

189

7-293.35
278

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房地产营销与管理

周 宇 张明贵 编 著



A0950521

东北财经大学出版社

前 言

随着经济的发展和改革的深化,房地产业已经成为我国国民经济的重要行业,房地产市场已成为社会主义市场经济体系的重要组成部分,关于房地产的研究也已成为应用经济研究的一个重要分支。这表明关于房屋和土地从实践到理论都取得了长足进展,值得我们去认真整理和总结。

本书是我们根据所收集到的资料及自己的理解,对房地产营销及其管理问题进行的综述和探讨。我们力图以市场营销学和部门经济管理知识为基础,结合我国的国情、房地产业的发展轨迹以及房地产市场的发育状况,对这些问题给出客观、公正、科学的认识,以便对完善我国的房地产市场体系、规范房地产交易活动有所裨益。本书从房地产市场及其管理的基本理论入手,论述了城市土地使用制度改革与土地流通方式、住宅制度改革与住宅商品化、房

屋交易及其管理、房地产市场调查、房地产市场预测、房地产营销等问题,并以海外房地产市场及其管理为镜子,阐述了值得吸取的经验。全书共分11章,其中第一、二、三、七章由周宇撰写,第五章由周宇、张明贵共同撰写,第四、六、八、九、十一章由张明贵撰写,第十章由张国民撰写,附录由周宇整理。本书可作为房地产专业、城市经济专业、建筑专业、市场营销专业的本科生和研究生教材或参考书使用,可作为房地产领域和市场营销领域从业人员的自学教材,也可作为房地产开发与经营人员以及普通市民学习和了解有关房地产营销与管理知识的书籍。由于时间和水平所限,书中必然存在不足之处,甚至可能会出现错误,欢迎广大读者批评指正。

周 宇 张明贵

1999年12月

第一章 房地产与房地产市场

第一节 房地产——一个基本概念的大致界定

在国际经济社会中,特别是日本、美国以及其他发达市场经济国家和地区,从个人到企业再到政府都十分重视房地产及房地产市场,在有些地区房地产业甚至成为当地的支柱产业。许多实力雄厚的大公司往往与房地产业有较强的联系或本身就是以房地产为主要生产或经营对象,一些银行也将筹集到的大量资金投向房地产的开发和经营活动,这既支持了房地产业的发展,又增强了自身的实力。那么,房地产到底是一种什么性质的商品呢?它具有哪些特点,又有哪些表现形式呢?

一、房地产的含义

所谓房地产,即指房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态,而房产和地产则体现着相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地总是紧密相联的,房屋建筑与建筑地块总是连在一起,表现为一种有机整体,因此在经济形态上,房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大价值,因此房地产又常常被称为不动产。

谈到房地产时,需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别——通常所说的房屋是指该建筑物的物质形态或物理特征。提到

房屋一般要想到它是人类生活或生产的基本物质条件,想到的是它的形态(不管是古代的穴居、巢筑还是现代化建筑)、建筑材料、建造质量、构建技巧、使用用途等,是生产、分配、交换和消费的主体。而房产是指作为财产的房屋,也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产,不仅是指实物形态的房屋,更侧重于指房屋的所有、占用、使用、收益、处分等权利义务关系。

通常所说的土地不管是原始状态的土地,还是经过人类开发改造的土地,都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是一个垂直系统,包括地球表面至地心乃至从气层至地心一定垂直距离的空间状态,是包括土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层,通常称为地皮或地表。地产即指把土地视为财产时的称谓,这时土地体现着相应的生产关系。也就是说地产是土地社会属性的具体体现,是在一定所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。谈到地产,必然涉及到所有关系和土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式等。

二、房地产的分类

尽管从物质形态和价值构成上房地产常常是不可分离的,但从掌握知识这个角度,还需将其“硬性”分开,以便了解它们各自包含哪些内容。

(一)房产的分类

笔者认为,同其他许多事物一样,房产的分类也不是惟一的。从不同的角度,用不同的划分标准,可以对房产作不同的分类。

1. 按房屋的所有权性质划分

按房屋的所有权性质通常可分为6类:

(1)国有房产

这是国家按照统一领导、分级管理的原则,授权国家机关、国有企业和事业单位等管理的属于国家所有的房产。一般说来,上述单位在国家授权的范围内对国有房产行使占有、使用、处分等权利;同时

