

第一章 房地产市场的特征与作用

第一节 房地产市场的概念与分类

一、房地产市场的概念

房地产市场有狭义和广义两层涵义。从狭义上说，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；从广义上说，房地产市场是指整个社会房地产交易关系的总和。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等因素构成的一个系统。

房地产市场属于商品经济的范畴，是商品经济发展到一定阶段的必然产物，随着商品经济的发展而发展。在奴隶社会后期，就出现了土地出租现象，奴隶主将土地分割给奴隶耕种，收取一定的租金。进入封建社会，地主常将土地出租给农民耕种，并出现了成批房产的买卖和出租。到了资本主义社会，土地、房屋的买卖、租赁、抵押成为经常的现象，房地产市场已达到相当发达的程度。在社会主义社会，也存在房地产市场。在 50 年代，我国就存在房屋的买卖和租赁。改革开放以后，城镇土地使用权的转让和出租现象日益增多，城镇私有房屋、公有旧住房、新建住房的买卖和租赁也相继出现并迅速发展，房地产市场成为社会主义市场体系的一个重要组成部分。党的十三大报告中指出：“社会主义的市场体系，不仅包

括消费品和生产资料等商品市场，而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场。”房地产是人们赖以从事生活和生产等多种活动的物质基础，房地产市场作为社会主义市场经济体系中一个具有显著特征的市场，在消费品市场和生产要素市场中都占有重要地位。住房作为人们必需的耐用消费品是消费品市场上的一大交易对象，住房的交易量占消费品交易总量的比重也是相当高的。土地和厂房、商店、饭店、办公楼、货栈等非住宅用房是人们从事生产经营活动所必不可少的物质条件，它们的交换活动在生产要素市场中也具有举足轻重的地位。

房地产市场是由地产市场和房产市场有机结合而成的。地产市场和房产市场各具有相对独立的内容，但同时又是密不可分的。说相对独立，是因为地产的交易可以离开房产单独进行，交易的是土地的所有权或使用权。说密不可分，是因为房产的交易是与地产的交易联系在一起的。首先，在实物上，房屋与承载它的土地不可能分开，房屋不可能成为空中楼阁，而须建筑在一定的土地上。房屋建筑在土地上，与土地结合成一个统一的载体，为人们生活、生产等活动服务。其次，房屋与土地的权属关系是一致的。土地的所有权或使用权往往依附于该地上房屋的所有权，土地使用权或使用权伴随着房屋所有权的转移而转移。房产与地产这种不可分割的权属关系，在土地私有或公有条件下都同样成立。在土地私有条件下，房屋的买卖、馈赠、继承等都是与该房地基地的所有权同时转移，房屋的抵押、典当与土地抵押、典当同时发生。在土地公有的情况下，房屋的所有权与土地的使用权权利主体也是同一的。在我国，土地归国家和农村集体经济组织所有，没有有关部门发给的用地和建筑许可证不能进行地上建

筑，地上房屋转移所有权，所占用的土地使用权亦同时转移。香港法律也规定，建造房屋必须首先取得使用土地的业权，而且房屋与房基地使用权无论拍卖、交换、继承和馈赠，均以不能分割的业权同时转移，房屋的抵押、典当与土地使用权的抵押、典当应同时进行。第三，房租、房价与地租、地价相融合，地租、地价包含在房租、房价中，是房租、房价的重要组成部分，并通过房租、房价得到体现。房屋是固定在土地上的建筑物，是与土地有机结合的整体。在进行房屋交易时，该房屋所附着的土地的交易也在同时进行。其土地的价值实现是与房屋的价值实现同时发生的，必须并只能通过房屋的价值实现而实现。

二、房地产市场的分类

根据房地产市场的具体操作可进行如下分类：

（一）按市场经营方式分

1. 售、买市场，即以物业的全部产权或部分产权或使用权作为买卖标的物的房地产市场；
2. 租赁市场，即物业主在保有物业所有权的前提下，仅把物业使用权分期投入市场流转的房地产市场（我国城市土地只有租赁市场，没有售卖市场）；
3. 抵押市场，即抵押人以物业作为还款担保物，向抵押权人取得贷款的房地产市场；
4. 换房市场，即房屋所有人或承租人之间在政策允许的范围，以房换房的房地产市场。

（二）按市场经营的竞争方式分

1. 拍卖市场，即物业所有人或其代表人以当场竞买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成交的房地产市场；

