



Innovation Study on the Development Model of Tourist Real Estate in China

中国旅游地产开发模式创新研究

龚苏宁 · 著



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

中国旅游地产开发模式创新研究

Innovation Study on the Development Model of
Tourist Real Estate in China

龚苏宁 著



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

· 南京 ·

图书在版编目(CIP)数据

中国旅游地产开发模式创新研究/龚苏宁著. —

南京:东南大学出版社,2018.11

ISBN 978-7-5641-7911-3

I. ①中… II. ①龚… III. ①旅游—房地产开发—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 179394 号

中国旅游地产开发模式创新研究

出版发行 东南大学出版社
出 版 人 江建中
社 址 南京市四牌楼 2 号
邮 编 210096

经 销 全国各地新华书店
印 刷 江苏凤凰数码印务有限公司
开 本 700mm×1000mm 1/16
印 张 11.25
字 数 245 千字
书 号 ISBN 978-7-5641-7911-3
版 次 2018 年 11 月第 1 版
印 次 2018 年 11 月第 1 次印刷
定 价 49.00 元

* 本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系,电话:025-83791830

序

《中国旅游地产开发模式创新研究》是在中国旅游地产已经起步,并将呈现快速发展的态势,旅游地产成为国民经济新的增长点的大趋势下,作者在理论结合实践的基础上,进行了创新性的研究而完成的著作。

基于我国经济的发展,城乡居民收入稳步提高,人们可支配的闲暇时间在增加,国家出台了多项关于逐步落实带薪休假制度、加快基础设施建设、多方资金支持等方面的政策法规,全力推动旅游产业发展,如:实施旅游基础设施提升计划,改善旅游消费环境;实施旅游投资促进计划,开辟旅游消费市场;实施旅游消费促进计划,培育新的消费热点;实施乡村旅游提升计划,开拓旅游消费空间;优化休假安排,激发旅游消费需求;加大改革创新力度,促进旅游投资消费持续增长等。这对旅游地产的概念,我国旅游业的发展特色、趋势,旅游地产的发展前景、开发的主要形式、现有的开发模式等进行了较为深入的研究。

本书着重从理论和创新模式两方面对旅游地产开发进行了系统的分析:理论方面,在借鉴国内外研究成果的基础之上,探讨旅游地产开发的理论基础,提供目前市场上所缺乏的理论依据;在此分析的基础之上又进行了定量研究,分析了影响旅游地产开发模式选择的因素,确定指标体系,构建旅游地产开发模式选择模型;还对实际案例进行了分析,为优化开发模式选择提供专业的定量方法,弥补目前理论界缺乏旅游地产定量研究的不足,为开发商决策提供理论指导和科学依据;并在实践方面,以两个旅游地产项目为实证案例,利用建立的模型,对开发模式进行选择,以检验模型的可行性。创新模式方面,主要探讨了旅游地产开发新需求模式、新服务模式、新运营模式、新业态模式、新融资模式等,并进行了综合比

较、评价及应用分析。

中国旅游地产开发在我国尚有极大的发展空间,龚苏宁先生结合当下旅游地产的时事、大企业的发展动向、互联网的发展等变化因素,分析新模式发展背景和必要条件,总结出适合不同类型旅游地产的新开发模式,对旅游地产项目的开发有一定的指导性作用,对推动该学科的发展也有积极意义。特此推荐,是为序。

唐元虎

上海交通大学管理学院教授、博士生导师

2018年8月28日

Contents

第一章 绪论	001
第一节 中国旅游地产的社会背景	001
第二节 中国旅游业的发展趋势	002
第三节 中国旅游地产的发展前景	003
第四节 中国旅游地产的发展概况	004
第五节 主要研究内容	005
第二章 旅游地产开发的相关概念	007
第一节 旅游	007
第二节 房地产	008
第三节 房地产开发	010
第四节 旅游地产	010
第五节 旅游地产开发	013
第六节 旅游地产开发的类型	014
第七节 旅游地产开发模式	016
第三章 国内外旅游地产的研究状况	017
第一节 国外研究状况	017
第二节 国内研究状况	019
第三节 旅游地产研究状况综述	023
第四章 国内外旅游地产的开发状况	024
第一节 国外开发状况	024
第二节 国内开发状况	025
第三节 旅游地产开发状况综述	031
第五章 旅游地产开发的相关理论	032
第一节 基础理论	032

