

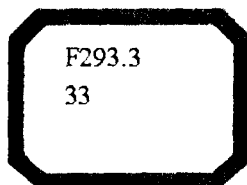
高等职业技术教育教材

房地产开发与经营

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

主 编 黄 英
副主编 王秀云 梁 丽



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共 8 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 8 章，内容包括概论、房地产市场、房地产开发、房地产经营、房地产估价、房地产金融、房地产行政管理、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技术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. —北京: 机械工业出版社, 1999. 12

高等职业技术教育教材

ISBN 7-111-07558-7

I. 房… II. 黄… III. 房地产经济学-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 (1999) 第 69148 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: 吴曾评 版式设计: 张世琴 责任校对: 魏俊云

封面设计: 姚毅 责任印制: 何全君

北京京丰印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2000 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm¹/₁₆·10.5 印张·250 千字

0 001—5 000 册

定价: 16.00 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、68326677-2527

物业管理专业高职教育教材 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

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。在广泛收集资料和教学实践的基础上，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

前 言

房地产业的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

序

前言

第一章 概论	1	第三节 房地产估价方法	69
第一节 房地产的基本概念	1	复习思考题	79
第二节 房地产的产权	4	第六章 房地产金融	80
第三节 房地产业	5	第一节 房地产金融概述	80
复习思考题	7	第二节 房地产开发资金的来源和 筹集	82
第二章 房地产市场	8	第三节 房地产的抵押贷款和保险	88
第一节 房地产市场概述	8	复习思考题	92
第二节 房地产市场的需求和供给	11	第七章 房地产行政管理	93
第三节 房地产市场的运行机制	13	第一节 房地产行政管理概述	93
第四节 房地产中介服务机构	16	第二节 房地产产权产籍管理	94
复习思考题	17	第三节 房地产产业管理	99
第三章 房地产开发	18	第四节 房地产市场管理	105
第一节 房地产开发概述	18	第五节 房地产业的宏观调控与管理	109
第二节 房地产开发的可行性研究	21	复习思考题	120
第三节 土地使用权的获得	27	第八章 物业管理	121
第四节 房地产开发建设的前期工作	30	第一节 物业管理概述	121
第五节 房地产开发工程的招标与投标	34	第二节 物业管理模式与内容	126
第六节 房地产建设工程项目的管理	37	第三节 我国物业管理的现状和发展	130
复习思考题	42	复习思考题	133
第四章 房地产经营	43	附录	134
第一节 房地产经营的概述、特点 与形式	43	附录 A 中华人民共和国土地管理法	134
第二节 城市地产经营	45	附录 B 中华人民共和国土地管理法 实施条例	140
第三节 房产经营	49	附录 C 中华人民共和国城市房地产 管理法	145
第四节 房地产经营中的市场营销 策略	56	附录 D 城市房地产开发管理暂行 办法	152
复习思考题	59	附录 E 城市房地产转让管理规定	157
第五章 房地产估价	60	参考文献	160
第一节 房地产估价概述	60		
第二节 房地产估价的基本原则和 基本程序	65		

第一章 概 论

学 习 目 的

通过本章的学习，学生们应该：

1. 掌握房地产的概念和基本存在形态；
2. 掌握房地产的特性；
3. 了解房地产产权的主要内容；
4. 掌握房地产业的概念；
5. 了解房地产业的地位和作用。

第一节 房地产的基本概念

一、房地产的概念和特性

(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，使价值得以实现的不动产。地产是在一定土地所有制关系下作为财产的土地，它是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有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、构筑物。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联系又相区别的概念。土地是由地球表面上空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、建筑物上的不可分离的部分。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，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。在这里的土地有三种含义：一是狭义的土地，是指陆地，包括陆地上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，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。它主要是针对动产，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，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与房地的各种权利。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。

二、房地产的特性

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

（一）房地产的自然特性

房地产有三个自然特性：

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地区性。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，这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在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，作为唯一的，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。

