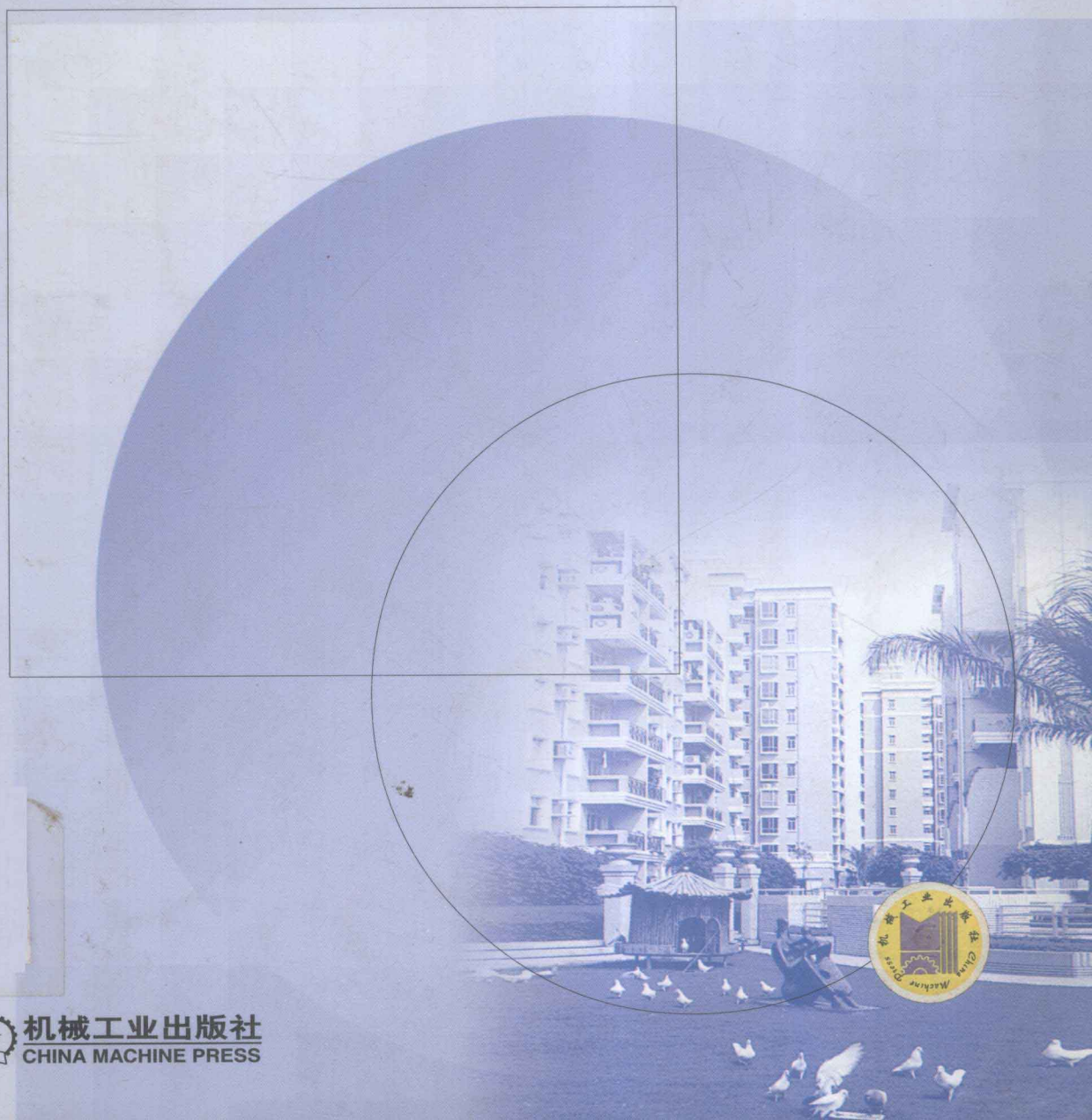


高等职业技术教育教材

房地产开发与经营

(第2版)

黄英 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



高等职业技术教育教材

房地产开发与经营

(第 2 版)

主 编 黄 英

副主编 王秀云 刘 琳



机械工业出版社

物业管理专业高等职业技术教育系列教材修订后共 10 本,本书为其中一种。

本书较系统地介绍了房地产开发与经营的基本理论和方法。全书共分 10 章,内容包括概述、房地产开发经营企业、房地产项目的可行性分析、房地产开发项目融资、房地产开发项目用地的获取、房地产开发前期工作、房地产开发项目的实施和管理、房地产经营、房地产税费、物业管理等。该书内容集理论与实践于一体,有较强的可操作性。

