

第一章

房地产业概述

第一节 房地产及其特点

一、房地产

房地产 (Real Estate) 属不动产。它是房屋财产与土地财产的总称,是通过房地产开发、建设等生产过程获得的物质产品,是房屋建筑和建筑地段组成的有机整体。房地产既是现代化生产最本的生产要素 又是人类生活中最基本的生活资料。一般来讲 我们将房地产分为房产和地产两大类

(一) 房产

房产即房屋财产,是指建设在土地上的各种房屋的经济形态 即在一定的所有制关系下作为财产的房屋。房产 按其用途分为住宅和非住宅房产两大类。

1、住宅

住宅是以个人或家庭为生活单位供人们长期住用的房屋。它是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一和最重要的生活资料。在现代社会中 住宅一般占到城市房屋总量的 50%左右。住宅可由一户或几户以至更多住户组成。每户内部又包括若干个房间 如居室、起居室、厨房、卫生间以及户内通道或室外活动空间(庭院、阳台) 等。

住宅的类型很多 最根本的有两类 :一类是带花园的低层住宅 另一类是多、高层建筑。前者又称为独立式花园住宅 后者又称为公寓大楼。这两种住宅各有利弊 独立式住宅由于居住密度较低 相互干扰影响少 受到多数人的欢迎 但受到城市土地有限性的制约 而高层建筑具有占地少、住人多的优点 但人口密度过大 较为拥挤。目前 普遍采用的住宅类型分类如下表。

表 1—1 住宅类型及其特点

| 编号 | 住宅类型 | 用地特点 |
|-------------|-------------------|---|
| 1 2 | 独院式 并联式 | 每户一般都有独用院落,层次 1—3 层,占地较多 |
| 3 4 5 | 梯间式 内廊式 外廊式 | 一般多用于多层和高层住宅,用地比较经济,是常用的住宅类型 |
| 6 | 内天井式 | 是第 3、4 类住宅的变化形式,住宅进深大,能节约用地 |
| 7 | 点式 | 是第 3 类住宅的变化形式,适用于多层和高层住宅,由于体形短而活泼,故具有布置灵活和丰富群体空间的特点 |
| 8 | 跃廊式 | 是第 4、5 类住宅的变化形式,一般适用于高层住宅 |
| 9 | 台阶式 | 能减少住宅间距,有利于节约用地 |

2.非住宅房产

非住宅房产包括生产用房、营业用房、行政用房和其它专业用房。

生产用房主要是指诸如工业、运输业、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以及物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋。

营业用房是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营服务性第三产业所使用的房屋，包括直接用于营业活动的房屋和办公室、仓库货栈等辅助用房。

行政用房是指党、政、工、团、机关、民主党派等的办公室用房及其辅助用房。

其它专业用房 诸如文化、教育、科技、卫生、体育、宗教用房以及外国驻华机构用房等等。

非住宅房产是城市中属于不同产权人的房屋财产，构成了现代城市房地产的主体。一般来讲 非住宅房产的发展水平往往决定着现代城市的形态 并表明城市房地产业的发达程度。

(二) 地产

地产指土地财产 是土地的经济形态 即在一定的土地所有制关系下作为财产的土地。按其使用性质的不同 我们将地产分为工业用地、居住用地、公共活动中心用地、对外交通用地、公共绿化用地、市政公用设施用地、科教用地、其它用地等。

1.工业用地 包括工业企业用于建造厂房、仓库、实验室、办公室、生活服务用房的用地。

2.居住用地 是指用于住宅及相关设施建设的用地。按住宅类型可将居住用地分为环境和建筑质量较好的低层低密度的居住用地 多层或高层住宅为主的居住用地。

3.公共活动中心用地 指市中心、分区中心、地区中心及市级专业中心的行政办公、金融贸易、商业服务、文化娱乐、体育卫

生等综合性建筑用地。

4、对外交通用地 指用于铁路、公路、水运、航空等各种对外交通运输方式的用地 包括各种港站、仓储及相关设施的建设用地。

5、公共绿化用地 包括公园、风景区、城市隔离林带、道路绿化、居住区绿化、苗圃、果园、林地等用地。

6、市政公共设施用地 指城市供应设施(水、电、热、燃气等)市内交通设施(公共交通、出租汽车、交通管理设施和停车场等)邮电设施(电讯、电话、邮政等)市政环卫设施(雨污水泵站、污水处理厂、粪便垃圾集运处理设施等)消防设施、各种养护维修设施等用地。

