



世纪建筑工程管理系列规划教材

# 房地产经济学

主编 张洪力  
主审 薛 姝

 机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



21 世纪建筑工程管理系列规划教材

# 房地产经济学

主 编 张洪力  
副主编 姜 勇  
参 编 王 宏 裴艳慧  
主 审 薛 姝



机械工业出版社

本书内容分为三个部分。导论篇，包括房地产经济学概述，房地产业与国民经济，地租、地价和区位理论，房地产投资；运行篇，包括房地产市场总论，土地开发与土地市场，房地产开发与房地产二三级市场，物业管理与物业管理市场，房地产中介与房地产中介服务市场建设，房地产金融与房地产金融市场；环境篇，包括房地产产权与制度，房地产税收，房地产宏观调控与管理。

本书可作为应用型本科院校工程管理、建筑经济管理类专业和高职高专院校房地产经营与管理、物业管理等专业的教材，也可作为从事房地产开发、经营、管理与服务等业务的专业人员的学习参考书。

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/张洪力主编. —北京: 机械工业出版社, 2004. 8

(21 世纪建筑工程管理系列规划教材)

ISBN 7-111-14952-1

I. 房… II. 张… III. 房地产经济学—高等学校—教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 072068 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 李俊玲 冷彬

封面设计: 姚毅 责任印制: 石冉

北京中兴印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004 年 8 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm B5·7.875 印张·305 千字

定价: 21.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

本社购书热线电话 (010) 68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

# 前 言

改革开放 20 多年来,我国的房地产业快速发展,取得巨大成就,其在国民经济中的基础性、先导性和支柱性的重要地位正日益显示出来。但与此同时,房地产业也暴露出许多与形势发展不相适应和有待深入研究的问题。深入研究这些问题,揭示房地产经济运行的规律及其表现形式,分析、预测房地产业的发展 and 变化趋势,正是房地产经济学要完成的任务。所以,房地产经济学的研究对于我国房地产业与国民经济保持协调的关系,并持续、稳定、健康地发展,将起到积极作用。

房地产经济学是一门研究房地产经济运行规律及其表现形式的科学,也是一门研究房地产资源配置效率的科学。房地产经济学课程是工程管理、房地产经营与管理等专业的专业基础课程,它对于开拓学生视野,打好专业理论基础以及提高分析和解决房地产实际问题的能力都是十分重要的。

本教材作者长期从事房地产的理论教学 and 实际研究工作,积累了丰富的经验。本教材具备以下特色:①在结构安排上,按照导论篇、运行篇、环境篇布局,篇与篇之间和篇内各章节之间内容保持较强的条理性、联系性。②在内容取舍上,注意系统性、适中性和非重复性。即内容组织中注意系统性、全面性,使读者对房地产经济学有全面系统的认识;难度上适中,以适应应用型本科和高职高专学生的需要;某些与后续专业课程联系密切的内容,既要涉及,又注意从房地产行业角度阐述和分析问题,避免发生重复。③在语言表达上,尽量通俗易懂、文字简练。

本教材由平顶山工学院张洪力担任主编,长春工程学院姜勇担任副主编。全书共 13 章,其中张洪力编写第一、二、三、六章,并负责全书的修改定稿工作;姜勇编写第四、十、十二章;平顶山工学院王宏编写第五、八、九章;内蒙古建筑职业技术学院裴艳慧编写第七、十一、十三章。

在本书编写过程中,湖南城市学院薛姝教授给予了大力支持与热忱帮助,提出了宝贵的意见和建议,在此深表谢意。

#### IV

本书可作为应用型本科院校工程管理、建筑经济管理等专业和高职高专房地产经营与管理、物业管理等专业的教材，也可作为从事房地产开发、经营、管理与服务等业务的专业人员的学习参考书。

在本教材编写过程中，参阅了大量专业教材、专著和参考文献，在此谨向有关作者表示衷心的感谢。由于编者水平所限，书中不足之处和错误在所难免，恳请读者和有关专家批评指正。