本书可作为高等职业院校物业管理专业的教材,同时可供物业管理从业人员及有关工程技术人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/黄英主编. —2 版. —北京:机械工业出版社,2004.4
高等职业技术教育教材
ISBN 7-111-07558-7

I. 房... II. 黄... III. ①房地产—开发—高等学校:技术学校—教材 ②房地产—经济管理—高等学校:技术学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 019792 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:范兴国

责任编辑:王晓阳 版式设计:张世琴 责任校对:李秋荣

封面设计:姚毅 责任印制:李妍

北京机工印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2004 年 5 月第 2 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm¹/₁₆·17.5 印张·434 千字

7 001—11 000 册

定价:28.00 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

物业管理专业高职教育教材(第2版)

编辑委员会

主任委员 陈宝瑜

副主任委员 (按姓氏笔划为序)

于 雷 侯在惠 程志胜

委 员 (按姓氏笔划为序)

卜宪华 王 敏 李国艳

赵宗英

物业管理专业高职教育教材(第1版)

编辑委员会

主任委员 陈宝瑜

副主任委员 (按姓氏笔划为序)

于 雷 侯在惠 程志胜

委 员 (按姓氏笔划为序)

王 敏 李国艳 李 莉

赵宗英 费以原

第 2 版 序

物业管理,与千千万万百姓人家的生活和工作息息相关,也是一个国家文明建设程度的体现。在我国,物业管理还是一个新兴行业,它在蓬勃发展。行业的发展需要人才,人才的培养靠教育。要办好一个专业,教材的重要性是不言而喻的。

1998 年由北京城市学院(原北京海淀走读大学)发起,与辽宁青年管理干部学院、大连管理干部学院、佳木斯大学等组成了物业管理专业高等职业教育教学协作组,首要的协作任务就是编写了全国第一套高职物业管理专业系列教材,它包括《物业管理企业会计》、《建筑识图与构造》、《物业管理》、《房地产开发与经营》、《房屋管理与维修》、《社区环境建设与管理》、《物业设备与设施》和《物业管理信息系统》。经过几年的教学实践和物业管理行业的迅速发展,我们迫切地感到需对第 1 版教材进行修订。第 2 版教材除了原有的八本教材外,还增加了《物业管理法规与案例分析》和《物业管理实务》两本书,这两本书将在 2004 年底出版。

在修订过程中,我们强调体现高等职业教育的特点,结合行业最新发展状况,突出职业特色。这套系列教材既是针对物业管理专业学生的使用而编写,也可供其他相近专业学生和有关专业人员参考。

教材的修订和再版,得到物业管理行业的专家和机械工业出版社的大力支持,在此深表谢意。

由于时间仓促,也限于我们的水平,疏漏甚至错误在所难免,殷切希望能得到专家和广大读者的指正,以便修改和完善。

物业管理专业高职教育教材编委会

2004 年 2 月

第 1 版 序

物业管理,与千千万万百姓人家的生活和工作息息相关,也是一个国家文明建设程度的体现。在我国,物业管理还是一个新兴的行业,它在蓬勃发展,也待依法规范。产业的发展 and 规范需要人才;人才的培养靠教育。于是物业管理专业应运而生。办好一个专业,教材的重要性是不言而喻的。

由北京海淀走读大学发起,与辽宁青年管理干部学院、大连管理干部学院、佳木斯大学等组成的物业管理专业高等职业教育协作组,首要的协作任务就是统一规划,分别组织教师,为该专业编写高等职业教育系列教材,以解该专业教学的急需。在广泛收集资料 and 教学实践的基础上,经过近一年的努力,首批教材共八本,包括《物业管理企业会计》、《建筑识图与构造》、《物业管理》、《房地产开发与经营》、《房屋管理与维修》、《社区环境建设与管理》、《物业设备与设施》和《物业管理信息系统》等已编写完毕,将陆续出版,其他配套教材以后还将有计划地编写出版。

该套系列教材既是针对物业管理专业学生的使用而编写,也可供其他相近专业学生和有关专业人员参考。

在编写过程中,我们力求能体现高等职业教育的特点,即理论与实践紧密结合,并尽可能贴近行业最新发展状况,突出它的职业特色。但是,由于缺乏资料,时间仓促,也限于我们的水平,疏漏甚至错误在所难免,殷切希望能得到专家和广大读者的指正,以便修改和完善。

