



高等院校法学精品课教材

房地产法学



张忠野 曾大鹏 编著

格致出版社



上海人民出版社



高等院校法学精品课教材

房地产法学

张忠野 曾大鹏 编著

格致出版社



上海人民出版社



作者简介

张忠野，1971年生，1993年毕业于吉林大学，获史学学士学位；1998年获得该校法学硕士学位；2005年获该校法理学博士学位。2009年从华东政法大学博士后流动站出站，完成课题《业主自治研究》。现为华东政法大学副教授，硕士生导师。主要研究领域为民商法、经济法。

曾大鹏，1977年生，1999年毕业于西南政法大学，获法学学士学位；2004年毕业于四川大学法学院，获法学硕士学位；2008年毕业于北京大学法学院，获法学博士学位。现为华东政法大学讲师、硕士生导师。主要研究领域为民商法。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法学/张忠野,曾大鹏编著. —上海:格致出版社:上海人民出版社,2010
高等院校法学精品课教材
ISBN 978-7-5432-1718-8

I. 房… II. ①张…②曾… III. 房地产-法学-中国-高等学校-教材 IV. D922.181.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 006106 号

责任编辑 高 璇
美术编辑 路 静

高等院校法学精品课教材
房地产法学
张忠野 曾大鹏 编著

出版 世纪出版集团 格致出版社
www.ewen.cc www.hibooks.cn
上海人民出版社
(200001 上海福建中路193号24层)



编辑部热线 021-63914988
市场部热线 021-63914081

发行 世纪出版集团发行中心
印刷 上海书刊印刷有限公司
开本 787×1092 毫米 1/16
印张 18.25
插页 1
字数 329,000
版次 2010 年 1 月第 1 版
印次 2010 年 1 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-5432-1718-8/D·33
定 价 28.00 元

前 言

本书以我国《城市房地产管理法》、《物权法》、《合同法》等现行民事、经济法律法规为依据,紧密结合最高人民法院的司法解释和房地产主管部门的部门法规,理论联系实际,系统阐述了房地产法的基本理论和基本制度。本书的基本内容包括房地产法的基本范畴、房地产权、房地产开发、房地产用地和征地、房地产交易、房地产管理(包括物业管理、资质管理、税费管理和中介服务管理)等共13章,力求对现行立法和司法作全面、准确的介绍。

房地产法理论博大精深,房地产法实务纷繁复杂,因此,本书力求以下三个方面的结合:一是理论与实践的结合。本书首先简介房地产法的相关理论问题,并突出了其中的一些重要知识,如房屋与土地的关系等,继而将理论运用于具体问题和事例之中,将理论与实践融为一体。二是一般与重点的结合。本书先从房地产法的一般性问题开始阐述,指出在处理该类法律时应注意的一般原理或学界共识,然后在若干重点问题(如小产权房问题、居住权问题、工业园区模式问题等)方面展开深入的探讨和详尽的分析,因此既在微观层面上注意了对个案的深入研究,又在宏观层面上归纳出了具有一般意义的内容,以利于发挥本书在司法实践和法学学习中的参考价值。三是立法论与解释论的结合。本书除了旨在说明现行房地产法的法律适用问题,还在立法的层面提出了不少制度重构或完善方面的个人心得和有益建议,有机地将房地产法的立法论和解释论结合起来。

在使用本书之前,建议读者先行学习民法,尤其是物权法和合同法的基本知识,这样才能更好地掌握房地产法的要义和精髓。同时,在经济法意义上,本书关于房地产管理方面的阐述也是不可忽略的重要内容。

本书由张忠野完成初稿,再由曾大鹏增补了部分内容,经张忠野审阅全文

后定稿。由于作者水平有限,书中的内容难免粗浅或错误,恳请读者不吝批评指正!

最后,在本书的写作、编辑出版过程中,作者始终得到了格致出版社麻俊生主任、高璇编辑等人的关心和帮助,于此深表谢意与敬意!

