

高职高专经济管理类“十二五”规划教材

国家示范性高职院校重点规划教材

房地产经济学

第二版

刘新华 戚瑞双 张祖彬 主编


 上海财经大学出版社

高职高专经济管理类“十二五”规划教材
国家示范性高职院校重点规划教材

房地产经济学

(第二版)

刘新华 戚瑞双 张祖彬 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/刘新华,戚瑞双,张祖彬主编. —2版. —上海:上海财经大学出版社,2012.9

(高职高专经济管理类“十二五”规划教材)

ISBN 978-7-5642-1409-8/F·1409

I. ①房… II. ①刘…②戚…③张… III. ①房地产经济学-高等职业教育-教材 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 161800 号

- 责任编辑 黄 荟
- 封面设计 张克瑶
- 责任校对 王从远 林佳依

FANGDICHAN JINGJIXUE

房 地 产 经 济 学

(第二版)

刘新华 戚瑞双 张祖彬 主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

同济大学印刷厂印刷

宝山葑村书刊装订厂装订

2012 年 9 月第 2 版 2012 年 9 月第 1 次印刷

787mm×960mm 1/16 17 印张 380 千字

印数: 6 001—10 000 定价: 35.00 元

前 言

中国的房地产业发展比较晚,至今只有三十余年的历史,目前的成熟度还比较低;而西方发达国家的市场经济和房地产业发展经历了几百年的历史,已进入成熟阶段,积累了大量丰富经验,形成了一个科学的理论体系。因此,我国的房地产经济学的理论和实践研究都还有待加强。另外,房地产业对于一国的国民经济具有非常重要的影响,因而研究房地产业的发展规律、运行规律对于国民经济的健康发展意义重大。基于此,进行房地产经济学的理论和实践研究也就非常必要。目前,国内相关研究的理论体系和内容构建散见于各类教材和书籍中,本教材与其他同类教材相比,其特点与独到之处在于:

第一,系统性。如前所述,我国房地产经济学的理论体系过于散乱,本教材吸收和借鉴了国内外一些先进的、科学的理论观点和方法,试图建立并完善具有中国特色的房地产经济理论体系。

第二,科学性。房地产经济学是集经济与房地产为一体的新兴学科,在其建立和完善过程中也离不开借鉴和吸收相关学科的理论营养,主要有政治经济学、微观经济学、宏观经济学、城市经济学、管理学,特别是社会主义市场经济理论,因为中国的房地产业是社会主义市场经济的产物,房地产业的发展有赖于市场经济的发展和完善。此外,学习房地产经济学还必须了解和把握相关的地租理论、区位理论、城市建设理论、产权理论、市场供求理论、经济周期理论、宏观调控理论等。本教材科学地借鉴并融合了上述相关理论,综合各方面的知识,试图形成真正科学的房地产经济理论体系。

第三,创新性。任何一种经济理论都是随实践的发展而不断改进和完善的,房地产经济学尤其是这样。在房地产经济的实践中,新的经验需要从理论上概括总结,新的矛盾和问题也需要经过探索予以认真解决,由此推动着房地产经济理论不断发展和完善。因此,本教材也试图关注并研究房地产经济实践中出现的新理论、新问题。

第四,实用性。本教材突出案例教学。在构建系统、科学、创新的房地产经济理论体系的同时,结合教材使用者即高职高专学生的特点和高职高专教育的特点,本教材力争体现实用性,通过选取恰当的案例作为教材内容导入、补充和延伸,以激发学生的兴趣,同时专设实训项目以锻炼和培养学生的应用能力和实际操作能力。

