



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材



房地产 经济学基础

FANGDICHAN
JINGJIXUE JICHU

主 编 窦坤芳
副主编 杨 晶



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

四

房地产 经济学基础

FANGDICHAN
JINGJIXUE JICHU

主 编 窦坤芳
副主编 杨 晶
参 编 岳井峰 王柏春

重庆大学出版社

内 容 简 介

本书是高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一。全书共9章,依次阐述了房地产与房地产业相关概念、特性、分类以及房地产经济学的研究对象、学科性质和研究方法;房地产业与国民经济的相互关系,住宅业的发展,房地产与建筑业的关系;经济周期理论及房地产业可持续发展;地租理论与区位理论;房地产市场的含义、结构与运行机制;房地产企业及其经营;房地产投资分析和房地产的资金运行;房地产权与住房制度建设;房地产宏观调控与行政管理等。

本书可作为高等职业院校房地产经营与估价专业的教学用书,也可作为高等专科学校、成人高等院校、本科院校高职教育相关专业学生学习用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学基础/窦坤芳主编. —重庆:重庆大学出版社,2007.8

(高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材)

ISBN 978-7-5624-4231-8

I. 房… II. 窦… III. 房地产经济学—高等学校:技术学校—教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 116468 号

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材 房地产经济学基础

主 编 窦坤芳

副主编 杨 昆

责任编辑:刘颖果 版式设计:林青山

责任校对:文 鹏 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街 174 号重庆大学(A 区)内

邮编:400030

电话:(023)65102378 65105781

传真:(023)65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(市场营销部)

全国新华书店经销

自贡新华印刷厂印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:12.5 字数:252千

2007年8月第1版 2007年8月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-4231-8 定价:16.50元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究

编委会

主 任 刘洪玉

副主任 黄正军 王林生

委 员 (按姓氏音序排列)

窦坤芳 范秀兰 郭艳桃 韩国波 胡晓鹃

刘永胜 阮 可 宋子柱 谭善勇 王德起

邢继德 徐 琳 徐圣泉 时 思 杨 晶

尹卫红 余 相 钟光敏 章鸿雁 卓坚红

张一品 周中元

特别鸣谢(排名不分先后)

清华大学建设管理系
重庆大学建设管理与房地产学院
黑龙江建筑职业技术学院
深圳职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
洛阳大学
华北科技学院
四川建筑职业技术学院
广东建设职业技术学院
黄冈职业技术学院
浙江建设职业技术学院
东营职业技术学院
首都经贸大学
山东潍坊教育学院
浙江广厦建筑职业技术学院
甘肃建筑职业技术学院
沈阳建筑职业技术学院
北京联合大学
成都九鼎房地产交易评估有限公司
杭州万向职业技术学院
广东白云学院
大连职业技术学院
海口经济职业技术学院
重庆科技学院
温州职业技术学院
重庆鼎新房地产学校
重庆鼎力房地产咨询有限公司

总序

ZONG XU

房地产业是从事房地产开发、投资、经营、管理与服务的行业,包括:房地产开发经营活动、房地产买卖及租赁活动、房地产经纪与代理活动和房地产管理活动。中国房地产业从20世纪80年代末开始兴起,经过20多年的发展取得了令人瞩目的成就,已经发展成为国民经济的支柱产业。2006年,全国房地产开发投资19382亿元,商品房销售额20510亿元,就业人数超过了450万人。随着中国经济持续增长和城市化进程的进一步加快,以及人们对居住质量要求的进一步提高,中国房地产行业仍然有着巨大的发展潜力。

房地产业的迅猛发展迫切需要大量房地产专业人才。然而,我国高等教育本科院校缺乏房地产专业的设置,使房地产专业人才仍然供不应求。以培养应用型专业人才为己任的高等职业院校,用极大的热情关注着房地产行业的发展。自2004年教育部将高等职业教育房地产专业调整为“房地产经营与估价专业”以来,已经有约60所高等职业院校开设这一专业,争先为房地产行业培养和输送各种应用型专业人才,这在一定程度上缓解了行业发展对人才的需求。许多教育工作者和专业人士,也编辑出版了一系列房地产专业教材和著作,在一定程度上满足了房地产专业职业教育发展的需要。

