



21世纪工程管理学系列教材

房地产投资与管理

(第二版)

Investment and Management in Real Estate

范如国 范如君 编著



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社



21世纪工程管理学系列教材

房地产投资与管理

(第二版)

Investment and Management in Real Estate

范如国 范如君 编著

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资与管理/范如国,范如君编著.—2版.—武汉:武汉大学出版社,2014.1

21世纪工程管理学系列教材

ISBN 978-7-307-11925-3

I. 房… II. ①范… ②范… III. ①房地产投资—高等学校—教材
②房地产管理—高等学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 236854 号

责任编辑:范绪泉 责任校对:鄢春梅 版式设计:马 佳

出版发行:武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件:cbs22@whu.edu.cn 网址:www.wdp.com.cn)

印刷:湖北省荆州市今印印务有限公司

开本:720×1000 1/16 印张:20 字数:465千字 插页:1

版次:2004年3月第1版 2014年1月第2版

2014年1月第2版第1次印刷

ISBN 978-7-307-11925-3 定价:35.00元

版权所有,不得翻印;凡购我社的图书,如有质量问题,请与当地图书销售部门联系调换。

总 序

教育部于 1998 年将工程管理专业列入教育部本科专业目录, 全国已有一百余所大学设置了该专业。武汉大学商学院管理科学与工程系组织教师编写了这套“21 世纪工程管理学系列教材”。这套教材参考了高等学校土建学科教学指导委员会工程管理专业指导委员会编制的工程管理专业本科教育培养目标和培养方案, 以及该专业主干课程教学基本要求, 并结合了教师们多年的教学和工程实践经验而编写。该系列教材系统性强, 内容丰富, 紧密联系工程管理事业的新发展, 可供工程管理专业作为教材使用, 也可供建造师和各类从事建设工程管理工作的工程技术人员参考。

工程管理专业设五个专业方向:

- 工程项目管理
- 房地产经营与管理
- 投资与造价管理
- 国际工程管理
- 物业管理

该系列教材包括工程管理专业的一些平台课程和一些方向课程的教学内容, 如工程估价、工程造价管理、工程质量管理与系统控制、建设工程招投标及合同管理、国际工程承包以及房地产投资与管理等。

工程管理专业是一个新专业, 其教材建设是一个长期的过程, 祝愿武汉大学商学院管理科学与工程系教师们在教材建设过程中不断取得新的成绩, 为工程管理专业的教学和工程管理事业的发展作出贡献。



英国皇家特许资深建造师
建设部高等院校工程管理专业评估委员会主任
建设部高等院校工程管理专业教育指导委员会副主任
建设部高等院校土建学科教育指导委员会委员
中国建筑学会工程管理分会理事长

2003 年 12 月

目 录

第一章 房地产与房地产市场	1
第一节 房地产及其种类	1
第二节 房地产市场的供给与需求	9
第三节 我国房地产的发展历程	18
第二章 房地产项目投资	26
第一节 投资概述	26
第二节 房地产投资概论	29
第三节 房地产市场投资的作用	39
第三章 房地产项目投资资金筹措	42
第一节 资金筹措概述	42
第二节 房地产金融	47
第三节 房地产投资资金筹措	56
第四节 资金成本与筹资决策	62
第四章 房地产项目投资环境分析	76
第一节 投资环境概述	76
第二节 房地产项目投资环境要素	80
第三节 房地产项目投资环境评价	83
第五章 房地产投资预测与决策	101
第一节 决策及其分类	101
第二节 房地产市场调查与预测	116
第三节 房地产投资决策	128
第六章 房地产项目投资风险分析	142
第一节 房地产投资风险概述	142
第二节 房地产投资风险分析方法	154
第三节 房地产投资风险的防范与控制	174

第一章 房地产与房地产市场

第一节 房地产及其种类

一、房地产及其特性

(一) 房地产的含义

房地产是房产和地产的总称，是土地、建筑物和固着在土地建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房产是在法律上明确了产权隶属关系的房屋财产。地产即土地财产，是指在一定土地所有制下作为财产的土地。

房产与房屋，地产与土地既有联系又有区别。房屋是人类生活和生产以及从事其他活动的建筑物，土地是人类具有的不可缺少的自然资源。但作为财产，它们体现了人与人之间的经济关系和法律关系。

在英语中，房地产通常表述为 Real Estate 或 Real Property，即不动产。它指的是“土地以及附着于土地之上的改良物”，其中的改良物(Improvement)包括建筑物、道路、停车场、水电设施等。但 Real Estate 的含义不仅仅只是指“房地产”(国内通常认为其包括土地和房屋，也有的将其等同于房地产)，而且包括开发后附着于土地之上的各种结构物及设施。值得强调的是，“附着于土地之上的改良物”实质是指土地使用的派生物。《牛津法律大词典》认为，“从法律上讲，土地通常包括土地上的树林和农作物，也包括建造于土地之上并永久附着于土地的建筑物”；此外，英国的《物权法》、法国的《民法》等均有相关规定。由此可见，对于房地产我们又可定义为：由于土地使用而引申出来的派生物，此处所说的派生物可以是商品群或商品束。