教材的编写和出版,得到物业管理行业的专家和机械工业出版社的大力支持,在此深表谢意。

物业管理专业高职教育教材编委会

1999 年 5 月

第2版前言

房地产业特殊性及其与相关产业的密切联系,决定了房地产业在我国国民经济中的特殊地位。作为国民经济中的基础性、导向性产业,房地产业在市场经济的运行中,起着其他产业不可替代的重要作用。随着我国房地产运行机制的不断建立和完善,以及政府宏观调控手段的不断规范化,我国的房地产业已经进入了一个新的发展阶段。近年来房地产开发投资的增长,直接和间接拉动了GDP的增长每年保持在两个百分点左右,以住宅为主的房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业。与此同时,为了适应房地产市场发展的需要,规范房地产开发与经营的相关法规条例不断完善,房地产开发与经营的相关概念、内容和方法也有所改变。

为了适应中国房地产市场中房地产开发与经营的新变化,我们根据物业管理、房地产经营与管理等专业的教学要求,结合高等职业技术教育的特点,以理论够用、注重能力培养为原则,对原教材进行了补充和修订,力图反映我国房地产开发与经营发展变化的新特点、新理论和新方法。修订后的教材中,从房地产概述入手,按照房地产开发与经营的基本程序和步骤,较为详细地阐述了有关房地产开发和经营的基本理论和方法,重点介绍了房地产开发与经营的实务以及相应的法律、法规。在编写过程中注意把握内容科学性与系统性的统一、知识性与实用性的统一。

该书既可作为高等职业技术学院和普通大专院校房地产开发与经营课程的教材,还可以作为房地产业从业人员的工作参考书。

本书由黄英任主编,王秀云、刘琳任副主编,梁莉、郭桦参加编写。全书共十章,其中第一、三、四、五、八章由黄英编写;第二、九、十章由王秀云编写;第六、七章由刘琳编写。由黄英对全书进行总纂定稿。在本书的编写过程中,曾得到辽宁省经贸委、建设厅、沈阳工程学院、机械工业出版社等有关同志的大力支持和帮助,在此特致谢意。

《房地产开发与经营》属于一门综合性的新兴学科,许多问题的研究尚处于探讨阶段。由于编者的水平所限,本教材在结构设计和内容的安排上都存在一定的局限性,不足之处在所难免,谨望读者批评指正。

编者

2003年12月

第1版前言

房地产业特殊性及其与相关产业的密切联系决定了房地产业在我国国民经济中的特殊地位。作为国民经济中的基础性、导向性产业,房地产业在市场经济的运行中,起着其他产业不可替代的重要作用。随着我国房地产运行机制的不断建立和完善,以及政府宏观调控手段的不断规范化,我国的房地产业已经进入了一个新的发展阶段。为了适应这一变化,需要对房地产开发与经营的理论和方法进行深入系统的研究,更需要为适应房地产业的发展培养实用性、技能型的人才。

有鉴于此,我们在参考国内外有关书籍的基础上,结合高等职业技术教育教学的特殊需要以及以往的教学实践,编写了本书,目的在于较系统地介绍房地产开发与经营的基本理论和基本方法,为我国房地产开发与经营基本理论的深入研究和应用提供参考。该书既可作为高等职业技术学院和普通大专院校房地产开发与经营课程的教材,还可以作为房地产业从业人员的工作参考书。

本书由黄英主编,王秀云、梁丽副主编。全书共八章,其中第一、二、三、四、五章由黄英编写,第六、七章由梁丽编写,第八章由王秀云编写,附录由郭桦编写。由主编黄英对全书进行总纂定稿。郭桦作了大量的文字处理工作。在本书的编写过程中,曾得到辽宁省经贸委、建设厅、辽宁商务职业学院、机械工业出版社有关同志的大力支持和帮助,谨在此特致谢意。