CONTENTS 目 录

第一章	房地产作为常识性范畴的界定/001
第一节	房地产法的学习方法/001
第二节	房地产与房地产业/003
第三节	房地产市场/012
第二章	房地产作为法律范畴的界定/016
第一节	房地产的法律含义与特征/016
第二节	房地产法的基本问题/030
第三章	房地产物权体系/036
第一节	房地产物权体系概述/036
第二节	房地产物权体系的构成/037
第四章	房屋所有权与土地使用权/050
第一节	有限产权房与小产权房问题/050
第二节	建筑物区分所有权/064
第三节	星期产权与居住权/078
第四节	土地使用权/088
第五章	房地产物权之间的效力冲突与协调/093
第一节	房地产物权之间的效力冲突之根源/093
第二节	房地产物权之间的效力冲突之协调/094
第六章	房地产开发概述/101
第一节	房地产开发的概念和原则/101
第二节	房地产开发规划/103
第三节	房地产开发企业/113
第四节	房地产开发项目/115
第五节	房地产开发资金/125
第七章	房地产开发用地/130
第一节	我国土地使用制度/130
第二节	房地产开发用地的取得/135
第三节	土地储备制度/144

第八章 征地制度/153

第一节 征地制度概述/153

第二节 工业园区模式/176

第三节 城市房屋拆迁与补偿安置/179

第九章 房地产交易/187

第一节 土地使用权转让/187

第二节 商品房销售/190

第三节 房地产交易的其他方式/199

第四节 房地产交易中的欺诈与防范/207

第五节 不动产登记制度/210

第十章 物业管理制度/230

第一节 物业管理概述/230

第二节 物业管理权/233

第三节 物业管理的突出问题及制度构建/235

第十一章 房地产资质管理制度/245

第一节 房地产开发企业资质管理/245

第二节 建筑业企业资质管理/249

第三节 工程监理企业资质管理/253

第四节 物业服务企业资质管理/257

第十二章 房地产税费管理制度/261

第一节 房地产税/261

第二节 房地产费/273

第十三章 房地产中介服务管理制度/276

第一节 房地产中介服务概述/276

第二节 房地产中介服务管理/279

第一章 房地产作为常识性范畴的界定

【本章学习目的】

通过本章的学习,首先要求掌握学习房地产法的基本方法,然后对房地产、房地产业以及房地产市场等相关问题有一个初步的了解。本章重点掌握对房地产作常识性范畴与专业性范畴之划分的意义和要求,理解房地产业的意义,了解我国房地产业发展的历程及目前存在的主要问题,了解房地产市场的分类和要素。

第一节 房地产法的学习方法

田忌赛马的故事生动地说明了方法的重要性;学习房地产法也应当注意总结经验,归纳出一些事半功倍的方法。下定义和分类法是人类认识事物的经验总结,也是微不足道的人类面对无限的宇宙的无奈之举。在认知能力与认知对象之间所存在的有限与无限的矛盾之中,找不到更好的方法克服这对矛盾,只能退而求其次,用下定义和分类的方法消解上述矛盾。

一、为什么要下定义

不管你是否喜欢,在中国甚至在所有大陆法系国家,通过法学基本概念和基本范畴的方式学习法律是不可避免的,基本概念和基本范畴的必然前提就是下定义。实际上,用概念来把握对象是人类认知发展过程中主体对于客体进行高度抽象的、成功的认知杰作之一。下定义已经成为人类把握事物的习惯行为,没有定义(概念)将一无所

知。如果你赞同前述命题或承认这一事实,就要认真对待概念尤其是法学基本概念或基本范畴。对象具有无限性,而个体的、期间内的认知能力却是有限的。为了区分复杂的、无限多的对象,克服这对无限与有限的矛盾,我们可以通过下定义的方法予以类型化,这样就能提高认识效率,方便社会群体沟通交流。

