

房地产开发

经营管理操作实务

刘金联 高占松 主编

武汉大学出版社

WUHAN UNIVERSITY PRESS

房地产开发经营管理操作实务

主编 刘金联 高占松

武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营管理操作实务/刘金联,高占松主编. —武汉:武汉大学出版社,2001.4

ISBN 7-307-03205-8

I. 房… II. ①刘… ②高… III. 房地产业—经济管理
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 18853 号

责任编辑:陈 琦 责任校对:刘凤霞 版式设计:支 笛

出版发行:武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

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

印刷:武汉市科普教育印刷厂

开本:850×1168 1/32 印张:10.75 字数:280千字

版次:2001年4月第1版 2001年4月第1次印刷

ISBN 7-307-03205-8/F·690 定价:22.00元

版权所有,不得翻印;所购教材,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请与当地教材供应部门联系调换。

目 录

第一章 房地产开发经营管理概述	1
第一节 房地产开发经营的含义与特点	1
一、房地产开发经营的含义	1
二、房地产开发经营的特点	2
第二节 房地产开发经营的内容	3
一、土地开发	4
二、房屋建设	5
三、城市构筑物及基础设施建设	5
四、房地产交易	5
五、房地产中介	5
六、物业管理	6
第三节 房地产开发经营管理及其机构设置	6
一、房地产开发经营管理的特征	6
二、房地产开发经营管理机构的设置	7
三、房地产开发经营管理机构的主要职能	7
第二章 房地产开发的基本程序	10
第一节 房地产开发项目选址与决策分析	11
一、房地产开发投资区位的选择	11
二、房地产开发项目可行性研究	15
第二节 房地产开发用地的获得	34
一、土地使用权划拨	35

二、土地使用权出让	37
三、土地使用权转让	41
第三节 拆迁安置补偿	43
一、拆迁工作程序	44
二、房屋拆迁补偿	46
三、房屋拆迁安置	50
第四节 房地产开发项目的规划设计	51
一、房地产开发项目规划设计的主要内容	52
二、房地产开发项目规划设计的主要技术经济指标	53
三、居住区规划设计的基本要求	55
第五节 施工建设	57
一、报建	57
二、工程招投标	58
三、核发施工许可证	72
四、开工建设	73
第六节 房地产开发项目竣工综合验收	79
一、竣工综合验收的依据与内容	79
二、竣工综合验收的条件	80
三、竣工综合验收的程序	81
四、竣工综合验收的注意事项	82
第三章 房地产开发项目投资决策分析	84
第一节 房地产开发项目投资与成本费用估算	84
一、开发成本	85
二、开发费用	86
三、各种税金	87
第二节 房地产开发项目目标利润分析	95
一、目标利润与开发量的关系分析	96
二、项目目标利润敏感性分析	97

第三节 房地产开发项目经济效益分析	99
一、房地产开发项目经济效益的确定性分析	99
二、房地产开发项目经济效益的不确定性分析	108
第四节 房地产开发项目投资决策的方法	115
一、确定型决策	115
二、风险型决策	116
三、不确定型决策	120
第四章 房地产开发投资风险分析	123
第一节 房地产开发投资风险的形式及因素分析	123
一、政治风险	124
二、经济风险	126
三、技术风险	130
四、社会风险	130
五、内部决策和管理风险	131
六、自然风险	132
七、国际风险	132
第二节 房地产开发投资风险预测	132
一、概率分析预测法	133
二、趋势分析预测法	134
三、灰色系统预测法	138
第三节 房地产开发投资风险的防范与规避	140
一、房地产开发投资风险防范的一般内容	140
二、房地产开发投资风险防范的措施	142
第五章 房地产开发项目的融资	151
第一节 房地产开发项目的资金来源	152
一、企业自有资金	152
二、预收账款	152

三、银行信贷	153
四、社会集资	154
五、融资租赁	154
六、合作开发	155
七、项目融资 (BOT)	155
第二节 房地产开发项目的融资方式与条件	156
一、融资的分类	156
二、商品房开发贷款	156
三、房地产开发企业流动资金贷款	162
四、建筑企业短期贷款	162
第三节 个人住房贷款	164
一、个人住房贷款概述	164
二、个人住房 (期房) 贷款程序	168
三、个人住房 (现房) 贷款程序	172
四、个人住房委托贷款	173
五、组合贷款	174
 第六章 房地产经营的形式与策略	 175
第一节 房地产经营的主要形式	175
一、商品房出售	175
二、商品房租赁	196
第二节 商品房定价策略	205
一、影响商品房定价的主要因素	205
二、商品房定价的主要方法	206
三、商品房定价的策略	211
第三节 商品房营销渠道策略	215
一、直接租售渠道	215
二、代理租售渠道	216
第四节 房地产促销策略	219

