

## 第一篇

# 房地产业在国民经济中的地位和作用



# 第一章 房地产业与房地产经济

## 第一节 房产与地产

### 一、房地产的涵义

房地产，从字面上看是房产和地产的统称，即房屋和土地两种财产（Property）的合称。由于在物质形态上，房产总是与地产联结为一体，房依地建，地为房载，房地不可分离；在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程，也具有内在的整体性和不可分割性，所以合称为“房地产”。确切地说，房地产就是指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利。实际上，就是大多数国家法律（主要是民法）中所称狭义的不动产〔“不动产”（Real Estate, Real Property）是“动产”的对称，指不能或不可移动的、或移动后会改变其原来性质、形状和失去原价值的物〕。通常，各国民法中广义的不动产的含义，不仅指土地、房屋及其他建筑物等不能移动或移动后会损失经济价值的物，而且还包括车辆、船舶、飞机等少数虽然能够移动但价值比较昂贵的财产。而狭义的不动产则是专指地产和房产，即房地产。对不动产设定权利（如抵押）或移转所有权（如房屋的买卖），均须履行一定的法律手续，如登记、移转契约或取得证明等；而对动产设定权利或移转所有权，一般毋须履行上述手续。

按照大多数国家房地产法的定义，对于房地产的所有权，除了指地面的土地所有权外，还指向上延伸至天空、向下延伸至地心的范围内所有天然的或以人工固定于其上的物及其有关的权益。

房地产就其构成来看，主要是房屋（含与房屋相关的其他建筑物、构筑物）财产和与房屋相关的土地财产，即房产和地产。房产，

是房屋财产的统称，是房屋的社会经济形态，泛指一切有经济价值的房屋及与房屋有关的权益，在法权意义上，“房产”是指建筑在地上或地下的一切空间建筑产品及其所有权以及在有效年期内的房屋使用权。狭义的“房产”是指建筑在地上或地下的一切空间建筑产品，包括附属设施，它是以建筑实体为表现形态的、供人们生产、生活、娱乐及从事一切社会活动的场所。

房屋是房产中最重要的内容，其特点如下：

(1) 空间上的固定性。除了极少数房屋能以不寻常的方法移动外，绝大部分房屋是不能移动的。

(2) 耐久性。房屋虽然有物理耐用年限，但相对于其他财货而言，则是一种延期特别长久的超耐用物品，一般使用几十年，甚至近百年。同时，还表现在人们对某幢（间）房屋相对固定的使用关系上。

(3) 收益递减性。即房产价值随着使用时间的延长而逐渐减少。

(4) 效用上的多层次性。这一特点突出表现在居住房屋上，居住房屋在其效用，同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。居住房屋的数量和质量，决定其生存、享受和发展等效用的程度。质量好的房屋还有观瞻功能和美化环境的作用。因此，房屋作为一种财富，属于不动产。

根据房屋的不同用途，主要分为下面五大类：

(1) 住宅。是指供人们居住生活之用的房屋建筑，它是人们从事社会、经济、文化活动最基本的物质前提之一，是人们安居的处所，在现代城市中，住宅一般占到房屋总量的 50% 左右。

(2) 生产用房。是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋。它是城市经济中物质生产部门的活动空间。包括工业、交通运输和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等。

(3) 营业用房。是指第三产业部门所需的房屋，主要包括商

店、银行、邮电、旅馆、饭店及其他经营服务性行业直接使用的房屋，以及上述营业单位的办公室、仓库、食堂等辅助用房。

(4) 行政用房。是指社会党、政、军机关、工、青、妇团体、民主党派等办公用房及其辅助用房。

(5) 其它专业用房。是指除上述四类用房外的其它用房，包括文化、教育、科技、卫生、体育、宗教、公安、公用、农业、国防以及外国驻华机构用房和辅助用房等。

由于住宅在城市房屋中占的比重大且具有重要社会意义，在国际上，通常把房产简称为两大类。即上述第一类称为“住宅房屋”第二、三、四、五类泛称为“非住宅房屋”。

地产，即是指土地财产。其有两重意义：一是指未经人类劳动投入开发的生荒地和已经通过开发成熟可供建筑之用的土地；二是泛指一切有价的土地和与土地有关的权益。包括土地的所有权和政府法定有效年期内该土地的使用权。地产的这种权属内涵，依据不同国家和地区的土地制度的不同而有所差别。例如，美国、日本等国家以土地所有权为地产，而在中国、新加坡、英国等国家，地产的权属内涵则主要指土地使用权。世界上许多国家和地区，在房地产与地产的关系上，往往以土地为主，因此，又把房地产简称为地产。

