

21 世纪经济管理类精品教材

[第 2 版]

房地产开发与经营

周小平 熊志刚 / 编著

*Real Estate Exploitation
& Management*

清华大学出版社



21 世纪经济管理类精品教材

[第 2 版]

房地产开发与经营

周小平 熊志刚 / 编著

*Real Estate Exploitation
& Management*

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书遵循房地产开发程序和房地产开发核心模块两条主线,介绍房地产开发经营与管理中的基本知识、重要问题和前沿内容。全书共分10章:第1章概述了房地产、房地产业、房地产开发与经营、房地产市场及其运行规律等基本知识和理论;第2章重点介绍房地产开发与经营程序;第3~10章分别介绍土地储备开发、房地产投资分析、土地使用权获取、房地产规划和设计管理、房地产项目管理、房地产营销、物业服务、房地产融资等各主要模块。

本书可作为经济管理类房地产专业、物业管理专业本科生和高职高专学生的教材,也可作为从事房地产开发、房地产评估、资产评估、土地与房地产管理部门、物业服务、房地产营销策划等从业人员的参考用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/周小平,熊志刚编著. —2版. —北京:清华大学出版社,2014
21世纪经济管理类精品教材

ISBN 978-7-302-33346-3

I. ①房… II. ①周… ②熊… III. ①房地产开发-高等学校-教材 ②房地产经济-高等学校-教材
IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第173602号

责任编辑:杜春杰

封面设计:康飞龙

版式设计:文森时代

责任校对:王欣

责任印制:何芊

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62788951-223

印 刷 者:北京富博印刷有限公司

装 订 者:北京市密云县京文制本装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:25.25 字 数:515千字

版 次:2010年4月第1版 2014年1月第2版 印 次:2014年1月第1次印刷

印 数:1~4400

定 价:39.80元

产品编号:050791-01

第2版前言

本书开创了按照最新的房地产开发与经营实践模式编写教科书的先河,自第1版出版以来,广大读者反响热烈,为我们提供了很多宝贵的意见和资料。三年过去了,中国的房地产市场在市场与行政调控的双重影响下发生了新的变化,为了更好地紧跟行业发展,为读者呈现更佳的专业知识,故对此书进行改版。

2011年至今,随着上一轮房地产调控政策效应的减弱,房地产市场再次迎来了房价的上涨,政府多次追加新的房地产调控政策,高涨的市场热情与持续的政策调控,让此时的中国房地产市场出现了三个特点:一是大型房地产开发企业除在一级市场积极购置土地外,在二级市场也是纵横驰骋,通过兼并中小开发企业和在建项目加速自身的壮大,房地产市场从混战走向产业整合的趋势明显;二是房地产企业除了做大自身规模外,更加注重内功的修炼,房地产开发与经营的专业化程度提高,更多的房地产企业走向了专注于某一特定细分市场的专业发展道路;三是在国家房地产金融政策的调控下,房地产开发与经营的融资渠道开始多元化,并逐步与国际接轨,推动了中国房地产金融市场的大发展。

为了反映我国房地产市场的变化及其所带来的房地产开发与经营方式的转变,本次改版对第1版中各章节受新政策影响的内容均作出了调整,特别是第3章“土地储备开发”和第7章“房地产项目管理”。同时,为了更好地体现出房地产金融市场的最新实践经验,编者重写构思编写了第10章“房地产融资”,并附上了最新的房地产融资案例资料,希望给读者全新的认识。

本次改版继续了第1版的编写模式,由学院派周小平副教授和实践派熊志刚先生合作编写。北京师范大学的周小平副教授在房地产开发与土地管理专业领域具有很高的造诣,能够为读者深入浅出地阐述房地产开发与经营所涉及的理论知识。熊志刚先生现担任北京中天华资产评估有限责任公司、北京仁达房地产评估有限公司副总经理,同时担任北京中天华房地产投资咨询有限公司董事总经理,在房地产开发经营、房地产金融及资本运作领域具有丰富的实践经验,能够系统地为读者提供具有实践意义的知识和完整、真实的案例。

本次改版过程中,得到了清华大学出版社和编者所在单位的大力支持,同时也得到了广大读者的宝贵建议和鼓励,再次向他们表示衷心的感谢。由于编者水平有限,房地产开发与经营领域知识体系庞大、在发展实践中也是瞬息万变,书中难免有不足之处,恳请广大读者、同行提出宝贵的指导意见与建议,这也是对编者的最高奖赏和鼓励。联系邮箱: xzhg1981@126.com。