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，择优结对成交物业的所有权或使用权的房地产市场。

（三）按交货方式分

1. 现货交易市场，即以实现已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取得物业；

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离的。

（四）按市场活动的对象分

1. 地产市场，即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，它的建立直接影响着整个房地产市场的发育和经济的发展；

2. 房产市场，即以房产为表现形式的“房地结合”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、发行股票、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的房地产市场；

4. 劳务市场，即为用户提供各种服务的房地产市场。这些劳务包括房屋装饰、维修、管理及经纪人的活动。

第二节 房地产市场的特征与作用

一、房地产市场的特征

房地产市场既具有市场经济环境中各类市场的共同特性，又具有自己的独特个性。房地产市场的个性特征是由房地产这一商品的特性及其在国民经济中的地位和作用所决定的。

房地产同其他物质形态的生产资料和消费资料相比，其显著不同之处在于：

- (1) 地域的固定性和耐久性；
- (2) 资源 特别是地产 相对稀缺性；
- (3) 使用价值上的必备性（作为生产和生活的基本要素）、不可替代性和永续性（天天要用、世代相传）；
- (4) 交换关系上的高价性和增值性。

房地产的这些特征使其不同于一般商品而成为具有要素作用的高位商品，使其在交换关系和市场行为中呈现为一种多层次、多元化、多方位的态势，从而在市场体系中形成一个相对独立的、专门性的、并有严格规范和管理程式的有限度开放的市场群。这个市场群的基本特征有以下几个方面：

（一）房地产市场是一个多方位的市场

房地产市场是整个市场体系中的一个组成部分，房地产市场这个子系统本身又构成一个相对独立的多方位市场体系，这是由房地产商品的特殊作用和流通方式所决定的。

房地产市场的多方位表现为市场模式的多元化，流通方式的多样性和交换价格的多层次性三个方面。

1. 房地产市场模式具有多元化的态势

房地产市场不是一个单一的市场，而呈现为具有不同功能、不同层次、不同形式的综合性市场体系。

从市场结构模式来看，从层次上分，有一级市场（即垄断市场），国家与经营者之间的市场；二级市场，经营者与消费者之间的市场；三级市场，消费者之间的市场。以上三个层次也可概括为初级市场和次级市场。从标的物上分，有消费品市场（住宅市场）、要素市场（地产和生产性用房）、资金市场（包括抵押市场）；信息市场等。

从经济运行过程分：有房地产开发市场；经营市场；物业管理市场；服务市场等。

从市场流通渠道分：有无形市场（即社会大市场，有市无场）、有形市场（固定市场，有市有场）、有国内市场、涉外市场、境外市场（也可把国内市场通称为第一市场，把只供外资运行的市场称之为第二市场。）

以上多种形态的房地产市场并不是各自分离，而是相互结合、相互依存，构成为一个统一的、完整的房地产市场体系。

2. 房地产市场流通形式具有多样化的特点

房地产市场的流通形式和经营方式灵活多变，以适应不同对象、不同层次、不同需要和不同条件下的房地产交易活动。房地产商业行为的多样化，可以说是概括了一切商品流通可能具有的各类形式。

从交易方式分析，有一次性购买和租赁两大类，还有介乎两者之间的“按揭”。购买有现货和预售。程序上有拍卖、招标、协议等各种方式。租赁有长期、短期、直接租赁和实际上存在的“转租”等方式。

从交易媒介和商品货币关系分析，除了一般通过货币购买商品的模式外，还有如“商品—货币—商品”的出典、抵押等

形式；以“从及商品—商品”的直接易货的换房形式，即房屋使用权交换。

再从权益关系分析，则有使用权的交换和所有权的交易；所有权的买卖又有完全产权交易和部分产权交易等。

3. 房地产市场的商品流通价格的多层次性

在众多市场商品中，很难找出一种商品的交易价格有如房地产商品那样多的差异和多层次、多品位的价格。

从层次上分，不论是单独的地产，还是房产或是房地产的统一体，在流通过程中，都有一个从调拨价、福利价、计划价、成本价、优惠价、准商品价、商品价到外汇价等等一个长长的系列，即同样一件房地产商品，可以穿上不同的价格外衣来打扮自己，从而在各类房地产市场上漫步通行。

从价格类型分则更为繁多。如有买价、租价、拍卖价、抵押价、期货价、一次性付款价、分期付款价、使用权价、产权价、不完全产权价、地产出让价、转让价、毛地价、熟地价等等。

