

二十一世纪



21世纪工程管理系列

# 房地产开发与经营

# Project Management

Project Management

(第二版)

谭术魁 主编

Project Management

复旦大学出版社

21世纪工程管理系列



21世纪工程管理系列

# 房地产开发与经营

Project Management

Project Management

□ 谭术魁 主编  
李悦 副主编

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营(第二版)/谭术魁主编. —上海:复旦大学出版社,2008.12  
(复旦博学·21世纪工程管理系列)  
ISBN 978-7-309-06390-5

I. 房… II. 谭… III. ①房地产-开发-研究②房地产-经济管理-研究  
IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第183795号

房地产开发与经营(第二版)

谭术魁 主编

---

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路579号 邮编200433  
86-21-65642857(门市零售)  
86-21-65100562(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)  
fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

---

责任编辑 罗翔

出品人 贺圣遂

---

印刷 上海崇明南海印刷厂  
开本 787×1092 1/16  
印张 19.25  
字数 456千  
版次 2008年12月第二版第一次印刷  
印数 1—6100

---

书号 ISBN 978-7-309-06390-5/F·1452  
定价 33.00元

---

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

## 内 容 提 要

本书在管理学、工程经济学、工程管理技术等有关理论和方法的基础上,首先界定了房地产开发与经营的关系,对相关理论及房地产企业进行了一定程度的阐述,然后以房地产项目的开发程序为主线,紧扣房地产开发与经营的内容,全面讲述了环境分析、开发用地的获取、可行性研究、开发项目的准备与实施、房地产营销管理及项目后评价等各个阶段的工作、方法等相关知识。

本书第二版对第八章房地产开发项目实施进行了全面的修改,以符合最新的国家政策与教学需要。

本书注重与实践相结合,相关的例题、案例、规范文本加强了学生对理论知识的理解,具有内容丰富、时效性强、实际操作性强的特点,既可以作为工程管理专业、房地产经营管理专业本科生的教材或教学参考书,也可供房地产开发企业、房地产经营管理企业、工程管理人员与技术人员学习使用。

## 博学·21世纪工程管理系列

### 编委会

丛书主编：谭术魁 华中科技大学

编委：（按姓氏拼音排列）

陈耀东	南开大学
邓宏乾	华中师范大学
冯浩	湖北大学
李斌	华中科技大学
李慧强	华中科技大学
卢新海	华中科技大学
彭浩涛	湖北大学
谭术魁	华中科技大学
王爱民	武汉理工大学
王晓鸣	华中科技大学
杨克磊	天津大学
杨青	复旦大学
张宗新	复旦大学
郑立群	天津大学

## 房地产开发与经营

主 编	谭术魁	华中科技大学
副主编	李 悦	湖北大学
参 编	李进涛	华中科技大学
	陈晓川	湖北大学
	汪文雄	华中农业大学
	郭志涛	河南工业大学
	吴焕军	中南财经政法大学

摆 在我们面前的这套丛书是一套 21 世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20 世纪 90 年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从 2005 年的“国八条”到 2006 年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。正因为这样,我国目前已有 190 所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有 360 所高校开设有工程管理课

程。工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才。这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力:(1) 工程管理的基本理论和方法。(2) 投资经济的基本理论和知识。(3) 土木工程的技术知识。(4) 工程项目建设的方针、政策和法规。(5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识。(6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

尹伯成

2006年7月于复旦大学



## FOREWORD OF THE SECOND EDITION | 第二版前言

本书是复旦大学“博学 21 世纪工程管理系列教材”的一部分，目的是为工程管理专业提供一部专业主干课程教材，使学生了解房地产开发与经营的基本理论与方法，培养学生在房地产开发与经营领域的基本素养，为将来从事相关行业打下坚实的理论基础。

随着社会的不断发展，现代房地产市场对专业人才的需求提出了更高的要求，为了适应这种变化，本教材具有以下特点。

第一，在各章节的安排上，按房地产开发的程序，以一定的时间序列为主要发展脉络，便于学生的理解，并使学生对房地产开发全过程有一个更为直观的感觉。

第二，本书以房地产产品的特点为中心，以房地产产品的生产过程——房地产开发为主线，以不断发生变化的房地产市场为背景，在理论分析的基础上总结房地产开发与经营的成功经验，内容丰富，紧扣房地产实践。本书可作为工程管理专业、房地产经营管理专业的教材或教学参考书，也可作为建筑经济管理、土木工程等专业选修课程的教学用书。

本书第二版仍由谭术魁教授(华中科技大学)担任主编，李悦(湖北大学)担任副主编。编写分工是：第一章由谭术魁编写；第二章、第六章由李进涛(华中科技大学)编写；第三章、第五章由谭术魁、陈晓川(湖北大学)编写；第四章、第十章由李悦编写；第七章由汪文雄(华中农业大学)编写；第八章由郭志涛(河南工业大学)编写；第九章由吴焕军(中南财经政法大学)编写。修订再版工作主要由谭术魁、李悦、郭志涛完成。