对于房地产等基本概念和基本范畴,不但要从法学角度进行严格的学术界定,以便在社会专业群体中沟通交流,还要从常识性角度予以阐明,以便了解一般社会公众所表达话语的准确含义。以演绎思维方式为主的大陆法系国家的立法,更加要求准确、严格的法学基本概念和法学基本范畴,准确区分专业话语和常识性话语的差异,只有这样才能够正确处理司法实践中复杂的法律关系。

二、为什么要分类

下定义的结果是使无限多的事物相互区分开来,但也带来一系列问题,这些问题概括起来就是“盲人摸象”现象。例如,我在某大学讲授《房地产法》这门课,与某位同学一见如故,邀请他第二天到家中作客,我告诉他我家在仙霞路某号某小区,我家大门右手边有一棵榆树,第二天该同学在该小区找了一天也没找到这棵榆树,当然没找到我家,后来我告诉他这棵榆树是前年种的一个榆钱儿刚长出来的一棵榆树苗,只有两寸高。从植物学角度看,榆树与榕树、香樟等迥然有别,但事实的结果呢?事物的无限复杂性使得“盲人摸象”现象随处可见,为了克服这一现象,又发展出分类的方法。

分类方法的实质是下定义方法的进一步延伸,分类是在不同的前提下、不同的标准下、不同的环境下和不同的条件下对对象所下的定义。分类的关键在于选取分类标准,从方法论意义上而言,标准越单一,划分结果越理想,但由于事物的复杂性,在分类时往往要考虑多个标准。分类的好处在于加深了对对象深度维度的把握,正如医学上的X光透视、CT与磁共振一样,显然,磁共振对人体的认识更加准确。分类的结果之一是形成不同的学科理论,每一学科内部又有不同的研究方向,对对象的认识不断深入,每一学科在认知对象的某一方面具有优势(例如法学擅长讨论公平、经济学擅长研究效率等),但在加深对象深度把握的同时,又失去了对对象广度的认识,即前述的“盲人摸象”现象。看来,分类方法亦有局限性,并不能完全克服“盲人摸象”现象,为解决这一问题,我们认为,需要创立学科回归思想。学科回归就是在各个学科对各自研究对象有了一定程度的深度认识的基础上,尽可能整合各个学科并充分利用各自学科的对某一领域的认知优势加强对对象广度的认识,尽可能从广度和深度把握对象。

然而个体的、期间内的认知能力的有限性使得个体无法掌握更多学科理论,因而,

有限的解决方法只能是合作,合作的程度决定了对对象广度的认知程度。

三、为什么要对同一概念作常识性范畴与专业性范畴之划分

法律作为聚居存在的人类社会群体的游戏规则,关涉群体及其每一个体的权利、利益与责任。法律概念、范畴是表达并把握法律的基本方式,通过对基本概念、基本范畴的界定,达成对法律规则的共识,为立法、司法、执法、守法等社会活动奠定了必要的基础,并减少一些因基本概念、基本范畴模糊不清而产生的不必要的分歧。因此要对法律概念进行深入的专业化研究和严格的学术界定,对于常识性概念则无需进行严格的专业化界定,只要不影响理解沟通即可。房地产作为房地产法学的基本范畴,对于构建和理解房地产法理论体系具有起点和基石作用,因而应当严格界定其内涵。

四、为什么要对理论思维进行前提批判

法律是远离激情的理性。进行理性思考就是要有批判精神,康德的三大批判奠定了其在哲学史上无与伦比的辉煌地位。对于理论思维而言,批判的实质是进行前提批判,举例言之:树上有两只鸟,一个人向树上开了一枪,打死一只鸟,树上还有几只鸟?该例中,关注前提比得出结论更重要,不同的前提会有不同的结论。社会科学研究的结论有不确定性的特质,其实质在于研究者据以得出结论的前提不同。制度是根植于习惯的经验,古代、近代社会发展是一个“从身份到契约”的过程,而现代社会的典型表征是制度,尤其是法律制度,法律制度构建是理性与经验的结晶。尽管经验是常人社会的基本遵循依据,却往往沦为理论思维的障碍。对于经验,也要有批判精神——“熟知非真知”。对我国现行房地产法律制度研究应当强调批判精神,不仅对房地产法律制度的前提进行批判,而且对构建制度的前提也进行批判,从而使我国房地产法律制度更具有科学性和正当性。