地产作为人类赖以生存发展的基本物质条件，具有下列特性：

(1) 数量上的有限性。土地的数量为地球表面积所决定，是非再生性自然资源，而且是不可替代的。

(2) 位置的不可移动性。即土地具有特定的空间位置和特定的形态特征。人们可以在一定的程度和范围内改变土地的形态，但是土地的位置决不可能像其它自然资源或物品一样进行移动。

(3) 空间的立体性及时间的变异性。土地资源是一个立体空间，它是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植物等所组成的自然综合体，而且，这个立体空间内的各个有关要素还会随着时间因素的变化而变异。

(4) 功能的多用途性。土地既是人类社会的重要生产资料，又是人类赖以生存的空间。除可以作为林、农、牧、渔等第一性生产资料外，还可作为城市、工厂、商业、交通、旅游、科技、教育、卫生、体育、公共绿化用地。随着社会生产力的发展，土地的利用也可发生变化。

(5) 积聚资本及其增值性。对土地的各个连续不断的合理的投资，能使土地在社会上的经济价值和价格增加，只要使用得当，不会一次使用就失去效力，而是可以连续使用。投资效益具有积累性，一般不会因时间的推移而消失。这种连续投资和它带来的辐射作用，为产生土地的级差收益带来了可能，城市土地的这种特性尤为明显。

地产按其用途可以分为农村土地和城镇土地两大类。农村土地是指大农业（包括林业、牧业、渔业在内）的用地。城镇土地是指城市规划区域内的用地和空间。主要用于兴建各类建筑物以及城市基础设施。因此，城市土地是“作为地基，作为场地，作为操作的基地发生作用”。<sup>①</sup>是直接或间接地为人们的生活、学习、工作、生产服务的。城市土地按其功能、地理位置归属等不同，可以分为商业、金融、交通、工业、服务业、住房、教育、卫生、体育、市政、公共绿地、政府机关、军事设施、宗教等用地。

## 二、房产与地产的差异和联系

在现代城市的房地产经济领域中，虽然房产与地产其内涵不一致，两者之间存在差异，但是，房产与地产的实体性联结以及相互包含、相互渗透和相互制约，却是一种具有普遍性、整体性和稳定性的常态。房产经济过程与地产经济过程在产业的统一体中相互继起，相互交融，共同并存，从而有机地、不可分地构成房地产经济运动的总体。

<sup>①</sup> 《马克思恩格斯全集》第 25 卷 第 880 页。

房产与地产的差异性主要表现在以下几个方面：

(1) 地产可以单独存在，而房产则不能离开地产而单独存在。例如，有一宗土地，即使上面没有任何建筑，它也可以作为一宗单独的地产进入市场进行买卖，而房屋或房产只能建立在土地上，才能与土地结合为房地产整体进入市场。

(2) 房产是最终产品，能够满足生产、生活的各种需要，而地产则不是。因为人们对地产的需求，是通过房产的需求表现的，通常在估价房地产时，往往把地价包含在房价之中。

(3) 地产，特别是生荒地，由于没有经过人类劳动的开发，不含有价值，因此，是没有折旧的；而且，土地在使用过程中是不会磨损的，如果保护和使用合理妥当，还可以永续利用。而房产则会在使用过程中出现损坏、磨损乃至完全报废，需要进行必要的折旧，来予以补偿。

(4) 地产的价格主要受地租规律支配，而房产的价值则决定于建筑成本加上土地价格，由商品价值规律支配。因为地价的实质是地租，而房租的实质却是房价。随着国民经济的发展和城市化进程的加快，地价呈上升的趋势，从而地价在房地产的价格中所占比重将会提高，而房价除原材料上涨和供求关系引起价格上涨外，其价值将会随着房屋的使用磨损而贬值，价值量只会越来越小。

