



现·代·房·地·产·丛·书 ■ 关柯 主编

XIAN DAI FANG DI CHAN CONG SHU

第4卷

# 房地产经营与管理

申立银 曾赛星 主编  
王 锋 郭成彬



中国计划出版社

现代房地产丛书

主编 关柯

第四卷

# 房地产经营与管理

申立银 曾赛星 王 锋 郭成彬 主编

中国计划出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与管理/申立银等主编. —北京:中国计划出版社,1999.12  
(现代房地产丛书)

ISBN 7-80058-734-7

I. 房… II. 申… III. 房地产业-企业管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 07607 号

现代房地产丛书

第四卷

**房地产经营与管理**

申立银 曾赛星 王 锋 郭成彬 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 18 印张 413 千字

1999 年 12 月第一版 1999 年 12 月第一次印刷

印数 1—3000 册

☆

ISBN 7-80058-734-7/TU·118

定价:27.00 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。

## 第四卷 “房地产经营与管理”编著者

主 编	申立银	曾赛星	王 锋	郭成彬
编写及分工	申立银	第一、二章		
	曾赛星	第二、三章		
	王 锋	第四、五、六、七、八、九章部分，本卷统稿		
	郭成彬	第六章及附录部分		
	方建国	第五、六、七章部分		
	胡保清	第五章及附录部分		
	关宗朴	第四章及附录部分		
	丁晓东	第八、九章部分		

# 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,为国民经济发展做出了重要贡献,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，得到了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、税收与法制
- 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

## 第四卷 目 录

第一章 概述 .....	(1)
第一节 房地产经营与管理的概念 .....	(1)
第二节 房地产基本特点及其作用 .....	(3)
第三节 房地产经营的基本特征 .....	(12)
第四节 房地产经营与风险 .....	(20)
第二章 房地产经营与管理的法律环境 .....	(23)
第一节 房地产经营与管理的法律法规 .....	(23)
第二节 香港房地产经营与管理的法律法规 .....	(30)
第三章 房地产经营与管理的社会经济环境 .....	(40)
第一节 城市规划与房地产开发的关系 .....	(40)
第二节 社会经济环境对房地产业发展的影响 .....	(42)
第三节 社会经济环境对房地产经营管理的影响 .....	(47)
第四节 房地产业与其他产业的关系 .....	(52)
第五节 香港有关部门在房地产经营管理中的作用 .....	(55)
第四章 房地产开发经营决策 .....	(61)
第一节 房地产开发企业经营与管理概述 .....	(61)
第二节 房地产开发企业的市场研究 .....	(68)
第三节 房地产开发企业的经营决策 .....	(71)
第四节 房地产开发企业的经常性管理 .....	(79)
第五章 房地产开发的前期准备 .....	(91)
第一节 获取土地的方法 .....	(91)
第二节 房地产开发项目融资 .....	(93)
第三节 房地产开发中的拆迁和开工准备工作 .....	(99)
第六章 房地产开发项目的建设实施 .....	(104)
第一节 房地产开发项目建设的招标与投标 .....	(104)
第二节 房地产开发项目建设过程的管理 .....	(116)
第三节 房地产开发项目的竣工验收 .....	(120)
第七章 房地产推销 .....	(128)
第一节 房地产经纪与推销 .....	(128)
第二节 房地产项目市场推广 .....	(134)
第三节 房地产项目的租售方法 .....	(137)
第八章 物业管理概述 .....	(140)
第一节 物业管理的基本概念 .....	(140)
第二节 物业管理的产生与发展 .....	(144)
第三节 物业管理市场 .....	(147)