从市场和价格管理角度分，则有标准价、公示价、评估价和实际交易价之分。

房地产商品价格的多层次性和类型多样，从主观上分析，则是由本商品的特殊地位和作用所导致的；从客观上分析，则是由计划与市场相结合的双向调控机制所要求的。这就使得在房地产市场的建设过程中必须特别重视房地产价格的评估和管理。

（二）房地产市场的时空矛盾

房地产市场的时空矛盾表现为空间上的相对固定性与时间上的长期性的统一。

房地产作为不动产具有不能作空间位移的自然属性。房地产作为实物形态不能如一般商品那样移至特定市场中进行

交易，交换行为发生后一般也不能携带和搬动。房地产市场一般只有“商流”而没有“物流”。正如马克思所说“没有商品的物理运动，商品也可以流通”。所以，房地产市场具有鲜明的地域性特点。

但是另一方面，房地产商品从开发、生产到流通再到消费，其价值的形成和实现又呈现为一个长时间的序列。房地产商品经营方式和交易市场行为，强烈地表现出时间上的延续性和长期性的特点。

房地产交换物流上的固定性是由于房地产作为不动产这一特征决定的。作为不动产，房地产在流通过程中，其实体不可能由卖者流向买者。因其空间位置是固定不变的。代替物流的是人流，由人的位移来适应物的固定性。这是从使用角度来观察。而在大多数场合下，往往人流也不发生，只是一种契约和相关文书的转移，即表明所有权或使用权的特定契约的易手，如信托、抵押等。所以，人们也把这种流通过程称之为“观念上”的交易而不属于实物的交易。正是这些特点，决定了房地产商品在价值形成和实现上都不同于其他商品。这种空间上的固定性还表现为房地产商品价格的上浮趋势。这是由于不动产（特别是地）的保值、升值即社会投入及由此产生的级差效益所引发的。这也正是房地产具有吸引投资的魅力所在。

房地产交易行为在时间上的延续性和长期性则是房地产市场运作机制区别于其他商品市场的又一个特征。房地产交易行为的一些主导形式如租赁、购买、按揭、信托等都表现为一个长时期的经营过程。延续时期之长，尚无任何一种商品可相比拟。即使是价值连城的金银珠宝，其交易过程一般也不会超过几天。而房地产交易，从购买意向、交易前期、交易

洽谈过程、交易完成、售后服务与管理等等，往往延续为一个长长的时间序列。

房屋的租赁，一般要从几个月延续到几年乃至几十年。土地使用权的出让、转让、基地开发，房屋建造与营销等一系列的经营过程都同市场交易结合在一起。一笔房地产抵押贷款、出典、按揭都有相当长的时间。即使是简单的购买，也有期货与现货而买“楼花”这种交易行为时间也很长若是采用分期付款方式，延续时间就更长。购买后的售后服务，修缮、装饰等再投入同样是一种延续性的交易行为。

房地产市场运作状态的这种空间上的固定性和时间上的延续性的矛盾统一，以及由此引发的各种流通方式，一方面有助于房地产市场的兴旺和活跃，另一方面也为房地产投机、炒卖提供了客观可能性，这是人们在考察房地产市场特征时不可不注意的。这也要求国家对房地产市场的运行加强规范化管理。

（三）房地产市场是一个投资性与投机性相结合的市场

房地产市场既然是一个不完全开放的、多方位的、处于空间和时间矛盾的运作状态的复杂多变的市场态势，就必然要求房地产市场交易行为有严密的法律规范管制和严格完备的契约保证，以促进房地产市场的健康发展。

1. 房地产市场交易是一项费资浩大、时期较长、关系面广的交易行为，交易各方面都十分谨慎行事。房地产市场具有投资性和投机性相结合的特点，一方面由于房地产的保值升值具有巨大的吸引游资的魅力。同时也吸引了各种投机活动。房地产投机往往作为房地产市场旺盛的共生物而出现。因此，为避免交易过程中的纠葛和防止投机炒卖、哄抬诈骗等行为扰乱市场正常运作，一般都有一系列严密的法规和

文件来规范房地产市场交易各方和交易客体的资质，规范各种流通方式的操作程序。在商品经济发达和房地产市场与经营兴旺的地区和国家，这些规范和条例浩如烟海，极为细致完备，以保证各种方式的房地产交易行为在法理的轨道上良性运作。