第二节 核心理论	037
第三节 相关理论综述	042
第六章 中国旅游地产发展机遇及危机	043
第一节 中国旅游地产的发展机遇分析	043
第二节 中国旅游地产的发展危机分析	045
第七章 旅游地产初期及现代的开发模式	047
第一节 初期的开发模式	047
第二节 现代的开发模式	049
第三节 现代开发模式运用过程中出现的主要问题	057
第八章 模式创新的定性分析	062
第一节 创新模式产生的背景	062
第二节 创新模式的分类及状况	063
第三节 新开发模式的剖析比较	139
第九章 模式创新的选择及应用分析	141
第一节 影响中国旅游地产开发新模式选择的因素分析	141
第二节 基于 SWOT 分析法的四种战略模式及选择矩阵	145
第三节 旅游地产开发模式选择模型	146
第四节 旅游地产开发模式选择模型的应用	149
参考文献	156
附录一 专家打分调查表	163
附录二 调查问卷	166
后记	171

图目录

图 1	对于分时度假产品人们主要担心的问题	027
图 2	消费者家庭总收入与旅游次数关系	028
图 3	消费者家庭总收入与旅游天数关系	028
图 4	经济价值的递进	033
图 5	旅游地产业的分蘖演化过程图	035
图 6	2015 年来华入境旅游人数的外国人及港澳台同胞占比	044
图 7	旅游房地产传统开发模式示意图	047
图 8	布局结构开发模式形态图	054
图 9	大健康旅游地产产品的主要类型	065
图 10	2015 年宋城股份收入构成	070
图 11	海外旅游地产投资消费者担心的主要问题	081
图 12	中青旅各业态毛利率	111
图 13	不同新运营模式的认可度比较	112
图 14	乌镇及西栅旅游收入构成	112
图 15	四类旅游产品投资意愿比较	116
图 16	旅游地产众筹“两维度四象限”分类法	120
图 17	对众筹+旅游地产的不同看法	123
图 18	PPP 模式运作思路	129
图 19	有限合伙制地产私募基金的组织形式	134
图 20	旅游地产开发模式选择矩阵	146
图 21	结果分析坐标图	148
图 22	项目 A/B 结果坐标图	154

表目录

表 1	旅游地产与传统房地产的比较分析	011
表 2	各类地产的房屋产权、使用权比较	115
表 3	创新开发模式对内外部环境因素的要求比较	140
表 4	新模式选择的内外因素及指标	142
表 5	各权重标度值及其含义	147
表 6	各影响因素权重确定表	147
表 7	项目外部环境因素评价表	148
表 8	项目 A 外部环境因素各指标权重值	151
表 9	项目 A 内部环境因素各指标权重值	151
表 10	项目 B 外部环境因素各指标权重值	152
表 11	项目 B 内部环境因素各指标权重值	152
表 12	项目 A 外部环境因素评价表	153
表 13	项目 A 内部环境因素评价表	153
表 14	项目 B 外部环境因素评价表	153
表 15	项目 B 内部环境因素评价表	154

第一章 绪论

第一节 中国旅游地产的社会背景

随着我国经济的发展,城乡居民收入稳步提高,国家统计局2018年2月28日发布《中国2017年国民经济和社会发展统计公报》,公布显示,初步核算,全年国内生产总值827 122亿元,比上年增长6.9%^[1]。国民经济的持续增长,推动着城镇居民的生活朝着全面实现小康社会发展,也带动了住房、教育、医疗、保险、汽车消费和旅游休闲产业的发展,使得旅游地产拥有了扎实的市场基础。人们可用于闲暇度假的时间在逐渐增加,2018年中国公民的法定假日有115天,全年约有三分之一的闲暇时间可以用于休闲度假活动,这也为旅游休闲活动提供了充足的发展空间。伴随着旅游产品的多元化发展趋势,今后旅游地产事业的发展将会获得更大的空间。

