

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物业流通与管理

周宇 秦凤伟 编著



清华大学出版社

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物业流通与管理

周 宇 秦凤伟 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书吸收了市场营销学、企业管理学、国民经济管理学以及法学方面的研究成果,介绍了物业的含义与特点、物业市场环境、信息的收集与处理、物业促销、物业市场的管理和物业纠纷等基础知识,进行了富有新意的概括、阐述,同时结合相关案例进行了诠释。

本书可作为物业管理与物业设施管理专业专科(高职、高专、电大)学生的教材,也可作为物业管理与物业设施管理从业人员、房地产领域从业者、市场营销人员、社区管理与服务人员、房地产主管部门和普通业主的参考用书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

物业流通与管理/周宇,秦凤伟编著. —北京:清华大学出版社,2005.9

(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 7-302-11647-4

I. 物… II. ①周… ②秦… III. 物流-物资管理-高等学校-教材 IV. F252

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第095513号

出 版 者:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦
http://www.tup.com.cn 邮 编:100084
社 总 机:010-62770175 客 户 服 务:010-62776969

组稿编辑:赵学秀

文稿编辑:赵玉琨

封面设计:范华明

版式设计:王慧娟

印 刷 者:北京四季青印刷厂

装 订 者:三河市化甲屯小学装订二厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×230 印张:14.5 字数:249千字

版 次:2005年9月第1版 2005年9月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-11647-4/F·1309

印 数:1~5000

定 价:22.00元

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

编 委 会

(按汉语拼音为序)

顾 问 郝寿义 胡代光 胡健颖 胡乃武

黄光宇 饶会林 王健林 郑超愚

主 任 董 藩

副主任 牛建高 王庆春

编 委 郭淑芬 刘 薇 牛建高 秦凤伟 王家庭

王明吉 王庆春 阎俊爱 郑 鹭 周 宇

顾问简介

(按汉语拼音为序)

郝寿义 著名经济学家，房地产管理专家，美国芝加哥大学博士后，南开大学经济学院教授、博导，建设部高等教育工程管理专业评估委员会委员，中国区域科学协会副会长，天津市滨海新区管委会副主任。

胡代光 著名经济学家，教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长，民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家，统计学家，营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

黄光宇 著名城市规划专家，教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博导，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国住宅产业商会首届年会轮值主席，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20年20位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

加强物业管理教育，深化物业管理研究

（序一）

自 1981 年 3 月深圳市物业管理公司成立以来，物业管理行业在中国大陆已经走过了二十多年的发展历程。现在，随着社会分工的日益深化，物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业。据建设部预测，今后 20 年，中国新建住宅建筑总面积将增加 80 亿平方米以上。届时，中国人均住房建筑面积将达到 30 平方米。现在的住宅存量加新建住宅，累计产生的服务需求将是长期而巨大的，这意味着中国的物业管理市场将出现空前繁荣的局面，从业人员可能会超过 1 000 万。所以，加强对这一行业发展的规划、指导与管理和服务人员的培养与培训将是一项长期而重要的工作。

中国加入 WTO 后，物业管理开始面对境外同行的竞争。事实上，近年来国外该领域的一些知名企业已经开始抢滩中国大陆。例如，最早进入深圳的戴德梁行，还有号称亚洲最大的物业管理公司的第一太平洋——戴维斯，在中国的业务已发展到北京、上海、天津、深圳等重要的大中城市；另外像美国的“为您服务”、澳洲的“商务年华”等国际知名管理公司也已经开始了在中国的探索。这些境外品牌物业管理企业具有技术优势、价格优势、体制优势，尤其是在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面持有“杀手锏”，加之他们实实在在的“以人为本”的经营理念，对消费者的争夺力很强。因此，中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中。