本书由国家示范性高等职业院校、国家高等职业教育综合改革试验区北京电子科技职业

学院副教授刘新华、戚瑞双和中国海洋石油总公司财务资产部张祖彬主编。作为第二版,本书的结构安排与第一版基本相同,仍然是从宏观和微观两个方面来分析房地产这一特殊领域的经济理论问题。但在具体内容上,根据房地产及房地产业环境、政策和理念的新变化,本书重点调整了第一章、第三章、第五章、第九章、第十一章和第十二章的内容,其他各章的资料,根据时效性原则,也作了部分修改。本书仍分为三篇:第一篇介绍房地产经济学的基础理论,从第一章到第三章,着重讲述了房地产及房地产业的概念、房地产经济学的研究对象和方法、地租理论与区位理论、房地产产权与制度;第二篇从微观经济运行的角度,研究房地产资源配置的机制和效率,从第四章到第九章,着重研究了房地产市场及其供求、房地产价格、房地产企业、房地产投资和房地产融资等问题;第三篇从房地产经济的宏观角度分析,从第十章到第十二章,着重讨论了房地产经济周期、房地产经济的宏观调控和房地产经济的可持续发展问题。

目 录

| | |
|----------------------|-----------|
| 前 言 | 1 |
| 第一章 房地产经济学概述 | 1 |
| 第一节 房地产与房地产业 | 1 |
| 第二节 房地产经济学的研究对象 | 14 |
| 第三节 房地产经济学的研究方法 | 15 |
| 本章小结 | 17 |
| 第二章 地租理论与区位理论 | 18 |
| 第一节 地租理论概述 | 18 |
| 第二节 马克思地租理论 | 22 |
| 第三节 城市地租理论 | 27 |
| 第四节 土地区位理论 | 32 |
| 第五节 土地的区位利用 | 40 |
| 本章小结 | 48 |
| 第三章 房地产产权与制度 | 49 |
| 第一节 房地产产权概述 | 49 |
| 第二节 房地产产权体系 | 52 |
| 第三节 土地制度 | 57 |
| 第四节 住房制度 | 65 |
| 本章小结 | 78 |
| 第四章 房地产市场 | 79 |
| 第一节 房地产市场的内涵和构成要素 | 79 |
| 第二节 房地产市场的运行机制 | 84 |

| | |
|--------------------------|------------|
| 第三节 房地产市场的分类与发展 | 89 |
| 本章小结 | 92 |
| 第五章 房地产供求 | 93 |
| 第一节 房地产市场的需求 | 93 |
| 第二节 房地产市场的供给 | 104 |
| 第三节 房地产市场供求均衡分析 | 110 |
| 本章小结 | 114 |
| 第六章 房地产价格 | 115 |
| 第一节 房地产价格基础理论 | 115 |
| 第二节 土地价格 | 123 |
| 第三节 房地产价格的构成 | 127 |
| 第四节 房屋租赁价格 | 132 |
| 本章小结 | 136 |
| 第七章 房地产企业 | 137 |
| 第一节 房地产企业的基本特征 | 137 |
| 第二节 房地产开发企业 | 140 |
| 第三节 房地产中介企业 | 148 |
| 第四节 物业服务企业 | 151 |
| 本章小结 | 160 |
| 第八章 房地产投资 | 161 |
| 第一节 房地产投资概述 | 161 |
| 第二节 房地产投资风险 | 168 |
| 第三节 房地产投资机会选择与决策分析 | 173 |
| 本章小结 | 178 |
| 第九章 房地产金融 | 179 |
| 第一节 房地产金融概述 | 179 |
| 第二节 房地产金融市场 | 183 |
| 第三节 房地产金融机构 | 185 |
| 第四节 房地产金融的形式 | 195 |
| 本章小结 | 201 |

| | |
|------------------------------|-----|
| 第十章 房地产经济周期 | 203 |
| 第一节 房地产经济周期概述..... | 203 |
| 第二节 房地产经济周期的形成机制..... | 211 |
| 第三节 房地产经济周期的计量与监测..... | 217 |
| 本章小结..... | 220 |
| 第十一章 房地产经济宏观调控 | 221 |
| 第一节 房地产经济宏观调控概述..... | 221 |
| 第二节 房地产经济宏观调控的目标和手段..... | 225 |
| 第三节 房地产经济宏观调控体系..... | 238 |
| 本章小结..... | 242 |
| 第十二章 房地产经济可持续发展 | 243 |
| 第一节 可持续发展的内涵和房地产可持续发展..... | 243 |
| 第二节 土地资源利用与可持续发展..... | 248 |
| 第三节 房地产开发与可持续发展..... | 253 |
| 第四节 人居问题与可持续发展..... | 255 |
| 本章小结..... | 263 |
| 参考文献 | 264 |

