

导 论

第一章 引言

第一节 本书研究的意义

——市场经济的发展与我国不动产金融制度建设

土地、资金、劳动力是三大基本的要素市场，任何一个国家或地区经济的发展和腾飞，都离不开这个基础。香港、台湾和东南亚的成功都证明了这一点，在发达国家的市场体系中，上述三大要素市场也极为活跃。我国三大要素市场中，由于有着巨大的人力资源优势，劳动力市场发展相对较快且比较成熟，而土地市场和资金市场的发育则大为滞后。众所周知，在传统计划经济中我国土地市场和资金市场一直未能确立，存在的是极少量的不公开的非法活动。企业和个人对不动产的需求不是通过市场，而是通过政府的无偿划拨或无偿分配解决，企业对资金的需求也没有通过金融市场，而是由财政拨款或银行的指令性贷款解决。目前，我国的资金市场和土地市场都已相继出现，虽然规模还比较小，却一直是人们投资的热点，并且其发展趋势良好。《中共中央关于建立社会主义市场经济体制的若干问题的决定》中明确指出：“发挥市场机制在资源配置中的基础性作用，必须培育和发展市场体系。当前要着重发展生产要素市场 规范市场行为 打破地区、部门的分割和封锁 反对不正当竞争 创造平等竞争的环境 形成统一、开放、竞争、有序的大市场。”资金市场和土地市场的发展，为我国不动产金融制度的建设提供了理论和实践基础。不动产金融活动在世界上许多国家已广泛开展，但对我国而言，它还是一个崭新的课题，适应市场经

济发展需要，发展不动产金融，是我国当前一项十分迫切而又必要的任务。建设我国不动产金融制度对于促进我国国民经济发展具有重要的作用。

一、融通不动产资金 发展国民经济

不动产是一种重要的社会资财，在大多数国家的财产构成中，一半以上是土地、建筑物等不动产。我国的不动产财富同样十分巨大，据我国第一次城镇房屋普查资料表明，全国城镇拥有房屋 46.8 亿平方米 若按每平方米单价 300 元计算 房屋总价值达 1.4 万亿元，1986 年城镇土地面积为 10 126 平方公里，^①若按每平方米单价 150 元计算，城镇土地价值超过 1.5 万亿元 城镇不动产总价值超过 3 万亿元。这是一笔巨大的资产，如果运用一些金融手段，如抵押、租赁、债券化、入股等方法 这笔固定资金又可变成流动资金，将这笔资金投入国民经济的正常循环中去，必将大大减轻社会资金压力，推动社会生产的迅速发展。

二、培植居民购房财力 推动住房制度改革

住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，是我国政府既定的政策，同时，它也是不动产业和不动产金融发展的重要契机和强大推动力。支持和配合城镇住房制度改革是不动产金融制度构建的重要任务。我国住房制度改革正在深入展开，到 2000 年要实现城镇居民人均住房 8 平方米的目标，需投入近 8 000 亿元的巨额资金，没有不动产金融的参与，显然无法想像。通过不动产金融制度建设，一方面，可以积极运用金融杠杆，引导广大居民转移消费意识和消费方向，调动职工住房储蓄的积极性，逐步培植个人购房财力，在居民购房资金不足时，发放住房抵押或按揭贷款给

予一定的扶持和资助 另一方面 可以在以下方面为住房制度改革提供配套服务:(1)利用多种融资方式,广泛筹集资金,协助建立住宅公积金,按不同渠道来源,分别建立城市、企业和个人三级基金。(2)加快资金周转 提高资金利用率 实现住房资金的滚动增值 推动和支持商品房的开发和建设。(3)为住房制度改革提供各种信贷业务、结算业务和证券业务。

