



现·代·房·地·产·丛·书 ■ 关柯 主编
XIAN DAI FANG DI CHAN CONG SHU

第 1 卷

房地产经济

钱昆润 主编
芦金锋



中国计划出版社

现代房地产丛书

主 编 关 柯

第一卷

房 地 产 经 济

钱昆润 芦金锋 主编

中国计划出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济/钱昆润、芦金锋主编. —北京:中国计划出版社,1999·10
(现代房地产丛书)

ISBN 7-80058-731-2

I. 房… II. 关… III. 房地产经济学 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 07608 号

现代房地产丛书

第一卷

房地产经济

钱昆润 芦金锋 主编

☆

中国计划出版社出版

(地址:北京市西城区月坛北小街2号3号楼)

(邮政编码:100837 电话:68030048)

新华书店北京发行所发行

三河富华印刷包装有限公司印刷

787×1092毫米 1/16 20.25印张 462千字

1999年10月第一版 1999年10月第一次印刷

印数1—3000册

☆

ISBN 7-80058-731-2/TU·115

定价:30.00元

现代房地产丛书编委会

- 主 编** 关 柯 哈尔滨建筑大学教授、博士生导师
- 副主编** 施德伟 (David Scott) 香港理工大学系主任、教授
陈雄志 中国新兴房地产公司珠海公司总经理、硕士
- 编 委** 钱昆润 东南大学教授
刘长滨 北京建工学院教授、博士生导师
王要武 哈尔滨建筑大学教授、博士生导师
水亚佑 中国建筑技术研究院研究员
申立银 香港理工大学建筑与房地产系博士、副教授
张智慧 清华大学土木系博士后、教授
罗兆烈 哈尔滨建筑大学副教授
芦金锋 哈尔滨建筑大学讲师、博士
曾赛星 东北农业大学副教授、博士生
王 锋 西北建工学院讲师、博士生
杨德忱 哈尔滨建筑大学讲师、硕士

全丛书由主编关柯教授进行了编纂、统稿和增删。

第一卷 “房地产经济”编著者

主 编	钱昆润	芦金锋
编写及分工	钱昆润	第四章
	陈雄志	第四章
	芦金锋	全卷统稿
	水亚佑	第八章
	张 星	第三、六章
	李启明	第一、五章
	黄安永	第二、七章
	黄国俊	第七章
	吴永辉	提供香港房地产资料(该人系香港城市 大学博士)

前 言

改革开放 20 年来,我国国民经济成就举世瞩目,社会主义市场经济体制逐步建立与完善。

90 年代以来,我国房地产业经过积极创建、开发热潮和冷静运作,正逐步规范化、社会化和商品化,为国民经济发展作出了重要贡献,取得了重要成就。特别是 1998 年国家将住宅业作为新的经济增长点,加快住宅建设和基础设施建设,同年国家又出台了住房改革新政策。这样,房地产业在国民经济中的地位与作用以及对人民物质生活的影响与日俱增。

前些年,一些专家、学者和房地产从业者,编著出版了一些书刊,对我国房地产业发展起到了重要的推动作用,也为本丛书的编写提供了借鉴和参考。

为了进一步地、更好地、健康地发展房地产业,反映国内近年来最新的房地产业信息,适应现代化、国际化的需求,我们组织编写了这套丛书。全丛书注重系统性、完整性,各卷注重相互衔接;努力博采众家之长,纳入最新内容和最新数据;在注重逻辑性和理论性的同时,还重视理论联系实际,在实践上具有可操作性;立足国情,汲取国外和香港特区的成熟经验;定性与定量分析并重;当今与长远发展相结合;文字上详简相兼,并配有图表,帮助读者理解、使用。

本丛书既能供房地产业界高层次管理者、研究人员、大专院校师生(含研究生)学习和参考,又能为广大房地产从业人员、中介服务人员和政府管理人员所需。

本丛书从 1994 年开始编写,至今已有四年,经不断更新、修改、完善。编著者有哈尔滨建筑大学、东南大学、香港理工大学和中国建筑技术研究院的著名教授、专家,以及从事房地产开发业的企业家,共 30 余人合作编写,全书共四卷,即“房地产经济”、“房地产市场”、“房地产估价”和“房地产经营与管理”。

