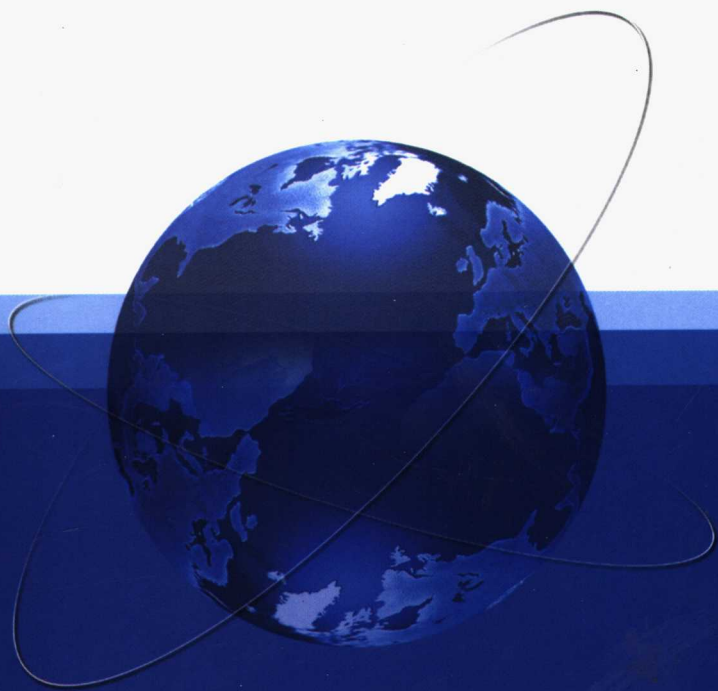




21世纪高职高专规划教材

房地产开发与经营



刘学应 主编

 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



21世纪高职高专规划教材

房地产开发与经营

主 编	浙江水利水电专科学校	刘学应
副主编	温州工程建设招标管理中心	林昌华
	温州广厦建设开发公司	彭家驹
参 编	浙江树人大学	栾德馨
	辽东学院	佟莉新
	浙江科技学院求是应用技术学院	高峰 陈悻
	温州金开利房地产开发公司	李米撑
	杭州钱江新城建设开发公司	陈宏刚
	浙江大都置业有限公司	唐龙兴



机械工业出版社

全书共分9章,并附有少量与房地产相关的新法规。主要介绍了房地产及房地产开发的基本概念,房地产开发项目的可行性研究、土地使用权的获取、房地产开发项目的管理、营销与策划、资金筹措、税费与保险、物业管理等内容。本书根据高职高专的特点,以应用为目的,强调实用和可操作性。

本书可作高职高专土木工程类、工程管理类、房地产及物业管理类专业学生的教学用书,同时也可供建设单位、房地产开发单位、工程咨询单位等有关单位的工程技术管理人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营 / 刘学应主编. —北京:机械工业出版社, 2004.7

21世纪高职高专规划教材

ISBN 7-111-14804-5

I.房... II 刘... 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(2004)第061845号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:余茂祚 责任编辑:余茂祚

封面设计:饶薇 责任印制:李妍

北京蓝海印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004年7月第1版第1次印刷

787mm×1092mm 1/16·10.5印张·259千字

定价:17.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
本社购书热线电话(010)68993821、88379646
封面无防伪标均为盗版

21世纪高职高专规划教材 编委会名单

编委会主任 王文斌 郝广发

编委会副主任 (按姓氏笔画为序)

马元兴	王茂元	王明耀	王胜利	王锡铭
田建敏	刘锡奇	杨 飒	杨文兰	余元冠
李兴旺	李居参	陈丽能	陈瑞藻	张建华
沈国良	杜建根	沈祖尧	茆有柏	徐铮颖
符宁平	焦 斌			

编委会委员 (按姓氏笔画为序)

王志伟	付丽华	许 展	朱 强	齐从谦
成运花	李连邨	李学锋	李茂松	曲昭仲
李超群	张 波	肖 琰	吴 锐	陈月波
陈江伟	杨克玉	何志祥	何宝文	杨国祥
吴诗德	吴振彪	杨翠明	武友德	宗序炎
周国良	俞庆生	恽达明	娄 洁	唐志宏
晏初宏	倪依纯	徐炳亭	崔 平	崔景茂

总 策 划 余茂祚
策划助理 于奇慧

前 言

本书是根据教育部教高[2002]2号文件精神,结合各院校教学特点,由中国机械工业教育协会和机械工业出版社,组织全国80多所院校和部分企业编写的21世纪高职高专规划教材之一。

房地产开发与经营是一门实践性、政策性和时事性均非常强的专业课程。针对高职高专教育的特点,在教材的编写内容方面突出应用性人才的培养,以理论知识适度,加强实践性和可操作性。因此,在教材编写的人员构成上,特意安排了从事过房地产及相关专业教学的一批高校老师和实际从事过房地产开发、房地产管理及政府有关部门的专家、工程技术人员组成编写组,以尽可能地缩短理论与实践的距离。