7、科教用地 指高等院校、中专学校、中小学校等教育教学用地和科学研究、勘察设计机构用地。

8、其它用地 如军事用地、城市广场以及城市发展控制用地等。

二、房地产主要特性

房地产是经过房地产开发建设而获得的物质产品。与其它产业的产品一样，房地产具有物质产品的一般特性。但比较而言，房地产与其它产品却有明显的区别。

(一) 房地产位置的固定性

工农业品具有可移动性，可通过各种运输工具运往全国乃至世界各地，但房地产却不可能做到这一点。现代科学技术的发展甚至可以制造移动房屋，但是一般房屋，不论其外形如何、性能怎样、用途如何，都必须固定在一定的地方，不可随意改变其位置。由于房地产位置的固定性，一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿，一个地区的住房紧张不能用其它地区住房剩余来解决。由于房地产位置的固定性，房地产开发商不能过

高地估计某地区的房地产需求，否则无法进行地域调节而遭致各方面的损失；由于房地产位置的固定性，各个地区的思想意识、风俗习惯和文化传统就应得到重视。总之，房地产位置的固定性使得房地产的开发、经营等活动必须就地进行，从而使房地产表现为明显的地域特点。

（二）房地产的单一性

尽管房地产体积庞大、结构复杂、内容繁多、用途广泛，但却总是单件产品，它不可能象工业品那样按照同一图纸和方案大量复制。每一栋房屋会因用途、结构、材料和面积等的不相同而产生诸多的相异之处，即便是房屋的用途、结构、材料和面积等完全相同，它也会因建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不相同而相差甚远。每一块土地也会因所在地区的工程地质条件、水文地质条件的不同而不同。另外，房地产的开发过程也存在着很大差别，不存在完全相同的房地产开发过程。因此，在房地产市场上不可能出现大量供应同一房地产的情况。

（三）房地产开发建设周期长，投资大

一般工业品从原、燃料及劳动的投入到产品的产出，只需几小时乃至几秒钟便可完成，而房地产开发建设则不同。一般来讲，房地产开发建设周期比其它产品生产周期要长得多。一栋上千平方米的楼房仅建筑安装施工生产就需要半年以上的时间，如果考虑到在此之前的土地征用等一系列工作和有关的配套设施，需要的时间就更长。

房地产投资所需数额往往很大。一平方米土地的价格少则数百元，多则数千元至数万元。例如，据人民日报 1992 年 8 月 10 日报道，珠海经济特区恒通置业股份公司与北京市东城区房地产开发公司合作，携手开发改造北京东城区东北大街西侧地区，开发土地面积 24000 平方米，计划兴建一座综合性购物中心，预计总投资 11 亿人民币，据此匡算，每平方米土地的投资额

高达 4.6 万元。目前，城市地价不断上涨，致使房地产开发建设投资周期慢 周转率低。

（四）房地产的耐久性

房地产是相当耐久的资产。土地具有不可毁灭性 具有永恒的使用价值；房屋一经建设完成，其寿命可达数十年甚至上百年。由于房地产的耐久性，一般可获得长期信贷。值得注意的是，我国大陆房地产自然方面的耐久性受到了有限的土地使用权的制约。根据新的土地使用制度 公司、企业、其它组织和个人通过政府出让方式取得的土地使用权 是有限期的土地使用权 在其土地使用期限内可以转让、出租、抵押或者用于其它经济活动，土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物所有权由国家无偿取得。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年 工业用地 50 年 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年 商业、娱乐、旅游用地 40 年 综合或者其他用地 50 年。据此 土地使用期限长短决定了房产的使用期限 从而影响到房地产的价值和价格。