一、广告策略	219
二、派员推销策略	225
三、公共关系促销策略	229
 第七章 房地产开发经营中的税费	240
第一节 房地产开发经营中的税收	240
一、耕地占用税	240
二、城镇土地使用税	241
三、契税	241
四、营业税、城市维护建设税、教育费附加	243
五、印花税	243
六、企业所得税	244
七、房产税	245
八、土地增值税	245
第二节 房地产开发经营中的收费	246
 第八章 物业管理的运作	262
第一节 物业管理的基本内容	262
一、常规性的公共服务	262
二、有针对性的专项服务	264
三、委托性的特约服务	266
第二节 物业管理的程序	266
一、物业管理的策划阶段	266
二、物业管理的前期准备阶段	268
三、物业管理的启动阶段	280
四、物业管理的日常运作阶段	298
第三节 物业管理企业的运作	299
一、物业管理企业的设立	299
二、物业管理企业的组织形式	300

三、物业管理企业的制度建设	301
第四节 物业管理资金筹措与服务收费	306
一、资金筹措	306
二、服务收费	306
第九章 房地产开发经营管理法律法规的相关内容	314
第一节 房地产开发企业管理	315
一、房地产开发企业的设立	315
二、房地产开发企业的资质等级	315
三、房地产开发企业资质申报	318
第二节 房地产开发管理	320
一、房地产开发用地	320
二、房地产开发建设	321
第三节 房地产经营管理	323
一、房地产开发项目转让	323
二、商品房预售	324
三、商品房销售	325
四、商品房销售中介委托	327
第四节 违反房地产开发经营管理法律法规的 法律责任	329
一、法律责任	329
二、行政处罚	330
三、行政复议	331
四、行政诉讼	332
后 记	334

第一章 房地产开发经营管理概述

第一节 房地产开发经营的含义与特点

一、房地产开发经营的含义

（一）房地产开发

房地产开发是指房地产开发企业根据城市发展和建设的总体规划以及经济、社会发展的要求，以土地或建筑物为对象，按照“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则，有计划、有步骤地进行开发建设。它是一项把一定的物化劳动和活化劳动转化为房地产商品的综合性生产活动。从房地产开发含义可知：

1. 从事房地产开发的地域范围必须为城市规划区国有土地范围内，也就是指国家按行政建制设立的直辖市，镇（区）的市区、近郊区以及该行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域，并且开发的地域必须属于城市市区土地和农村、城市郊区属于国家所有的土地，不能为集体所有的土地。若为集体所有的土地，应先征用为国有土地，然后才能从事房地产开发。

2. 从事房地产开发的行为范围就是要通过出让和划拨取得土地使用权，然后从事房屋建设和基础设施建设。

3. 从事房地产开发的物的范围是指土地上的房屋等建筑物、构筑物以及城市基础设施建设，其中构筑物是指烟囱和水塔等。

在我国，房地产开发一般指城市开发建设的全过程，在特定

区域内系指土地与房屋开发一体化的全过程,具有广泛的综合性。

房地产开发按开发的配套程度、统一性及规模可划分为综合开发和单项开发两种形式;按开发建设对象可划分为土地开发、房屋开发、房屋土地综合开发三种形式;按土地开发区域及程度可划分为生地开发(即新区开发)和旧城土地再开发(即旧城改造)两种形式。

(二) 房地产经营

房地产经营是以房产、地产或房地产为经营对象,以最小的投入取得最大经济效益的一种经济活动。我们通常说的房地产经营就是指房产、地产或房地产的转让和租赁活动,其实这只是狭义的房地产经营概念。广义的房地产经营概念除了房产、地产或房地产的转让或租赁活动外,还包括房地产投资、房地产建设、房地产信托、房地产抵押、房地产中介、房屋修缮、物业管理、建筑装饰等一系列活动。

房地产经营活动是房地产再生产必不可少的环节,它主要通过城市土地的出让、转让、出租和房屋出售、出租、交换以及房地产抵押等,把房地产的所有权或使用权转移给用户。在这一运行过程中,它起着沟通房地产的生产、消费的桥梁作用和城市经济建设基础性作用。

综上所述,房地产开发经营就是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或从事房地产商品的租售、服务管理等活动的总和。

二、房地产开发经营的特点

房地产开发经营是一项复杂的系统工程,其基本特点为:

1. 投资数额大。

房地产开发投资量大,一个开发项目其投资额少则数百万上千万元资金,多则可达数亿元资金。因此,一个房地产开发项目要占用大量资金。

2. 建设周期长, 投资回收慢。

一个房地产开发项目从其可行性研究、规划设计、三通一平、建筑施工到综合验收与营销整个过程, 规模小的要一二年, 规模大的需要更长时间, 因此, 其投资回收期少则数年, 多则十几年, 甚至数十年。