由于房地产经营与估价专业开设时间不长,至今仍然存在着专业定位不明确、培养目标与实际脱节、课程设置不合理等问题。学科体系和专业课的教学大纲始终处于不断修订、完善的过程中。房地产业的迅速发展,也不断催生了新的投资方式、服务产品和服务模式,出台和完善了各种法律、政策和规章。在这种新的形势下,编写出版一套《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应房地产职业教育迅速发展和不断提高的需要,就变得十分必要和迫切。重庆大学出版社在广泛调研的基础上,邀请了来自全国20多家高等院校和单位的学者和专家,经过反复研究,决定在2007年秋季陆续推出一套定位准确、理论够用、突出应用、体例新颖、可操作性



强的《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应新形势下高等职业教育房地产经营与估价专业教学的需要。

本套系列教材的开发采用“校企合作”的方式进行。来自教育界、企业界的编委、主编、参编、主审,按照教育部《关于以就业为导向深化职业教育改革若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨,以就业为导向,走产学研结合的发展道路”的精神,结合各自熟悉的领域,优势互补,大胆尝试,严把质量关,共同探究确定系列教材的框架体系、教材间的衔接、编写大纲和知识要点等,并由经验丰富的“双师型教师”和业界专家负责大纲和书稿的审定。旨在使学生通过本系列教材的学习,掌握房地产经营与估价专业的基本理论和专业知识,熟悉房地产经营与估价业务的实际操作方法与技能,真正成为应用型、技能型的专业人才。

本系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用,也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

中国房地产业方兴未艾,高等职业教育紧密结合经济发展需求不断向行业输送专业应用型人才,任重道远。我们有理由相信,在高等院校与房地产业的紧密合作和共同努力下,房地产专业的学科建设将取得丰硕成果和不断进步。高等职业教育将通过为房地产业不断输送优质专业人才,为我国房地产业的持续健康发展做出自己的贡献。

刘洪玉

清华大学房地产研究所所长、教授

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长

2007年7月于清华

前言

QIAN YAN

随着我国社会主义市场经济的迅速发展,房地产业日益显示出其在社会生产和居民生活方面不可缺少的双重功能,并在国民经济中发挥着基础产业的重要导向作用。工业化和城市化进程的加快,住宅建设需求量的不断增加,使房地产业呈现出强劲的发展势头。

房地产经济学是研究房地产经济运动规律及房地产资源配置效率的一门学科。房地产经济的健康发展离不开理论的指导,在房地产经济运行过程中出现的新情况、新问题更是需要进行大量的理论探讨和研究,因此,房地产经济学在整个房地产学科中处于先导和基础地位。

本教材是根据职业教育房地产专业的“教育标准”和“培养方案”以及职业教育规划教材的《房地产经济学基础教学大纲》编写的。在编写过程中,强调以学科基本概念、基本原理、基本方法为基础,以人、房地产关系协调为主线,以培养学生的素质和促进经济发展为核心;从职业院校学生的特点出发,立足挖掘潜能,启迪心智,开发自我认识和自我提高的途径;体现时代需求和特色,理论联系实际,强调房地产经济的应用,加强学生的理性思维,并兼顾学生的接受能力;力求体系完整,内容全面,举证贴切,语言精炼,通俗易懂。

教材内容体例:每一章开篇有本章导读,可以点明本章基本知识点、基本技能训练的要求等;每章后附有思考题训练内容。

参与本教材编写的人员有:大连职业技术学院窦坤芳,甘肃建筑职业技术学院杨晶,沈阳建筑职业技术学院岳井峰、王柏春。窦坤芳编写第1,2,3,5章,并任主编,负责全书的修改定稿工作;杨晶编写第4,6章,并任副主编;岳井峰编写第7,9章;王柏春编写第8章。



在本书编写过程中,编者参考了大量文献资料,借鉴和吸纳了国内外众多专家、学者的研究成果,在此,对他们的辛勤劳动深表敬意和衷心感谢!