本书可作为2年制和3年制高职高专院校及其他职大、业大、成人高校房地产与经营、物业管理、土木工程类专业教材,也可供应用本科房地产开发与经营、物业管理、土木工程类专业以及从事房地产开发与经营的技术人员和管理人员参考。

本书由刘学应同志主编,其中第1、2章、第6章(部分)和附件由刘学应编写,第3、4、5章由彭家驹、林昌华编写,第6、7章由栾德馨编写,第8章由陈怿、高峰编写,第9章由佟莉新编写。李米撑、唐龙兴、陈宏刚提供了部分案例,并参加了部分章节内容的编写工作。全书由刘学应统稿、整理。本书在编写过程中得到了有关单位大力支持谨表示感谢!

由于时间匆忙,编者水平有限,书中错漏在所难免,希广大读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第1章 概述 1

- 1.1 房地产概述 1
- 1.2 房地产产权 1
- 1.3 房地产业的概念、特征 ... 2
- 1.4 房地产市场 4
- 复习思考题 10

第2章 房地产开发 11

- 2.1 房地产开发 11
- 2.2 房地产开发的方式和程序 12
- 2.3 房地产开发机构 15
- 案例 杭州钱江新城住宅开发 ... 18
- 复习思考题 20

第3章 房地产开发项目的 可行性研究 21

- 3.1 可行性研究概述 21
- 3.2 房地产开发可行性研究 ... 25
- 3.3 房地产项目综合评价 26
- 3.4 房地产项目可行性研究
报告的内容 27
- 3.5 项目可行性研究案例 30
- 案例 开发建设洞头三盘岛
项目预可行性研究报告 ... 30
- 复习思考题 37

第4章 土地使用权的获取 和开发前期准备 38

- 4.1 土地的基本概念 38
- 4.2 土地使用权的获取途径
和程序 42
- 4.3 房地产开发中的拆迁补
偿与安置工作 48
- 4.4 房地产开发的前期

准备工作 51

复习思考题 52

第5章 房地产开发的项目管理 53

- 5.1 房地产业主对开发项目
的管理 53
- 5.2 房地产开发项目的招标
管理 55
- 5.3 房地产开发的项目合
同管理 58
- 5.4 房地产开发项目的质
量、进度、投资控制 62
- 5.5 房地产开发项目的竣
工验收 65
- 复习思考题 68

第6章 房地产项目营销策划 69

- 6.1 房地产项目营销与营
销计划 69
- 6.2 房地产项目价格策划 71
- 6.3 项目促销策划 75
- 案例一 某房地产项目有奖销
售活动方案 79
- 案例二 某一项目营销所面临
的机会及所存在的问
题分析 81
- 案例思考 房地产策划的
五个误区 82
- 复习思考题 84

第7章 房地产开发项目的 资金筹措与风险防范 85

- 7.1 房地产开发项目的资金
运作 85
- 7.2 房地产开发项目资金

筹措的渠道	88	9.1 物业管理概述	123
7.3 房地产开发资金成本 与筹资决策	93	9.2 物业管理的模式与内容	126
7.4 房地产项目筹资 风险分析	96	9.3 收益性物业经营管理 的收入与费用	128
案例 某房地产项目开发资 金筹措方案分析	98	案例	133
复习思考题	101	复习思考题	134
第8章 房地产税收与保险	102	附录	135
8.1 中国现行房地产税	102	附录A 中华人民共和国城市 房地产管理	135
8.2 房地产税费的有关政 策及其影响	112	附件B 城市房地产转让管理 规定	141
8.3 房地产保险	116	附件C 商品房销售管理办法	144
复习思考题	122	附件D 关于印发《经济适用 住房管理办法》的 通知	149
第9章 物业管理	123	附件E 物业管理条例	153
		参考文献	161

第1章 概述

【学习目的】

通过本章的学习,使同学们熟悉房地产的基本概念,正确认识房地产产权的基本内涵:房屋所有权和该房屋占用国有土地的使用权;并对房地产业的性质及内容有一个基本了解,能正确认识和理解房地产市场的作用和地位。

1.1 房地产概述

房地产是房产和地产的总称,包含土地、建筑物和附着在土地、建筑物上不可分离部分以及附带部分的各种权益。

房产是在法律上明确了权属关系的房屋财产。房产具有实物形态,是明确了权属关系的房屋及构筑物等建筑物;房产具有商品属性,有使用价值和价值,能够用来交换;房产具有法律属性,其产权主体具有相应的权利及依法获取经济利益的权利。

