



房地产市场 理论与实践

新华出版社

(京)新登字 188 号

房地产市场理论与实践

孙永红 罗延毅 周治平主编

※

新华出版社出版

新华书店北京发行所发行

工商印刷厂印刷

※

850×1168 毫米 1/32 16 印张 420 千字

1993 年 4 月第一版 1993 年 4 月第一次印刷

印数 1—8,000

ISBN 7-5011-1916-3/F·221 定价:9.80 元

序 言

威廉·配第有句名言：“土地是财富之父，劳动是财富之母。”这一名言在现代商品经济中得到了充分的证实。在西方，土地及地上建筑物的投资开发与买卖一直是人们的一项久盛不衰的生财之道。以土地和房屋的投资开发、买卖、经营管理、修缮、服务等内容组成的房地产业成了国民经济大厦的支柱。始终起着非常重要的作用。然而在我国改革开放前的30多年中，土地一直被无偿无限期地使用着，造成供需的严重失衡和土地使用上的极大浪费，土地不但没有成为国家生财、聚财的“聚宝盆”，反而成为国家财政的沉重包袱；住房被当做福利以极低的租金分配给职工，国家和企业对住房的投资有去无回，且还要支付巨额的住房维修、管理费用，住房投资形成不了良性循环，住房建设资金捉襟见肘，住房问题始终得不到解决，成了城市社会经济发展中最尖锐的矛盾之一。

导致房地产成为我国社会经济发展中一个极其尖锐的问题的根源在于土地的无偿使用和住房的近似无偿分配方式，土地和住房不是按商品经济原则来经营。因此，改革开放后，我国对房地产经营管理体制逐渐进行了改革，而其中的关键措施就是实行土地有偿使用制度，推行住房商品化经营，开放和发展房地产市场。近些年来，我国房地产市场的发展迅速，国有土地使用权的出让、转让、出租，国家征用集体所有的土地，集体所有的土地使用权的出让转让，房屋的买卖、租赁、调换等房地产的交换活动相继出现，其范围越来越广，参与的经济主体越来越多，交易层次逐步向纵深发展。邓小平同志南巡讲话后，整个房地产市场方兴未艾，蓬勃发展，形成了前所未有的房地产热。党的十四大明确指出我国经济体制改革的目标是确立社会主义市场经济体制。房地产市场作为社会主义市场经济体系的一个重要的有机组成部分，正并将继续显示出它

特有的魅力。

开放和发展房地产市场,在我国还是一个新鲜事物,有许多理论和政策实践问题需要解决。本书就试图对房地产市场的理论进行深入的研究,通过理论联系实际,提出一系列发展我国房地产市场的政策建议,为推动我国房地产市场更快的发展尽一点微薄之力。房地产市场理论与实践是本书研究的重点,在书中,我们结合我国的实践,论证和说明了有关房地产市场的基础理论和基本知识,分析了房地产市场与房地产业、其他市场的关系;论述了我国房地产市场发展的历史、现状、存在的问题和发展的必要性;提出了我国房地产市场的运行模式;提供了可供选择的发展我国房地产市场的措施;收集了我国颁发的与房地产市场有关的政策法规。本书不仅对从事房地产研究的理论工作者,而且对从事房地产开发、经营和制定房地产政策、法规的实际经济工作者都有一定的参考价值。是从事房地产开发、交易、管理、研究、教学等人员必备的参考书。

本书由罗廷毅、孙永红负责总纂。具体撰写分工如下:第一章由罗廷毅撰写;第二、三、八、十章由孙永红撰写;第四章由王丽达撰写;第六、九章由周治平撰写;第五、七、十二章由杨秀冬撰写;第十一章由李芳青撰写;第十三、十四、十五章由刘晓峰撰写;附录由罗廷毅搜集整理。

作者

1992年11月

目 录

第一章	房地产市场概论	(1)
第一节	房地产市场概念	(1)
第二节	房地产市场的构成要素	(3)
第三节	房地产市场的功能	(10)
第四节	房地产市场与其他市场的关系	(16)
第二章	与房地产市场有关的内容	(22)
第一节	我国房地产市场的性质	(22)
第二节	我国房地产市场的特点	(24)
第三节	我国房地产市场的流通形式	(29)
第四节	我国房地产市场的调节机制	(36)
第三章	房地产市场上的供给与需求	(42)
第一节	土地供给与土地需求	(42)
第二节	房屋供给与房屋需求	(59)
第四章	房地产市场与房地产业	(70)
第一节	房地产业的概念、分类	(70)
第二节	商品经济条件下房地产业运行的机制	(73)
第三节	房地产业在国民经济中的地位和作用	(79)
第四节	房地产业与房地产市场的关系	(81)
第五章	地租与土地价格	(85)
第一节	地租理论	(85)
第二节	土地价格理论	(103)
第三节	土地价格的构成、种类及其影响因素	(108)
第四节	土地价格的评估方法	(113)
第五节	我国的地租与土地价格问题	(121)
第六章	中国土地市场概论	(126)