编 者

# 目 录

## 前 言

## 导 论 篇

<b>第一章 房地产经济学概述</b> .....	1
第一节 房地产经济学的研究对象与学科性质.....	1
第二节 房地产经济学的研究方法.....	3
复习思考题.....	4
<b>第二章 房地产业与国民经济</b> .....	5
第一节 房地产及其特性.....	5
第二节 房地产业及其产业定位.....	11
第三节 房地产业与国民经济的关系.....	19
第四节 房地产业的可持续发展.....	25
复习思考题.....	29
<b>第三章 地租、地价和区位理论</b> .....	30
第一节 地租理论.....	30
第二节 地价理论.....	43
第三节 区位理论.....	50
第四节 土地区位的利用.....	58
复习思考题.....	67
<b>第四章 房地产投资</b> .....	68
第一节 房地产投资概述.....	68
第二节 房地产投资风险.....	77
第三节 房地产投资决策与可行性研究.....	83
复习思考题.....	90

## 运 行 篇

<b>第五章 房地产市场总论</b> .....	91
第一节 房地产市场概述.....	91
第二节 房地产市场的供求理论.....	96
第三节 房地产市场的运行.....	105
第四节 房地产价格.....	109
复习思考题.....	116
<b>第六章 土地开发与土地市场</b> .....	117

第一节 土地开发	117
第二节 土地市场	120
复习思考题	123
<b>第七章 房地产开发与房地产二三级市场</b>	124
第一节 房地产开发	124
第二节 房地产二三级市场	128
复习思考题	136
<b>第八章 物业管理与物业管理市场</b>	137
第一节 物业管理概述	137
第二节 物业管理市场	147
第三节 物业管理的发展	151
复习思考题	154
<b>第九章 房地产中介与房地产中介服务市场建设</b>	155
第一节 房地产中介的含义与功能	155
第二节 房地产中介机构和服务内容	157
第三节 房地产中介服务市场建设	159
复习思考题	161
<b>第十章 房地产金融与房地产金融市场</b>	162
第一节 房地产金融概述	162
第二节 房地产金融市场	168
第三节 房地产证券化	175
复习思考题	184
<b>环 境 篇</b>	
<b>第十一章 房地产产权与制度</b>	185
第一节 房地产产权	185
第二节 土地制度	190
第三节 住房制度	197
复习思考题	201
<b>第十二章 房地产税收</b>	202
第一节 房地产税费概述	202
第二节 我国现行房地产税收制度	206
第三节 我国房地产税制的发展	220
复习思考题	225
<b>第十三章 房地产业宏观调控与管理</b>	226
第一节 房地产经济宏观调控	226

第二节 房地产行政管理.....	234
复习思考题.....	242
<b>参考文献.....</b>	<b>243</b>



# 导 论 篇

## 第一章 房地产经济学概述

房地产经济学涉及房地产行业资源配置基本理论、房地产经济运行规律以及房地产经济运行过程中所发生的经济关系,是经济学的一个分支,属于部门经济学的范畴。本章主要介绍房地产经济学的定义、研究对象、研究内容、学科性质、研究方法以及学习房地产经济学的意义,以使对房地产经济学的总体框架有一个基本认识。

### 第一节 房地产经济学的研究对象与学科性质

#### 一、房地产经济学的研究对象

在我国,对房地产经济学的研究始于20世纪80年代后期。到了20世纪90年代中期,随着房地产业的不断发展、壮大,随着高等学校房地产经营管理类专业人才培养教学改革的深入,在实践与理论的双重需要下,促使专家学者们对房地产经济学开始了深入的研究。由于房地产经济学还是一门相当年轻的学科,对它的认识也在不断的深化之中,目前关于房地产经济学的定义有多种提法和表述方法,较有代表性的一种表述为:“房地产经济学是研究房地产资源配置基本经济理论、房地产经济活动运行规律以及房地产经济活动运行过程中所发生经济关系的科学”<sup>①</sup>。从中可以看出其研究对象为行业内外资源配置及其所体现的经济关系和运行规律。