地产即土地财产,是在一定土地所有制下作为财产的土地。地产作为物质资料表现为土地,是由地球表面上空一定高度和地球表面及地下一定深度的岩石、土壤、矿藏、水域、植被、空气等构成的物质整体。土地是自然资源,是自然界中客观存在物;土地也可以是社会资源,即经过人类劳动而加以改造,成为已被开发的土地。地产又是具有使用价值和交换价值的土地,有商品属性,能够用来交换。因各国土地制度不同,不同土地制度下的土地交换具有不同的内容。在我国,土地交换表现为土地使用权和经营权的交换,不存在土地所有权的交换。地产具有法律属性,就是土地所有制关系表现为法权关系,使土地权利主体具有支配、使用土地并获得经济利益的权利。

地产和土地、房产和房屋有联系又有区别。土地是自然资源,是人类具有的不可缺少的自然条件,房屋是人类居住、生产或从事其他活动的建筑物。作为财产,它们体现了人们经济关系和法律关系,但是这些经济关系和法律关系不能独立存在,必须以房屋和土地作为其物质承担者。

房地产作为财产以归属为前提,体现了所有制关系,土地和房屋归谁所有,即由谁占有、使用、收益、处分。目前,我国土地存在国家和集体两级所有制,土地使用权由国家有偿出让,使用者在使用年期内可依法处置使用权。因此,房地产具有商品属性。

房地产又具有一定的法律形态,房地产经济关系被房地产法律规范调整而形成一种法律上的权利和义务关系,也就是人们对土地和房屋的权利。围绕土地和房屋之间发生权利、义务关系,土地和房屋是行使这种权利的物质基础。除土地和房屋的所有权外,还有抵押权、租赁权、使用权等。

1.2 房地产产权

1.2.1 房地产产权的概念

房地产产权指房屋所有权和该房屋占用国有土地的使用权,以及基于上述权利附着或派

生出的其他权利，如用房地产作担保并和债权并存的房地产抵押权，因房屋典当而产生的典权，以及属于债权的房地产租赁权等。

房地产权是指房地产所有者对其房地产享有的占有、使用、收益、处分权。所谓占有权，是合法取得和拥有的意思，指事实上对房地产的控制和支配。占有权是房地产权的基本内容，占有房地产的可以是所有者本身，也可以是非所有者通过合法手续对房地产的占有。

所谓使用权，是指房地产的占有者按照房屋的性能及使用价值对房屋合理地加以利用的权利。房地产的权属所有人可以自己行使使用权，如自住、自用等；也可以依一定的条件把房地产的使用权转让给他人，如出租、出借、抵押等。

房地产的使用权和占有权是密不可分的，没有占有权，使用权就失去了存在的基础，而使用权又可以从所有权中分离出来，即有使用权不一定就有所有权，但却一定有占有权。所谓收益权，是指房地产所有权人按照法律规定，从履行权利义务关系中得到的收益。如出租房屋收取的租金。房地产收益是房地产所有权的内在固有的要求，它是所有权实现的重要途径之一。所谓处分权，是指房屋所有权人在法律允许的范围内，根据自己的意志，对房地产进行处置的权利如依法对自己所有的房地产出售、赠与、变换等。

1.2.2 房地产权的基本内容

房地产权有狭义和广义之分，狭义的房地产权是指房地产权所有人依法对土地及其地上或地下的建筑物、其他附属物拥有占有、使用、收益和处分的权利。广义的房地产权是指对房地产拥有处分权、售卖权、租赁权、抵押权、典当权、留置权、赠与权和房地产继承权等。

1. 房地产权 房地产权指房地产所有人在法律规定的范围内独立地支配其所拥有财产的权利，也就是房地产所有人对属于自己的房地产享有占有、使用、收益和处分的权利，他可以将这些权利集于一身，也可以依法让渡。

2. 占有权 占有权即产权人事实上对自己房地产的控制和支配的权利，占有权可分为所有权占有权和非所有权占有权。

3. 使用权 使用权是指按照房地产的性质和功能加以利用的权利，使用权也可分为所有权使用权和非所有权使用权。

4. 收益权 收益权即按照法律的规定，在履行权利和义务中获取利益的权利。

5. 处分权 处分权即产权人在法律的范围，根据自己的意志处置房地产的权利。

6. 抵押权 抵押权是指债务人或第三人以其所拥有的房屋所有权和土地使用权作为履行债务的担保，当债务人不能履行债务时，债权人有权处置抵押物，并且有首先受偿的权利。

7. 典权 典权是指支付典价而占有他人房地产并进行使用、获取收益的权利，也就是房地产权人作为出典人将其土地使用权和房屋所有权给承典人，承典人支付典价，获得了在典期内的房地产典物的使用权，并且可以转典或出典。