三、完善不动产市场 实现不动产统一管理

由于在社会主义市场体系中金融市场处于枢纽地位,所以我国建立的社会主义市场体系应该是以中央银行为核心,以金融市场为依托 以全民、集体、外资、侨资、合资金融机构为主体 以国家经济发展为目标 以经济利益为动力 竞争和风险机制健全的 既灵活运转又调控自如的金融体系。金融市场在整个金融体系中起着至关重要的作用。金融市场是货币资金流通的中心 它通过各个分支市场(如不动产金融市场)实现资金在各个行业间的分配。由于货币资金是发展商品经济的“粘合剂”有了货币资金就可以相对集中劳动力、设备、资源(土地、材料等)对不动产业来说就可以顺利地扩大不动生产规模 拓宽消费领域 加快不动产商品流通和再生产的速度,因此资金的供应实际上可以决定一个行业繁荣与否。目前国家对不动产业的管理 除了通过立法 更主要是通过政府各个部门的行政管理来影响不动产业的发展。以后随着不动产金融市场的建设和不动产市场的完善,国家可以制定相应的宏观政策 通过中央银行对不动产金融市场进行调控 进而利用货币供应机制引导不动产业向国家所希望的方向发展。

四、提高住房消费水平 改善居民消费结构

发达国家住房消费一般占整个消费基金的四分之一强,而我国实行低房租政策,住房消费占职工生活费的支出,仅在 1%~

2%之间，这一方面使职工的消费基金转向其他耐用消费品，不利于整个国民经济的协调发展；另一方面，居民手中的剩余资金会逐渐增多，这种沉淀下来的社会购买力，一旦爆发，会产生十分严重的社会财富压力，造成恶性的通货膨胀。如果实行不动产商品化，借助各种不动产金融手段出售、出租住房，使租房和购买住房的开支在个人消费中占的比重不断上升，把居民的投资引向不动产业，国家就能及时收回不动产的投资，用于不动产业的再生产和扩大再生产。这不仅可以解决我国城市居民住房的紧张状况，还有利于改善居民消费结构，减轻对市场上其他消费品的需求压力。

五、灵活调度转化资金 合理引导资金流向

不动产金融的多种金融交易形式，形成了不受制于行业、部门、地区限制 纵横交错的融资活动 有利于各个生产企业充分运用和调度不同性质、不同期限、不同额度的资金 同时还能转化资金的性质和期限，如不动产证券的发行就能将储蓄资金转化为开发资金 将流动资金转化为长期资金 不动产证券的出售和票据的贴现又能将长期投资或将来收入转变为现金。

不动产金融市场通过利率的差异和上下波动，通过不动产证券价格的影响，经过优胜劣汰的竞争，引导资金流向最需要的地方 流向那些经营管理好、产品畅销 且有发展前途的经济单位 以提高资金的投资效益 实现资金在各地区、各部门、各单位的合理流动 实现社会资源的优化配置 推动社会各产业 尤其是相关产业 包括不动产业、农业和金融业的腾飞。

第二节 国内外不动产金融研究和实践概况

早在 18 世纪，英国和德国就相继开办了住房金融和土地金融业务，并取得了相当的成功，它们的这种做法纷纷被世界其他国家

所仿效和改进。目前，不动产金融已经是世界金融的重要组成部分，它对于世界不动产业、农业和金融业的发展起到了巨大的推动作用。

与不动产金融的蓬勃发展相对应，不动产金融研究在世界各地纷纷兴起，如今，不动产金融学作为一门独立的学科，普遍为高等学府、研究机构和政府部门所接受。正如日本大学教授田中启一所说：“在我们赖以生存的地球上 从东到西 从南到北 世界各地都已经兴起不动产研究热。”^①

英国的不动产金融研究以大学为中心。目前英国已有 21 所大学分别设置了不动产经济学科，其中最具有代表性的是剑桥大学不动产经济学院。剑桥大学的不动产经济学科组建于 1909 年 其四门专业课为不动产经济学、不动产金融学、不动产法学和不动产开发学。其中不动产金融研究集中在不动产证券、不动产抵押、不动产信托和住房资金融通上。