第一章

房地产经济学概述

房地产经济学研究的直接对象是房地产与房地产业,因而本章从房地产和房地产业的基本内涵、特性等入手,对房地产经济学的研究对象进行深入的研究。

第一节 房地产与房地产业

导入案例

自2000年起,中国房地产价格持续上涨。2012年4月18日,国家统计局公布2012年3月70个大中城市住宅销售价格变动情况。2012年3月,70个大中城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)价格同比下降的城市有38个,比2月增加了11个,是自2011年9月个别城市再次出现价格同比下跌以来,下降城市个数最多的月份,也是近3年来房价首次出现同比下跌并创下近半年来的最大跌幅。

近些年来房价的高涨使得几乎从学生到教授、从普通员工到公司领导、从穷人到富人,无一不在谈论和关注房地产的问题,因为“住”是人们的基本生存需要之一。

资料来源:根据国家统计局发布的调查资料整理而成。

互动提问:被人们所关注和谈论的“房地产”到底是什么呢?

一、基本理论

(一) 房地产

1. 概念

房地产,顾名思义,是指房产与地产的总称。严格地说,房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物的总称,是实物、权益、区位三者的综合体。

土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物。其他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,或者虽然可以分离但分离不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完

整性、使用价值或功能,或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物,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、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。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。由于其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

2. 房地产的实物、权益和区位

房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,例如建筑物的外观、结构、设备、装饰、装修,以及土地的形状、地形、地势、地质条件、基础设施完备程度、平整程度。房地产的实物可以进一步分为有形的实体、该实体的质量及组合完成的功能三个方面。

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,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。

房地产的区位是指房地产的空间位置,具体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捷性、与重要场所(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离、周围环境和景观、在城市或区域中的地位等。其中,距离包括空间直线距离、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。

要注意的是,两宗实物和权益状况相同的房地产,如果所处位置、交通、周围环境和景观、外部的基础设施和公共服务设施等区位状况不同,价值可能有很大的不同。

3. 房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有当土地与建筑物合成一体时才称为房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有下列3种存在形态:

(1)土地。这里的土地是指与房地产开发建设和经营活动相关并具有特殊用途的土地,这是房地产经济运行的基础。作为建筑用地的城市土地主要包括以下几类:

①工业用地。即工业建设及其经营活动所必需使用的各类土地,如工业厂房及附属设施等用地。

②商业用地。即从事商业服务和经营活动所必需使用的土地,如建设商铺及附属设施用地。

③住宅用地。即为满足城市居民居住需要而建设住宅和营造配套设施及生态环境等所需的土地。

④仓库用地。即建设各类仓库所需的土地。

⑤道路交通用地。包括建设道路、桥梁等所需的土地。

⑥市政建设工程用地。即城市公共性的基础设施建设用地。

⑦公共绿化用地。包括为改善城市生态环境所需的绿地建设、公园等用地。

⑧教育、文化、体育、卫生等用地。包括建设学校、文化娱乐场所、体育场馆、医院等所需使

用的土地。

- ⑨港口建设用。包括沿江、沿海港口建设以及飞机场、车站等建设用。
- ⑩办公用。包括政府机关、工商企业以及其他各部门的办公场所建设所需的土地。
- ⑪军事用。即为保卫国家安全所需的军事设施及驻军营房建设所需使用的土地。
- ⑫其他用。