负有保护国有房产不受损害的义务。

(2) 劳动群众集体所有房产

这是归集体组织和单位所有的房产。这些组织和单位依法对其享有占有、使用、处分等权利。

(3) 公民私人所有房产

包括公民建造和受赠得到的房产以及住房制度改革中以各种优惠形式协助私人购买、建造,带有一定与国家共有成分,但法律确定为私人所有的房产。

(4) 共有房产

包括个人之间共有和不同所有制民事主体之间共有的房产。该房产的产权人依照法律、法规或契约分享房产的占有、使用、处分等权利。

(5) 涉外房产

即外国公民、三资企业、外国政府以及香港、澳门和台湾同胞在国内拥有的房产。这些房产同样受到我国法律的保护。

(6) 其他房产

指其他少量特殊的房产,如宗教房产、宗族房产、会馆房产等。

2. 按房屋所有制和管理形式划分

1985年全国开展城镇房屋普查时,根据所有制和管理形式的不同,设定了普查房屋的“产别”项目,共划分为11类。

(1) 公有房产

指的是全民所有制和集体所有制的房产。全民所有制的房产是国家财产的重要组成部分。

(2) 全民单位自管公有房产

指的是归全民所有制单位所有并由其自行管理的房产。它的产权来源主要是解放后由各单位自行建造的,也有少部分是接收国民党政府的或向私人购买的房屋。

(3) 集体单位自管公有房产

指的是归集体所有制单位所有并由其自行管理的房屋。产权来

源主要是单位购置或投资建造的。

(4) 代管房产

指的是产权还未确认或产权人下落不明又未委托管理,以法院审定后由政府房地产管理机关代为管理的房产。

(5) 托管房产

指的是房产的所有者因管理不便等原因,委托房地产经营单位代为管理的房产。

(6) 拨用房产

指的是房屋产权属于政府房地产管理机关,经批准免租拨给单位使用,并由该单位自管、自修的房产。单位对这类房产,只有使用权,没有处置权,不用就要退还给房地产管理机关。

(7) 中外合资房产

指的是我国政府、企业与外国政府、厂商和个人等合资建造、购置的房产。亦称“中外共有房产”。

(8) 外国房产

指的是外国政府、企业、社团、国际性机构及外国侨民所有房产。

(9) 军用房产

指的是归军事单位所有并由其自行管理的房产,是全民所有制公产的一部分。

(10) 私有房产

指的是所有权属于私人的房产。包括私人住宅,私人出租的房屋,华侨、侨眷、归侨和其他外籍公民的房屋,以及国家或企业出售给个人的住宅。

(11) 其他房产

指除了上述 10 类房产以外的房产。如宗教寺庙房产、会馆房产等。

这种分类方式虽然与按房屋的所有权性质分类在形式上有许多相似之处,但由于这种方法是兼顾了房屋所有权和管理的不同形式,因而它与房屋的所有权性质分类是不同的。

3. 按房屋的用途划分

按房屋的用途可将房产划分为 5 类:

(1) 住宅

住宅是供人们日常生活居住的房屋。它是最重要的生活资料,是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中,住宅一般要占城市房屋总量的一半左右。

(2) 生产用房

是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋,包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室和配套服务用房等。

(3) 营业用房

是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其他经营性服务行业所使用的房屋。它既包括直接用于营业活动的房屋,也包括办公室、仓库、堆栈等辅助用房。

(4) 行政用房

是指党、政、军机关,工、青、妇团体和民主党派等部门的办公用房及其辅助用房。

(5) 其他专业用房

是指文化、教育、科技、卫生、体育用房及外国驻华机构、宗教等用房。

(二) 地产的分类

从理论上讲,地产首先有“市地”(城市土地)和“农地”(农村土地或农民所有的土地)之分,但在房地产经济学中,房地产指的城镇的房地产,即城市、建制镇、工矿区范围内的房地产,故其中的地产均是指国家所有的地产。这样,一般就不能按所有制对其进行划分,一般只能按使用性质来划分,当然其中包含着使用等方面的产权关系。