近些年国家出台了多项关于逐步落实带薪休假制度、加快基础设施建设、多方资金支持等方面的政策法规,全力推动旅游产业发展,如:2012年《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》和《关于鼓励和引导民间资本投资旅游业的实施意见》、2013年《国民旅游休闲纲要(2013—2020年)》。目前我国旅游经济正处于加快发展的战略机遇期,2014年发布的《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》提出:到2020年,境内旅游总消费额达到5.5万亿元,城乡居民年人均出游4.5次,旅游业增加值占国内生产总值的比重超过5%^[2]。2015年《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》指出旅游业是我国经济社会发展的综合性产业,是国民经济和现代服务业的重要组成部分。实施旅游基础设施提升计划,改善旅游消费环境;实施旅游投资促进计划,开辟旅游消费市场;实施旅游消费促进计划,培育新的消费热点;实施乡村旅游提升计划,开拓旅游消费空间;优化休假安排,激发旅游消费需求;加大改革创新力度,促进旅游投资消费持续增

长。这些对于推动现代服务业发展,增加就业和居民收入,提升人民生活品质,具有重要意义。

近些年我国旅游业发展的实践表明,国内旅游市场前景广阔,需求潜力较大,国内旅游将维持高速稳定增长的局面,由数量速度型朝着质量效益型发展。国内旅游的配套基础设施和服务设施将进一步地发展。

第二节 中国旅游业的发展趋势

一、旅游消费层次、消费结构多元化

随着人民收入水平及旅游设施的供给水平的提高,人们出门旅游要求吃得好、住得好、乘车带空调、乘飞机往返等要求,从基本满足型向舒适型、享受型发展。当前我国国内旅游消费的结构中食住行的比重较大,达75%~85%,游购娱占15%~25%。旅游业发达国家和地区如新加坡和中国香港,旅游消费中游览购物娱乐支出占60%^[3]。我国旅游消费情况中,物质消费偏多,精神消费较少。随着我国旅游产品生产开发的多样化系列化和旅游配套设施投资结构的进一步改观,今后我国国内旅游消费结构中游购娱的比重将进一步上升,精神消费的比重也将上升。

二、旅游人数、有组织的团体和自费旅游增多

目前我国国内旅游人数年平均增长率在10%以上,随着市场经济的深入发展,旅游人数将继续增长,并维持高速局面^[4]。随着旅行社的发展及服务质量的改观。旅行社提供食住行游购娱一条龙服务,提供各种旅游信息,越来越多的人通过旅行社旅游。近些年公费旅游中的职工奖励旅游、公务旅游、会议旅游在国内旅游中份额逐步下降,而随着人民生活水平的提高,更多的人选择自费旅游的方式。

三、旅行路线向长途、出国旅游发展

如今人们将不满足于家门口的短距离旅游,而是选择中长途旅行。随着我国交通事业的进一步发展及人们闲暇时间的增多,旅游涉及的区域向偏远地区延伸。由于边境旅游口岸的增加,出入境手续的便利,使出境游持续增长,中国旅游者到东南亚、澳洲、欧洲、美洲等旅游的人数日益增长。

四、旅游方式多样化发展

以前人们的旅游方式一般为观光旅游型,活动内容单一,随着人们生活内容的丰富,也要求旅游内容多样化、主题和特种旅游增加、享受型和游乐型的旅游内容增强。人们更喜欢度假游、购物游、美食游、探险游、生态游、考察游、民俗游、红色游等方式。

第三节 中国旅游地产的发展前景

人们的休闲需求不断增加,度假休闲、商务游、家庭度假游越来越流行,度假地、景区的短期或长期居住也逐渐成为消费的新方式。此类项目拥有大量投资,是旅游地产快速发展的消费前提,保证旅游地产在中国的发展壮大。我国旅游地产具有巨大的市场潜力、广阔的前景空间,旅游地产开发将成为未来十年中国地产行业中最靓丽的风景线,主要表现如下:

一、国家政策上对旅游地产的支持

党中央、国务院及各级政府,相继出台了刺激和拉动旅游及相关产业发展的政策,为我国旅游地产的发展提供了一个广阔发展的平台,这是我国旅游地产可持续发展的坚实基础和动力保证。目前国内扩大内需的重点已转向消费,增强热点消费的带动效应与扩散效应,以适应居民收入水平的提高和消费结构的升级趋势。城市经济的发展由过去主要依赖制造业转化为依赖旅游休闲方面,表现在对城市公共用地的开发利用如文化场馆、商业设施、旅游休闲、娱乐餐饮、体育会展、民俗、教育服务等方面给予了更高的重视,这些都反映了城市经济模式朝着旅游休闲方向转变,城市经济模式的转变对旅游地产发展是十分有利的。

