

江苏省“十一五”重点规划图书

土地科学丛书

不动产 经济学

陈龙高 但承龙 主编

东南大学出版社

BUDONGCHAN
JINGJIXUE

都离不开土地，人们根据土地资源的特性和功能，为达到特定的目的，对土地进行开发，利用，从而形成了人类对土地利用，并决定了土地利用的形式，进而形成了土地利用结构和土地利用布局。土地利用规划是一个为了某种目的，预先进行安排分期实施的动态过程。更确切地说，土地利用规划是以土地利用布局为目的，通过合理组织和科学管理土地利用，实现土地总量供需平衡，寻求最佳的土地利用布局和生产率，合理、充分地利利用有限的土地资源，达到土地利用综合效益的最优化。土地利用规划在土地科学中起着“龙头”的作用，在土地科学中起着重要作用。

江苏省“十一五”重点规划图书

土地科学丛书

不动产经济学

主 编 陈龙高 但承龙

副主编 杨小艳 周天建 钟太洋 尚贵华

东南大学出版社

·南 京·

内 容 提 要

不动产经济学是研究因相关经济社会活动而产生的不动产资源优化配置、经济和社会公众关系以及不动产经济运行规律的一门学科。

本书在吸收国内外学者相关研究成果的基础上,系统地阐述了不动产经济学的有关基础理论,以不动产利用与配置、不动产经济运行规律以及不动产经济与公共管理等方面研究为主线,全面分析论述了不动产供求与市场机制、不动产价格机制,阐述了不动产金融与税收、不动产投资、不动产周期波动的原理与内容,同时对不动产产权、不动产公共政策与管理等内容进行了系统的分析和论述。

本书可作为高等院校经济管理类及不动产经营及管理等相关专业学生的教材或参考用书,也可供相关领域的研究人员、政府机构工作人员、不动产经营管理企业人员以及其他对此领域感兴趣的读者参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

不动产经济学 / 陈龙高,但承龙主编. —南京: 东南大学出版社, 2011. 5
(土地科学丛书)
ISBN 978 - 7 - 5641 - 2556 - 1

I. ①不… II. ①陈…②但… III. ①土地资源—资源经济学 IV. ①F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010) 第 250548 号

不动产经济学

出版发行	东南大学出版社
出版人	江建中
社 址	南京市四牌楼 2 号
邮 编	210096
经 销	全国各地新华书店
印 刷	南京新洲印刷有限公司
开 本	787 mm×1092 mm 1/16
印 张	19.25
字 数	480 千字
版 次	2011 年 5 月第 1 版
印 次	2011 年 5 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 5641 - 2556 - 1
定 价	42.00 元

(凡因印装质量问题,请与我社读者服务部联系。电话:025-83792328)

《土地科学丛书》编委会

主 编 彭补拙

副主编 陶培荣 黄方方 濮励杰 周寅康 黄贤金

编 者 (按姓氏笔画为序)

王腊春 许有鹏 朱继业 李升峰 李春华

张 燕 张兴奇 张建新 周 峰 周生路

周寅康 陈 逸 高 超 陶培荣 黄方方

黄贤金 彭补拙 窦贻俭 濮励杰 陈会广

陈龙高

前 言

作为人类生存和发展的基本载体,不动产在经济社会的发展中起着极为重要的作用。尽管我国解放以来不动产业真正意义上的起步至今不过 20 余年的时间,但是由于不动产之于国民经济的重要意义,我国不动产业发展迅速,至今已成为国民经济的支柱产业。开展不动产经济学的研究对于更好的分析我国不动产经济运行的基本规律、科学的管理不动产资源资产、促进经济社会的整体进步和和谐发展具有重要的意义。为了进一步深化对不动产经济规律的研究,以适应社会对不动产专业人才的需要,我们特组织编写了该教材。

本书在吸收国内外学者相关研究成果的基础上,系统地阐述了不动产经济学的有关基础理论,全面分析论述了不动产供求与市场、不动产产权、地租地价与房租房价、不动产金融与税收、不动产投资、不动产经济周期、不动产公共政策与不动产管理等内容。

与同类著作相比,本书具有内容体系的理论性、完整性、现实性、系统性的特征,例如结合宏观调控的需要,并依据不动产的外部性特征,专门介绍了不动产公共政策及管理的相关理论、内容及方法;同时在具体知识框架安排和内容的组织上,力求采用简洁的语言,以便读者能够较为容易的理解和把握本书的内容。

本书由陈龙高(徐州师范大学)、但承龙(江西财经大学)担任主编,杨小艳(徐州师范大学)、周天建(中国矿业大学)、钟太洋(南京大学)、尚贵华(苏州大学)担任副主编。全书的具体分工是:第一章不动产经济学概论第一节至第三节由陈龙高编写,第四节由陈龙高、尚贵华、张婷(中国矿业大学)编写;第二章不动产需求与供给由梅艳(徐州师范大学)编写;第三章不动产产权由杨小艳编写;第四章不动产市场由吕晓(南京大学)、钟太洋、陈志刚(南京大学)编写;第五章地租地价由雍新琴(徐州师范大学)编写;第六章房租房价由尚贵华、杨小艳、周天建编写;第七章不动产投资由但承龙编写;第八章不动产金融由王雪峰(江西财经大学)编写;第九章不动产税收由渠立权(徐州师范大学)编写;第十章不动产经济波动与周期循环由汪红(徐州师范大学)编写;第十一章不动产公共政策由李洪义(江西财经大学)编写;第十二章不动产管理由周天建、张婷编写。全书由陈龙高、但承龙统稿。