房产与地产的差异性表明，地产是房地产的基础和核心。所以，在房地产的投资中，用于购买土地的资金是主要的，房地产市场上流通的主要是土地，房屋仅仅作为土地的附属物或相对于土地的“地上物”。在土地的私有制或者允许土地所有权买卖的国家和地区，土地可以作为基本商品流通，而房屋只作为土地的附属物进入市场；也有的只在土地契约中注记房屋产权。因此，就有了“房随地走”的国际惯例，这也正确地反映了房产与地产的本质关系。

在现实社会经济活动中，房产和地产更能表现其内在的整

性和不可分割性，这种不可分割性，表现在事实上不存在一种与土地相独立、相分离的纯粹房产。土地是房屋的基本生产要素和不可分离的物质构成要素。房屋依赖土地而存在，而土地则依赖房屋的使用价值而体现其经济效益。这种内在统一、相互依存的关系，在现代市场经济中特别明显。

房产和地产密不可分的特性，具体表现在以下四个方面：

(1) 从实物形态看，房产与地产是联结在一起的。

其一，任何房屋或一切建筑产品都是建在土地上，即使建筑产品向高空和地下拓展、延伸，也仍然与土地这个三维的立体空间紧密结合在一起，离开土地这个承载母体的独立房屋和建筑物是不存在的；而地产作为一种财富和重要的生产要素，也只有与房屋、房产相结合或配套才能体现出价值和使用价值。虽然从理论上讲，地产能离开房屋建筑物而独立存在，但从现实上看，“地上有房”是现代城市地产普遍的和一般的存在状态，有些建筑地块可能在一段时间内暂且是“空地”，但这种建筑地块与房屋建筑物的“游离”状态只有一种暂时现象。

其二 没有土地开发 房屋就无法建造 同样 只有土地开发而没有后续的房屋建造，土地的开发也就没有任何意义。所以，土地开发与房屋的建造总是一个并行和继起的总的过程，是不可分割的两个不同阶段。

(2) 从价值形态看，房价与地价总是结合在一起，表现为相互依赖、相互包含和相互转换的辩证关系。

其一，地价对房价贵贱的影响。两幢式样、质量、面积和使用性质都相同的房屋建筑物，因它们所处的地段等级不同而造成的房价落差，实际上就是因为地价高低所使然。从这一角度说，是“房以地为贵”。

其二，房价对地价高低的影响。对地上有房的建筑地块，房屋及其配套设施的数量、质量的多少与好坏，将直接影响到地价的高低；而对空地来说，它的价格高低受到其允许建造的容积率指标、

房屋建筑物设计标准、使用功能以及预期售价高低的制约。从这个意义上又可以说是“地以房为贵”。

其三，在市场交易中，房产和地产的价值总是结合在一起计算的。不论是买卖房屋，还是租赁房屋，房价和房租都包含地价和地租；而城市建筑地段的地价，又总是摊在出售房屋的单位面积价格中。因此，讲一宗房产价格，实际上就是讲这一宗房地产价格，它一定包含着地价。

(3) 从权属关系看，房产与地产也是密不可分的。

首先，房屋所有权是否合法，通常取决于房屋座落的土地使用权是否是合法取得的。非法占用土地所建造的房屋，不管房屋本身是否确为房主所有，其房屋所有权也是不合法的，即房产的确认是以土地权的确认为前提的。

其次，无论用出售、出租、抵押或者典当等形式进行房产交易，都必然同时发生土地使用权的转移，因此，房产交易必然同时也是地产交易；反之，单纯的地产交易也必然会诱发房屋的建造和继之而来的房产交易。所以，地产经营必然会伴随着房产经营。

最后，房产和地产的管理又总是紧密结合在一起的。如房地产权籍管理，规划管理，用地管理，物业管理，等等。

(4) 从资本循环看，房产与地产是融合为一的。

房地产建设投资主要包括征地开发和房屋建设两大投资，地产靠收取土地开发费循环，通过土地开发投资，为房产开发准备条件，并且必然发展到房产的开发；房产则依靠对房屋的出售或出租收回投资。因此，地产和房产这两个资本的循环过程是融合为一的。正是地产和房产资本循环的互为前提、互相支持、密切联系的关系，在实际房地产经营活动中，地产投资者往往又是房产投资者，为同一个主体。