在我国香港，人们对房地产经常使用“物业”一词，香港的物业这个词是从英国的 Property 一词翻译过来的，在英国 Property 就是指房地产。

(二) 房地产的特性

1. 不可移动性(Immobility)

房地产最主要的特征是其位置的不可移动性。土地是不可移动的，构筑在土地上的建筑物也是不可移动的。因此，房地产不能像一般商品那样可以通过交通运输工具将某一地区充裕的产品补给供给不足的另一地区，从而获得某种程度的市场均衡。正是由于房地产

位置的不可移动性,因此不同区域的房地产可以产生不同的经济效益。于是,房地产投资者通常会面临两种情形:当所持房地产所处区域市场处于供给不足时,投资者会因价格的大幅上扬而获得可观利润;反之,当所持房地产所处区域的市场处于供给过剩时,投资者则可能因价格的大幅下跌而遭受重大损失。

2. 不易摧毁性(Indestructibility)

无论是房地产的物质形态还是法律形态都是不易被摧毁的。在质量得到保证和维护有力的前提下,房地产的寿命可以长达数百年。对投资者而言,这种耐久性可能有利,也可能不利。房地产所处的地区环境是易变的,随着周围环境的变化,对房地产投资的收益也可能发生变化。如果所持房地产的所处区域经济持续发展或成为区域发展中心,该房地产就将增值,投资者将获得长期增值利润;当所持房地产的所处区域因为经济机会少,或因区域人口的迁移而渐失其重要性时,房地产价值将大幅降低。这种现象常见于大都市中早期发展起来的某些地区。

3. 价格高昂(High Price)

与其他一般商品相比,房地产价格一般较高,这就形成了一定程度的市场进入障碍,使许多人无法进入房地产市场。就住宅而言,高昂的价格往往使需求者无法进入市场,而购买这些住宅,必须依赖房地产金融,通过长期负债获得住房。

4. 相关性(Correlativity)

从需求方面来看,大多数的房地产商品之间关联性强,彼此之间具有互补关系。比如住宅价格下降,会使住宅的需求增加,进而引致其他房地产需求的增加,如零售商业活动、休闲设施、公共设施等,因此对商业建筑、购物中心、游乐场所等房地产商品的需求量便会增加。所以,在其他条件不变时,如果住宅价格下降,上述其他房地产商品的需求量就会上升,即具有正的交叉弹性。

从供给方面来看,多数房地产商品之间具有替代关系。如果在一定区域内,某房地产价格上涨,房地产商将把资金大量的投入开发此类房地产,从而减少了其他种类房地产的开发。如住宅价格上涨,开发商将把资金投入开发住宅房地产,即交叉弹性为负。

5. 异质性(Heterogeneity)

所谓房地产的异质性又称做单一性,即不存在相同的房地产,任何一宗房地产无论是在结构和外观上,还是在所处的地理位置和环境上都有其特性,都是惟一的。市场上不可能有两宗完全相同的房地产,房地产市场上的产品不可能非常标准化,房地产投资也是在某一个细分市场上的投资。此外,业主和租户也不希望他所拥有或承租的物业与附近的另一物业相同。

6. 开发使用具有外部性(Externality)

根据经济学理论,房地产的开发伴随着成本与收益的发生并存在一定的外部性。当所发生的成本或收益由开发商或使用者承担时,则此成本或收益为内部成本或内部收益;反之,如果发生的成本或收益不由开发商或使用者承担时,则称为外部成本或外部收益。例如,某公司在农村兴建一栋厂房从事生产活动,为了原材料及产品的运输便利,需要修建一条道路。厂房与道路建造费用显然由开发公司承担,此为内部成本。但厂房和道路的兴建对当地生态环境造成了负面影响,公司并不会承担相应的责任,则此负面影响的成本为

外部成本。另外,道路的修建,会使附近的居民“免费搭车”受益,居民的收益便是外部收益。这种房地产因开发而引致外部成本和外部收益产生的特性,即称为外部性。外部性既可以表现为正的外部性(如外部效益),又可以表现为负的外部性(如外部成本)。就外部性而言,一般是间接的、无形的,也是长期的,所以不仅不容易估算,而且容易被忽视。

(三) 房地产的种类

房地产从其开发程度上划分,可分为土地、在建工程和物业三种类型。

1. 土地

土地是房地产生成的一种原始形态,土地本身并不能满足人们入住的需要,但由于土地具有潜在的开发利用价值,通过在土地上投资,就可以最终达到为房地产需求者提供入住空间的目的。因此,土地属于房地产的范畴并且是其中最重要的组成部分。

