
定 价: 42 元

本书零售电话: (010) 63184323 63184324
通讯地址: 北京市宣武区和平门东街甲 1 号
邮政编码: 100051
人事部人事考试中心举报电话: 64401072
本书发行零售信息网址: <http://www.cpta.com.cn>
(如有印装差错, 请与本社联系, 电话: 68990692)

前 言

为了做好 2006 年度全国经济专业技术资格考试工作，更好地为广大考生服务，根据人事部发布的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》，在听取专家及广大考生意见的基础上，我们会同有关出版社对 2005 版的经济专业技术资格考试用书做了修订。

本书的内容结合中国共产党第十六次全国代表大会以来国家关于经济建设的方针、政策及法律法规的变化和经济社会的发展，力求全面系统体现经济专业考生应具备的知识、技能和能力，对考试大纲规定必须掌握的专业知识及理论做了详尽的阐述。

我们希望广大考生通过本书的学习，掌握考试必备知识，并祝愿考生在考试中取得好成绩。书中疏漏及不足之处，恳请指正。

人事部人事考试中心

2006 年 4 月

考 试 说 明

为帮助广大应考人员熟悉全国经济专业技术资格考试的内容和要求，特作如下说明：

【考试性质】 通过全国经济专业技术资格考试，成绩合格者获得相应级别的专业技术资格，表明其具备担任相应级别专业技术职务的专业水平和能力。本资格全国范围内有效。

【考试方式】 全国经济专业技术资格考试采用笔试。

【考试级别】 全国经济专业技术资格考试设置两个级别：经济专业初级资格和经济专业中级资格。初级资格指经济专业技术职务中经济员和助理经济师任职资格；中级资格指经济专业技术职务中经济师任职资格。

【考试专业】 全国经济专业技术资格考试共分工商管理、农业、商业、财政税收、金融、保险、运输、人力资源管理、邮电、房地产、旅游、建筑等 12 个专业。其中运输分公路、水路、铁路、民航 4 个子专业。

【考试科目】 全国经济专业技术资格考试由两个科目构成：

一、经济基础知识。此为统考科目，初级包括经济学、财政、金融、管理学、市场营销和经济法六部分内容；中级包括经济学、财政、货币与金融、统计、会计和经济法六部分内容。

二、专业知识与实务。考生可从前述 12 个专业中任选 1 个专业（或子专业）报考。

【试卷题型题量】 2006 年全国经济专业技术资格考试试卷确定下列题型题量：

经济基础知识（初、中级）试卷题型为单项选择题和多项选择题，各级别题型的题量分布均为：单选 70 题，多选 35 题，试卷总题量为 105 题。

专业知识与实务（初、中级）试卷题型为单项选择题、多项选择题和案例

分析题。各级别题型的题量分布均为：单选 60 题，多选 20 题，案例分析 20 题，试卷总题量为 100 题。

【考试时间】 2006 年全国经济专业技术资格考试日期定于 11 月 4 日，上午进行专业知识与实务科目考试，下午进行经济基础知识科目考试，时间均为 150 分钟。

考试大纲

第一章 房地产与房地产业

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产和房地产业的认识及熟悉程度,对房地产特性的理解程度,对房地产类型的了解程度。

考试内容

(一) 房地产的概念

熟悉房地产的定义;了解房地产的重要性;掌握房地产的实物、权益和区位;了解房地产的存在形态。

(二) 房地产的特性

掌握房地产的不可移动性、独一无二性、相互影响性和难以变现性;熟悉房地产的用途多样性、易受限制性和保值增值性;了解房地产的寿命耐久性、数量有限性和价值高大性。

(三) 房地产的类型

了解房地产按用途来划分的类型;熟悉按开发程度、是否产生收益和经营使用方式来划分的类型;掌握按建筑结构、建筑层数和高度来划分的类型。

(四) 房地产业

熟悉房地产业的概念;了解房地产业与建筑业的关系;掌握房地产的行业细分。

第二章 我国房地产基本制度

考试目的

通过本章的考试,检验考生了解、熟悉、掌握我国土地所有制和城市土地使用制度的基本理论知识,现阶段城市土地使用权取得的方式及农地征用,城镇住房制度改革的历程及住房社会化、商品化的基本内涵;城镇房屋拆迁的政策法规和运作程序,房地产产权产籍的概念及产权管理的有关政策、规定和运作程序等的程度。

考试内容

(一) 土地所有制

了解土地所有权的概念、权能和特征,农地征用的概念、特点和原则;熟悉土地所有权的发生、变更和确认,农地征用的程序;掌握我国土地的社会主义公有制及其表现形式,农地征用补偿费用的构成和征用土地的审批权限。

