

■ 王克强 王洪卫 刘红梅 主编

公共经济与管理·投资学系列

房地产法

Real Estate Law

 复旦大学出版社

教育部2014年度本科教学工程项目、
上海市公共管理一级学科博士点培育基金资助

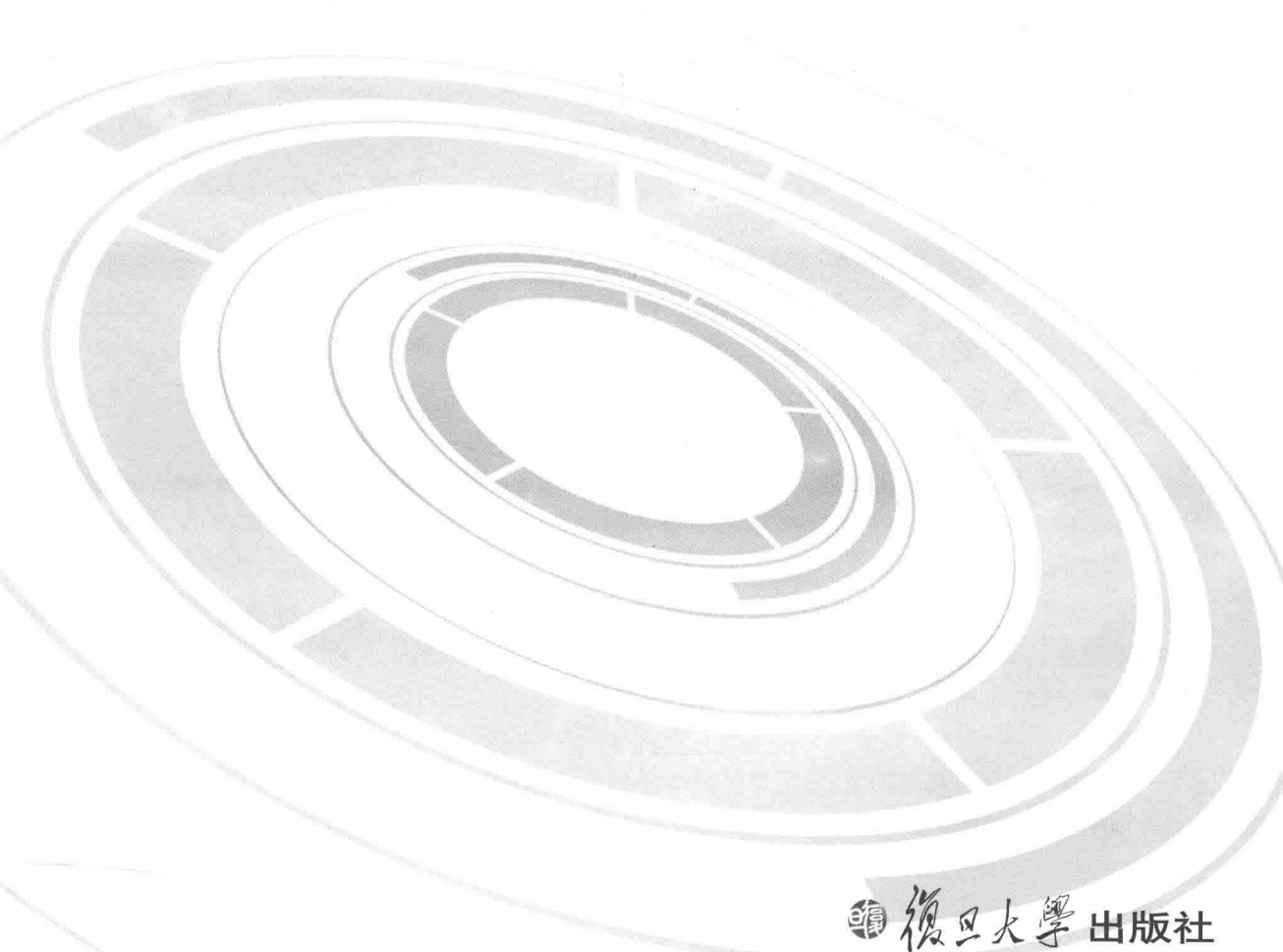
公共经济与管理·投资学系列

房地产法

Real Estate Law

■ 主 编 王克强 王洪卫 刘红梅

副主编 叶 方 张学文 江 丹 周 江



 复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/王克强、王洪卫、刘红梅主编. —上海:复旦大学出版社, 2015. 1
(公共经济与管理·投资学系列)