(2)房屋建筑物。所谓房屋建筑物,是指建筑地块上建设的房屋及附属设施,它是房屋建筑与建房地基的有机结合体。孤立的建筑地块实际上是不存在的,只有当用于房屋建筑并与之相结合的时候,才能形成真正的房地产商品。建筑物是地基的上层建筑,而地基则是建筑物的基础载体。房屋建筑物是房地产经济活动的最终产品,它是房地产经营的主要对象。房屋建筑物由房屋建筑地基、房屋建筑材料、房屋内部设备、房屋外部环境四个物质要素组成。

(3)配套基础设施。单纯的房屋建筑并不能直接投入使用,还必须具备相应的配套基础设施。主要包括:

①道路、交通设施。道路是房屋中的工作人员和居住人员所必需的通道;交通设施是抵达工作地点和居住地点的运载工具。只有道路畅通、交通便捷,才能使建成的房屋建筑发挥应有的职能。所以,道路、交通是房地产不可或缺的配套设施。

②地下管道等“三通”设施。包括给排水、通电、通气设施等。

③生活配套设施。如购物的商铺、文化体育设施、子女就读的学校和邮电通信设施等,这对住宅小区来说都是必备的。

④生态环境设施。如园林、绿化、垃圾处理等环保配套设施。

上述四个方面虽不是房屋建筑物的直接组成部分,但也是房地产本身发挥职能所不可或缺的因素,事实上在房价中包含了基础设施建设费用。完善的配套设施,应属于完整的房地产范畴之中。

导入案例——房屋平移典型案例

之一:最受瞩目——上海音乐厅,半年时间艰难走完 66.4 米

2003 年 6 月 17 日,具有 72 年历史的上海音乐厅经过半年时间,终于平移完成了 66.4 米的艰难旅程。7 月 8 日,随着千斤顶的最后一次顶升,上海音乐厅“站”上了前所未有的新高度——距离地面 3.38 米。上海历史上规模最大、最受关注的一次文物平移工程顺利竣工。

之二:吨位很重——广西梧州福港楼,上万吨的“大胖子”缓行 35 米

2004 年 10 月 30 日,位于广西梧州市西堤路的福港楼开始平移。福港楼重达 14 800 吨,高 34 米,共 9 层,要平移 35 米,并且还要向西南方向旋转 2.8 度。如此超高、超重的平移旋转项目在国内外都比较罕见。

之三:难度很大——厦门市检察院一幢大楼,不仅平移还要“转体”45 度

2006 年 11 月 16 日,厦门市人民检察院侦查技术综合楼在液压千斤顶的牵引下缓缓向预定方向移动。这座重 5 000 吨的 6 层大楼因原所在地被规划另有他用,为节省资金,故将大楼

“转体”45度、平移61米到预定位置重新安家。

资料来源：“两层楼房长脚，4天要‘走’14米”，四川新闻网，2007年9月14日。

互动提问：房地产是否和一般物体一样，可以随意移动呢？根据前面理解的房地产概念，分析房地产所具有的特性。

4. 房地产的特性

土地是大自然的产物，是永存的；建筑物为人工建造，它定着在土地上。因此，房地产的特性主要取决于土地的特性，是以土地的特性为基础的。房地产的特性主要有以下10个：

(1)不可移动性。又称位置固定性。一般物体，如汽车、水杯等一般可以随意移动，但房地产却具有不可移动性。前面提到的房屋平移只是房地产发生移动的特殊案例。这是因为，土地上的土壤、砂石等虽然可以移动、搬走，但作为立体空间的、完整意义上的土地是不可移动的。建筑物由于“扎根”在土地之中，通常也是不可移动的。房地产的不可移动性，决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费，而且要受制于其所在的空间环境（邻里及当地的社会经济）。所以，房地产市场不存在全国性市场，更不存在全球性市场，而是一个地区性市场（城市房地产一般是以一个城市为一个市场），其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的，在不同地区之间各不相同。