从上述房产与地产的紧密联系的分析中可以看到，房地产业是一个具有内在整体性的社会产业，房产经营管理与地产经营管理作为同一个房地产管理大系统的两个系统，它们具有共同的产

业目标，应服从共同的产业政策，遵循共同的客观经济规律。在经营管理的内容上，更是我中有你，你中有我；在经营管理的配合上，仍应分中有合，合中有分。因此，在构建适应现代市场经济发展需要的我国房地产经营管理体系时，就不能人为地夸大房产与地产的相对独立性，更不能人为割断房产与地产所固有的内在经济联系和统一，而是应该进一步强化产业管理的统一，维护房地产业的整体性，建立房产与地产相互参与、高效配合的耦合机制。

## 第二节 房地产业与房地产经济关系及产权

### 一、房地产业

关于房地产业的释义，联合国在 1986 年修正的《全部经济活动产业分类的国际标准》中把经济活动分为十大类，房地产业被列入第八类，由四个部分组成：出租和经营房地产（非住宅建筑；公寓房间、住宅）进行土地功能分区和房地产开发（用自己的帐户）；不动产出租人；通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经理人和管理者。根据上述表述方法，联合国所确定的房地产业是指由从事房地产经营的企业、中介机构和经济人组成的产业部门。

我国现行行业分类标准把房地产业列为第七类。根据 1985 年 5 月国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告，房地产业属于第三产业的第二层次。1987 年 11 月 20 日原城乡建设环境保护部《关于发展城市房地产业的报告》中，对房地产业的内涵作了如下的表述：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁、房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。”这种释义的缺陷在于讲的是房地产业经营活动的内容，以及包括经营活动的场所，从表述“产业”的要求来讲，应加上从事房地产经营活动的

各种法人单位，这样才比较完整和确切。

因此较为确切地说，房地产业是指从事房地产业开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的众多行业的产业部门。房地产行业包括房地产生产、经营、消费等各个领域的经济组织和经纪人以及各类专业技术人员，他们是互相依存、互相联系、互相提供服务的有机整体。这里讲的房地产开发，主要包括土地开发和再开发以及房屋开发活动，即包括从事区域内市政、公用基础设施、管网建设和房屋建筑的建造；房地产经营，是指地产经营和房产的经营以及相应的中介服务活动，包括土地使用权的出让、转让、租赁房产的抵押（含土地使用权）买卖（含预售）租赁；房地产中介，包括信息、咨询、估价、测量、律师、经纪、公证；房地产金融，是指与房地产投资开发经营相联系的货币资金融通活动和房地产金融资产投资活动，包括发行房地产股票、债券，信贷和保险；房地产管理服务，是指房地产销售后消费过程中的物业管理服务活动，主要包括家居服务、房屋及其配套设施和公共场所委托承包的维修保养、保安、绿化、卫生、转租代收、付收等。

房地产与房地产业两者之间既有联系和区别，从联系上看，房地产是房地产业的基础，房地产业投资建设及其经营管理和服务的对象是房地产。因此，没有房地产，也就没有房地产业；但两者还有着明显的区别。表现在房地产是一个自然属性的不动产，而房地产行业是一个具有社会属性的运行机制，是由生产环节、流通环节和服务环节三方面所组成的，是人们直接参与的一种生产活动。

上述分析表明，无论在国际上，还是在国内，房地产业都是作为一个独立的产业部门而存在。需要注意的是房地产业与建筑业的关系。所谓建筑业，是指从事各类建筑产品开发建设的物质生产部门。它是由从事各物质生产部门所需房屋、构筑物的建造、改造和各种设备、装置的安装工作，非物质生产部门所需房屋、设施等，施工和各类建筑产品的勘察、设计工作的企业及单位所组成。