编 者

2013年5月16日

第1版前言

中国的改革开放已走过 30 个春秋，取得了令世界瞩目的成就。作为中国市场化改革的重要组成部分，房地产市场也写下了浓墨重彩的篇章。自 20 世纪 80 年代初邓小平同志提出房改设想开始，中国房地产行业逐渐走上了市场化的征途。1998 年，中国取消了实行近 50 年的住房福利分配制度，自此房地产市场化改革进入快车道。根据估算，2009 年，中国的房地产交易总额达到 5 万亿元，房地产行业已经成为中国经济的重要组成部分，房地产行业的兴衰直接关系到国计民生。

自 2003 年以来，中国的房地产市场变化较大。从市场角度看，市场供需矛盾紧张，政策调控频繁，特别是 2007—2009 年，市场波动剧烈，一方面市场竞争导致行业整合加速，另一方面，市场变幻又促使行业运行模式发生变化，主要表现在土地取得和融资两个方面。这些变化使得原有的房地产开发与经营工作也发生了一些变化，为此，需要重新梳理房地产开发与经营流程，建立全新的房地产开发经营流程。

迅猛发展的房地产行业呼唤对房地产行业管理的规范化、房地产企业运营的稳健化以及项目运作的科学化，这些都对高等教育提出了更高的要求，如何提升专业教材的科学性，同时贴近行业实践，并结合国家宏观调控措施和相关政策调整，及时更新内容，成为摆在房地产学者面前的重要任务。

基于上述认识，本书以房地产开发项目为对象，以最新的法律法规、政策为依据，结合行业内最新的运作模式，以房地产开发与经营的新流程为主线，系统地介绍了房地产开发经营的理论、实务和操作技巧。全书共分为 10 章，涵盖了从房地产开发经营基本概念、理论到房地产开发项目运作、房地产营销、物业服务、房地产融资全过程的必备知识和实践操作技巧。同时，本书紧跟行业发展步伐，创新性地将土地一级开发、开发企业上市、REITs 等前沿知识纳入其中。学院派教师和一线操盘人士合作编写此书，也使其充分体现出现理论联系实际的特点。

在此次编写过程中，我们得到了北京师范大学房地产研究中心、清华大学出版社和北京中天华房地产投资咨询有限公司的大力支持，在此表示衷心感谢。本书在编写过程中参考了大量论著，除书后所附参考文献外，还借鉴了其他专家学者和媒体的许多研究成果与文章，在此不一一列出，一并向著作权人表示最诚挚的敬意。

由于中国的房地产行业起步较晚，尚未走完一个完整的市场周期，房地产开发经营理论也在不断完善之中，加之编者水平有限，书中难免有不足之处，恳请广大读者批评斧正。

编者

2010 年 1 月

目 录

第1章 绪论	1
1.1 房地产概述	1
1.1.1 房地产的含义	1
1.1.2 房地产与不动产的关系	2
1.1.3 房地产的属性	3
1.1.4 房地产的分类	4
1.2 房地产业概述	5
1.2.1 房地产业的内涵	5
1.2.2 房地产业在国民经济中的定位与作用	6
1.2.3 房地产业与金融业	7
1.3 房地产开发与经营概述	10
1.3.1 房地产开发与经营的含义	10
1.3.2 房地产开发与经营的特点	11
1.3.3 房地产开发与经营的参与者	12
1.4 房地产市场及其运行规律	14
1.4.1 房地产市场的概念	14
1.4.2 房地产市场的分类	15
1.4.3 房地产市场的影响因素	15
1.4.4 房地产市场的指标	17
1.4.5 房地产周期	21
思考与练习	26
讨论	26
附录 1-1: 1996 年以来中国房地产市场数据一览表	27
第2章 房地产开发与经营程序	28
2.1 房地产开发与经营程序的演变	28
2.1.1 新政引起的房地产开发行业变化	28
2.1.2 房地产开发与经营原有程序及其问题	29
2.1.3 房地产开发与经营新程序及其特征	32
2.2 土地储备开发程序概述	33
2.2.1 土地储备开发的概念与内涵	33