（五）政策限制性

任何国家对房地产的使用、支配都有某些限制。房地产受政府法令和政策的影响较重要的有两个方面：一是政府基于公共利益 运用国家权力限制某些房地产的使用 如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿化率等方面的规定。二是行政征用权 政府为满足社会公共利益的需要 可以对任何房地产强制征用和收买。房地产易受政策限制还表现在 由于房地产的位置固定性 不可搬动或隐藏 所以逃避不了未来政策制度变化的影响。这一点反映了房地产投资的风险性 同时客观要求政府制定长期稳定的房地产政策和法规。我国房地产专业法规《中华人民共和国房地产管理法》已于 1994 年 7 月 5 日正式出台。

（六）保值性与增值性

随着社会生产力的发展、人口的增加、产业的兴旺、消费水平的提高，人类对土地的需求日益增加，但由于土地的有限性，便导致房地产价格呈现不断上涨的趋势，从而使房地产具有保值或增值的特点。值得一提的是我国大陆房地产市场中的土地价格是有限期的土地使用权价格，随着房地产的使用日益逼近期限，房地产价格将出现一种反增值趋势甚至下降趋势。

（七）相互影响性

房地产的价格与其本身的内在要素有直接的关系，同时其价格还取决于其周围其它房地产的状况，受其邻近的房地产的性质、用途等所影响。例如，居住区内公共服务设施的兴建，将促进住宅的销售，从而导致住宅价格的上涨。由于居住区内住宅的增多，居民对各种公共服务设施的需求也将相应地增加，其价格也将上扬。如果在住宅楼邻近区域兴建一座工厂或作为垃圾场，则导致住宅楼价的下降。另外，道路的兴建，对其周围房地产的价格有着更大的影响。

第二节 房地产业的性质、内部结构及其运行机制

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，它包括土地的开发、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，以及由此而形成的房地产市场等等。

一、房地产业的性质

（一）房地产业的产业归属

1935年，英国经济学家、新西兰奥塔哥大学教授 A·费希尔

(Allen G·B·Fisher 发表《安全与进步的冲突》一书提出了第三产业的概念,并加以明确划分。1940年英国经济学家、统计学家科林·克拉克(C·G·Clark)在他发表的著名经济学著作《经济进步的条件》一书中更广泛地使用了第三次产业的概念,并运用三次产业分类法研究了经济发展同产业结构变化之间规律性的关系。自50年代后期起这一分类法通常又被称为“克拉克大分类法”普遍地为西欧、北美、日本等国逐步接受并加以广泛的应用。之后,国际经济合作与发展组织(IECD)对上述分类法进行了某些变动和补充即把农业划为第一产业包括种植业、畜牧业、狩猎业、渔业和林业把工业划为第二产业其中包括制造业、采掘业、矿业、煤气、电力和自来水等将服务业划为第三产业其中包括运输业、通讯业、仓储业、批发和零售贸易、金融业、房地产业、科学教育、新闻广播、公共行政、国防及社会事务、娱乐和个人服务等。

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》中对我国三次产业分类已有明确划分其办法与国际经济合作与发展组织的划分基本相同,所不同的是把第三产业内部划分为流通部门和服务部门两大部分和四个层次。流通部门包括第一层次即交通运输业、邮电通讯业、商业、饮食业、物资供销和仓储业。服务部门包括第二、三、四层次第二层次为生产和生活服务部门即金融业、保险业、地质普查业、房地产业和公用事业等;第三层次为提高科学文化水平和居民素质服务部门即教育、文化、广播电视、科研、卫生、体育、社会福利等;第四层次为社会公共需要服务部门即国家机关、党政机关、社会团体、军队和警察等。