许多人认为物业管理行业的进入门槛较低，只是简单地提供清洁、绿化、维修、治安管理等服务。其实，这只是暂时的表面现象，也是处于初级阶段的物业管理行业粗放经营的表现。物业管理行业是典型的综合性服务行业，其专业知识涉及建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域。随着行业向纵深发展，对物业管理从业人员的专业知识和基本素质的要求将越来越高。物业管理企业能否盈利，能否提供优质服务，在很大程度上取决于从业人员的素质，也就是说竞争到最后还是人才的争夺。所以，不论是从行业的健康发展来看，还是从企业竞争力的提高来看，也不论是从国民经济体系的完善来看，还是从国际经济一体化的趋势来看，加强物业管理教育，深化物业管理研究，培养出大批高水平的物业管理人才，都是非常必要和迫切的。目前，国内的一些高职、高专、成人院校甚至本科院校适时地开设

• IV •

了物业管理、物业设施管理专业教育，自考系统也将这两个专业列入自考专业范围，物业管理职业培训也陆续登场，适应了当前及今后的发展需要。

董藩博士是北京师范大学管理学院的博士生导师，是一位优秀的青年经济学家和房地产管理专家，曾在国际会议和《经济研究》、《光明日报》等报刊发表论文 300 余篇，出版了多部著作，主持过多项国家和省部级科研项目，有几十项成果获得国家和省部级奖励。他主持编写的几套丛书还曾被列入国家“十五”重点图书出版规划项目和中共中央宣传部“向中共‘十六大’献礼百部（套）图书”中。他主持编写的一套房地产方面的教材已累计发行近 30 万册，创造了良好的社会效益和经济效益。他的一些关于西部投资、风险投资、房地产投资等方面的建议，如关于统一西部开发投资政策的建议、整顿西部投资秩序的建议、开办购房按揭贷款的建议等，都已被中央和地方政府采纳。

清华大学出版社委托他主持编写一套“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”，我认为这是很合适的选择。从这套丛书的作者队伍来看，大多是毕业于中国人民大学、南开大学、天津大学、中国农业大学、吉林大学、东北财经大学等学校的博士，且多在国内有影响的高校承担与房地产、投资有关的教学和科研工作，有的还在著名高校或研究机构从事博士后研究，可以说是一个优秀的青年学者群体。我相信这套丛书的出版会为学术界和房地产教育界提供一项高质量的成果，尤其会为物业管理、物业设施管理专业的课程建设做出积极的贡献。当然，书中难免会有不足之处，恳请读者指正，帮助他们在下次修改中加以完善。

胡代光

2005 年 5 月于北京大学

携手推进物业管理教育事业的发展

（序二）

我是一个房地产行业的实践者，但自我进入该行业以来，始终关注着房地产理论的发展。中国的房地产业从 20 世纪 90 年代中后期开始，进入快速发展阶段，尽管这其中也有波折，但总体上呈现出蓬勃向上的趋势。但是，房地产市场究竟有多大？有哪些因素决定着它的未来潜力？房地产业的“冷”与“热”如何判断？如何实现房地产业的可持续发展？在“数字化家园”和“绿色住宅”浪潮汹涌而起之际，中国如何才能做到与世界并肩前进？在国际房地产业巨头逐渐登陆之时，国内的开发力量如何整合才能有效应对？……所有这些问题，经常萦绕在我的脑海，我也希望学术界更多地关注这些问题，为房地产企业拨开迷雾，为中国房地产业的发展指点迷津。

我同样关注着房地产教育事业的发展。自踏入商界以来，我始终在这一领域从业。我发现，对房地产业这样一个规模庞大、地位重要行业来说，竟然没有一个非常恰当的二级学科为其培养专门人才，大家只是在区域经济学和国民经济学专业上设置关于房地产的专业方向。近年来也有的高校尝试着从工程管理、土地资源管理专业向房地产方向延伸，但显然存在诸多不适之处。我认为，教育的发展要适应经济、社会发展的需要，否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。