由于《房地产开发与经营》是属于一门综合性的新学科,加之编写时间仓促、水平有限,因此,书中不可避免地存在这样或那样的缺点和错误,热忱期望广大读者批评指正。

编者

1999年10月

目 录

第2版序		
第1版序		
第2版前言		
第1版前言		
第一章 房地产开发经营概述	1	
第一节 房地产与房地产业	1	
第二节 房地产市场	7	
第三节 房地产开发经营	11	
思考题	17	
第二章 房地产开发经营企业	18	
第一节 房地产开发企业	18	
第二节 房地产中介服务机构	24	
第三节 物业管理企业	28	
第四节 房地产行业管理与房地产行业协会	32	
思考题	35	
第三章 房地产开发项目的可行性分析	36	
第一节 房地产开发项目的可行性分析概述	36	
第二节 房地产市场调查	37	
第三节 房地产开发项目的财务分析	45	
第四节 房地产开发项目的风险分析	53	
第五节 房地产开发项目的国民经济分析	57	
第六节 房地产开发项目可行性分析报告的撰写	59	
思考题	61	
第四章 房地产开发项目融资	62	
第一节 房地产开发资金的来源和筹集	62	
第二节 房地产开发项目融资决策	68	
第三节 房地产开发项目的抵押贷款	73	
第四节 金融机构对开发项目贷款的审查	78	
思考题	81	
附录 房产抵押借款合同	81	
第五章 房地产开发项目用地的获取	90	
第一节 土地使用权概述	90	
第二节 划拨土地使用权	93	
第三节 出让土地使用权	98	
第四节 土地使用权的转让	103	
思考题	106	
附录 国有土地使用权出让合同	106	
第六章 房地产开发前期工作	112	
第一节 房地产开发前期工作概述	112	
第二节 房屋拆迁	113	
第三节 工程勘探和工程设计	117	
第四节 城市基础设施建设	123	
第五节 房地产开发工程的招标与投标	124	
思考题	127	
附录 房屋拆迁安置补偿合同	127	
第七章 房地产开发项目的实施和管理	130	
第一节 房地产建设工程项目的施工管理	130	
第二节 建设工程监理	141	
第三节 建设工程竣工验收	142	
思考题	144	
附录 建设工程委托监理合同	145	
第八章 房地产经营	152	
第一节 房地产开发项目的转让	152	
第二节 房屋经营	153	
第三节 房地产营销	162	
思考题	172	
附录 8A 商品房买卖合同说明	172	
附录 8B 房地产代理销售合同	179	
第九章 房地产税费	182	
第一节 房地产税概述	182	
第二节 土地税的法律制度	184	
第三节 房产税的法律制度	189	
第四节 房地产“费”	193	
思考题	195	
第十章 物业管理概述	196	

第一节	物业管理的基本概念	196	法	229
第二节	物业管理的类型、宗旨与原则	200	附录 C	城市房地产开发经营管理条例
第三节	物业管理的基本内容	205	附录 D	房地产开发企业资质管理规定
第四节	物业管理模式	208	附录 E	协议出让国有土地使用权规定
第五节	我国物业管理的发展趋势	210	附录 F	城市房地产转让管理规定
第六节	物业管理从业人员素质要求		附录 G	城市商品房预售管理办法
	与职业道德	214	附录 H	商品房销售管理办法
思考题		217	附录 I	城市房地产中介服务管理规定
附录		218	附录 J	城市房屋拆迁管理条例
附录 A	中华人民共和国土地管理法	218	附录 K	物业管理企业资质管理办法
附录 B	中华人民共和国城市房地产管理		参考文献	270

第一章 房地产开发经营概述

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的基本概念

(一) 房地产的概念

房地产是房屋财产和土地财产的总称。房产是指法律上明确了权属关系的房屋财产，是通过开发建设等社会经济活动而产生以至形成使用价值和价值的商品，并能在不同所有者和使用者之间进行流通，经过使用价值的交换，使价值得以实现。地产是在一定土地所有制关系下作为财产的土地，它在法律上有明确的权属关系，并能给所有者和经营者带来经济利益的建设用地。

房产和房屋是两个既互相联系、又有区别的概念。房屋是具体事物的名称，是指有墙、顶、门、窗，供人们居住和其他用途的建筑物。房产则是一个法律的和经济的概念，它不仅指房屋，而且还有产权、财产、资产等法律、经济权属的含义，所以房产的概念可以从实物形态和经济形态两个方面来理解。从实物形态上，房产是各种明确了权属关系的房屋及相连带的建筑物、构造物；从经济形态上，房产是建筑业的劳动产品，不仅具有满足人们生产和生活需要的使用价值，而且还具有价值。因此，在商品经济条件下，房产表现为一定的货币价值，是不同所有者的重要资产。