土地又可分为未开发的土地和已开发的土地两种类型,前者基本上属于农村集体或自然形态的土地,后者通常属于城镇国有土地,当然,在一定条件下前者可以向后者转化。

根据土地所处状态的不同,土地又可分为具备开发建设条件、立即可以开始建设的熟地和必须经过土地的再开发才能用于建设的毛地。除土地开发费用外,土地开发过程中的不确定性和风险是导致熟地和毛地之间价格差异的主要因素。对于房地产投资者来说,购买熟地进行开发建设时,虽然土地费用支出通常高于购买毛地自行完成土地开发(拆迁、安置、补偿)后再建设的方式,但由于这种开发方式缩短了开发周期,减少了投资风险,因此是许多投资者愿意选择的方式。

2. 在建工程

在建工程是指在土地上已经展开工程建设,但又尚未竣工验收投入使用的房地产,是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资者融资能力、管理能力、投资策略以及市场环境因素变化的影响,房地产市场上总存在一些针对在建工程的交易行为,如将在建工程转让、抵押等。因此,针对在建工程的投资分析和价值评估,也是房地产投资分析的重要内容。

3. 物业

这里所说的物业,是指通常所说的已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。如果按其建成后的使用状态,这类房地产可分为空置和已入住(允许有部分空置)两种情况。如果按照建筑物的用途不同,这类房地产可以分为下列几种形式:

(1)居住物业。居住物业一般是指供人们生活居住的建筑,包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者中大多数是以满足自用为目的,也有少量作为投资,以出租为目的。居住物业的市场最具潜力,投资风险也相对较小。此外,居住物业的交易以居民个人的购买行为为主,交易规模较小,但由于有太多的原因促使人们更换自己的住宅,所以该类物业的交易量较大。

(2)商业物业。商业物业也称为收益性物业或投资性物业,包括酒店、写字楼、零售商业用房、出租性商用楼等。这类物业的购买者中大多数是以投资为目的,靠物业出租经营的收入来收回投资并赚取投资收益,也有一部分是为了自用、自营的目的。这类物业由于涉及的资金数量巨大,投资者常以机构投资为主。其使用者多用其提供的空间进行经营

活动,并用部分经营所得支付物业的租金。

(3)工业物业。工业物业是指为人类的生产活动所提供的入住空间,包括工业厂房、高新技术产业用房、研究与开发用房、仓储用房等。工业物业既有出售的市场,也有出租的市场。一般来说,重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定的工艺流程的要求和设备安装的需要,通常只适合特定的用户使用,不容易转手交易。

(4)特殊物业。对于诸如赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业,常称为特殊物业。特殊物业所经营的内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易量很少,因此,对这类物业的投资多属于长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

二、房地产市场

(一)市场与房地产市场

1. 市场(Market)

市场是经济主体进行经济行为的场所,市场有狭义的市场和广义的市场之分。狭义的市场就是经济行为中经济主体进行经济活动的场所,是具体的一些超市、集贸市场、商店、证券交易所等。广义的市场是指经济主体之间的各种经济关系的总和。但我们这里给出市场的定义是:市场是商品交换关系的总和。这一概念包含着以下四种含义:

(1)市场是商品交换的场所;(2)市场是商品交换关系的总和;(3)市场是某种或某类商品的需求量;(4)市场是整个商品的交换领域,存在于经济运行的各个环节和各个方面。

市场的基本活动是商品交换,市场的基本关系是供求关系,市场的基本活动规律是价值规律、竞争规律和供求规律。

2. 房地产市场(Real Estate Market)

房地产指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施、水、矿产等自然资源以及上述各项衍生的各种权利和利益。房地产市场是市场经济条件下市场体系的一个有机组成部分。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成的整体。房屋总是建造在一定的地块上,不能脱离土地而单独存在。在我国,由于土地的国家所有制的特点,房地产商品的流通就表现为地块上的建筑物的所有权和地块的使用权的转移。因为房地产市场是一种市场,也是经济主体进行经济活动的场所,所以相应的房地产市场也有狭义和广义之分。狭义的市场是房地产商品流通即房地产商品需求者和房地产商品提供者之间的交易,实现房地产商品价值增值的地方或场所如房地产交易所和交易市场等;广义的房地产市场是房地产交易双方经济关系的总和,包括:土地的出让、转让、抵押、开发;房地产的买卖、租赁、抵押、信托,以及一些与房地产有关的开发、建筑、修缮、装饰等劳务市场。

除此之外,房地产市场还有其他各种含义:(1)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;(2)房地产市场是指整个社会房地产交易关系的总和;(3)房地产市场是指房地产商品流通环节的状况,包括供给和需求状况及其相互关系;(4)房地产市场是指房地产经济内在调节机制,即房地产经济价值规律。