(2)独一无二性。房地产的不可移动性，派生出了其独一无二性，可以说没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样，但由于坐落的位置不同、周围环境和景观不同、历史积淀等不同，这两宗房地产实质上也是不相同的。前面提到的对文物进行平移也部分是由于房地产的这个特性。

(3)寿命长久性。可以说土地具有不可毁灭性，建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性，但是一经建造完成，寿命通常可达数十年，甚至上百年。在正常情况下，建筑物很少发生倒塌，只是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。

由于具有寿命长久性，房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要说明的是，从具体占用者的角度来看，土地在有些情况下是有寿命的，特别是通过政府出让方式取得的土地使用权是有期限的。国家规定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。以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，续期的到续期届满，土地使用权由国家无偿收回。对此点的认识在房地产估价上具有重要意义，例如，坐落位置很好且建筑物也很好的房地产，可能由于土地使用年限较短而价值很低。

(4)数量有限性。由于土地数量有限，在土地上，特别是好位置的土地上可建造的建筑物数量也是有限的。

房地产的数量有限性，使得房地产具有独占性。一定位置，特别是好位置的房地产被人占用之后，则占用者可以获得生活或工作场所，并享受特定的光、热、空气、雨水和风景，还可以支

配相关的天然资源和生产力。在市场经济中,这项权利除了占用者之外,他人除非支付相当的代价,否则无法享有。

进一步来看,房地产数量有限性的本质,主要不在于土地总量有限和不能增加,相对于人类的需求来讲,土地的数量目前还是丰富的,关键在于不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处(这是房地产供给不同于一般商品供给的最主要之处)。要增加房地产的供给:一是向更远的平面方向发展,如向郊区发展;二是向更高的立体方面发展,如增加建筑物的高度或密度。但这些又要受到资金、交通、建筑技术、环境等因素的制约。

(5)用途多样性。用途多样性主要是空地所具有的。土地上一旦建有建筑物,用途即被限定,一般难以改变,因为改变的费用可能很高或受原有建筑结构的限制。

多数土地就其本身来看,可以为多种不同的用途所使用。从经济角度来看,土地利用选择的一般顺序是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、牧地、森林、不毛荒地。

(6)相互影响性。相互影响性也就是经济学上所讲的外部性或外部影响。外部影响有正有负。

如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来好处,但他自己却不能由此而得到补偿,此时这个人从其经济活动中所得到的私人利益就小于该项经济活动所带来的社会利益。这种性质的外部影响称为外部经济。相反,如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来危害,但他自己却并不为此而支付足够抵偿这种危害的成本,此时这个人从其经济活动中所付出的私人成本就小于该项经济活动所造成的社会成本。这种性质的外部影响称为外部不经济。房地产由于具有相互影响性,外部性问题非常突出。

(7)易受限制性。政府对房地产的限制一般是通过下列4种特权来实现的:

①管制权。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、建筑密度和绿地率等作出规定。

②征收权。政府为了社会公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以强行取得单位和个人的房地产,即使违反这些被征收人的意愿,但要给予补偿。

③征税权。政府为提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收,只要这些税收是公平课征的。

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

房地产的易受限制性还表现在逃避不了未来制度和政策变化的影响。

(8)价值巨大性。房地产的价值不仅高,而且大。其价值高即单位价值高,其价值大即总体价值大。

(9)难以变现性。房地产由于价值高、大,加上不可移动性和独一无二性,使得同一宗房地产的买卖不频繁,一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以,当急需资金或有其他急需时,不易将房地产变成现款;如果要快速变现,只有进行一定幅度的降价。

(10)保值增值性。引起房地产价格上升的原因主要有4个方面:①对房地产本身进行投资改良,如装修改造、更新或添加设备、改进物业管理;②通货膨胀;③需求增加导致稀缺性增加,如人口或收入增加;④外部经济或相互影响,如交通条件或周围环境改善。其中,对房地产本身进行投资改良所引起的房地产价格上升,不是房地产的自然增值;通货膨胀所引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值;需求增加导致稀缺性增加和外部经济或相互影响所引起的房地产价格上升,是真正的房地产自然增值。