至于房地产业的分支——物业管理行业，不论是理论研究还是实践操作，都显得更加落后了。目前的物业管理还停留在提供简单的清洁、绿化、维修、治安管理等单项服务上。之所以处在这样一个粗放经营阶段，与落后的物业管理教育有直接关系。物业管理属于综合性服务行业，要求服务者能够提供建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息、技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域的服务。这就对物业管理教育提出了较高的要求，所以，相关教育者任重道远。

青年经济学家董藩博士是中国房地产教育的先行者之一，也是房地产研究领域的著名学者，曾经提出过不少影响到房地产业发展的理论观点和政策主张。最近他提出一起为物业管理教育事业做点事情，以推动理论与实践的结合，这也正合我意。我早已发现，物业管理领域有一些经验丰富、善于思考的行家，但是由于缺少交流环境和条件，或者还没有养成这样的习惯，他们的一些宝贵经验和精辟见解总体上看是很零碎的、缺乏升

• VI •

华的，不能让他人受益。与此同时，许多学者虽然写出了教材和论文，但由于缺乏实践经验，内容难免显得虚张、空洞，甚至切不到要害上。如果教育界、企业界携起手来，我相信局面会大大改观。

大连万达集团是以房地产开发为主的大型企业，企业资产已达 200 多亿元。万达系统的物业管理在全国也具有很强的影响力，获得过多项重要荣誉。集团将为物业管理研究者和教育者提供一切调研条件，同时也将以广阔的胸怀、雄厚的资金实力、超前的经营理念、不拘一格的人才选拔机制，迎接每一位走出校园的莘莘学子。

让企业界、理论界、教育界携起手来！

大连万达集团董事长 王健林

2005 年 6 月

前 言

随着市场经济的深入发展,物业作为一种价值量巨大的商品逐渐进入到流通领域中来。开始于 20 世纪 80 年代的住房制度改革使大量的公有住宅变为私有房屋,而房地产业的发展 and 金融创新也使许多人成为业主,拥有了自己的房地产。这些房地产构成了流通中居住物业的主体。90 年代以后,房地产业的超速发展又带来了遍布城乡的购物中心、写字楼以及工业厂房等。这些商业物业、工业物业等也都需要在流通领域中实现其价值。物业的流通、经营、估价、促销、管理、信息收集与利用等活动,都要在物业市场中进行。

物业市场与一般的商品市场相比,在环境、供求关系、消费者购买(承租)行为等方面都具有比较鲜明的特征。培养物业经营与管理专业人才时必然涉及这些内容,了解、掌握这些内容是搞好物业经营与管理的基础。本书正是为适应这种需要而专门编著的。

本书对物业流通与管理的基本问题进行了综述和探讨——从物业基础知识入手,论述了物业市场情况、物业流通的含义与形式、物业价格与物业估价、物业市场的信息、物业的促销、物业市场的管理和物业纠纷及其处理等基本问题。本书表述力求做到精炼、准确、通俗,着笔平实。本书既可作为房地产专业、物业管理专业、物业设施管理专业、社区管理专业、工程管理专业以及市场营销专业专科生、高职生的教材或学习参考用书,也可作为物业管理公司的员工培训教材,同时还可作为普通市民学习和了解有关物业管理知识的书籍。

本书共八章,其中第一、四、七章由中国青年政治学院的周宇同志撰写,第二、三、五、六、八章由东北财经大学的秦凤伟同志撰写。衷心感谢清华大学出版社领导、赵学秀编辑以及北京师范大学管理学院博士生导师董藩教授给予的各种支持和帮助。由于时间、精力和水平所限,书中难免有许多不妥之处,欢迎广大读者批评指正。

周宇 秦凤伟
2005 年 5 月

目 录

第一章 物业基础知识概述	1
第一节 物业的含义与分类	1
第二节 物业的特点	4
基本概念	7
思考题	7
第二章 物业市场分析	8
第一节 物业市场环境分析	8
第二节 物业市场供求分析	17
第三节 物业租买行为分析	25
基本概念	30
思考题	31
第三章 物业流通的含义与形式	32
第一节 物业流通概述	32
第二节 物业的买卖	38
第三节 物业的租赁	51
基本概念	63
思考题	63
第四章 物业价格与物业估价	64
第一节 物业价值的构成因素	64
第二节 物业的买卖价格	67
第三节 物业的租金	74
第四节 物业定价及其策略	79
第五节 物业估价及其方法	83
基本概念	87
思考题	87