第一卷“房地产经济”,从发展我国社会主义市场经济出发,引进国外必要的理论和方法。主要特点是:将西方经济学的供求理论运用于土地和房屋的需求、供应和价格上;投资理论中突出投资风险、投资效益;投资决策中着重信息、计算和验证;经济要素分析中着重商品化、生产、流通和消费及其分析方法,论述了与其相关的土地、城市规划、住宅和基础设施的发展等。

第二卷“房地产市场”,从培育、发展、健全和适应房地产市场出发,在理论和实践上阐明房地产市场的运行机制。编写的特点是:在科学性上,立足于现实需要,阐明房地产市场的基本理论、机制和方法;采用最新资料和数据,分析简明,理论联系实际;在创新性上,针对现状,讨论了运行机制、市场调研和可行性研究及其相应的模型,适当地纳入了有关金融、税收、法制和管理的内容;在预见性上,对房地产市场进行了系统分析和预测,具有前瞻性,为市场决策和制定政策提供了依据。

第三卷“房地产估价”,吸收国内外最新文献和研究成果,系统地阐述了房地产估价的

基本理论和方法。主要特点是:提出了房地产的价格法则和评估原则,完善了房地产估价体系;结合实际归纳阐明了常用的估价方法,对各种方法的适用对象、难点问题做了说明,具有可操作性;通过算例和案例,使估价理论、方法和运用融为一体,易于掌握;为了解决一些疑难问题,还引入了较复杂的特案研究。

第四卷“房地产经营与管理”,针对房地产开发企业,就其经营与管理进行阐述。主要特点是:论述了国家法律、法规和社会经济环境对房地产经营与管理的影响;在市场竞争条件下,不断提高经营效益;系统地从开发前期、项目建设、经销推广到物业管理,阐述了经营与管理的理论和方法;结合国内外的相关素材,特别是引进了香港地区的房地产经营与管理的实践,做了应有的论述,纳入了相应的法律法规。

本丛书在编写过程中,参考了有关论著、教材和资料,得到中国计划出版社领导和编辑的大力支持,以及有关人士的帮助,在此一并致以衷心的感谢。由于我们的水平所限,不妥之处诚望予以指正。

编者

1998年10月

丛书总目录

第一卷 房地产经济

- 第一章 概述
- 第二章 房地产供求理论
- 第三章 房地产投资理论
- 第四章 房地产投资决策
- 第五章 房地产经济要素
- 第六章 房地产投资经济分析
- 第七章 城市发展与房地产经济
- 第八章 房地产业在国民经济和社会发展中的地位与政府的干预

第二卷 房地产市场

- 第一章 概述
- 第二章 房地产市场的供求关系和运行机制
- 第三章 房地产市场细分与目标市场选择
- 第四章 房地产市场调研
- 第五章 房地产可行性研究
- 第六章 房地产市场预测
- 第七章 房地产市场营销组合策略
- 第八章 房地产市场金融、税收及法制
- 第九章 房地产市场管理

第三卷 房地产估价

- 第一章 房地产估价基本理论
- 第二章 市场比较法
- 第三章 成本法
- 第四章 收益法
- 第五章 路线价法
- 第六章 其他常用估价方法
- 第七章 建筑物估价

- 第八章 土地估价
- 第九章 房地产估价制度
- 第十章 案例分析
- 附录 有关法规

第四卷 房地产经营与管理

- 第一章 概述
- 第二章 房地产经营与管理的法律环境
- 第三章 房地产经营与管理的社会经济环境
- 第四章 房地产开发经营决策
- 第五章 房地产开发的前期准备
- 第六章 房地产开发项目的建设实施
- 第七章 房地产推销
- 第八章 物业管理概述
- 第九章 物业管理项目的运行及其管理
- 附录 有关法律、法规和政策规定