第四节 物业管理企业·····	(150)
第九章 物业管理项目的运行及其管理·····	(161)
第一节 物业管理项目承揽·····	(161)
第二节 物业的交接与用户入伙·····	(168)
第三节 物业管理公约与业主管理委员会·····	(174)
第四节 物业的维修管理·····	(184)
第五节 物业的环境管理·····	(188)
第六节 综合经营服务·····	(192)
附录 有关法律法规和政策规定·····	(194)
中华人民共和国土地管理法·····	(194)
中华人民共和国城市规划法·····	(205)
中华人民共和国城市房地产管理法·····	(209)
关于进一步深化城镇住房制度改革、加快住房建设的通知·····	(216)
城市房地产开发经营管理条例·····	(219)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法·····	(223)
城市新建住宅小区管理办法·····	(225)
城市商品房预售管理办法·····	(227)
城市房地产开发管理暂行办法·····	(229)
国家计委、建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知·····	(234)
城市房地产抵押管理办法·····	(236)
建筑物管理条例·····	(242)
主要参考文献·····	(276)

# 第一章 概 述

## 第一节 房地产经营与管理的概念

### 一、房地产的概念

房地产通常是指土地(地)以及在土地上的建筑物(房产)。在香港、台湾和国外其他地区,房地产又被称为“物业”、“不动产”等。房地产的英文是“Real Estate”,在英国有时也用 Property。在市场经济体制下,房地产是一个地区或一个国家经济活动中的一大商品。就社会性而言,房地产是人类赖以生存及发展的必需品,是生产活动中最基本的生产要素,同时又是社会活动中最基本的生活资料。因此房地产是一种既有商品属性又有社会属性的财产。

尽管从概念上房地产包括土地及在土地上的建筑物,单纯的土地,或单纯的建筑物,或两者的结合都属于房地产,但土地与建筑物的内含是不相同的。

土地一般是指地面,地面以上的空间以及地面以下的空间。一般概念上的土地是连续不断的,无所谓范围。现实生活中的土地是一块具有特定面积范围的地域,这块地域是人为划分的。即使拥有一块土地,其使用权、经营权要受许多方面的制约,如政府的城市规划规范了一块土地的用途(比如只能用作住宅,或商业用途、或工业用途等),城市规划也对建筑高度、建筑容积率等作了规定,对土地的使用和经营年限也作了规定。还有许多其他方面会影响一块土地的使用权和经营权。这些规范、规定和限制在不同地区和不同国家是不相同的。比如在中国,土地的所有权只能归国家所有,个人只能拥有土地使用权,并有权合法地经营这种使用权。在西方资本主义社会,个人可以有土地所有权,并有权合法地经营这种所有权。另一方面,对地面上空的空间资源和地面以下的资源的所有权、使用权和经营权,不同的地区和国家也有不同的限制。掌握和了解对土地的所有权、使用权和经营权的种种限制,对从事房地产经营和管理有直接的影响。

房地产的另一个组成部分是建筑物。建筑物是人类劳动创造的财产,是人类在地面上修建的各种房屋和构筑物。其中房屋是指能够供人类居住、工作、生产、储藏物品或进行其他活动的建筑产品,房屋主要由基础、地面、墙、门、窗、柱、梁、楼板、屋顶、建筑设备等部分构成。构筑物是指除房屋以外的各种建筑产品,如桥梁、道路、隧道、烟囱、水坝、水塔、码头、机场、管线、油库、围墙等。在现实生活中,人们对建筑物房地产主要局限在住宅和商业房屋的概念上。从上面的分析中可以看出,住宅和商业房屋仅仅是建筑物中的一部分,更是房地产的一个组成部分。认识建筑物的这种构成对经营和管理房地产有重要的意义。

## 二、房地产经营的含义

房地产经营是指将房地产当作商品,从而对这种特殊商品进行的一系列营利性活动,这些营利性活动包括房地产的买卖、租赁、开发、建造、交换、广告、组织消费、从事各种相关服务等活动。经营的一个重要目的是通过这些活动获取一定的利润或经济效益。