第五章 物业市场信息	88
第一节 物业市场信息概述	88
第二节 物业市场信息的收集	98
第三节 物业信息网络	108
第四节 物业市场信息的处理与利用	115
基本概念	128
思考题	128
第六章 物业的促销	129
第一节 促销与促销组合	129
第二节 物业出租的广告促销	138
第三节 物业出租的人员促销	151
基本概念	158
思考题	159
第七章 物业市场的管理	160
第一节 物业的价格管理	160
第二节 物业交易的秩序管理	164
第三节 物业的税收管理	169
第四节 物业的产权产籍管理	174
基本概念	182
思考题	182
第八章 物业纠纷及其处理	183
第一节 物业纠纷的类型与预防	183
第二节 物业纠纷的行政诉讼	191
第三节 物业纠纷的民事诉讼	202
基本概念	215
思考题	215
参考文献	216

第一章

物业基础知识概述

物业市场是社会主义市场经济体系的一个重要组成部分，是房地产市场发展到一定阶段，为适应广大业主需求而出现的一种市场形式。物业市场在中国虽然处在初级阶段，但发展速度很快，已经成为房地产流通与管理的一个重要分支。要做好物业流通与管理工作，首先要对物业的含义与特点有个基本认识。

第一节 物业的含义与分类

“物业”一词，原出于我国香港地区和东南亚一带国家。“物业”一词自 20 世纪 80 年代引入中国大陆后，首先在广东、福建等外资企业和华侨较多的地区开始使用，随后传至上海、宁波等沿海地区，最后传遍全国，并被中国房地产主管机关接受和采纳。

一、物业的含义

物业既可指单元性的地产，也可指单元性的建筑物。物业有大小之分，它可以根据区域空间作相对分割。整个住宅小区中的某住宅单位可作为一处物业，高层与多层综合大楼、写字楼、商业大厦、酒店、厂房仓库，甚至是电影院、俱乐部和运动场所，也可被称为物业。

关于物业的内涵，国内各类著述中的提法至少有几十种，概括起来，主要包括以下内容：

第一，已建成并具有使用功能的各类可供居住和非居住的房屋。

第二，与这些房屋相配套的设备和市政公用设施。

第三，与房屋的建筑（包括内部的多项设施）相邻的场地、庭院、停车场和小区内非主干交通道路。

因此,单体的建筑物、一座孤零零的不具备任何设施的楼宇,不能称之为完整意义上的物业。物业应是房产和地产的统一。这里的地产,指与该房产配套的地产。

当然,谈到物业的含义,必然让人联想到“房地产”和“不动产”这两个概念,那么它们之间又有什么联系与区别呢?

“房地产”一词有狭义和广义两种解释:狭义的房地产是指房屋、房基地以及附属土地。这些附属土地是指房屋的院落占地、楼间空地、道路占地等空间上与房屋和房基地紧密结合的土地。广义的房地产是指全部土地和房屋,以及附着于土地和房屋上的不可分离的部分。从法律意义上说,房地产本质上是指以土地和房屋作为物质存在形态的财产。这种财产指附着于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利,如所有权、使用权、出租权、抵押权等。

“不动产”一词译自英语 Real Estate 或 Real Property。在英语中,Real Estate 具体是指土地及附着在土地上的人工建筑物和房屋;Real Property 具体是指 Real Estate 及其附带的各种权益。房地产由于其位置固定,不可移动,通常又被称为不动产。从广义的“房地产”概念来说,“房地产”与“不动产”是同一语义的两种表述。房地产的表述倾向于表明这种财产是以房屋和土地作为物质载体,而不动产的表述侧重于表明这种财产具有不可移动这一独特属性,但两者所指系同一对象。在英语中,Real Estate 和 Real Property 可互译互通,两者关系十分紧密。