1. 生活居住用地。包括居住用地、公共建筑用地、道路广场用地、公共绿化用地等。

2. 工业用地。主要指工业生产用地,包括工厂用地、动力设施用

地、工业区内仓库、铁路专用线占地和卫生防护地带等。

3. 对外交通运输用地。即指城镇对外交通运输设施的用地,包括铁路、公路线路及各种站场用地、港口码头用地、民用机场用地及防护地带用地。

4. 商业、金融业用地。指各种商场、杂货店、市场占用的土地及央行、商业银行、保险公司、信托投资公司、城市信用社等机构所占用的土地。

5. 仓库用地。指专门用来存放生活资料和生产资料的各种仓库的用地,像粮库、油库等均包括在内。

6. 科教事业用地。如各种中小学占用的土地、大中专院校占用的土地、各种研究院所等占用的土地及相关的实验用地。

7. 党政机关用地。包括各级党委、政府、政协、人大、纪委、各民主党派等机关占用的土地以及工会、共青团、妇联等各种团体所占用的土地。

8. 市政公用设施用地。指设置公用设施和工程构筑物的用地,如自来水厂、污水处理厂、变电所、煤气站、防洪堤坝、火葬场、墓场等用地。

9. 风景游览用地。指各种供游览的风景区、森林公园及名胜古迹等占用的土地。

10. 卫生防护用地。主要指居住区与工厂、污水处理厂、公墓、垃圾场等地段之间的防护绿地或隔离地带,水源防护用地以及防风、防沙林带用地等。

11. 特殊用地。如文物保护区、自然保护区、军事用地及监督所、看守所用地等。

12. 其他用地。如市区边缘的农田、菜地、苗圃、果园林等占有的土地。

三、房地产的特征

房地产同其他商品一样,既有商品的一般属性,又有其特殊属性。仅仅研究房地产的物理属性,这是远远不够的。既然房地产是实

体、价值和权利三者的结合,那么至少应从物理、经济和社会三个角度来探讨房地产的特征。

(一) 房地产的物理特征

房地产区别于其他商品的物理特征包括固定性、单件性和耐久性三个方面

1. 固定性

一般商品具有可移动性,它在生产出来后可以由运输工具运往全国乃至世界各地。但房地产却不可能做到这一点。房产建造在土地上,不论其外形如何,性能与用途如何,从其建造那天起,直到它从这块土地上消失止,都固定在一定的地方,不能随便移动其位置。对于其他商品,人们则可以根据需要把它们从一个地方搬运到另外的一个地方,以满足该处的需要,而房地产由于其位置的固定性就不能这样,因而上海的住房困难不能由新疆住房的相对宽松来解决。

2. 单件性

由于每幢房屋的用途不同,所处的地理位置不同,因而通常它不能像其他普通商品那样按照同一套图纸和方案批量生产或大量复制。每一幢房屋会因其用途、结构、材料和面积等的不同而产生许多相异之处。即使是采用同样的设计、结构、材料等,也会因建造的位置、时间、施工技术和房屋周围气候条件的不同而相去甚远。

3. 耐久性

房屋通过施工建造完成以后,只要不运迁、拆毁和烧毁,或只要不遭受地震、风暴、洪水等自然灾害的破坏,使用期限都很长,一般可达几十年乃至上百年,像布达拉宫^①等千年左右仍在发挥效能的古建筑也称不上是稀世之物。土地的使用价值一般说来是长久的或永恒的。其他商品的使用期限相对都比较短,有的为几年,一般为几天、

^① 布达拉宫始建于1000多年前的松赞干布时期,当时的宫殿仍有两处保留至今。目前,布达拉宫的主体是340年前由五世达赖喇嘛主持修建的。此后几百年中陆续增修扩建,逐渐形成了今天的规模,从1988年10月到1994年10月我国政府对其进行了大规模整修,据说,经过这次整修布达拉宫几百年再无需大修。

几周或数月,还有许多商品属于一次性使用的,用完一次就丧失了使用价值或失去了存在形态(如一次性针头、食品等)。

(二)房地产的经济特征

从已经发表的论著看,对房地产经济特征的描述是较复杂的,也是有争议的。笔者通过研究发现,以下几方面的特征值得一述。

1. 房产价值与地产价值具有结合性

一般商品的价值,除了由剩余劳动转化而来的 M 外, $C+V$ 部分是由生产该商品所消耗的人工费、管理费、材料费、固定资产折旧费等因素组成的。而房产作为商品,其价值除了利润 M 和建造房屋而消耗和支出的建筑及设备安装工程费用(含人工费、材料费、施工机械使用费、施工管理费等)、设备及工具、器具购置费用以及勘察设计费、施工机构迁移费等其他费用项目外,还包括并非转化和凝固到房屋商品中但却要借助房屋价值表现出来的土地的价值(包括土地征用费、土地使用权出让金、青苗补偿费等)。因此,房产的价值与地产的价值也就具有了结合性,商品房的交换价格既包括建造房屋的人工、材料、固定资产消耗,也包括土地使用代价。