3. 涉及范围广。

房地产开发经营环节较多, 涉及范围非常广泛, 不仅涉及到计划、建设、邮电、供电、规划、勘察设计、房管、文物、园林、金融等诸多部门, 而且在征地、拆迁、安置等工作中与城镇居民的生活息息相关。

4. 建设地域性强。

房地产是不可移动的, 从而使房地产的使用、价值、市场等带有强烈的地域性特征。在不同城市或者同一城市中繁华地段与郊区进行房地产开发, 其开发项目的销售形势和价格差别很大。因此, 这就要求开发企业认真研究市场, 针对不同地域、不同地段, 制定相应的房地产开发方案。

5. 投资风险性高。

房地产开发经营因投资额大, 经营期长, 受各种因素制约较多, 所以风险性就高。如政府对房地产业的宏观政策影响、国民经济水平、市场行情、利率及财务风险、自然风险等, 都对房地产开发经营的综合效益影响较大。

第二节 房地产开发经营的内容

房地产开发经营活动的内容非常广泛, 它包括开发项目的可行性研究、规划设计、土地使用权的获取、土地开发、拆迁安置、房屋施工、房地产的出租和出售, 以及房屋维修、中介服务、物业管理等经营过程和业务活动, 它贯穿于房地产的生产、流通和消费多个领域, 从而构成一个完整的综合性行业系统。其主要内

容有：

一、土地开发

土地开发就是通过一定形式，将非建筑用地变为可以用于进行建筑物或构筑物建设的土地，以扩大土地有效利用程度，满足生产和生活不断发展的需要。根据土地开发的区域及程度不同，可分为生地开发和旧城土地再开发两种形式。

（一）生地开发

生地开发是指为了城市建设和发展需要，在符合城市总体规划的前提下，对征用近郊区及规划控制区域范围的土地，进行供排水、供电、道路等市政基础设施、公用设施的建设，达到场地平整，形成建设用地条件的投资活动。

若所征用的土地为集体所有制土地，首先需要有偿转变土地所有制的性质，即通过征用、补偿转变为国家所有的土地，其涉及到补偿的项目有：征用土地补偿费、征用土地附着物和青苗补偿费、新菜地开发基金、劳动力安置补助费等。

生地开发就是将“生地”变为“熟地”，也就是搞好该土地范围内的城市基础设施建设，即城市各项建设的前期工作，做到路通、水通、电通和场地平整，这就是通常所说的“三通一平”，有条件的还可做到电力通、通讯通、煤气通、热力通。

通过出让方式取得土地使用权后，必须进行一定基础设施建设后才能进行转让，不得“炒地皮”，而且不能将土地闲置。根据有关政策，除不可抗力的自然因素和政府及有关部门的行政行为外，超过一年未开工的按地价款 20% 以下征收土地闲置费，满二年未开工的可无偿收回土地使用权。

（二）旧城土地再开发

旧城土地再开发是指老城区土地的更新与改造，这属于熟地开发范畴。由于老城区人口高度密集，住房拥挤，房屋陈旧，基础设施差等，严重阻碍了城市整体功能的正常发挥，这就需要对

老城区加以改造，以适应人们现代生活的发展需要。旧城土地再开发，主要通过提高规划设计水平来有效利用旧城土地。旧城土地再开发中最重要的还是要搞好原有居民的拆迁安置以及道路、市政管网等配套设施的改造。

二、房屋建设

房屋建设包括房屋的新建和再建。对生地开发完毕后进行规划、设计、建设的行为称为房屋新建；对旧城的拆迁、改造称为旧房改建。

三、城市构筑物及基础设施建设

城市构筑物及基础设施建设是城市基本功能的一部分，在进行土地开发、房屋建设的同时，要积极稳妥地搞好城市构筑物及基础设施建设。

四、房地产交易

房地产开发是房地产开发经营的首要环节，而房地产交易则是联系生产和消费的中心环节，是十分重要的经营环节。开发的产品只有通过交易才能实现生产资金的回笼，生产部门价值才得以体现并实现再生产。房地产交易包括土地使用权出让、转让和房屋的出售、租赁、交换以及房地产抵押等。

五、房地产中介

市场经济离不开市场中介。房地产中介服务是房地产市场发展到一定程度而出现的一种特殊行业，它是指在房地产投资、建设、交易以及消费等各个环节中为当事人提供中间服务的经营活动，它是房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动的总称。

房地产中介服务有两个明显的特征：委托服务和有偿服务。委

托服务就是要受当事人的委托,提供当事人所要求的特定服务;有偿服务决定了房地产中介是一种服务性的经营活动。

六、物业管理

随着居民生活水平的提高,人们对居住质量的要求逐步提高,物业管理应运而生。所谓物业管理,简单地说就是指物业管理企业受物业所有人的委托,依据委托合同,对房屋及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行维护修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。其具体内容参见本书第八章。