（二）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而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：一些在明朝、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

土地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。

第二节 房地产的产权

一、房地产产权的概念

产权简单地说就是财产权利，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。

二、房地产产权的基本内容

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、房地产留置权、房地产赠予权、房地产继承权等。

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

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

(4) 房地产收益权。其是指房产所有人和非所有人依法收取房地产所产生的自然和法定利益的权利。

(5) 房地产处分权。其是指房产所有人和非所有人依法处置房地产的权利，包括出售、出租、赠与、抵押等。

(6) 房地产售卖权。其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）出卖给他人的权利。

(7) 房地产租赁权。其是指房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利。

(8) 房地产抵押权。其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。其是指房地产产权人以他的房地产作为抵押标的物，以法获得典价款的一种借贷权利。

(10) 房地产留置权。其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买房地产的价款优先清偿的担保物权。

(11) 房地产赠与权。其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。其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

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包括房屋等建筑产品为主要产品，但从行业职能和经营方式上，它们有着本质的区别。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性的产业部门，具有开发、经营、服务多种功能。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、房地产业的地位与作用

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

（一）房地产业是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。据 1993 年 2 月的统计，20 世纪 70 年代以来，世界各国每年用于建房屋的投资一般占国民生产总值的 6%~10%，房地产业的产值占国民生产总值的 20% 以上，所形成的固定资产占当年形成固定资产总值的 50% 左右。新中国成立以来，房地产业已在我国形成了强大的物质基础，根据我国第一次全国城镇房的调查结果，全国城镇房屋面积 46.76 亿 m²，产值达 7000 亿元。建国 40 多年来，建筑业（含房地产业）共创造总值 20622 亿元，净产值 5361 亿元。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，据统计，香港政府每年出租土地收入占当年财政收入比重高达 10%~20%，有的年份高达 37%。美国课于房地产的税收 1960 年 120 亿美元，1971 年高达 6950 亿美元。我国房地产业兴起不久，但收益也相当可观。

（二）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。

（三）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、森工、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 3 大类、1550 多个品种，涉及建材、冶金 50 多个部门。另外，房地产业的发展还促进了交通运输、通信邮电、商业服务、金融保险等行业的发展。在金融业中房地产投资通常都是大客户，在

香港地区 1985 年银行贷款总额中有 30.4% 是物业发展贷款和房屋购买贷款。

(四) 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 1.5%~3%, 由此导致了我国消费水平的畸形发展。随着经济以及住宅私有化的发展, 人们对住房的数量和质量要求日益提高。大力发展房地产业, 为人们提供良好的生活学习环境、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。

复习思考题

1. 什么是房地产? 它的基本特性有哪些?
2. 房地产的基本权利有哪些?
3. 什么是房地产业? 房地产业的经济活动包括哪些内容?
4. 试述房地产业与建筑业的关系和差异。
5. 试述房地产业在国民经济中的地位和作用。

第二章 房地产市场

学习目的

通过本章的学习，学生们应该：

1. 掌握房地产市场的内涵和特点；
2. 了解房地产市场的构成；
3. 掌握影响房地产市场需求和供给的因素；
4. 掌握需求价格弹性和供给价格弹性的概念；
5. 了解市场中介服务机构和中介服务的主要内容。

房地产的投资、开发建设、经营和中介服务 etc 房地产经济活动，都是在房地产市场中进行的，房地产市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分。党的十三大报告中指出：“社会主义市场经济体系，不仅包括消费品和生产资料等商品市场，而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场”。在房地产市场地地产市场是社会主义市场经济体系的基础。

第一节 房地产市场概述

一、房地产市场的内涵

房地产市场有狭义和广义两层含义。从狭义上说，房地产市场是指房产和地产的买卖、租赁、抵押、典当等交易活动的场所。从广义上说，房地产市场是整个社会房地产交易关系的总和。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等因素构成的系统。