全书在编写中参阅了大量的国内外专业教材、论文及其他相关文献,并在文中及各章之后作了标注,在此谨向有关作者表示衷心的感谢!当然,对于因可能的错误及其他原因导致的知识产权等责任问题,均由各位作者本人承担。

在本书的写作过程中,南京大学黄贤金教授给予了充分的关心和悉心指导,中国矿业大学陈龙乾教授对本书的编写给予了指导和帮助,同时本书的出版得到了东南大学出版社的大力支持以及编辑朱珉老师的认真校正,在此一并表示衷心的感谢!

囿于时间及作者水平的限制,本书之中难免有疏漏、不足甚至错误之处,敬请广大读者批评指正!

编者
2010 年 10 月

目 录

第一章 不动产经济学概论	(1)
第一节 不动产的内涵.....	(1)
第二节 不动产业的形成与发展.....	(8)
第三节 不动产经济学及发展.....	(17)
第四节 不动产经济学研究方法.....	(19)
第二章 不动产需求与供给	(27)
第一节 不动产需求.....	(27)
第二节 不动产供给.....	(32)
第三节 不动产供求分析.....	(37)
第三章 不动产产权	(57)
第一节 不动产产权概述.....	(57)
第二节 土地产权及其演进.....	(62)
第三节 住房产权及城镇住房制度改革.....	(68)
第四节 不动产产权改革.....	(75)
第四章 不动产市场	(78)
第一节 不动产市场的内涵及特征.....	(78)
第二节 不动产市场细分.....	(80)
第三节 城市土地市场制度分析.....	(85)
第四节 住房制度分析.....	(94)
第五节 不动产市场预测.....	(97)
第六节 不动产类型市场分析.....	(101)
第五章 地租地价	(105)
第一节 地租的内涵及理论基础.....	(105)
第二节 地价的内涵及理论基础.....	(113)
第三节 地租地价影响因素.....	(117)
第四节 地租地价形成机理及模型分析.....	(122)
第六章 房租房价	(141)
第一节 房租房价的内涵及构成.....	(141)
第二节 房租房价的影响因素.....	(148)
第三节 地价与房价关系.....	(152)
第四节 房价形成机理分析.....	(156)

第五节 房地产价格评估·····	(160)
第七章 不动产投资 ·····	(172)
第一节 不动产投资的内涵·····	(172)
第二节 不动产投资分析的内容·····	(176)
第三节 不动产开发项目的经济评价·····	(179)
第四节 不动产投资风险·····	(186)
第八章 不动产金融 ·····	(193)
第一节 不动产金融概述·····	(193)
第二节 不动产金融市场·····	(197)
第三节 不动产金融发展·····	(201)
第九章 不动产税收 ·····	(211)
第一节 税收和不动产税收 ·····	(211)
第二节 我国的不动产税收体系 ·····	(218)
第三节 国外不动产税制以及我国不动产税制的改革 ·····	(221)
第四节 案例分析——不动产税收在经济调控中的作用 ·····	(227)
第十章 不动产经济波动与周期循环 ·····	(234)
第一节 不动产经济波动 ·····	(234)
第二节 不动产周期循环概述 ·····	(237)
第三节 不动产经济周期形成机理 ·····	(242)
第四节 不动产泡沫 ·····	(244)
第五节 不动产预警 ·····	(250)
第十一章 不动产公共政策 ·····	(257)
第一节 不动产公共政策的理论分析 ·····	(257)
第二节 不动产的外部性 ·····	(263)
第三节 不动产开发管制 ·····	(268)
第四节 土地市场公共政策 ·····	(271)
第五节 住房市场公共政策 ·····	(276)
第十二章 不动产管理 ·····	(281)
第一节 土地集约利用管理 ·····	(281)
第二节 土地资源保护与可持续利用管理 ·····	(288)
第三节 不动产资产管理 ·····	(290)
第四节 不动产产权管理 ·····	(292)

第一章 不动产经济学概论

第一节 不动产的内涵

一、不动产的概念

(一) 不动产的含义

作为人类生产和生活的基本载体和主要资源,不动产的重要性不言而喻。但是对于不动产的概念及内涵,国内外的学者以及组织机构均给予了不同的定义,如美国估价学会(2001)认为“不动产是指实体土地及附着于土地上的定着物,如建筑物”;美国不动产术语词典(J. P. Friedman etc., 2000)对其的定义为“不动产是指土地以及或多或少依附于土地的一切物体,不动产所有权从地球中心直到无限天际”;台湾民法则称“不动产者,谓土地及其定着物。不动产之出产物,尚未分离者,为该不动产之部分”;雷利·巴维诺(1989)在其著作《土地资源经济学——不动产经济学》中认为“从法律角度看,土地或不动产可以视为所有权被认可的地球表面的任何部分。这些权力不仅同地球表层面积有关,而且同树木等自然的附着于土地上的东西,同房屋和其他设施等人为地附着于土地上的东西以及同那些地上或地下等有价值的东西有关”;我国的物权法则规定“本法所称物,包括不动产和动产”,即物权包括动产和不动产两种类型。在学术研究领域,有学者依据地产之不动性,认为地产即不动产;也有学者认为不动产即房地产。