由此可见,房地产业是属于第三产业第二层次的为生产和生活服务的部门。随着房地产业的发展社会服务范围的日益扩大和社会服务功能的不断增强,房地产业将更具第三产业特征。

（二）房地产业与建筑业的区别和联系

过去 我们对房地产业的理解往往是与建筑业等同起来。当前 随着房地产经济的迅猛发展 房地产业已逐步形成了一个不同于建筑业的独立行业。所以要了解房地产业的性质 必须明确房地产业与建筑业的关系。建筑业是指国民经济中从事建筑安装工程的勘察、设计、施工以及对原有建筑物进行维修活动的物质生产部门。建筑业的职能主要是对各种建筑材料和构件、机器设备等进行建筑活动，为国民经济建造生产性与非生产性固定资产。由于其产品是通过对自然物质资料及工业品原料进行加工而取得的 所以建筑业当属第二产业。如前所述 房地产业是从事房地产开发建设、经营、管理和服务的行业 既有物质生产部门、又有物质流通部门 还有直接为社会提供劳动服务的部门 即装饰、管理、信托、维修等 是以第三产业为主的部门。可见 房地产业与建筑业有着内在的本质区别。当然 建筑业与房地产业之间也存在其共同点，它们的作用对象都是不动产即房产和地产 从而使两者建立起紧密的联系。现代社会 由于生产力水平的提高 产业的发展以及产业结构的不断演化 行业间的交叉渗透现象是经常的，这种现象表现在房地产业与建筑业方面就有一个交汇的领域 也就是房屋的建造。尽管如此 个别经营项目的交叉不能否定它们各自应有的质的规定性。因此 房地产业与建筑业是具有明显区别的两个不同质的各自独立的行业。

（三）房地产业的性质

随着房地产经济的发展，房地产业逐步形成了一个独立的产业部门。联合国《国际标准行业分类》中把经济行业分为十类，将房地产经营服务业列为第八类。我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》（1985年1月1日起实施），把我国经济分为十三类 房地产业列为第七类。

现代房地产业所从事的产业活动，不仅包括房地产的生产建设而且更主要是房地产业的经营和服务。房地产业的生产性质决定了其具有第二产业的性质；房地产业的经营和服务性质，反映了其非物质生产特性，从而又表明其具有第三产业的性质。因此我们可以说 房地产业具有生产、经营、服务的三重性质 是介于第二、三产业之间的以第三产业为主的独立的综合性产业部门。

房地产业 作为一个独立的行业 正在逐步纳入国民经济平衡体系和国民经济运行机制之中，随着城市经济和第三产业的发展，房地产业将发展成为国民经济中具有举足轻重地位的支柱产业 这是历史的必然。

二、房地产业内部结构体系

房地产业内部结构体系是指房地产业内部不同质而又相互关联的业务要素的构成。目前，我国房地产业主要由两个层次九个方面的业务要素构成，其中包括房地产综合开发、房地产经营、房地产市场管理、房地产产权产籍管理、物业管理等专业性业务要素和房地产金融、房地产人才培养、房地产科研设计、房地产法制等基础性业务要素。

（一）房地产综合开发

房地产综合开发是根据城市建设总体规划、城市经济和社会发展计划的要求 对一定区域内的土地、房屋建筑、配套工程和基础设施 进行统一规划 统一建设 分期施工和分期投产使用的过程。房地产综合开发是在过去“统建”方式的基础上迅速发展起来的一种社会化大生产的房地产和城市建设的新型建设模式。它与“统建”方式最根本的区别在于 前者是商品经济模式 后者是产品经济模式。在房地产业的运行过程中 综合开发属房地产业的生产环节。其开发活动可分为两大类 即城市新区

的开发建设和旧城区的开发改造（或称城市建成区的再开发），主要包括土地的征用、拆迁安置、委托规划设计、组织土地开发与前期工作以及旧城区的改造等。

（二）房地产经营

房地产经营的经济活动主要是通过城市土地的出让、转让、出租和房屋的出售、出租把房地产的所有权或使用权转移给用户。在房地产的运行过程中，房地产经营活动沟通了生产环节和消费环节，处于枢纽地位。通过房地产经营，一方面可以实现房地产的价值，收回资金，用于房地产的再生产；另一方面可以实现房地产的使用价值，满足消费需求。