二、房地产市场结构

房地产市场是社会主义市场经济体系的有机组成部分，是社会主义市场经济大系统中的一个子系统。这一子系统是由房地产产品开发、流通以及由此而形成的资金、劳务、信息等要素在时间和空间上有机结合而形成的。具体结构如图 2-1 所示。

(一) 地产市场

地产市场是地产交易，即是土地买卖、出让、转让、土地开发等经营活动的场所，也是地产商品交换关系的总合。

在我国，地产市场体系由三大类、三级市场组成。

1. 土地所有权买卖市场

即指征地市场。在这个市场上，买方是国家，卖方是农村集体组织，交易对象是土

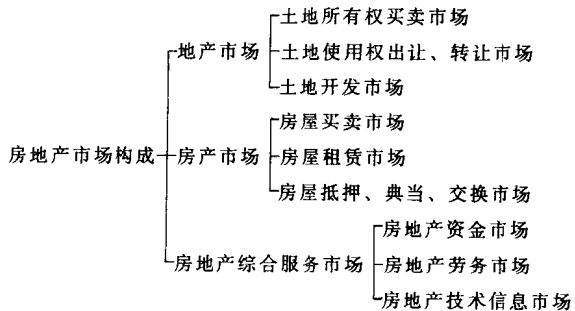


图 2-1 房地产市场构成

地所有权，其交易价格，即土地补偿费完全按国家有关规定计取。

2. 土地使用权出让、转让市场

我国现行法律规定，根据土地所有权和使用权相分离的原则，可以出让国有土地的使用权。这个市场可以分为一级、二级和三级三个市场。

(1) 一级市场，即土地出让市场，由国家将土地使用权纵向出让给开发企业和土地使用者。在这个市场上出让方只能是国家，受让方是各种经济性质的土地使用者，交易的仅是一定期限内的土地使用权，地下资源矿藏不在交易之列，故有买“地皮”之称。在这个市场中，又可分为土地批租市场和土地租赁市场。

(2) 二级市场，即土地使用权转让市场。在这个市场上，各个用地单位在合同规定的批租期内，将土地使用权互相转让，实现土地资源的横向流动。

(3) 三级市场，即土地使用者之间将自己的土地使用权，按在批租合同规定的期限内，按合同要求再横向转让、转租或抵押。

3. 土地开发市场

通过投资开发活动改变原来的土地使用性质，如将农田、荒地改造为城市用地；将老城区改造成新城区，由此而形成的市场就是土地开发市场。

(二) 房地产市场

一切以房屋为标的物的权益让渡行为，均属此类市场。在这一市场上，交易的是房屋所有权或使用权的法律文件。房地产市场包括现货和期货买卖、租赁、抵押、典当、交换等交易活动形成的市场。

(三) 房地产综合服务市场

房地产市场牵涉到许多相关行业，有些行业与房地产密不可分，有些则专为房地产市场服务的。

1. 房地产资金市场

又称房地产金融服务市场。一切与房地产开发、交易、租赁、劳务、消费等有关的资金供给与分配，均属此类市场。在这一市场上，房地产企业通过银行或其他金融机构用信贷、发行股票、债券和开展住房储蓄业务以及企业自身运用期货预售方式来融通资金。

2. 房地产劳务市场

一切为保护或添增原有房屋使用价值而提供服务的劳动供给，均属此类市场。它包括房屋的修缮、加固、改建、危房鉴定及提供设计方案、室内外装修、房屋附属建筑和设备维修、经纪人服务等方面的劳务供给。

3. 房地产技术信息市场

一切为房地产开发经营活动提供的技术咨询、信息资料、情报消息等，均属此类市场。它包括住宅消费信息、市场开发信息、市场供求信息、价格信息、科技和政治信息、房地产开发及相应的新技术、新能源、新材料信息等。