2. 由于房地产市场具有投资性与投机性相结合的特点，房地产投资风险大、价值高，为了确保投资安全和效益，房地产交易就成为一项谨慎的、具有法律责任的市场行为。

房地产交易活动一般都以契约的形式来确立有关各方面的权利、义务、责任。房地产租赁、买卖、信托、交换等都有各自的契约，有些重要的，牵涉面广的交易行为有多重契约，并且经过公证，具有强烈的、严格的制约效应，并明确规定任何一方违反契约的赔偿责任与担保措施。

3. 房地产交易既是一项规范化、契约化的复杂困难的市场经济行为，其交易过程往往除直接当事者双方外，一般总有第三者介入，如中介人、经纪人、律师、银行代表等。这是因为房地产交易时需要具备一定的知识和技能，又要熟悉交易手续、程序和有关法律，才能有效地保护交易活动参与者的正当权益，保证交易行为的良性运作。与此同时，房地产咨询信息业务的兴起和拓展，也符合房地产交易专业性强的特点，并已构成房地产市场体系中的必不可少的伴当。

房地产市场的这种法律性、契约性、专业性强的态势，要求房地产市场是一个公开的规范化的市场。房地产市场运作过程的一切法规、条例、合同、估价标准与方法、交易程序，都应公之于众，使有关各方明瞭，既便于遵照操作，也有助于监督执行。房地产市场的规范化与公开性是一致的，相辅相成。透明的规范化的市场是抵制投机倒把、徇私舞弊的有效保证，

也能避免当事各方的一些不必要的纠葛与麻烦。

房地产市场的法律性、契约性、专业性强的态势，使房地产市场在整个市场体系中形成一个相对独立的专门化的市场体系。这样一个专业性强、专门化的市场体系，天然地要求市场的操作人员以及有关的经纪、中介、咨询、估价等专业人员，具有良好的职业素质和专业技能。这就要求加强对这些人员的资质评审和培训教育，造就一批良好的房地产市场经营人才，这是规范化的房地产市场良性运行的基本条件。

（四）房地产市场的有限度开放

市场的开放度与市场的运转速度和繁琐程度一般是成正比的。但房地产市场却由于房地产的独特品位而成为一种有限度开放的市场态势。

1. 地产资源的相对稀缺是决定房地产市场有限度开放的根本原因

地产资源的相对稀缺和人类社会对房地产需求的绝对增长，是房地产经济运行的基本矛盾。这一矛盾也决定了地产资源从总体上说始终处于短缺状态和价位上升的趋势。随着社会经济的发展，人们生活水平的提高，消费个性化趋向发展等等因素，都促使人类对房地产的需求无论在量和质上都日趋增强。地球不会扩大，人们对土地的开发利用率愈高，土地资源就越稀缺。城镇的土地，尤其是闹市区的土地更是有限的，建造在一定地块上的房屋容积率也是有限的。土地只能开发和再开发，却不能再生。所以，地产市场一般总是处于紧缺运行态势。以上诸种因素从各方面制约了房地产市场的开放度。

2. 国家政策和城市规划的约束影响房地产市场的自由度

市场经济主要通过价格机制、竞争机制、供求机制来配置社会资源。在房地产这个要素性市场上表现为国家直接、间接通过多种方式干预房地产经营活动。由于房地产资源配置直接关系到国计民生，国家还必须对房地产商品价格进行较为严密的管理。这些情况当然影响到房地产市场机制的发挥和房地产商品流转的频率和自由度。

城镇房地产的开发、经营活动还必须符合城市总体规划的要求，房地产资源和商品的流通当然也要受到城市规划的制约。这从根本上说有利于房地产业的健康发展。房地产作为城市建设的主体和载体，其设置、布局和使用都应当体现现代城市的风貌。所以，房地产市场交易活动受到城市规划制约，有其客观必然性。

3. 房地产市场的滞后性也影响房地产市场的开放度

房地产市场的兴旺从根本上说决定于社会经济发展程度，特别是商品化和城市化的进程，同时又互相影响。一般说来，在老城市，房地产业的兴起总是滞后于工商各业；而在新建城市，房地产业有可能先行。但是，从总体上说，房地产业的繁荣滞后于社会大多数行业。房地产市场的发育度既落后于一般商品市场和生产资料市场，也落后于技术市场和资金市场。房地产市场的滞后性与开放度相互影响、相互制约，形成一种互为因果的关系。