地产和土地是两个既相互联系又相互区别的概念。土地是由地球表面上一定高度和地球表面及地下一定深度的岩石、土壤、矿藏、水域、植被、空气等构成的物质整体。就性质来说，土地是自然物，而且是不依赖于人类而存在的客观自然物，因此，土地是一个国家最宝贵的自然资源和基本的生产要素。地产是指土地财产，不仅有实物形态，还存在经济形态，即土地的货币表现。因此，地产是在一定所有制关系下作为财产的土地。地产的概念是由土地的概念衍生出来，是一个经济的和法学的概念。地产最重要的特征是其商品性，具有使用价值和价值，像其他商品一样，可以用来相互交换，只不过这种交换限于使用权和经营权的交换，也可能是所有权的交换。地产从本质上看是一个经济的和法的概念，但又离不开土地的自然属性基础。

(二) 房地产的存在形态

1. 作为实物形态的房地产

作为实物形态的房地产是指土地、建筑物以及固着在土地，建筑物上的不可分割的部分。所谓不可分离的部分，也称固着物，是指为提高房地产的使用价值，而永久地固着于土地和建筑物上的不易分离或分离后影响该物性质的物品。例如：埋在土下的排水设施，安装在建筑物上的卫生、电梯、消防设备等。固着在土地和建筑物上不可分离的部分可视为土地、建筑物的构成部分，因此，房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

作为实物形态的房地产有三种存在形态：

(1) 土地 即单纯的土地，例如一块无建筑物的空地。这里的土地有三种含义：一是狭义的土地，是指陆地，包括陆地表面及其上下垂直空间；二是广义的土地，包括陆地和水体；三是最广义的土地，是指土地资源，包括阳光、空气、水、热能、矿藏等自然资源。

(2) 建筑物 即单纯的建筑物，在某些特定的情况下把建筑物与土地分开。建筑物是指人工建筑而成的物品，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能遮风避雨并供人在内生活、工作的工程建筑，一般由基础、墙体、柱、梁、楼地层、门窗、屋顶等主要部件构成。构筑物则是指除房屋以外的工程建筑，人们一般不直接在内生活、工作，如桥梁、水井、道路、雕塑等。

(3) 房地产 即土地与建筑物的合成体，这是房地产最广泛的一种存在形态。

2. 作为财产形式的房地产

房地产作为财产被称为不动产，即不能移动的财产。一般是指位置固定，不可移动的房地产，这主要是针对动产，即可以移动的财产而言。

动产与不动产的划分并没有十分明确的界限。在罗马法中，动产与不动产的划分是：凡是能用外力推动或自行能够移动，且又不改变其性质和价值的物，称为动产；反之，称为不动产。在实际工作中，动产与不动产的区分要复杂得多，往往需要根据实际情况来确定。

在英美国家，不动产原指拥有房地所获得的各种权利，现在一般泛指房地实物及其依附于房地的各种权利。我国台湾不动产的概念依其民法规定：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之产物，尚未分离者，为该不动产之部分”。日本民法对不动产的定义是：不动产是指土地及其定着物。所谓土地的定着物是指继续定着于土地，在不容易分离的状态下使用的，如房屋、桥梁、上下水等都是不动产。因此，在一般情况下，不动产与房地产是可以互相替代的两个概念，包括三个层次：一是把土地、建筑物及其固着物当作一个整体；二是把土地和建筑物附带的各种权利作为一个整体；三是把土地，建筑物及其附带的各种权利作为一个整体。

(三) 房地产的特性

房地产的主要特性是建筑物和土地相联，它们的特性可以分为两类：自然特性和经济特性。

1. 房地产的三个自然特性

(1) 不可移动性 房地产在位置上是固定的，无法移动，所以房地产的价格被周围环境所左右。房地产这种不可移动性的直接后果就是房地产市场的区域性。房地产不像其他大部分商品一样拥有全国范围内的市场。但也有一些例外，对某一类房地产来说，市场可能是地区性的、全国性的或国际性的，主要取决于其用途和房地产权利。例如，普通住房的权益通常是地区性交易，而对某些位于市中心办公大楼的投资权就可能是国际市场上进行交易，如日本的商人购买美国的办公大楼。

(2) 位置的唯一性（异质性） 由于土地的不可移动性的存在，因此每一宗房地产都具有独一无二的地理位置。每一宗房地产都是唯一的，具有异质性。比较而言像谷物、煤炭或某些无形资产，如通用汽车公司的一份股票、或是非常相似的相同商品，对购买者来说含有相同权益的某类商品之间无差异。房地产却不同，由于其异质性的存在导致房地产市场缺乏

