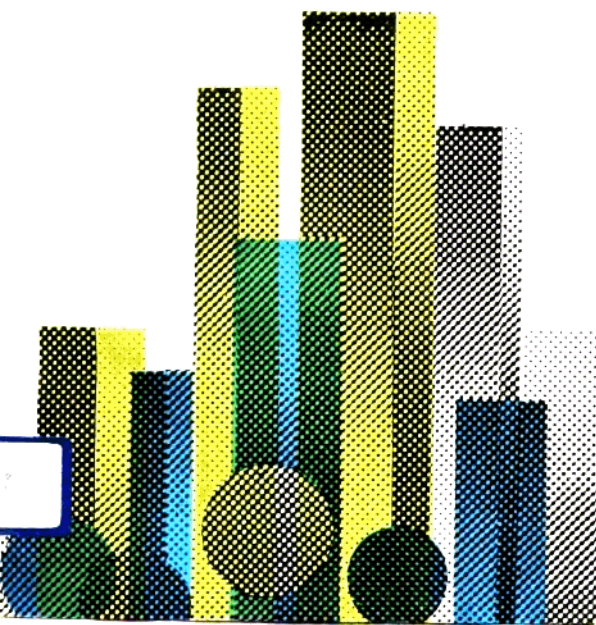


# 房地产市场与经营

张汉忠 贾定荣 孙尚良



為發展我國房地  
產業，加快社會主義  
市場經濟的發展而  
貢獻力量。

賀《房地產市場與經營》  
出版發行

許世英敬題

一九九三年三月



## 序

随着住房制度改革的推进，国有土地有偿使用的初步实践，以金融为龙头，以开发为基础的“存、贷、建、销”互为一体的全方位、多功能的房地产市场体系逐步形成。今后，房地产业的发展趋向是：开发先行，集约经营，遵循价值规律要求的社会主义市场经济调节体系，达到生产要素的最佳配置。在我国，房地产市场有着巨大的潜力，只有按照社会主义市场经济规律去开拓，去实践，才能达到循环、增值，并能带动金融、证券、租赁等较高层次的业务发展。

对房地产市场问题的研究，在我国起步虽晚，但研究成果不少。《房地产市场与经营》一书，主要从房地产市场的开发、培育、房地产价格评估与管理、需求与供给、经营与效益、涉外房地产业务等方面进行了探索。突出了房地产经营中的特点、作用、方法。不可否认，房地产业是一个综合性很强而比较复杂的第三产业，并且，正处在方兴未艾的年代，但这并不影响本书给予我们的理论与实际的总结，在突出重点和注重操作方面有一个比较完整的描述感觉。希望从事房地产业的理论工作者和实际工作者以及广大热心于房地产业的人士不断探索房地产领域中的新问题，新动向，新经验。

张宗祥

# 目 录

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| 序.....                    | ( 1 )  |
| 第一章 绪 论.....              | ( 1 )  |
| 第一节 房地产业是产业群体中的支柱产业.....  | ( 1 )  |
| 第二节 房地产和房地产业.....         | ( 5 )  |
| 第三节 房地产业的结构.....          | ( 11 ) |
| 第四节 房地产业在国民经济中的地位和作用..... | ( 13 ) |
| 第二章 房地产市场.....            | ( 20 ) |
| 第一节 房地产市场的概念和特点.....      | ( 20 ) |
| 第二节 进一步培育和发展房地产市场.....    | ( 25 ) |
| 第三章 房地产开发.....            | ( 28 ) |
| 第一节 综合开发概述.....           | ( 28 ) |
| 第二节 综合开发项目的可行性研究.....     | ( 31 ) |
| 第三节 房地产开发的前期工作.....       | ( 38 ) |
| 第四节 房地产开发的计划与统计.....      | ( 44 ) |
| 第五节 综合开发项目的施工管理.....      | ( 51 ) |
| 第四章 房地产价格评估与管理.....       | ( 57 ) |
| 第一节 房地产价格评估.....          | ( 57 ) |
| 第二节 房地产价格评估管理.....        | ( 62 ) |
| 第五章 房产经营市场.....           | ( 69 ) |
| 第一节 什么是房产经营市场.....        | ( 69 ) |
| 第二节 房产经营市场的特点.....        | ( 75 ) |
| 第三节 房产市场的供给与需求.....       | ( 77 ) |
| 第四节 房产经营市场的调查、预测和决策.....  | ( 91 ) |