2. 房地产开发周期长、投资大

一般工业产品从消耗原材料、燃料、动力以及劳动到生产出产品,可以在几天、几个小时乃至几分钟之内完成,而房地产开发建设的周期比一般商品要长得得多,动辄就是半年,有时会更长,一些重要建筑甚至要花费数年。同时房地产开发建设需要巨额投资,一栋几千至上万平方米的楼房,仅建筑安装工程造价就高达几十万元甚至几百万元,几千万元的也屡见不鲜,再加上土地的使用代价,其数额往往十分巨大。

3. 房地产投资的流动性较差

投资的流动性是指在必要的时候,投资可以迅速地转换成现金的能力。房地产投资的流动性相对较差,造成这种状况的原因有四:其一,房地产开发有相当大的比例是出于生产或经营自用目的,这样该笔投资只能通过折旧的方式逐渐回收;其二,当房地产被当作商品

进行买卖时,由于多种原因,该房地产可能想卖而卖不掉,或由于卖掉后损失太大而不愿卖,这样房地产滞留在投资者手中,投资就沉淀于该房地产上;其三,当房地产被当作资产进行经营时,其投资只能通过租金的形式逐渐回收;其四,当房地产处于居住自用和办公自用时,一般不涉及投资回收问题,该笔价值逐渐被使用者消耗掉。

4. 房地产具有保值和增值性

房地产是相对稀缺的,而随着社会的发展、人口的增加和经济的繁荣,对房地产的需求却日益增长。房地产的长期供不应求导致房地产价格总的趋势是不断上涨的,而且其上涨幅度通常大于或等于一般物价上涨幅度。因而,在一般情况下,拥有房地产不仅能够有效地保值,而且能够获得增值。从这一角度来说,房地产具有资本品和消费品的双重属性,在其使用过程中能有效避免通货膨胀的影响,甚至使所有者获得增值收益。

(三) 房地产的社会特征

房地产的社会特征是指房地产在法律、制度、风俗习惯等方面表现出来的特征。

1. 房地产在生产经营过程中涉及到复杂的法律关系

房地产在开发、经营、管理、服务过程中涉及多个领域,牵扯到众多部门,因而需要专门的法律如《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城市私有房屋管理条例》等对房产投资、开发、管理、交易、使用等环节的程序、手续、权利义务关系做出专门的规定,以保护各方当事人的权利。除这些房地产专门法规外,与房产有关的法律至少还包括《民法》、《经济合同法》、《继承法》、《婚姻法》、《税法》、《中外合资经营企业法》等。可以说关于房产应该形成并且已经基本形成了一个庞大的法律体系,单纯运用某一种或几种法律已无法解决有关房地产的纠纷。这种情况是其他商品难以与之相比的。

2. 房产往往受到福利制度和社会保障制度的影响

由于房地产作为商品价值巨大,完全按照市场价格来出售或出租,许多家庭难以承受,因此许多国家和地区房地产的出售或出租往

往深受福利制度和社会保障制度的影响。在美国,官方要考虑对贫困的人“提供一些能维持一家生活的……基本项目,包括足够的房租,保证他们不至于被赶走”^①。美国学者奥纳提的研究表明,在美国一个四口之家1960年与1908年相比,住房补贴翻了一番^②。而美国学者鲍登的调查表明,1980年联邦政府的住房补贴已达153亿美元之巨^③。在香港,政府规定,凡薪级点在38薪级点以上的高级公务员可以申请房屋津贴,对公务员自己购房实行资助政策,政府还兴建了大批“廉租公屋”向低收入家庭提供住房。^④在我国从解放后至今,可以说住房一直是最大的福利待遇,即使实行房改,也不得不考虑福利因素。