现代经济学主要是研究如何利用和配置稀缺的社会资源进行生产,以及如何把社会产品分配给社会成员以供他们消费的学科。社会资源包括土地、劳动和资本等三类生产要素,因为社会资源是稀缺性的,所以人们才需要考虑如何充分利用现有的社会资源,需要考虑生产什么,怎样生产和为谁生产的问题。社会经济的迅速发展,对土地、房屋的需求将在量上、质上不断地提高,作为经济学的一个分支的房地产经济学,必然要关注房地产生产要素的优化配置问题,很自然要将房地产资源配置基本经济理论列为研究对象。

房地产业作为国民经济的重要组成部分,要保证其正常运行,就不仅要研究

<sup>①</sup> 林增杰等.《房地产经济学》,第2版,第8页,北京:中国建筑工业出版社,2003年

房地产经济活动与国民经济的相关性，也要研究房地产自身的特殊运行规律，这就构成了房地产经济活动运行规律的两个方面。因此，房地产经济活动运行规律是房地产经济学的又一研究对象。

房地产经济活动运行过程中经济主体之间权利、利益的合理分配与调整等经济关系问题，是保证房地产经济活动正常运行的必要条件。房地产经济活动运行过程中所发生的经济关系作为房地产经济学的一个方面的重要内容，有必要列为房地产经济学的研究对象。

房地产经济学的研究范围与内容，与其研究对象紧密联系，是研究对象的具体化。将上述三方面研究对象所涉及的范围进行细化并归纳整理，其研究内容主要为以下三个方面。

(1) 房地产经济的基本理论 主要包括：产权理论、区位与地租理论、地价理论等。

(2) 房地产经济活动及其运行的基本规律和相互关系 主要包括：房地产业与国民经济的相互关系、房地产市场运行规律、房地产业经济活动基本规律、资金运行规律，以及房地产产权关系、市场供求关系、收益分配关系等。

(3) 房地产运行的制度保障与政策环境 主要包括：土地制度、住房制度、房地产产权制度，以及配套的金融、税收、价格、市场政策等。

## 二、房地产经济学的学科性质

房地产经济学既不是一般经济学，也不是房地产实践的一个课题。房地产经济学既从一般经济学又从房地产实践中提取原理，并且把它们结合起来，用来研究房地产经济活动的变化，其关系如图 1-1 所示。

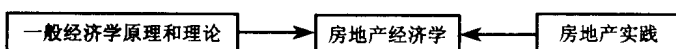


图 1-1 一般经济学、房地产经济学和房地产实践的关系

由此可以看出，房地产经济学与经济学是特殊与一般的关系，房地产经济学是一门部门经济学，它在整个房地产专业学科体系中处于先导和基础的地位。房地产经济学的上述基本属性决定了房地产经济学的学科性质，可着重从以下三个方面来认识。

(1) 房地产经济学是整个经济科学的一个分支体系 房地产经济学是一门相对独立的经济学科，在学科的性质上，它属于部门经济学的范畴，与农业经济学、工业经济学、建筑经济学、商业经济学等部门经济学处于相并列的位置上。它要应用经济学原理研究房地产及房地产业的基本运行规律。

(2) 房地产经济学是整个房地产经济学科的理论基础 房地产经济学既是理论型经济学科，又是应用型经济学科。因此，可以说它是一门应用型的理论学科，

是一门综合性的涉及房地产业整个经济运动过程的基础理论学科。其他房地产经营与管理学科，如房地产市场营销、房地产价格评估、房地产投资分析、房地产经营管理、房地产金融、物业管理等，都要以房地产经济学作为理论基础。

(3) 房地产经济学属于实证经济学的范畴 房地产经济学主要研究在房地产经济运行过程中出现的各种客观事实并对之做出解释，进而揭示其客观的运动规律及指出其未来的发展趋势。