第一节	旧中国和改革前的土地市场·····	(126)
第二节	改革后的土地市场及存在问题·····	(130)
第三节	中国发展土地市场的必要性·····	(136)
第七章	中国土地市场的开拓与发展 ·····	(142)
第一节	土地市场模式·····	(142)
第二节	中国土地市场模式的选择·····	(145)
第三节	中国发展土地市场的对策·····	(153)
第八章	房屋租金与房屋价格 ·····	(164)
第一节	房屋租金的构成及计算方法·····	(164)
第二节	中国公有住房租金演变过程、弊端 及标准确定问题·····	(169)
第三节	房屋价格的构成及评估·····	(176)
第四节	中国住房价格的现状与合理确定·····	(182)
第九章	中国房地产市场概论 ·····	(191)
第一节	旧中国和改革前的房地产市场·····	(191)
第二节	改革后的房地产市场及存在的问题·····	(194)
第三节	中国发展房产市场的必要性·····	(200)
第十章	中国住房市场的开拓和发展 ·····	(204)
第一节	房租、房价、收入与住房市场·····	(204)
第二节	中国住房市场模式的选择·····	(208)
第三节	中国发展住房市场的对策·····	(212)
第十一章	中国的涉外房地产市场 ·····	(225)
第一节	涉外房地产市场的发展过程及管理现状·····	(225)
第二节	涉外房地产市场进一步发展的对策·····	(229)
第十二章	中国房地产市场的管理 ·····	(233)
第一节	房地产市场管理的历史和现状·····	(233)
第二节	房地产市场管理目标、原则和手段·····	(237)
第三节	土地市场的管理·····	(240)

第四节	房产转让市场的管理	(245)
第五节	房产租赁市场的管理	(250)
第六节	房产调换市场的管理	(255)
第十三章	房地产开发投资	(259)
第一节	房地产开发投资的现状	(259)
第二节	房地产开发程序	(265)
第三节	房地产开发投资决策	(273)
第四节	房地产开发的前期准备工作	(301)
第五节	房地产开发工程管理	(313)
第十四章	中国的房地产金融与房地产市场	(321)
第一节	房地产金融对房地产市场的促进作用	(321)
第二节	房地产融资的主要方式	(332)
第三节	房地产金融机构	(347)
第四节	房地产金融进一步发展的对策	(355)
第十五章	国外发展房地产市场的经验	(363)
第一节	房地产市场的现状	(363)
第二节	住房市场的政策支持	(366)
第三节	房地产金融市场的运作	(377)
第四节	住房合作社的作用	(392)
第五节	借鉴与启示	(397)
附录	有关房地产市场的重要法规和政策规定	(406)
	中华人民共和国土地管理法	(406)
	中华人民共和国城市规划法	(417)
	外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(424)
	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	(428)

城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(435)
城市房屋拆迁管理条例·····	(439)
城市私有房屋管理条例·····	(447)
中华人民共和国城乡建设环境保护部关于外国人 私有房屋管理的若干规定·····	(452)
城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价原则》 的通知·····	(454)
建设部关于建立和健全房地产交易所的通知·····	(458)
建设部、国家物价局、国家工商行政管理局 关于加强房地产交易市场管理的通知·····	(460)
中华人民共和国房产税暂行条例·····	(464)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	(466)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(469)
关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革 的实施方案·····	(471)
关于鼓励职工购买公有旧住房的意见·····	(480)
国务院关于继续积极稳妥地进行城镇 住房制度改革的通知·····	(483)
上海市住房制度改革实施方案·····	(486)
烟台市城镇住房制度改革试行方案·····	(493)

第一章 房地产市场概论

第一节 房地产市场概念

房地产市场有狭义和广义两层涵义,从狭义上说,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;从广义上说,房地产市场是指整个社会房地产交易关系的总和。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等因素构成的一个系统。