由于编者水平有限,书中的疏漏与不足,敬请各位专家、读者、同行不吝赐教。

编 者

2007. 6

目 录

MU LU

第1章 房地产经济学研究对象	1
1.1 房地产与房地产业	1
1.2 房地产经济学的学科性质和研究对象	8
1.3 房地产经济学的研究方法和意义	11
复习思考题	13
第2章 房地产业与国民经济	14
2.1 房地产业与国民经济的关系	14
2.2 房地产业与区域经济的相互关系	25
2.3 房地产住宅业的发展与国民经济的增长	27
2.4 房地产与建筑业的关系	28
复习思考题	29
第3章 房地产业的周期性及可持续健康发展	30
3.1 房地产业的周期性发展	30
3.2 房地产业的可持续健康发展	39
复习思考题	47
第4章 地租与区位理论	48
4.1 地租理论	48
4.2 城市地租	54
4.3 区位理论	56
4.4 西方区位经济理论的新进展	68
复习思考题	70
第5章 房地产市场机制	71
5.1 房地产供求理论	71



5.2 房地产市场体系	80
5.3 房地产市场运行	92
5.4 房地产价格	97
复习思考题	108
第6章 房地产企业与经营	109
6.1 房地产企业的特征与组织	109
6.2 房地产企业经营与利润	121
复习思考题	126
第7章 房地产资金运行	127
7.1 房地产投资概述	127
7.2 房地产金融概述	137
7.3 房地产金融市场	141
7.4 房地产证券化	144
复习思考题	149
第8章 房地产产权与住房制度建设	150
8.1 房地产产权	150
8.2 土地制度	158
8.3 城市住房制度	161
8.4 房地产商品的特殊性与住房制度保障	167
复习思考题	173
第9章 房地产业宏观调控与行政管理	174
9.1 房地产业宏观调控	174
9.2 房地产业行政管理	182
复习思考题	186
参考文献	187

第 1 章

房地产经济学研究对象

【本章导读】

房地产具体是指土地、建筑物及其地上的附着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。房地产具有内涵的统一性、位置的固定性、寿命的长久性、供给的有限性、用途变更的困难性、保值增值性、政策的影响性等特点。房地产业属于第三产业,在国民经济中具有重要地位和作用。房地产经济学是一门研究和阐述房地产基本经济理论和运行规律的应用经济学。房地产经济学的研究方法有:实证分析与规范分析;静态分析、比较静态分析与动态分析;宏观分析与微观分析;个案研究法;定性分析与定量分析等。研究房地产经济学,有利于充分合理地利用房地产资源,提高资源配置效率,揭示房地产业的运行规律,引导房地产业健康发展。



1.1 房地产与房地产业

1.1.1 房地产及其特性

房地产具体是指土地、建筑物及其地上的附着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。它又称不动产,是房产和地产的总称,两者具有整体性和不可分割性。房地产包括:土地、建筑物及地上附着物、房地产物权(除所有权外,还有所有权衍生的租赁权、抵押权、土地使用权、地役权、典当权等)。

房地产的特性主要取决于土地的特性,是以土地的特性为基础的,主要表现为:

1) 内涵的统一性

房地产是由“房”、“地”、“产”三者有机结合形成的统一体,房屋、土地(地基)和



产权关系不可分离,且具有不可移动性,属于不动产范畴。

一是从实物形态上说,房地产是房产和地产相结合的统一物。具体而言,房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、卫生、体育等各行各业的用房等;地产是指用于房屋建筑的土地及地上地下一定范围的立体空间,包括地面、地上一定的空间和地下相关的设施等。一般自然意义上的土地其范围很广,只有当土地作为建筑地块及相关设施使用时,才构成房地产的组成部分;而房屋也总是建筑在一定的地基之上的,必然离不开土地。所以实物形态的房地产,包括建筑地块和地基上的以房屋建筑为主要形式的定着物,是房产和地产的结合体和统一物。

二是从价值形态上说,房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。市场经济条件下,房地产也是商品,房地产商品的使用价值是指它可以用来满足人们生产和生活等各种需要;房地产商品的价值是指开发生产该房地产所消耗的人类一般劳动的凝结。在房地产经营活动中,它必须通过生产、交换、分配、消费诸环节,纳入社会再生产过程,包括房地产开发建设、销售、分配、使用,最终进入消费,当使用消耗完以后,又必然重新进入新一轮循环。这种房地产社会生产和再生产过程,就必然构成一定的经济关系。

三是从产权关系来说,房地产作为社会财富,又是一种资产,反映一定的经济权利关系。由于房地产具有空间位置的不可移动性,从而与动产相区别,一般又被称为“不动产”。在房地产商品交易中,它的空间位置并不移动,而只是房地产权利关系(包括所有权、占有权、支配权和使用权)的转移和改变。例如某个家庭购买一套住宅,只能在不同的地段进行选择,但不能移动住宅本身,一旦交易完成,房屋的财产权就转移到购买者手中,任其支配和使用,购买者由此获得了相应的财产权利。此外,还可以通过房屋租赁的方式只转移其使用权。正因为这种权利关系的转移比较复杂,所以需要办理多项手续,与一般的商品交换大不相同。房屋买卖中这种权利关系的复杂性,决定了国家必须制定相关的法律法规加以严格规范,同任何财产权一样,房地产的各项合法的权利均受法律保护,不容侵犯。

归纳起来,经济学意义上的房地产既是房产和地产的结合物,又是具有商品属性的使用价值和价值的统一体,它体现了人与人之间的经济关系,是各种权利关系的总和。

房地产的整体概念包含了房屋建筑物、建筑地块、经济权利等方面,它们都不是孤立存在的,而是由“房”、“地”、“产”三者有机结合形成的统一体。

不仅如此,房地产还包含了一定的经济权利关系,即通常所说的产权。这种经济权利或产权关系是由房地产的商品属性所决定的。房地产商品是使用价值和价值的统一,它不仅具有一定的效用,可以用以居住、生产、营业、办公等,而且它也是人类一般劳动的凝结物,具有相应的价值。由于房地产商品使用价值的耐用性及其价值量

大的特点,更加显现出它的资产属性。在现代家庭中房地产资产占了相当大的比重,而在生产经营单位房地产也是极为重要的固定资产。由此可见,房地产的资产属性及其衍生的经济权利关系,是完整的房地产范畴不可或缺的重要内涵之一。

房地产资产与一般资产相比,具有不同的特点,主要是房地产属于不动产。无论是房产和地产均属于不动产,具有不可移动性,而且二者不可分割地结合在一起,任何房产都涉及地产,任何地产一旦作为建筑地块存在也离不开房屋建筑物的资产价值。而事实上土地使用权获取费用包含在房地产开发建设成本之中,地价影响房价,房价也影响地价,房地产作为资产,它所体现的价值和价格是在交互作用中形成的。房地产的不动产属性,从根本上说,是由于土地位置的固定性和房地产的不可分割性所决定的。由此,更加证明了房地产内涵的统一性特征。

2) 位置的固定性

位置的固定性又称不可移动性,这是房地产不同于其他商品的最明显之处。由于土地不可移动,土地上建筑的房屋也不可移动。在房地产交易中,转移的不是房屋和土地,而是房地产的有关权利。这些权利通过房地产权属证书的变更而得以实现。