## 第二节 房地产经济学的研究方法

### 一、房地产经济学的研究方法

房地产经济学的研究方法应遵循一般的经济学研究方法，主要有以下三点。

#### 1. 规范分析和实证分析相结合

规范分析研究“应该是什么”或“应该如何解决房地产经济问题”，旨在分析房地产资源配置和经济活动的合理性，涉及到理论和价值判断问题；实证分析则是客观描述房地产经济事件“是什么”（或“不是什么”），指对具体的房地产经济问题进行经验分析，以求真实性和预见性，是关于事实的研究。二者必须相互结合。若缺乏实证分析，房地产经济研究往往会流于一些脱离实际的概念名词之争，而若缺乏良好的规范分析，房地产经济研究又往往处于一种“头痛医头，脚痛医脚”的被动局面。在一段时期内，我国的房地产经济研究曾存在规范研究多，实证研究少的问题，从而使得研究接触实际的房地产经济运行不够，建设性的结论和建议相对较少，难以为政府决策服务。

#### 2. 宏观分析与微观分析相结合

宏观分析是指研究的出发点要立足于宏观整体，从整个社会和国民经济总体的角度研究房地产经济问题；而微观分析则是从房地产业中各个利益主体及参与者的角度研究房地产业的具体经济活动，是部分的，局部的。微观分析是宏观分析的延伸与具体应用，宏观分析是微观分析的依据和前提，只有将二者结合起来，才能够更加全面地、深入地研究房地产经济问题。

#### 3. 定性分析与定量分析相结合

定性分析是找出事物的本质及其内在的必然联系，揭示房地产经济关系的规律；定量分析是指对事物的数量、比例及其变化趋势的分析。在房地产经济领域和房地产经济的发展过程中，存在着大量的未知物和未知量，这就要求在对房地产经济进行质的研究时，也需进行量的刻画。进行定量分析，已越来越受到经济学的重视，随着计算机技术的提高，信息、资料的不断积累和丰富，以及数学模型的广泛应用，对房地产经济问题在定性的基础上进行定量分析，已显得十分重要。

## 二、学习房地产经济学的意义

房地产经济学的产生和发展源自实践活动的需要，在我国新世纪的现代化建设过程中，学习和研究房地产经济学有着重要的意义。

### 1. 有助于从理论上认识和把握房地产业经济活动的实质及其运行规律

我国的房地产业虽然已走过 20 多年的历程，从大量实践活动中总结出不少经验，也通过一些现成的或有限的理论指导实践取得了很大成绩。但是，我国的房地产业起步较晚，目前尚处于从社会主义计划经济到社会主义市场经济转变的过渡期内，尤其是在我国已加入 WTO 的新形势下，还有许多理论问题没有得到解决，更多的实践问题亟待理论的解释和指导，这使得对房地产经济学的研究显得更加迫切。

### 2. 有助于科学地分析和解释现实经济生活中房地产经济运动的现象

现实生活中的房地产经济活动是错综复杂的，新的事物、新的矛盾也将不断出现，所以人们会不断提出各种各样的问题，对此应给予科学的解释。开展房地产经济学的研究，既能按照经济理论剖析房地产经济运行中出现的各种现象，又能帮助人们更充分地认识房地产经济的运行规律和实质。

### 3. 可以有效地指导房地产经济活动，不断提高经济、社会和环境效益

学习与研究房地产经济学，能增进遵循房地产经济规律的自觉性，既能为房地产经营企业 provide 理论指导，又能为政府制定有关房地产领域的方针、政策、法规提供理论依据，从而促进企业和全社会经济效益、社会效益和环境效益的提高。

### 4. 有助于房地产经营与管理专业相关课程的学习

房地产经济学不仅是经济学在房地产经济活动中的应用，同时也是房地产经营与管理专业各门课程的理论基础。对房地产经济学的深入学习，有利于对房地产经营与管理专业及相关专业课程知识的学习与理解，也有利于房地产经营与管理专业学科体系的建立和完善。