### (一) 主要的房地产经营活动

1. 土地开发经营活动。是指人们通过一定的技术经济手段,扩大对土地的有效利用范围,提高对土地的利用程度,使之由“生地”变为“熟地”,以提供城市建设的投资环境,并获取一定的经济效益的活动。土地开发包括新城区的土地开发和旧城区的土地开发。新城区的土地开发是经过征用土地和城市基础设施建设来实现的,也就是变农地为城市工商、交通和生活用地。征用土地是将农村集体所有制的土地通过征用、补偿转变为国家所有制的城市土地,其实质是有偿地转变了土地的所有制性质。城市基础设施建设是各项具体建设项目开展的前期工程,其主要内容包括道路、给水排水、燃气、供热、电力、通讯、垃圾处理及地面整平等,这又称为“五通一平”。基础设施的建设涉及到许多部门,如规划、建设、市政、交通、环保、卫生、电讯、供电、供水、保安、园林等。由于挖填土方量大,地下隐蔽工程多,不同工种配套性强,因此要求各部门之间必须通力协作。旧城区的土地开发主要是拆迁和改造。旧城区由于人口集中,交通、住房拥挤,房屋陈旧,设施落后而严重阻碍着城市整体功能的正常发挥,因此对其改造是必然的。由于旧城区已是国家所有,因此不需要经过征用土地过程,但要对原有居民住地进行拆迁。对拆迁对象的安置,各地方有相应的规定。旧城区土地开发的工程量大,涉及面广,社会因素多,投资巨大,往往要达到房屋建造费的1~2倍。因此旧城区土地开发经营活动的风险很大,除非有政府的实际支持和补助,一般开发商不会从事这种经营活动。

2. 房地产建造经营活动。是指从事设计、施工到房屋建成交付使用的经营过程,从中可获取一定的经济效益。建造经营活动也包括对房屋的装饰、修缮等。在建造过程中,生产资料和消费资料转变为以房屋形式存在的商品。这种商品的价值必须能够最起码补偿所消耗的生产资料和消费资料才能实现房屋建造的简单再生产。如果这种商品的价值实行中除补偿所消耗的资料外还有剩余价值,房屋建造的再生产就可以实现扩大规模。

房地产经营的流通过程包括两个阶段,即购买阶段与销售阶段。房地产流通的购买阶段是指用货币资本购买生产资料 and 支付工人工资从事房地产建造的阶段,这一阶段包括房地产开发建设的前期准备与实施建设两个部分。房地产流通的销售阶段是指将生产出来的房地产成品销售出去的阶段,这是实现房屋价值的重要阶段。由于房地产商品的价值量很大,当它处于销售阶段的时候,通常不可能像其他商品那样一下子销售出去,因此有时采取租赁的办法或按揭的办法使房屋用分期出售的方法销售出去。这样无疑就影响了资金的周转速度。缩短房地产商品的销售时间非常重要。

3. 房地产买卖经营活动。是房地产销售实现其价值的主要活动。在商品经济的环境下,房地产商品的供应与需求同其他商品所面临的供应与需求不尽相同。就房地产商品而言,通常一方面是拥有大量的商品待售或待租;另一方面购买者通常拥有相当数量的货币需要购买和承租。买卖交易通常需要一个过程。在中国,用于买卖的房地产主要是住宅和

非居住用房。住宅的社会购买力主要来自三个方面：一是中国居民（特别是城市居民）所形成的个人住宅购买力；二是社会集团、公司、企业等形成的集团房屋购买力；三是外资、侨汇所形成的住宅购买力。这三种购买力中，在过去一段时间里社会集团购买力较大。但是，随着经济的发展，个人住宅购买力也将会逐步增大，而逐步成为主要的购买力。

4. 房地产租赁经营活动。是房地产销售活动的另一种形式。它是以租金的形式逐步收回成本和利润。卖方出租房地产，承租者获得房屋的使用权。在此期间，房地产的维修与管理所创造的新价值必需追加到房租中去，由承租者承担。在房地产业发展的开始阶段，租赁是房地产经营的有效措施。由于承租人可以根据自己的财力承租所需的房地产，从而增加了承租用房地产的需求，促进了房地产的开发建设。

