

# 房地产开发 经营与管理

主 编 董黎明 胡健颖  
副主编 何绍一 冯长春



北京大学出版社

## 新登字(京)159号

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发、经营与管理/董黎明, 胡健颖主编. —北京: 北京大学出版社, 1994. 12

ISBN 7-301-02697-8

I. 房… I. ①董… ②胡… III. 房地产经济学 IV. F2 93. 3

书 名: 房地产开发、经营与管理

责 任 者: 董黎明 胡健颖 主编

标 准 书 号: ISBN 7-301-02697-8/K · 217

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京大学校内

邮 政 编 码: 100871

排 印 者: 北京大学印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

版 本 记 录: 850×1168 毫米 32 开本 13. 875 印张 310 千字

1995 年 1 月第一版 1995 年 1 月第一次印刷

印数: 0001—5, 000 册

定 价: 13. 90 元

## 内 容 简 介

本书从理论和实际相结合的角度,全面系统地阐述了房地产开发、经营与管理方面的理论与方法。分析了房地产开发、经营、管理与自然社会经济诸方面的关系:如,房地产开发与土地经济评价、房地产开发经营与风险、房地产业与城市规划的相互关系、房地产管理中有关法规等关系。并对房地产投资资金的来源与决策问题进行了阐述及定性和定量分析。本书可作为大专院校财经、地理类及房地产有关专业的教材,也可作为从事房地产开发、经营管理者的参考书籍。

## 序

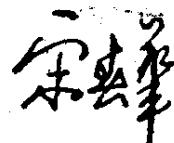
进入世纪之交的 90 年代,我国的房地产业乘改革开放的大好形势,异军突起,迅速成为国民经济的一个重要组成部分,令国人振奋鼓舞。可以预计,随着国民经济持续、快速、健康的发展,城市化进程的加快;随着经济体制改革的不断深化和政策法规的完善;随着人民生活水平的不断提高,在拥有 12 亿人口巨大消费市场的推动下,我国房地产业将会走上更为繁荣昌盛的发展道路。

房地产业既有国民经济一般行业的共性,同时又具有其自身的发展规律,特别是作为一个新兴产业,如何认识它的“共性”和“个性”,建立起产业的理论基础,对于制定科学的房地产开发和经营策略具有举足轻重的作用。近年我国房地产业的发展实践表明,如果缺乏正确的理论指导,对房地产业的特点和客观的发展规律缺乏分析研究,单凭主观愿望进行经营和管理,不仅事倍功半,甚至会导致决策性的失误。因此,从我国的国情出发,在大量实践的基础上深入开展在社会主义市场经济条件下房地产业的理论研究,是十分必要和迫切的。

《房地产开发、经营与管理》一书的出版,无疑为我国房地产业的理论建设起到添砖加瓦的作用。与其他同类书著比较,该书既系统地介绍了房地产业的基本理论,并按照房地产的运行机制全面地阐述了开发、经营流通、管理、消费的全过程,同时还密切联系实际,增添了许多新的内容。例如在我国房地产市场尚未充分发育完善的情况下,完全照搬国外的估价理论方法,不完全符合当前的国情,为此,该书增加了土地经济评价的新内容,较系统地论述城市土地分等定级、级差收益测算、基准地价等在我国应用较广的理论

方法；为了使房地产业的开发纳入国家宏观调控和城市规划的轨道，避免盲目发展带来的损失，该书还专辟了有关城市土地利用规划、房地产业的风险及回避等有关章节；为了使读者便于了解房地产业在国民经济中的地位以及与其他产业的相互关系，作者还推荐了投入产出分析、关联度分析、概率分析等一系列方法，从而增加了可操作性和实用价值。正因如此，该书不仅可以作为一本教材问世，同时对从事房地产开发和经营管理的实际工作者亦大有裨益。

就像我国的房地产业目前处于刚刚起步的阶段一样，其相应的理论也有不断充实和完善的过程。只要我国的理论工作者勇于探索，坚持理论联系实际，必定在不久的将来会把我国房地产的理论水平推向一个新的高度。