从以上的分析可以看出,“物业”、“房地产”、“不动产”三个概念虽有内在的紧密联系,然而内涵并不完全相同,归纳起来,主要区别是:

(一) 称谓领域不同

就一般情况而言,“不动产”是民法惯常使用的词汇,“房地产”则是经济法、行政法及商业实务中较常用的称谓,而“物业”仅仅是房地产领域中单元性房地产概念的别称。

(二) 适用范围不同

“房地产”与“物业”在某些方面可通用(如基于狭义房地产概念),但“物业”一般是指一个单项的单位(如单项的房产、地产);而“房地产”是指一个国家、地区或城镇所拥有的城镇范围内的房产和地产。因此,从宏观的角度来看,一般只用“房地产”而非“物业”。如“房地产业”不能用“物业”代替,“房地产管理体制改革的含义要远宽于“物业管理体制改革”的含义。

(三) 概念外延不同

一般而言,“房地产”概念的外延包括房地产的投资开发、建造、销售、售后管理等整个过程。“物业”常常用来指某项具体的房地产,或只是指房地产的交易、售后服务这

一使用阶段。所以，两者有宏观与微观之分，有整体与局部之别。

因而，归纳上述各点，物业应是指已建成并具有使用功能和经济效用的各类可供居住和非居住的房屋及与之相配套的设备、市政公用设施以及房屋所在的建筑地块与附属的场地、庭院等。

二、物业的分类

物业有不同的分类方法。根据使用功能的不同，物业可分为以下四类：居住物业、商业物业、工业物业和其他用途物业。不同使用功能的物业，其管理有着不同的内容和要求，下面分别进行简单讲述：

（一）居住物业

居住物业是指具备居住功能、供人们生活居住的建筑，包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等，当然也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。共用设施设备是指：住宅区（楼）内，费用已分摊进入住房销售价格的共用建筑部分，如上下水管道、煤气线路、消防设施、道路路灯、非经营性车场车库、公益性文体设施及共用设施设备占用的房屋等。

这类物业的购买者大都是以满足自用为目的，也有作为置业投资，出租给消费者使用的。由于人人都希望有自己的住房，并且随着人们生活水平的提高和支付能力的增强还有向更高的层次发展的需要，同时由于人口迁移等诸多原因促使人们更换自己的住宅，所以该类物业的交易量巨大，具有很大市场潜力。虽然居住物业的土地效益较低，投资成本回收较慢，但由于国家对住宅产业的鼓励政策，对居住用地使用权的出让（国家规定了较长的年限，最高为 70 年），因而这类物业的投资风险相对较小。

（二）商业物业

商业物业有时也称投资性物业，是指那些通过经营可以获取持续增长回报或者可以持续升值的物业，这类物业又可大致分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所，包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、休闲康乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员（白领）办公的场所，它属于生产经营资料的范畴。这类物业按照发展变化过程可分为传统办公楼、现代写字楼和智能化办公建筑等，当然按照办公楼物业档次又可划分为甲级写字楼、乙级写字楼和丙级写字楼。

这类物业的购买者大都是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取收益，也有一部分是为了自用。商业物业市场的繁荣与当地的整体社会经济状况相关，特别是与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于

涉及的资金数量巨大,所以常以机构(单位)投资为主,物业的使用者多用所有者提供的空间进行经营活动,并用部分经营所得支付物业租金。由于商业物业经营者的效益在很大程度上取决于其与市场接近的程度,所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。由于土地具有资产增值的功能,再加上这类物业的土地收益较高,投资成本回收快,不应使其长期留在某一所有人手中,因此对于这类土地使用权的出让,国家规定了较短的年限,最高为40年。