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| <b>第六章 房产经营</b> .....       | ( 96 ) |
| 第一节 房产经营、房地产业、房产企业.....     | ( 96 ) |
| 第二节 房产经营计划.....             | (108 ) |
| 第三节 房产企业租赁经营.....           | (119 ) |
| 第四节 房产经营风险.....             | (127 ) |
| 第五节 房产企业经营的经济效益.....        | (134 ) |
| <b>第七章 房产价格评估</b> .....     | (144 ) |
| 第一节 房屋建筑与等级评定.....          | (144 ) |
| 第二节 房产价格评估原理与方法.....        | (150 ) |
| 第三节 房产价格评估的基本程序.....        | (155 ) |
| <b>第八章 地产市场</b> .....       | (162 ) |
| 第一节 地产经营的概念和内容.....         | (162 ) |
| 第二节 城市土地经营的对策.....          | (164 ) |
| 第三节 地产市场的特点和作用.....         | (166 ) |
| 第四节 地产市场模式.....             | (169 ) |
| <b>第九章 城市土地的开发</b> .....    | (175 ) |
| 第一节 城市土地开发的内容.....          | (175 ) |
| 第二节 城市新区外延开发.....           | (178 ) |
| 第三节 城市旧区内涵开发.....           | (190 ) |
| 第四节 城市土地综合成片开发.....         | (204 ) |
| <b>第十章 城市土地的绝对地租</b> .....  | (211 ) |
| 第一节 我国城市绝对地租的形成及其实现.....    | (211 ) |
| 第二节 城市绝对地租的来源.....          | (216 ) |
| 第三节 城市绝对地租的量.....           | (219 ) |
| <b>第十一章 城市土地的级差地租</b> ..... | (224 ) |
| 第一节 马克思的级差地租理论.....         | (224 ) |
| 第二节 我国城市土地的级差地租.....        | (226 ) |
| 第三节 城市土地级差地租量的测算.....       | (229 ) |

|             |                            |       |
|-------------|----------------------------|-------|
| 第四节         | 城市土地级差地租的分配和作用             | (236) |
| <b>第十二章</b> | <b>土地价格</b>                | (239) |
| 第一节         | 土地价格的概念                    | (239) |
| 第二节         | 制定城市土地价格的必要性               | (241) |
| 第三节         | 土地价格的确定                    | (243) |
| <b>第十三章</b> | <b>土地价格评估</b>              | (253) |
| 第一节         | 土地价格评估原理                   | (253) |
| 第二节         | 土地价格评估方法与程序                | (259) |
| <b>第十四章</b> | <b>涉外房地产业务</b>             | (265) |
| 第一节         | 特区房地产业                     | (265) |
| 第二节         | 涉外房地产业的引进洽谈工作              | (270) |
| <b>附件一</b>  | <b>房地产公司与独资兴建房产的外商协作合同</b> | (281) |
| <b>附件二</b>  | <b>房地产公司与外商合作建造、出售房产合同</b> | (286) |
| <b>附件三</b>  | <b>合资经营企业合作合同</b>          | (293) |
| <b>附件四</b>  | <b>合作经营旅游区(渡假村)协议书</b>     | (299) |
| <b>附件五</b>  | <b>房宅买卖合同</b>              | (305) |

# 第一章 绪 论

## 第一节 房地产业是产业群体 中的支柱产业

### 一、房地产业的发展对于促进社会生产力，发展商品经济具有重要意义

我国的房地产业起步较晚，房地产业在我国还是一项新兴的产业。所谓房地产业是从事房地产开发、经营、管理、服务的一个重要产业。它包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务以及以房地产为依托进行的多种经营管理。房地产业实际上就是由从事上述事业的企业群体组成的行业。它为人们提供一定空间地域，是城市经济活动的基本物质基础。因此，现代化城市的发展，大都是以房地产业的发展为先导。

这是因为城市是在国家范围内具有一定区域位置的地域空间，是由历史形成的经济、政治、科学、技术、文化教育的中心，城市一般包括按国家行政区域划分设立的直辖市、市和镇。城市的基本特征是人口与经济在城市区域内的集中。我国的城市，不仅人口高度集中，而且企业、事业单位也高度集中。城市的基本特征决定了城市经济发展与房地产业之间的密切关系。城市经济越发展、人口和经济活动集中规模的扩大，必然会引起城市地区的扩大，而城市地区的扩大，又会由于在空间上满足人口和经济活动发展的需要而促进城市经济的发展。城市经济的发展与