第二节 房地产与房地产业

一、房地产作为常识性范畴的含义

作为沿袭日久、约定俗成的常识性概念,人们对房地产的理解往往趋于泛化,提

及房地产,或者是指房地产业,或者是指房产与地产结合的实体,或者是指权利主体对于房屋等建筑物或构筑物及与之相关的土地享有的相关权利等等。房地产概念的内涵和外延没有准确的指向,这是常识性概念的固有特征。常识性概念是一般社会公众人描绘对象时所使用的概念,只要符合一般人的认识习惯,把握主体、模糊边缘,不妨碍日常沟通即可,很难或者不必要对常识性概念作出像专业概念那样的精确界定。

其一,房地产作为常识性范畴,通常是指房产与地产的结合体。

国际上,房地产又称不动产,东南亚一些国家和地区将房地产称为物业。不动产有广义、狭义之分。狭义的不动产是指土地及地上建筑物、构筑物及其衍生的权利;广义的不动产还包括矿藏、森林、堤坝等。我们所研究的房地产,指的是狭义的不动产,而物业则是从管理的角度对房地产所作的描述,在国内也常用。

从实物形态看,房地产是房产与地产两物结合而形成的一个整体。房屋和土地本来是两类独立的财产,由于房依地建,地为房载,二者在整体形态上不可分,遂相提并论,称为房地产,即房屋等建筑物或构筑物及与之相关的土地。所谓与之相关的土地是指房屋的院落、楼间空地等在结构、功能等方面与房产紧密联系的部分,并非指一个地区所有的土地。地上的建筑物或构筑物可称为房产,包括住宅、厂房、仓库、商店、文化、教育、卫生、体育等住宅用房和非住宅用房,与房产相对应的是地产,是指土地及地下基础设施。

从制度层面看,我国实行土地公有制即土地二元所有制是产生房地产概念的重要原因。土地二元所有制造成土地与房屋在很多情况下权属上的分离状态,尽管土地管理法、房地产管理法及担保法等规定房地产一体化原则,但无法改变二者的实际分离状态。

从行业分类角度看,房地产是指从事房屋等建筑物或构筑物及与之相关的土地开发、交易、管理等部门。

其二,房地产作为常识性范畴,往往与房地产业概念不作区分,混同使用。

其三,房地产作为常识性范畴,有时也用于指称房地产市场。

二、房地产业的意义

(一) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、交易、管理等活动的产业部门。联合国《国际标准行业分类》把经济行业分为十大类,房地产业为第八类。在我国的产业分类中,房地产业属于第三产业部门。

（二）房地产业的意义

房地产业是国民经济支柱产业之一,在国家经济建设中发挥着巨大的作用,深刻地影响着一国的发展。

首先,房地产业是国家财政收入的重要来源。统计资料表明:我国自1976年以来,建房投资占国民生产总值的比重一般为6%—12%,这一比重目前仍呈强劲的上升趋势,1990年以后,随着海南、深圳、北京、上海等地房地产业的迅速发展,房地产业逐渐成为这些城市甚至成为我国经济发展的支柱产业。进入21世纪,上海房地产业发展异军突起,无论是基础设施建设还是住宅建设都极度繁荣,尽管存在诸多问题,但对上海的城市建设和发展作出了不可磨灭的贡献。其他国家和地区房地产业对于国家和地区发展的作用同样显著:1981年,我国香港房地产业向港府当局提供170亿港元收入,占当年港府财政收入的48%;在美国,房地产的价值约占其国家财产总值的75%。

