

21世纪全国高职高专房地产类规划教材

房地产开发经营与管理

主 编 陈建敏 唐 欣

主 审 尹 鹏



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国高职高专房地产类规划教材

房地产开发经营与管理

主 编 陈建敏 唐 欣
副主编 肖涧松 王华蓉 王永先
主 审 尹 鹏



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书是 21 世纪全国高职高专房地产类规划教材之一, 内容包括房地产市场、房地产开发项目的决策分析、投融资管理、前期工作、建设管理、租售管理、项目的后评价等, 书内有大量可供读者参考的案例。本书结合当前高职高专房地产专业学生就业岗位的特点, 注重理论和实践结合, 每章除了重点分析、小结和习题外, 还很有针对性地提出了职业技能要求并附有相应的实训练习。

本书可作为房地产专业、建筑工程、建筑工程管理、物业管理等相关专业的教材, 也可作为房地产企业员工岗位培训、成人继续教育的相关专业教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/陈建敏, 唐欣主编. —北京: 北京大学出版社, 2009.9

(21 世纪全国高职高专房地产类规划教材)

ISBN 978-7-301-15326-0

I. 房… II. ①陈…②唐… III. ①房地产—开发—高等学校: 技术学校—教材②房地产—经济管理—高等学校: 技术学校—教材 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 091227 号

书 名: 房地产开发经营与管理

著作责任者: 陈建敏 唐 欣 主编

责任编辑: 栾 鸥 胡 林

标准书号: ISBN 978-7-301-15326-0/F·2221

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62756923 出版部 62754962

电子信箱: xxjs@pup.pku.edu.cn

印 刷 者: 河北滦县鑫华书刊印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×980 毫米 16 开本 21 印张 417 千字

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 39.00 元

未经许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010-62752024; 电子信箱: fd@pup.pku.edu.cn

前 言

房地产开发和经营是一项复杂、系统的工程，一般经过项目策划、土地征用、规划设计、拆迁安置、工程施工、竣工验收、项目租售等阶段。在这个持续时间较长的过程中，房地产开发公司必须与计划、规划、设计、施工、市政、环卫、消防、金融、税收、建设主管部门等多家单位或部门协调，才能顺利地完成房地产开发任务。

在重点培养高职高专学生房地产专业技能的基础上，我们认真研究了房地产开发、经营的程序，结合当前房地产专业学生的就业情况，对高职高专学生的工作岗位进行分析，最终设计和组织了《房地产开发经营与管理》的课程内容。本教材的特点是突出课程与实践结合，每章在学习重点、技能要求和学习内容上都体现了对学生工作能力的培养；特别是实训题内容的巧妙设计，更加体现了学生应具备的专业技能；另外，每章后面还专门设计了配套的经典案例，有助于提高学生对课程内容的理解，提高学生的综合分析能力。

本书由陈建敏、唐欣担任主编，负责全书的修改和定稿工作。陈建敏编写第一、第九章；肖涧松编写第二章；唐欣编写第三章；赵冬梅编写第四章；王永先编写第五章；王君编写第六章；王华蓉编写第七章；吴涛编写第八章。尹鹏担任本书的主审，并对本书的编写提出了宝贵的意见。

本书在编写过程中参考了国内外相关书籍和文献，在此谨向各位专家、同行表示衷心的感谢！由于编写的经验和时间有限，书中难免有不足之处，欢迎大家提出宝贵意见，以便今后改正。