房地产市场作为经济范畴,随着商品经济的发展而产生,并且其内涵不断充实和科学化,外延也在不断扩展。房地产市场的景气状况及自身特点等诸多因素决定着房地产的实现及获利能力。下面对房地产市场的特征、房地产价格、房地产市场的效率问题予以探讨。

(二) 房地产市场的特征

房地产市场的特征可以简单地归纳为以下四点:

1. 市场组成复杂

正如房地产定义所阐述的,房地产具有许多复杂的特性,房产市场与地产市场不可分割,市场中除了买卖者之外,还具有许多辅助市场运行的参与者,如金融机构、建筑公司、当地政府、估价师、律师等,他们各自提供专业的服务,以帮助市场交易的顺利进行。

2. 产品差异性大

土地经过不同的开发而产生不同的房地产商品,诸如道路、住宅、写字楼、购物中心等,这些商品无论在构建、使用和交易方面,性质截然不同,即使是属于同一类型的房地产,其差异也极大。例如,目前我国住宅就有经济适用房、安居工程住宅、普通住宅、智能住宅、别墅等。可见,房地产具有异质性。

3. 市场具有分散性和区域性

一般的商品在一个统一的市场体系下可以在全国乃至世界的市场范围内流动、交易。由于房地产具有不可移动性,整个房地产市场是由许多分散在各地的区域市场组成,而且各个市场大多自成体系,在某种程度上,是彼此隔绝的。因此,市场中,买者和卖者可能存在较大差异,在市场中主要交易的房地产类型也不尽相同,房地产交易是在一定区域内进行的一定地理位置上的房地产交易。

4. 市场价格为议价

市场体系应该是具有开放性特征的市场集合,但由于房地产资源的相对稀缺,国家对房地产开发与经营实行严格的管理,实行土地使用权有偿、有期限、有条件的出让,城镇土地的开发、经营必须符合城市总体规划要求等,因此,房地产市场不是一个完全开放的市场。房地产商品在某一特定的时间和地点没有所谓的公认价格的存在,所以大多数房地产交易是通过议价的程序来完成的,因此,一笔房地产交易在成交之前,其成交价格往往是不确定的。

5. 房地产市场是不完全竞争市场

由于房地产市场的非完全开放性,房地产市场中的买者与卖者皆非价格的接受者,产品具有异质性,并且市场相当复杂,信息不充分也不对称,因而房地产市场是一个不完全竞争市场。市场中的房地产价格可能高于或低于完全竞争市场下的成交价。

6. 政府干预性

相对于一般产品市场而言,政府对房地产市场的干预极强。由于房地产是一种基本的生产和生活资料,其价格波动对生产和生活的稳定有重大的影响,因此,政府要对房地产市场采取程度不同的各种措施而进行必要的干预。政府通过财政金融政策、土地利用政策以及城市规划和环境保护等手段,来鼓励和限制房地产的开发。

三、房地产市场的功能

(一) 合理调节配置资源, 实现资源的最优配置

房地产是一种最基本的社会生产要素, 是一种最基本的社会资源。它同一般市场一样, 具有资源优化配置的功能。由于土地资源的有限性, 又由于房地产开发建设周期较长而滞后于市场需求的变化, 所以必须通过综合调节进行分配。

(二) 指导政府制定科学的土地供应计划

房地产市场具有指导政府科学制定土地供应计划的作用。在我国, 土地属于国家所有, 这就为政府通过制定科学的土地供应计划来适时满足全体社会成员生产生活的需要, 为调节房地产市场提供了最有效的保证。然而, 制定土地供应计划首先要了解房地产市场, 通过对市场提供的有关价格、数量、市场变化趋势等信息的分析研究, 才能制定出既符合市场需要、可操作性强, 又能体现出政府意志的土地供应计划。

(三) 调节房地产需求与供给

改革开放前, 城市住宅主要由国家包建, 统一分配使用, 房租也很低。这种情况导致我国居民消费结构与国外相比呈现出畸形状态, 住房消费支出在整个家庭消费支出中所占比重过小。发展房地产市场, 既能扩大房地产供给以适应各种需求, 又能适当降低对高档家具、家电、服装等商品的消费需求量, 把部分消费资金引导到住房消费上来, 使居民在住房方面的支付能力相应提高, 通过购买和承租的方式较好地改善居住条件, 缓解住房供需紧张的矛盾, 从而使沉寂的住房投资运动起来, 实现住房供给和需求之间的良性运转。

(四) 房地产市场是实现房地产业宏观管理的重要基础

房地产业的宏观管理有两种基本手段, 一种是以房地产业为宏观主体进行直接控制的手段; 另一种是通过对房地产市场的调节从而实现对微观主体控制的手段。在市场经济条件下, 前者是特例, 后者是基本的、一般的形式。因此, 为了实现房地产的宏观控制, 首先要有一个相对完善的房地产市场。