通货膨胀是指商品和服务的货币价格总水平的持续上涨现象,或者简单地说,是物价的持续普遍上涨。当说某项投资是保值性的,则意味着它能抵抗通货膨胀,即投入资金的增值速度能抵消货币的贬值速度。具体地说,就是能保证投资一段时间后所抽回的资金,完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等商品或服务。房地产通常具有这种功能。

房地产的保值增值性是从房地产价格变化的总体趋势来说的,其价格总体变化趋势是波浪式上升的。图1-1是1980~2005年美国 and 英国房价上涨幅度图,从中可以充分看出房地产的保值增值性。

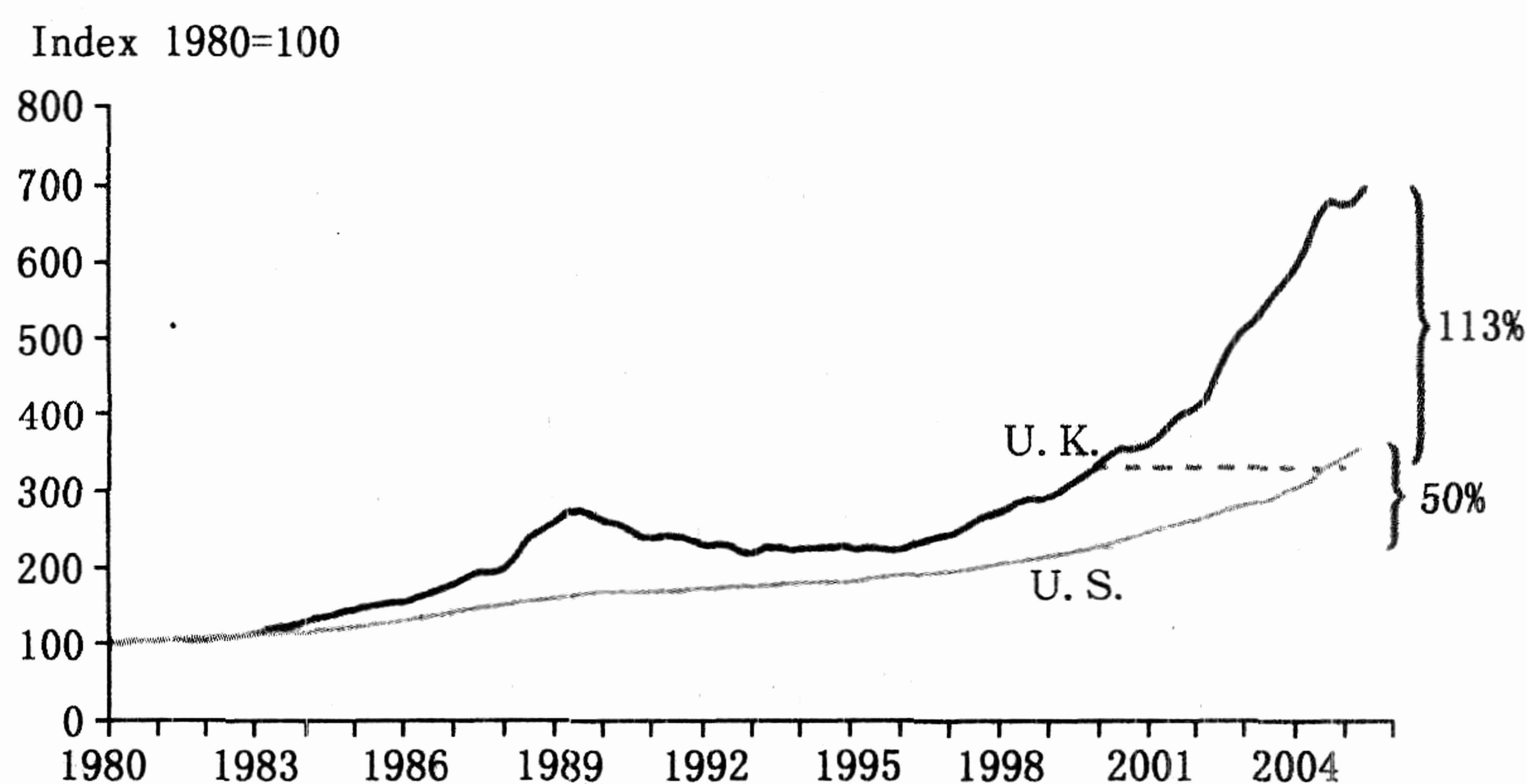


图 1-1 1980~2005 年美国 and 英国房价上涨趋势

5. 房地产的类型

(1)按用途来划分。房地产按其用途来划分,主要分为下列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农业房地产。包括农地、农场、林场、牧场、果园等。

⑨特殊用途房地产。包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、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。

(2)按开发程度来划分。房地产按其开发程度来划分,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、土地平整且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)。是指地上建筑物已建成、可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的。

(3)按是否产生收益来划分。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、寺庙等。

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正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。例如,某幢公寓或某座商务办公楼,目前尚未出租出去,没有直接产生经济收益,但仍然属于收益性房地产。因为同类的公寓和商务办公楼大量存在着出租现象,直接产生经济收益,该尚未出租的公寓和商务办公楼的收益可以通过比较分析来获取。

(4)按经营使用方式来划分。房地产按其经营使用方式来划分,主要分为出售型房地产、出租型房地产、营业型房地产和自用型房地产4类。

(二)房地产业

1. 含义

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务等各类经济活动的行业,是国民经济中具有生产和服务两种职能的独立产业部门。它体现了房地产经营过程中各种参与者之间的经济关系。其中,开发是基础,经营是开发的产品得以实现的过程,而管理和服务是保证开发和经营顺利实施的手段。