资源进行有效配置所必需的完全竞争的市场条件。

(3) 不可毁灭性 房地产的第三个特点就是土地的不可毁灭性。土地不论作为物质形态的资产还是作为法律权益的标志,都被认为是不可毁灭的。土地可以开采、腐蚀、洪涝或荒废,但是,地球表面上指定的那块位置将永远存在。

2. 房地产的经济特性

(1) 稀缺性 由于每一个地理位置都是独一无二的,只有某些土地能够满足某一项目和投资的需要。因此,尽管没有土地的绝对短缺,但在某一地区和时点上,可用于某一特殊目的的土地还是相当稀缺的。另外,购买者对某一地区的特别喜好也是决定房地产价值的关键。一个地点,因为它与就业安置、购物、交通、学校、临近的其他房地产相关,因此具有相似物理或地形特征只是位置略有不同的房地产,会有不同的价格。

(2) 耐久性 虽然附着在土地上的建筑物和其他附着物并不像土地本身那样不可毁灭,但是通常来说,房地产都具有耐久性。例如:一些明朝、清朝的建筑,今天仍旧在使用。这些古老的建筑可以更新和重新装修,采用现代的供暖、管道和电力系统,但房屋的原始结构依然保留。保护完好的房屋框架对于物理腐蚀具有良好的免疫力,很多旧房屋往往不是自己倒塌,而是因为该地点有了价值更高的新用途而被拆除。

(3) 可改进性 可改进性的经济概念集中在土地开发对一块土地总价值的影响上。这种影响反映了现行和未来的开发可以对房地产价值产生深远影响这一事实,同时还能够看到开发对房地产价值的协同影响。例如,一个已经完成的开发项目的投资价值高于用于开发这个项目所需的劳动力、土地、材料的所有费用和开发该项目期望的合理投资回报之和。但也有例外,如果采用了错误的改进决定,则会产生负的协同效应,使已经完成的开发项目的投资价值低于其开发成本。

(4) 互相影响性 房地产的第四个重要的经济特征就是它的互相影响性,也就是它对周围土地使用的相互作用。房地产的价格往往受相邻房地产状况的影响。如新住宅坐落在较旧的住宅区,在其他条件相同的情况下,其价格往往不如坐落在较新的住宅区;在一栋住宅楼旁新建一座工厂可导致该住宅楼价格下降,但如果在旁边建一个公园,则可以使其价格上升。

(四) 房地产的产权

1. 房地产产权的概念

产权简单地讲就是财产权利,或者说就是凭借财产所获得的各种权利的总和。房地产产权是房地产经济运行过程中以房地产财产为客体的各种权利的总和,是房地产经济关系特别是房地产所有制关系的法律表现。房地产产权可分割、可分解、复合,而且会随着技术进步、供给或需求的变化,不断地设置新的产权权能,其结构也可以重组。房地产产权可以进入市场按商品化原则进行交易、流转。房地产产权要人格化,并有法律、法规界定、规范、确认和保障。

2. 房地产产权的基本内容

(1) 房地产产权有狭义和广义之分 狭义的房地产产权是指房地产产权所有人依法对土地及其地上或地下的建筑物、其他附属物拥有占有、使用、收益和处分的权利。广义的房地产产权(见图 1-1)包括:房地产所有权、房地产占有权、房地产使用权、房地产收益权、房地产处分权、房地产售卖权、房地产租赁权、房地产抵押权、房地产典当权、房地产留置