2.2.2	土地储备开发的工作原则.....	34
2.2.3	土地储备开发的基本程序.....	36
2.3	房地产二级开发程序概述	37
2.3.1	投资决策阶段	37
2.3.2	前期工作阶段	38
2.3.3	项目管理阶段	40
2.3.4	经营与物业服务阶段	41
	思考与练习	42
	讨论	42
	附录 2-1: 2002 年以来的房地产开发行业主要相关政策一览表	43
第 3 章	土地储备开发	45
3.1	土地储备开发准备工作	45
3.1.1	土地储备开发计划编制与审查.....	45
3.1.2	土地储备开发实施方案编制与审查.....	47
3.1.3	土地储备开发实施主体的确定.....	51
3.1.4	潜在项目实施主体竞争者前期工作.....	54
3.2	土地储备开发行政审批	54
3.2.1	建设项目用地预审	54
3.2.2	项目立项	55
3.2.3	专业意见征询	56
3.2.4	规划意见申报	59
3.2.5	征地拆迁报批	60
3.3	土地储备开发实施与交付	65
3.3.1	征地实施程序	65
3.3.2	征地补偿与安置的原则与方式.....	68
3.3.3	拆迁实施程序	70
3.3.4	拆迁工作原则与方式	73
3.3.5	市政基础设施建设	73
3.3.6	土地储备开发项目验收	75
	思考与练习	76
	讨论	76
	附录 3-1: ××县 2009 年度土地储备开发计划	77
	附录 3-2: 土地储备开发案例	78

附录 3-3: 建设项目环境影响报告表	125
附录 3-4: 征地报批时提交的“一书四方案”建设用地项目呈报说明书	127
附录 3-5: 房屋拆迁许可证申请表和拆迁许可证	132
附录 3-6: 国家建设征收土地结案申请表、结案证明和结案表	133
第 4 章 房地产投资分析	135
4.1 房地产投资分析概述	135
4.1.1 投资与房地产投资的含义	135
4.1.2 房地产投资的类型	136
4.1.3 房地产投资的目的	137
4.1.4 房地产投资分析的任务	138
4.1.5 房地产投资分析的发展状况	139
4.2 市场与区位分析	140
4.2.1 市场分析	140
4.2.2 区位条件分析	141
4.3 基础数据分析估算	142
4.3.1 房地产开发项目投资与成本分析估算	143
4.3.2 房地产开发项目收入分析估算	145
4.3.3 资金筹措分析	146
4.4 财务分析	147
4.4.1 财务分析概述	147
4.4.2 财务分析基本报表	147
4.4.3 财务分析指标	148
4.5 不确定性分析与风险分析	150
4.5.1 不确定性分析	150
4.5.2 风险分析	153
4.6 房地产投资决策	155
4.6.1 投资方案分类	155
4.6.2 方案的比选	156
4.7 房地产投资分析运用	161
4.7.1 房地产投资分析的运用领域	161
4.7.2 可行性研究报告的主要内容	162
4.7.3 项目申请报告的主要内容	163
思考与练习	163

讨论	164
附录 4-1: 房地产投资财务分析基本报表	165
附录 4-2: 项目申请报告范例	169
第 5 章 土地使用权获取	222
5.1 土地管理制度及其演变	222
5.1.1 土地管理基本制度	222
5.1.2 土地使用权获取方式的历史演变	224
5.2 土地使用权出让	225
5.2.1 土地使用权出让概述	225
5.2.2 土地使用权出让的方式	226
5.2.3 土地使用权收回与终止	233
5.3 在建项目收购与项目公司入股	234
5.3.1 在建项目收购	234
5.3.2 项目公司入股	235
思考与练习	237
讨论	237
附录 5-1: 《国有土地使用权出让合同》范本	238
第 6 章 房地产规划与设计管理	246
6.1 房地产开发与城市规划	246
6.1.1 城市规划与城市规划管理的基本概念	246
6.1.2 城市规划体系	247
6.1.3 城市规划与房地产开发的关系	248
6.2 房地产开发项目规划管理	249
6.2.1 建设用地选址管理	249
6.2.2 建设用地规划管理	250
6.2.3 建设工程规划管理	251
6.3 房地产规划与设计指标	253
6.3.1 居住项目规划与设计指标	253
6.3.2 非居住项目规划与设计指标	256
6.4 房地产开发项目规划设计方案及评价	257
6.4.1 房地产开发项目规划设计方案编制	257
6.4.2 房地产开发项目规划设计方案评价	263