第一卷 目 录

第一章 概述	(1)
第一节 房地产的基本概念	(1)
第二节 房地产业基本概念	(8)
第三节 房地产经济学的研究对象与性质	(15)
第二章 房地产供求理论	(19)
第一节 城市土地需求与供应	(19)
第二节 房屋的需求与供应	(25)
第三节 房地产价格与市场供给	(31)
第四节 地租理论与土地价格	(37)
第三章 房地产投资理论	(46)
第一节 投资的基本概念	(46)
第二节 投资风险	(56)
第三节 房地产投资	(60)
第四章 房地产投资决策	(67)
第一节 房地产投资决策的地位和作用	(67)
第二节 房地产投资决策的程序和内容	(71)
第三节 房地产投资决策的主要经济指标及其计算方法	(75)
第四节 房地产投资决策事后验证	(87)
第五节 房地产投资决策的信息示例和报告	(92)
第五章 房地产经济要素	(154)
第一节 城市土地及其管理制度	(154)
第二节 城市土地开发与有偿使用	(160)
第三节 房屋商品化与住房制度改革	(176)
第四节 房屋生产、流通与消费	(188)
第六章 房地产投资经济分析	(198)
第一节 投资经济分析的基本原理	(198)
第二节 房地产投资的经济分析方法	(212)
第三节 房地产投资的不确定性分析	(229)
第七章 城市发展与房地产经济	(250)
第一节 城市化与城市经济发展	(250)
第二节 土地经济的基本原理	(256)
第三节 城市发展与土地经济	(263)
第四节 城市发展与规划问题	(271)
第五节 城市发展与住宅经济	(278)
第六节 城市发展与城市基础设施建设	(284)

第八章 房地产业在国民经济和社会发展中的地位与政府的干预	(291)
第一节 房地产业在国民经济和社会发展中的地位	(291)
第二节 政府对房地产业的干预与作用	(298)
主要参考文献	(311)

第一章 概 述

第一节 房地产的基本概念

一、房地产的概念

(一) 房地产的含义

房地产又称不动产(Real Estate 或 Real Property),其含义有广义和狭义之分。广义的房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施,以及诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地、房屋所有权有关的所有权利或利益,与分析房地产有关的知识,以及经营房地产买卖的商业界。狭义的房地产是指房屋的建筑部分与建筑地块有机结合的整体和它们衍生的各种物权。广义的房地产概念包含以下四层含义:第一,房地产是以土地和房屋设施为其存在的物质条件,它是一个经济范畴,是一种特殊形态的财产,不同于一般意义上以其物的特定用途为着眼点的土地和房屋设施;第二,房地产作为财产的一种形态,必然会涉及权属关系。产权的让渡、分割、继承、抵押等构成了房地产经济活动的基本内容;第三,房地产产权可以为不同所有者占有,在发达的市场经济条件下必然会引出权益的追求和实现,从而产生各种经营活动和商业行为。如房地产的投资、开发、买卖、租赁等活动;第四,房地产以其固定性、不可移动性为基本特征,因此也称之为不动产。房地产的许多技术经济特点亦是由上述四个方面的含义而产生,所以房地产经济活动需要专门的知识、技能、政策和法规为它服务。分上述四个层次分析和界定房地产概念,反映了现代经济环境下房地产所包括的丰富内含,如果仅把房地产解释为土地和房屋,或者只把它看成一种权益,都会使我们的认识受到局限。

(二) 房地产的物质构成

从实体上看,房地产的物质构成包含建筑地块及定着于土地上的建筑物两大部分。

1. 建筑地块(使用权)。土地是人类社会生产力的重要源泉,是由一定范围的土地面积所构成的利用或交易单位。而我们这里所说的建筑地块(使用权),主要是指与房地产经济活动相关的那部分城市土地。就城市土地的整体而言,用地的构成状况大致有:工业用地,仓库用地,交通用地,市政用地,居住用地,商业服务用地,道路、广场用地,公共绿化用地,教科文和卫生设施用地,港口码头用地,军事用地,其他用地。上述各类城市用地都在不同程度上与房地产的开发、建设和经济活动有关,均属于“城市建设地块”的范畴。

2. 建筑物(包括配套设施)。土地的定着物主要是建筑物。房屋是房屋建筑物与建房地基的有机结合体。“建筑物”是“地基”的上层建筑,而“地基”则是“建筑物”的基础载体。在国外和其他地区,比如在香港,房屋是“物业”(指房屋建筑部分)和“地业”(指房屋建筑地段)的统一。房屋是房地产业开发建设过程的最终产品,它是房地产经济活动的主体。