二、庞大的消费群体提供了巨大空间

中国出境旅游大数据报告显示,2017年中国公民出境旅游13 051万人次,比上年同期增长7.0%;在旅游支出方面,2017年我国国际旅游支出达1 152.9亿美元,相比2016年1 098亿美元增长5%^[5]。快速发展的旅游业是旅游地产研究的大背景,我国将从亚洲旅游大国变成世界旅游强国。假日旅游经济持续增长必将吸引大量投资,其中很大一部分会投入到旅游物业建设上,为旅游地产开发提供契机。目前中国接待入境过夜旅游人数占世界总量的4%,约为法国的1/3、西班牙和美国的1/2;旅游创汇占世界总量的3.0%,约为美国的1/5,意大利、法国和西班牙的2/5,英国的3/5。据国家旅游局预测,2020年中国将接待海外旅游者1.35亿~1.45亿人次,约占世界总量的8.4%~9.0%;国际旅游创汇530亿~760亿美元,约占全世界总量的2.7%~3.8%。据世界旅游理事会(WTTC)预测,2020年中国将接待1.37亿入境旅游者,占世界总量的8.6%,居世界首位。^[6]

三、城市交通体系及基础设施不断完善

从城市基础设施尤其是高速公路的发展来看,北京、上海、广州、深圳等大城市路网系统发展迅速。2017年以来,全国铁路完成固定资产投资8 010亿元,陆续有宝鸡至兰州高速铁路、西安至成都高速铁路西安至江油段、石家庄至济南高速铁路等项目投产运营,投产里程3 038公里。截至2017年底,我国铁路营业里

程达到 12.7 万公里,其中高速铁路 2.5 万公里,中西部地区(含东三省)铁路营业里程达 9.7 万公里。^[7]从人均汽车的拥有量来看,北京已达到 8 个人一辆车的水平,上海 12 个人一辆车,广州、深圳约 10 个人一辆车。专家预言,在中国的大城市 5 年之内就会进入 5 个人一辆车的时代。^[8]对于建立在车轮基础上的旅游地产而言,这是一个好消息。交通设施的建设使大城市之间的距离逐渐缩短,这是旅游地产发展的客观条件。

四、房地产业处在结构性调整的时期

传统的房地产在经历了近几年的高速发展后,市场趋于饱和,政府也相继出台了一系列的政策限制房地产盲目发展,土地政策开始紧缩。在这种情况下,一些旅游城市、沿海大中型城市须另辟蹊径,积极寻找盘活资产、提高效益的新途径。旅游地产业的发展将为房地产开发商提供新的发展领域,并有利于房地产市场的可持续发展。房地产市场日趋成熟,强势投资商、房地产开发商利用自己的资金优势已捷足先登,抢先机、划地界。未来几年我国旅游地产领域发展前景非常广阔,旅游与房地产横向结合的创新模式也必将带来旅游与房地产业的美好明天。

第四节 中国旅游地产的发展概况

旅游地产的开发能带动旅游业和房地产业的共同发展,已成为大家共同关注的热门话题,也引起了专家学者们的关注。但是从总体上看,中国旅游地产的实践不过十来年的历史,对旅游地产的理论研究是近几年才发展起来的,因此,旅游地产在实践上和理论研究上都处于初级阶段。旅游地产的概念混乱,迄今为止没有形成学术界共同认可的科学概念;旅游地产实践也还处于摸索的阶段,在旅游地产开发相关问题上更是没有较为清晰、明确的理论支持;除此之外,目前国内很多旅游地产项目在开发前期都没有详细地规划,甚至是盲目地克隆、模仿等等,在开发环境受限制的前提下,如何选择合适的、优化的开发模式还有待于进一步地研究。