2. 房地产业的产业分类

所谓产业,是指具有某些相同特征的企业集合;而产业分类则是依据经济分析的一定目的,依据某些特定的特征,将各企业进行相应归类的过程。

从国民经济活动的先后次序分类看,房地产业属于第三产业。在联合国制定的《国际标准行业分类》中,房地产业被列入第八类;在我国现行行业分类中则被列为第七类。下面以中国证监会1999年4月制定的《中国上市公司分类指引(试行)》为依据来说明房地产业的产业分类,如表1-1所示。

表 1-1

中国证监会分类标准(部分)

| | | |
|--------|---------------|--|
| J 房地产业 | J01 房地产开发与经营业 | |
| | J05 房地产管理业 | |
| | J09 房地产中介服务业 | J0901 房地产经纪业 J0920 房地产评估业 J0930 房地产咨询业 J0999 其他房地产中介服务业 |

3. 房地产业的产业界定

房地产业的产业界定的实质是明确其包含的经济活动。一般来说,房地产业的经营活动包括以下四个方面:(1)房地产开发;(2)房地产买卖、租赁和经营;(3)房地产中介活动;(4)房地产管理。具体来说,房地产业涵盖的经济活动如表 1-2 所示。

表 1-2

房地产业涵盖的经济活动

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类 | 说明 |
|-----------------|--------------|--------|---|
| 买卖或租赁物业的房地产活动 | 房地产开发经营活动 | | 指房地产开发企业及其他各种类型单位在进行房地产开发(土地开发,住房、生产经营用房和办公用房开发)过程中所从事的商业性服务活动,如土地买卖、房地产开发和房地产买卖。但不包括它可能从事的土地的平整、改良和房屋的建筑等活动,这种类型的活动属于建筑业 |
| | 存量房地产买卖及租赁活动 | 营利性租赁 | 包括房地产企业、各种类型单位及城乡居民住户以营利为目的所从事的房地产出租活动 |
| | | 非营利性租赁 | 包括城市房地产管理部门提供的居民住房服务和企业、事业、行政单位向本单位职工及其家庭提供的住房服务 |
| | | 自有住房服务 | 包括城乡居民居住自有住房所形成的住房服务,利用虚拟房租计算 |
| 以收费或合同为基础的房地产活动 | 房地产管理活动 | | 指行使政府职能的房地产管理部门所从事的土地使用管理、房地产登记、拆迁管理、交易管理等活动 |
| | 房地产中介活动 | | 指以收费或合同为基础的房地产买卖和租赁过程中所发生的中介活动,包括经纪、代理、估价、咨询、拍卖等 |
| | 物业管理 | | 指物业管理企业提供的以收费或合同为基础所从事的各种类型物业的管理、维护和保养活动 |