房屋商品的不动产特性在于它具有四个物质构成要素：

- (1) 房屋建筑材料。包括钢材、木材、水泥,以及砖瓦、塑料、玻璃和其他建筑材料等；
- (2) 房屋建筑地基(包括宅院地)；
- (3) 房屋内部设备。如供排水、供电、供气、供热、通风和空调等设备；
- (4) 房屋外部环境。包括房屋外居住区域内的基础设施、道路交通、文化娱乐、生活服务等“配套”条件。

(三) 房与地的内在统一性

在城市房地产经济中,房与地是“统一物”的两个部分,它们在本质上具有内在的统一性,主要表现在下列三个方面：

1. 房与地同属“不动产”范畴。房与地都具有在空间位置上不可移动的物理特征,它们在质上同属不动产的范畴。英语中“Real Estate”或“Real Porperty”一词,即是指“不动产”,也是指“房地产”或“地产”。

2. 任何房产都是房地产。房产就其现实形态上说,它是房屋建筑物与土地的有机统一体。房屋附着于土地,土地是房屋必备的物质构成要素,房与地通过建筑劳动过程而共处于房屋这个统一体中。因此,从完整的意义上说,任何房产都是房地产。在房屋形态上,房与地的市场流转也必然是同步进行的。

3. “地上有房”是城市建筑地块的普遍状态。房地产经济领域中的地,虽然能离开房屋建筑物而独立存在,但从现实上看,“地上有房”是现代城市建筑地块普遍的、一般的存在状态,即使有些建筑地块是“空地”,但是从发展的眼光看,这种建筑地块与房屋建筑物的“游离”状态,只是一种暂时现象。因此,从总体上说,地产也可以统一于房地产。

二、房地产的特点

房地产作为社会、集团或个人的商品财产,与其他形态的商品相比,具有以下特点。

(一) 房地产区位的固定性

房地产和其他处在流通中的商品相比,一个重要的区别是,一般产品在商品交换过程中同时产生物理运动,而房地产在生产权或使用权转移时则不产生物理运动。这种区位的固定性使消费者十分注意房地产区位的选择,诸如环境、交通、购物、文化教育设施等条件能否得到满足,或者能够得到何种程度的满足。因此房地产开发和经营管理企业必须考虑到消费者的要求,进行慎重的选择。同时产品区位的固定性使房地产的价格受土地的地段差价的影响,处在条件优越的地段价格就高,反之则低,而且高低往往相差很大。这又要求房地产企业在经营决策时要了解需求的不同层次,了解购买力水平,从而对房地产的区位作出正确选择。

(二) 房地产使用的长期性

房地产使用期很长,土地的使用是无期的,房屋设施的耐用期也很长,因此商品交换中不仅可以转移产权,而且也可以在不改变产权的情况下只转移一定期限的使用权,这是租赁在房地产交易中成为重要交易方式的一个重要原因。此外,房地产使用期限长,还引起在产品使用过程中为保持和恢复其使用功能而进行的维护修缮活动;引起为改善或改变其使用功能而需要进行的装饰、改造等活动,以及在整个使用期间的管理和服务活动。

(三) 房地产的单件性

与其他产品不同,房地产绝对没有完全相同的产品,即使其地面以上的房屋设施可能完全相同,但由于所处位置不同,也就产生了产品之间的差异。差异的大小取决于两者距离的远近和区位条件的差别,当然也会受到地质条件的影响。房地产单件性的特点,使市场信息不灵敏,产品价格信号不灵敏,也使产品估价和定价发生困难。为了保证经济活动的正常进行,需要建立信息市场。加强信息传递,需要对经营中涉及的每件产品估价、定价,其中包括新开发的产品和重新进入市场流通的原有物业。这种需要使房地产估价成为十分重要、专业性很强的工作。如果房地产经营很活跃,市场经济发达,专门从事房地产估价的咨询服务性质的公司就会应运而生。