ISBN 978-7-309-11145-3

I. 房… II. ①王…②王…③刘… III. 房地产法-中国-高等学校-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 292884 号

房地产法

王克强 王洪卫 刘红梅 主编

责任编辑/鲍雯妍

复旦大学出版社有限公司出版发行

上海市国权路 579 号 邮编:200433

网址:fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853

外埠邮购:86-21-65109143

上海浦东东北联印刷厂

开本 787×1092 1/16 印张 23.5 字数 502 千

2015 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

ISBN 978-7-309-11145-3/D·717

定价:45.00 元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。

版权所有 侵权必究



序

上海财经大学公共经济与管理学院是一个既富有历史积淀又充满新生活力的多科学院,其前身财政系始建于1952年,是新中国成立后高校中第一批以财政学为专业方向的教学科研单位。经过60多年的变迁和发展,财政学科不断发展壮大,已成为教育部和财政部重点学科,为公共经济学的学科发展和人才培养作出了重要贡献。2001年,在财政系基础上整合投资系,新建公共管理系,组建了公共经济与管理学院,从而形成了以公共财政、公共管理和公共投资三个方向为基本结构,以公共事务为纽带,以培养具有国际化视野的公共管理人才为使命,以公共经济与公共管理学研究为核心的跨学科教学和研究机构。

公共经济与管理学院具有海纳百川的悠久文化渊源。半个多世纪以来,创立和推动学科发展的知名教授中既有毕业于美国、日本和法国等著名国际高等学府、具有极高学术声望的海外归国学者,如杨阴溥、冯定璋、曹立赢、席克正、周伯康、尹文敬教授等;也有长期致力于中国财政经济、投资经济研究、具有重要社会影响的著名教授,如苏挺、李儒训、葛维熹、俞文青教授等。他们曾引领了我国财政学科的发展,奠定了学科人才的培养基础,也为上海财经大学在公共经济领域开拓了一片沃土,培育了一批财政、投资和税收学科的学术带头人。

经济体制改革掀开了中国历史新的一页,也给学院的发展注入了勃勃生机。目前学院已经发展成为由财政、投资、税收、公共管理、社会保障与社会政策五个系组成的本科、硕士和博士学位的人才培养体系,拥有10个本科专业、15个硕士专业和7个博士专业授予点,同时建立了以9个研究所中心/所为基础的科研团队。2012年年末,中国公共财政研究院诞生;2013年,作为上海市教委建立的十个智库之一的公共政策与治理研究院成立,从而构成了以学院为主体、以两个研究院为两翼的“一体两翼”教学科研组织结构,成

为以公共经济和公共管理理论为基础,以提供政府公共政策咨询为己任的开放型、跨学科协同创新研究平台,开启了学院融教学管理、学术研究、政策咨询为一体协同发展的新征程。

传承历史,继往开来,学科建设是学院整体建设的重要组成部分,是学院的龙头工作。而课程建设既是学科建设的中心环节,又是承载专业教学重任的关键桥梁。抓好课程建设不仅是深化教学改革的一项重要措施,也是学科自身建设的根本大计。为了深化学院课程体系改革,推动将优质科研资源转化为教学资源,落实教授为本科生上课制度,帮助学生提高自主学习能力,提升学校人才培养质量和水平,学院在课程建设上,明确了名师领衔、团队攻关,“以系列教材建设为品牌,以精品教材建设为目标,以实验性和务实性教材建设为特色”的教改思路。

由复旦大学出版社出版的“公共经济与管理系列丛书”旨在推出上海财经大学公共经济与公共管理课程建设的成果。这套丛书既是学院全体教师劳作的园地,又是学院教学展示的窗口。

在公共经济与管理系列丛书出版之际,谨致以最美好的祝愿。

刘小兵

2014年9月10日



前言

房地产业在为各个国家与地区提供固定资产投资,为社会经济发展提供物质基础的同时,也肩负着拉动经济增长、提高就业、增加财政收入、改善居民消费结构等多重职能。房地产作为国民财富的重要组成部分,具有投资额度大、建设周期长、投资经营行为复杂的特性。为了维持房地产市场交易行为的合理有序,建立与健全房地产法规对房地产市场进行规制,成为房地产市场持续稳定发展的必要选择,这也是成熟房地产市场的重要标志之一。