和英国相类似，美国的不动产金融研究也侧重于应用。80 年代以来，开设不动产学科和不动产金融专业的大学数目以每年 30 所的速度增加，至 1993 年已接近 600 所，约占美国大学总数的 28% 左右。美国的一些行政部门和不动产金融机构也相继成立了一些不动产金融研究所，并推出了一批质量较高的学术刊物，其中《The Mortgage Broker》已经具有了广泛的世界影响。美国的不动产金融研究集中于不动产信用工具、不动产抵押利率和不动产金融市场等领域，其研究目前在世界居于领先地位，代表人物有佛罗里达国际关系大学（Florida International University）的皮顿（Williamr. Beaton）教授、加州大学（California University）的黑依（Jess. Hay）教授等。

除美国、英国外，很多国家的不动产金融研究都达到了较高水

① 日本大学田中启一的经济学博士研究报告。

平，如日本、德国和韩国等。这些国家不动产金融研究都有一些相似之处：一是应用研究优先；二是重视不动产金融法律研究和不动产金融市场研究；三是产学结合，即许多国家的不动产金融学院实际上也是不动产金融的最高研究院。80年代开始，世界性不动产金融研究导致了国际间日益频繁的交流，出现了一些不动产学的“国际联盟”如“日、韩不动产学会”。

世界的不动产金融实践则远远走在不动产金融理论研究的前面。不动产金融，由于其良好的特性，已经或正在成为世界金融发展的主体和方向。现在，一般的国家都建立了与自己国情相匹配的不动产金融制度，并形成了各具特色的不动产金融运行方式。美国和加拿大利用自己发达的市场经济，用市场调节不动产金融的运行，我们不妨把这种方式称为“市场型”，其主要特点是通过银行的不动产证券融资，由金融中介把短期储蓄转变为长期贷款，对不动产抵押贷款利率采用灵活多变的形式。美国目前已经形成了调节不动产金融的三个主要系统：初级市场的保证保险系统、联邦不动产金融机构系统和二级市场的经营系统；德国、英国等一些欧盟国家则形成了“合同型”的不动产金融运行方式，即由居民自发组织建房协会和土地抵押信用组织，会员自愿入股，采取长期不动产抵押贷款的方式借款，股息和贷款利率均实行浮动；日本则采用了“官民结合型”的不动产金融运行方式，政府不动产金融机构一般不参与市场经营，其业务通过其他金融机构代理，而民间不动产机构则形成了竞争经营的格局；新加坡是一个比较特殊的国家，它非常重视住房建设，对住房金融实行“政府主导”模式，利用中央公积金局，强制居民储蓄，储蓄额达到购房款的一定比例后开始放款，中央公积金的储蓄利率和贷款利率固定，不受市场影响。以上4种模式，构成了世界不动产金融发展的主要类型，笔者将在第三章中对一些主要国家和地区的不动产金融运行方式作进一步论述。

近年来，我国不动产业异军突起，不动产金融的研究和实践也

开始起步。从实践看，我国已经产生了一些不动产金融机构，如专业银行房地产信贷部、住房储蓄银行和住宅合作社等，不动产金融业务，尤其是不动产抵押业务，迅速成为银行放款的一种崭新方式。深圳市 1992 年第一季度末已办理住房抵押贷款近 4 200 余户，贷款人民币 1.5 亿元 港币 500 万元。1991 年，日本孙氏有限公司以受让土地使用权作抵押，在上海金融界获得 1 000 万美元贷款。^① 同年，北京亚运村也开始以不动产抵押贷款的方式向外出售。上述都说明我国不动产金融发展的蓬勃生机。迫于实践，我国的不动产金融理论终于破土而出，并也形成一股研究热。近年来，见之于报刊、杂志的有关不动产金融概念、不动产证券化、不动产抵押、按揭等方面的观点和主张可谓智者见智、仁者见仁，但大多属于对现实问题的短期对策，“不是真正意义上的不动产经济理论”。^② 目前，我国已有近三十余所高校开设了不动产经济专业或类似专业 为了弥补教材不足 已有近十个《不动产金融》（又称《房地产金融》）版本 但这些教材都有明显的缺陷 最主要的就是缺乏不动产金融理论分析，并且其研究均集中在房改金融和住房金融上，缺乏对不动产金融的系统论述。