(四) 房地产规模大、价格昂贵

房地产规模大、价格高是其他产品很难相比的。产品的规模和价格有一定联系,规模越大价格越高。现代社会城市化道路和城市经济的发展,都导致房地产规模越来越大,几十层以至上百层的大楼不断出现,建筑标准和豪华程度越来越高,价格也越来越贵。影响价格不断上涨的另一原因是长时期的供需不平衡,供不应求几乎成了现代城市房地产的普遍现象。产品规模大要求特殊的管理和安全保障,而产品价格昂贵使市场的商品交易需要大量的资金投入。因此房地产融资、金融机构的介入就成为十分必要而且十分自然的现象。产品规模大、价格昂贵还导致在市场交易中,买卖双方决策过程长,交易手续繁杂,产权变更要经行政和法律的认证。

(五) 房地产商品效用的多层次性

房屋的使用价值具有效用上的多层次性,同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。房屋为人们提供居住、休息的功能,具有生存资料的特征;结构合理、造型美观、装潢雅致、设备齐全的房屋,使人感到舒适方便,从而具有享受资料的特征;它为人们提供娱乐、学习、生活的场所和社交的环境,从而使人们向更高层次追求,因而具有发展资料的效用。房屋的这些特征是其他商品所无法比拟的,并决定了它的需求弹性要超过其他商品。这一点应引起我们充分的重视。

(六) 房地产使用上的限制性

房地产是社会和文化活动的物质基础,也是构成城市的最主要物质内容。它对城市的功能、环境、形象和现代化程度、文明程度都发生重要影响。因此,它必须根据城市发展的要求,服从城市发展的总体规划,对产品的用途、建筑标准、层数、建筑密度、绿化和环境保护等方面加以严格限制。房地产使用上的限制对房地产开发的影响特别大。房地产开发企业应该仔细研究和掌握政府的有关政策,了解和熟悉城市规划中对每个地段和区域的功能、用途、层数和高度等具体细节的规定,以避免决策的失误。

(七) 房地产的增值性

货币作为财产存在的一种形式,存入银行就会带来利息;如果装在自己的口袋里不会自然增多。但利息扣除物价上涨的因素后是否有剩余,剩余多少,则和币值的变化有关,和通货膨胀率有关。有些以其他形式存在的财产,随着其使用功能的实现和时间的推移,价值因磨损消耗和转移而逐渐减少。而房地产却具有明显的增值性能。在现实生活中往往会发现,一宗房地产已经多年使用,甚至已超过安全保险期,但如果出售,它的价值可能大

大超过购买时所付出的代价。一幅地产,仅由于交易时间不同,其价值差异常常十分可观。产生增值的原因主要是:①房地产需求大造成价格持续上升;②土地资源的有限性使土地供给不足,不能满足需求,造成土地价格上升,这是房地产增值的主因;③房地产开发建造的周期长,促使房地产价格上涨。④区域基础设施等环境条件改善引起房地产价格上涨。

房地产上述内在特征是互相联系的,这些特点决定着房地产经济活动的特殊性及其规律。

三、房地产的基本属性

(一) 房地产的经济属性

所谓房地产的经济属性,指的是房地产的内在经济属性或规定性,是指体现在房地产中的一种特定的社会经济关系。在社会主义初级阶段,房地产的经济属性关键在于区分房地产是商品,还是一种福利品。对于房地产的经济属性,可分别从房屋和房屋建筑地块两个方面加以阐述。

1. 房屋的商品属性。房屋(住宅)同其他商品一样,具备一切商品共有的种种属性。

首先,住宅也是使用价值和价值的对立统一体,能够满足人们居住和工作的需要,或者说住宅的使用价值,是住宅成为商品的首要前提。住宅建筑工人利用劳动工具(建筑机械),作用于劳动对象(建筑材料),生产出使用价值即住宅;另一方面,他们的劳动作为一种无差别的抽象劳动的凝结,形成住宅的价值。但是,住宅要在事实上成为商品,它不是供它的所有者自己居住,而必然要通过交换(出卖或出租)供他人居住。这样,在住宅的所有者和购买者或承租者之间,便发生了价值交换关系。由此可见,使用价值和价值这两个因素对于住宅,就犹如对其他商品一样,是缺一不可的。