## 复习思考题

1. 简述房地产经济学的研究对象与学科性质。
2. 房地产经济学分析的方法是什么？
3. 学习房地产经济学有何意义？

## 第二章 房地产业与国民经济

房地产是一种特殊的商品，房地产业是国民经济的基础性、先导性和支柱性产业，与国民经济之间有着密切的联系。本章就这方面的问题进行探讨，阐述了房地产及房地产业的含义、特性，房地产业的可持续发展，重点论述了房地产业的功能定位、房地产业与国民经济的关系，这对深入认识房地产业有重要意义。

### 第一节 房地产及其特性

#### 一、房地产的含义

房地产有时也称为不动产（Real Estate 和 Real Property），是指土地、建筑物及其他定着物以及其附带的各种权益。

从物质形态上看，房地产可被定义为土地、建筑物及其他定着物。这里，土地是指地球表面及其上下的一定空间，是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物。建筑物包括房屋和构筑物两类，其中房屋是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构件和设备（如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等）等组成，能够遮风避雨供人们居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的东西，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。其他定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能的部分，主要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。由于其他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，物质形态上的房地产，其本质上包括土地和建筑物两大部分，其主体是土地和房屋两大类。

从经济形态上看，房地产则是一种十分重要的资产，关注的是其产权、资产等权属关系的意义，即指依附于房地产物质实体而又与之不可分割的各种权益。在一国总财富构成中，房地产往往占 50% 以上，经济发达国家一般为 60%~70%，其他财富之和也不及房地产一项；在家庭财产中，房地产通常也是家庭财产的最主要部分，由此可见房地产财产的重要性。在市场经济条件下，房地产的财产权益有着丰富的内涵和不同的权属状态，房地产的各种经济活动的实质就是其权属（产权）的运行过程。如广泛存在着的土地使用权市场、房产所有权市场、房地产

抵押市场和房地产租赁市场等各种房地产权市场就是其权属关系运行过程的反映。房地产的财产价值主要受物质实体状况和权益状况两个方面的影响。

物质形态上的房地产，房屋依附于土地，房地相联，不可分割。因为，房屋总是建在土地上离不开土地的，土地虽然可以单独存在，但最终在其上面还是要建造房屋或作为它的配套用地。经济形态上的房地产，房产价值和地产价值可以单独存在，但是在实际经济运行中，当房屋建成后，房产价值和地产价值结合在一起，地价隐含在房价之中，房价则成为房产价值和地产价值的综合表现形式。正是房屋（建筑物）与土地这种既紧密联系又相互包容的整体性，使它获得了“房地产”这个贴切的名称。同时由于土地位置的不可移动性，非经破坏变更，房地产不能移动其位置，故而又得名“不动产”。房地产还有“物业”的称谓，它是指单元性的房地产。一座商业大厦、一个工厂、一个住宅单位都是一个物业，物业可大可小。

## 二、房地产的特性

房地产的特性主要是由其组成物质的自然特性以及由此衍生出来的经济、社会特性所决定的，主要归纳为以下十个方面，前四个是房地产的自然特性，后六个是房地产的经济、社会特性。这些特性对房地产业产生决定性的影响。

### 1. 位置的固定性

地球表面的任何一块土地，其边界上各点在地球上都有特定的坐标（经纬度），由此决定了土地位置的固定性。建筑物的基础牢固埋置于土地之中，从而使得建筑物与其坐落的土地紧密结合，因而建筑物也就具有了固定的位置。由于房地产位置的固定性，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（如城市中心）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、交通位置与社会经济位置，使房地产有区位优势之分。显然房地产位置的固定性有三个方面的含义，即自然地理位置的固定性、交通位置与社会经济位置的相对固定性。值得注意的是，这里的相对固定性是指随着城市经济的发展，房地产的交通位置、社会经济位置会不断发生变化，其位置的固定性不是绝对的。

房地产位置的固定性又称为不可移动性。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。建筑物由于扎根于土地之中，通常也是不可移动的。当然，在现代科学技术迅速发展的条件下，为了城市道路建设和保护古建筑等的需要可以将某幢建筑物进行迁移，如上海市大剧院因道路扩建的需要而被整体平移了 40m。但这只是极个别现象，而且是不得已和很短距离的移动，作为立体空间意义上的整体房地产是无法全部移动的。