第三节 本书研究的主要思路 and 结构

建设和完善不动产金融制度是社会主义发展的必然趋势，也是我国经济发展的现实要求，所以研究不动产金融理论是当前的一项迫切任务。

正如笔者前一节所述及的，国外的不动产金融研究侧重于应用研究，这一方面是因为其市场理论已经相当成熟，另一方面，由

^① 刘书楷：《土地经济学》中国矿业大学出版社 1993 年版 第 364 页。

^② 金南浩：《中国城市不动产市场与价格》，黑龙江教育出版社 1991 年版 第 12 页。

于西方国家实行不动产私有制，从而使得不动产金融运行的内在基础——不动产金融产权变得相对简单，所以他们也没有必要对不动产金融产权理论作深入研究。而我国则不同，以上两点恰恰是我国所缺乏的，故笔者认为我国的不动产金融理论研究，尤其是产权理论、市场理论和价格理论研究十分必要。并且，由于西方国家不重视理论研究，已经开始产生严重后果。如日本“住专案”^①产生的主要原因之一就是不动产金融价格理论缺乏研究。^②鉴此，本书拟在不动产金融理论方面作些探索，希望能起到抛砖引玉的作用。

当然，理论研究的目的在于指导实践，我国不动产金融制度的建立和健康发展，才是所有不动产研究者、教育者和工作者的共同心愿。在深刻认识发达国家的经验、教训和对不动产金融理论进行探索的基础上，结合我国国情，本书提出了对我国不动产金融制度构建的一些设想和建议。

根据以上研究思路，笔者对本书结构作出了相应安排，全书共分三个板块：导论、理论篇和实践篇。

在导论中，笔者对两个基本概念——不动产和不动产金融阐述自己的看法，并对不动产的特性和不动产金融的作用进行深入的分析。

理论篇是本书的重点。发达国家在不动产金融研究和实践方面已经先行了一步，有经验也有教训，对此，我们没有理由不闻不视。国情要强调，但强调国情决不应成为拒绝借鉴他国成功经验的理由。相反，只有脚踩他人肩膀，高瞻远瞩，才能少走弯路。所以在第三章中笔者对国内外的不动产金融理论与制度作了较为详细的论述和分析，其中在国外住房金融理论与制度一节，笔者对日本

^① 日本住宅金融专业公司，简称“住专”，“住专案”成为 1995 年国际金融第一大案。
^② 笔者将在第三章中作进一步阐述。

“住专案”进行单独剖析，还对我国解放前和台湾省的土地金融业务进行了回顾；第四章产权理论在对不动产产权进行界定的基础上，作者着重分析了几个重要的不动产金融产权，并辨析了不动产抵押权、不动产典当权和住房按揭权三者的关系，最后，还对我国不动产金融产权的内在基础、设置原则和体系阐述了个人的一些观点；第五章市场理论分不动产市场理论、不动产金融市场理论和我国不动产金融市场三个方面；理论篇的最后一章是价格理论，不动产金融价格的本质是不动产价格的反映，所以笔者就不动产价格（包括土地价值、地租、资产价格、风险价格等）表明了一些看法之后才转入正题，论述不动产金融价格的涵义和主要种类，最后还分别就不动产证券价格理论和不动产金融利率理论进行了阐述。