二、房地产市场的作用

房地产市场作为社会统一市场体系中的一个重要的子市场，它的功能是多方面的，归纳起来，主要有以下几个方面：

（一）分配房地产资源，实现资源的最优配置

有了房地产市场，土地和房屋的产权就能按照商品经济

原则等价交换。国家作为城镇土地的所有者能得到地租，土地使用者能用货币资金或其他有偿方式按照自己的意愿取得土地的使用权，投资土地的收益能真正归使用者所得，这就能确保土地使用的效益最大化，并达到节约用地的目的。住房进入市场流通领域后，住房供给者能获得自己应得的收入，住房建设投资的积极性将会提高，从而能为社会提供更多的住房。而需求者能根据自己的收入水平和对住房的货币支付能力按照自己的意愿购买或租赁合适的住房，多占房、或占而不用的现象将消失，而现在的拥挤户或无房户则能购买或租赁到合适的住房，整个社会的住房消费效率（或效用）将大大提高。总之，在房地产市场上，市场机制和计划机制的协调作用，将保证房地产资源微观使用、流动的合理性和宏观最佳分配，使经济主体的收益最大化或消费效用最大化和社会效益最大化的目标能有机的结合起来。

（二）促使房地产业进入良性循环并使之成为国民经济的支柱产业

房地产市场的发育和成熟是使房地产业成为国民经济支柱产业的最基本的前提。只有在房地产市场真正形成以后，才能有土地批租、土地使用权的再转让和抵押的普遍化，才能有住房买卖、租赁、抵押的普遍化，才能将房地产真正地纳入商品经济的循环中，使房地产业的收入抵补支出后有巨额盈利，房地产业才能扎扎实实地发展起来。

建国以来，我们在土地和住房上投入了巨额资金，但由于实行无偿使用方式和住房福利分配方式，不但巨额投资收不回来，而且每年还得支付大笔经常性费用，房地产业投资十分匮乏。随着人口的增加和经济的发展，城市用地日趋紧张，住房困难户越来越多，房地产业只有投入，没有产出，处于恶性

循环中。而房地产市场的开辟，使土地的有偿使用和住房交易得以实现，国家可通过出让土地使用权和出售商品房获得收入，并提供大量的建设资金。

如若我国房地产市场普遍形成后，房地产业必将成为国家的重要财政收入来源和为国家建设提供大量资金；房地产业蕴藏的巨大财富必将发挥出巨大的收入效应，房地产业与其他产业的前向和后向联系将更加紧密，将促进和带动相关产业的发展 and 繁荣，在经济发展较有成就的发达国家和地区，房地产业是最先进最兴旺的导向产业，如在美国，信息产业、汽车工业、房地产业就是经济发展的三大支柱，而这与上述国家有发达的房地产市场是分不开的。我国的房地产业在房地产市场形成和发展的基础上也会走上一条与发达国家相似的轨道，也将成为国民经济的导向产业或支柱产业。

（三）有助于调整消费结构，促进国民经济协调发展

住宅是居民的大宗耐用消费品，过去国家对全民所有制单位职工实行住宅的福利分配方式，国家每年花费巨额投资用于住房建设，投资有去无回，还要负担大量的维修保养费用，给国家财政造成沉重的负担，然而，缺房户和危房户仍然达 30% 以上。而近些年我国居民收入大幅度增长，但住房费用几乎不需要个人负担，在居民的消费结构中，住房消费比重极低。由于住房不纳入个人消费支出领域，使得消费结构不合理，给产业结构的调整和合理化带来很大的困难，不利于国民经济的协调发展。而有房地产市场，住房按等价交换原则在经济主体之间进行交易，居民就会象购买其他消费品一样，购买或租赁住房，住房支出在居民消费总支出中的比重就会得到较大幅度的提高，国外这一比重一般在 20% 左右，有的发达国家高达 25% 或 30%，我国这一比重水平将会逐步提

高,接近 20%。居民对其他耐用消费品或高级消费品的购买支出将大为减少,占消费总支出的比重将大大降低,消费结构将趋于合理,从而也就会把产业结构导向合理化的轨道,这就为国民经济协调发展创造了积极条件。

(四) 有利于房地产的供求平衡,缓解用地和住房不问题

在没有建立房地产市场前,土地无偿使用,各单位争相多占地,多占少用或占而不用,土地需求膨胀,而土地供给有限,供求矛盾日趋紧张,很多急需用地的单位得不到土地。同时土地闲置现象也相当严重。这种土地求大于供与土地闲置并存是土地无偿使用或低价使用特有的产物。在住房方面,近似无偿的福利分配方式使居民对住房需求与他们的货币支付能力脱钩,也即住房的需求已不受人们支付能力的限制,这就必然刺激人们产生对住房过高的需求,这种需求是无法通过增加住房供给来满足的。因而,在这种情况下产生的住户供求矛盾是得不到解决的。