其次,房地产业是城市经济发展的基础和前提,房地产业的发展为居民生活水平的提高和提高创造了条件。房地产业发展了,才能居者有其屋,居民的生活质量才会提高,城市第二、三产业才能繁荣。

再次,房地产业的发展可以带动相关产业,为城市的发展带来系统性机遇。建筑业、建材业、交通运输业、邮电通讯业、能源、园林、网络、商业、旅游业等的繁荣发展是房地产业发展的必然延伸,房地产业既是相关产业发展的前提,也是相关产业发展的“推进剂”。相关产业的发展对于城市本身、市容市貌的发展和改观提供了千载难逢的契机。北京成功承办奥运会和上海成功承办世博会所进行的大规模、高标准的基础设施建设和房地产开发建设,对于北京市和上海市的城市发展起了难以估量的作用。

最后,房地产业可以吸引外资、拉动内需,形成新的经济增长点,促进国家经济进一步发展。从统计数据看,我国城市居民人均住宅面积不足发达国家的10%,住宅消费的潜在需求量巨大,随着金融等行业配套改革的进一步深入,巨大的潜在需求将转为有效需求,房地产业将成为经济发展的新高。此外,电脑网络、通讯、旅游等最有发展潜力的高科技产业已向房地产业进军,通讯、网络产业与房地产业趋向融合,这种融合对于房地产业与通讯、网络业旅游业都带来了无限商机。

三、中国房地产业发展与住房制度改革

自1949年建国至今,我国房地产业的发展可以概括为四个时期,而我国的住房制度改革可以概括为三个阶段,期间大致对应关系如下:

对应时间关系 比较项目	1949—1956 年	1966—1978 年	1978—1993 年	1993 年—至今
房地产业发展时期	整顿改造时期		体制转轨时期	发育成熟时期
住房制度改革阶段	国家包、低租金、福利制阶段		租售建并举	货币化分房
国有土地使用权取得方式	土地划拨		土地批租	土地出让

前两个时期自 1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立开始至 1978 年党的十一届三中全会召开为止。房地产业在土地公有、计划体制、土地资源静态利用背景下逐渐繁荣,当时房地产业运作的大背景决定了其微小的发展空间。后两个时期从 1978 年党的十一届三中全会至今。房地产业步入崭新的发展时期,逐渐成熟并与国际接轨。房地产业在国民经济中的地位越来越重要,房地产方面的立法取得巨大成就,尽管如此,立法仍然滞后,在这一时期物业管理法、不动产登记法等尚付阙如。

(一) 整顿改造时期

这一时期的始点和终点分别为 1949 年建国和 1956 年社会主义改造基本完成。随着我国社会主义公有制的确立,开始对非公有的房地产进行清理、整顿和改造。土地由私有转为国有,房产也由官僚、买办、地主阶级所有收归国有,并确立了国家对房地产业的高度集中统一管理体制。表现在立法上有四个方面的内容:

第一,废除剥削制度,没收帝、封、官财产。主要立法为《关于没收战犯、汉奸、官僚资本家及反革命分子财产的指示》;

第二,保护公有的及公民合法的房地产。主要立法为《土地改革法》、《公房公产统一管理的规定》;

第三,建立房地产管理体制。主要立法为《关于填发土地房产所有证的指示》、《国家建设征用土地办法》等;

第四,改造城市房屋私有制,消灭农村土地私有制。主要立法性文件为 1955 年中共中央批转的《关于目前私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》、1958 年《中央主管机关负责人就私有出租房屋的社会主义改造对新华社记者发表的谈话》、1964 年国务院《关于加强全民所有制房产管理工作的报告》以及 1962 年中共中央颁布的《农村人民公社工作条例修正草案》。