在房地产业宏观管理中, 房地产供求关系的调节是十分重要的方面, 但房地产供求的变化是经常的和灵活的, 其宏观调节只能是阶段性的和固定性的, 如何解决这一矛盾呢? 那只能是把市场作为基础性调节手段, 让它去处理通常的供求波动。国家的宏观调节作为一种特殊手段, 只是对超出常规的、较大的供求波动状态进行必要的控制。

四、房地产市场的分类

房地产是由地产和地产上的建筑物组成的有机整体, 然而在现实中地产是可以脱离房产而单独存在的, 所以能形成一个独立的地产市场。然而, 房产不能脱离地产而单独存在, 所以独立的房产市场是不存在的。因此, 房地产市场应该是包括地产和房产在内的物业市场。

(一) 地产市场

地产市场是指以城市土地的使用权和征用农地的所有权、使用权为交易对象的房地产

市场。在我国,由于土地的国家所有制,不允许土地的自由买卖,所以我国的基本建设用地以及房地产开发用地以前都是通过国家以所有者身份出让土地使用权方式获得的。经过改革,现在允许土地使用权的自由转让,因此,依据房地产进入市场的时间顺序,我国的土地市场可分为两级:一级市场和二级市场。

1. 一级市场

一级市场是指土地使用权的出让市场,就是国家以所有者身份向建设用地单位或土地经营单位有偿、有期限地出让土地使用权,并收取土地出让金的土地经营市场。它包括三个子市场:土地征购市场、土地批租市场和土地租赁市场。土地征购市场是为了适应我国城市化发展对土地需求加大而按照法律对农村集体所有土地实行征用,并支付补偿费的一种特殊的地产市场。与其他土地市场不同的是,土地征购市场带有一定的强制性。土地批租市场是国家为了实现土地的经济价值,在符合城市规划的前提下,采用招标、拍卖和协议方式来出让土地使用权的一种土地经营市场,它在我国土地市场中最常见。土地租赁市场是国家将土地租给国家事业单位使用,并收取地租的一种土地经营市场。随着住房体制改革和现在企业制度的建立和完善,事业单位作为土地租赁市场的主体其获取的土地将用做住宅外的其他用途,所以其规模将大大减小。

2. 二级市场

二级市场就是土地使用权转让市场,是土地使用者和土地经营单位有偿转让土地使用权给其他单位的市场。二级市场有它自身的特点。在二级市场中转让的土地其相应的所有者权益始终不受影响:某单位买进土地使用权时也要承担相应的对所有者的责任;当土地使用权被转让给某单位时,新土地使用者只对原使用者负责,原使用者对所有者的责任不变;原使用者能转让的土地使用权不能超过他在所有者手上取得的使用权期限;土地使用权转让是在市场调节下进行的,所以竞争是二级市场的重要特点。比如2002年以来,由于土地资源短缺,杭州市的一些房地产开发商在拿到土地之后,在二级市场上搞二次垄断,故意采取各种方式放慢开发进度,等待土地升值,以实现其利益最大化,结果导致杭州市房价在2003年急剧上涨。

3. 一级市场和二级市场的关系

一级市场和二级市场是地产市场的两个层次,它们之间有着密切的关系。一级市场是国家作为土地所有者实现土地经济价值并取得相应利益的基础。市场上能够使用的土地和能够流动的土地使用权都是基于一级市场的交易量,所以一级市场是二级市场的基础,直接决定二级市场的活跃程度。二级市场是土地使用权真正商品化的根本。土地使用权由国家投放市场,只有在二级市场上才能真正自由地流通,二级市场使得土地使用权的商品化得到充分的发展。因而,一级市场决定着二级市场,同时二级市场又影响着一级市场的发展。

(二) 物业市场

物业市场是房地产商品流通和交易的场所,按照交易形式的不同可以分为:房地产交易市场、房地产租赁市场、房地产互换市场、房地产抵押市场、房地产典卖市场、房地产信托市场。它们的特点如表1-1:

表 1-1

	参与者	市场范围	经营方式	市场特点
房地产交易市场	房地产公司、其他企业、单位、个人	居民住宅、工商业用房、办公用房, 其他	房地产所有权的转让	公开性、集中性、受控竞争性
房地产租赁市场	房地产公司、企事业单位、个人	居民住宅、工商业用房、办公用房, 其他	房地产使用权在时间上的转让	经营普遍性、垄断性
房地产互换市场	房地产的所有者、房地产的使用者	房管局的直管房、个别单位的自管房、私房, 其他	房地产所有权或使用权的有偿互换	集中性、控制性、垄断性
房地产抵押市场	房地产的所有者包括: 法人、自然人	居民住宅、工商业用房、办公用房, 其他	房地产的抵押、贷款和借款	集中性、分散性
房地产典卖市场	房地产的所有者包括: 法人、自然人	居民住宅、工商业用房、办公用房, 其他	房地产有期限地出典与承典	集中性、分散性
房地产信托市场	房地产的所有者、房地产专营公司	居民住宅、工商业用房、办公用房, 其他	房地产有期限地信托	集中性、分散性