其次,住宅商品的买卖,是一种单纯的商品买卖,同别的商品买卖没有质的区别。恩格斯曾在《论住宅问题》中说过,在资本主义制度下,资本家生产住宅像生产其他商品一样,也剥削雇佣工人的剩余价值,因而建筑业的资本家和建筑工人的关系是剥削和被剥削的关系。但住宅生产出来以后,出卖给购买者或出租给承租人,只是实现商品的价值。因而住宅的卖者和买者之间、出租人和承租人之间的关系,是一种单纯的商品买卖关系,而不是剥削和被剥削的关系。

再次,同别的商品一样,住宅的价值量也决定于社会必要的劳动时间,在住宅的生产和交换中起调节作用的,仍然是调节一般商品生产和交换的价值规律。住宅的价值是由它在生产过程中消耗掉的物化劳动的转移价值和活劳动创造的新价值构成的。在资本主义条件下,价值可表示为:

$$C + V + m$$

式中 C——已消耗掉的生产资料的价值,包括建筑材料的消耗和建筑机械的磨损等;

V——建筑工人在自己创造的新价值中以工资形式领回的那部分价值;

m——资本家占有的剩余价值。

由于各个建筑企业主客观条件的差异,它们生产的住宅的个别价值也不一样,而在市场上,住宅是按社会价值决定的价格出售的。在私有制条件下,住宅同其他商品一样,受供

求关系的影响极大,当供过于求时,价格低于价值;当供不应求时,价格高于价值。在资本主义发展的一个相当长的时期中,大城市和工业中心持续存在的严重房荒,为住宅建筑资本家和房地产投机商提供了绝好的致富机会。但是,住宅价格与价值的背离,并不是对价值规律的违反,而是价值规律借以实现的形式。

2. 城市土地的商品属性。城市土地的商品属性,主要是指城市土地是否具有商品的属性。在社会主义条件下,城市土地是不是商品,能否把它纳入市场经济的轨道,按照商品来经营,这是我国社会主义经济建设和经济体制改革中的一个重大理论问题和实践问题。

首先,从社会历史发展实践上来看,商品货币产生以后,在土地私有制存在的情况下,土地早已成为商品并加入了商品的交换过程。中国商品经济虽然不发达,但在封建社会的中后期,土地买卖的现象就已十分盛行。从资本主义社会来看,无论是资本主义产生的初期,还是自由竞争的资本主义时期和垄断资本主义时期,土地买卖都非常盛行,并可以转让和抵押。资本主义地产市场,是资本主义市场体系的重要组成部分。在资本主义社会里,土地具有商品的属性是没有任何疑问的。从理论上说,根据马克思的商品经济理论,商品是使用价值和价值的统一体,土地具有使用价值,既可以作为生产资料,又可以作为生活资料,并且土地又有价格,因此土地是可以成为商品的。

其次,根据我国经济发展的实践,九届人大二次会议通过的“中华人民共和国宪法修正案”修订的《中华人民共和国宪法》规定:“城市的土地属于国家所有。”“土地的使用权可以依照法律的规定转让。”这就为土地的商品化经营提供了法律依据。

(二) 房地产的法律属性

1. 房地产所有权。所有权是指所有人对物依法享有的占有、使用、收益和处分并排斥他人干涉的权利。房地产所有权可分为房产所有权和土地所有权。

(1) 房产所有权。“房产”是一种法律用语,所谓“产”就具有产权、财产的意义,因而房产与作为客体物的房屋不能,也不应等同视之。研究房产主要是研究由于人们对房屋的占有和使用等发生的社会关系和法律关系,即法律的权利和义务关系。所有权是由国家制定的调整财产所有关系的法律规范的总和。房产所有权是所有权中的一种,主要包括占有、使用、收益和处分四项权能。

1) 占有。占有是指对于财产的实际持有或控制。房屋的占有是指对于房屋的实际持有或控制。占有权是公民、法人行使财产权的重要前提。通常情况下,房屋的占有人一般是房屋的所有人,但有时也可以是非所有人。前者称所有人占有,指房屋所有人对属于自己的房屋直接行使占有权,如企业对厂房的占有;后者称非所有人占有,指所有权人之外的人对房屋事实上的控制,如根据房屋租赁合同占有他人的房屋等。