8. 租赁权 租赁权是指土地使用权获得者在其土地使用权及其土地之上的建筑物、构筑物的使用期内，将使用权在一定时期或分期地让渡出去。

1.3 房地产业的概念、特征

1.3.1 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，并由从事以上活动的各类单

位所组成。房地产业包括土地开发、房屋建设、维修和管理、土地使用权的出让、转让，房屋所有权的买卖、租赁、产权产籍管理、物业管理、售后服务等一系列经济活动和从事这些活动的经济主体。

房地产业是一个独立的产业部门。联合国制定的《国际标准行业分类》中，把经济行业分为10类，房地产业属于第八类，由四个部分组成：出租和经营房地产；进行土地功能分区和房地产开发；不动产出租人；通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。我国政府有关部委批准颁发的《国民经济行业分类和代码》（1985年1月1日起实行）把房地产业列为第七类，建筑业列为第四类。1985年5月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计报告》中，把我国第三产业划分为流通部门和服务部门两大部分四个层次。流通部门包括交通运输业、邮电通信业、商业、饮食业、物质供销和仓储业为第一个层次。服务部门包括第二、三、四层次中为生产和生活服务的部门。即第二层次有金融业、保险业、地质普查业、房地产业和公用事业等；第三层次为提高科学文化水平和居民素质服务部门，有教育、文化、广播电视、科研、卫生、体育、社会福利等；第四层次是为社会公共需要服务部门，有国家机关、社会团体、军队警察等。

房地产业与建筑业都是独立产业，他们之间既有联系又有区别。

它们的主要区别是两者分属于不同的产业，房地产业属于第三产业，而建筑业属于第二产业，是从物质生产活动的产业，为国民经济建造生产性和非生产性固定资产。它们的联系主要表现在：房地产是它们的共同的业务对象，通过房地产建立起两者的联系；在现实经济活动中，房地产业和建筑业往往是甲方和乙方的合作关系，房地产业是策划者、组织者和发包招标方，建筑业是承包方或投标方，完成建设任务。房地产业虽属第三产业，但同时具有第二产业的一些特征，这就是房地产业的某些经济活动，使房地产使用价值延续或改变，并创造了价值，如装修、修缮等活动，具有物质生产性劳动。

1.3.2 房地产业的特征

高投入、高风险、高回报是房地产业的特征。要最大限度地降低投资风险，对投资环境的了解，对投资项目的可行性分析就显得尤为重要。

房地产作为商品还有不同于其他商品的特性，所以生产和经营这种商品的产业就有不同于其他产业的特性，主要表现在以下方面：

1. 房地产业的基础性 人们生活离不开房地产，人们从事生产活动也离不开房地产，房地产是人们生产、生活以及从事各种经济活动的重要的基础条件，也是社会经济发展的重要的基础条件。从这个意义上说，房地产业是基础性产业。房地产业为国民经济发展提供基本的生产要素和基本条件。任何一项经济活动，都离不开房屋和土地。房地产业为各行各业提供从事生产和其他经济活动的入住空间，提供生产性和非生产性固定资产，从而为国民经济发展提供一个基本条件。尤其是在当代，现代化生产和经济活动，经济全球化的趋势，客观上要求先进完善的基础设施的入住空间作为发展经济、吸引外资与国际接轨的基本条件。

房地产业为居民提供基本的生活资料。房屋是居民生活基本的物质条件，居住条件改善是生活水平的提高、消费内容和消费结构改变的目标之一，我国经济社会发展的长远规划内容之一就是提高人均住房指标。正因为如此，在近几年内，房地产业对投资者极具吸引力，新区开发和老区的改造，为改善居民基本的生活条件做出了巨大贡献。

房地产业是城市建设和发展的基础。城市化是社会生产力改革所引起的人类生产方式、

生活方式和居住方式改变的过程。城市化表现之一就是城镇数目不断增加，城市人口不断膨胀，城市用地规模不断扩大，城市基础设施和公共服务设施水平不断提高。城市化是社会生产力发展的必然结果。房地产业为城市化发展做出重大贡献，为城市的建立、扩展和现代化提供入住空间和基础设施，从而创造良好的投资环境和舒适、优雅、方便的生产和生活环境，有利于吸引外资投入城市经济的建设。

2. 房地产业的先导性 房地产业的先导性是指房地产对于发展社会和改善人民生活所具有的先导作用。人们居住条件的改善依赖于房地产业提供数量不断增加，优质的、符合现时经济发展水平的居住要求的住房；生产的发展要求有符合生产经济技术要求的入住空间；社会经济发展，要求有相应的基础设施。所以，生活水平提高，生产、社会经济发展要求房地产业超前发展，为各行各业发展提供相应的条件。国民经济各行各业有了基本的生产和生活条件，才能从事各种各样的生产活动和社会活动，才能发展各项事业，因此说，房地产业是先导产业。