上述的房地产市场是按照房地产交易的内容来划分的, 是一定的客体——房地产商品在一定的主体间的流通。显然, 依据其他的标准, 房地产市场还可以有不同的分类方法。

(三) 按市场经营的竞争方式划分

1. 拍卖市场, 即物业所有人或其代表人以当场竞卖的方式确定买受人的房地产市场;
2. 招投标市场, 即物业所有人以招标和投标形式确定买受人或承租人的房地产市场;
3. 协议市场, 即在先选择和确定物业买卖或租赁双方的前提下, 以非竞争性的自由协商方式进行交易的房地产市场;
4. 普通市场, 即众多的物业买者和卖者、出租人和承租人, 根据各自的需要和利益, 择优结对地交易物业的所有权或使用权的房地产市场。

(四) 按交货方式划分

1. 现货交易市场, 即以现实已经存在并进入流通领域的物业作为标的物的房地产市场, 若交易成功, 则买受人或承租人即可实际获得物业。
2. 期货交易市场, 即以将来预定日期才能完成并进入流通领域的物业作为现时交易标的物的房地产市场。在期货市场上, 交易双方的价款支付和物业交付行为的发生在时间上是相互分立的。

(五) 按市场活动的对象划分

1. 地产市场, 其建立直接影响着整个房地产市场的发展和经济的发展;
2. 物业市场, 即房地产商品流通和交易的市场;

3. 资金市场,即通过房地产专业银行等金融组织,用信贷、股票、期票和债券,开展住房储蓄业务以及企业动用期货预售等方式,帮助房地产企业融通资金;

4. 中介市场,即为消费者提供的各种服务。这些中介服务包括房屋装饰、维修、管理及经纪人的活动。

除此以外,可以根据城市的经济和地理区域分布状况,把房地产市场分为大城市、中等城市和小城镇房地产市场,或分为沿海开发城市和地区、内陆地区和经济特区房地产市场;根据房地产市场的国际关系程度,可以分为涉外房地产市场和境外房地产市场。

第二节 房地产市场的供给与需求

房地产的供给与需求是同商品经济相联系的经济范畴,在商品经济条件下,人们建造房屋是为了满足居民的居住需要,或是满足区域的生产经营需要。然而,建造出的房屋只有通过市场上进行买卖交换才能把它们供给出去,供别人消费。房地产的供求关系和其他商品的供求关系一样,都是互相依存,互为前提的。供给是为了需求,而需求又引起供给。

一、房地产的供给

房地产供给是指在一个特定时期内,房地产开发商在各种可能的价格下,愿意而且能够供给的房地产数量。它是房地产市场供给需求这一矛盾的其中一个方面,也是开发商的生产行为所致。房地产的供给一方面受到市场需求的影响,另一方面,自身的一些因素和外部环境对其也产生了不可忽视的作用,是供给欲望与供给能力的统一。正确认识房地产供给,是开发商进行房地产经营活动中不可缺少的一环。

(一) 房地产的供给

1. 原有房地产和新建房地产

房地产市场在任何时候都有两种房地产供应,即出租使用过的原房地产和第一次出租、出售的新建房地产。在不同的城市,原有房地产与新建房地产的比例是不同的。这个比例随城市的不同而不同,一般来说,在新城市、发达城市中这个比例要小一些,在发展已定型的中、小城市则大一些。由于房地产的永久性,原有房地产在城市中一般占主要部分,只要新旧房地产在使用质量上无太大差别,租户和购买者通常认为它们大致是相同的。然而从供给关系角度看,他们有着明显的区别,所以我们必须对原有房地产和新建房地产分别进行研究。

原有房地产的供应量取决于租户的退租量和旧房房主的出售量。在一般情况下,旧房出售所占比例比较小,并且与经济状况关系不大,而出售量所占比例较大,转租频繁且与经济状况直接相关。租户决定是否退租与他们决定是否承租一样,是由经营活动的期望利润所决定的。在经济繁荣时期,经营活动的期望利润增加,已租有房地产的租户不愿意退租,从而使退租量下降,其结果是使原有房地产的供给量降低。但在同时,由于经济繁

荣,市场上对房地产的需求增加。所以,原有房地产的再出租量与对它的需求量成反比。这个结论同样适用于经济衰退期。经济衰退时期,经营活动的期望利润低,已租有房地产的租户纷纷退租,造成市场上原有房地产的供给量增加,同时,市场上对房地产的需求量下降。