房地产市场属于商品经济的范畴。是商品经济发展到一定阶段的必然产物,随着商品经济的发展而发展。在奴隶社会后期,就出现了土地出租现象,奴隶主将土地分割给奴隶耕种,收取一定的租金。进入封建社会,地主常将土地出租给农民耕种,并出现了成批房产的买卖、出租。到了资本主义社会,土地、房屋的买卖、租赁、抵押成为经常的现象,房地产市场已达到相当发达的程度。在社会主义社会,也存在房地产市场。在 50 年代,我国就存在房屋的买卖和租赁。改革开放后,城镇土地使用权的转让和出租现象日渐增多,城镇私有房屋、公有旧住房、新建住房的买卖和租赁也相继出现并迅速发展。房地产市场成为社会主义市场体系的一个重要组成部分。党的十三大报告中指出:“社会主义的市场体系,不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场。”房地产是人们赖以从事生活和生产等各种活动的物质基础,房地产市场作为社会主义市场体系中一个具有显著特征的子市场,在消费品市场和生产要素市场中都占有重要地位。住房作为人们必需的耐用消费品是消费品市场上的一大交易对象,住房的交易量占消费品交易总量的比重也是相当高的。土地和厂房、商店、饭店、办公楼、货栈等非住宅用房是人们从事生产经营活动所必不可少的物质条件,它们的交换活动在生

产要素市场中也具有举足轻重的地位。

房地产市场是由地产市场和房产市场有机结合而成的。地产市场和房产市场各具有相对独立的内容,但同时又是密不可分的。说相对独立,是因为,地产的交易可以离开房产单独进行,交易的是土地的所有权或使用权;说密不可分,是因为,房产的交易是与地产的交易联系在一起。1. 在实物上,房屋与承载它的土地不可能分开,房屋不可能成为空中楼阁,而必须建筑在一定的土地上。房屋建筑在土地上,与土地结合成一个统一的承载体,为人们生活、生产等活动服务。2. 房屋与土地的权属关系是一致的。土地的所有权或使用权往往依附于该地上房屋的所有权,土地所有权或使用权伴随着房屋所有权的转移而转移。房产与地产这种不可分割的权属关系,在土地私有或公有条件下都同样成立。在土地私有条件下,房屋的买卖、馈赠、继承,都是与该房基地的所有权同时转移,房屋的抵押、典当与土地抵押、典当同时发生。在土地公有的条件下,房屋的所有权与土地的使用权权力主体也是同一的。在我国,土地归国家和农村集体经济组织所有,没有有关部门发给的用地和建筑许可证,不能进行地上建筑。地上房屋转移所有权,所占用的土地使用权亦同时转移。香港法律也规定,建造房屋必须首先取得使用土地的业权,而且房屋与房基地使用权无论拍卖、交换、继承和馈赠,均以不能分割的业权同时转移,房屋的抵押、典当与土地使用权的抵押、典当同时进行。3. 房租、房价与地租、地价相融合,地租、地价包含在房租、房价中,是房租、房价的重要组成部分,并通过房租、房价得到实现。房屋是固定在地上的建筑物,是与土地有机结合的整体。在进行房屋交易时,该房屋所附着的土地的交易也在同时进行。其土地的价值实现是与房屋的价值实现同时发生的,必须并只能通过房屋的价值实现而实现。

房地产市场是由多个相互联系的子市场紧密结合而成的市场系统。按市场交易的对象、性质可把房地产市场分为土地市场和房屋市场两大类。其中土地市场是指土地交易关系的总和,它又可细

分为土地开发、转让、租赁等一系列市场；房屋市场是指房屋交易关系的总和，它又可细分为转让、租赁、调换等一系列市场。

第二节 房地产市场的构成要素

房地产市场是由参加房地产市场的主体、交易对象和市场组织方式构成的。参加者、交易（或流通）对象和组织方式是构成房地产市场的三大要素。

一、房地产市场的参加者

根据房地产市场参加者所处的地位，可以把其划分为供给者、需求者、中介人和管理者四类。

1. 供给者。这是指向房地产市场提供土地或房屋交易对象的经济行为主体。房地产市场的形成和发展，必须有供人们进行交易的对象作为前提条件，这一对象就是由供给者提供的。房地产市场上的供给者主要有：