3. 房地产业的灵敏性 在市场经济条件下，房地产业能够灵敏地反映社会经济运动的周期性。在经济周期运动的不同阶段，各行各业的经营状况不同，它们对房地产需求有明显差别，居民对住宅的需求状况也有明显不同，房地产业面临市场供求状况变化，进而调节增长速度和增长规模、借款规模和订货规模，因此房地产业发展状况直接反映了社会经济运行状况。

4. 房地产业是支柱产业 在国民生产总值中房地产业占有相当的比重，一般为 6%~12%；人们的收入水平越高，社会对房产商品的需求越旺；房地产业有较广泛的前向后向联系，能带动很多相关产业的发展。它与建筑业、建材、冶金、化工、机械、电器、家具等 50 多个物质生产部门有紧密的联系，还同金融、邮电通信、旅游、交通运输、商业、服务业等第三产业部门有依存关系。所以，国民经济的发展离不开房地产业的发展。它在国民经济发展中起着重要推动作用，是能对国民经济产生很大影响的产业部门。

5. 房地产业的风险性 房地产开发项目投资额巨大，其生产商品价格高昂，有垄断性、利润丰厚和高风险性。特别是房地产业的产业经营状况受市场状况直接影响，要承担很大的风险。

1.4 房地产市场

1.4.1 房地产市场的概念

房地产市场是市场经济条件下市场体系的一个有机组成部分。房地产市场有多种涵义：

1. 房地产市场是指房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易的活动场所。
2. 房地产市场是指整个社会房地产关系的总和。
3. 房地产市场指房地产商品流通环节的状况，包括供给和需求状况及其相互关系。
4. 房地产市场指房地产经济内在调节机制，即调节房地产经济的价值规律。

房地产市场作为经济范畴，随着商品经济发展产生并且其内涵不断充实和科学化，其外延不断扩展。房地产市场的发展受制于整个国民经济发展的状况，它的发展状况反映了国民经济发展的成果与存在的问题。

1.4.2 房地产市场内在系统

一个完整的市场有其内在的构成系统，房地产市场也不例外，它是由市场主体、市场客

体、市场行为、市场秩序和市场规则、市场运行机制等构成的一个系统。

1. 房地产市场主体 市场主体是指市场中从事交易活动的组织和个人。它包括自然人和法人；包括盈利性机构，也包括非盈利性机构。具体说，市场主体一般包括企业、政府、居民和其他非盈利性机构。作为房地产市场主体是指在房地产市场中从事交易活动的组织和个人。根据在房地产市场从事交易活动地位的不同，可将房地产市场主体划分为供给者、需求者、中介人和管理者。

(1) 供给者：供给者是指向房地产市场提供土地或房屋交易对象，也就是卖者。卖者一般为政府相应机构、房地产开发公司、企业、事业单位和居民。

(2) 需求者：需求者是指在房地产市场中用有偿方式取得房地产商品所有权或者使用权的市场主体。需求者一般有企业、居民、政府机构、事业单位和外国驻华机构等。

(3) 中介人：中介人是指从事房地产市场交易服务的具有法人资格的机构，主要有房地产交易所、经纪人、保险公司、律师事务所和资产评估机构等。

(4) 管理者：管理者是指为维护正常的交易秩序、提高交易效率而对房地产市场进行管理并进行使职能的专门机构。我国房地产市场管理者主要有土地管理局、房地产管理局以及建设部、物价局、税务局、工商行政管理局等监管房地产市场的机构。

2. 房地产市场客体 市场客体是指作为交易对象的各种商品和劳务，市场客体有有形商品和无形商品，有生产资料和消费资料，有商品和要素等。房地产市场的客体主要是土地使用权、房屋所有权和使用权。

3. 房地产市场行为 市场行为是指市场主体在市场交换过程中为了某种目的而进行的市场活动，包括购买行为、销售行为和竞争行为。房地产市场行为特指房地产市场主体在房地产市场交换过程中为了某种目的而进行的市场活动，包括为了购买或销售土地使用权、房屋所有权或者使用权以及为了进行竞争所进行的活动。

4. 房地产市场秩序和市场规则 市场秩序就是市场有序、有条理运行的条件。没有相应的条件或条件不完全就会造成市场运行的和混乱。市场秩序依赖于完善的市场规则。市场规则是国家依据市场运行规律的要求，为保证市场运行有序性而制定的所有市场主体都必须遵守的规章制度。市场规则主要包括市场准入规则、市场交易规则、市场竞争规则和市场仲裁规则等。在市场运行过程中，人们对市场运行规律的内容、要求的认识不断深化和全面，反映在规章制度的制定上也不断完善，贯彻制度的组织机构不断体系化。