1994年4月27日

# 目 录

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| <b>第一章 概论</b> .....          | (1)   |
| 第一节 房地产的概念与特性 .....          | (1)   |
| 第二节 房地产业的内部结构 .....          | (6)   |
| 第三节 房地产业在国民经济中的地位和作用 .....   | (19)  |
| 第四节 改革开放以来我国房地产业取得的成就 .....  | (22)  |
| <b>第二章 土地资源、人口和经济</b> .....  | (26)  |
| 第一节 土地是人类赖以生存的物质基础.....      | (26)  |
| 第二节 土地资源及其特性 .....           | (28)  |
| 第三节 人口、经济发展对土地的需求 .....      | (38)  |
| 第四节 人地关系 .....               | (44)  |
| 第五节 土地资源的保护.....             | (46)  |
| <b>第三章 土地资源开发利用与规划</b> ..... | (52)  |
| 第一节 城乡土地分类 .....             | (52)  |
| 第二节 用地结构 .....               | (70)  |
| 第三节 土地利用规划 .....             | (78)  |
| <b>第四章 土地使用制度</b> .....      | (95)  |
| 第一节 概述 .....                 | (95)  |
| 第二节 土地所有权 .....              | (98)  |
| 第三节 土地使用权 .....              | (103) |
| 第四节 我国土地使用制度改革 .....         | (106) |
| <b>第五章 城镇土地经济评价</b> .....    | (118) |
| 第一节 城镇土地经济评价的内涵及意义 .....     | (118) |
| 第二节 城镇土地经济评价的理论基础 .....      | (120) |
| 第三节 区位理论 .....               | (131) |
| 第四节 城镇土地经济评价的方法 .....        | (140) |
| <b>第六章 房地产价格评估</b> .....     | (159) |
| 第一节 影响房地产价格的基本因素 .....       | (159) |

|             |                          |       |
|-------------|--------------------------|-------|
| 第二节         | 房地产价格评估的原则 .....         | (164) |
| 第三节         | 房地产价格评估方法 .....          | (169) |
| <b>第七章</b>  | <b>房地产开发</b> .....       | (197) |
| 第一节         | 房地产开发概述 .....            | (197) |
| 第二节         | 房地产开发可行性研究 .....         | (200) |
| 第三节         | 土地使用权的获取 .....           | (206) |
| 第四节         | 房地产开发项目的工程勘察和规划设计 .....  | (212) |
| 第五节         | 房地产开发中的基础设施建设 .....      | (217) |
| 第六节         | 房地产开发的工程建设与管理 .....      | (218) |
| <b>第八章</b>  | <b>房地产开发的资金来源</b> .....  | (232) |
| 第一节         | 房地产开发资金的基本涵义与分类 .....    | (232) |
| 第二节         | 房地产开发资金的来源 .....         | (234) |
| 第三节         | 房地产的抵押贷款和保险 .....        | (244) |
| <b>第九章</b>  | <b>房地产开发经营的风险</b> .....  | (251) |
| 第一节         | 房地产开发经营风险概念及其分类 .....    | (251) |
| 第二节         | 房地产开发经营风险分析及测度方法 .....   | (257) |
| 第三节         | 房地产开发经营风险回避 .....        | (269) |
| <b>第十章</b>  | <b>房地产开发经营投资决策</b> ..... | (278) |
| 第一节         | 房地产投资目标决策的基本准则 .....     | (278) |
| 第二节         | 确定条件下的房地产投资决策 .....      | (281) |
| 第三节         | 非确定条件下的房地产投资决策 .....     | (289) |
| <b>第十一章</b> | <b>房地产市场营销</b> .....     | (294) |
| 第一节         | 房地产市场及其主要特征 .....        | (294) |
| 第二节         | 房地产市场供求 .....            | (300) |
| 第三节         | 房地产市场营销策略 .....          | (309) |
| <b>第十二章</b> | <b>房地产经营管理</b> .....     | (313) |
| 第一节         | 房地产经营管理概述 .....          | (313) |
| 第二节         | 房地产产业管理 .....            | (318) |
| 第三节         | 房地产出售与转让经营 .....         | (322) |
| 第四节         | 房地产出租经营 .....            | (324) |