房地产位置的固定性，决定了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（邻里或当地的社会经济）。而其他商品，其原料地、生产

地、销售地和消费地可以不在同一个地方，商品可以在不同地区之间调剂余缺，从产地或过剩地区运送到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，而是一个地区性市场。

房地产位置的固定性，也决定了房地产的差异（异质）性。土地因相对位置、自身的条件（地质、地貌、土壤、植被、水分等）以及相应的气候条件（光照、温度、雨量等）的差异，造成土地的巨大自然异质性，即一般不可能找到两宗完全相同的房地产，即使它在建筑设计、结构及内外装饰上完全相同，也会在周围环境上有所差异。

房地产位置的固定性，还决定了房地产交易是以其产权为交易标的，即在市场上可以流转的是与房地产标的相关的各种权利，而不可能是房地产实体本身。因此，对房地产产权关系的界定，以及相应法律的制定，是房地产交易顺利进行的重要保证。

房地产位置的固定性是房地产最基本的特性，是其与劳动力、资本、以及其他类型的商品的重大区别。

## 2. 寿命的耐久性

房地产寿命的耐久性又称为效用长期性。对土地而言，尽管土地可以被洪水淹没、荒漠化，但它在地球表面所标明的场所、作为空间位置是永恒的。实际上人们对土地只要给予适当的保护，其利用价值一般都不会丧失。因此，可以说土地寿命是无限的，土地具有不可毁灭性。

对建筑物而言，一方面，建筑物物质实体经一定年限或长久的使用之后，不论如何保管，最终会难免损耗；另一方面，由于飓风、洪水、地震、泥石流等自然灾害的可能发生，建筑物物质实体有损毁的风险。所以，建筑物不像土地那样具有不可毁灭性，但在正常使用和维修条件下，其寿命也是耐久的，通常可达数十年，甚至百年以上。现实生活中经常会出现建筑物被拆除的现象，这倒不是其到了使用寿命，而是因为土地的更好利用或更高价值才要将其拆除。

由于房地产寿命具有耐久性，可以给其所有者或使用者带来持续不断的利益，这使得房地产的所有权与使用权可以分离，使得房地产的重要经营方式——租赁成为可能，也使房地产业的可持续发展成为可能。还需要说明的是，房地产的寿命耐久性与一个国家的房地产制度、政策有关。在我国，实行土地公有制，城市规划区范围内的土地所有权归国家所有，通过政府出让的土地使用权都有明确的出让使用最高年限。从具体占用者的角度来看，通过政府出让方式取得土地使用权，土地是有寿命的。国家规定土地使用权出让的最高年限，居住用地为 70 年，工业用地为 50 年，教育、科技、文化、体育用地为 50 年，商业、旅游、娱乐用地为 40 年，综合或其他用地为 50 年。以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用

者已经使用年限后的剩余年限。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，续期的到期届满，土地使用权由国家无偿收回。

### 3. 数量的有限性

地球是大自然的产物，地球陆地表面相对是固定的，地表面积总量是个常数，故土地具有不可再生的性质。如果地价高到一定程度，虽然可以吸引人们不断地改变和提高土地利用的技术，如移山填海、荒漠改造、提高容积率、利用地下空间等，从而“创造”出土地来（中国香港地区和新加坡等，都有填海造地的大量实例）。但这种造地的数量相对而言是极其有限的，严格来说，这些措施并未增加土地面积总量，仅仅改变了土地利用类型及强度。所以，对人类或一个国家来说，土地总量不仅有限，而且不能增加。由于土地数量有限，在土地上可建造的建筑物数量也是有限的。

房地产数量的有限性，使得房地产具有独占性。一定位置，特别是好位置的房地产被人占用之后，则占用者可以获得生活或工作场所，并享受特定的光、热、空气、雨水和风景，还可以支配相关的天然资源和生产力。在市场经济中，这项权利除了占用者之外，他人除非支付相当的代价，否则无法享有。