(三) 工业物业

工业物业是指为人类的生产活动提供使用空间的房屋,包括轻、重工业厂房和近年来发展起来的高新技术产业用房以及相关的研究与发展用房及仓库等。

工业物业有的用于出售,也有的用于出租。一般来说,重工业厂房由于其设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装需要,通常只适合特定的用户使用,因此不容易转手交易。高新技术产业(如电子、计算机、精密仪器制造等行业)用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前,在中国各工业开发区流行的标准厂房,多为轻工业用房,有出售和出租两种经营形式。这类物业的土地收益介于居住用地与商业用地之间,故对工业物业土地使用权的出让,国家规定了介于以上两者之间的年限,最高为50年。

(四) 其他用途物业

除了上述物业种类以外的物业,称为其他物业,有时也称为特殊物业。这类物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业。

特殊物业经营的内容通常要得到政府的许可。特殊物业的市场交易很少,因此,对这类物业的投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。这类物业的土地使用权出让的年限,国家规定最高为50年。

第二节 物业的特点

每种产品都有其区别于其他产品的独特之处。作为土地与建筑结合物的物业,它与其他工业产品有着本质的区别,这主要体现在如下几个方面:

一、使用的长期性

物业使用寿命的长期性(也有人称为耐久性),是从两个方面而言的:首先,从构成物业基础的土地来看,它是永存的,具有不可毁灭性,这对房地产开发来说,具有可以

永续利用的特点,拆除某一建筑物或构筑物后,可以再建其他建筑物或构筑物。土地的寿命几乎可以说是与地球同在,因此相对于人的寿命,它可以看作是永恒的;其次,物业的使用期限一般可达几十年乃至上百年,即土地和房屋本身是可以长期使用的。不过,在中国,对具体的某个使用者来说,又是有一定使用年限的。^①根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定的土地使用权出让的最高年限,居住用地为70年,工业用地为50年,教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年,商业、旅游、娱乐用地为40年,综合或者其他用地为50年。土地使用权期满,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物的所有权由国家无偿取得。所以,物业既可以一次性出售,也可以通过出租的方式零星出售,边流通边消费;其价值可以一次性收回,也可以在较长的时期中多次收回。

二、位置的固定性

由于土地具有不可移动性,建筑物必须固定在土地上,这就形成了物业空间位置的固定性。^②这种固定性不是指泥土、地下埋藏物的位置不可移动,也不是指地形、地貌的不可改变,而是指土地的空间方位、位置的确定性或物业空间位置上的不可移动性。物业位置的固定性,使得房地产的开发、买卖、租赁以及售租后的服务等一系列经济活动必须因地制宜,就地进行,而不可能像其他工业产品那样可以通过运输而到处流动,人们无法将某一物业从偏远区位移动到商业中心,大连地区的物业也不能因为北京的价格高就搬到北京去,新疆的物业也不能搬到经济发达的广东。物业位置的固定性,也使得与之相连的管道、道路、电缆不能移动,否则就会丧失物业的全部或部分功能。

三、建设的长期性与投资的高额性

物业开发建设周期比一般商品的生产周期要长得多,从土地征用到“七通一平”(“七通”即通路、通水、通电、通话、通有线电视、通地下排水管、通管道煤气,“一平”即平整土地),^③到施工、安装、有关配套设施建设,再到竣工验收和交付使用,一般需要一年左右或更长的时间。^④开发建设同时需要大量的投资,一般几千至上万平方米的一栋建筑,仅建筑安装工程造价就高达几百万元甚至几千万元,在北京、上海、深圳等城市

^① 在此方面,中国的法律存在着盲区,对土地使用期限结束后各种物业所有权的处理方式没有详细的规定,只有少量原则性的说法。

^② 近几年,国内出现了采用先进技术,将靠近道边的房屋进行一定搬移的情况,但这并不能否定物业的固定性——首先,移动的距离很小,很受限制,并不能随便移动;其次,这种移动只是极特殊的现象,不能否定同类事物的本质属性。

^③ 随着数字化建筑的出现,“通网络”又成为新的建设要求,因此,更准确的说法应为“八通一平”。

^④ 在本套丛书的其他分册中,已经论述过这个问题。