(二) 1966—1978 年期间

这一时期的跨度从 1966 年开始一直到 1978 年党的十一届三中全会召开为止。这

一时期的显著特点是无法可依,国家法制遭到极大破坏,尽管在房地产管理方面取得了很大成就,但当时的房地产制度本身暴露出严重问题:

在土地利用方面,土地的无偿无期限使用制度导致土地资源配置效率很低,土地浪费严重;

在住房方面,在城镇普遍实行的“国家包、低租金、福利制”住房制度存在诸多弊端^①,一是国家财政背上了抛不得又背不动的包袱,人民群众的住房条件依然得不到实质性改善。国家每年投入巨额资金建设居民住宅,分配给个人使用,分新房后还要补贴房租。住房体制改革前承租人缴纳的房租,全国每平方米租金为0.13元,为成本租金的六分之一。除此之外,国家财政每年还要拿出数百亿元资金补贴住房维修费等。国家只有投入,没有产出,无法实现住房资金的良性循环,无能力建设更多的住房,导致上海、北京等一些大中城市住房条件比较恶劣;二是住房分配不公,使市民利益受到损害。机关、单位的一些管理者和特权阶层利用手中的权力寻租,以权谋私,往往一人分配几套住房,普通工作人员和工人只能“望房兴叹”。

(三) 体制转轨时期

体制转轨时期从1978年党的十一届三中全会召开到1993年党的十四大确立建立社会主义市场经济体制。国家体改委首先在海口、广州、厦门、上海、福州等地开始对土地使用制度和住房制度进行尝试和探索,取得了阶段性成果,并在立法上予以确认。1986年通过的《民法通则》和《土地管理法》是对这一阶段成果予以法律确认的效力最高的立法。以此为据,各地在实践中根据实际情况继续探索,逐渐形成三种做法:

一是深圳的补贴模式,即从低租金入手,大幅提高租金,同时大幅补贴职工(承租人),促进住房销售。

二是上海的补贴加公积金模式,即建立住房公积金,小幅提租补贴,拓宽融资渠道,提高居民购房能力。

三是北京的公积金模式,即提高个人住房消费能力,盘活住房存量,采取小幅提租不补贴,建立住房公积金。

三种模式的探索对于房地产业的发展具有重大意义,目前,城市居民购买商品房的公积金贷款加商业贷款的组合融资模式,就是在充分吸纳三种模式优点基础上逐渐形成的。

^① 国家包、低租金、福利制住房制度实质是计划体制下住房公有制的集中表现,具体体现为城镇居民住宅统一由国家或集体组织建设,归国家集体所有,按照一定条件分配给个人使用,住宅的维修、管理等均由国家、集体负责,国家、集体与个人之间是法律上的租赁关系,而个人只交纳极低的房租。

尽管三种做法略有差异,但目的都是为了促进住宅的商品化,拓宽融资渠道,提高个人住房消费能力。然而由于居民已习惯于低租金福利房模式,加之计划体制下形成的消费观念以及房价过高等因素的存在,尽管拓宽了融资渠道,买房的居民仍属极少数。据统计,到1991年,全国城市土地划拨和批租的比例是99:1,在住房方面,国家分配和个人购买商品房的比例约为99:1。^①房地产的发展远未纳入正轨,也与其应具有支柱产业的地位相去甚远。为此,在1992年邓小平南方谈话和党的十四大关于建立社会主义市场经济体制的大背景下,出现了1992年到1993年的房地产热。虽然房地产热暴露出体制转轨中的很多问题,但对房地产业的发展所起的作用不应低估,房地产观念开始深入人心。