第三节 房地产开发经营管理及其机构设置

一、房地产开发经营管理的特征

房地产开发经营管理是指政府授权的房地产行政管理机关,运用行政手段、经济手段和法律手段,按照国家有关房地产的法律法规和方针政策,对房地产开发经营领域的经济活动所进行的计划、组织、指挥、控制、协调等活动,它是政府权力在房地产开发经营领域的实现。

房地产开发经营管理作为政府对房地产开发经营活动以及房地产行业的管理活动,具有三个基本特征:一是房地产开发经营管理是由房地产开发经营行政管理机关代表政府行使其对房地产开发经营活动管理的职权,它具有权威性;二是房地产开发经营管理机关行使政府所赋予的职权,是国家有关房地产的法律法规和方针政策在开发经营中的具体体现,被管理者必须无条件地服从,所以,它具有强制性;三是房地产开发经营管理指令的下达与信息的反馈都呈纵向运动的态势,具有垂直性。

二、房地产开发经营管理机构的设置

目前我国房地产开发经营管理机构的模式较多，既有政府直管的成为独立法人的开发办公室（简称开发办），又有各级建设或房地产行政主管部门内部设立的开发办公室。随着住房商品化和社会化的实施，房地产开发规模大大增加，原有的管理模式将受到重大挑战，建立一种适应市场经济发展的新型管理机构迫在眉睫。这种新型管理机构的设置应遵循合理分工、职责分明、专业系统、高效运作的原则。其比较理想的模式是设置一种专门的房地产开发经营管理机构——房地产开发办公室（住宅发展建设局），隶属建设行政主管部门领导，它应具备以下三个基本条件：

1. 独立行使职能。房地产开发办公室（住宅发展建设局），必须成为独立法人，在各地建设行政主管部门的领导下，对本地区房地产业发展给予宏观调控指导，行使正常的管理职能。

2. 所有从事房地产开发经营活动的企业，无论原隶属哪个部门，应完全实行政企分开，行业归口。也就是说，从原管理部门的条条框框中脱离出来，实行独立经营，统一由房地产开发办公室管理。

3. 房地产开发办公室（住宅发展建设局）的设置，应逐步由专业管理部门向综合管理部门过渡，特别是要相应加强财政、金融、物价、工商行政、计划、审计、统计等部门的职能，建立起一个配套的、运转灵活的调控与监督系统。

三、房地产开发经营管理机构的主要职能

根据房地产开发经营管理机构设置的基本条件，它应具备规划、调控、监督、指导、服务等方面的职能。其具体内容如下：

1. 贯彻执行房地产开发经营管理的法律法规，并结合当地实际情况，制定出本地区房地产开发经营管理的有关政策和规章制度。如根据房屋的商品属性，制定房屋的商品化政策；根据土地

所有权与经营权分离的特性，制定土地使用权有偿使用政策；根据市场经济发展需要，制定房地产经营管理政策。

2. 制定住宅建设发展规划。住宅建设发展规划是根据国民经济中长期发展规划制定，用以指导本地区住宅建设和房地产企业制定企业发展规划的重要依据。因此，房地产开发经营管理机构要根据本地经济发展水平、城镇居民的居住水平、市场需求状况等，制定住宅发展战略，会同规划、计划、土地等部门制定住宅建设长远规划和近期实施计划，并根据发展情况及时调整、修改计划。

3. 制定房地产业的经济、技术规范 and 标准。房地产业的经济、技术规范与标准是规范行业行为，统一全行业行动，提高行业经营管理水平和技术水平，使全行业在法制的轨道上健康发展的重要保证。制定房地产业的经济、技术规范 and 标准的内容十分广泛，也十分复杂，具有极强的政策性与技术性。因此，房地产开发经营管理机构的一个重要职责是根据国家有关标准，制定本地房地产开发的技术、经济法规和标准。如根据房地产开发经营情况，研究制定住宅建设标准、质量验收标准、等级标准；根据国家有关经济政策和科技发展情况，及时制定与调整预算定额、取费标准等。

4. 负责房地产开发经营活动的组织、协调、管理和监督。房地产开发经营活动构成房地产业的重要支柱。房地产开发经营管理机构要围绕房地产业的发展，加强房地产开发项目的申报审批管理。具体来说，就是负责商品房、经济适用住房、安居房的确认和招标、投标工作；健全房地产开发项目的审查、竣工综合验收和商品房预售制度，加强开发全过程的监督；积极推广房地产开发经营中的先进经验与技术，加强房地产开发的质量管理；加大管理力度，依法查处违法违规开发项目，规范房地产开发市场行为。

5. 加强房地产开发企业的管理和指导，积极为企业发展搞好