根据目前产业结构的划分方法和我国政府的有关规定，建筑业的组成主要包括：土木工程建筑业，线路管道设备安装业，勘察设计业。很显然，房地产业与建筑业是有明显区别的。房地产业主要从事的是地产和房产的经营，并对房地产产品进行管理服务，同时兼营房地产的投资开发建设，是介于第二产业与第三产业之间、以第三产业为主的产业部门；而建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的改造、装修、安装等的一个物质生产部门。因此，国际上和我国都已明确建筑业属于第二产业，房地产业属于第三产业；在行业分类中，联合国发布的《国际标准行业分类》把建筑业列为第五类，把房地产业和经营服务业列为第八类。我国则把建筑业列为第四类，把房地产业列为第七类。建筑业和房地产业都被认为是两个独立的产业。

在现代市场经济中房地产业与建筑业这两个产业，又是相互渗透和交叉的，具有非常密切的联系。表现在：一是它们作用的对象都是不动产 即房产和地产 因此 就广义的建筑业而言 建筑业和房地产业的劳动产品是相同的。二是在日常房地产开发建设活动中，房地产企业和建筑企业往往是甲方和乙方的密切合作关系，房地产业是房地产投资开发和建设的甲方，建筑业是乙方；房地产业是策划者和组织者，并承担发包任务，建筑业则是承包单位，按承包合同要求，完成土地开发的“七通一平”和房屋及建筑物的建造生产任务。正因为如此，无论在国外，还是在国内，建筑业兼营部分房地产业，或者房地产业兼营部分建筑业，都是很普通的。三是房地产业与建筑业共同完成了房地产生产、流通的全过程，同时，房地产业与建筑业的产值，共同成为社会固定资产总额的主要构成部分。所以，在国外，有的称建筑业为国民经济的支柱产业，有的称房地产业为国民经济的支柱产业，两者关系不仅密切，而且都是国民经济的重要产业。究其原因，就在于在国家的经济发展中，房地产业和建筑业具有举足轻重的地位。四是房地产业与建筑业存在着相互促进、共同发展的互补功能。房地产业与建筑业

的景气或萧条是同步的。随着房地产开发建设的停滞，对建筑业的发展不再有什么要求，建筑业发展也就成了一句空话。许多国家的经验已证明，一个国家的经济出现景气，率先发展的是房地产业，相伴而行的是建筑业，这是因为，房地产业的迅速发展，要求以建筑业迅速发展为后盾，否则就成了无米之炊；反之，一个国家出现经济萧条时，首当其冲的也是房地产业和相伴的建筑业。

建筑业的发展对房地产业发展的推动作用，主要表现在建筑产品成本的高低和技术进步方面，直接关系到房地产开发建设的经济效益和社会效益，从而影响房地产业的发展速度。世界房地产的历史发展业已显示，只有建筑业的科学化和现代化，才能使房地产业现代化。因此，我国要大力发展房地产业，要实现房地产业的科学化和现代化，首先必须重视和发展建筑业，实现建筑业的科学化和现代化。

正确认识房地产业与建筑业之间的区别和联系，其意义在于在积极发展我国房地产业的过程中，既要遵循房地产业和建筑业各自的发展规律，从我国的现有条件和经济发展状况出发，有计划、有步骤地循序推进房地产业的发展；又要把握住机遇，在积极发展房地产业的同时，首先重视发展建筑业，从而走出一条符合中国国情的建筑业和房地产业发展的科学化和现代化的道路。

## 二、房地产经济关系与产权<sup>①</sup>

在现代市场经济条件下，房地产作为一种特殊商品和基本的

产权是英文“财产权利”(Property rights)的简称在德文中，Eigentum一词有“财产”和“所有权”两个词义。按照美国有关法律著作(Hoerber, 1982)的解释英文中的“财产”(Property)一词主要不是指财产本身，而是指财产权利，即产权。《牛津法律大辞典》在财产权、财产条中指出：“产权，这个术语用来指财产所有权……”。此外，这个术语也被人们经常地在转换了的意义上使用，即指所有物，在前一种意义上，财产权是指存在任何客体中或之上的完全的权利，包括占有权、使用权、出借权、转让权……和其他与财产有关的权利。”见《牛津法律大辞典》光明日报出版社，1988年版第729页。