(四) 发育成熟时期

从1993年至今,以党的十四大关于建立社会主义市场经济体制为标志,我国房地产业开始步入正轨,市场化运作程度越来越高并逐步走向成熟。

在立法上,相继出台了一些关于房地产的立法及与之相关的立法。1994年第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》。1998年第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议又修订了1986年通过的《中华人民共和国土地管理法》。同年,国务院通过并颁布了《土地管理法实施条例》,修订后的土地管理法增加了土地利用总体规划、耕地保护及监督检查等内容。1994年颁布《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,1993年12月建设部颁布《城市住宅竣工综合验收管理办法》和《房地产开发企业资质管理的规定》,1994年建设部颁布《城市新建小区管理办法》和《城市公有房屋管理办法》,1999年建设部颁布《已购公有住宅和经济适用住房上市出售管理暂行办法》,《建筑法》、《合同法》、《物权法》等也相继出台。这些法律、法规的及时出台,保障了前一阶段房地产制度改革取得的成就,并为纠正、规范房地产热中产生的一系列问题提供法律依据,为房地产开发、建设和交易、物业管理提供法律支持。

在政策上,国家加大宏观调控力度,加强对金融机构的监管,严格控制信贷规模,严禁金融机构资金非法进入房地产市场炒作,严惩违法、违规操作,使房地产热开始降温,房地产业的发展逐步走上法制化轨道,为我国房地产与世界房地产的接轨提供了前提。

^① 程惠英主编:《房地产开发与交易》,复旦大学出版社1997年版,第13页。

四、我国房地产业发展中存在的问题

(一) 我国房地产业发展中存在的主要问题

我国实质意义上的房地产业是在经济体制转轨过程中逐渐发展起来的一个行业,在转轨期间暴露出一些问题,这些问题在1992年到1993年房地产热中表现得最突出,当时以海南为代表的“房地产热、开发区热和公司热”热遍大江南北,后来政府经过清理整顿有所缓解,进入21世纪,有些老问题重新抬头,又产生一些新问题。核心问题是:“炒地皮”和房地产金融风险。“炒地皮”是一个始终没有解决的问题,是一个最容易滋生腐败的问题;我国房地产业累积的金融风险过高,应当引起政府足够的关注。

1. 在房地产交易方面,房地产市场供需渠道不畅,有效需求不足

一方面,城镇居民的住房需求量极大。我国城镇人均住房面积远低于欧美发达国家,人均住房面积不足4平方米的住房困难户在城镇大量存在;另一方面,据不完全统计,截至1999年底,我国房地产市场商品房积压仍近亿平方米。房地产市场需求旺盛,供给充足,然而城镇居民的需求因购买力不足无法形成有效需求,以致供需不畅,这一情况虽然有所改观,但并未从根本上解决。这一矛盾造成物质上的极大浪费:投资者骑虎难下,城镇居民身居陋室,积压商品房雨淋日晒。有效需求不足,供需不畅的原因一是商品房价格偏高,非法炒作房地产的欺行霸市行为依然存在,“一女多嫁”、“空手道”、“金蝉脱壳”等欺诈现象时有发生。有些开发商拆掉积压商品房重建,进一步增加开发成本。在上海等地,境外与市外投资、炒作房地产的现象比较严重,进一步抬升房价,普通居民无力购房;二是楼盘结构不合理,盈利空间较大的别墅、高档商品房比例过高,中低档楼盘比例不足;三是居民购买力不足,工薪阶层数十年的工资总和也买不起一套商品房。为增强居民购买力,政府推出住房基金、公积金、抵押贷款、按揭等多种融资措施,但并未从根本上解决问题,只有进一步改革工资制度,进一步规范房地产市场,这一问题才能从根本上予以解决。

从2000年开始至今,新一轮房地产热正在形成,北京、深圳、上海等地外来资金介入房地产市场的趋势愈演愈烈,炒作房地产现象重新抬头,房价迅速攀升,泡沫增加。从2001年起,上海房价掀起新一轮涨潮,至今未见明显的回落趋势,尽管出台了诸如期房限转、商品房交易网上备案等一系列政策,但无显著效果。上海市政府2002年第三季度的统计表明,九个月内房价每平方米上扬600—800元人民币。这一现象应当引起政府的重视。