房地产市场秩序和市场规则是市场秩序和市场规则的一个有机组成部分和细化。为建立正常的市场秩序，规范市场行为主体的行为，应建立房地产法律体系。我国房地产法律体系由三部法律以及相应的法规和规章构成，三部法律是《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》；房地产法规主要有《城市房屋拆迁管理条例》、《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》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《商品房销售管理办法》、《经济适用住房管理办法》、《物业管理条例》等。

5. 房地产市场运行机制

(1) 房地产市场运行机制是市场机制：市场机制属于经济机制范畴，经济机制是指一定经济机体内各构成要素之间相互联系和相互作用而形成功能，它存在于社会再生产的生产、交换、分配和消费的全过程。由于经济机制是在经济机体的运动又是有序的，因此，经济机

制又称经济运行机制。经济机制运行的基本功能是将个别劳动还原为社会劳动，在社会生产和社会需求之间建立平衡关系，实现资源的最佳配置。在市场经济条件下价值规律具有以上功能。所以，市场机制就是价值规律的作用机制，也就是在市场机制内，竞争、供求、价格等要素之间相互联系和作用，形成价值作用的价值功能。市场机制的运行过程就是竞争机制、供求机制、价格机制互相联系和互相作用的过程。

1) 在房地产市场中，竞争机制是房地产市场主体为自身经济利益而展开的斗争。这种斗争有市场供给者之间的斗争，有市场需求者之间的斗争，有供给者和需求者之间的斗争。竞争机制发挥功能不是孤立的，必须在与价格机制与供求机制相互联系和相互作用中发挥功能。在市场竞争中，当房地产供给超过需求时，供给者处于竞争劣势，为了实现房地产价值或暂时让渡使用权，供给者之间竞争激烈，最终使价格下降，促使房地产投资减少，从而又刺激需求者购买，实现一定时期内的房地产供求平衡，价格趋向价值。房地产市场的供给者，为了在竞争中取胜，面对竞争压力，必须改进经营管理和提高劳动生产率，增加卖点，扩大竞争优势，从而推动整个房地产业的发展。

2) 供求关系反映价格与供求关系的内在联系。房地产市场供求关系变化，导致市场价格的涨落，市场价格的涨落，在一定时期里会刺激供给和需求的增减。

3) 价格机制是在房地产市场中供给与需求同价格的有机联系和运动。供给关系变化，引起价格变动；价格变动又会引起供求变化；在这种联系和波动中，供求趋势一致，价格趋向价值。但由于房地产商品从生产到形成市场供给，有一个时间间隔，因此，供求平衡需要一定时间逐渐实现。

所以，房地产市场运行机制就是价值规律的作用机制，是价格、供求、竞争三大市场机制作用于市场运行，调节房地产市场供给、需求、价格，使它们从不平衡到平衡到不平衡再到平衡，波浪式运动，使房地产市场在运动中发展。

(2) 市场机制的特点

1) 联系性：任何一个机制的作用都会引起其他机制的相应的反应和作用，机制的作用是互为前提条件和相互作用，缺一不可，缺少任何一个因素都不能成为市场机制。

2) 客观性：特定条件下的市场机制的作用方向是特定的，不以人的意志为转移，如房地产商品供不应求，市场机制的作用表现为其价格上升，而不是下降。

3) 利益制约性：市场机制通过调节市场主体经济利益，使其利益收益或受损引起经济主体市场行为发生变化，这种市场行为的变化就是价值规律作用的表现。

4) 内在性：是指市场机制的作用来自于市场内部各要素相互作用彼此影响的结果，是各要素偶合而形成的功能，不是市场外部作用的结果。

5) 动态性：是指市场机制的运动从来没有停止过，其作用是在市场机制运动中实现的。

(3) 市场机制对房地产市场的作用

1) 调节一定区域内的房地产供求关系，在一定时期内实现资源在房地产业的合理配置。由于房地产的位置固定性，房地产商品不能像其他商品那样从一个地区流到另一个地区，因此，市场机制的调节只能是一定区域内的调节。此外，房地产商品生产时间多于一般商品生产时间，增加房地产商品供给既不能依赖于从其他地区调入，也不能在短期内生产出成品。这样，当房地产商品供不应求时，价格上升，促使生产者增加生产，房地产需求者则因价格上升减少需求，达到供求的暂时平衡。经过一定生产时期后，供给增加，价格回落，刺激购

买,当价格下降到生产经营者难以承受的程度时,其商品的出售将等待下一个经济周期的到来,从而房地产又将成为下一个经济周期的卖点。

市场机制对房地产商品的供求调节是波浪式的、运动的、长时期的趋向平衡的调节。

2) 促进市场竞争和促使生产改进技术,提高管理水平和经济效益。在激烈的市场竞争中,生产者要占有市场、扩大市场占有率,惟一出路就是向购买者提供优质廉价的商品,必须不断提高技术水平改进管理,提高经济效益。市场机制对生产者的这种激励作用的结果是带来了房地产业的发展。