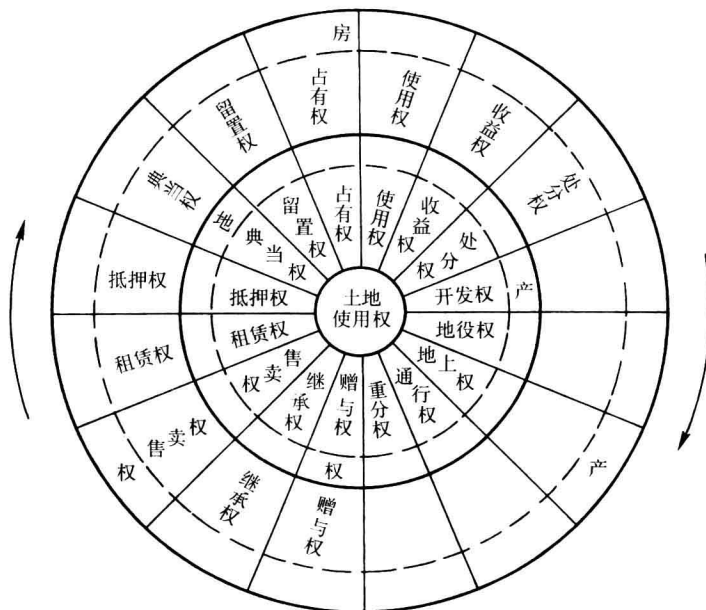


图 1-1 房地产权结构图

权、房地产赠与权、房地产继承权等。

1) 房地产所有权是指房地产所有人在法律规定的范围内占用、使用、处分其房地产并从中获得合法权益的权利；

2) 房地产占有权是指依法对房地产进行实际支配、控制的权力。房地产占有权由房产所有人行使，也可以根据法规或依房地产所有人的意志由他人行使；

3) 房地产使用权是指房地产所有人和非所有人依法占有房地产，并对房地产进行有效使用的权利。房地产使用权的存在以实际占有房地产为前提；

4) 房地产收益权是指房地产所有人或非所有人依法收取房地产所产生的自然和法定利益的权力；

5) 房地产处分权是指房地产所有人和非所有人依法处置房地产的权力，包括出售、出租、赠与、抵押等；

6) 房地产售卖权是指房地产所有人依法在房地产市场将其房地产所有权或使用权，依一定年的租金收入（房价）出卖给他人的权力；

7) 房地产租赁权是指房地产所有人和非所有人依法作为房地产出租人，将房地产使用权租赁给承租人使用，由承租人支付租金的权力；

8) 房地产抵押权是指债务人或第三人以其房地产作为履行债务的担保，当债务人不履行债务时，债权人有权从抵押财产的价值中优先清偿的物权；

9) 房地产典当权是指房地产产权人以其房地产作为抵押标的物，依法获得典价款的一种借贷权力；

10) 房地产留置权是指债权人按照合同约定占有债务人的房地产，债务人不按照合同支付应付款项超过一定期限时，债权人可以留置债务人的房地产，折价或以变卖房地产的价款优先清偿的担保物权；

11) 房地产赠与权是指房地产所有人将自己的房地产无偿给予他人所有的权利；

12) 房地产继承权是指房地产所有人死亡后，其遗留的房地产由其合法继承人继承，或根据所有人的意志遗赠与他人的权利。

(2) 作为地产的土地除了具备上述的权利之外还具有以下权利

1) 土地的开发权。土地开发权是指土地所有者或非土地所有者对土地进行各种资本的投入，在地上或地下建造、敷设、修筑各种系统、设施和建筑物的权利；

2) 地役权。地役权是指土地所有者或非土地所有者，或是根据土地现场的自然情况、或是根据法律规定的义务、或是根据所有权人之间的契约，依法享有敷设、兴建、修筑为公共利益所必需的各种运输系统或设施而占有、使用、勘察他人土地的权利；

3) 地上权。地上权是指在他人的土地上拥有建筑物或其他工作物或林木为目的，而使用他人土地的权利；

4) 通行权。通行权是指土地所有者或非所有者的土地被他人土地包围，并且在为农业、工业或商业利用其土地或为进行建筑或在小块土地上进行建筑作业而无任何出路或出路不足以通至公共道路时，以保证其土地完全通达的权利；

5) 土地重分权。土地重分权是指土地所有人依据法律所赋予的权利，对其拥有所有权的土地重新划拨分配的权利。

二、房地产业

(一) 房地产业的概念

房地产业是从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业。房地产业是国民经济的重要支柱产业，属于第三产业，具有从事开发、经营、管理和服务的职能。房地产业的活动领域主要包括：土地的开发和再开发；房屋开发；地产经营，包括土地使用权出让、转让、租赁、抵押；房产经营，包括房产（含土地使用权）的买卖、租赁、抵押等；房地产金融，包括信贷、保险和房地产投资等；房地产中介服务，包括信息、咨询、估价、测量、律师和公证等；房地产市场的调控和管理；房地产物业管理服务，包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修保养、保安、绿化、卫生等。