本书最后一部分为实践篇（共四章（第七、八、九、十章介绍）），第七章介绍我国不动产金融机构构建，笔者在对不动产金融机构现状进行充分分析、权衡其利弊的基础上，结合不动产金融理论和国外不动产金融机构设置经验，构思了我国不动产金融机构体系，认为不动产金融机构建设应分三个层次，即非盈利性（政策性）政府不动产金融机构系统、专业性不动产金融机构系统和兼营性的其他金融机构。第八、九两章对我国不动产金融的运行进行了设计，包括不动产金融商品建设、不动产抵押运行、不动产典当制度建设、不动产信托制度建设和模糊数学比较法在不动产金融价格评估中的运用等方面。最后一章，笔者针对我国农业投资主体缺位的现实，专门论述农地金融与我国农村经济发展的关系，并对我国农地金融制度建设提出了若干建议。

第二章 不动产和不动产金融界定

第一节 不动产的涵义及其特性分析

一、不动产的涵义

在各个不同的社会形态中，不动产始终是人类赖以生存和生活的基本条件，是一切经济活动的基础和载体，不动产对于经济发展具有较强的敏感性和一定的超前性。不动产具有“不动性”是相对于动产的概念，每一种不动产都是许多属性的总和，可以从不同的角度、不同的侧面进行考察。

当把不动产作为自然物来考察时，不动产被定义为不能移动，或一经移动，其物理、化学性质就会改变之物，或者被定义为土地及其之上的附属物。这些物包括土地需要人们去开发、利用就需要对它们进行各个方面的技术研究，作为自然物的不动产为各门学科提供了极其丰富的材料。

当从经济学的角度来考察时，不动产是十分重要的资产，它总是在一定的社会关系中作为生产力的组成部分。这时不动产不仅仅表现为一种物，更表现为一种权利——人们拥有的财产权利，不动产的财产权利有着丰富的内涵和不同的权属状态，不动产的各种经济活动的实质就是其权属（也就是产权）的运行过程，所以，世界上存在着土地所有权市场、土地使用权市场和房产所有权市场等各种不动产权市场。比如日本客商购买了我国的一宗不动产，他购买的并不是不动产本身，而是不动产的一定产权，他不能把

该宗不动产像一般商品一样运回日本。由此 我们可以看出 经济学的不动产概念比自然属性的不动产有着更加广泛的内涵，它不仅是土地和土地附着物，同时还包括由此而衍生的各种权属关系。

二、不动产的特征分析

（一）不动产的一般特征分析

首先是不动产“三维”的固定性。土地是自然生成物，它总是固定在一定的空间，其经纬度是不会变化的，世界上没有两个或两个以上不同的不动产具有相同的“三维”。不动产空间位置的固定性，使得不动产市场具有较强的地方特征，不动产的价格与不动产的位置紧密相关。其次是不动产的异质性。一种不动产可能与另一种不动产十分相似，甚至可能具有经济上的替代性，但相似并非意味着相同，每一种不动产在其位置、规模、形状、气候、肥力等方面显示出程度不等的差别。第三，不动产使用价值的永久性。土地附属物会因为人类的使用或岁月的流失引起其使用价值人为或自然的减少，直到丧失，而土地则不然，它始终能为人类使用，永远不会丧失其使用价值。第四，不动产的有限性。作为大自然的“赠物”，土地具有不可再生的性质，其面积是有限的。人类可以不断改进和提高土地利用的技术，如移山填海、发展利用空间等，但这些措施的采取，并不能增加土地面积，仅仅改变了土地利用类型和土地利用强度而已，所以不能从根本上消除不动产的有限性。

（二）不动产的经济特性分析

1. 不动产经济价值的积累性和衰减性。一方面，不动产的各个连续投资是会有成果的。“因为土地本身是作为生产工具起作用的……”。土地的优点是，各个连续的投资能够带来利益，而不会使以前的投资丧失作用。^①我们也可以从马克思对土地资本概念的