准确的理解本文所释不动产的概念才能够更好地把握其内涵及外延,对于阅读本书具有非常重要的作用,为此需要在这里对不动产的概念做一定义。由于不动产的实物性和产权性,讨论不动产的概念必然离不开不动产的法律规定。

不动产从字面理解即为不动之产。所谓不动在此应有两种含义:一为位置不能移动,或曰移动后事物发生质变,不为原来之物;二为移动需承担较大的费用或引起明显的经济损失,即事物的功能、完整性或使用价值遭到破坏。产的含义在此既指物,也指权利(产权,或称为财物),如在美国一般用术语 real property 表示不动产财产权利,而用术语 real estate (或 realty)表示包含物质形态又包含财产权利的不动产。

为了便于对不动产的概念做统一的理解和认识,本书对不动产的概念作如下表述:不动产是指不动之财产,即实体位置不能移动,或移动后会明显发生经济损失的财产,它既包括不动产实体,又包括基于实体产生的产权。

(二) 不动产实体与权益

不动产实质是实体与权益的结合。既包括地产、房产等有形的实体,又包括寓于地产、房产实体中的各种经济关系和由此形成的产权(所有权、占有权、使用权、出租权、抵押权等)。而产权实质是某些权利的集合,即所谓的权利束。如不动产所有权包括占有权、使用

权、收益权和处分权,这些权利并不是孤立的。尽管不动产权可以被政府管制和法律基于各国的特点加以合法的修正,使其在内涵上有所区分,但其作为产权的本质属性并没有发生变化。

1. 不动产实体

不动产作为有形实体,可区分为三种类型:土地;附着于土地的建筑物和其他定着物;建筑物的固定附属设备。其中,土地是重要的不动产,也是构成其他不动产的基础。附着于土地的建筑物、定着物是指地上和地下的各种建筑设施,如房屋、道路、桥梁、地铁等。建筑物的固定附属设备是指与建筑物、定着物密不可分的固定附属设备,例如建筑物、定着物上的固定水电设备以及与其构成一体的装饰设备等。

一般情况下,土地与附着于土地的建筑物、定着物分别成为不动产,法律另有规定者除外。事实上,土地可以不依赖房屋而独立存在,如绿地、空地、耕地等,但房屋却不能离开土地而单独存在,世界上只有未形成房产的地产,而不存在脱离地产的房产。由于不存在独立意义的房产,所以,一般所说的房产就是指房地产,而房地产的核心是土地。从上述国内外学者给不动产所下的定义看,几乎都将房屋看成土地的附着物,所以,不动产实体包含比房地产更为广泛的范围,它不仅包括房产,还包括地产。

2. 不动产权益

不动产权益是由法律设定的不动产各种权利(包括各自权能及范围界定)以及享有这些权利所能获得的利益或收益。

从各国历史来看,不动产权的设置都是通过法律制度规定的,并受到各国法律的保护,在具体法律上主要涉及民法及物权法中的相关规定。许多国家和地区在土地权利的设置方面都借鉴了罗马物权法,即在所有权(自物权)上设定他物权,主要包括用益物权和担保物权,另外还设置了租赁权——一种特殊的债权。

我国的不动产权主要包括所有权、用益物权和担保物权。其中所有权区分为国家土地所有权和集体土地所有权以及房屋所有权;土地使用权包括国有土地使用权、集体建设用地使用权、农地使用权(土地承包经营权)。值得提出的是,在我国虽然土地承包经营权以债权的形式设立,并且诸多学者对其属于债权还是物权存在争议,但是物权法中规定了土地承包经营权归属于用益物权,其物权性质在法律上已经明确。

由于土地属于国家所有或农民集体所有,土地所有权不准买卖和转让,能够买卖和转让的只是使用权;而房屋所有权和使用权都可以买卖和转让。因此当地产产权和房产权属于同一个主体时,两权是一致的。但当发生房地产买卖等行为时,土地所有权和房屋所有权则分属于不同的主体,这与其他多数国家有所不同。

(三) 不动产的客体范畴

由于不动产占国民财富的比重较高,占家庭总资产的比重也大,所以各国均重视对不动产的管理,也将其作为优质税收来源。

近现代各国民法关于动产和不动产的划分是先决定不动产,然后不动产以外的物均为动产。由于各国管理不动产的规定有所不同,对不动产的内涵定义有所不同,对其包含的种类和范围也有区别。

罗马法中动产与不动产的划分标准是以物能否移动和移动后是否变更其性质、损害其价值进行分类的,其分类不仅对于有体物适用,对于无体物也同样适用。对不动产的分类有

以下几种:

(1) 本身具有不动产性质者,只有土地一种;因与土地结合而变为不动产者,如种子、草木、砖瓦、栋梁及其他各种土地上的定着物;因用途而变为不动产者,即永久状态用于不动产之物,如建筑物上的锁、工厂中的机器、配置于门窗的玻璃等。

(2) 一般土地、住宅地、耕地地与城廓地。

(3) 意大利土地与州县土地。州县土地为敌国夺来的,为公地之土地,也称外省土地。原则上该土地为国家所有,私人对其只有收益权,意大利土地上,私人可以拥有所有权。

大陆法系国家通常将物分为动产和不动产。如法国民法对不动产的具体种类做了限制性的列举规定,包括按其性质不能移动的自然不动产(土地及其定着物);按用途而成的不动产(包括经营用途、永久固定用途设施以及永远的附着物,如旅店中的床、墙饰等设备,安装于特备的墙壁之凹处的雕像等);以不动产为标的之权利和不动产的股权(如地役权、抵押权、用益权、居住权等);特定法令所规定的不动产(如1936年前法兰西银行的股票)。德国法中的不动产包括土地、建筑物、土地和建筑物的重要组成部分,如附加于建筑物的建筑材料和装饰物,已经播撒于土地的种子等。日本法中的不动产包括土地及定着物,其中定着物有建筑物、树木、未分离的天然孳息、铜像、路轨、管道等。我国台湾民法中的不动产包括土地及土地上的定着物。

在英美法系中财产的划分比较复杂。如英国财产法将土地划分为有实体的可继承财产和无实体的可继承财产,其中有实体的可继承财产包括土地和生长在土地上的一切物,如建筑物、树木和地下矿物。无实体的可继承财产是不能被感官感知的,也不能被视觉看见的,主要指不可触知的权利。在美国,不动产一词有多种解释且多少有些不同,但在所有的定义中,不动产本质都包括土地、固着在土地上的定着物和附属于或从属于土地的物(从物)。这些是构成不动产这一财产的物质要素,在不动产的任何一次转让中都自行转移,而不需要在转让合同中特别明确。

历史上,大陆法系和英美法系在划分动产与不动产的标准方面,大致有以财产的物理属性为标准、以财产的添附为标准、以财产的价值为标准以及以法律规定为标准等方法。值得注意的是,在国际上,通用的是依财产物理属性及依附于财产的添附标准划分动产与不动产。虽然各个国家之间仍然存在着差异,但差异不大,主要在于对物(财产)的认识不同。采用“物”的概念的国家和地区(德国、日本、中国台湾等),其动产与不动产包括“可动之物”与“不可动之物”;采用“财产”概念的国家和地区(意大利罗马、法国、英国、美国、中国香港等),动产与不动产包括“可动之物”与“不可动之物”及其之上的权利。从严密的法理上看,不可动之物不能等同于不动产,因此,物可分为可动之物与不可动之物;从财产的角度来看,不动产是“不可动之物”及其上的可支配权利。

我国在发展社会主义市场经济的条件下,进行了与土地有关的法制建设,而房地产的内涵在法律法规与实践中的体现为“房+地”,这已与传统民法和英美等地的“不动产”概念有了明显的区别,即不动产应当是一个更宽泛的概念,它除了包括房地产,还包括其他不动产。因此,我国的不动产应当包括土地、附着于土地的物、土地及附着于土地的物的权利。

(1) 土地

土地是人类社会赖以存在的物质条件,是一切生产和生活的源泉。土地既是一种可以

感知和触摸的实体,其更代表为一种空间,是人类相关活动及物质的空间载体。一般地,土地对于人类的意义主要体现在两个方面:第一,土地本身是一种自然物,它不仅为人类生存提供了重要的物质基础,为人类的持续存在提供了源源不断的物质与能量供给,也产生了人类本身;第二,土地是一种空间范围,为人类的生产生活活动提供了空间,也为土地实体提供了存在空间。土地的空间范围属性是土地及其附着物存在的空间基础,也是其构成不动产的前提。

对于土地的空间范围属性,主要有平面观和立体观两种观点。土地概念的平面观是从土地的横向跨幅,即水平幅度着眼的,其界定的显著特征是由窄到宽,这是一种二维观点,把土地看作平面;土地概念的立体观是从土地概念的纵向跨幅,即垂直幅度着眼的,其界定的显著特征是由上到下,是三维观点,把土地分为地下、地面及地上。

值得注意的是,就土地本身的内涵而言,时空观更能反映土地的本质,即土地不仅具有空间属性,也具有时间属性,土地的概念随着时间的推移和科学技术的发展,其广度和深度会不断拓展。