（三）房地产市场管理

房地产市场是整个社会房地产交易关系的总和，属于房地产业运行过程的流通环节。由于房地产是不动产，其交易过程复杂，因而在整个社会市场体系中，房地产市场形成了一个相对独立的分市场。房地产市场管理乃是政府运用行政的、法律的、经济的各种手段，对房地产的全部交易活动进行组织、协调、控制和监督。为了实现有效管理，不仅要培育和建立起进行交易活动的固定场所，而且要建立一系列房地产市场的管理机构。

（四）房地产产权产籍管理

鉴于房地产是一种高价值的、不可移动的、不可再生的、可以长期和永久使用的珍贵财产，为了保障产权人的合法权益，必须进行严格的、经常的产权产籍管理。房地产产权管理是政府管理机关依照宪法规定的原则，区别不同房地产的性质和类别，制定有关的政策法规，审查产权，确认产权，保障产权人的合法权益，并对合工作中搜集、整理、汇总统计的产权资料，为国家建设和管理提供服务。房地产产籍管理是通过经常性的房地产测绘和房地产产权的登记、变更、注记，保持产籍资料的完整、准确，为城市规划和建设提供数据资料而对产籍资料进行的综合管理。

当房地产进入消费环节 新的产权人确定以后 便要纳入长期的产权产籍管理。一般来讲 产权产籍管理工作属消费环节 但实际上, 在房地产业的生产和流通环节也都需要进行严格的权属管理。因此房地产权产籍管理是贯穿于房地产业全过程的一项重要重要的行政管理工作。

(五 物业管理)

物业管理是指物业管理经营机构和人员受物业所有者的委托 根据有关法律 依照合同和契约 运用现代管理技术和手段, 对已建成的房地产实施的各项专业化管理及修缮服务。物业管理的范围相当广泛, 服务项目多元化, 除房屋使用与出租的管理 房屋及附属设备、设施的维修养护外 还有清扫保洁、治安保卫、交通及车辆管理、环境绿化及居民生活方面的各种服务 并代表产权人和租住人就有关事宜与政府各部门或各公共事业单位交涉。物业管理是社会主义市场经济体制相适应的新型管理模式。从社会效益看 物业管理是为了保持房屋的使用功能 保证用户的使用安全 促进城市精神文明建设 从经济效益看 物业管理则是房地产开发、经营在消费环节中的延续和价值的增加。因此, 物业管理乃是房地产业的一项重要的产业经济活动。

(六 房地产金融)

房地产金融 就是通过多种科学方法和手段 向社会筹措闲置资金 融通和支持房地产业生产、流通以及消费环节中资金的合理需求。由于房地产金融的资金融通数额大、资金运动周期长, 以及要开办低息贷款、抵押贷款以及信托等特殊金融业务, 因而, 一方面要积极依靠现有的各种金融机构的支持和参与。另一方面也要建立能够适应房地产金融业务特点的房地产专业金融机构。

(七 房地产法制)

房地产是重要的生产资料和基本的生活资料, 是企业或个

人的一项重大财产。为了保障房地产所有人、经营人、使用人的合法权益 维护社会生活和经济生活的正常秩序 必须加强法制建设 使房地产业生产、流通、消费环节中的各项经济活动和管理工作有法可依。

(八) 房地产人才培养

作为生产力的第一要素，房地产专业人才对于房地产业的发展起着相当重要的作用。鉴于我国房地产业方兴未艾 急需加快培养一大批房地产开发、经营、管理、服务等各方面的专门人才。因此 房地产人才培养是房地产业的一项重要的基础性业务要素。

(九) 房地产科研设计

科技进步是先进生产力的标志，科研设计在房地产业的发展过程中的作用是非常重要的。房地产业是一综合性行业 涉及生产、管理、服务各个领域。其规划方案、生产建设、科学管理等各方面都离不开科研设计的应用与指导。因此 房地产科研设计也是房地产业基础业务要素的重要组成部分。