|             |                              |              |
|-------------|------------------------------|--------------|
| 第五节         | 房屋修缮经营 .....                 | (327)        |
| 第六节         | 房地产再开发经营 .....               | (332)        |
| <b>第十三章</b> | <b>房地产行政管理</b> .....         | <b>(334)</b> |
| 第一节         | 房地产行政管理概述 .....              | (334)        |
| 第二节         | 房地产产权产籍管理 .....              | (341)        |
| 第三节         | 房地产使用管理 .....                | (348)        |
| 第四节         | 房地产交易市场管理 .....              | (354)        |
| 第五节         | 房地产行业管理 .....                | (359)        |
| <b>第十四章</b> | <b>房地产开发经营法律制度</b> .....     | <b>(362)</b> |
| 第一节         | 房地产开发经营法律制度概述 .....          | (362)        |
| 第二节         | 房地产开发经营企业法律制度 .....          | (367)        |
| 第三节         | 地产法律制度 .....                 | (369)        |
| 第四节         | 房产开发经营法律制度 .....             | (381)        |
| <b>第十五章</b> | <b>房地产业与其他行业关联分析</b> .....   | <b>(389)</b> |
| 第一节         | 房地产业与其他相关行业关联的特性和分析 .....    | (389)        |
| 第二节         | 房地产价格变动对其他行业价格的影响 .....      | (400)        |
| <b>第十六章</b> | <b>国外房地产业简介</b> .....        | <b>(407)</b> |
| 第一节         | 国外房地产业现状 .....               | (407)        |
| 第二节         | 国外房地产管理 .....                | (415)        |
| 第三节         | 国外房地产理论和教育 .....             | (417)        |
| <b>附录</b>   | <b>中华人民共和国城市房地产管理法</b> ..... | <b>(421)</b> |



# 第一章 概 论

## 第一节 房地产的概念与特性

### 一、房地产的概念

房地产是房屋财产与土地财产的总称;具体来说,它包括土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分,如树木和水、暖、电、卫生、通风等设备。由于固着于土地、建筑物上不可分离的部分往往可以看作为土地或建筑物的构成部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

在物质形态上,房产总是和地产联结为一体,房依地建,地为房载,房地不可分。但这并不意味着只有土地与建筑物合成一体时,才被称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种外在形态。

作为地产的土地并不仅指地表平面,它还包括从地表向上扩展到一定高度上的地上空间及由此向下延伸的地下空间。但实际上拥有一块土地,其使用、支配权要受多方制约,如政府对建筑高度和建筑容积率的限制;另外,地下矿藏、埋藏物是否自动归属于土地所有者,世界各国和地区的规定不一。在欧洲许多国家,土地所有权与地下资源所有权是分开的。国家规定地下资源属于政府。相反,美国的土地所有者拥有地下的一切财富,地主可以自由开采地下资源,或将地下资源单独出售给别人。

地上的建筑物可分为两大类,即人工建成的房屋和构筑物。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、生产、储藏物品或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙、门、窗、柱、屋顶等主要构件组成。构

筑物则是除房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活,但又时刻离不开它们,如桥梁、道路、管道、隧道、水塔、堤坝、烟囱等。

房屋的分类有两种方法,按照房屋的用途可分为:

(1) 住宅。它是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提和生活资料。

(2) 生产用房。是物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋,包括工业、农业、交通运输业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和服务用房。

(3) 营业用房。是商店、银行、邮电、旅馆、饭店及其他经营性服务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、妇等团体,民主党派的办公用房及辅助用房。

(5) 其他专业用房,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。

按照房屋建筑结构可分为:

(1) 钢结构。承重的主要结构是钢材料。

(2) 钢筋混凝土结构。全部或承重部分为钢筋混凝土结构。包括框架大板与框架轻板等房屋,一般内外装修良好,设备较齐全。

(3) 砖混结构。部分钢筋混凝土、主要是砖墙承重的结构。我国通常将砖混结构划分为两等:砖混结构一等,即外墙部分砌砖、水刷石、水混抹面或涂料粉刷,并设有阳台,内外设备齐全;砖混结构二等,即外墙是清水墙,没有阳台,内部设备不全。

(4) 砖木结构。承重的主要结构是用砖、木材建造的。我国通常将砖木结构划分为三等。其中一等指材料上等,标准较高、外部有装修处理,内部设备完善的庭院式或花园洋房等高级房屋;二等指结构正规,材料较好,一般外部没有装修处理,室内有专用上下