编 者

2009年5月

目 录

第 1 章 房地产开发经营与管理概述	1
1.1 房地产	2
1.1.1 房地产的基本概念	2
1.1.2 房地产特性	3
1.1.3 房地产分类	6
1.2 房地产业	7
1.2.1 房地产业概念	7
1.2.2 房地产业的基本特征	8
1.2.3 房地产业的地位和作用	9
1.2.4 我国房地产业的发展及现状	11
1.3 房地产开发经营	14
1.3.1 房地产开发经营概述	14
1.3.2 房地产开发的类型	17
1.3.3 房地产开发经营的程序	19
1.3.4 房地产开发经营的主要参与者	25
1.3.5 房地产开发企业的管理	26
本章小结	30
第 2 章 房地产市场	31
2.1 房地产市场概述	32
2.1.1 房地产市场	32
2.1.2 房地产市场的类型	33
2.1.3 房地产市场特性	34
2.2 房地产市场运行	36
2.2.1 房地产市场的运行机制	36
2.2.2 房地产市场的功能	38
2.2.3 房地产市场运行规律	40
2.3 房地产市场环境分析	44
2.3.1 政府对房地产市场的干预	44



2.3.2 房地产市场环境的影响因素分析	48
本章小结	51
第3章 房地产开发项目决策	53
3.1 房地产市场调查与预测	54
3.1.1 房地产市场调查概述	54
3.1.2 房地产市场调查的内容与方法	55
3.1.3 房地产市场预测的方法	60
3.1.4 房地产市场调查报告案例	63
3.2 项目建议书	70
3.2.1 项目建议书的作用	70
3.2.2 项目建议书的内容及要求	71
3.2.3 项目建议书审批	72
3.3 可行性研究	73
3.3.1 可行性研究意义	73
3.3.2 可行性研究的内容和工作阶段	75
3.3.3 可行性研究报告的编制	77
3.3.4 可行性研究报告的审批	80
本章小结	81
第4章 房地产开发项目投资与融资	83
4.1 房地产开发项目投资概述	84
4.1.1 开发项目投资的种类	84
4.1.2 开发投资的特点	86
4.1.3 开发项目的投资过程	88
4.1.4 房地产投资的风险分析	89
4.2 房地产投资分析基础知识	97
4.2.1 现金流量	97
4.2.2 资金的时间价值与资金等效值计算	98
4.2.3 开发项目投资分析基本方法	105
4.3 房地产开发项目的融资	113
4.3.1 房地产开发项目融资的特点	113
4.3.2 房地产开发项目融资的主要形式	115

4.3.3 房地产开发项目融资原则	120
4.3.4 房地产开发项目融资过程	121
4.3.5 金融机构对项目贷款的审查	125
本章小结	129
第 5 章 房地产开发项目的前期工作	132
5.1 城市规划与管理	133
5.1.1 城市规划概述	133
5.1.2 城市规划管理	135
5.1.3 居住区规划主要内容	140
5.1.4 居住区规划的技术指标与技术规定	143
5.2 房地产开发项目的规划设计与审批	145
5.2.1 开发项目的规划设计内容	145
5.2.2 开发项目规划设计的审批内容及程序	147
5.3 土地使用权的获得	151
5.3.1 土地所有权和使用权	151
5.3.2 使用权获得方式	154
5.3.3 非国有土地的征用	162
5.4 拆迁、补偿和安置	165
5.4.1 房屋拆迁的原则	165
5.4.2 房屋拆迁的程序	166
5.4.3 开发项目拆迁安置程序和方法	167
本章小结	176
第 6 章 房地产开发项目的建设管理	178
6.1 房地产开发项目工程建设的管理方式和内容	179
6.1.1 工程建设的管理方式	179
6.1.2 房地产开发项目建设管理的内容	180
6.2 工程建设的招标管理	181
6.2.1 招标方式	181
6.2.2 招标机构	182
6.2.3 招标程序	182
6.3 工程建设的合同管理	188
6.3.1 工程项目合同的形式与特点	188