三、房地产业的基本运行机制

房地产业的基本运行机制 是房地产开发建设过程、经营管理过程和产业服务过程的有机统一，主要包括生产——流通——消费三个环节。

(一) 生产环节

房地产业生产环节即通过对自然状态的土地投入人类劳动，进行房屋和城市基础设施建设，获得房地产劳动产品的过程。这一环节的前提条件是获得可供开发的土地。按我国现行的体制 城市土地属于国家所有 农村土地属村民集体所有。国家政府 可以依法征用集体所有的土地 将其变为国家所有 或者依法收回投入使用的城市土地的使用权。然后 将征用或收回

的土地的使用权 用有期有偿使用的方式 出让给土地开发经营单位或建设用地单位。

其中 城市政府通过协议、招标、拍卖等方式 有期有偿地将土地使用权出让给房地产开发公司，由房地产开发公司组织进行房地产的开发和再开发活动，这是房地产生产环节的主要生产活动。

（二）流通环节

房地产业流通环节，即房地产业的劳动产品及未经开发的“生地”进入市场 通过经营活动 实现其价值和使用价值的过程。主要包括房地产买卖、租赁和抵押等三种流通方式。

1、房地产买卖

房地产买卖，是指房屋所有权的买卖和土地使用权的买卖。由于房地产是不动产，它的流通方式并不是像其它商品那样以生产者所在地点运到消费者所在地点来实现。房地产的生产与消费在地点上是相同的，而只是通过商品形态变化来转移所有权或使用权。因此 房地产这个特殊商品的交易活动由于始终贯穿着权属管理，而比一般商品的交易活动要复杂得多。

2、房地产租赁

房地产租赁 其实质仍是流通领域的买卖。也就是说 房地产租赁是房地产出售的另一种形式，是房地产使用权的分期付款。房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

3、房地产抵押

房地产抵押，是指单位或个人以一定量的房地产作为如期偿还借款的保证物 向银行或其他信贷机构作抵押 从而取得贷款。贷款到期 借款者除了归还本息外 还要交纳抵押品的保管费用。如果到期无力归还贷款 银行或其他贷款机构有权处理所抵押的房地产商品 处理所得的资金必须首先归还贷款。抵押贷款还可以用于解决房地产开发公司或购房者不足的困难，即开

发公司或购房者把将投入开发建设的房屋或购得的房屋作为抵押品来获得贷款。对购房抵押贷款而言，房屋的所有权属于抵押银行，但购房者仍享有居住的权种。到期无力归还贷款，房屋则由抵押银行收回。总之，它对房地产业的发展乃至对其它产业的资金融通都具有极为重要的意义。

目前 房地产市场中主要有两类交易活动 房地产经营单位大体上在两种类型：一类是房地产开发公司，将他们的房地产劳动产品投入到市场进行交换活动；另一种是房地产经营企业，他们有的是受权经营城市政府所有的房地产，有的则是接受产权（房屋所有权和土地使用权）单位的委托，代理经营这些单位的房地产。

另一类是房地产产权 房屋所有权和土地使用权 所有者的交易活动。产权所有者既包括机关、团体企业单位 也包括居民个人。一方面 随着企业承包、租赁、拍卖、抵押、兼并等资产流通形式的出现，房地产产权所有人的交易活动将日趋频繁。这种企业之间的不动产转移，应该纳入房地产市场管理的范围，进行科学的价值和价格评估。另一方面，随着住宅商品化进程的加快，居民或产权单位的房地产交易也会大量增加。

（三）消费环节

房地产作为商品 经过流通环节的市场交易活动 转移给使用者，从而进入了消费环节。房地产产品的使用周期很长。作为不动产的房地产 具有固定性、耐久性和增值性。百年老屋 司空见惯。土地在一般情况下更可以永续利用。在长期的消费中，对数量巨大的房地产，要施以社会化的各种管理。为了维护产权人的合法权益，要进行严格的产权产籍管理。为延长房屋的使用寿命保证使用和居住安全要进行经常的修缮管理。为了满足消费者不断多样化的消费要求，还需要提供各类服务。这些每时每刻或缺的管理和服务，一直要到房屋的寿命终了，或因其它原因被