（1）国家。在我国，国家是房地产市场最重要的供给者之一。首先，城镇土地归国家所有，国家通过转让或出租土地使用权的方式向企业、事业单位、居民个人提供土地。其次，改革前后，国家投资兴建了大量房屋，这些房屋的大部分被单位和个人近乎无偿地使用着，只有一小部分按照等价交换的原则卖给或出租给个人，今后随着住房制度改革的逐步推开，国家提供给市场交易的住房会越来越多。

（2）房地产开发公司。这类公司的名称不统一，有的叫城市综合开发企业，或城市开发公司，或房地产开发公司，等等。这些公司或企业的名称虽然不统一，但其主要经营业务都是开发土地和房屋，是房地产商品供给的骨干力量。房地产开发公司是在改革开放的条件下形成和发展的。改革前，由于对社会主义商品经济认识不足，忽视了价值规律对房地产品的调节作用，致使绝大部分房屋和投资开发过的土地，不是通过等价交换提供给使用者，而是作为社

会福利分配给消费者,作为生产资料低价近乎无偿地分配给生产者。改革开放后,人们对商品经济规律的认识日渐深刻,商品经济飞速发展,土地使用权和房地产的商品属性得到了明确,从事土地和房屋商品开发生产的企业开始出现并迅速发展。目前,房地产开发公司已具有独立法人资格的企业,实行自主经营、独立核算、自负盈亏,并对国家承担经济责任。房地产开发公司已成为房地产业中的龙头企业,生产的商品房屋已成为房地产市场流通商品的主要组成部分。“七五”期间,开发企业共完成房地产开发工作量 1027 亿元,平均每年递增 39.3%,每年销售商品住宅面积 1.32 亿平方米,销售收入 686.5 亿元。1991 年,开发企业完成商品房开发工作量 335 亿元,经营收入 224 亿元。1991 年底,全国有 3700 多家开发公司^①。房地产开发公司的不断发展,使它们在房地产供给中的地位 and 作用越来越重要。

(3)企业。我国的企业是房屋商品的重要供给者,同时也是土地使用权的供给者之一。有的企业可以将弃之不用的,或在其上经营效益不高的土地的使用权转让给别的企业或其他单位。长期以来,我国的企业不仅要进行生产经营活动,而且还要为职工提供、分配住房等各种福利。改革开放后,有些企业搞住房改革试点,按商品经济原则把住房出售或出租给职工,今后,住房制度改革步伐的加快必将使企业向房地产市场提供的住房商品越来越多。

(4)事业单位。我国的事业单位是房地产市场上不可缺少的供给者,它们一方面拥有大量的房屋,另一方面又占用着大量的土地,一部分土地的使用权会进入流通领域,参与市场交易。目前,事业单位向职工按商品经济原则出售或出租住房的数量也不少,而今后的数量会越来越大。

(5)居民。我国居民拥有巨额房产,在农村,农民的住房基本上都是由自己所有的,在城镇,也有不少居民自己拥有房屋。当自有

^① 《经济日报》1992 年 6 月 8 日第 1 版

房屋的房主出现剩余房屋时,他们就会将其出售或出租给别的居民或单位,或因其他原因,如他们想找一处更好的房屋,或原来的房屋地处商业繁华地段,出售或出租能获得高额收入,而在城郊买一套住房或租一套住房,价格会便宜得多,由此可赚取价差收入。在这种情况下,他们就会先将原有房屋出售或出租。城镇居民私有房屋的转让、出租和调换从 50 年代到 80 年代都是经常发生的,改革开放后,这种商品交换现象日渐增加,并成为房地产市场上真正按照等价交换原则行事的交易行为。

(6)农村集体经济组织。这包括乡、村、队三级,在农村,土地是归这些集体经济组织所有的。当国家要向这些农村集体经济组织征用土地用于经济建设或别的用途时,农村集体经济组织就得向国家提供土地,并把土地所有权有偿转让给国家。因此,在城镇单位向农村征用建设用地时,农村集体经济组织是唯一的土地供给者。

2. 需求者。需求者是指房地产市场中用有偿方式取得房地产商品的所有权或使用权的人,是房地产市场必不可少的参加者,没有需求,就没有生产和供给,房地产商品需求是房地产商品生产的出发点,是房地产商品供给的归宿。因此,需求者在房地产市场中起着十分重要的作用。房地产市场上的需求者主要有:

(1)居民。居民一方面是供给者,但同时又是房地产市场上最大的需求者。居民要生存和发展,住房是必不可少的物质基础条件。居民通过自建、购买住房或租赁住房取得住房的所有权或使用权,从而成为房地产市场中的买方。在我国农村,农民一般都自建住房,这会派生对土地使用权的需求。在我国城镇,由于居民的收入水平不高,建房、买房者只是少数,大部分居民是租房居住,也就是说,大部分居民是租房需求者。城镇、农村居民也有非住房性质的房屋需求和对土地使用权的需求,他们用有偿方式占有或占用土地和房屋是为了从事生产经营活动,如开饭店、商店、理发馆、小型加工厂等等。从事这些生产经营活动,也需要占用数量不少的土

地和房屋。

(2)企业、事业单位。企业、事业单位是房地产市场重要的需求者。有些企业从事生产经营活动,往往需要占用土地和房屋作为载体,作为遮风避雨的场所,创造适合生产的环境,如机器制造业、钢铁冶炼业、家电业、电子计算机行业、办公楼、饭店、商店等等无一不是在室内从事生产经营活动,这都需要数量巨大的土地和房屋。而一些采掘、采伐业也需要数量不少的土地。在企业中,从事服务行业占用的地段大多数是繁华地段,是商业、贸易、物资、资金集散中心区,需要的是临街的铺面。我国的事业单位数量和从业人员不少,对房地产商品的需求也很大。如文化、体育、卫生、科研、社会团体等事业单位需要各种办公楼、教学楼、电影院、体育馆(场)、医院、实验室等等。事业单位购买或租赁房地产商品的资金,有的是自筹的,有的是国家财政拨款的。

(3)政府机构。政府机构对土地和房屋的需求主要是办公楼、会议厅、度假别墅等,从总量上看,政府机构对房地产商品的需求比重不大。

(4)军队和地方武装。军队和地方武装各级机关办公用房、军官及士兵居住用房、生产武器装备用房、科研用房、训练用房或用地等,这都会对土地房屋产生需求。

(5)外国驻华机构和企业代表处、个人及华侨、侨眷、港、澳、台同胞。随着我国改革开放的逐步实行,我国与其它国家或地区的交流日益密切、活动越来越多、人员往来逐渐增多,外国政府机构、国际机构、金融机构以及一般企业到我国设立代表处、开办独资企业的数量日益增多。外国个人和华侨、侨眷及港澳、台同胞到我国或回国定居、临时租住、或购买别墅等的数量日益增多。这使得涉外房地产商品的需求在整个房地产市场需求中的重要性日益增加。

3. 中价人。中价人是指协调、配合、帮助房地产交易双方进行谈判达成交易协议的机构和自然人。中价人主要有房地产交易所、经纪人以及在房地产交易中涉及房地产所有权或使用权的调查与

保险、法律手续、财产评估、财务谈判等活动的中间人。房地产交易之所以需要中间人是由房地产交易的独特性所决定的。第一,房地产是不可移动的独特资产,在交易之前,要向许多顾客介绍情况,并让他们亲眼目睹,这需要花费很多时间和精力,房主自己来完成这件事就可能得不偿失,或有可能找不到买主,这就得依靠中间人,因为中间人有这方面的专业优势,他们能以费用合理的服务来完成房地产交易。第二,房地产交易十分复杂,每笔交易需要耗费时日进行谈判,涉及有关房地产的法律、税收、财务报表和估价方法等问题,而房主对这些问题一般是不太熟悉的,这也得依靠中间人。第三,房地产价格昂贵,不宜通过经销商出售,并且大多数买主需要通过向金融机构借款来筹措其大部分资金,中间人熟悉抵押贷款的特殊规定并与一些金融机构有特殊关系,能帮助买主获得贷款。因此,大多数情况下,房地产交易都有中介人参与其中。

(1)房地产交易所。这是最重要的中介机构,我国的房地产交易所主要从事以下业务:组织房地产交易各方进行交易,提供洽谈场所,提供政策、业务咨询,提供房源信息,发布市场行情与动态;出售新建商品住房,收购各种空闲房屋;接受委托,代办房屋的出售、购买、出租、承租、典当及办理各种交易手续;组织临街铺面房的招标、拍卖、出租等活动;对参与交易的房屋进行现场勘察评估。改革开放后,我国的房地产交易所从无到有,数量逐渐增加,业务功能日趋完善,这对理顺房地产交易、租赁关系,缓解供求矛盾,维护房地产市场的正常秩序,推动住房制度改革都将起到积极的作用。目前,我国已有房地产交易所 1500 家,职工 300 万人,固定资产达 90 亿元^①