房地产业之间的这种互为条件和互相促进的关系，贯穿着城市经济发展的全过程。所以，房地产业的发展是现代化城市发展的先导，城市中房地产业的发展，对于大力发展社会生产力，促进社会主义商品经济具有重大意义。

（1）房地产业的形成和发展，有利于实现城市建设资金的良性循环，加强城市的基础设施建设，改善城市的投资环境和生活环境，为其它产业部门的发展提供基础条件。

（2）促进消费结构的合理化，减轻消费品市场压力，缓和供需矛盾，抑制通货膨胀。

（3）促进对外开放，增加对国外投资者的吸引力，提高创汇水平。

（4）促进住房发展，满足社会需要，消除住房苦乐不均等造成的消极影响，提高职工的社会主义劳动热情，巩固和发展安定团结的局面。

（5）建筑业产品成本中的70%是材料消耗，包括建材、冶金、化工、石油、森林、机械等50多个工业部门的产品。因此，房地产业的发展，还可以直接或间接地推动建材工业、建筑业、钢材工业、机械工业等基础工业和加工工业及旅游业的发展

## **二、房地产业是产业群体中的支柱产业**

房地产业是我国经济发展和改革开放中处于重要的地位。房地产业在我国又是一项新兴的产业。房地产业也是一项宏大的产业。房屋及其场地是生活和生产活动所必需的，价值最大的一种物质要素。在世界上许多国家的产业结构中，房地产业都占有举足轻重的地位。在经济发达国家和地区，所有大资本家几乎无不拥有可观的房地产，甚至是依靠房地产起家 and 发迹的。美国的房地产协会，覆盖了1700多亿美元的资产，是所有产业协会中最大的一个；许多城市政府的财政收入中，房地产方面的收入是一个重要的组成部分。香港政府每年从卖地和土地税费取得的收入，

占其财政总收入的10~40%。房地产业状况往往反映了整个社会的经济状况，香港上市的各种股票有60%以上与房地产业有关，所以房地产的行市就成为香港经济的寒暑表。

我国房地产的资产十分巨大，目前仅设市城市就拥有各类房屋共约35.8亿平方米，其中住宅约17.7亿平方米，价值约7000~8000亿元；现有城市土地共12094平方公里，价值也在7000亿元以上，两项共占国家全部固定资产的三分之二左右，而且每年还有5%的增长率。这笔资产，在过去产品经济结构中，是真正的“不动产”，它既不流动，又不运行。按照有计划的商品经济的规律，就要把房地产这一基本的生产要素和巨量的物质财富投入到商品经济的循环运行中去，发挥它在完善市场机制、实现生产要素的优化配置，推动相关产业的发展，调节社会消费结构以及为城市财政开辟稳定资金来源等方面的积极作用。由于房地产业的重大的社会经济作用，这一巨大的沉睡着的财富必须搞活。

要搞活房地产业，必须以房屋和土地（使用权）作为商品，具备了房屋商品化，住房制度改革和土地有偿使用三大政策基础；按照价值规律，通过房地产的生产、流通、消费三大环节，包括五个方面的主要活动，即综合开发、房地产金融、房地产交易、房地产管理和房屋的维修服务，实现资金循环、增值，使其在城市建设中起主导作用。

1. 生产环节。房地产的生产、流通、消费三个环节中，首先是生产环节。要具备一定的生产力和生产条件才能进行生产。生产力主要是要有施工队伍（工程公司和工程承包公司）和组织生产业务的房地产开发公司；生产条件主要的是要有土地，包括取得土地和对土地进行加工——土地开发，使之有可能进行地上物和建筑、环境的建设。在我国，由于城乡土地所有制的不同，城市新开发区一般由市政府代表国家征用集体土地；城市再开发地区则由市政府依法收回城市土地使用者的土地使用权，然后把

土地有期、有偿出让转让给新的土地使用者。由于经济土地的国有化，这些土地所有者的行为造成的这一级市场，必然是国家垄断的市场。市政府一般通过协议、招标、拍卖等方式，按法规和规划，有期、有偿出让给房地产开发公司，由开发公司组织开发建设。在目前土地有偿使用制度还没有正式确立的情况下，有些开发单位从市政府无偿获得土地使用权，但为市政府承担一定的基础设施建设作为贡献，很多开发公司还实行事业单位企业化的经营管理体制，这些都是不完全的商品生产形式。随着改革的深化，在土地有偿出让转让制度确立以后，必然会按照商品经济的规律逐步完善起来。对开发公司来讲，作为“生产者”应该向企业化方向过渡，提高生存竞争能力，不依赖于减免税等优惠，实现真正的商品生产，也只有真正的生产商品，才能实行真正的商品流通。才能使开发公司不但承担组织房地产生产的任务，还从事房地产经营活动，从生产环节逐步扩展到流通、消费环节中去。