拆除,进行重建,投入再开发,进入一个新的房地产再生产的过程为止。随着住房商品化 公有住宅出售给居民 私房比重增大,以及房地产市场活跃,交易频繁,因而房屋售后的管理和维修服务工作显得更加迫切和重要。

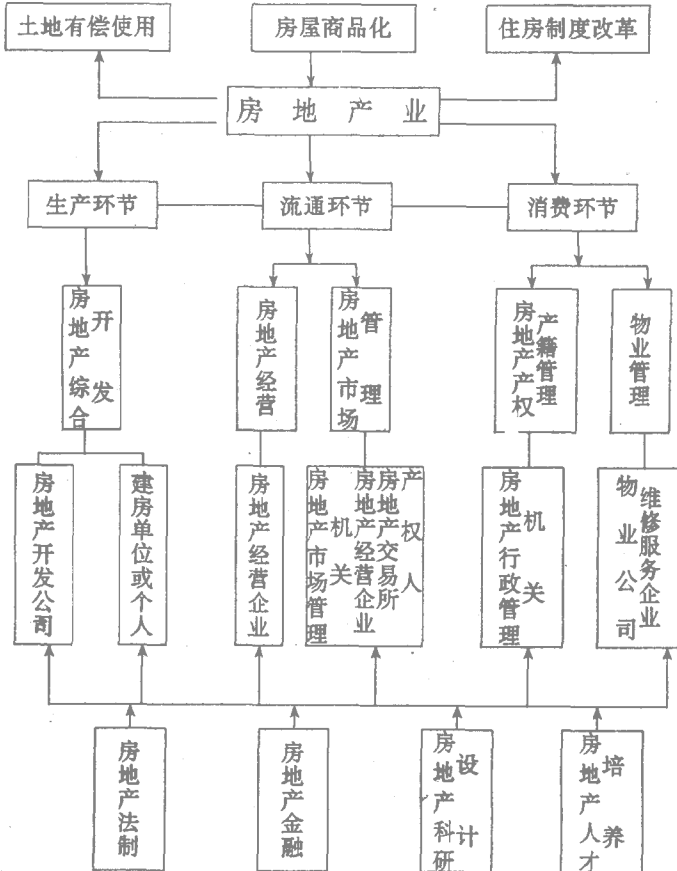


图1-1 房地产业基本框架图

总之，房地产业作为国民经济中一个独立的、重要的产业，它的劳动产品作为商品都要经过生产、流通、消费三个环节。这三个环节周而复始地循环，构成房地产业的运行机制。

依据房地产业内部结构体系及其基本运行机制，可将房地产业基本框架图示如下（图 1—1）

第三节 房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业是国民经济的重要组成部分，是构成各种经济实体的基本物质要素。房地产历来就在人类社会经济生活中占据重要地位而且随着生产力的进步和社会的发展其地位日益突出。人类社会进入工业化发展阶段以后，在人类社会经济活动向城市形式集约化发展进程中，房地产已不再只具有作为人们生产、居住等活动场所的意义，或者说只作为社会生产与生活的基本承载体的意义，而是逐步成为社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会消费、社会就业以及金融、信贷和多种相关产业的发展。从事房地产开发、经营、管理、服务的企业单位群体在工业化、城市化进程中兴起和发展，并逐步形成了独立的房地产业部门。

房地产业在现代社会经济系统中所起的作用，不仅包含着其固有承载体的基本作用，同时还包含着其在国民经济活动链中联结生产与生活的作用，影响公共投资和个人消费倾向的作用，以及带动产业结构优化调整、带动城市基础设施发展、改善城市生产、生活环境、推动城市化经济发展的重要作用。当今世界上，许多国家和地区的房地产业已经成为经济繁荣的重要支撑点之一，在国民经济中占居显要的位置。我国房地产业近年来迅速崛起，其在国民经济中的地位日益显著。正确地认识房地产