6.3.2	工程项目的合同管理	192
6.4	工程建设的进度管理	196
6.4.1	进度管理概述	196
6.4.2	进度计划的表示方法	200
6.4.3	项目施工控制性进度计划的编制与实施	203
6.4.4	进度控制	205
6.5	工程建设的质量管理	207
6.5.1	工程质量特点及影响因素	207
6.5.2	工程质量的控制原则及要点	209
6.5.3	作业技术准备状态的控制	211
6.5.4	施工过程质量控制手段	214
6.6	开发项目工程建设成本控制	215
6.6.1	成本管理概述	215
6.6.2	项目成本计划	217
6.6.3	项目成本控制	218
6.6.4	项目成本核算	219
6.6.5	项目成本分析与考核	219
6.7	开发项目的安全管理	220
6.7.1	建设单位的安全责任	220
6.7.2	勘察、设计单位的安全责任	221
6.7.3	工程监理等其他有关单位的安全责任	221
6.7.4	施工单位的安全责任	222
6.8	房地产开发项目的竣工验收	223
6.8.1	竣工验收的依据	224
6.8.2	竣工验收的准备工作	225
6.8.3	竣工验收的组织实施	225
	本章小结	234
第7章	房地产开发项目的销售管理	236
7.1	房地产营销渠道管理	237
7.1.1	营销渠道的基本类型	237
7.1.2	房地产营销渠道的类型	238
7.1.3	影响房地产销售渠道选择的因素	241

7.1.4 房地产中间商的选择	242
7.2 房地产开发项目销售定价	243
7.2.1 价格构成及影响因素	243
7.2.2 房地产定价方法	244
7.2.3 房地产定价策略	245
7.2.4 房地产价格调整	247
7.3 房地产营销促销策略	248
7.3.1 促销和房地产促销的概念	248
7.3.2 开发项目的人员推销	250
7.3.3 开发项目的广告促销	251
7.3.4 开发项目的公共关系促销	253
7.3.5 开发项目的营销推广	254
7.3.6 房地产促销方式组合	256
本章小结	263
第 8 章 房地产开发项目的租赁管理	265
8.1 物业租赁概述	266
8.1.1 物业租赁及其条件	266
8.1.2 物业租赁的分类	269
8.1.3 物业租赁管理方式	270
8.2 租赁管理与租赁方案	272
8.2.1 租赁管理的概念与内容	272
8.2.2 租赁方案与策略	274
8.2.3 租户选择	276
8.2.4 租金确定与调整	279
8.2.5 租约谈判与签约管理	285
8.3 房屋租赁合同	289
8.3.1 房屋租赁合同的概念及特点	289
8.3.2 房屋租赁合同的基本条款	291
本章小结	298
第 9 章 房地产开发项目的后评价	301
9.1 房地产开发项目的后评价的含义	302
9.1.1 房地产开发项目的后评价的概念	302



9.1.2	房地产开发项目后评价的作用	302
9.1.3	房地产开发与经营项目后评价的方法	303
9.1.4	房地产开发项目的后评价的基本内容和指标体系	304
9.1.5	设置房地产开发项目的后评价指标体系的原则	306
9.2	房地产开发项目的经济核算	307
9.2.1	经济核算的概念	307
9.2.2	经济核算的作用	307
9.2.3	房地产开发公司经营收入的核算	308
9.2.4	房地产开发成本核算的步骤和核算对象	309
9.2.5	房地产开发成本费用项目及核算内容	310
9.2.6	房地产开发企业期间费用	314
9.2.7	房地产开发项目的成本和费用的核算指标	315
9.2.8	房地产开发项目利润核算	315
9.3	房地产开发项目的效益评价	317
9.3.1	房地产开发项目的效益评价的概念和内容	317
9.3.2	房地产开发项目的效益评价的作用和方法	317
9.3.3	房地产开发项目的经济效益评价	318
9.3.4	房地产开发项目的社会效益评价	320
9.3.5	房地产开发项目的环境效益评价	323
	本章小结	324
	参考文献	326

第 1 章 房地产开发经营与管理概述



学习重点

1. 了解房地产市场概念
2. 掌握房地产市场的特征
3. 掌握房地产市场功能
4. 理解房地产市场的影响因素



职业技能

会针对当前对房地产市场影响比较大的环境因素搜集资料，并能分析诸因素对房地产市场的影响



1.1 房 地 产

房地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素和基本的生活资料，是人们十分重视、珍惜的财产。在市场经济中，房地产还是一种商品，是人们良好的投资对象。随着经济的发展、社会的进步和人口的增长，人们对房地产的需求会日益增加。