(2) 附着于土地上的物

附着于土地上的物包括附着于土地上的建筑物、构筑物以及土地之上的自然生成物,另外,添附于建筑物上的物因归属于建筑物附属设施,故也属于此范畴之内。附着于土地上的建筑物和构筑物包括地上及地下的各种建筑物和构筑物,如管线、房屋、堤坝、铁路、墙体等人工修筑的实体,其特点为不可移动或移动位置会改变其形态和降低其价值;土地上的自然生成物指产生于土地的物,如森林、草原、耕作物、矿藏资源等,它们在与土地构成一体时为不动产,一旦与土地分离,其性质变更为动产;添附于建筑物上的物,主要是指与附着的建筑物密不可分,或者分离会引起性质、形态的改变或价值的贬损的附属物,如附着于其上的固定水电设施、建筑装饰以及其他固定附属设施等,其按照司法实践一般认为应属于不动产的范畴。

(3) 土地及附着于土地上物之上的权利

权利是现代自由主义政治及法学的核心观念,其意义为个人自主性为正当。对物的权利为物权,即权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。因此土地及附着于土地上物之上的权利为对物权,属物权一种,称之为不动产权。物权可分为动产与不动产,包括自物权与他物权。

二、不动产的特性

不动产作为物与权力的合体和一种资产,除拥有与其他资产相同的基本属性(有用性、稀缺性、可被独占性)外,还具有以下基本特性:

(一) 数量有限性

不动产的数量是有限的。土地是自然产物,其总量是固定不变的,不能人为地增加或减少。

土地的自然供给是没有弹性的,但土地的经济供给是有弹性的,可因技术进步或土地利用效益的变化而增加某类土地数量的供给。例如,随着技术的进步,可以将沙漠改造为良田,从而增加耕地的供给量;可以因出售商品房利润丰厚,而将农田改变为住宅用地。但一类用地数量增加是以另一类用地数量减少为代价的,所以,土地的总量并没有改变。

虽然附着于土地上物的数量可以变化,但由于其与土地一体发挥功能,因此应归属为同一不动产,其数量的变化只是导致了不动产功能的和价值的变化。

从房地产的角度来看,建筑物是人类劳动的产物,它的总量是可以变化的。如建筑物的供给随需求、技术进步与规划限制而变化。需求增加,建筑物的供给就会增多;技术进步,可以建造摩天大楼,从而增加建筑面积的供给量;规划限制放宽,亦可增加建筑物的供给量。所以,建筑物的供给具有一定的弹性。

但是,受土地自然条件和经济条件的制约,建筑物本身的供给并不是可以无限增加的,这就必然使得房地产的供给往往会受到限制,以致其不能完全满足或适应房地产需求增长的需要,从而形成房地产供求之间的矛盾。另外,技术条件的限制和规划管制的约束,也进一步压缩了房地产总量的扩张。

(二) 位置的固定性

不动产的内涵决定了其位置的固定性特征。基于土地的空间范围属性,因土地而形成的不动产其位置便具有天然的不可动性。随着经济社会的不断发展,对土地的利用与管理广度和深度的进一步拓展,不动产位置固定性内涵由原始的自然不动性扩展至交通地理和社会经济位置的相对固定性,不动产的功能与价值因交通和社会经济相对位置的变化而发生变化。

对于城市不动产,有的学者认为最重要的特征一是位置,二是位置,第三还是位置。这使得不动产的位置在不动产利用、消费、估价、投资活动等方面具有特殊的重要性。

由于不动产位置的固定性,在进行交易时,无法将不动产取走,因此,不动产交易主要是权属交易,通过法定契约和产权登记来保障买方获得不动产权。

(三) 不动产的耐用性

不动产使用的耐用性主要有利用的可持续性和使用期限的长久性特征。对于土地本身而言,由于土地承担着生产和承载功能,其可持续利用体现在土地生产功能的持续性和承载功能的永久性。只要使用合理,土地就可永续发挥产出功能,在合理利用和保护的前提下,农用土地的肥力可以不断提高,永无尽期。就其发挥承载功能而言,土地作为建筑物和其他附着物的基体,提供了空间范围和依附的基础,其功能是永久的。

使用期限的长久性主要针对不动产中的建筑物等土地附着物而言,一般资产由于使用中的损耗以及新产品的不断出现、增加,使用者极易弃旧更新,而建筑物等土地附着物虽然也会随着使用及时间的流逝而不断折旧,但是使用年限都比较长,有的甚至长达百年以上,故而现实生活中经常会出现几代人使用同一房屋的现象。

(四) 不动产的个别性

土地既是实体又是空间,每一土地均是个体的、有别于其他土地的,至少在空间位置上是唯一的。因此,基于土地的不动产具有位置的固定性特点,决定了每一不动产都处于特定的自然和社会环境之中。由于任何两宗土地均存在一定的差异,即使附着于土地上的建筑物完全采用相同的建筑原料及设计,也会因为两宗土地的自然条件、区域特征、地理位置等不同,从而导致不动产的差异性。

不动产个体差异性大。不同的地块由于区位的差异,致使其具有不同的质量。一般位于繁华地段的地块优于城市边缘地块,临街地优于背街地。即使位于同一居民区,出于安全的考虑,居住区中部的住宅将优于边缘的住宅。同一幢住宅的不同的楼层,其价格也不相