导入案例——名人谈论房地产业与国民经济的关系

华新国际总裁卢铿认为,房地产业直接或间接地拉动着三百六十行中近百个行业,它们包括:传统建材、新型建材、黑色冶金、有色冶金、金属加工、木材加工、塑料加工、化工、纺织;家用电器、家具、灯具、小五金、电器零部件;超市/百货、物业管理、电子商务;规划/设计、景观设计、室内设计、工艺设计、招投标、建筑、装修、装饰、种植/绿化、中介、代理、经纪、顾问/咨询、策划、律师、评估、公证、测量;会展、物流、仓储、运输、集成服务;媒体、出版、印刷、体育、旅游、科研、艺术、广告、猎头;银行、保险、信贷、租赁、拍卖、海关、进出口、税务;机器制造、智能设备、计算机软件、IT、勘测、工厂化造房、搬家等。

全国人大副委员长成思危认为,在今天的中国,住宅业每投资 100 元,就可以创造相关行业 170~220 元的需求;每销售 100 元的住宅,就可以带动其他商品销售 130~150 元;房地产业每增长 10 个百分点,GDP 就可增长 1 个百分点。

资料来源:根据网络公开报道和资料整理而成。

互动提问:你认为房地产行业在整个国民经济中占据什么地位?房地产业与国民经济的关系如何?

4. 房地产业的地位与作用

(1)房地产业的地位。概括地说,所谓一个行业的地位,就是指它在整个国民经济中与其他行业相比存在的必要性、重要性以及对其他行业的制约和影响。房地产业是从建筑业中分离并逐渐成长起来的,随着时间的推移,它在国民经济中已经具有了非常重要的地位。在城市化、工业化、市场化和生态环境改善的过程中,房地产业具有至关重要的影响。

①房地产业是整个城镇经济发展的基础性产业。土地作为房地产的基础,不仅是农业、畜牧业、林业、渔业生产的直接作用场所,是这些经济活动最重要的生产资料 and 对象,而且在其他产业中它也是不可或缺的生产要素和物质前提。没有土地,没有建筑物和构筑物,没有一定的空间作为条件,农业生产就无法实施,工业活动就无法开展,第三产业以及科学、教育、文化、卫生、体育等活动也就无法进行。住房作为房地产中最大的一部分,不仅是人类社会最基本的生活资料,也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一,因为吃、穿、用等消费活动都离不开房屋,劳动力再生产所需要的文化、教育、福利等用房也要靠房地产业来提供。由此可见,房地产既是社会生产的基本条件,又是社会生活的基本条件。它是城镇国民经济生产和社会生活的物质基础。

从形象上看,城镇就是由无数房产和地产所构成的。在市场经济条件下,城镇要建设,城镇经济要发展,房地产业必须首先发展起来。开工厂要先有厂房和仓库才行;开商场如果没有营业厅和货栈,无疑是在建空中楼阁;搞开发区或高新技术产业园区建设先要开发土地,搞好“三通一平”或“七通一平”,然后再建造工商业用房、办公大楼和宾馆、饭店、文化娱乐场所等。

从当今的社会经济状况来看,一个城镇经济的规模、结构、布局 and 水平,在很大程度上受制于该城镇房地产业发展的规模、结构、布局 and 水平。若该城镇房地产业发展规模适当,结构与