(二) 城市土地使用制度

了解土地使用权的概念、特征;熟悉土地使用权取得的主要途径;掌握土地使用权划拨、出让、转让、出租的基本概念和土地使用权转让的必要条件。

(三) 城镇住房制度

了解计划经济体制下我国传统城镇住房制度及其特点;熟悉城镇住房制度改革的历程;

掌握以住房分配货币化为核心的住房社会化、商品化的基本内涵。

（四）城市房屋拆迁管理制度

了解房屋拆迁的概念及其法律规定；熟悉房屋拆迁安置的程序及实施拆迁的方式；掌握拆迁补偿的对象及补偿标准，房屋拆迁安置对象及拆迁纠纷的处理方法，拆迁许可制度和房屋拆迁单位的管理规定。

（五）房屋产权产籍管理制度

了解房地产产权的概念，房地产产权的发生与灭失，房地产产权管理的意义，房地产产权属登记发证制度，房地产产籍的含义、内容及特点。熟悉房地产产权关系的内容、房地产他项权利、房地产产权登记的内容、权属发证管理机构及分工、房地产产权审查确认的程序、具体内容和依据熟悉产籍管理与产权管理的关系。掌握房地产产权分类、房地产产权登记的种类及登记程序、权属证书的种类、产籍管理工作的内容和要求。

第三章 房地产市场

考试目的

通过本章的考试，检验考生对房地产市场的概念、功能和运行机制的认识程度；对房地产需求和供给的一般规律，房地产市场的分类，房地产市场结构的完善，房地产市场规则的健全以及房地产市场调研的目的、基本过程和主要方法的了解程度；对房地产市场分级运行的理解程度。

考试内容

（一）房地产市场的概念

掌握房地产市场的内涵和体系；了解房地产市场的主要功能；熟悉充分发挥房地产市场主要功能的条件。了解房地产市场运行机制的内涵；熟悉供求机制、价格机制和竞争机制的含义和作用。了解房地产市场分级运行、房地产一级市场、房地产二级市场和房地产三级市场的含义；熟悉房地产一级、二级、三级市场各自的特征，以及房地产一、二、三级市场的有机联系关系；掌握房地产二、三级市场联动的重要作用，掌握推进房地产二、三级市场联动的基本措施。

（二）房产市场的分类

了解土地市场、房产市场和房地产中介服务市场的内涵；熟悉土地市场、房产市场的特点和房地产中介服务市场的作用；联系实际掌握培育房地产中介服务市场的基本举措。

（三）房地产市场的供求关系

了解房地产需求的含义、类型、特点和有效需求的概念；熟悉房地产需求弹性的概念，影响房地产需求的主要因素；联系实际掌握分析房地产需求变化趋势的基本方法。了解房地产供给的含义、特点和有效供给的概念；熟悉房地产供给弹性的概念，影响房地产供给的主要因素；联系实际掌握分析房地产供给变化趋势的基本方法。了解房地产市场供求均衡的含义和房地产市场供求失衡的含义；熟悉房地产市场供求失衡的三种状态和房地产市场供求均衡的条件；联系实际掌握分析房地产市场供求失衡的原因和基本方法，以及实现房地产市场供求均衡的基本途径。

（四）房地产市场体系的完善和发展

了解房地产市场体系的概念及其完整性的含义；了解市场竞争规则、市场公平原则，以

及现代竞争法调整竞争行为的主要内容；了解为使各种市场主体的经济行为符合市场经济运行规律的客观要求，应该建立的经济关系。理解政府对房地产市场的管理是如何通过一定的市场管理组织来实现的。

（五）房地产市场调研

了解房地产市场调研的基本概念，熟悉房地产市场调研的目的，熟悉房地产市场调研的基本过程，了解房地产市场定性研究方法，掌握房地产市场现场调研方法中的询问法。

第四章 房地产价格与估价

考试目的

通过本章的考试，检验考生对房地产价格和房地产估价有关问题的认识程度，对房地产价格的概念、特征、构成及房地产价值和价格的种类的掌握程度，对房地产估价的概念和必要性的熟悉程度，对房地产估价原则的理解程度，对房地产估价方法的运用程度。