目前,旅游与房地产的发展为旅游地产创造了巨大的成长空间,并且会长期持续和不断增长,因此进行旅游地产开发的研究是符合中国的发展趋势的,同时这种研究也可以提供目前市场上所缺乏的理论依据,在对政府工作进行引导,或者对开发商进行决策方面都有相当大的意义。在旅游地产开发的链条当中,开发模式占据着决定性的位置,它关系到旅游地产开发项目是否能够成功地运营,是否能够为当地的旅游及房地产业带来效益。构建开发模式选择合适的模型可以为开发商提供决策帮助。

随着“超旅游”和“泛地产”时代的来临,旅游地产逐渐成为旅游区域打造和房地产经营的交融点。尽管旅游地产在国外已经发展得很成熟,但对中国来说,旅游地产仍然是一个年轻的产业。随着旅游地产的不断升温,政府相关部门、业界和学界对于这一热点产业也展开了热烈讨论,在旅游地产发展的过程中暴露出许多问题,各界看法并没有统一,许多问题仍处于多方面争论和探讨的阶段。所以,深入开展旅游地产开发模式研究具有重要的理论和现实意义。在旅游地产暴露的问题中,关于开发模式的问题格外引人注目。一个科学的开发模式将会更好地推动该学科的发展,将对旅游地产开发企业的经营决策具有一定的指导意义和处方作用,可以避免盲目投资开发,推动旅游地产开发的技术进步,促进旅游地产开发企业的可持续发展。

第五节 主要研究内容

本书首先分析了国内外学者对旅游地产的研究,概括出旅游地产的概念是依托旅游资源,以房地产开发为手段,整合各类资源,具有旅游、休闲、度假、居住等功能的,集投资与消费于一体的运营模式;形成一个完整的旅游地产理论研究体系,主要包括旅游地产的基础理论和核心理论。

其次,随着泛地产和超旅游时代的来临,适应时代发展的创新旅游地产业将会获得迅猛的发展;旅游地产开发模式的演进经历了初期到现代到创新三个阶段。初期模式是根据是否融入规划元素来划分的,较为粗放,现代模式则主要从开发时序、产业功能、资源利用、布局结构四个角度对其进行划分。本书重点分析了初期模式及现代模式的特点、开发理念及存在问题。

再次,在充分研究初期、现有开发模式的基础上,结合当今时代发展的特征提出了旅游地产五种新的开发模式:新需求模式,包括旅游地产+养老模式、旅游地产+文化模式、电影主题公园模式、海外投资、收购模式、“全产业的超旅游”模式、旅游地产+体育模式;新服务模式,包括自建特色服务平台、运用外部综合性平台;新运营模式,包括旅游地产+大数据、旅游地产+电商、旅游地产+旅行社;新业态模式即产权式分时度假;新融资模式即众筹模式。这些新的模式较之以前的模式,在资源配置、土地利用、融资和资金回笼、综合因素、回报便捷性、社区化服务方面都具有独特的优势。新模式的运用,将在经济、社会、文化三个方面对旅游及区域开发产生积极的影响。

然后,结合旅游地产开发新模式的前瞻性和独特性,将影响中国旅游地产开发新模式选择的因素分为外部因素和内部因素。其中外部因素包括:旅游政策环境、旅游模式变化、消费理念、互联网等方面;内部因素包括:资源能力(资源整合

能力、土地复合能力)、服务能力(配套服务、社区平台)、资金能力(融资能力、多重回报、回笼速度)等方面;基于SWOT分析法,总结归纳出旅游地产开发的四种战略模式为SO模式、WO模式、ST模式、WT模式。其中SO模式指项目的内部环境和外部环境都优越的条件下适合选择的模式;WO模式指项目的外部环境优于内部环境下适合选择的模式;ST模式指项目的内部环境优于外部环境下适合选择的模式;WT模式指项目内部环境和外部环境均处于弱势时选择的模式。

最后,结合万达西双版纳国际度假区和南京江宁区横溪街道石塘竹海旅游项目,运用专家打分法确定内、外部各因素的重要性程度,运用指标权重分析方法,对以上两个旅游开发项目进行开发模式选择研究,从而对旅游地产开发企业在开发该类型的旅游项目时,选择合适的新开发模式起到一定的帮助作用。

本研究将理论性、科学性、指导性与实践性相结合,以实用为原则,以现实企业、实际项目为基础进行研究。主要涉及的研究方法有:文献法、比较法、分析法、定量研究法、实地调查法、问卷调查法等研究方法。