房地产的独特性决定了房地产法规的复杂性。由于房地产具备消费品与投资品的双重属性,这要求市场监管者必须注意平衡房地产消费与投资的关系,不能让投资与投机过分挤压房地产刚性消费;房地产尤其具有住宅商品与社会保障品的双重属性,这要求平衡住宅商品化与社会保障性的关系,在完善住房市场的同时不能忽视住房保障;房地产所有权与使用权相分离,以及多种金融产权作用的发挥,决定了房地产市场是一个多层次的市场结构,土地利用、城市规划、房地产开发、销售、租赁、中介服务、金融、物业管理服务成为房地产市场的主要子市场。因此,一个完整的房地产法体系必将是从事地产与房产两大角度对房地产市场体系进行规制,本书章节也正是按照这一思路对我国的房地产法进行汇总与解析。我国正处在房地产市场快速建设过程中,有关的法律在不断地出台或完善,因此编写过程中充分参考了最新出台的有关法规。

本书共分为十二章。第一章为房地产法概论。该章在对房地产与房地产业进行概念界定的基础上,对房地产法的基本问题展开论述。第二章讲述我国土地产权与征收。该章在阐述土地所有权法律制度的基础上,对我国土地征收、使用及耕地保护制度进行论述。第三章对土地利用、城市规划相关制度进行论述。第四章对房地产开发企业资质等级管理、开发过程中的法律制度进行阐述。第五章从广义的概念出发,对房地产交易相关

的土地使用权取得、房地产转让、租赁等问题的法律法规展开论述。第六章讲述房地产金融法律,对房地产抵押典当、保险、信托中涉及的法律法规进行探讨。第七章对房地产中介机构设置、房地产中介业务管理的相关法律规则进行讨论。第八章对物业管理中涉及的法律问题展开探讨。第九章结合海外房地产市场房地产保障的现实经验,对房地产保障立法问题进行讨论。第十章对房地产拆迁程序、拆迁安置等与房地产动拆迁相关的法律规范进行阐述。第十一章对房地产纠纷与解决的相关法律问题进行阐述。第十二章在借鉴发达国家房地产税制的基础上,对我国房地产税费问题进行论述。

本书可以作为全国高等院校房地产专业、城市经济与管理专业、城市规划专业、土地资源管理专业、投资经济等专业的本科教材及研究生教学参考书,也可作为相关专业工作人员的重要参考资料。与本书配套的还有习题答案及试题库。全书由王克强教授、王洪卫教授、刘红梅教授提出编写提纲,最后由王克强、王洪卫、刘红梅、叶方、张学文、江丹、周江编撰定稿。参加本书编写或讨论的人员还有:高魏、周庆礼、曹玲燕、马祖琦、杨昌裕、但成龙、黄智俊、季彦敏、竺叶、杨涛、刘超、万华山、田丰、林玉财、蒲正海、惠阳、马克星、李笑、武英涛、刘金勃、朱宸钰、王婧颖、胡威龙等。

本书得到教育部 2014 年度本科教学工程项目、上海市公共管理一级学科博士点培育基金资助。在编写过程中,参考了很多同行的研究成果,在此表示诚挚的感谢!由于时间的限制和作者水平的限制,本书中难免会存在一些错误,敬请批评指正。

编者

2014 年 11 月



目 录

第一章 房地产法概论	1
第一节 房地产与房地产业概述	1
第二节 房地产法的基本问题	8
第三节 房地产法的发展与完善	17
复习思考题	21
参考文献	22
复习思考题参考答案	23
第二章 我国土地产权与征收	25
第一节 土地所有权法律制度	25
第二节 土地使用权法律制度	31
第三节 土地征收法律制度	42
第四节 案例分析	48
复习思考题	50
参考文献	51
复习思考题参考答案	52
第三章 土地利用规划和城乡规划	55
第一节 耕地保护制度	55
第二节 土地利用规划法律制度	61
第三节 城乡规划法律制度	69