3. 房产消费反映出较强的社会风俗和生活习惯

房产这种商品的消费除受一般的商品消费偏好影响外,还在很大程度上受到民族风俗、宗教意识、风水、生活习惯等因素的影响。我国的住房与欧洲住房在建筑风格上迥异,在使用面积和房间布置上也相去甚远。宗教信仰不同的地区住房也常出现很大的区别。著名作家林语堂在《建筑》一文中对包括住宅在内的中西建筑作过比较,他指出:“中国建筑……主要倾向是寻求与自然的和谐……不仅如此,中国建筑还辅以象征的意象……中国建筑引进了泛神论的因素,迫使人们考虑房子周围的风水……中国建筑的基本精神是和平和知足,其最好的体现是私人的住宅与庭院建筑。这种精神不像哥特式^⑤建筑的尖顶那样直指苍天,而是环抱大地,自得其乐。哥特式大教堂暗示着精神的崇高,而中国的庙宇宫殿则暗示着精神的安祥与宁静”^⑥。著名作家梁实秋在《台北家居》一文中对日式房屋和台北一般

① ② [美]丹尼斯·吉尔伯特、约瑟夫·A. 卡尔著《美国阶级结构》,355页、357页,北京,中国社会科学出版社,1992。

③ (美)丹尼斯·吉尔伯特、约瑟夫·A. 卡尔著《美国阶级结构》,378页,北京,中国社会科学出版社,1992。

④ 王德明主编《房地产市场入门》,116页~177页,上海远东出版社,1993。

⑤ 哥特式是指12世纪后半期起在欧洲兴起的哥特式美术。哥特式美术是从罗马式美术发展而来的,哥特式大教堂饰有大量石雕,其内容均为传播基督教的教义。

⑥ 林语堂著《中国人》,277页,杭州,浙江人民出版社,1988。

住房都作了描述,从中不难看出风格上的差异^①。

第二节 房地产市场——一些基本认识的交待

同其他商品一样,房地产作为商品也只有通过市场流通渠道进行出租或出售,才能最终转移到消费者手中,实现其价值和使用价值,房地产市场也因此成为社会主义市场体系中一个重要组成部分。但是,鉴于房地产是一种特殊的商品,房地产市场也就因此具有特殊之处,对房地产市场进行管理、调控也带有许多特殊性。本节将粗略描述一下房地产市场的分类、特点、功能以及作用等。

一、房地产市场的类型与特点

所谓房地产市场(又称不动产市场),可以从狭义和广义两个方面来理解。从狭义上说,房地产市场是房地产交换的场所;从广义上说,房地产市场是房地产交换关系即房地产全部流通过程的总和。

要了解房地产市场的发育和运行情况,并进而掌握房地产市场的规律和运行原则,除房地产市场的含义外,首先我们还必须对房地产市场的类型有一个正确的认识,这也是进行理论研究和实践操作的基础和前提。

(一)房地产市场的类型

现阶段我国房地产市场的类型根据其组成可以分为房产市场、地产市场、房地产金融市场、房地产劳务市场和房地产技术信息市场五种类型。

1. 房产市场

通过买卖和租赁两种交换形式,将房屋出售或出租出去,就形成了房屋的买卖市场和租赁市场。所谓买卖市场是指通过买卖这种形式实现房屋产权关系全部转移的房产市场。这种市场的参与者包括

^① 梁实秋著《雅舍菁华》,218页、219页、220页、221页、222页,长沙,湖南文艺出版社,1990。

房产公司、企事业单位和居民个人,交易对象包括居民住宅、工商业用房、行政用房及其他用房,其特点是产权关系全部由一方转移到另一方。所谓租赁市场是指通过租赁这种形式,将房屋出租出去,从而实现产权关系部分转移的房产市场。这一市场的参与者也是房产公司、企事业单位和居民个人,交易对象包括住宅、工商业用房、行政用房等。其特点之一是产权关系发生分离,一般是所有权归原房产出租者,使用权归房产承租者;特点之二是产权分离受到时间的限制,随租期长短而定。

从供房时间来看,买卖市场又可分为现货买卖市场和期货买卖市场;从租期长短来看,租赁市场可分为一般租赁市场和“批租”(一次性收款,出售房屋的定期使用权)市场;从房产的使用性质来看,买卖市场和租赁市场又可分为生产资料市场和消费资料市场。生产资料市场经营的对象包括厂房、库房、写字楼、旅馆等;消费资料市场经营的对象包括住宅、公寓、别墅等。可以说,一切以房产为标的物的权益让渡行为均可归为市场的交换行为。

房产市场中还存在一种互换市场,这种市场是指房产所有者之间或使用者之间出于某种考虑通过交换其所有或使用的房产从而满足其需要的一种房产交易市场。这种市场的参与者是房产的所有者或使用者,交易对象包括房管部门直管公房、单位自管房和私房。这一市场体现的是房产价值的有偿互换,其特点是两处房产的价值或使用价值应大体相当。