2. 流通环节。房地产流通也就是房地产市场活动。包括土地的出让、转让、出租、房屋的出售、出租和房地产的抵押。目前，房地产市场活动主要有两种形式。第一种形式是房地产企业的买卖、租赁、抵押活动。现在，除开发公司租赁、出售部分房地产以外，专业从事房产买卖、租赁的企业很少，一些房地产经营公司，实际上是代政府行使所有者职能，经营国家直管公房，是一种不完全的资产经营公司。第二种形式是产权所有人之间的交易活动。近几年来，企业、团体之间的房地产交易活动，随着企业承包、租赁、拍卖、兼并等资产流通形式的出现而日趋频繁。另外，个人与个人之间的产权交易活动也越来越多。但总体上讲，房地业的流通还不活跃，环节还不畅通。有许多不动产的转移还没有纳入房地产市场交易中去，这些交易往往还缺少科学的评估，交易的价格也只是由双方协商确定，推动经济发展的作用也还不大。

在流通环节中，房地产抵押是一项重要内容，抵押贷款的出现，对房地产业的流通有重大影响。抵押活动开展以后，房地产经济活动就不只限于本产业范围以内，而涉及到整个经济领域。企业或个人如能用房地产抵押贷款，在社会经济活动中就会形成“虚拟资本”，加快资金周转，促进企业发展，而发展经济的重要一条，就是要加速资金周转，以促进生产和消费的发展。所以，房子盖起来，就应当进入流通领域，通过交易，把资金收回来，再投入到生产中去。

3. 消费环节。显然，没有消费，就没有生产，没有合理的消费也就没有合理的生产。房屋建成和使用以后，住宅能否得到及时的维修服务，越来越受到人们的关注。如果房屋维修不能实现专业化经营，不能靠合理收费维持简单再生产以至扩大再生产，那末房屋商品化也将是不完善的。

总之，房地产的生产、流通、消费这三个环节缺一不可。而目前我国房地产的现状是，生产环节有了基础，流通环节还很薄弱，消费环节刚刚开始受到重视。我们要建立商品经济运行的三个环节的观念。还要使这一产业自身形成良性循环，推动国民经济全局的发展，真正成为产业群体中的支柱产业。

## 第二节 房地产和房地产业

“房地产”是房屋财产与土地财产的总称。在物质形态上，房产总是与地产联结为一体，房依地建，地为房载，房地不可分离，在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。所以，全称为“房地产”。也就是说，房地产是指房屋建筑和建筑地块有机组成的整体。在城市里没有地面建筑的大片土地是极少的。

房屋财产和土地财产总是固定在一个地域之内，不能移动，

因而又称为“不动产”。

作为房屋财产和土地总称的“房地产”，不仅属于最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。

### 一、房屋财产

按用途分类，经济房产可以分为五大类：

（1）住宅：住宅是最重要的生活资料，是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。人们首先要有安居的处所，然后才能正常地从事各项活动。在现代经济中，住宅一般要占经济房屋总量的一半左右。

（2）生产用房：是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋，包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等。

（3）营业用房：是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营性服务业等第三产业所使用的房屋，既包括直接用于营业活动的房屋，也包括办公室、仓库堆栈等辅助用房。