由于房地产位置的固定性与不可移动性,决定了房地产的单一性和排他性,决定了房地产市场只存在地方性市场,不存在全国性市场;同时也决定了对房地产业的行政管理应当实行属地管理原则。

房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,而且要受制于其所在的空间环境(邻里及当地的社会经济),所以房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场(城市房地产一般是以一个城市为一个市场),其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的,在不同地区之间各不相同。

房地产的不可移动性派生出了其独一无二性,可以说没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的位置不同,周围环境、景观不同,这两宗房地产实质上也是不相同的。

我国城市中找不到两个城市的房价是一样的,更找不到两个城市的房价涨和跌是一样的。因为房地产是区域市场,有的城市需求很旺,供应量也很充足,尽管会涨,但是不会涨得很快;有些城市需求很旺,但是供应量很缺乏,这就必然导致房价上涨过快。各地土地的供应量和土地开发量以及需求量之间并不一样,或者说差别很大,各个城市的表现都是不一样的。

房地产的位置固定性决定了房地产业从生产流通到消费全过程都具有地域性,具体表现为房地产市场的地域性,房地产价格的地域差异性,房地产业发育及发展因素的差异性,房地产业政策法规的地域差异性。



3) 寿命的长久性

土地可以说具有不可毁灭性,建筑物虽然不像土地那样坚固,但是一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。在正常情况下,建筑物很少发生倒塌,只是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。土地作为物质性资产和合法权益的标的,是永远不会消亡的。从理论上讲,在资本的参与下,土地权益可以无限期地交易下去,土地之上的建筑一般也不会轻易损坏,其寿命较其他商品要长得多。因此,房地产商品会经常重复地在市场上进行交易,其经济寿命具有延续性,这与一般商品只能以新的供给来维持市场运转有着很大的区别。

由于具有寿命的长久性,房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要说明的是,从具体占用者的角度来看,土地在有些情况下是有寿命的,特别是通过政府出让方式取得的土地使用权是有期限的。以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。土地使用权出让合同约定的使用年限届满,续期的续期届满,土地使用权由国家无偿收回。在房地产估价中,认识到这一点具有重要意义,如坐落位置很好、建筑物也很好的房地产,可能由于土地使用年限较短而价值较低。

4) 供给的有限性

由于土地数量有限,在土地上,特别是在好位置的土地上可建造的建筑物数量也是有限的。房地产的供给有限性,使得房地产具有独占性。一定位置,特别是好位置的房地产被占用之后,占用者可以获得生活或工作场所,并享受特定的光、热、空气、雨水和风景,还可以支配相关的天然资源和生产力。在市场经济中,这项权利除了占用者之外,他人除非支付相当的代价,否则无法享有。

进一步来看,房地产供给有限性的本质,主要不在于土地总量有限和不能增加。相对于人类的需要来讲,土地的数量目前还是充足的,关键在于不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处(这是房地产供给不同于一般商品供给的最主要之处)。要增加房地产的供给,一是向更远的平面方向发展,如向郊区发展;二是向更高的立体方向发展,如增加建筑物的高度或密度。但这又受到资金、交通、建筑技术、环境等制约。

5) 用途变更的困难性

用途的多样性主要是空地所具有的。土地上一旦建有建筑物,用途即被限定,一般难以改变,因为改变的费用可能很高或受原有建筑结构的限制。多数土地就其本

身来看,可以有多种不同的用途。从经济角度来看,土地利用选择的一般顺序是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

6) 效用的多层次性与多样性

房地产商品的使用价值有效用上的多层次性,即同时具备生存资料、享受资料和发展资料 3 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,环境优美、配套齐全的社区,完善周到的售后服务,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,从而帮助人们实现更高层次的追求,因而具有发展资料的效用。房地产商品的这一特征与其他商品无法比拟的,它给寻求差异性带来了更大空间。