房地产业在我国是一门新兴产业，它和我国国民经济中的许多产业部门都有着比较密切的联系，尤其是和建筑业的关系非常紧密。它们的相同点是在经营的物质对象中都以包括房屋等的建筑产品为主要产品，但从行业职能和经营方式上，它们又有着本质的区别。建筑业是完全的物质生产部门，从事各类房屋建筑物的建造、改造和各种设备的安装工作，其基本职能是为生产、流通、管理单位和广大居民提供各种各样的房屋建筑物。而房地产业则是组织房地产开发，为房地产流通和消费提供服务的产业部门，具有开发、经营、服务等多种功能。其基本职能是根据城市规划要求，组织对零星和成片土地的开发和基础设施的建设，为房屋建筑提供合适的建筑地段；根据生产需要组织对房屋的开发、建设，并采取出售、租赁、信托等多种经营方式，为房地产流通服务；同时，还为房屋的消费、装饰等服务。在日常生产中，房地产业和建筑业往往形成承发包的协作关系。

(二) 房地产业的地位和作用

房地产业作为经济发展的先导性产业，在国民经济中占有显著的地位，起着十分重要的作用。

1. 住宅产业为主的房地产业已经成为国民经济的重要支柱产业之一

房地产业是国民经济的支柱性产业。一方面, 房地产是国民经济财富的主要组成部分, 房地产价值往往占有一国国民经济总值的极大比例。如美国的不动产价值占其总财富的3/4。另一方面, 房地产业是国家财政收入的重要来源。凡是市场经济发达的国家和地区, 房地产业的收入十分可观。1998年~2003年间, 我国房地产开发投资增长直接和间接拉动GDP增长, 每年保持在2个百分点左右, 以住宅为主的房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业。

2. 房地产业的发展是城市经济发展的基础和条件

城市经济的特征, 是集中了各种不同的经济活动。生产和流通领域的经济活动都必须以房地产为基本的生产资料。房地产业不但为城建、工商、服务业等从事生产经营活动提供基本的物质资料, 还为城市居民提供必要的生活资料。从房地产业为城市组织生产和流通等经济活动提供物质基础来看, 房地产业的发展是城市经济发展的基础和前提条件。另外, 通过房地产业的发展, 还可以促进旧城区的改造, 完善城市功能。1998年~2003年间, 全国房地产开发投资年均增长19.5%。房地产开发投资占固定资产投资比重由12.7%提高到17.9%。商品房竣工面积、销售面积年均分别增长15.5%和22.6%。房地产业的发展, 对于改善居民居住条件、拉动经济增长、扩大就业以及加快城市建设都发挥了重要作用。

3. 房地产业的发展能带动相关行业的发展

近几年来, 我国房地产业的振兴和发展, 带动了很多相关行业的发展。首先, 房地产业的发展带动了建筑业的发展, 因为房地产业的发展需要建筑业的发展为它提供生产手段和劳动力。其次, 房地产业的发展, 推动了建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业和冶金、化工、机械、仪表等产业的发展。因为在房地产开发建设中所需要的建筑材料共计分3大类, 1550多个品种, 涉及建材、冶金等50多个部门。另外, 房地产业的发展还促进了交通运输、通讯邮电、商业服务、金融保险等行业的发展。与此同时, 随着城镇住房制度改革的深入推进, 我国房地产市场体系逐步建立, 公有住房改革稳步推进, 住房实物分配在全国范围内的停止, 住房二级市场逐步开放, 房地产中介和物业管理得到迅速发展。

4. 房地产业的发展有利于调整消费结构, 提高城市居民居住水平和生活质量

由于长期以来, 我国一直实行的是福利分配住房和低房租政策, 在人们衣、食、住、行中, 衣、食消费水平较高, 住宅消费却很低。在欧美等发达地区和国家, 人们的住房支出通常占家庭收入的25%~30%, 而我国居民住宅消费只占家庭收入的1.5%~3%, 导致了我国消费水平的畸形发展。但是1998年以来, 这种局面随着我国房地产业的发展, 得到了极大的改善, 居民住房消费持续扩大, 住房水平不断提高。1998年~2003年, 全国个人购买商品住房占商品住房销售额的比重由54.5%提高到95.3%; 2002年, 个人购买新旧住房和建房支出总额约8000亿元, 居民住房支出已成为房地产市场需求主体, 成为房地产业发展的根本动力。城镇住宅建设5年中累计竣工面积34亿 m^2 ; 2002年, 城镇人均住宅建筑面积达到22.8 m^2 。因此, 大力发展房地产业, 为人们提供良好的生活、学习环境以及优美的文化娱乐场所, 有利于调整人们的消费结构, 改善和提高城市居民的居住水平。