有了房地产市场,土地使用权能够自由转让,房屋能够自由买卖和租赁,二者按等价交换原则在经济主体之间交易,硬的预算约束就会约束单位或个人对土地或住房的需求,占地要付费,单位就得考虑自身的货币支付能力,原来多占的土地就会转让出去,利用效益不高的土地现在就会提高利用效率,原来位置不适宜的,现在就会迁往适宜的地点,如原来在闹市区的行政机关或事业单位现在就可能迁往非闹市区。急需用地的单位,只要有足够的货币支付能力,就能获得土地使用权,同时,土地闲置现象将大大减少。在住房方面,家庭的硬预算约束的驱动力将保证人们自动限制对住房的过高需求,原来居住面积过宽,或有空房的住户将会把住房让出去,转而

租赁与自己的支付能力相适应的住房，住房闲置现象将趋于消失。现在人们是按照自己的货币支付能力来购买或租赁自己满意的住房，住房是按货币分配的，而不再是按权力、地位、职称、人口、工龄等进行实物分配，住房分配中的不正之风将不复存在，住房分配不公现象将自动消失。同时，房价、房租水平的提高，将会刺激各经济主体建造住房的积极性，增加住房的有效供给。因此，住房供给的增加与需求的减少将会缩小住房供求的缺口，改善供求关系，直到最终实现住房供求的平衡。

第三节 中国房地产市场的性质与特征

一、中国房地产市场的性质

房地产市场的性质，是由社会和经济体制所决定的，有什么样的社会经济体制，就有什么性质的房地产市场。由社会主义市场经济体制所决定的我国房地产市场的性质主要表现在以下两方面：

（一）建立在土地、生产资料公有制基础之上的多种经济成分并存的房地产市场

在我国，实行社会主义公有制，城镇土地归国家所有，农村土地属集体所有。在房地产市场中，土地使用权的出让发生在国家和各种经济组织之间，土地使用权的转让则发生在房地产经营者和使用者之间。我国公有制在国民经济中占有主体地位，从事土地开发经营、房屋的生产和经营，仍然是以国有企业和集体企业为主，以私人、外资建设为辅。据全国城镇房屋普查资料，全国非住宅房产占全国城镇房产总数的比重为 51%，住宅房产占全国城镇房产总数的比重为 49%。非

住宅房产主要属于生产资料，在房地产市场生产资料的大宗交易中，多数是国有、集体企业，私有、外资企业仅仅占少部分。建立现代企业制度，国有企业实行公司制、股份制，国有股权仍在公司中占多数或适度份额，国家仍以出资者身份拥有企业财产，享有所有者的权益。集体企业改组为股份合作制企业后，集体股仍然占较大比重。因此，实施现代企业制度，在房地产生产资料市场交易中，公有制仍占有主体地位。

对于住宅房产，目前我国公有住房占的比重过大。随着住房制度改革转到以售房为主的轨道上来，个人所有住房比重将会加大。但由于我国人民收入水平并不高，与发达国家和新兴工业化国家相比，还存在很大差距，对于中、低收入者来说，实际消费能力有限，购房需要一个积累过程。发达国家例如英国 1914 年居住自有房屋占全国总住房的 10% 经过 70 多年的发展，到 1985 年居住自有房屋达到 63% 其余 37% 的租用住房大部分为国有房产。新兴工业国家新加坡人均国民收入已达上万美元，但仍有一部分居民租赁由国家建屋发展局统一建造的公共组屋。我国到下世纪中叶人民生活才能达到中等发达国家的水平，即使到那时，还有一部分居民要租赁房屋。与此相比，我国个人所有住房比重的较大增长，需要有一个较长的历史时期，公有住房仍将占有一定比例。

目前，我国在房地产开发投资比例和商品房购买比例中，国有企业约占 80% 以上，成为最主要的开发与经营者。同时，中外合资、合作、外商独资企业和各种类型的股份制房地产企业也是相当重要的经济成分。至 1992 年底，中外合资、合作、外商独资的房地产公司达 2000 家，占公司总数的 6%；外资投资额为 7.1 亿美元，约占房地产总投资额 731 亿人民币的 6%。此外，一些集体企业、个体企业、私营企业和普通