原有房地产市场上这种需求量越大,供给量越小的矛盾局面,必须依靠新建房地产的补充才能得到缓解。但是,新建房地产从新建到完成,需要一段较长的时间,因此新建房地产的供给量会有一个时间上的滞后。新建房地产供应量的增加需要一段时间,使得这种增加不能马上适应需求的变化,这就要求供求双方准确地预测经济形势。这段时间的长短根据房地产类型的不同而不同,一般标准工业厂房、标准住宅需要约16个月的时间,而豪华商业大厦则需要3~5年。

2. 房地产的短期供给

无论是原有房地产还是新建房地产,它们的短期供给的价格弹性都是不足的。新建房地产之所以短期供给价格弹性不足,其原因在于新建房地产从决定开工到完工,需要很长一段时间。这段时间内所做的工作包括立项、选址、准备法律文件、审批、购地、设计、施工、验收。这里的短期是指从决定房地产开发到该房地产建成可供出租或出售所经过的时间。所以,在这段时间内,新建房地产无法满足市场的需要,市场上的房地产供给量无法变化。只要新建房地产是在建成以后出租或出售的,那么新建房地产因其市场价格变化而引起的供给变化率是很小的,所以其供给价格弹性是不足的。

但在以下几种情况中,新建房地产的短期供给弹性则显得较为充足:一是在对房地产需求高涨时,开发商拖延楼宇的销售,直到其价格接近峰值时才抛出它们,当然这种情况发生的前提是要有新建房屋的储备。二是在对房地产需求低落时,开发商及时将建成的楼宇售出,或将未完工的甚至未开工建设的楼宇预售,以便获得较高的利润。开发商这种追逐利润的活动增强了房地产供给量对房地产价格的反应,使得房地产供给在短期内富有弹性。如果没有开发商这种滞后或提前的销售活动,房地产供给对房地产市场价格变化的反应将会减弱。

虽然在短期内新建房地产的供给弹性不足,即在短期内房地产市场价格上涨并不会导致房地产供给水平的迅速增长,但这并不意味着短期内房地产供给量是固定的。新建房地产的供给水平是在其建成数年或数月前就被决定了的,而且由于这种供应是连续的,因此无论这个供给水平是高还是低,房地产市场在短期内的供给量仍是在不断地发生着变化。

可供出租的原有房地产在短期内的供给量变化率对租金的变化率的反应也是比较迟钝的。当租金上涨时,租户在短期内通常不会减少他们所承租的空间。例如,企业只有在它们的业务减少和利润下降时才会减少承租空间,这是因为房租在企业的所有支出中只占很小比例,而且租金的增减不是经常性的。同样,人们也不会因为房租的下降而盲目地扩大他们所承租的空间。较长的租金固定期是避免房租经常变动的有效途径。搬迁需支付搬迁费和花费时间,也是租户不愿放弃已有空间的原因。

在短期内,因为房地产供给弹性不足,所以房地产需求的变化是租金即价格水平变化的主要原因。

3. 房地产的长期供给

房地产作为土地与建筑物的混合物,二者是不可分割的。但是,一般来讲,以土地为主的房地产价值较低,长期供给弹性较小;以建筑物为主的房地产价值较高,长期供给弹性较大。在农业房地产中,农田占据了大部分土地,建筑物、围墙、道路等只占用了一小部分土地,所以农业房地产价值较低,其长期供给弹性几乎趋近于零,无论价格如何变化农田的面积是不变的,它不像房屋那样可以建造,相比之下,商业和工业房地产中建筑物、围墙、道路等占的比重较大,因而其价值较高,长期供给弹性也较大。

城市房地产开发的首要问题是获取土地,城市规划控制使得获取土地变得困难,这就降低了商业房地产的长期供给弹性。那些容易获得政府部门批准的房地产是较有弹性的,那些容易改变用途的房地产也是较有弹性的。杭州市的房价在 2003 年急剧上涨的另外一个重要原因,就是主要城区土地供应严重不足,地价持续走高。

以时间为坐标轴,从横向来看,房地产的供给量与需求量是两个定量,二者共同决定了某一时期内房地产的价格水平;从房地产市场纵向来看,房地产的供给量与需求量又是两个变量,二者又共同决定了某一时期内房地产价格水平的变化趋势。

(二)影响房地产供给的因素分析

1. 房地产投资者的目标

在市场经济条件下,房地产投资者的目标是利润最大化,即房地产开发企业供给的多少取决于这些供给能否给他带来最大的利润。如果能带来巨大利润,那么房地产投资者就会加大投资力度,房地产供给就会增大。但有时房地产投资者的目标不是利润最大化,而是追求社会效益。例如我国目前实施的“安居工程”,这时房地产投资者的供给就不一定按所得利润的大小来决定,而是由房屋的需求量和政府的计划而定。