房地产市场运行机制对房地产市场乃至房地产业具有积极作用,但由于市场机制不可避免的具有作用的局限性以及房地产市场特性,因此,市场机制的作用不是完全自发的,受到政府间接或直接制约,即政府对房地产市场实行宏观调控,抑制其不良作用,促使市场健康运行。

1.4.3 房地产市场特性

作为市场体系的一个有机组成部分,房地产市场既具有各类市场的共同特性,又具有与其他市场不同的特性,房地产市场特性取决于房地产商品的特性。

1. 房地产市场具有不可分割性 房地产市场的不可分割性一般是指房产和地产连为一体,因此,房产市场和地产市场必然融为一体,房屋所有权和使用权交易必然连同土地使用权交易同时进行。当然,在房地产市场中存在土地使用权交易市场,但是只要进行房屋交易就要连同其存在的基础即土地一同进行交易。其他各类市场中,商品或各要素可以独立进行交易。

2. 房地产市场又是房地产权益的交易市场 房地产商品市场交易中只有产权主体的变更和货币的运动,不发生房屋土地在空间的移动,没有物流。原因是房地产是不动产,进入市场参与流通的是房地产所有权和使用权等,是无形商品交易,在消费环节则表现为有形商品消费。因此,在市场运动中房地产取得有形商品和无形商品形态,房地产交易只能是契约的买卖形式。

3. 房地产市场具有区域性 一般商品在统一的市场体系下可以在全国甚至世界范围内流动,从一个区域进入另一个区域,即由于房地产是不动产,有位置不可移动性,房地产交易是在一定区域内进行的一定地理位置上的房地产交易。

4. 房地产市场的不完全开放性 市场体系应是具有开放性的特点,但由于房地产资源的相对稀缺,随着经济社会的发展对房地产需求绝对量不断增长,同时,房地产资源配置直接关系到经济发展、人民生活和社会及自然环境状况,国家对房地产开发与经营实行严格管理,实行土地使用权有偿、有期限、有条件出让;城镇土地开发、经营活动必须符合城市总体规划的要求等,所以房地产市场还不是一个完全开放的市场,是受到各种限制的市场。

5. 房地产市场是非完全竞争的市场 这种特性易于出现市场的不均衡和垄断,具体表现为在我国土地一级市场由政府垄断,即土地使用权的出让的主体是政府,房地产开发实行统一规划、统一征地等原则,只允许在二、三级市场由各类经济组织和个人进行土地使用权的转让和租赁等。此外,房地产的单质性和价格昂贵及投资数额巨大等因素都限制了竞争。市场竞争的首要条件是市场主体及相应的资金资本能够自由地不受限制地进出市场,并且能在各种市场中自由转移。此外,只有市场中存在足够多的买家和卖家,才能使市场不至于被少数人垄断。

6. 房地产市场是综合性市场 目前我国房地产市场是具有多功能、多层次、多样形式的综合性市场。房地产市场既包括生产资料,又包括消费资料,既有商品市场,又有劳务市场,既存在有形商品市场,又有无形商品市场,具有多功能性。

房地产市场多层次性表现为价格的多层次性,有福利价、成本价、准成本价、优惠价和商品价等。随着市场体制的完善,市场价格体系的层次也会发生相应的变化。

房地产市场多样形式表现为流通形式和经营形式的多种特征,如出售、租赁、按揭、抵押、现货和期货等各种交易方式以适应买卖双方的需要。

7. 房地产经济寿命长,可多次重复交易 普通商品一旦进入消费,很难再进入流通,或没有必要再进入流通。房地产经济寿命一般 80 年,在一个经济寿命周期内可能多次进入流通,多次易主。尤其是地产及其使用权的出让次数之多不可估算。

1.4.4 房地产市场运行的一般规律

房地产市场作为要素市场与其他要素市场不同,房地产市场作为市场组成部分也与一般商品市场不同,有其自身特点,这些特点决定了房地产市场运行与其他商品市场运行不同。

市场运行是指运动的有序过程而不是杂乱无章的运动,是按照一定的规则和程序运动的。

1. 房地产市场的运行规则 按照价值规律的要求,在市场竞争、价格、供求三大要素作用下展开房地产市场的运动。由于房地产具有稀缺性,尤其是地产其物质存在形态不可增加,社会对房地产价格总是超出其价值。此外,因房地产存在一定程度的垄断,竞争机制的作用表现不充分,使运行过程具有不完全竞争性。所以在房地产市场运行中,价值规律作为一种运作规则制约着行为主体的经济行为。