第四节 城市居住用地规划	87
复习思考题	91
参考文献	92
复习思考题参考答案	93
第四章 房地产开发	96
第一节 房地产开发企业设立与资质等级管理	96
第二节 房地产开发流程及相关法律法规	103
复习思考题	118
参考文献	120
复习思考题参考答案	121
第五章 房地产交易	124
第一节 房地产交易概述	124
第二节 土地使用权的取得	130
第三节 房地产转让	136
第四节 房屋租赁	143
第五节 案例分析	147
复习思考题	150
参考文献	152
复习思考题参考答案	153
第六章 房地产金融	159
第一节 房地产抵押	160
第二节 房地产典当	171
第三节 房地产保险	177
第四节 房地产信托	182
复习思考题	188
参考文献	189
复习思考题参考答案	190
第七章 房地产中介服务	193
第一节 房地产中介服务概述	193
第二节 房地产估价	200
第三节 房地产经纪	207
第四节 案例分析	212
复习思考题	215

参考文献	218
复习思考题参考答案	218
第八章 物业管理	221
第一节 物业管理概述	221
第二节 物业管理法律依据	224
第三节 物业管理法律关系主体	227
第四节 物业管理法律关系客体	236
第五节 物业管理法律关系的内容	238
第六节 物业管理法律责任	239
第七节 案例分析	243
复习思考题	246
参考文献	248
复习思考题参考答案	249
第九章 房地产社会保障	252
第一节 房地产社会保障概述	252
第二节 城镇住房保障中的法律问题	258
第三节 农村房地产社会保障中的法律问题	268
第四节 公房问题	271
第五节 案例分析	276
复习思考题	278
参考文献	279
复习思考题参考答案	280
第十章 房屋征收与补偿	284
第一节 概述	284
第二节 国有土地上房屋征收与补偿	288
第三节 集体土地上房屋征收与补偿	294
第四节 司法强拆制度	301
第五节 案例分析	304
复习思考题	307
参考文献	308
复习思考题参考答案	309
第十一章 房地产纠纷与解决	311
第一节 房地产纠纷的概述	311

第二节 房地产纠纷的解决	316
第三节 案例分析	330
复习思考题	333
参考文献	334
复习思考题参考答案	335
第十二章 房地产税费	337
第一节 房地产税概述和作用	337
第二节 国外房地产税状况	339
第三节 我国现行房产重要税法 and 主要税种	344
第四节 房地产费	353
复习思考题	361
参考文献	362
复习思考题参考答案	363



房地产法概论

学习目的

通过本章的学习,了解房地产、房地产业以及房地产市场有关的基本概念和特征,对房地产法的调整对象、渊源和法律关系等基本问题有所认识,在此基础上进一步了解并熟悉我国房地产法的发展历程。

关键概念

房地产 房地产业 房地产市场 房地产法 房地产法的调整对象 房地产法律关系主体 房地产法律关系客体 房地产法律关系内容 房地产法的渊源

第一节 房地产与房地产业概述

□ 一、房地产的概念、分类与特征

(一) 房地产的概念

“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、地基、附属土地以及由此产生的权利,所谓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地基紧密结合的土地;广义的房地产是指全部土地、房屋以及附着于土地和房屋上的其他建筑物、构筑物等及其产生的权利,这里的其他建筑物、构筑物包括道路、桥梁、球场等非房屋承载体。本书所称房地产是广义的房地产。

在我国,无论在理论界还是实务界,房地产往往被理解为与不动产同一语义的两种表

述,正确认识房地产的含义,首先应当正确理解两者的关系。“不动产”一词译自英语 real estate 或 real property。在英语中,real estate 具体是指土地及附着在土地上的人工建筑物和房屋;real property 具体是指 real estate 及其附带的各种权益。《中华人民共和国担保法》第 92 条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”房地产由于其位置固定,不可移动,通常又被称为不动产。从广义的房地产概念来说,“房地产”与“不动产”是同一语义的两种表述。房地产的表述倾向于表明这种财产是以土地和房屋作为物质载体,而不动产的表述侧重于表明这种财产具有不可移动这一独特属性,但两者所指乃同一对象。

一般认为,房地产有三种存在形式:单纯的地产、单纯的房产、房产和地产结合的“房地产”。

(二) 房地产的分类^①

1. 按用途分类

房地产按照用途可以分为居住房地产和非居住房地产两大类,非居住房地产又可分为办公房地产、商业房地产、工业房地产、农业房地产和特殊用途房地产等,具体可细分为下列十类。