水等设备的普通房屋；三等指结构简单、材料较差、室内无上下水，较低级的房屋。

(5) 其他结构。凡不属上述结构的建筑物，如竹结构、石结构、砖拱结构、窑洞、草房等。

房地产由于其位置固定不可移动，在国外又称不动产，英文为 real estate 或 real property。这两个词在意义上仍有一定区别：real estate 是指土地及附着在土地上的人工构筑物 and 房屋。real property 除上述内容外还包括附带的各种权益，如所有权在内的及与此相关的保有权、享用权、管理权、处分权等。世界各国各地区对房地产的定义有不同的理解，目前尚无统一提法。

美国的不动产概论包括两个层次：(1) 把土地和房屋、构筑物等附着物当作一个整体来看。(2) 把土地及房屋、构筑物附带的各种权利合在一起广义地视为一个整体。台湾不动产的概念依其民法规定：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之产物，尚未分离者，为该不动产之部分。”日本民法亦规定，不动产是指土地及其定着物。所谓土地的定着物是指继续定着于土地，在不容易分离的状态下使用的，如房屋、桥梁、石墙、水井等均属不动产。香港通常使用“物业”来指房地产。物业是按单元来划分的房地产，一个住宅单位是一个物业，一个工厂楼宇和一个农庄也是一处物业，所以物业可大可小，大物业又可分割为若干小物业。

更广义地看，房地产不仅包括土地、土地上的永久建筑物、基础设施、水、矿藏等自然资源以及附带的各种权利和权益，还包括与房地产有关的学科理论和开发、经营、管理房地产的各种机构。

## 二、房地产的特性

与其他经济产品相比较，房地产既有一般产品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品，其特殊性主要表现在以下几方面。

### (一) 空间上的固定性

土地具有不可移动性,建筑物由于定着于土地,所以也是不可移动的。所谓“活动房屋”,其“活动”的只是预制的房屋建筑构件,而不是完整的房屋;这些“活动”的房屋构件一经在某块地皮上搭建起来,它同样也就具有了空间上的固定性。房地产位置的固定性派生出房地产的地区性和个别性,即世界上没有两宗房地产是完全相同的,纵使两处的建筑物一模一样,但由于其座落位置不同,周围环境也不同,这两宗房地产实质上仍是不同的。

这一性质决定了在市场上同一房地产的大量供应是不可能的,而且土地区位的差异又导致房地产价格千差万别,使房地产市场也不可避免地带有地域性。

## (二) 生产、使用的长期性

房地产的开发周期长达数年至数十年。根据日本的《建设白皮书》,完成一个开发的全过程,即征用土地、建设施工、竣工后的财产分割,平均周期长达8年10个月,用地20公顷以上的开发项目周期超过20年。我国由于土地公有,成片开发的周期大体是3~5年。就使用而言,由于土地不会毁灭,建筑物及设施的使用期限也可达数十年至上百年,所以房地产是使用期限特别长久的超耐用物品。房地产在使用上的长期性的特点还表现在人们往往固定地居住在某幢房屋中。另外,用作住宅的房屋还是人们消费时间最长的消费品,一个人生命的三分之二时间是在住宅里度过的。

## (三) 大量投资性

房地产投资数额往往很大,产品价值很高。根据我国的情况,投资开发一个完整的经济技术开发区,从征地补偿、基础设施配套到地面上的工程全部竣工,每平方公里总投资需10~15亿元。旧城改造因有拆迁补偿,投资比新区建设更大。在国外,住房则是家庭最昂贵的消费品,一个普通家庭购买一套优惠价的公寓也需花费全家3~5年的工资收入。由于投资量大,房地产开发公司大多采取负债经营的方式,单靠公司的自有资金是难以完成一项房地

产的开发建设的；另外，对于巨额价值量的房地产商品，亦非一般个人和单位能够支付。所以房地产业需要有强大的银行、保险等金融系统的支持。

#### （四）保值性与增值性

因城市化水平的不断提高促使人口增加，城市空间扩展导致土地紧缺，以及房地产开发建设周期长和资金短缺等原因，致使普遍出现房地产供不应求的现象。所以，房地产的价格是不断上涨的，即使房屋变旧，旧房出售的价格甚至比原来的新建筑还高，其上涨幅度往往高于银行利率，具有保值和增值作用。房地产的保值、增值性显然不是房屋本身的作用，而是土地稀缺性造成的。在通货膨胀的时期，购置房地产将是有效的保值手段。