思考与练习	263
讨论	264
附录 6-1:《建设项目选址意见书》范本	265
附录 6-2:《建设用地规划许可证》范本	265
附录 6-3:《建设工程规划许可证》范本	266
附录 6-4:居住区综合技术经济指标一览表	266
附录 6-5:国家康居住宅示范工程规划设计评分表	267
第 7 章 房地产项目管理	269
7.1 房地产项目管理概述	269
7.1.1 项目与项目管理	269
7.1.2 房地产项目的特点	269
7.1.3 房地产项目管理的概念	270
7.1.4 房地产项目管理的目标与职能	270
7.2 房地产开发项目质量控制	271
7.2.1 房地产开发项目质量概述	271
7.2.2 房地产开发项目质量的特点	272
7.2.3 质量控制的内容	273
7.2.4 施工阶段质量控制手段	274
7.3 房地产开发项目进度控制	275
7.3.1 房地产开发项目进度控制概述	275
7.3.2 进度控制工作的内容	275
7.3.3 影响项目进度的因素分析	277
7.3.4 进度控制的手段	277
7.3.5 进度计划的编制程序	278
7.3.6 进度计划的编制方法	278
7.4 房地产开发项目成本控制	281
7.4.1 房地产开发项目成本控制概述	281
7.4.2 房地产开发项目成本构成及其估算方法	282
7.4.3 成本控制的原则	282
7.4.4 成本控制的主要方法	284
7.4.5 成本控制的措施	285
7.5 房地产开发项目合同与安全管理	286
7.5.1 房地产开发项目合同管理概述	286

7.5.2	房地产开发项目主要合同关系	287
7.5.3	合同管理的主要内容	287
7.5.4	合同招标	289
7.6	安全管理	291
7.6.1	房地产开发项目安全管理概述	291
7.6.2	安全风险类别	291
7.6.3	安全管理内容	292
	思考与练习	292
	讨论	293
第8章	房地产营销	294
8.1	房地产营销概述	294
8.1.1	房地产营销的概念	294
8.1.2	房地产营销新观念	294
8.1.3	房地产营销三阶段	297
8.2	房地产营销理论	297
8.2.1	房地产营销的“4P”理论	297
8.2.2	房地产营销的“4C”理论	298
8.2.3	房地产销售中的“5S”规则	299
8.3	房地产营销模式及其选择	300
8.3.1	房地产营销模式	300
8.3.2	委托代理的工作内容	302
8.3.3	选择委托代理机构的注意事项	302
8.4	房地产营销方案的制订	303
8.4.1	租售选择	304
8.4.2	租售进度安排	304
8.4.3	价格确定	304
	思考与练习	307
	讨论	307
	附录 8-1: 东海花苑二期营销推广策划方案	308
第9章	物业服务	321
9.1	物业服务概述	321
9.1.1	物业与物业服务的概念	321

9.1.2 物业服务与房地产资产管理.....	322
9.1.3 中国物业服务的发展	323
9.2 物业服务基本制度	325
9.2.1 业主大会制度	325
9.2.2 物业服务企业资质管理制度.....	326
9.2.3 住房专项维修资金制度	327
9.2.4 其他制度	327
9.3 物业服务的程序与内容	328
9.3.1 物业服务的策划阶段	328
9.3.2 物业服务的前期准备阶段.....	329
9.3.3 物业服务的启动阶段	330
9.3.4 物业服务的日常运作阶段.....	331
9.4 不同类型的物业服务	332
9.4.1 居住物业服务	332
9.4.2 办公物业服务	333
9.4.3 商业物业服务	336
思考与练习	338
讨论	338
第 10 章 房地产融资	339
10.1 房地产项目融资概述	339
10.1.1 金融市场	339
10.1.2 房地产金融市场	340
10.1.3 房地产项目融资	341
10.2 房地产项目融资的传统方式	344
10.2.1 银行信贷	344
10.2.2 股票发行	348
10.2.3 债券发行	353
10.3 房地产信托与私募基金	355
10.3.1 房地产信托概述	355
10.3.2 房地产信托融资条件	356
10.3.3 房地产信托融资程序	357
10.3.4 房地产信托常见交易结构.....	358
10.3.5 房地产私募基金概述	360