政府制定的法律法规对房地产市场运行的作用具有强制性。法律是客观经济关系的法制化,法规是贯彻法律的行政的具体规定,法律法规制约经济主体行为,使社会运动有序进行。改革开放以来,我国房地产法律制度不断加强和完善,相继颁发了一系列法律和法规,从房地产开发、房地产交易、房地产管理、房地产税收等房地产业运行的各个环节到房地产业的各个方面都有相应的法律法规制约其活动,规范着经济主体的经济行为。今后,随着对现实经济关系的认识不断深入,新的法律法规的颁布,执法机构建设的加强,房地产市场行为和运行将更具有法律规范化的特点。

2. 我国房地产市场运行环节

我国房地产市场运行包括相互联系和相互作用的四个环节。

(1) 地产交易环节:进入这个环节的交易主体有政府、企事业单位、金融机构、个人或外商,他们构成交易双方,即买卖双方、租赁双方或者抵押双方等。交易的标的物是土地使用权。交易的中介机构有交易媒体、融资媒体、咨询、估价、广告等。交易媒体有经纪商、代理商、地产交易机构等。融资媒体是为地产投资提供贷款的金融机构或者财务机构。此外,还有地产估价机构、信息咨询机构等。

市场运行的这个环节,是市场相关主体有偿取得或者转让土地使用权的过程,即将土地使用权以外的其他权益作为商品进行交换,交换的具体形式有出让、买卖、租赁、互换、典当等。这个过程首先由政府发布批租通告,房地产商研究并进行投资咨询,做出投资决策,参加拍卖或者协商达成协议,办理交割;或者由取得土地使用权的房地产开发企业对土地进行开发后将开发的土地转让给经营者和使用者。

(2) 房地产开发市场和建筑施工市场：房地产市场运行阶段，开发商获得土地使用权后，为了确保开发工程的质量，降低开发成本，提高开发的投资效益，确保工期，必须做好建设前的准备工作和施工工作。为此，开发商和金融机构发生市场关系，解决短期资金和长期资金的来源问题；开发商和勘察公司和具有规划设计职能的机构或发生市场关系；为了做好拆迁工作，房地产开发公司与房屋拆迁公司发生市场关系；为了实现“七通一平”，房地产开发公司和土地开发公司发生市场关系；通过招投标选择建筑公司；为了确保工程质量，房地产开发公司与工程建设监理公司发生市场关系。此外，作为建材供应商和建筑设备供应商也要进入这个市场。所以，市场运行的这个阶段，众多经济主体进入市场，以开发商作为市场核心主体以筹措资金、勘测设计、注意施工交易活动为主要内容的市场运行过程。

(3) 物业交易和租赁市场运行阶段：在市场运行的阶段，开发商将建成后的物业销售或出租给入住者或者经营者，实现房地产商品价值获取利润。进入此阶段的经济主体有房地产开发商、房地产需求者和经营者、中间商以及金融机构、保险机构等。

这个阶段是房地产市场运行的核心阶段，它的重要性表现为：房地产开发商投资的预期目标能否实现依赖于于此，如果能按开发商预期的价格销售和租赁房地产商品，房地产开发商进行开发经营投入的资金可以得到收回并取得相应的利润，否则相反。前两个运行阶段均为市场运行这一阶段服务的。

(4) 物业管理市场运行阶段：物业管理公司为入住者提供有偿的物业服务和入住者选择物业公司的市场活动是这个阶段的主要内容。业主在选择物业公司时，一般采用协议、招标或者委托方式。

在房地产市场运行过程中，执法机构参与运行的始终，以确保运行的秩序杂而不乱，使运行有序进行。

【本章小结】

房地产是房产和地产的总称。

房产和房屋、地产和土地有联系又有区别。土地是自然资源，是人类具有的不可缺少的自然条件，房屋是人类生活和生产及从事其他活动的建筑物。作为财产，它们体现了人们经济关系和法律关系。

房地产产权是指房屋所有权和该房屋占用国有土地的使用权。房地产的使用权和占有权是密不可分的，没有占有权，使用权就失去了存在的基础，而使用权又可以从所有权中分离出来，即有使用权不一定就有所有权，但却一定有占有权。

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，包括土地开发、房屋建设、维修和管理、土地使用权的出让、转让，房屋所有权的买卖、租赁、产权管理、物业管理、售后服务等一系列经济活动和从事这些活动的经济主体。

房地产业是一个独立的产业部门，它与建筑业都是独立产业，他们之间有联系又有区别。房地产业在国民经济中占有非常重要的地位。

房地产市场作为市场体系的一个有机组成部分，具有各类市场的共同特性，又具有与其他市场不同的特性，其特性取决于房地产商品本身的特性。

复习思考题

1. 什么是房地产？它包括的基本内容是什么？
2. 我国房地产产权的基本内容包括哪些？
3. 房地产业具有什么样的特征？
4. 房地产市场有哪些活动？房地产业与建筑业有何区别？