#### （五）相互影响性

房地产的价格不仅取决于本身的投入和用途，往往还取决于周围其他房地产的状况，受其邻近的环境所影响。例如，在一幢住宅旁边兴建一座工厂，由于环境污染或噪声影响，可导致该住宅的价值下降，反之，如在其旁兴建一个公园，优美的环境则会使其价格上升。同样，修筑一条道路，开辟新的公共交通路线，提高了居民生产、生活的便捷程度，对其周围房地产价格的影响就更大了。

#### （六）受政策限制、影响的敏感性

世界各国对房地产的各项活动都有某些规定和限制，主要反映在城市规划和各种政策法规等方面。政府基于公共利益和城市发展的需要，可通过城市规划对土地用途、建筑物高度、建筑容积率等指标作出硬性规定。政府为满足社会公共利益的需要，通过立法可对任何房地产实行强制性征收。房地产易受政策影响还在于房地产不可搬动，不可隐藏，回避不了未来政策变化的影响。这一点说明了投资房地产的风险性，也说明了政府制定长期、稳定的房地产政策的重要性。

以上特点表明，房地产不仅具有独特的经济运行规律，还具有

独特的运行机制。只有从房地产业的特性出发,根据房地产运行的客观规律,制定相应的政策和措施,才能推动我国房地产业走上规范健康的发展道路。

## 第二节 房地产业的内部结构

### 一、房地产业的内涵

房地产业是以第三产业为主的一个重要部门。它具有生产、经营、服务的职能,具体来说,包括以下内容:房地产的开发和再开发;土地使用权转让、抵押及房屋的买卖、租赁、抵押等经营活动;房地产管理和服务,包括房屋的保养、维修,房地产市场的调控和管理等。

房地产业涉及面广,与国民经济的许多产业都有密切的关系,其中尤以建筑业最为密切。它们的共同点是其作用的对象都是不动产,即房产与地产。不同点在于建筑业是从事房屋和其他构筑物的建造、改造和各种设备、装置的安装工作的物质生产部门,而房地产业既是物质生产部门,又是物质流通部门。在现实生活中,行业之间相互渗透、互有交叉是很正常的。

随着房地产业经营、管理、服务职能的发展和增强,它逐步从基本建设领域分离出来,形成一个不同于建筑业的独立行业。国际经济合作与发展组织把建筑业划为第二产业,将房地产业列为第三产业。我国对三个层次的产业分类与国际经济合作与发展组织的划分基本相同,所不同的是把第三产业内部划分为流通部门和服务部门两大部分和四个层次。房地产业与金融业、保险业、地质普查业均属于生产和生活服务部门所在的第二层次。

由此可见,房地产业是以第三产业为主的产业部门。随着房地产业的发展,社会服务范围的日益扩大和社会服务功能的不断加强,房地产业第三产业的特征将越来越明显。

## 二、房地产业的结构

研究房地产业的结构不仅要分析各要素量的比例关系,同时还要把握它们之间质的结合及相互关系。再者,房地产业的结构受许多因素影响,处在不断变化的动态过程中,这一特点,决定了国家宏观调控机制对其合理的组合与运行具有重要的指导作用。

由于对房地产业组成要素的理解和概括不同,目前对房地产业结构的基本内容尚无统一的划分。在张元端主编的《房地产概论》一书中,作者认为房地产业的内部结构是由不同质的互相关联的业务要素构成的。这些要素可分为两个层次的十个方面,“第一个层次是专业性的业务要素,包括房地产综合开发、单位个人自建合建房屋、房地产经营、房地产市场管理、房地产产权产籍管理、房地产修缮服务等;第二个层次是基础性的业务要素,包括房地产法制、房地产金融、房地产人才培养、房地产科研设计等”。本书从房地产业的运行活动机制去研究其产业结构,可大体分为三个部分,即生产结构,它是房地产业的基础;流通结构,房地产生产与消费的桥梁;消费结构,房地产业运行的终端。