^①《马克思恩格斯全集》第 25 卷，第 879~880 页。

论述中体会到这一点。马克思指出：“资本能够固定在土地上 即投入土地，…… 这样投入土地的资本 称为土地资本”。^① 另一方面，不动产经济价值的积累性并不能增加商品的价值。一个城市的土地，无论历史上投入过多少劳动，这座城市的土地价值，也只能和当前与此城市相当的新兴城市的土地具有相同的价值，并不会因为过去投入的劳动多，由于不动产的价值积累性，现在的价值就会大些。而且 既然有价值积累 就必然会有价值的损耗和消耗 比如修筑的水渠、施入的肥料和荒废的城堡，都存在着价值的衰减。不动产价值的积累和衰减是一个事物的两个方面，在不动产的经济运行中，不能把两者分离开来，认定不动产价值只有积累而无消耗，或者说只有消耗而无积累。^②

2. 不动产利用的递减性和合理集约性。不动产利用存在报酬递减现象，这种报酬递减现象不仅在农业生产中存在，在不动产及其他产业利用中也存在。在美国曾经做过研究，建筑一座 5 层大楼的投资利润为 4.63%，10 层大楼的投资利润是 6%，15 层大楼的投资利润为 7.05% 而建筑一座 20 层大楼的投资利润为 6.72%，30 层大楼的投资利润是 5.65%。^③ 这表明，建筑物超过 20 层左右，建筑利润就会呈递减趋势，直到亏本。为何世界上又会出现许多摩天大厦？建筑商这时候考虑的不仅仅是利润，而主要着眼于大厦的社会政治影响，或者说树立一种新型的企业形象。建筑利润出现收益递减现象，在我国的大多数城市实践中已得到充分验证（高层建筑的成本和售价普遍高于低层，这说明容积率的提高造成建筑成本的上升大于土地成本的节约）。因此，不动产利用就存在一个合理集约的问题，超过合理的界限，就会出现报酬递减，甚至亏本现象，从而限制了不动产配置效率的提高，导致不动产供求矛盾

① 《马克思恩格斯全集》第 25 卷 第 698 页。

② 高映珍：“土地商品化的理论出路”，《不动产纵横》，1995 年第 2 期。

③ 美国《全国不动产杂志》，1992 年 9 月 11 日。

的加剧。对不动产利用采取何种集约度才算合理，一方面，需适应当时社会技术水平、社会投资能力、经营制度和社会需求量；另一方面，也要看不动产本身的生产力，包括不动产的质量、人地比例、地理位置、交通运输条件和经营不动产的收益率等，这些因素相互依存 相互制约 共同决定了不动产的受容力。不动产的受容力是指在一定的社会经济条件下，不动产和其他生产资源最佳配合比例，所能受容其他变量资源的数量。^① 受容力大的不动产 其可以推进的集约度就大；反之就小。不动产经济学家对集约边际和粗放边际进行了深入的研究。认为不动产的集约边际，是指某宗不动产在利用中所达到的临界点，该点所用的变量投入成本与其收益相等，也即“在边际成本超过边际收益之前，最后一个连续变量投入单位所达到之点正是集约边际”^② 超过这一点，新增的变量投入将得不到补偿；而粗放边际，是指在最佳生产条件下不动产产出只能补偿其生产成本，它决定着人类选择质次的最后一级不动产，即再次级的不动产不宜投入利用。

3. 不动产权利的可分割性。所有权是法定权利的结合体，它包括占有权 (possession)、使用权 (use)、受益权 (enjoyment) 和处置权 (disposition)。在必要的情况下 这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者。如当国家将土地使用权以一定的方式赋予土地使用者时，其法律意义不仅仅是两权分离，而是将土地所有权的一部分有条件地转让了。根据《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》规定，土地使用者得到的土地使用权可以依法出售、交换、赠与、出租和抵押 这意味着 土地使用者在获得土地使用权的同时，也获得了该土地的部分处分权。事实上，通过这些处分行为，土地使用者又得到了经济和非经济的利

刘书楷：《土地经济学》，中国矿业大学出版社 1993 年版 第 65 页。

[美] 雷利·巴洛维：《土地资源经济学——不动产经济学》北京农业大学出版社 1989 年版 中文本 第 95~96 页。

益享有了一定的受益权。并且由于土地的长期使用,土地使用者在某种程度上拥有了土地的占有权。因此,“土地已经成为土地使用者一项具有完整意义但又受到限制的财产”,^①房产使用权同样如此。