考试内容

（一）房地产价格概述

了解房地产价格的概念，熟悉房地产价格的特征，掌握房地产价值和价格的主要种类，熟悉房地产价格的构成。

（二）房地产估价的概念和必要性

熟悉房地产估价的概念和对估价人员的要求；掌握估价目的和估价时点的含义；了解房地产估价的程序；熟悉房地产估价的必要性。

（三）房地产估价的主要原则

掌握房地产估价的合法原则、最高最佳使用原则、替代原则；熟悉估价时点原则；了解公平原则。

（四）房地产估价的主要方法

掌握房地产估价的比较法、成本法和收益法。

第五章 房地产开发

考试目的

通过本章的考试，检验考生了解房地产开发基本知识的程度，对房地产开发中的各个阶段和程序的熟悉程度，以及对房地产开发所涉及的重要内容、房地产开发的资金来源的理解和掌握程度，以提高考生的房地产开发理论知识水平和实际应用能力。

考试内容

（一）房地产开发概论

了解房地产开发的含义；熟悉房地产开发的特点和房地产开发过程中涉及的各参与者与人才需求；掌握房地产开发的各种类型。

（二）房地产开发的阶段与程序

了解房地产开发的四个阶段，熟悉在此四个阶段中分别包含的主要内容以及这些内容的实施顺序。

（三）房地产开发的主要内容

了解房地产开发项目可行性研究的概念和作用，熟悉可行性研究的阶段、内容和步骤；掌握土地使用权获取的各种途径；熟悉城市规划的内容；掌握城市规划审批程序及城市规划与房地产开发的关系；掌握居住区规划的内容及各项经济指标；了解房地产开发项目工程建设与管理的内涵与程序；了解施工招标投标的基本概念，熟悉各种招标方式及其内容；了解工程监理的概念；熟悉实施项目监理的内容及竣工验收的内容；了解房地产开发项目市场推广的含义；掌握房地产开发项目市场推广的内容。

（四）房地产开发的资金来源

掌握房地产开发资金的分类；了解房地产开发资金的特征；熟悉房地产开发的资金来源；掌握企业自有资金、银行贷款、社会资金及其他资金的特点。

第六章 房地产交易

考试目的

检验考生对房地产交易基本方式、概念和特征的认识和理解程度；对房地产买卖、租赁和抵押交易过程中最基本的原理和工作要求的把握情况。

考试内容

（一）房地产交易概述

熟悉房地产交易的概念和基本特点；熟悉房地产交易的方式。

（二）房地产买卖

掌握房地产买卖的概念和特征；了解开发项目转让的基本含义，熟悉开发项目转让的特点；了解房屋预售的概念和特点；掌握房屋预售的条件，熟悉房屋预售许可证的申办；掌握房地产买卖价格的构成；掌握房地产买卖合同的内容，熟悉订立房地产买卖合同的有关要求。

（三）房地产租赁

掌握房地产租赁的概念，了解房地产租赁的特点；掌握房地产租赁价格的构成；熟悉房地产租赁价格确定的原则；掌握房地产租赁合同的内容，了解房地产租赁合同管理中的有关问题。

（四）房地产抵押

掌握房地产抵押的概念，熟悉房地产抵押的特征；熟悉房地产抵押基本过程各环节的有关要求和规定。

第七章 物业管理概述

考试目的

通过本章的考试，检验考生了解和掌握物业管理的概念、物业管理的基本内容、物业管理的主要阶段和业主、业主大会与物业管理企业的关系等知识的程度，以提高考生对物业管理的理解、认识及解决物业管理实际问题的能力。

考试内容

（一）物业管理概念

了解物业管理的产生与发展；熟悉物业和物业管理的概念；掌握物业管理的基本特征和理论体系。

（二）物业管理的基本内容

了解物业管理中公众管理的主要内容，物业档案管理的基本内容；熟悉环境卫生管理、环境绿化管理、消杀管理、安全防范管理、公众管理的环节和过程，熟悉依据有关法律、法规规定的公众管理的制度，熟悉业主公约的内容和各类物业档案的构成；掌握房屋修缮管理、物业共用设备、设施的管理及装修管理的主要内容，掌握环境卫生、环境绿化、消杀和消防管理工作的基本内容以及物业档案管理的方法。

（三）物业管理的主要阶段

了解物业管理终止阶段的工作内容和工作程序；熟悉物业管理策划阶段、准备阶段、启动阶段的工作内容、工作程序；掌握物业管理日常运作阶段的工作内容和工作程序。

（四）业主、业主大会与物业管理企业

了解物业管理企业与房地产开发企业的关系；熟悉业主、业主大会与物业管理企业的关系；掌握业主大会与物业管理企业成立的条件和程序，掌握业主、业主大会、业主委员会、物业管理企业的权利和义务。