房地产数量的有限性，使得附着于土地的建筑物不能无限地发展、扩张，这就必然使得房地产的供给往往会受到限制，以致其不能完全满足或适应房地产需求增长的需要，从而形成房地产供求之间的矛盾。

### 4. 效用的多层次性

房地产在其效用，同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。房地产作为生存资料，给人以安身之处，提供了“衣食住行”中的“住”；随着社会的发展与进步，房地产使用价值逐渐提高，能给人以物质和精神上的享受，从而体现出其作为享受资料的功能；房地产作为发展资料，还是人们进行娱乐、学习和社交的场所，为个人的发展提供了必要的环境。

### 5. 供给的稀缺性

房地产供给的稀缺性与房地产数量的有限性相联系，主要是指土地的稀缺性。由于人口不断增加和社会经济文化的发展，对土地需求量不断扩大，而可供利用的土地数量又是有限的，这种供给的稀缺性，不但表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾，更重要的是由于土地位置的固定性所决定的房地产异质性，导致某些地区（如经济文化发达、人口密集的地区）和某种用途的土地稀缺。

### 6. 用途变更的困难性

同宗土地有多种可能用途，当该土地投入某项用途之后，欲改变其利用方向，一般来说较为困难，主要是因为：①土地自然条件的限制。②变更土地利用方向往往会造成巨大经济损失。同一建筑物变更使用用途有可能容易些，但有时也很困难，这与建筑物的设计、结构有关。



### 7. 相互影响性

相互影响性也就是经济学上所讲的外部性。房地产具有明显的相互影响性，其外部性问题非常广泛和突出。房地产总是与一定的空间位置相结合，房地产的开发利用必然影响某一区域内的自然生态环境、经济效益和发展，甚至影响邻近乃至整个国家的社会不同层面。如城市开发中土地增值收益的分配、相邻房地产利用时的干扰、居住区中的环境污染等，从而使当事人的私人收益（成本）与社会收益（成本）不一致，使具有正的外部性的产品与服务供给过少，具有负的外部性的产品与服务供给过多。

### 8. 产权分割性

房地产产权是由一系列权利组成的（将在第八章中介绍），这些不同的权利可以同时分属于不同的产权主体，由不同的权利人支配，如所有权、使用权、占有权、抵押权等。结合前述房地产位置的固定性中的讨论，房地产交易实际上是产权的交易，即各种权利的流转，既可以是全部产权的转移，也可以是部分产权的转移。如出租房屋，实质上是使用权、占有权的有期限转移；又如房地产抵押则是一项他项权利的设立和转移。由于这些交易，使得房地产的产权分解，变得不再完整。借助房地产市场这个媒体，随着房地产产权的流转，不仅有助于房地产市场的建立与完善，也是实现房地产最有效利用和资源最优配置的必要条件。

### 9. 难以变现性

所谓变现性，是指在需要的时候，商品可以迅速兑换成现金的能力。与其他商品相比，房地产商品变现性差的特性较为突出，主要原因有四个：①房地产价值量大，交易双方在决策上都持十分慎重的态度。②由于其异质性和位置固定性，使得每宗房地产发生交易的次数较少，一旦需要买卖，要花费相当长时间来了解市场，寻找合适的买者和进行讨价还价。③有一定比例的房地产在开发时，既定目的就是为自身用于生产或经营，房地产投资只能通过折旧的方法逐渐收回。④当房地产用于出租，则只能通过收取租金的形式，在很长的一段时间内收回投资。

### 10. 政策影响性

由于房地产在社会经济生活中的重要性，各国政府均对房地产市场倍加关注，经常会有新的政策措施出台，以调整房地产商品生产、交易、使用过程中的法律关系和经济利益关系。而房地产不可移动特点的存在，造成房地产不能搬走，也不能隐藏，使得房地产很难避免这些政策调整所带来的影响。例如，政府的土地供给政策、住房政策、金融政策、税费政策等的变更，均会对房地产的市场价值产生影响。这既说明了房地产投资的风险性，也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

## 三、房地产的分类

土地与建在其上的建筑物或定着物之间的不同组合构成了房地产的不同类