4. 不动产供给的稀缺性和经营的垄断性。由于土地自然供给的绝对有限性,限制了不动产总量的不断扩张,加之不动产位置的固定性和收益的递减性,造成和加剧了不动产的相对稀缺。在现代大城市,地租、地价直线上升,使不动产成为主要的投机场所之一。有限的不动产犹如一座坚固的城堡,占据者不肯出让,外围者不能挤进,从而形成不动产经营的垄断性。

5. 不动产的投资和消费的双重性。在诸多的生产要素投入中,不动产是基本的投入要素,不动产投资在国家和个人投资总额中占有相当大的比重。表 2-1 反映的是美国民间部门国内投资状况,由表可见,不动产投资占全部投资总额的 55.3% 因为统计是以整个国家为对象的,所以未包含土地价值。同时不动产又是重要的消费资料,在不动产支出中,光住房支出占家庭总支出的比率就相当可观,经济学家把这个比率称为施瓦贝系数,现在一般西方国家的施瓦贝系数都在 25% 以上。

表 2-1 美国民间部门国内总投资

| 类别 | 美元(百万) | 比重(%) |
|---------|--------|-------|
| 非居住用建筑物 | 141.8 | 34.2 |
| 居住用建筑物 | 87.5 | 21.1 |
| 耐用材生产设备 | 209.7 | 50.6 |
| 在库量的减少 | -24.5 | -5.9 |
| 合计 | 414.5 | 100 |

资料来源:《现代不动产学》,KOREA 博文社 1990 版。

中国社会科学院财贸所、美国公管所:《中国城市土地使用与管理》,1991 年 11 月。

（三）不动产的社会制度特征分析

1. 不动产的财富性。不动产业的发展实际上是一个国家和地区积累财富的过程。不动产的有用性和实物形态的长期稳定性，使它成为社会财富的聚宝盆，是衡量一个国家富裕程度的重要标志。无论社会制度或体制如何，财富包括动产、不动产和知识产权三个方面，而股票、证券、货币等无形财产在严格意义上说并不是“财富”从一定程度上说它们不过是动产、不动产和知识产权等的另一种表现形式，如果将以上的形式计算到财富中，就会导致大量重复计算，在大多数国家的财产构成中，一半以上是土地、建筑物一类的不动产，另一部分才是机器、设备、库存、收藏品、专利等动产和知识产权。在美国，不动产占其总财富的比重高达 $3/4$ 以上，英国也达 $2/3$ 以上。我国仅城镇不动产，据保守估计也达 2 万亿元人民币以上。

2. 不动产的社会稳定性。社会稳定的因素很多，如军事稳定、政治稳定、法律稳定等，而不动产以其独特的功能在社会稳定中起着相当重要的作用。从内在说，不动产较其他财产而言，寿命长，且产权稳定，这给人以安全和平衡的感觉，满足了人类基本的生活需要，从而使社会处于较为稳定的状态，西方国家从法制上保证和加强了不动产的社会稳定功能；从外在说，不动产领域又是不可忽视的就业领域和重要的财政来源。不动产部门为全世界数以亿计的劳动人口提供了就业机会，以不动产研究相对落后的日本为例，仅 10 万个狭义的不动产企业就雇佣了 100 万以上的劳动人口，若加上建筑业人数，就业规模高达千万左右。^① 我国尚无这方面的准确统计数字。但据《中国经济年鉴 1987》公布的统计数字，1986 年我国建筑施工部门的就业人员为 1 800.5 万人，1990 年建筑业全民所有制职工为 1 400 万人，集体所有制工人和农民达 3 600 万人。随着经济的

金南浩：《中国城市不动产市场与价格》，黑龙江教育出版社 1993 年版，第 20 页。