（4）行政用房：是指党、政、军机关、工、青、妇团体、民主党派的办公用房及其辅助用房。

（5）其它专业用房：是指文化、教育、科技、卫生、体育用房，外国驻华机构用房，宗教用房等。

上述第一类称为“住宅房屋”，第二至第五类统称为“非住宅房屋”。这些，都是城市中属于不同产权人的房屋财产。

### 二、土地财产

城市用地的构成一般可以分为六大类：

（1）工业用地：包括工业企业用于建造厂房、仓库、实验室、办公室、生活服务用房的用地，以及其它用地。

（2）生活居住用地：包括建造居住、行政、商业、服务业、文化、教育、科技、卫生、体育等房屋和设施的用地。

（3）对外交通用地：包括建造车站、港口、机场的房屋和

设施的用地。

(4) 市政、公用设施用地：包括建造供水、排水、污水处理的道路、公共交通、煤气、集中供热、垃圾处理等的房屋和设施的用地。

(5) 公共绿化用地：包括公园、林带、森林公园、道路绿化、住宅小区绿化等的用地。

(6) 其它占用经济较大空间的用地：如军事用地、城市广场等。

从以上可以看出，城市土地作为地基、作为场地、作为操作的基地发生作用。目前，我国城市（包括市和镇）用地约1.5万平方公里，占国土面积的1.5%左右。

### 三、房地产业

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。

房地产业与建筑业之间既有区别，又有联系。说它们之间有区别，是因为建筑业完全是物质生产部门，属于第二产业；而房地产业则兼有生产（开发）、经营、管理和服务等多种性质，大体上属于第三产业。总之，都是作为两个独立的产业部门来对待的。但是，这两个产业之间具有非常密切的联系。它们的作用对象都是不动产即房产和地产，在日常的经济活动中，房地产企业和建筑企业往往形成甲方和乙方的密切合作关系。可以说是一种唇齿相依、休戚与共的关系。

#### (一) 房地产业的劳动产品和管理对象

房地产业的劳动产品和管理对象是房屋和与之紧密联结为一体的土地。换句话说，房地产业是房地产开发、建设的物质生产过程的产品。其中，房屋是劳动产品，这是不言而喻的。因为它是社会劳动的物化。我们把城市土地也叫作劳动产品。这需要作一些说明。

自然状态的土地，不是劳动产品，是大自然的产物。但是，

提供给城市作建筑地基或其它用途的土地，都需要对自然状态的土地进行加工，即开发活动。一个建设项目在基本建设前期工作中，要首先进行场地和基础设施的整备，有的称为“三通一平”，即通水、通电、通路、平整场地；有的增加了整备项目，称为“七通一平”。经过基本建设的前期工作，或称土地的开发工作，就把作为自然之物的土地变成了劳动产品（熟地）。在此过程中，土地里面就凝聚了人类劳动。这种人类劳动的物质形态，包括了地形地貌的改变、道路的出现和各种地下基础设施（电缆、各类管道）的构筑，这种人类劳动的货币形态，则是投入土地开发的资金。作为房地产开发的重要组成部分的土地开发，不仅包括上述的将自然状态的土地加工成城市建设用地，而且还包括原有城市用地的再开发。

特别需要指出的是，开发城市土地的人类劳动具有地域上的扩延性。在某块土地上投入开发性的人类劳动以后，就不仅使这块地直接被开发的土地凝聚了人类劳动，成为劳动产品。而且，也使与之相邻的未被直接开发的土地提高了使用价值，也具有了劳动产品的性质。我们可以把这一原理称为“土地开发成果扩延效应”，或者叫作“土地价值和使用价值的扩延效应”。认识并运用这一原理，对房地产的开发经营无疑具有重要意义。

## （二）房地产业的运行机制

房地产业运行的全过程由三个环节组成。

1. 生产环节。即通过对自然状态的土地投入人类劳动，进行房屋和城市基础设施的建设，获得房地产劳动产品的过程。这一环节的前提条件是获得可供开发的土地。按我国现行的体制，城市土地属于国家所有，农村土地属于村民集体所有。国家具体到一个城市就是城市政府，可以依法征用集体所有的土地，将其变为国家所有，或者依法收回已投入使用的城市土地的使用权，然后将征用或收回的土地的使用权，用有期有偿的方

式，出让给土地开发经营单位或建设用地单位。

其中，城市政府通过协议、招标、拍卖等方式，有期有偿地将土地使用权出让给房产开发公司，由房产开发公司组织进行房地产的开发和再开发活动。这是房地产业生产环节的主要生产活动。也就是说，房产开发公司是房地产业中的生产者。

2. 流通环节。即房地产的劳动产品进入市场，进行交易活动、实现其价值和使用价值的过程。房地产市场活动主要有房地产的买卖、租赁和抵押三种流通方式。

(1) 房地产的买卖是指房屋所有权的买卖和土地使用权的买卖(土地使用权买卖的实质是土地出租)。由于房地产是不动产，它的流通方式不象其它商品那样，从生产者所在地点运到消费者所在地点来实现。房地产的生产与消费在地点上是相同的，而只是通过买卖(商品形态变化)来转移所有权或使用权。因此，房地产商品价格的影响因素也要比其它商品复杂得多。例如房地产所在地理位置的好坏，周围环境的优劣，房屋的朝向、楼层等等。而且在交易过程中还要办理严格的权属转移手续。这就决定了房地产这个特殊商品的交易活动比一般商品的交易活动复杂得多。在整个的商品交易市场中，房地产交易势必要形成一个相对独立完整的市场——房地产市场。在这个市场里，房和地不可分割，土地的一级市场(使用权出让)，二级市场(使用权转让)、三级市场(使用权再转让)也不能分割。