10.3.6 房地产私募基金类型	360
10.3.7 房地产私募基金常见交易结构.....	361
10.4 REITs 与抵押贷款证券化	363
10.4.1 REITs 的分类.....	363
10.4.2 REITs 的特征.....	364
10.4.3 抵押贷款支持证券的类型.....	365
10.4.4 抵押贷款证券化流程	366
思考与练习	367
讨论	368
附录 10-1: 房地产信托融资项目尽职调查报告目录	369
附录 10-2: 某房地产贷款集合资金信托计划评审报告	370
附录 10-3: WK·地产投资基金 III 期募集说明书.....	379
参考文献	386

第1章 绪 论



学习目标

本章系统地对房地产、房地产业、房地产开发与经营及房地产市场等基本知识进行阐述。本章是学习房地产开发经营知识的基础章节,通过本章的学习,应当能够较为专业地掌握以下专业知识:

- ◇ 房地产的含义、属性和分类
- ◇ 房地产业的内涵及其与金融业的关系
- ◇ 房地产开发经营的含义、特点和参与者
- ◇ 房地产市场的分类、影响因素、市场指标及运行周期

在本章学习中,最好将本书的知识与实践生活中的及各类媒体报道中的知识相结合比较,以加深对理论的理解,并能纠正实践中的错误认知。

1.1 房地产概述

1.1.1 房地产的含义

房地产是房产与地产的总称。严格地说,房地产是指土地及其定着在土地之上的建筑物和其他附属物的总称。

土地是地球表面具有固定位置的空间客体,一般是指地面、地面上和地面以下的一定空间范围。

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和设备等组成的整体物。建筑物不是简单的物质组合,而是为了满足人们的需要,运用物质技术手段,在科学规律和美学知识的指导下,通过对空间的限定、组织而人为创造的空间场所。建筑物可分为两大类,即房屋和构筑物。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,如水塔、堤坝、烟囱等。现实生活中有时狭隘地将建筑物特指为房屋。

其他附属物是指为提高房地产的使用价值或功能而建造的附属物体,包括种植在土地上的花草、树木,人工建造的假山、抽水井,埋设在地下的管线、设施等附属物体。

从法律层面看,人们拥有房地产是指人们对土地房屋拥有的权利,这些权利由法律赋

予并保护，同时在使用时也会受到法律的约束。房地产权利一般包括所有权及其衍生的使用权、租赁权、抵押权、地役权、典当权等。在目前的经济活动中，房地产交易行为其实质是房地产权利的交易行为。

对房地产概念进行界定，除基于以上认识外，还需要有一个界定的原则，即统一口径：

（1）房地不可分原则。房地产是由房地有机整合而成的复合概念，“房依地建，地为房载”。既没有空中楼阁，也不能把与房屋建筑无关的“地”拉入房地产。

（2）一般只有承载用地才是构成房地产复合概念中的“地”。土地作为生产要素就其经济用途，可分为三大类：一是承载用地（建筑用地、城市用地等）；二是养力用地（种植、养殖用地）；三是富源地（矿藏等）。但是只有承载（重）用地才能成为房地产复合概念中的“地”，其他两类用地只有转为建筑用地后，才能成为房地产中的“地”。

（3）界定房地产一般要从房屋建筑出发。地是先于房屋建筑的天然存在物，“地产”或土地不仅完全可以作为一个独立的概念，而且还可以与房地产并列作为不动产独立经营；而房屋建筑等是后天依地而建造的人工建筑物，只有有了房屋建筑以后，才有房地产这个复合概念，所以，要以房为基础，从房屋建筑出发来定义房地产。

（4）房地产定义的层次性，即房地产的内涵有不同层次。这是因为构成房地产复合概念的房屋自身有不同用途类型，从而构成不同功能的房地产，在定义房地产概念时就必须考虑各种功能的房地产所担负的用途对其定义的影响。

综合上述各个方面的内容，可以将房地产定义为：房地产是指土地、建筑物和其他附属物，以及由这些实物所衍生出的各种财产权利。

这个概念表明，房地产包括土地、建筑物及附属物三者之间的四种组合方式（见表 1-1）及其所衍生的法律权利。同时也表明，房地产包括其物化的实体和无形的权利。

表 1-1 房地产实物形态的四种组合种类

组 合 种 类	土 地	建 筑 物	附 属 物	示 例
I	√			堆场
II	√	√		写字楼
III	√		√	林场
IV	√	√	√	度假村

1.1.2 房地产与不动产的关系

目前，行业内存在一种观点，认为房地产与不动产的含义是一致的。严格地说，两者存在一定的区别。不动产是从财产分类的角度划分，是动产的对称。不动产是不能移动或移动后会改变其原来性质、形状或失去原价值的物。不动产包括土地、地上改良物和地下