生产要素，与任何一种商品或生产要素一样，都要求通过市场进行流通交易而实现各自的使用价值和价值。从表面上看，房地产交易的客体似乎是房地产产品，但因房地产产品具有价值和资本属性，人们交易实际上是为获取房地产的权利。因此，房地产产权才是交易的真正内容，也正因为如此，房地产产权表现的不仅是人对物的关系，而且是人与人的经济关系或房地产经济关系。这种观点不仅符合马克思的产权学说，而且也现代西方新制度经济学家所认同。

著名产权经济学家 A·A·阿尔钦曾给产权作了一个经典性的注释，即“产权是一个社会新强制实施的选择一种经济品使用的权利。<sup>①</sup> D·C·诺斯关于产权的定义更为深刻，他认为：“产权是个人对他们所拥有的劳动、物品和服务的占有权利。占有是法律规则、组织形式、实施及其行为规范的函数……是制度框架的函数。”<sup>②</sup> 马克思也最注重产权问题，在马克思的经济学论著中的“产权”概念，就是一种动态的“生产关系总和”含义上的经济所有权。其有如下特点：它不仅是指人对物的法定权属关系，还是各特定的经济实现形式。如在《资本论》中，马克思把利息、地租、工资等经济范畴，不仅视为生息资本、土地、劳动力的使用价格，而且视为所有权的实现形式。<sup>③</sup> 从“产权”的界定到实现，其间要经历生产、流通、分配、消费等一系列再生产环节，产权本身是伴随物质资料生产而“再生产”出来的。这一运动过程在市场经济中综合表现为价格运动。<sup>④</sup> 动态发展的“产权”，是一个随生产和资本社会化而不断丰富其内涵、扩展其外延的人与人经济关系的体系。例如，产业资本所有权可以在运动中分解为货币资本、生产资本和商品资本的所有权和使用权，并衍生出其他有关权利。而上述权利的进

<sup>①</sup> (美) R·H·科斯等. 财产权利与制度变迁(中译本)第 166 页. 上海三联书店, 1991 年版。

<sup>②</sup> D·C·诺斯. 制度、制度变迁与经济绩效 第 45 页. 上海三联书店, 1994 年版。

一步独立化，又派生出商业资本、生息资本、银行资本和股份资本的所有权及相关权利等。正是这一“产权”体系，构成了市场经济体系的制度基础。<sup>①</sup>可见，马克思的“产权”理论仍是一种较为先进的“产权”理论

根据马克思关于产权理论的论述，房地产产权或产权制度应包括以下内容：

(1) 房地产产权是房地产经济关系、特别是房地产所有制关系的法律表现。从产权主体角度看，可包括私有权、公有权、“公共所有权”，公有权又可分为国家所有权、集体所有权等。

(2) 房地产产权是以房地产财产为客体的各种权利的总和。从产权权能结构角度看，是一种以复数形式出现的“权利束”，包括所有权、占用权、使用权、处分权、收益权以及“受损受益”权等。其中最重要的、核心的基础性权利是房地产所有权。

(3) 房地产产权可分割、分解、复合、重组，并会因技术进步、供需变化而不断地设置新的产权权能。

(4) 房地产产权可进入市场按商品化原则进行交易、流转，但必须首先要房地产产权人格化；其次，房地产产权要有法律和法规的界定、规范、确认和保障。

在现代市场经济条件下，随着土地社会化和市场交易的发展，房地产产权及其权能会进一步分解细化，向多元化方向发展。根据国内外的经验和世界各国《土地法》及《房地产法》等中有关房地产产权的内容界说，房地产产权能主要包括以下十个方面：

(1) 所有权。物权<sup>②</sup>的一种，是指所有人依法对所有物占有、

张薰华，《土地与市场》，第181—182页，上海：远东出版社，1996年12月版。

<sup>②</sup> 物权对物直接管理和支配，并排除他人干涉的民事权利。直接支配，是指权利人对物行使权利，不须第三人的介入。具有排他性，则是指在同一物体上，又可有同一内容的两物权并存，但多数人不妨同时享有一个内容相同的物权，即“共有”。物权属于财产权，物权一般包括所有权、地上权地役权、抵押权、质权、留置权、典权、永佃权，但最具重要地位的是所有权。