(1) 居住房地产:供家庭或个人居住使用的房地产,包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

(2) 办公房地产:即办公楼,供处理各种事务性工作使用的房地产,包括商务办公楼(写字楼)和政府办公楼两类。

(3) 商业房地产:供出售商品使用的房地产,包括百货商场、购物中心、商业店铺、批发市场等。

(4) 旅游房地产:供顾客住宿使用的房地产,包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。

(5) 餐饮房地产:供顾客用餐使用的房地产,包括酒楼、美食城、餐饮、快餐店等。

(6) 娱乐房地产:供人们健身、消遣使用的房地产,包括游乐场、娱乐城、俱乐部、高尔夫球场等。

(7) 工业和仓储房地产:供工业生产使用或者直接为工业生产服务的房地产,包括工作厂房、仓库等。

(8) 农业房地产:供农业生产使用或者直接为农业生产服务的房地产,包括农地、农场、林场、牧场、果园等。

(9) 特殊用途房地产:包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。

(10) 综合用途房地产:具有上述两种或两种以上用途的房地产,如商住两用楼。

2. 按经营使用方式分类

销售、出租、营业、自用是房地产经营使用的四种方式,所以按照房地产经营使用方式可以分为销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产和自用的房地产。有的房地产既可

^① 潘安平:《房地产法规》,北京大学出版社,2013 年,第 5—6 页。

以销售,也可以出租或自用,如住宅、写字楼。有的房地产既可以出租或自营,也可以销售,如商店、餐馆。有的房地产主要用于营业,如旅馆、汽车加油站、高尔夫球场、影剧院。有的房地产主要是自用,如行政办公楼、学校、特殊厂房。

3. 按开发程度分类

按照房地产开发程度,可把房地产分为下列五类。

(1) 生地:已完成土地使用权批准手续(指征收),没进行或部分进行基础设施配套开发和土地平整而未形成建设用地条件的土地。

(2) 熟地:已完成土地开发等基础设施建设(具备“几通一平”),形成建设用地条件可以直接用于建设的土地。

(3) 毛地:已完成宗地内基础设施开发,但尚未完成宗地内房屋拆迁补偿安置的土地。

(4) 在建工程:建筑物已经开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产。

(5) 现房:已经建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。

(三) 房地产的特征

第一,房地产位置具有固定性。概括地说,房地产是房产和地产的统称,而两者的基础都是土地。土地的空间位置是固定的,不能移动,其开发、使用和转让都是在固定的地域上进行和完成的。因此,土地及固定于其上的房屋不能像其他商品一样,通过产品移动去满足异地需求。虽然房地产可以进入市场进行流转,但只是房地产的权利主体不断发生变化,而其本身的空间位置不会发生变化,这就决定了在房地产投资中空间位置选择的重要性。

第二,房地产使用具有非损耗性。房地产的非损耗性,是指房地产及其使用价值不会因其利用就被消耗掉,而是能够长期存在。就地产而言,土地具有不可毁灭的永久性,虽然一些自然灾害可能会给土地造成一定的破坏,但只能破坏它的特定用途,土地仍然可修复或改为其他用途。就房产而言,房屋虽然会自然灭失,但一经建造即可以使用几十年甚至上百年。

第三,房地产具有保值和增值性。随着社会的发展、进步,人口的不断增加,人类生活水平不断提高,人类对房地产的需求也日益迫切。土地是有限的,具有稀缺性,建筑物本身在使用过程中会存在有形和无形的损耗,但由于土地稀缺,土地价格一般会不断上涨,这就会导致整个房地产的价格不断增加,因而房地产具有保值和增值的作用。特别是在经济持续快速发展时期,由于固定资产投资规模的大幅增长以及通货膨胀率居高不下,这种作用也愈加明显。

第四,房地产价值具有差异性。房地产价值的差异性,是指由于房地产具有固定性,不同地区不同区位的房地产在价值上存在很大的差别。就地产而言,土地因其位置固定不变,其价值受自然环境、社会条件的影响相当大,不同区位的土地在价值上会有很大的差别。同时,不同用途的土地,其价值也会存在很大差别。就房产而言,即使是外形、年代、风格、建筑标准完全相同的建筑物,建筑在不同的位置、环境,其价值也不相同,甚至同一幢建筑物的单元由于所处的楼层、朝向不同,价值也不相同。