7) 政策的影响性

政策的影响性又称易受限制性。房地产业是政策依存度大的产业,经济政策与房地产产业政策关系密切。各国政府对房地产市场都实施不同程度的国家调控。经济政策和产业政策对房地产市场的发展有非常重大的影响,主要体现在:

①政府对土地资源的开发和使用,直接影响到土地的供应,从而影响到房地产业の開発状况。

②政府的各项税费会影响到房地产的价格,从而影响到房地产的销售状况。

③政府对房地产交易所采取的政策会影响到房地产的流通状况。

由于房地产具有不可移动、相互影响的特性,世界上任何国家和地区对房地产的使用和支配都有一些限制,主要反映在城市规划和各种政策法规等方面。政府对房地产的限制一般是通过管制权、征税权、征收权、充公权 4 种特权来实现的。

8) 保值增值性

由于对房地产本身进行的投资改良、通货膨胀、需求增加、外部经济等因素的影响,使房地产具有货币无法比拟的保值增值的特点。其中对房地产本身进行的投资改良、通货膨胀所引起的房地产价格上升,不是房地产的自然增值,而通货膨胀使房地产保值而非增值;需求增加导致稀缺性增加和外部经济或相互影响所引起的房地产价格上升,是真正的房地产自然增值。

例 某房地产商以 2 000 万元购置一幢写字楼,当时年通货膨胀率为 2%。1 年后该写字楼售出时,房地产商收回资金 2 200 万元,问该写字楼增值了多少?

解 由于通货膨胀引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值。 $2\,000\text{万元} \times 2\% = 2\,040\text{万元}$,这里多出的 40 万元不是真正的增值,而是保



值,所以实际增值为 2 200 万元 - 2 040 万元 = 160 万元。

房地产具有保值增值性,由土地性质决定。土地有限、不可再生,但人们对土地的需求日益增大。物以稀为贵,房地产作为龙头产业,对国家税费贡献大,通常约占国民生产总值的 10%。

引起房地产价格上升的原因主要有 4 个方面:

- ①对房地产本身进行的投资改良,如装修改造,更新或添加设备,改进物业管理。
- ②通货膨胀。
- ③需求增加导致稀缺性增加,如人口或收入增加。
- ④外部经济或相互影响,如交通条件或周围环境改善。

通货膨胀是商品和服务的货币价格总水平的持续上涨现象,或者简单地说,是物价的持续普遍上涨。当说某项投资是保值性的,则意味着它能抵抗通货膨胀,即投入资金的增值速度能抵消货币的贬值速度。具体地说,就是能保证投资一段时间后所抽回的资金,完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等商品或服务。房地产通常具有这种功能。

房地产的保值增值性是从房地产价格变化的总体趋势来说的,是呈波浪式上升的势态,但在某些情况下,房地产价格出现长时期的连续下降也是可能的。另外,中国大陆的土地价格由于是有期限的土地使用权价格,对于一宗使用年限较长的土地,在其使用年限的前若干年,价格可能随着需求的增加而呈现上升趋势,但总有一天土地使用年限会降为零,所以,具体一宗有土地使用年限的房地产的价格,从长远来看是趋于下降的。

9) 产权的可分割性

产权的可分割性是指两个或两个以上的个人可以拥有同一商品的不同属性,意味着产权能被“拆开”,一项资产的纯所有权能与其他各种具体用途上的权利相分离。产权的可分割性是由于各种商品都可以看作是多种属性的总和,不同商品又包含着不同数目的属性。因此,有时人们会把某一商品的各種属性的所有权分配给不同的人,这就产生了产权的可分割性。

房地产产权是由一系列权利组成的,不同权利可以同时分属于不同的产权主体,由不同的权利人支配,如土地出让、房屋转让、租赁、抵押等权利分属于不同的权利主体。

1.1.2 房地产业及其产业定位

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理及维修、装饰、服务等多种经济活动的具有高附加值的综合性产业。其中,开发是基础,经营是开发的产品得以实现的过