使用、收益和处分、并排除他人干涉的权利。房地产所有权就其范围来说，包括土地所有权和建筑物所有权。土地所有权除法令限制外，在行使时及于土地上下；建筑物所有权及于构造物或工作物全部。

房地产所有权就其型态来说，可分为单独所有权（即主体为单独一人的所有权）和共有所有权（即多人共有一个所有权）。各国民法上所规定的“共有”分为两种：其一是按份共有（又称分别共有）。指两个以上的共有按照预先确定的财产份额，对同一共有财产享有所有权。按份共有可因法定或者订立的合同等不同的法律依据而产生。其二是共同共有（又称公同共有）。指两个以上的所有人对全部共有财产都享有平等的所有权。它与按份共有的主要区别在于，除非依法律规定和当事人另有约定，这种共有关系一般不能终止。而且只要共同共有关系存在，共有人即不能划分共有财产中哪些是属于自己的份额。共同共有是基于共同劳动或共同生活而产生的。在实际生活中，最常见的是夫妻共有财产和家庭财产。

(2) 占有权。指依法对房地产进行事实上的支配和控制的权力。房地产占有权由所有权人行使，也可以根据法律、行政命令或依所有权人意态，由非所有权人行使。凡由非所有权人行使的房地产占有权，若属合法占有的，都受法律保护，所有人不能请求返还。对非法占有人，则要根据其是恶意还是善意确定是否应向所有人或合法占有人返还占有权和赔偿损失。

(3) 使用权。指按照房地产的性能进行有效利用以获取经济利益的权利。使用必须是：① 按照房地产本身的自然性能和经济性能进行利用；② 不改变也无损于房地产的本质；③ 不损害公共利益和他人合法权益。房地产所有人对所有房地产有权加以使用，但是，非所有人在依法占有房地产的条件下，可以根据法律和合同的规定行使使用权，并且要按照指定用途使用。

(4) 收益权。指房地产所有者或非所有者依法获取房地产所

产生的利益和权利，即孳息的权利。这是房地产所有权在经济上的实现。孳息分为天然孳息和法定孳息，天然孳息是由于自然规律产生出来的收益。即收益的产生必须无损于原物并且是可以独立存在的新物，如收获土地上的生长农作物和牛、羊的奶等。天然孳息归原物所有人或孳息产生时的合法占有人取得，而对此提供劳力、资金的人，应偿还其费用。法定孳息是指不是由物自体本身自然滋生出来的，而是按照法律的规定，从履行权利义务关系中得到的收益 如租金、利息等。

(5) 处分权。指房地产所有者或非所有者依法处置房地产的权利。包括出售、出租、赠与、抵押等。处分权一般由所有人行使，但也可由所有者依法授权，让使用者对房地产行使部分处分权。如国有土地的使用权，可由使用者出让或转让他人，房屋使用人也可将房屋进行转租，对房产的留置权的处理，也可由债权人依法实行。

(6) 地上权。指为建造建筑物、其他工作物或以植树为目的而使用他人土地的权利。其内容为：① 必须以他人的土地为标准，但不包括对于他人建筑物的利用；② 使用他人的土地并不限于地表，还包括利用土地的上空或地下（例如架设桥梁或挖掘地下隧道）；③ 必须是以建造建筑物、其他工作物或培植林木为目的而使用他人土地。建筑物不限于房屋，也包括围墙、海渠、隧道、水井、桥梁等定着物。地上权具有物权的性质和物权的一切法律特征。可以转让他人，也可以作为抵押的标的物。地上权人是否需支付地租，则由当事人自行协定。

(7) 地役权。指土地所有者或非土所有者依法为公共利益便宜使用他人土地的权利。地役权人自己的土地，即得到便宜的土地称“需役地”，他人土地 即提供便宜的土地为“供役地”。例如，国家或国家依法授权他人为公共利益而修筑公路、铁路和各种运输管、线、通讯网路等，都属于地役权。其特点是：设定在他人所有的土地上的权利，因而是一种他物权（即在他人所有物上设定