第五,房地产具有有限性。在房地产中,土地是自然生成的,具有不可再生性,属于不可再生资源。尽管在有些特定情形下,土地经过人为努力是可能扩大的,如人们可以填海造田而形成新的土地,可以对未利用地进行开发利用等,但就总体而言,土地依然是有限的,人们不可能从根本上改变土地给付有限性这一限制人类发展的属性。正是由于土地的有限性,从而决定了房地产供给的有限性,即房地产的供给无法完全满足人类对房地产的需求,房地产的供给与需求的矛盾将日益突出。

□ 二、房地产业的概念、分类与特征

(一) 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,是具有生产、经营和服务职能的独立行业。房地产业和建筑业联系非常密切,但两者又有不同。它们之间的主要区别是:(1)建筑业的产品是建筑物,具有物质属性;而房地产的产品既体现物质属性,又体现法律属性,其落脚点在房地产权属。(2)建筑业是物质生产部门,属于第二产业;房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。

房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产估价、房地产经纪和物业管理等。其中,又将房地产咨询、房地产估价、房地产经纪归为房地产中介服务业。

(二) 房地产业的分类

房地产业可以分为房地产投资开发业、房地产咨询业、房地产估价业、房地产经纪业和物业管理业。

房地产开发投资是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为;开发除了建造新房屋外,还包括把土地变成为建设熟地之后转让,对旧房屋进行装修改造,接手在建工程后继续开发等。

房地产咨询业是房地产中介服务的一种,它是指为房地产经纪活动的当事人就投资环节、市场信息、法律法规、技术等方面提供咨询服务并收取佣金的中介活动。

房地产经纪业是指房地产经纪机构和房地产经纪人为促成房地产交易,向委托人提供房地产居间、代理等业务并收取佣金的行为。

物业管理是指物业管理经营人受物业业主或使用人的委托,按照国家法律规定,依照合同和契约,遵守行业标准,对已竣工验收并投入使用的各类房屋建筑和附属配套设施及场地运用现代化的管理方式和先进的维修养护技术,以经济手段进行管理。

(三) 房地产业的特征

房地产业的特征主要体现在以下三个方面。

1. 经营性与投机性

这是房地产业在市场经济下的显著特征。与其他产业相比,房地产业经营性更强、商品化程度更高,新兴的房地产业比传统的其他产业对商品化经营有着更高的要求,这种强烈的经营性使房地产经济关系中的经营者成为主角,也使房地产业利益结构自然地向着

营者倾斜。房地产业作为一种营利性的经营活动,经营者就要千方百计地使这种财产权流动起来,与传统不动产制度追求的财产权稳定性形成对照的是,房地产业的投机性异常强烈。房地产业在通过市场机制极大地促进房地产经济发展的同时,也在极力扩张其自身的利益而有可能损害房地产所有者或消费者的利益,在我国房地产业迅速发展的阶段,这种趋势表现得更为明显。

房地产业投资具有周期长、规模大的特点,一般来说投资周期短的要一年左右,长则数年;投资动辄数以千万至数以亿计。投资者之所以愿意对这种周期长、规模大的领域投入巨资,无非是房地产投资的效益巨大。这种高投资、高效益的投机机制既具有积极功能也具有消极功能。前者是指对于投资巨大、投资周期较长、投资风险又较大的这一产业,如果没有较强的投机魅力,很难吸引投资,也很难活跃房地产市场;从其消极功能来看,它是泡沫经济的重要根源,是加剧贫富差距的重要因素;房地产投机追求的不仅仅是商业利润,而最主要的是土地的增值利益,即蕴藏在土地资源中的级差地租。这种本应属于全社会的巨大经济利益经过房地产投机成为少数人的财富,造成贫富差距悬殊,引发社会矛盾的急剧深化,这是一个良性的市场经济所应尽力防止的。因此,在充分发挥房地产业经营性功能搞活房地产的同时,必须对房地产业高度的投机性有所警惕,防止其可能造成的消极后果。

2. 城市第三产业性与综合产业性

这是房地产业与其他产业关系的特征。1985年国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》,其中将房地产业列入第三产业,这决定了它的基本功能应当是:“以最广大群众最迫切需要的住房利益的实现为首要宗旨,保证房地产商品全面地、优质地、公正地在社会生活中实现其价值和使用价值”。但由于房地产业的投机性,使房地产商对一般服务业的平均利润不感兴趣,而对以地价为核心的投机利益过分追求。投机还会导致社会资源向房地产业高利润的投资项目集聚,致使广大群众迫切需要的一般住宅建设投资得不到保证,而投资结构不合理又必然导致最终消费难以实现,这意味着社会资源的巨大浪费,最终将阻碍国民经济的增长。