目 录

考试大纲.....	1
第一章 房地产与房地产业.....	1
第一节 房地产的概念.....	1
第二节 房地产的特性.....	3
第三节 房地产的类型.....	7
第四节 房地产业.....	8
本章习题	10
本章习题答案	13
第二章 我国房地产基本制度	14
第一节 土地所有制	14
第二节 城市土地使用制度	21
第三节 城镇住房制度	24
第四节 城市房屋拆迁管理制度	28
第五节 房地产产权产籍管理制度	33
本章习题	44
本章习题答案	56
第三章 房地产市场	57
第一节 房地产市场的概念	57
第二节 房地产市场的分类	60
第三节 房地产市场的供求关系	63
第四节 房地产市场体系的完善和发展	71
第五节 房地产市场调研	74
本章习题	81
本章习题答案	87
第四章 房地产价格与估价	88
第一节 房地产价格概述	88
第二节 房地产估价的概念和必要性	97
第三节 房地产估价的主要原则.....	102
第四节 房地产估价的主要方法.....	106
本章习题.....	117
本章习题答案.....	122
第五章 房地产开发.....	123
第一节 房地产开发概论.....	123

第二节 房地产开发的阶段与程序	129
第三节 房地产开发的主要内容	131
第四节 房地产开发的资金来源	145
本章习题	150
本章习题答案	156
第六章 房地产交易	157
第一节 房地产交易概述	157
第二节 房地产买卖	158
第三节 房地产租赁	163
第四节 房地产抵押	168
本章习题	172
本章习题答案	177
第七章 物业管理概述	178
第一节 物业管理的概念	178
第二节 物业管理的基本内容	183
第三节 物业管理的主要阶段	198
第四节 业主、业主大会与物业管理企业	203
本章习题	208
本章习题答案	219

第一章 房地产与房地产业

第一节 房地产的概念

一、房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。其中：

土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。所以，土地不只是平面，而是三维立体的，其范围包括地面、地面以上的空间和地面以下的空间。从理论上讲，一宗土地的地面以上的空间，是指从地球表面的该宗土地的边界向上扩展到无限高度的空间；地面以下的空间，是指从地球表面的该宗土地的边界向下呈锥形延伸到地心的空间。拥有一宗土地，其范围虽然是上面所讲的空间，但在该空间范围内并不是可以随心所欲地开发、利用的，而要受到多方面的限制。这些限制除了来自于建筑技术（包括建筑施工技术、建筑材料性能）和经济实力等拥有者自身的能力，还有拥有者自身能力以外的限制，特别是城市规划方面的限制。因为土地是构成环境的重要因素，其开发、利用不是孤立的，会影响周围及社会公众的利益。

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和设备（如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备）等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或者进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的、人们一般不直接在内进行生产和生活活动，例如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离，或者虽然可以分离，但是分离不经济，或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能，或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物。如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，种植在地上的树木、花草，埋设在地下的管线、设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。

由于其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分，因此，房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

二、房地产的重要性

人们的任何活动都需要空间，房地产正是因为提供这种空间，而为人们所必需。它不仅是最基本的生活资料，如住宅，也是最基本的生产要素，如耕地、厂房。在市场经济中，房地产还是一种商品，是人们投资置业的良好对象。在一国总财富中，房地产往往占大部分，一般为 60% ~ 70%，即其他财富之和也不及房地产一项，仅占 30% ~ 40%。房地产通常也是家庭财产的最主要部分。所以，古今中外，房地产都是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。英语中的房地产一词——real estate 或 real property，就是真实的财产的意思。

三、房地产的实物、权益和区位

房地产可视为实物、权益和区位三者的结合。实物是房地产中看得见、摸得着的部分，

例如，建筑物的结构、设备、装修、外观，土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，例如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。其中，所有权是指在法律规定的范围内自由支配房地产并排除他人干涉的权利。使用权在我国主要是土地的使用权，是指对国家或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。其中国有土地使用权又分为出让土地使用权和划拨土地使用权。租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。抵押权是指债权人对债务人或者第三人不转移占有而供作债权担保的房地产，在债务人不履行债务时，就该房地产的变价款优先受偿的权利。典权是指支付典价占有他人房地产而为使用、收益的权利。地役权是指土地所有人或土地使用权人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利，这种地役权有时称为通行权。相邻关系是指房地产所有人或使用人从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时，负有注意防范损害相邻房地产的义务。

在不同类型的资产中，实物和权益对价值的影响是不同的。

1. 机器、设备、家具等有形资产，主要是实物的价值，即主要是实物的好坏决定着价值的高低。

2. 专利权、专有技术、著作权（版权）、商标专用权、专营权、商誉、有价证券（股票、债券）等无形资产，有的无实物，有的虽然有实物，但实物本身的好坏对价值的影响不大，甚至可以忽略不计，所以，主要是权益的价值。