#### （二）房地产经营与其他商品经营的差异

房地产经营与其他商品经营有许多不同点，其主要表现在：

1. 房地产商品开发一次性投资量大，产品的销售价值量也大。因此从事房地产商品经营需要筹措大量资金，存在的风险也较大。

2. 房地产是不动产，使用期间长，也不能像其他商品那样随时弃旧换新。因此房地产经营不仅包括生产和销售活动，也包括房地产管理。

3. 房地产是土地与其上面的房屋的统一。建筑地段、建筑层次、建筑容积率、质量标准、配套、绿化等都要服从国家的规划和规定。另一方面，房地产的成本、价格、利润、税收等也要受有关规定的制约。因此房地产经营不只是企业本身的活动，也是有多方面影响的社会经营活动。

### 三、房地产管理的含义

房地产管理是指对房地产经营活动的管理。在前面的讨论中我们提到房地产的经营活动包括房地产的生产过程和房地产的流通过程，对这两个过程的管理就是进行科学的预测、决策并合理地组织、协调和控制生产、流通过程的各项经济活动。

房地产管理与房地产经营是互相联系的，但又是互相区别的。经营主要确定房地产开发建设与出售、出租活动的方向、目标和规模，确定如何建、如何出售出租、出售出租后如何修缮、如何以最小的投入获得最好的经济效益等。管理则是在经营活动中按照客观规律和经济规律的要求，进行计划、组织、指挥、控制和协调。管理不仅是对人的管理，也包括对项目、技术、设备、产业、售价、租金、物资、成本、财务等各方面的管理。经营与管理是相辅相成的。没有明确的经营目标和正确的经营决策，管理也会无所适从；但是没有科学的、有效的管理，再好的目标和决策也不能很好地付诸实施。

## 第二节 房地产基本特点及其作用

### 一、土地的特性

土地具有自然与社会的双重特性。土地的自然特性是指作为自然物体的土地有其特殊的性质，土地的社会性是指土地与人类生存、发展的关系。

### (一) 土地的自然特性

一般来讲,土地的自然特性体现在下列几个方面:

1. 土地具有不可移动性。这一特点使土地在开发利用时受到地理位置的限制。由于不同的地理位置有不同的生态环境,诸如温度、日光、湿度、交通、植被等,因而土地有优劣之分,土地的地理位置直接影响该位置的经济价值。因此不同的土地位置有不同的土地价格,这也是土地的个别性。

2. 土地具有承受或支持各种物体或物品的承载能力。由于土地的这种特点,人类可以在其表面上从事各种生产和社会活动,例如可以在其表面上修建各种建筑物或设施。土地的这种承载能力的价值表现就是土地的基地价值。由于在不同的地理位置土地的承载能力不同,因此不同地块的基地价值是不同的。

3. 土地具有供给植物生长所需养料的能力,这种能力又被称作土地的肥力。不同地块的土地有不同的肥力,肥力小的通常被称为贫瘠土地,肥力大的通常被称为肥沃土地。根据不同的用途,不同肥力的土地具有不同的经济价值。

4. 土地的有限性。主要反应在它具有不可增长性,其利用价值具有恒久性,任何其他物品都具有损耗性,只有土地具有连续利用性。土地作为特殊的自然资源不可再生,土地的绝对有限性是显而易见的,尤其是在城市化地区,人类社会经济活动的集聚需求,建立在有限城市土地供应上,使城市土地利用处于尖锐矛盾之中。这种状况,在邻近市中心地区尤为明显。人类对于土地的利用不仅仅限于其自然属性,房地产业通过社会组织、社会生产、进行土地开发与房屋建设,在土地上创造出人类生产、生活所需各项设施,实现了自然资源与社会资源的有机结合,但现有科学技术水平只能有限地加强对土地资源的利用。因而土地资源的有限性将会永久显现。

另一方面,土地的有限性也体现在人类数量和社会经济活动相对的无限增长。地球人口在不断增长之中,地表可利用土地则不可能扩大。城市地区,如香港的人口,从1947年的180万人增加到1998年的660余万人,增加了2.7倍,而且呈进一步增长趋势,而可供城市发展的土地,仅局限在总土地面积1068平方公里的9.6%的建成区。这种状况存在于一切高度城市化地区。

### (二) 土地的社会特性

土地的社会特性主要体现在下列几个方面:

1. 土地的区位性。房地产发展在土地利用上,不仅受到水平方向——绝对数量的制约,在很大程度上也受到土地所处区位的影响。由于人类生活的社会性特征,如群体生活的习惯和需要,对公共设施的依赖,对自然环境的亲近和对污染的排斥等等,使房地产发展在地理和区位上受到很多限制。土地的区位特征,通常指离市中心的远近程度、交通便捷程度、配套设施、邻里环境等等。这些特征对物业发展所带给人们工作、生活的舒适、方便程度,会通过土地价格直接反映出来。因此这也说明,土地价格因区位特征的变化而相应波动。它可能因周围地区发展或基础设施引入而变化,如对住宅用地而言,可能因周围兴建工厂而引起地价下跌;或因为周围开辟公园,兴建商业而上升。地价也可能因对本地块未来发展的预测而表现出事先的变动。如某地段被规划为未来发展重点,基于对发展前途的看好而引起现在地价的预先上升,或因相反的不乐观预测引起地价下跌。1973年,德

国慕尼黑土地价格为每平方米 0.93 马克,在宣布其为重点发展的卫星城市的决定宣布以后,地价急升为每平方米 250 马克,升幅为 270 倍。在香港,港岛东区的太古城在 70 年代只是船坞,经发展商开发,设备、交通、文娱设施逐步完善,现今,该地区土地全面升值,相应物业价格不断提高。

土地的区位特征,对其上的物业发展及使用有着直接的影响,以相应的土地价格为表征,处于城市发展状态的同步动态变化中。对于这种变化的准确预测和引导,不仅是房地产市场发展的需要,更是城市作为整体持续发展的需要。

2. 土地的多种用途性。一块土地可以作为农业用地、林业用地、工业用地、住宅用地、商业用地、办公用地、交通道路用地等。更进一步,同一用途的土地可以选择不同的利用方式,如住宅用地,既可以用作建平房或低层房屋,也可以用作修建高楼大厦。土地的这种用途多样性要求,在土地的具体使用时要进行规划。这种用途多样性也带来了不同地块利用上的竞争。土地利用的规划和竞争是对立统一的,其目的是要求对土地进行最有效使用。

土地的有效使用主要决定于它的配置机制从土地资源的绝对有限性和对人类生存发展的重要性来看,如何最大限度地发挥其效用,关键在于土地资源的配置机制。绝大多数国家和地区对土地资源的配置,采取的是适度垄断与市场调节机制。适度垄断就是通过土地所有权的垄断,从而从土地供给方面对房地产发展及其比例结构加以适当控制。即通过有计划、有步骤的土地规划,才能引导房地产业的合理发展,在发展中规定并以相关手段保证实施。一些外围的发展限制,如用途、数量、技术水平等,其目的在于保证整体效益,避免因对经济效益的追求而导致公共利益的损失,或生产出脱离实际需求水平的房地产物业供给。控制的依据为物业发展应符合政府制定的有关城市发展规划体系,而后者是建立在对城市所在国家、地区中的地位评价,及其发展综合分析,科学预测的基础上,并加以随时调整的。这样使城市发展的计划性有效地渗透于土地供给之中。

有效资源的配置离不开竞争性的市场机制,因为竞争首先可以自发地调节供给的比例结构,使供给有效地配合实际需要。其次,它可以刺激供给,市场机制调节利益的分配,通过物业开发以取得利益为目标,以增强供给为效果。同时,市场机制使房地产业发展具有灵活性,可以对需求作出迅速的反应,弥补因垄断而形成的迟钝反应。

上面分析表明,土地资源的配置机制决定了房地产业发展受到市场机制以及城市发展规划的双重影响,其发展状态与这两者之间的相关程度直接相联系。背离城市发展趋势的房地产市场开发,不仅会带来自身利益的损失,还会扰乱城市建设的正常进行和长远发展;同样,脱离市场运行准则的城市发展规划,其可行性会受到挑战,更会干扰房地产市场的健康运行。例如中国许多城市开发区的建设,尚不具备初步开发条件,也缺乏对远期发展的科学预测,造成一些土地闲置,也造成社会资源、社会财富的一定损失。