1.1.1 房地产的基本概念

房地产是房产与地产的总称，包括土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的综合体。

1. 土地

土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。具体一宗土地的范围可分为三个层次：地面、地上空间和地下空间。

一宗土地的地面范围，是地球表面的该宗土地的“边界”所围绕的面积。如政府出让土地使用权的地块，其范围通常是具有坐标点的用地红线图，由城市规划管理部门或土地管理部门，在地块各界限点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认，面积大小按照水平投影面积计算。地上空间具体由规划部门通过限制高度来体现，地下空间要受城市规划、建筑技术和经济效益的限制。

2. 建筑物

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和设备（如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备）等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。其中，房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、柱、梁、楼梯、门窗、楼层地面、屋面等主要构件组成。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在其内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

3. 地上定着物

地上定着物是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离的物，或者虽然可以分离，但是分离后不经济；或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能；或者分离后使土地、建筑物的价值明显受到损害。如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，种植在地上的树木与花草、埋设在地下的管线、设施，在地上建造的庭院、花园、

假山、围墙等都属于地上定着物。

4. 房地产的实物、权益和区位

实物是指房地产中看得见、摸得着的部分，如建筑物的外观、结构、设备、装修装饰，土地的形状、地形等。房地产的实物包括有形的实体及其质量和功能三个方面。

权益包括权利、利益和收益，如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。从某种角度来看，物的本身不是财富，拥有对物的权利才是真正拥有财富，权益在价值决定中很重要。如某房屋的产权是完全产权还是部分产权（在现实中，有商品房、经济适用房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等），价值就有很大的差异。所以，两宗实物状况完全相同的房地产，权益不同，两者价值可能有很大的差别。

区位是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系。除了地理坐标位置，还包括可及性，与其他地方往来的便利性，与重要场所（如市中心、机场、港口、车站、政府机关、商业网点等）的距离，周围环境、景观，在城市或区域中的地位等。其中，距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在，人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。如果区位不同，价值可能有很大的区别。

1.1.2 房地产特性

1. 不可移动性

房地产一个重要的特性是位置的固定性或不可移动性。房地产由于不可移动，每宗房地产的温度、湿度、光照、交通、环境、景观等均有一定的状态，从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置，因此，房地产有位置优劣之分。值得注意的是，房地产的自然地理位置虽然固定不变，但其社会经济位置却是可以发生改变的。因为周围环境、交通条件、基础配套、市场位置等可能发生变化，这些均能影响房地产的社会经济位置。

房地产的不可移动性，要求房地产所处的位置必须对开发商、置业投资者和租户都具有吸引力。也就是说能使开发商通过开发投资获取适当的开发利润，使置业投资者获取合理、稳定的经营性收益，使租户方便地开展经营活动以赚取正常的经营利润并具有支付租金的能力。

2. 寿命周期长

土地不会毁损，投资者在其上所拥有的权益通常在40年以上，而且拥有该权益的期限还可以依法延长；地上建筑物及其附属物具有很好的耐久性。因此，房地产具有寿命周



期长的特点。

房地产寿命又分为自然寿命和经济寿命。经济寿命是房地产从地上建筑物竣工之日开始，在正常市场和运营状态下，房地产产生的收入大于运营费用，即净收益大于零的持续时间。自然寿命则是指房地产从地上建筑物竣工之日开始，到建筑物的主要结构构建和设备自然老化或自然损坏而不能继续保证建筑物安全使用为止的时间。

自然寿命一般要比经济寿命长得多。从理论上来说，当房地产的维护费用高到没有租户问津时，就应该让它空置在那里。但实际情况是，如果房地产的维护状况良好，其较长的自然寿命可以令投资者从一宗置业投资中获取几个经济寿命。因为如果对建筑物进行一些更新改造，改变建筑物的使用性质或目标租户的类型，投资者就可以用比重新购置另外一宗房地产少得多的投资，继续获取可观的收益。