同。因此,不动产标准化是很困难的。

不动产的个别性使得每一个不动产均具有区别于其他不动产的自身特征,因此需要对不动产开展价格评估。同时,由于一般而言不动产的价值量较大,因此更有必要开展价格评估。不动产的个别性也导致了某一不动产很难完全被其他不动产替代。

(五) 不动产的地域性

不动产的固定性特点决定了不动产具有很强的地域性,即每宗不动产都处于特定的自然和社会环境之中,因此不动产具有明显的区位优势差异。

由于不动产固定于某个地段,不可移动,因而地域性很强,它与周围环境关系(经济、政治、社会及自然条件等综合系统)极为密切。具体到某类不动产,影响其个性的因素更繁多,以住宅为例,其影响因素有:风俗习惯、气候条件、地质状况、交通设施、市容与环境、商业街设置。灾害情况、污水处理、邮电通讯、给水排水、电力设备、学校、医院、公共设施、公园等众多物质设施和自然条件。还有社会治安、政治稳定、经济繁荣、人口状况等社会经济因素。另外,不动产的地域性不仅体现在不动产自身上,还影响着消费。由于不动产具有固定不可移动性,这就决定了其地产地销性质,不动产产品有效的消费需求一般只限于一定区域范围内有条件的部分消费者。因此,从系统论观点看,不动产市场体系是一定区域内的市场子系统,它与其他系统要素的牵制性很强,只有与其他系统要素协调一致,不动产市场体系才能有序运行。

(六) 不动产价值的趋升性

由于土地具有永续利用的特点,可以持续不断的产出,同时由于土地资源数量有限,人们对土地资源的需求会因为生产生活水平的提高不断增加,因此土地的供需形式从长远来看是日趋紧张的。土地供给的稀缺性不仅表现在土地供给总量与土地的需求总量地矛盾上,还表现在由于土地位置固定性和质量差异性导致的某些地区和某种用途土地供给的特别稀缺上。土地供给稀缺,从长期来看必然引起地租地价的上涨。

建筑物价值自然损耗时间也很长,且可进行维护保养和改良投资保持或增加其价值,因此可以抵御通货膨胀的影响,进而该性质表现为价值的趋升性。

不动产价值的趋升性指的是不动产的一般性质,是针对不动产价值变化的总体趋势而言的,不排除不动产价格会随着社会经济波动的波动,也不排除人为造成的市场动荡和外部负效应所引起的不动产贬值。另外,建筑物也会因为折旧的因素出现随时间出现价值贬损的情况,但不不动产的总体价值依然是趋升的。

需要注意的是,由于我国法律限制土地使用权年限,所以不动产的保值增值是相对的。也就是说,在某个时间段内,它的交换价值出现保值增值性,但随着剩余使用年限逐渐减少到零,产权人所能获得的交换价值也将逐渐减少到零。而在土地使用权到期被国家收回后,国家重新出让的土地使用权价格体现的是该时点市场条件下新的权益价值,往往在原出让价格上发生增值。而2007年《中华人民共和国物权法》规定“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”,使得住宅不动产的保值增值性进一步增强。

不动产价值的趋升性,也使不动产具有了消费和投资的双重属性。

(七) 不动产的投资消费双重属性

作为人们生存繁衍的基础和活动的载体,土地在人类生产生活中发挥着重要作用。不动产既是一种基本生活资料(消费要素),又是一种生产资料(生产要素)。由于不动产具有

生产要素和消费要素的双重属性特征,因此,人类既使用不动产作为直接的消费品满足其居住和其他消费所需,又把不动产作为基本的生产要素投入到生产活动中去。

此外,不动产不仅是一种基本生活资料或生产资料,而且由于其使用价值及价值实现的长期性和稀缺性、垄断性,使得不动产具有保值、增值功能,即具有投资与消费的双重性。不动产市场投资消费的双重性,使得不动产市场具有“雷却德效应”(Ratchet effect),即不动产市场价格因需求而上涨,不动产的投资或消费并未因此而下降,甚至上升,出现一种反供求规律现象。

(八) 不动产效用的多层次性

不动产在效用上同时具备生存资料、享受资料和发展资料等多个不同层次的性质。房地产作为生存资料,给人以安身之处,即“衣食住行”中的“住”;随着社会的发展和进步,结构合理、造型美观、装潢雅致、设备齐全的房屋,使人感到舒适方便,房地产使用价值逐渐提高,能给人以物质和精神上的享受,从而体现出其作为享受资料的功能;另外,房地产还是人们进行娱乐、学习和社交的场所,为个人的发展提供了必要的环境,从而使人们向更高层次追求,因而具有发展资料的效用。房屋的这些特征比其他商品所无法比拟的,并决定了它的需求弹性要超过其他商品。

三、不动产的类型

按照不同的目的和标准,可以将不动产划分为不同类型。根据实际需要,可将不动产按以下标准进行分类:

(一) 基于用途分类

1. 非农业建设用途不动产

(1) 商业、金融业用途的不动产。指商业服务业,旅游业,金融、保险业用地及其上建筑物。

(2) 居住用途的不动产。指供居住用的各类房屋及其用地。

(3) 工业用途的不动产。指工矿企业的生产车间、房屋、附属设施及其用地。

(4) 仓储用途的不动产。指仓储企业的库房、房屋、附属设施及其用地。

(5) 文、体、娱、办公用途的不动产。指文化、体育、娱乐、机关、科研、设计、教育、医卫等用地及其上的建筑物。

(6) 交通用途的不动产。指铁路、公路、管道运输、港口、机场等及其附属设施和用地;城镇内部的道路、广场和停车场等用地。

(7) 市政公用设施不动产。指自来水、泵站、污水处理厂、变电所、煤气站、供热中心,环卫所、公共厕所、火葬场、消防队、邮电局(所)等用房及占地,包括其建筑物、构筑物及管理维修设施和用地。

(8) 特殊用途的不动产。指军事设施、涉外、宗教、监狱等用地及其上建筑物。

2. 农业用途不动产

(1) 耕地。指种植农作物的土地。

(2) 园地。指种植以采集果、叶、根、茎等为主的集约经营的多年生木本和草本作物的土地。

(3) 林地。指生长乔木、竹类、灌木等林木的土地。

(4) 牧草地。指以生长草本植物为主,用于畜牧业的土地。

(5) 农村道路。指农村中为农业生产服务的道路、附属设施及其占用的土地。

(6) 其他。指上述用途以外的农业用途的不动产,包括畜禽养殖设施及用地、渔业养殖的水面及附属设施用地、农村晒谷场等用地。

3. 其他不动产

其他不动产主要指除非农业建设用途和农业用途以外的不动产,包括未利用的滩涂、河流、湖泊等水面,各种荒草地、裸岩石砾地等未利用土地,空闲地等。

(二) 基于产权性质划分

(1) 国有不动产。是指属于国家所有的不动产,例如国有土地,国有房地产等。

(2) 集体所有不动产。是指属于农民集体所有的地产、房地产,以及属于其他集体所有的房产。

(3) 私有房产。是指属于城镇、农村私人所有的房产。

(4) 涉外房产。是指外国公民,外资企业、合资企业、合作经营企业以及港、澳、台同胞在我国拥有所有权的房产。

(三) 基于收益划分

(1) 收益性不动产是指以营利为目的,能够直接取得收益的不动产,包括出租不动产和直接用于经营活动的商业、工业以及服务等用途的不动产。另外农业用地等也大多属于收益性不动产,按市场价格收费的娱乐及休闲用途不动产通常也是收益性不动产。

(2) 非收益性不动产指不以营利为目的,不能直接取得经济收益的不动产,泛指除收益不动产以外的所有其他不动产。如只能自用的住宅、政府办公楼、部队营房、教堂、寺庙等。对于公益性机构的不动产,如文化娱乐设施和学校设施等,即使这些机构收费,但所收费用只是用来维持自身收支平衡,并不包含不动产取得的收益,则这些不动产也是非收益性不动产。

收益性不动产和非收益性不动产的区分只是针对使用的目的,因此收益性不动产和非收益性不动产在一定条件下可以相互转化,如房地产开发企业销售的房地产属于收益性不动产,但是一旦由购买人购得并用于自己居住时,其不动产就转变为非收益性不动产。

第二节 不动产业的形成与发展

一、不动产业的概念

不动产业是指以不动产商品为经营对象,由从事不动产开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的行业。不动产业的业务活动,贯穿不动产的全过程,其主要经济活动领域包括土地开发及房屋等建筑物的建设与维修、土地使用权的出让转让、房屋等不动产销售租赁等。根据国际经济合作与发展组织和我国对产业的分类,不动产业属于第三产业。

不动产业所经营的业务大致有以下几种:

(1) 不动产开发业务;

(2) 不动产买卖(根据我国法律规定,地产所有权不能进入市场买卖,使用权可以进入市场流动)业务;

- (3) 不动产租赁、抵押业务;
- (4) 不动产中介业务(信息咨询、资产评估、买卖中间人等);
- (5) 不动产金融、信托业务;
- (6) 不动产管理业务(物业的管理、维护等);
- (7) 房屋的维修、装饰业务。

二、不动产产业的特点

由于不动产的特性决定了不动产业与其他行业相比具有明显的特点,主要包括以下方面:

1. 不动产经济活动中房地产交易的统一性

不动产业发展的关键在不动产商品的流通。在通常情况下,房地产商品由房产和地产构成,两者的交易具有不可分割性,房因地存、地随房走,房与地两者浑然一体。

房与地交易的不可分割性,并不代表它们具有相同的商品属性。房产商品具有价值和使用价值,可以自由买卖;地产虽然也具有使用价值,但如果不考虑土地资本,天然土地或未经人工开发的土地没有价值,没有价值的土地不能在市场流通中实现较高的价格。

2. 不动产业投资规模大、回收期长、风险高

不动产开发建设投资,需要巨额的资金投入才能完成。一平方米的土地价格从数百元到数万元不等,而房地产工程造价达到数百元至数千元,因此对于一个几十万平方米的房地产开发项目而言,其投资规模的巨大性,是显而易见的。