3. 房地产，其实物和权益在价值决定中都很重要。如一幢房屋，其价值既受建筑结构、设备、装修、新旧程度的影响，又受产权状况的影响，例如，该房屋的产权是完全产权还是部分产权（如在现实中，有商品房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等），价值就有很大的差异。所以，两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，价值可能有很大的不同；反之，两宗权益状况相同的房地产，如果实物状况不同，价值也可能有很大的不同。

区位是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系，除了地理坐标位置，还包括可及性，与其他地方往来的便捷性，与重要场所（如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等）的距离，周围环境、景观，在城市或区域中的地位等。其中，距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在，人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

任何资产虽然在某一时点都有一个具体的位置，但房地产的位置不可移动，其他资产的位置可以随时改变，因此，区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。两宗实物和权益状况相同的房地产，如果区位不同，价值可能有很大的不同。

四、房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分，但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产，单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产，是房地产的一种存在形态。归纳起来，房地产有下列三种存在形态。

1. 土地。最简单的情形是一块无建筑物的空地。另外，根据需要，即使土地与建筑物合成一体时，也可能只涉及其中的土地的价值。例如，为征收土地税费，或确定划拨土地使用权进入市场需要补交的土地使用权出让金数额，均只单独评估土地的价值。

2. 建筑物。建筑物虽然必须建造在土地上，在实物形态上与土地连为一体，但在某些

情况下需要把它单独看待，只涉及建筑物的价值。例如，在房地产投保火灾险时评估其保险价值，只单独评估其中的建筑物的价值。

3. 房地。当实物形态上土地与建筑物合成一体，并且也把它们作为一个整体来考虑。在现实中，房地产的存在形态还有未完成的房地产，即在建工程；正在开发建造或计划开发建造但尚未出现的房地产，即期货房地产，如期房等。

第二节 房地产的特性

房地产与其他经济物品，包括房地产市场与其他经济物品市场，房地产价格与其他经济物品价格，有许多不同点。这些不同点取决于房地产的特性，所以，从事房地产经济活动还应应对房地产的特性有深入、正确的认识。

房地产包括土地和建筑物，其中土地是大自然的产物，是永存的；建筑物为人工建造，它定着在土地上。因此，房地产的特性主要取决于土地的特性，是以土地的特性为基础的。房地产的特性主要有10个：(1) 不可移动性；(2) 独一无二性；(3) 寿命长久性；(4) 数量有限性；(5) 用途多样性；(6) 相互影响性；(7) 易受限制性；(8) 价值高大性；(9) 难以变现性；(10) 保值增值性。

一、不可移动性

土地上的土、沙石等虽然可以移动、搬走，但是作为立体空间的完整意义的土地是不可移动的。建筑物由于扎根在土地之中，通常也是不可移动的。有时为了城市道路建设和保护古建筑等，需要对建筑物进行迁移。如广西壮族自治区一级保护文物“英国领事馆旧址”，因城市道路扩建的需要而被整体平移了35米。但这些相对于现存建筑物的数量而言，只是极个别现象，而且是不得已和很短距离的移动。建筑物被拆除的情况倒是经常发生，但建筑物被拆除后就不是建筑物了，而变成了建筑材料或废物。

由于不可移动，每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观、与其他地方（如市中心）的距离等，均有一定状态，从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置，使房地产有区位优势之分。同时值得注意的是，房地产的自然地理位置是固定不变的，但其社会经济位置却有可能发生变化。因为周围环境、交通条件、与公共设施及商业中心的接近程度等，均可以影响房地产的社会经济位置，而这些是可变的。

房地产的不可移动性，决定了任何一宗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（邻里及当地的社会经济），不像其他商品，原料地、生产地、销售地和消费地可以不在同一个地方，可以在不同地区之间调剂余缺，从产地或过剩地区运送到供给相对短缺或需求相对旺盛的地区。所以，房地产市场不存在全国性市场，更不存在全球性市场，而是一个地区性市场（城市房地产一般是以一个城市为一个市场），其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的，在不同地区之间各不相同。

二、独一无二性

房地产的不可移动性，派生出了其独一无二性，即房地产不像人工或机器制造的产品那样整齐划一，可以说没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样，但由于坐落的位置不同，周围环境、景观不同，地形、地势等不同，这两宗房地产实质上也是不相同的。

房地产的独一无二性，使得相同的房地产不可能出现大量供给，从而房地产之间不能实现完全替代，房地产市场不能实现完全竞争，房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为