矿产资源及其衍生的权利。地上改良物包括定着在土地之上的房屋、构筑物、其他附属物和树木。将不动产与房地产所包括的范围加以对比，我们可以发现，不动产包括房地产、矿产、林产，而房地产是不动产的一个重要组成部分。

1.1.3 房地产的属性

房地产与其他经济物品相比，有许多不同点，这些不同点取决于房地产的特有属性。

1. 房地产位置的固定性

从前述房地产的定义中就可以看出，房地产必须定着在一定的土地上，因而具有空间上的不可移动性，使得房地产的利用具有鲜明的地域特点。每一处房地产所处的位置直接关系到其利用价值。这里的位置不仅指房地产的自然区位，也指房地产所处的经济与社会关系的网络。因此，任何房地产都是独一无二的，这也是产生“异质性”这一房地产的另一重要特征的主要原因。

2. 房地产使用的耐久性

一般的物品在使用过程中会较快地磨损、消耗，但房地产的利用则具有长期性，一经建成，房地产就可以在此后数十年乃至上百年的时间段内，持续不断地为使用者提供效用，直至其灭失（因为火灾等意外事故损毁，或者被人为拆除）。当然，物业的各种特征并非在使用期间始终保持不变，物业可能会发生老化和损坏，也可能受到修缮或改建。因此，房地产的物质使用价值相对其他商品具有耐久性。

3. 房地产的异质性（独特性）

由于房地产位置固定加上不同区位的自然、社会、经济条件各不相同，建筑物的式样、朝向、规模、装饰、设备等方面的千差万别，以及使用过程中的老化或翻新改造所造成的特征变化不同，使房地产成为一种典型的异质商品或差异化商品，可以说没有两宗完全相同的房地产。

4. 土地供给的稀缺性

但凡经济物品都具有稀缺性，但土地供给的稀缺性具有特殊性。首先是土地的总供给量固定，这是由于土地是自然的产物，是不可复制生产的自然资源。虽然人类活动可以影响土地的相对位置的变化及土地的占有、分配、利用，但却无法创造土地。土地不可再生就使得土地的总供给量固定。其次，人们利用土地总是首先开发利用位置较为优越或肥力较高的土地。随着对土地需求的不断增加，劣等地也会投入使用，这会导致优等地的地租地价不断上涨，从而更加剧了土地的稀缺性。最后，土地的异质性与固定性使可利用的土地具有一定的垄断性，在短期内，土地的自然供给缺乏弹性。但从长期看，土地用途的转换会使土地的经济供给具有一定的弹性。

5. 房地产投资与消费的双重性

房地产可以作为一种生产要素用于生产消费（如厂房），也可以用于生活消费（如住房），但房地产的固定性、耐久性及稀缺性也使之成为一种重要的投资品。虽然房地产的变现能力较差，流动性较低，但在通货膨胀情况下，投资房地产比投资其他资产更具保值功能。

6. 房地产的相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系，还受其周围房地产利用即环境变动的影响，称为溢出效应或外部性。例如，住宅的利用需要有一定的配套服务设施；新建道路的投资会使路旁土地升值等。

7. 房地产的易受限制性

政府对房地产的限制一般通过下列四种特权来实现。

（1）警察权。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）征用权。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，但是政府需要给予被征收方相应的补偿。

（3）征税权。政府为了提高财政收入，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。

此外，由于房地产的不可移动性，因此难以规避未来制度、政策变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性，也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

8. 房地产的难以变现性

房地产由于价值巨大，加上不可移动性和独一无二性，使得同一宗房地产的买卖并不频繁，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特殊情况时，难以在短期内变现；如果需要快速变现，只能降价或者提供其他优惠条件吸引买家。

1.1.4 房地产的分类

对房地产进行分类的标准很多，不同的分类标准会导致不同的分类结果。

房地产按其用途划分，可以分为居住物业（各类住宅）、商业物业（酒店、商场、娱乐场所等）、工业物业（厂房、研发用房与仓储物业）、旅游房地产、农业房地产（生态旅游农业展示场及其附属服务设施）、特殊用途物业（飞机场、加油站、高尔夫球场）等。