另外,不动产开发建设周期长。通常而言,一个房地产开发项目的建设周期往往需要数年的时间,这与一般行业较短的投资周期相比具有明显的特点。由于不动产投资回收期长,往往导致投资人对项目的决策主要基于现状市场和社会经济条件,而国民经济发展的风险性进一步加剧了不动产行业的风险。

对于发展商而言,风险有外部因素,也有内部因素。外部因素包括一国或地区政治经济形势的变化、政策的调整、城市建设规划的变化等;内部因素包括投资决策失误、经营管理不善等。一旦以上风险产生,由于房地产开发资金投入量大、周期长的特点,就会给发展商甚至整个房地产业带来较大影响。如据戴德梁行研究表明,2009年上海、北京、广州等全国9大城市积压了2006年到2008年的在建存量商品住宅约3800万 m^2 ,按当年的销售速度,消化这些市场存量平均要9个月时间^①。缓解或避开风险的主要途径是多元化经营。但有风险就有投机,房地产商品保值、增值的特性和使用长期的功能,为房地产投机提供了基础和可能。地皮、楼花频繁被炒,产权多次转移,在现代社会已经司空见惯。

房地产有生产、流通和消费三大环节,流通是房地产业的基本环节。可以说,适当的投机促进了房地产市场活跃,是房地产业健康发展所必需的催化剂。

3. 不动产产业的先导性与滞后性

不动产业与建筑业、林业、材料工业、金融业等行业有着十分的关系,不动产业的发展能够带动这些相关产业的发展。上述相关产业的再生产和扩大再生产,都要以不动产业的发展

^① 搜狐财经. 9大城市商品房积压3800万平方米 消化需要9个月. <http://business.sohu.com/20090114/n261735821.shtml>. 2009-01-14

展为前提条件,不动产业是国民经济的先导性行业。第二,从整体来看,不动产业的发展也离不开整个经济的发展,并且由于不动产业的投资规模大、周期长,当经济开始衰退后,由于其保值增值特性,会使一部分其他行业资金转向不动产业,从而使不动产掀起一个新的高潮,但这只是不动产业滞后于经济发展的表现(见图 1-1)。

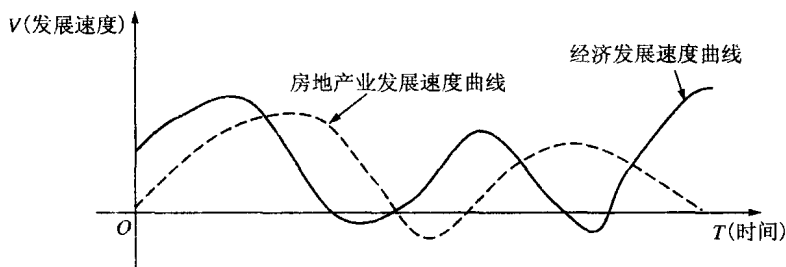


图 1-1 房地产业和国民经济发展比较图(王洪卫等,1997)

4. 不动产市场的区域性

不动产具有位置固定性和个别性的特点。决定了每宗不动产均处于特定的自然和社会环境中,因此不动产具有明显的区位差异,也决定了不动产市场是一个地区性市场,虽然宏观经济发展或其他相关区域不动产市场的发展可能对本区域不动产市场产生一定的影响,但是,由于一个区域的不动产供给只能来自于当地土地资源的开发利用,而不动产的需求也只是对当地不动产的需求,其供需上的不均衡并不能通过区域间不动产商品的流动和调剂加以缓解,因此不动产市场具有明显的区域性特点,主要受限于当地土地资源状况和当地社会经济条件 and 市场需求的影响。

5. 不动产开发经营业务的复杂性

不动产开发经营业务涉及土地取得、规划设计、项目融资、工程管理、市场营销等多个领域。置业投资则需要考虑租客、租约、维修、保安、物业管理等问题。整个开发经营活动涉及政策法律、勘察设计、金融分析、建安工程、营销分析、物业维护等多种专业知识,因此,与一般项目的投资经营相比,不动产开发经营业务更加复杂。

6. 不动产业与金融业的高度关联性

随着我国城市化的快速发展、住房制度和金融体制改革的推进,不动产业与金融业相互促进、共同发展的关系越来越明显。

首先不动产业的发展需要金融业的大力支持。由于不动产开发投资所需资金量大,仅靠不动产开发经营企业和购房者的自有资金投入,而没有金融业的支持和配合,一般企业很难实现不动产投资的良性循环;对于房地产的流通和消费而言,也需要金融业的帮助。需要购置房地产的单位和个人如果仅仅依靠自身积累的资金实现购置房地产的目的,往往需要较长的时间,对于广大个人购房者而言更是如此;房地产的发展过程需要融资以外的其他金融手段的服务,如通过办理结算、信托、保险、代理发行有价证券等业务,支持房地产的开发促进房地产的流通和消费。

其次,金融业的发展需要在不动产业拓展业务。由于不动产单位价值量大,同时又具有不可移动性的固有特性,因此对于特别强调投资资金安全的金融机构而言,不动产无疑是最好的标的。基于此原因,包括银行、信托公司、保险公司等金融机构均把不动产作为重要的