三、房地产市场特点

房地产商品本身的特性和国家土地制度、住房制度、市场调节机制等因素，决定了房地产市场有其自身的特点。

(一) 市场信息不充分

缺乏信息是房地产市场的重要特征。市场信息主要包括：供求信息、产品信息等。证券

市场是信息最充分的市场。商品（股票、证券）价格明码标价，变化即知，公开交易，而房地产市场，买者与卖者缺少沟通，一些私下交易，其成交价格往往不公开，有的还不能真实反映物业价值。

（二）市场区域性强

一般商品流通性强，从而可以形成全国乃至国际性市场，而房地产商品的固定性，决定了房地产市场具有明显的区域性。这一区域性表现为：不同地区市场发育和完善程度千差万别；同一类型产品地域价差大；市场供求圈小，市场辐射功能弱等。例如：某房地产品在甲地供过于求，产品积压，价格低，而在乙地供不应求，产品畅销，价格高。但人们无法将该产品转移到乙地去销售，乙地购买者一般也不会到甲地去购买，除非是出于某种投资目的。

（三）市场对商品短期供求变化反映不灵敏

房地产商品生产投资大、周期长。当市场上出现某种房地产商品供大于求时，由于你已经投入了大量资金，施工正在进行，而不可能停止建设，因为一旦停建，将造成更大的损失。反之，当市场上某种房地产商品出现求大于供时，虽然你可采取某种措施加快施工进度，但也不能像其他工业品生产那样，很快拿出产品投放市场。房地产交易是通过法定契约来完成的，由于房地产商品使用年限长，交易双方一般都有较长期的权利与义务，虽然在合同中有可以转让或中止合约的规定，但签约双方一般都不愿这样做，特别是当整个社会的需求下降时，房屋的所有人、使用人都宁愿保有房屋相当长一个时期而不愿削价出售、低价转租或放弃它们，也就无法刺激需求，这就导致了市场对房地产商品的短期供求变化反映迟钝。

（四）市场垄断与竞争并存

房地产市场是一个垄断竞争型市场。在我国，城市土地属于国家，土地使用权出让由国家垄断经营。其出让方只有国家一方，但需求方可能较多，需求各方就要通过竞争方式取得土地使用权。土地使用权转让时，虽然供需方有多个，会形成较强的竞争，但这种竞争并不是完全竞争，仍是一种垄断竞争。因为与一般商品市场比较起来，土地使用权转让的供需方数量少，且没有任何两块土地是完全相同的，供方就可以控制土地价格。因此，需方只能与供方协商，或和其他需方通过投标竞争等方式确定土地价格。在房屋市场上，由于房屋价值昂贵，使进入市场的竞争者较一般商品市场大为减少，并且房屋位置的固定，所处位置的独特，需方对房屋交易的知识不充分，都使房地产市场竞争不充分。

（五）市场调节机制与计划调节机制共同作用

由于房地产商品的独特性质，以及它在城市经济发展和人们生产、生活中的重要作用，决定了房地产市场必须由市场机制和计划机制共同调节、共同作用。其原因是：①城市土地归国家所有，土地使用权出让由政府组织实施。因此，它不可能单纯由市场机制调节，国家要通过土地规划、土地供应计划，规定不同的土地出让方式、出让价格，规定想获得土地使用权单位的资质及按照产业政策、社会经济发展政策规定的土地使用权出让优惠措施等来行使对土地市场的宏观计划管理。在土地使用权转让中，国家对转让条件做出具体规定，以保证土地市场的正常运转秩序和合理价格水平。如果土地市场完全由市场机制调节，允许土地使用权自由交易，就会出现利用国家土地进行投机，哄抬地价，牟取暴利等行为。②房屋是重要的生产要素，其中住房是人们必不可少的基本生活资料。房屋与土地联在一起，如果允许房屋自由交易，就会出现哄抬房价，高利盘剥攫取土地级差收益的现象，危及人们基本生活资料的供给，影响社会的安定团结。因此，国家对房屋市场必须实施宏观调控。总之，我国