### (一) 生产结构

房地产业的生产过程通常分为土地开发和房屋开发两个阶段。众所周知,建造任何房屋,首先需要获得符合开发标准的用地。

土地开发的基本内容,首先应通过征用土地的手段,将农村集体所有的土地转变为归国家所有的城市用地。在取得建设用地后,还需要根据规划和设计的要求,将生地变成熟地,即进行土地平整,配套建设交通、能源、给水、排水、通讯、热力、煤气等基础设施。除新区的土地开发外,对于原有的城区,也有土地再开发的过程。旧城的土地开发虽无须将生地变为熟地,但因人口密集,交通拥挤,房屋破旧,基础设施落后,环境质量较差,改造任务比新区土地开发更为艰巨,在此既涉及城市基础设施的更新改造和配套,还要

对旧房进行拆迁,安置原有居民之后,方能建设新的项目。

房屋开发是房地产业生产的第二个重要阶段。其内容包括投资可行性研究;勘测与规划设计;工程建设;建成验收及财产分割等项。

土地开发与房屋开发虽然是房地产业生产的两个阶段,但两者往往实行一体化的开发,即房地产综合开发,它是我国城市建设体制改革的重要成果。一体化的综合开发将分散、无序的建设,变为集规划、土地、基础设施和房屋建设于一体的建设,不仅有利于实现城市总体规划,而且也体现社会化大生产高效率的优越性,应成为房地产业生产的主要形式。1989年建设部要求“新区建设,应当一律实行综合开发”,争取五年内城市住宅综合开发率达到50%左右。

在房地产业的开发阶段,其生产结构主要有以下基本内容:

#### 1. 生产性投资结构

反映一定时期的投资导向。按投资的经济内容,可分为土地开发投资、房屋开发投资,房地产经营投资等。土地开发投资包括新区建设征用购置土地、基础设施配套的投资和旧城区土地再开发的投資,房屋建设投资指开发的各类房屋的建筑、安装、配套等方面的投资。对开发者来说,为了取得最大的利润,总是希望缩小土地开发投资的比重,一方面以最低的价格取得土地;另外,则千方百计提高建筑容积率,加大土地利用的强度。其结果往往造成地租从国家手中大量流失,城市因建筑过于密集导致生活、工作环境质量下降。反之,土地投入比重过大,在经济上也是不可取的。如果按房地产投资的主体分,投资结构又可分为国家投资,地方投资,企业投资,个人投资和外商投资。改革开放以前,城镇住房建设资金主要靠中央财政预算拨款,基本上由国家包下来,因资金有限,房地产业发展缓慢。实行中央、地方、个人、企业以及外商多渠道的投资体系后,由于充分调动各方面的积极性,加快了房屋建设的速



度。例如当前城镇居民个人投资建房已占全国住房建设总投资的18%，城镇居民个人建房的竣工面积已占全国总量30%。可见，逐步提高个人和外商的投资比重，将是今后房地产业开发的一个重要方向。

## 2. 产品结构

为了满足人类生产、生活多方面的需要，房地产业的最终产品——房屋，功能日益复杂，种类越来越多，城市中除了分布较广的住宅、厂房外，还有办公、商业、旅馆、饭店、影剧院、学校、医院等多种多样的用房(表1-1)。衡量上述产品的结构是否协调，主要是分析各类产品与一定时期社会消费需求的相互关系，即它们的数量和质量能否最大限度满足市场的需要。在供不应求的情况下，某些产品在市场上将出现愈来愈大的“缺口”，在消费的刺激下，价格相应不断上扬；反之，如果某些产品供应量远远超过社会需求，又会出现相对过剩的现象，物业产品的价格亦随之降低。这两种情况都属于产品结构不协调的现象，需要通过调控手段使之不断完善。当然，这里所指的完善是相对的，随着社会经济的不断发展，城镇居民物质文化生活水平的不断提高，房地产业产品的结构也会发生变化。

表 1-1 我国城镇房屋结构(1985 年)

| 房屋类别 | 面积(亿平方米) | 比重(%) |
|------|----------|-------|
| 住 宅  | 22.91    | 49.0  |
| 工业用房 | 13.53    | 29.0  |
| 商业用房 | 3.88     | 8.3   |
| 文教用房 | 3.88     | 8.3   |
| 办公用房 | 1.95     | 4.2   |
| 其他用房 | 0.60     | 1.2   |
| 合 计  | 46.75    | 100.0 |

资料来源：张元端主编，《中国房地产业指南》，黑龙江科学技术出版社出版第1页。