3. 土地的经济效益性。土地是社会经济效益的来源。人们利用土地生产或创造各种物质或事物,这些物质和事物都凝聚着人们的劳动,因此是具有价值的。这种价值在市场经济体制下是以价格体现的。换句话说,土地具有为人类带来经济效益的价值,这种价值不是以劳动形式体现的,而是以满足某种需求和用途来体现的。因此土地在市场经济下也具有价格。土地的这种可以给人们带来经济收益的特性,驱使人们采用各种办法争取得到土地的这种收益权或使用权。另一方面,土地的这种可带来经济收益的能力与土地的自然



地理位置和土地的社会经济位置有直接的关系。特别是在市场经济条件下,土地的这种能力受其社会经济位置影响很大,例如交通条件、市场距离等。

4. 土地的商品性。土地的所有权和使用权具有社会商品性。在市场经济条件下,土地的使用权是一种商品,可以合法地在市场上进行交易。在许多资本主义国家,土地的所有权也是一种商品,可以对其从事买卖、交换、赠与、征用等。在我国,土地所有权在1949年以前是实行私有制,1949年以后对其逐渐实行公有化。1982年国家颁布的《宪法》明确规定,“城市的土地属国家所有”,“农村的土地属集体所有”。国家对土地所有权的占有主要是通过各种法律来保证的,例如规划法、环保法和土地法。

在定义上,所有权一般由四部分内容组成,即占有权、使用权、收益权和处分权。中国的《土地管理法》只给出了土地所有权和土地使用权。1988年全国人大常委会关于修改宪法的草案中首次提出了土地使用权可以同土地所有权分离,土地使用权可按照法律程序出让、转让。目前中国正在对土地的各种权力的法律进行完善。这对消除各种各样的侵犯土地所有权和使用权的现象是非常必要和重要的。在规定土地使用权同土地所有权可以分离的原则下,关键是要对土地的使用权和土地的所有权有明确的界定,保证土地所有权真正的国有性,同时也保证土地使用权的内容的真正商品性。

## 二、房地产的特性

房地产的特性主要是指它的商品特性和物理特性。

### (一) 房地产的商品特性

1. 房地产商品的广义性。房地产商品不仅指的是土地以及建筑在其上的各种建筑物,例如住宅房屋、办公楼、酒店、多少平方米土地、多少平方米建筑面积,等等,而且还包括这些土地与建筑物的法定所有权或使用权。房地产的使用权和所有权是可以分离的。在许多国家,例如中国,土地的所有权只能是归国家所有,土地的使用权是以租赁的形式出卖给个人或在市场上从事交易。但是建筑物的所有权和使用权一般都是可以统一的。比如某人买了一套房,这套住房便归他所有,同时他也可以自己使用。因此这套住房的所有权和使用权都归这个人。不过,在市场经济环境下,建筑物的使用权被广泛地在市场上以买卖或租赁的形式进行交易。由于房地产的固定性,每次在被买卖或出租时,买主不可能取走他所购买的商品,而只能通过法定的契约或文件来保证他所购买的所有权或使用权。因此作为商品,房地产的所有权和使用权在市场上比实物形式的房地产更为流行。

2. 房地产商品交易的特殊性。房地产商品交易不像一般商品交易那样,交易完成后买方将商品、卖方将货款各自拿走,从而完成钱、货交易。一笔房地产商品交易的完成体现在买主以法定合约的形式买走了房地产的使用权或所有权。房地产商品交易的另一重要特征是租赁,是房地产市场交易的主要形式,其主要原因是:第一,受土地制度与法律的制约。如前所述,中国以及英联邦国家和地区是限制土地所有权的买卖,但允许土地使用权的出租。第二,土地与建筑物是一种十分昂贵的商品。大多数人无法一下子拿出足够的钱来买下他们的住房或办公用楼,普遍采用的办法就是租用,或分期付款购买。分期付款是一种特殊的租赁形式,在款项未付清以前付款人仍没有房地产的所有权,而是以租赁形式享受使用权。只有在付清全部款项后,付款人才拥有商品的所有权。第三,由于房地产的