从房地产企业角度出发,“十八届三中全会”文件中有许多关于中国经济和社会发展的新提法:第一,总体说来,提出要全面深化改革,以经济建设为中心,发挥经济体制改革牵引作用,推动生产关系同生产力、上层建筑同经济基础相适应,推动经济社会持续健康发展。这要求房地产企业在保持健康发展的同时,为民生事业、土地生态作出贡献。第二,提出要健全符合国情的住房保障和供应体系,这体现了“十八届三中全会”精神对于住房保障的关注。第三,提出生态文明建设,而生态文明建设的推进将带来新的投资机会,绿色建筑、建筑产业化、节能产业、环保产业等均可以拓宽房地产企业的发展方向。

房地产业又同时具有综合产业的属性,它是诸多经济行业 and 部门共同进行的经济活动。房地产建设用地与作为第一产业的农业密切相关并相互制约,它的发展与建材、建筑、冶金、工程技术、能源、交通等第二产业部门以及金融、信贷、商业、服务业、信息业等第三产业部门直接联系并相互影响。房地产业是以这些第一、第二、第三产业部门的相关行业为基础组成和发展起来的综合性第三产业。房地产业与第三产业中其他的一般服务业

的不同表现在,它既具有第一产业取自自然产物的性质(地价来自作为自然资源的土地),又具有第二产业加工取自自然生产物的性质(土地经过开发建设才能实现增值),这就说明房地产业利润不仅来自服务劳动,而且还直接来自第一、第二产业。

3. 综合导向性与泡沫性

这是房地产业功能的特征。房地产业对经济总体运行具有较强的导向性。近年来,我国无论是经济发展的最快地区,还是发展最快的时期,都是以房地产业的高速发展为主要内容,无论是经济发展“过热”,还是经济增长的回落,都是以房地产业的起伏为标志,它也是国家实行的宏观经济调控的主要领域之一。房地产商品在生产、流通和消费过程中需要大量的资金,联系着一系列相关的企业。特别是当人类进入工业化发展阶段后,在社会经济活动向城市化和集约化发展过程中,房地产已不再只具有作为人们生产、居住等活动场所的意义,而是逐步成为现代社会经济系统的有机组成部分,直接影响着社会消费、社会就业,以及金融、信贷和多种相关产业发展的社会经济活动。房地产业在工业化、城市化进程中兴起和发展,形成了相对独立的产业,它又反过来促进工业化、城市化的发展。房地产业所创造的财富能够通过与其他部门的联系得到扩大,因而房地产业的兴旺发达对国民经济总体运行具有明显的促进和导向作用。

房地产业的泡沫性表现在,当房地产业吸纳过多的社会资源时,就出现了所谓的“房地产热”和“开发区热”,形成土地供应量大于实际投资开发量的“地产热”和房地产滞留在发展商或“炒家”手中而没有形成最终消费的“房产热”。表面上过量的批地使政府的财政收入大增,房地产业的产值大增,建筑商开工率和效益大增,以及建材等相关产业的企业效益大增,但这一切往往都是一种虚假的繁荣,隐藏在其背后的是社会资源的巨大浪费和随之而来的危机。

房地产业的泡沫性在一个国家或地区的经济进入高速增长时期,特别是在新旧体制交替、市场机制又不够完善的情况下尤为明显。1997年以来,东南亚一些国家的金融危机与房地产业泡沫经济有很大关系。一般认为,银行贷款对房地产业的投资以20%为警戒线,而这些国家无一不在很大程度上超过了此警戒线,银行把大量的贷款投放到当地的房地产业,造成房地产业盲目发展,大量的房地产积压,金融机构的呆账逐渐显露出来,当房地产业陷入低谷时马上牵动了整个投资市场,引发了深刻的金融危机。

□ 三、房地产市场的概念、分类及特征

(一) 房地产市场概念

房地产市场是指进行国有建设用地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。自1992年我国正式确定建立社会主义市场经济体制以来,土地和房屋这两种生产要素已逐步成为市场经济的非常重要的组成部分。房地产市场与商品市场、金融市场、劳动力市场、技术市场、信息市场、企业产权转让市场、期货市场一起,逐步形成统一的、开放的市场体系。

(二) 房地产市场分类

按照房地产市场的内涵、外延及其特点,一般可以从以下六个方面进行分类。