总之,旅游地产在我国起步不久,存在着广阔的发展前景,市场潜力巨大,运营已初露端倪,但在发展过程中已经暴露出了一些问题。如何建立相关的管理制度、法规,政府、企业采取怎样的相应措施,如何加强监督管理,才能更好地促进旅游房地产的发展,这是个长久而艰巨的任务。当然如果能有效而及时地解决好各类问题,真正地把握住发展机遇,开发出符合中国国情、真正适合消费者的旅游产品,中国的旅游地产业才会飞跃式地发展,并将迎来辉煌的明天。

第二章 旅游地产开发的相关概念

目前旅游地产的概念并未统一,还广泛存在着争议,若要给旅游地产下一个合理的定义,必须对旅游、房地产、房地产开发、旅游地产、旅游地产开发、旅游地产开发模式的概念有全面的认识。

第一节 旅游

一、定义

“旅游”(Tour)这个词源于拉丁语的“tornare”和希腊语的“tornos”,其含义是“车床或圆圈,围绕一个中心点或轴的运动”,强调按照圆形轨迹移动。旅游的粗浅含义是指一种往复的行程,即人们离开某地后再回到起点的活动,而完成这个行程的人就被称为旅游者(Tourist)。^[9]随着人们对旅游的研究的深入,旅游的定义也在完善。学者们分别从时间、目的、生活方式等不同的角度定义了旅游。在这些定义中,比较权威的定义有以下三种:

1. 概念定义

用来确定旅游的基本特点以及将它与其他类似的或有时是相关的,但又不相同的活动区别开来。目前国际上普遍接受的概念定义是1942年由瑞士学者汉沃克尔和克拉普夫提出的艾斯特定义,“旅游是非定居者的旅行和暂时居留而引起的一种现象及关系的总和。这些人不会因而永久居留,并且主要不从事赚钱的活动”。^[10]

2. 技术定义

主要用来为国际旅游数据收集工作提供统计的标准。世界旅游组织在加拿大召开的“旅游统计国际大会”上对旅游基本概念做了新的定义,旅游指“人们为了休闲、商务或其他目的,离开他们的惯常环境,到其他地方访问并停留,但连续时间不超过一年的活动”。^[11]

3. 理论定义

为进行旅游相关理论研究而服务。“旅游”从字义上很好理解,“旅”是旅行、外出,即为了实现某一目的而在空间上从甲地到乙地的行进过程;“游”是外出游览、观光、娱乐,即为达到这些目的所做的旅行,二者合起来即旅游。所以,旅行偏重于行,旅游不但有“行”,且有观光、娱乐含义。目前比较流行的理论定义是“旅游是人们为寻求精神上的愉快感受而进行的非定居性旅行和游览过程中所发生的一切关系和现象的总和”^[12]。

对于旅游的定义差异很大,但综合来看,旅游的定义都涉及以下几个因素:

①出游目的;②旅行距离;③逗留时间。

二、特征

从旅游的概念、技术及理论定义,我们可以看出旅游有以下几个特征:

(1) 暂时性。旅游是人的空间位置的移动,而这种移动具有暂时性,并非所有暂时性移动都能称为旅游活动,旅游的目的是为了满足游客的休闲、商务或其他需求。

(2) 服务性。由于游客到目的地要产生吃住行游购娱的活动,旅游需要相关产业及服务的支持,这些构成了旅游产业的基础。

(3) 系统性。旅游是游客个人的休闲娱乐的消费方式,从空间上看,旅游是由客源地、目的地和通道构成的完整空间系统。旅游空间系统不仅是经济系统,也是文化系统和社会系统。

第二节 房地产

一、定义

关于房地产的概念有多种表述:

作为一种客观存在的物质形态,房地产是指房产和地产的总称,房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。

房地产是指土地和定着于土地之上永久性建筑物、构筑物、附属设置,以及包括水、矿藏、森林等在内的自然资源,还包括与上述物质有关的权益及所衍生的权利。即房地产是商品,是财产,也是权利^[13]。

房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性,在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态:即土地、建筑物、房地合一^[14]。随着个人财产所有权的发展,房地产已经成为商业交易的主要组成部分。法律意义上的房