一般来说，房地产的经济寿命与其使用性质相关。公寓、酒店、剧院建筑的经济寿命是 40 年，工业厂房、普通住宅、写字楼的经济寿命是 45 年，银行、零售商业用房的经济寿命是 50 年，仓储用房的经济寿命是 60 年。应该注意的是，税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限，往往是根据国家的税收政策确定的，并不一定与房地产的经济寿命或自然寿命相同。

3. 异质性

异质性是指房地产市场上没有两宗完全相同的房地产。由于受区位和周围环境的影响，土地不可能完全相同，两栋建筑物也不可能完全一样，即使是在同一条街道两旁同时建设的两栋采用相同设计形式的建筑物，也会由于其内部附属设备、临街情况、物业管理情况等差异而有所不同，而这种差异往往最终反映在两宗物业的销售价格、租金水平、出租率等方面。

另一方面，业主和租户也不希望他所拥有或承租的物业与附近的另一物业雷同。因为建筑物所具有的特色甚至拥有某一城市标志性建筑的称号，不仅对建筑师有里程碑或纪念碑的作用，对扩大业主和租户的知名度，增强其在公众中的形象和信誉都有重要作用。在这种意义上来说，每一宗物业在房地产市场中的地位和价值不可能与其他物业完全相同。

4. 弱流动性

弱流动性是房地产的又一重要特性。一方面，由于物业的各种特征因素存在显著差异，使用者也会存在种种特征因素的特定偏好，因此消费者通常需要进行反复寻找，对此才能实现物业与消费者的匹配；另一方面，对于同一物业而言，不同卖方和买方的心理承受价格都存在差异，因此只有经过一段时间的搜寻和议价，实现买卖双方心理承受价格的匹配，才有可能达成交易。而房地产价值量大所导致的买卖双方交易行为的谨慎，以及房地产位置固定、房地产市场中交易分散、信息不完备程度高等特点，又进一步延长了寻找的时间。

因此，房地产的流动性差，进一步导致了房地产的变现能力差。

5. 适应性

房地产本身并不能产生收益，也就是说房地产的收益是在使用过程中产生的。适应性是为了适应市场环境的变化，投资者调整房地产使用功能的方便程度。置业投资者可以及时调整房地产的使用功能，使之既适合房地产市场的需求特征，又能增加置业投资的收益。如写字楼的租户需要工作中的短时间休息，那就可以通过增加一个小酒吧来满足这种需求；公寓内的租户希望获得洗衣服务，那就可以通过增加自助洗衣房、提供出租洗衣设备来解决这一问题。

按照租户的意见及时调整房地产的使用功能十分重要，这可以极大地提高对租户的吸引力。对置业投资者来说，如果其投资的房地产适应性很差，则意味着它面临着较大的投资风险。像功能单一、设计独特的餐馆物业，其适应性就很差，因为要改变其用途或调整其使用功能需要增加很多费用。在这种情况下，万一租户经营困难或者破产，投资者必须花费很大的投资才能使其适应新租户的要求。因此，投资者一般很重视房地产的适应性。

6. 政策影响性

政策影响性是指房地产投资容易受到政府政策的影响。由于房地产在社会经济活动中的重要地位，各国政府均对房地产市场倍加关注，经常会有新的政策、法规措施出台，以调整房地产开发建设、交易和使用过程中的法律关系和经济利益关系。而房地产不可移动等特性的存在，使房地产很难避免这些政策调整所带来的影响。政府的土地供给、住房体系、金融、财政税收等政策的变更，均会对房地产的市场价值，进而对房地产投资产生影响。