2. 生产部门的劳动生产率

在房地产投资资金和建筑材料、器械能基本得到保证的情况下,房地产生产部门的劳动生产率高,就能降低物化劳动和活劳动的消耗,就能降低成本,建造出数量更多、质量更好的住宅供应市场,大大增加住宅的有效供给。反之,就会增加物化劳动和活劳动的消耗,提高生产成本,影响住宅生产的数量和质量。生产部门的劳动生产率,取决于其技术装备水平、职工的技术和技能、劳动熟练程度和管理水平等。

3. 房地产本身的价格

房地产销售和租金的涨落是供求关系变动的反映。

4. 房地产投资来源

房地产投资是影响房地产市场供给的重要因素,它直接决定着房地产开发建设规模和质量。房地产投资除部分是自有资金外,大部分要通过银行筹集,银行及各类机构的投资规模、筹集方式、利率水平等都会给房地产供给带来直接影响。改革开放以前,我国城市住宅建设投资是财政无偿拨款形式,资金有去无回,完全靠吃大锅饭进行房地产开发建设。改革开放以后的一段时期,我国城镇住宅建设资金 70% 来自全民和集体所有制企业,大都是从税后留利等五项基金中挤出来的,没有固定的融资渠道,没有建立其规范化、制度化、固定化的运行管理机制,资金来源很不稳定。因此,建立固定的融资渠道,建立有效的管理运行机制,充分发挥中央、地方、企业、个人共同投资的积极性,对房地产建设极其重要。

5. 房地产开发建设能力

房地产开发建设能力主要指可供开发土地数量及对土地开发的合理程度。虽然城市土地开发总量和土地开发程度直接影响房地产供给,土地固然具有稀缺性和不可再生性,但人们如果能科学合理地利用、规划城市土地,做到既不浪费又能充分发挥土地功能,一般来说,是能保证城市发展建设对土地的需求的。

房地产建设能力是指建材供应、劳动效率、竣工率等情况。建筑材料是房屋生产的物资前提,它对房屋供应影响巨大。我国长期以来,因建材不足影响房屋建设的情况十分普遍,特别是房地产开发热时期,这种现象十分严重,建筑材料供应问题成为房地产供应的一个制约因素。生产效率与竣工率紧密相连,生产效率低自然竣工率低,交付使用的房屋自然少。可是,影响竣工率的因素远不止一个,资金不到位、材料短缺、施工质量不合格、设施不配套、技术力量弱、管理水平低等都影响竣工率,从而也就影响房地产的供给。

6. 原有房地产的数量和质量

一个城市原有房地产的数量和质量,显然也影响房地产市场的供给。原有房地产市场数量大且质量尚好,还有较长的使用寿命,就会影响新建房地产的供应。如果原有房地产规模小或者数量较少,并且破旧程度严重,相应地就会刺激房地产供给。原有房屋的这一特性,是由房地产使用周期长所决定的。在房地产开发建设过程中必须对此因素加以注意。如何利用好原有房屋,目前在我国应引起高度重视,这是因为:我们国家依然很落后,各行各业均需建设,资金短缺依然是长期不能得以解决的问题;同时房屋建设周期长,要想改变居住环境,需按城市规划及有关规定逐步解决,这需要一个过程;再就是城市旧有房屋中尚有一部分完好程度相当高,还有较长的使用寿命,拆掉重建是一种浪费。因此,原有房屋的保有量、可使用量在长期内依然是影响房地产市场供给的重要因素。

7. 房地产投资者对未来的预期

如果房地产投资者对未来房地产经济的发展持乐观态度,则会增加对房地产的投入,反之,则会减少房地产的供给。2003年以来,由于人们预期未来房价看涨,导致全国房地产价格不断攀升,许多企业纷纷进军房地产市场,参与房地产投资与经营活动。

(三) 房地产供给的层次

房地产供给具有明显的层次性,一般可以分为以下几个层次:

1. 房地产的现实供给

这里指的是已经进入流通市场,可以销售和出租的房地产供给。由于并不是所有的现实供给都能符合消费者的需求,所以现实供给可以分成有效供给和非有效供给。有效供给是指那些与有相应支付能力的房地产消费者的意愿性需求相一致的供给。非有效供给可以称为非意愿性替代供给,是指那些不能满足消费者的初始需求,但仍能够销售或出租的房地产供给。有效的供给占现实供给的比重可以反映资源的利用效率。

2. 已经实现的房地产供给

这一层次的房地产供给的价值和使用价值得到了实现,包含着一定量的有效供给和非有效供给。由有效供给变成实现的供给,必须经过一个交易过程,发生实际的购买或承租行为,并使房地产使用权或所有权发生转移。因此,有效供给是一个事先性的供给概念,