2. 地产市场

这是房地产市场中另一个主要组成部分,它分为地产一级市场和地产二级市场两种形式。

城市地产一级市场即城市土地出让市场,在这一市场上,各级政府代表国家这一所有权主体将指定地段通过招标、拍卖、协议等形式提供给开发者(即受让者),开发者一次性支付出让期内享有的土地使用权的出让费用。城市地产一级市场具有国家垄断的显著特征。因为我国宪法中明确规定:“任何组织和个人不得侵占、买卖或以其他

形式非法转让土地。”这样,土地所有权便具有了只属于国家的特定主体性。

城市地产一级市场的主体包括土地使用权出让人和土地使用权受让人。国有土地使用权的出让主体不是任何单位和个人都可以充当的,它必须具备一定的法律条件,仅限于能代表国家拥有土地所有权的县、市人民政府;受让主体相比起来条件比较宽泛,但也有一些相应的规定。

城市地产二级市场即城市地产转让市场,是指土地在一级市场上出让后,受让者将土地通过一定的投资过渡(在我国禁止土地使用权的直接倒卖),再转让给其他的土地或房屋需求者。当然,新的土地受让者(可称之为再受让者)需向转让者支付一定的转让费用。

城市地产转让还有一种方式,即对于原行政划拨的土地使用权可补办出让手续,补签土地出让合同。土地使用者缴付了土地出让金,办理了土地出让登记手续后,可将该土地使用权再转让。

3. 房地产金融市场

房地产金融市场是指通过房地产专业银行或银行的房地产信贷部、采用信贷、发行股票、期票和债券以及开展住房储蓄业务,或者运用按揭和期货预售等方式为房地产买卖和租赁活动融通资金而形成的辅助性的金融市场。房地产金融市场的建立对房地产经济的发展来说是十分必要的。但在我国,目前这种市场尚处于初步发展阶段。

在房地产金融市场中,特别值得一提的是房地产抵押市场,这种市场是指房地产的所有者以其拥有的房产或土地使用权为抵押物向金融机构或他人取得借款的房地产交易市场。这种市场的参与者主要是房产的所有人、土地使用权的拥有者和金融机构等,作为抵押物的房地产可以是居民住宅及其占用土地,也可以是工商业用房、办公用房和其他用房及其占用土地。在抵押期限内,房产的所有权和土地的使用权并不发生转移,只是所有权和使用权受到限制。

4. 房地产劳务市场

房地产劳务市场是指为房屋住户和用户提供房屋修缮、加固、改

造、危房鉴定、方案设计、室内外装修、房屋附属建筑 and 设备的维修、房屋管理以及经纪人活动等综合服务的房地产辅助市场。随着生产力的发展和人民生活水平的提高,房地产劳务市场已经显示出巨大的发展潜力。

5. 房地产技术信息市场

房地产技术信息市场是指围绕房地产业务和技术咨询、房地产租赁和买卖行情以及有关资料等所形成的供需市场。房地产市场愈是向广度、深度发展,这一市场的作用就愈不能忽视。

总而言之,上述各种主体和辅助性的房地产市场是互相联系、密不可分的,正是由于这种关联性导致它们在房地产经济运行中形成了一个统一的有机整体。

(二) 房地产市场的主体与客体

在房地产市场中有两个不可缺少的要素,这就是房地产市场的交易主体与客体,从法律角度来说对此必须有一个明确的认识,因此我们在这里单独讲述一下。

房地产市场的交易主体是指直接或间接参与房地产商品交易的各方,他们在交易中扮演着不同的角色。

一般说来,房地产市场的交易主体可以分为以下几类:

第一,供应方。即向市场投放房地产的一方。它主要包括房地产开发经营公司、房地产经营管理单位及出售或出租私房的个人。

第二,需求方。即从市场获得房地产的一方,它主要包括购买或承租房地产的单位和个人。

第三,融资方。即以资金投入保证房地产市场成功运作的一方。它包括国家、银行、企事业单位、社会团体和个人。

第四,代理方。即指房地产代理经营中的中介机构和房地产经纪人,他们主要是从事经营活动,提供信息和咨询服务等。

房地产市场的交易客体主要是指作为房地产市场交易标的物的房产和地产。对于不同类型的交易市场,交易客体又有所差异;对地产市场来说,征地交易的客体是土地的全部产权,批租交易的客体只