7. 专业管理依赖性

专业管理依赖性是指房地产投资离不开专业化的管理活动。在房地产开发投资过程中，需要投资者在获取土地使用权、规划设计、工程管理、市场营销、项目融资等方面具有管理经验和能力。房地产置业投资，也需要投资者考虑租户、租约、维护维修、安全保障等问题，即使置业投资者委托了专业的物业资产管理公司，也要有能力审查批准物业管理公司的管理计划，与物业管理公司一起制定有关的经营管理策略。此外，房地产投资还需要房地产估价师、会计师、律师等专业人才提供专业服务，以确保置业投资总体收益的最大化。

8. 相互影响性

相互影响性是指房地产价值易受城市基础设施与市政公用设施、周边物业和环境变化



的影响。政府在道路、公园、商业、学校等公共设施方面的投资，能显著提升附近房地产的价值。如城市快速轨道交通线的建设，会使沿线房地产大幅升值；大型城市改造项目的实施，也会使周边房地产价值大大提高。从过去的经验来看，能准确预测到政府大型公共设施建设并在附近预先投资的开发商或投资者，都获得了巨大的成功。

9. 易受限制性

房地产一般易于受到政府 4 种特权的限制。

(1) 管制。政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利，可以直接限制某些房地产的使用，如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度、绿地率等作出规定。

(2) 征收或征用。政府为了社会公众利益的需要，如修公路、建学校等，在违反某些被征用人意图的情况下，仍可以强行取得单位和个人的房地产，但要给予补偿。

(3) 征税。政府为了提高财政收入，可以对房地产征税或提高房地产税收。

(4) 充公。政府可以在房地产业主死亡或消灭而无继承人或亲属的情况下，无偿收回房地产。

1.1.3 房地产分类

1. 按开发程度来划分的类型

房地产按开发的程度来划分，主要分为下列 5 类。

(1) 生地，是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、农地。

(2) 毛地，是指具有一定城市基础设施，但地上有待拆迁房屋的土地。

(3) 熟地，是指具有完善的城市基础设施、土地平整，能直接在其上进行房屋建设的土地。

(4) 在建工程，是指地上建筑物已开始建设但尚未建成、不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设，也可能停工了多年。

(5) 现房（含土地），是指地上建筑已建成、可直接使用的房地产。它可能是新的，也可能是旧的。

2. 按用途来划分的类型

房地产按用途来划分，可以分为居住房地产和非居住房地产两大类，具体可分为下列 10 类。

(1) 居住房地产，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

(2) 商业房地产，包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

(3) 办公房地产，包括商务办公楼（写字楼）、政府办公楼等。

- (4) 旅馆房地产, 包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。
- (5) 餐饮房地产, 包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- (6) 娱乐房地产, 包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。
- (7) 工业和仓储房地产, 包括工业厂房、仓库等。
- (8) 农用房地产, 包括农地、农场、林场、牧地、果园等。
- (9) 特殊用途房地产, 包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺院、墓地等。
- (10) 综合房地产, 是指具有两种或两种以上用途的房地产。

3. 按是否产生收益来划分的类型

房地产按其是否产生收益来划分, 主要分为下列2类。

(1) 收益性房地产, 是指能直接产生租赁或者其他经济收益的房地产, 包括商店、商务办公楼、公寓、旅馆、餐馆、影剧院、游乐场、加油站、厂房、农地等。

(2) 非收益性房地产, 是指不能直接产生经济收益的房地产, 如私人宅邸、未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺院等。

收益性房地产与非收益性房地产的划分, 不是看它们目前是否在直接产生经济收益, 而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

4. 按经营使用方式来划分的类型

房地产按其经营使用方式来划分, 主要分为下列4类。

- (1) 出售型房地产。
- (2) 出租型房地产。
- (3) 营业型房地产。
- (4) 自用型房地产。

1.2 房地产业

1.2.1 房地产业概念

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、物业管理和房屋中介服务的总称。我国政府于2003年起重新划分三个产业, 具体范围是: 第一产业包括农、林、牧、渔业; 第二产业包括采矿业、制造业、电力、燃气及水的生产和供应业、建筑业; 第三产业包括除第一、第二产业以外的其他行业。由此可见, 房地产业属于第三产业。