(2)经纪人。在各国房地产市场中,房地产的交易一般都由经纪人把交易双方连接在一起,这些经纪人以取得佣金作为提供服务的报酬。房地产经纪人具有丰富的房地产交易知识,与房地产交

① 《经济日报》1992 年 6 月 8 日第 1 版。

易双方、金融机构及律师事务所等有着广泛密切的联系。房地产由经纪人代理交易,有利于节约交易时间和费用,有利于提高市场效率,有利于交易协议的达成。因此,经纪人在房地产市场中起着重要的中介作用。在各国,个人要充当经纪人,一般都要经过专门的资格考试,考试合格者,才能领取营业执照,允许经营。经纪人的收入来源是佣金,在美国,佣金一般占房地产买卖价格的5~7%。

(3)其他中介人。这包括律师、财产评估人员、财务代理人等。房地产交易涉及十分复杂的法律手续问题:房地产所有权或使用权的归属及转移,产权或产籍的明确、登记与变更过户,购买房地产需要借款时的房地产抵押的有关法律文件的制定等等,这都需要具有专业知识的房地产律师代为办理。房地产商品由于有其独特的性质,且价值昂贵,需要专业人员对其财产价值进行评估,房地产的价值同许多因素有关,如所处地段繁华程度、距城市中心远近、交通是否便利、环境好坏、房屋建筑所用材料质地、室内设备、房屋已使用年限等等,这需要请专门的房地产财产价值评估人员代为评估。此外,房地产交易还牵涉到资产的变更、收入的增减、各种税收问题等,这需要财务代理人的帮助。

总之,房地产中介人在房地产市场中起着不可忽视的作用,它有助于降低交易成本、提高交易效率、扩大交易量。

(4)管理者。房地产市场上交易的房地产数量巨大,人员复杂,经济关系复杂,涉及的法律问题繁多。为了解决这些问题,理顺房地产交易各方的经济关系、维护正常的交易秩序、提高交易效率,需要专门的机构来对房地产市场进行管理,行使管理职能。在我国,对房地产市场行使管理职能的主管部门是国有土地管理局和房地产管理局,作为负责房地产市场管理的职能部门。此外,建设部、物价局、工商行政管理局、税务局也兼管房地产市场。房地产市场管理机构主要以法律手段、经济手段和行政手段来管理房地产市场。通过制定法律,法令、法规来规范市场的交易规则和行为,做到有法可依、有章可循、违法必究。通过利用价格、税收、信贷、利率

等经济手段(杠杆)来调节和发展房地产市场。如制订并适时调整各类房屋出售、出租的价格标准和土地使用权有偿出让、转让的价格标准;规定价格的浮动幅度和最高限价;对房屋转让和土地使用权的让渡规定不同的税率;规定购买房屋时的自有资金与贷款的比率及实行优惠利率政策,等等。行政手段是房地产市场管理中不可缺少的工具,在我国目前房地产法制建设还不太完善、经济手段还没有得到充分运用时,行政手段更显示出它的重要性。

二、房地产市场上的交易对象

房地产市场上的交易对象有土地的所有权或使用权,房屋的所有权或使用权,房屋又可分为住房与非住房房屋。在资本主义国家,有一部分土地归私人所有,如美国 930 万平方公里土地中,约有 460 万平方公里土地为个人或法人所有;日本目前属于私人或法人所有的土地约占土地总面积的 70.7%;英国私人所有土地的价值占土地总价值的 86.6%。^① 由于土地归私人所有,因此,必然发生土地所有权买卖的现象。在我国,城镇土地归国家所有,农村土地归农村集体经济组织所有,土地所有权的转让只在国家和农村集体经济组织之间进行,其余的土地交易现象均只涉及土地使用权的交易。在我国,土地使用权的交易有以下几种形式:国家向其他经济主体“批租”土地,出让土地的使用权;土地使用权在单位之间有偿转让;土地转租,即由一个使用者转租给另一个使用者;土地抵押,是土地使用者用土地使用权的凭证——租地契约作为无形资产进行抵押,以获得贷款的一种形式。

在我国,房屋既有公有住房,又有私有住房,房屋的交易可以在公有与公有、私有与私有、公有与私有之间进行;交易的既可以是房屋的所有权,也可以是房屋的使用权。单位可以把房屋转让、出租或抵押给另一单位,也可以卖给或出租给个人,个人可以把房

^① 张元端主编《中国房地产业指南》第 116 页,黑龙江科学技术出版社 1991 年版。