(2) 房地产租赁的实质仍然是流通领域的买卖关系。正如恩格斯所指出的那样：“各种商品的使用价值互相差异的地方，其中还在于消费它们所需要的时间不同。一个大面包一天就吃完了，一条裤子一年就穿破了，一所房屋比方说要一百年才住得坏。因此，对消耗期限越长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定的期限，即将使用价值出租。”<sup>①</sup>也就是说，房

<sup>①</sup>《马克思恩格斯选集》第二卷，第532页。

地产租赁是房地产出售的一种变化形式，是房地产的分期出售，房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

（3）房地产抵押是指房地产开发经营企业以一定量的房地产商品作为如期偿还借款的保证物，向银行或其它贷款单位作抵押，从而取得贷款。贷款到期，借款企业除了归还本息外，还要交纳抵押品的保管费用。到期无力归还的，银行或其它贷款单位有权处理作抵押的房地产商品，处理所得的资金必须首先用于归还贷款。抵押贷款还可以用于解决购房者资金不足的困难，即购房者把购得的房屋作为抵押品来获得贷款，所有权属于抵押银行，但购房者仍享有居住的权利。到期无力偿还贷款时，房屋则由抵押银行收回。总之，抵押贷款是适应房地产业发展的需要而产生的一种市场行为，它对房地产业的发展具有极为重要的意义。有关专家认为，抵押贷款对于房地产业发展的推动作用，就相当于蒸汽机的发明对于产业革命的推动作用。当然，房地产抵押活动并不限于房地产开发经营单位和购房者，其它各行业中能够有权处分所占有的房地产的单位和个人，也可以进行房地产的抵押活动。这就是说，房地产抵押活动还有利于各行各业解决资金周转问题，有利于他们的生存和发展。

目前，房地产市场中主要有两类交易活动：

一类是房地产经营单位的交易活动。房地产经营单位大体上有两种类型，一种是房地产开发公司，将他们的房地产劳动产品投放到市场进行交换活动，另一种是房地产经营企业，他们有的是经营城市政府或单位所有的房地产，有的则是接受产权（房屋所有权和土地使用权）单位的委托，代理经营这些单位的房地产。

另一类是房地产产权（房屋所有权和土地使用权）所有者的交易活动。产权所有者既包括机关、团体、企业单位，也包括居民个人，一方面，随着企业承包、租赁、拍卖、抵押、兼并等资

产流通形式的出现，房地产权所有人的交易活动将日趋频繁。这种企业之间的不动产的转移，应该纳入房地产市场管理的范围，进行科学的价值和价格评估。另一方面，随着住宅商品化进程的加快，居民或产权单位的房地产交易也会大量增加。

3. 消费环节。房地产的劳动产品，经过流通环节的市场交易活动，转移给使用者，从进入了消费环节。房地产产品的使用周期很长。作为不动产的房地产，具有固定性、耐久性和增值性。百年老屋、司空见惯。土地在一般情况下更是可以永续利用的。在长期消费中，对数量巨大的房地产，要给社会化的各种管理。如为了维护产权人的合法权益，要进行严格的产权产籍管理，为了延长房屋的使用寿命、保证使用和居住安全，要进行经常的修缮管理，为了满足消费者不断增长的多样化的消费要求，这需要提供各类服务。这些每时不可缺少的管理和服务，一直要到房屋的寿命终了，或因其它原因被拆除，进行重新建，投入再开发，进入一个新的房地产再生产的过程为止。随着住房商品化，公有住宅出售给居民、私房比重增加，以及房地产市场活跃，交易频繁，使得房屋售后的管理和维修服务工作显得更加迫切和重要。

总之，房地产业作为国民经济中的一个独立的、重要的产业，它的劳动产品作为商品，都要经过生产、流通、消费三个环节。这三个环节周而复始地循环，就是房地产业的运行机制。

### 第三节 房地产业的结构

房产结构是指这个产业是由哪些互相关联的业务要素所构成的。从我国房地产业的现状来看，主要有以下九个方面的业务要素：

1. 房地产综合开发。综合开发，是说“统一规划、合理布