2) 使用。使用是指按照财产的性能和用途加以利用,以满足公民、法人生产和生活的需要。房屋使用权既可以由所有人行使,如公民居住使用属于自己的房屋,或者将房屋用作生产或服务场所等;也可以由非所有人行使,如国有企业使用归其经营管理的国家房屋等。

3) 收益。收益是指取得所有财产所产生的某种经济收入或利益。收益在法律上也称为孳息,它可分为基于财产本身自然产生出来的天然孳息(如树结出果实)和按照法律规范所确定的权利义务关系而得到的法定孳息(如利润、利息等)。房屋所有权的收益,则仅

表现在法定孳息上,即通过房屋租赁关系,房屋所有人将房屋出租而收取租金。

4)处分。处分是指决定财产事实上和法律上命运的权能,这是所有权内容的核心,是所有权最基本的权能。处分可分为事实上的处分和法律上的处分。前者是指将所有物在物质形态上发生变更或消灭,如房屋所有人将房屋拆毁改建;后者是指依所有人的意志,通过某种法律行为设定、变更或者消灭对财产的权利,如房屋所有人将房屋出卖、抵押、赠与、遗嘱转让给他人,以及放弃房屋所有权等。

上述占有、使用、收益和处分四项权能共同构成所有权的完整内容。但在实际生活中,这些权能可根据所有人的意志,依法与所有人发生分离,而所有人并不丧失所有权。如房主将房屋出租给承租人,在租约期间,房主并没有直接行使占有、使用的权能,但他并不因此而丧失对房屋的所有权。相反,所有人正是通过权能的分离与回复,发挥所有财产的用途和效益,满足所有人和非所有人生产和生活的需要。又如,房屋所有人将自己的房屋投资入股,这时房屋所有权与占有、使用、处分权能都发行了分离,而房屋所有人(即股东)能够依据股票获得收益。

(2)土地所有权。土地是人类赖以生存的最重要的自然资源。土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内,对其拥有的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。我国实行的是社会主义土地公有制,它包括国有土地所有制和集体土地所有制,反映在法律上,土地所有权则表现为国有土地和集体土地两种所有权形式。

国有土地是指属于国家所有即全民所有的土地,它是我国社会主义土地所有权的主要形式。国有土地最明显的特点是:中华人民共和国是我国国有土地所有权的惟一主体,用地单位或个人对国有土地只有使用权,没有所有权,即无权自行处理。

集体土地是指属于农村劳动群众集体经济组织所有的土地,它是我国社会主义土地所有权的另一种形式。集体所有权的主体是农村劳动群众集体经济组织,主要有:①村农业集体经济组织;②村民委员会;③乡(镇)集体经济组织;④村内集体经济组织四种。

国家为了进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业,可以通过一定的程序征收集体所有的土地作为国家建设用地,并对被征地单位及群众给予适当补偿、补助和安置。被征用的集体土地的所有权属于国家所有。

2. 房地产物权。物权是指某一主体对某一财产可以直接支配并享受一定利益的权利。物权主要分为所有权和其他物权两大类。房地产所有权前已述及,其他物权是指权利人仅享有对物的某一方面的权能,房地产物权主要有典权、抵押权、地上权、地役权等。

(1)典权。典权是指承典人支付典价,占有出典人的房地产而使用和收益的权利。承典人除占有典产,供自己使用外,在典权存续期内,还可以将典物转典,或出租给他人,或将典权转让给他人,并且可以以典权为抵押权的标的物。典期届满一定时期后,出典人不得以原典价赎回其出典物,承典人即可以取得典物所有权。

(2)抵押权。抵押权是指对债务人或第三人不转移占有而供担保的房地产,可以就其卖得的价金受清偿的权利。换言之,抵押是指债权人对于债务人或第三人所抵押的房地产,可以取得其债权的担保,但不能占有使用房地产。抵押权人如果在债权已届清偿期还未受清偿,可以向法院申请拍卖抵押的房地产,就其卖得的价金而受清偿。