本书的编写参考了国内外有关房地产开发与经营管理方面的书籍和我国房地产管理的相关法律、法规、文件及其资料,在此对有关书籍和资料的作者表示衷心的感谢。由于编者学术水平所限,书中难免有错误或不妥之处,恳请读者批评指正。

编 者

2008年9月于武汉喻家山

<b>第一章 绪论</b> .....	1
学习目标 .....	1
<b>第一节 房地产开发与房地产经营</b> .....	1
一、房地产开发的含义、特征和分类 .....	1
二、房地产经营的概念及分类 .....	5
三、房地产开发与房地产经营的关系 .....	8
<b>第二节 房地产开发程序</b> .....	9
一、房地产开发的主要工作阶段 .....	9
二、房地产开发的主要参与者 .....	10
<b>第三节 房地产经营的基本环节</b> .....	12
一、房地产产品形成环节的经营 .....	13
二、房地产产品流通环节的经营 .....	13
三、房地产产品消费环节的经营 .....	15
本章小结 .....	15
关键词 .....	16
复习思考题 .....	16
<b>第二章 房地产开发与经营基本理论</b> .....	18
学习目标 .....	18
<b>第一节 房地产开发与经营策略分析</b> .....	18
一、产品策略 .....	18
二、市场开发策略 .....	18
三、价格策略 .....	19
<b>第二节 房地产开发与经营决策理论</b> .....	19

一、房地产开发与经营决策类型 .....	19
二、房地产开发与经营决策的类型 .....	21
三、房地产开发与经营决策的程序 .....	23
第三节 房地产开发与经营新理念 .....	26
一、节约型房地产开发理念 .....	26
二、房地产资产管理理念 .....	29
本章小结 .....	30
关键词 .....	31
复习思考题 .....	31

### 第三章 房地产企业 .....

学习目标 .....	32
第一节 房地产企业概述 .....	32
一、房地产企业的概念 .....	32
二、房地产企业的性质 .....	32
三、房地产企业在国民经济中的作用 .....	34
四、房地产企业的分类 .....	35
五、房地产企业的建立 .....	38
六、我国房地产开发企业发展现状 .....	41
第二节 房地产企业人员与组织 .....	44
一、房地产企业人员 .....	44
二、房地产企业组织 .....	45
第三节 房地产企业经营与管理 .....	51
一、房地产企业经营目标 .....	51
二、房地产企业经营决策 .....	54
三、房地产企业经营计划 .....	55
本章小结 .....	59
关键词 .....	59
复习思考题 .....	60

### 第四章 房地产开发与经营环境分析 .....

学习目标 .....	61
第一节 房地产开发与经营环境概述 .....	61
一、房地产开发与经营环境的含义 .....	61
二、房地产开发与经营环境的构成 .....	62
三、房地产开发与经营环境的特点 .....	63

第二节 房地产开发与经营环境分析的原则、内容 .....	64
一、房地产开发与经营环境分析的原则 .....	64
二、房地产开发与经营环境分析的基本内容 .....	65
第三节 房地产开发与经营环境分析方法 .....	73
一、多因素加权分析法 .....	73
二、道氏评估法 .....	75
三、SWOT 分析法 .....	75
第四节 房地产开发与经营机会选择与风险分析 .....	77
一、房地产开发与经营机会选择 .....	77
二、房地产开发与经营风险分析 .....	80
本章小结 .....	83
关键词 .....	84
复习思考题 .....	84
<b>第五章 房地产开发用地的获取 .....</b>	<b>85</b>
学习目标 .....	85
第一节 土地使用权的获取 .....	85
一、土地使用权出让 .....	85
二、土地使用权转让 .....	91
三、土地使用权行政划拨 .....	94
第二节 房地产开发用地的征用拆迁 .....	95
一、土地征用 .....	95
二、城市房屋拆迁 .....	99
三、城市房屋拆迁补偿与安置 .....	100
第三节 房地产企业参与土地竞标 .....	102
一、组织竞标团队 .....	102
二、地价测算 .....	103
本章小结 .....	106
关键词 .....	106
复习思考题 .....	106
<b>第六章 房地产开发项目可行性研究 .....</b>	<b>108</b>
学习目标 .....	108
第一节 可行性研究概述 .....	108
一、可行性研究的含义和目的 .....	108
二、可行性研究的作用和编制依据 .....	109

第二节 房地产市场的调查与研究 .....	113
一、房地产市场调查的含义与作用 .....	113
二、房地产市场调查的原则 .....	114
三、房地产市场调查的类型 .....	116
四、房地产市场调查的步骤和方法 .....	117
五、房地产市场调查研究的内容 .....	123
第三节 房地产开发项目的投资估算与收入估算 .....	128
一、房地产开发项目的投资估算 .....	128
二、房地产开发项目的收入估算 .....	130
第四节 房地产开发项目的财务评价 .....	130
一、房地产开发项目财务评价概述 .....	130
二、房地产开发项目财务评价基本报表 .....	131
三、房地产开发项目财务评价指标 .....	137
四、房地产开发项目的不确定性分析 .....	142
第五节 房地产开发项目可行性研究报告的撰写 .....	144
一、房地产开发项目可行性研究报告的基本构成 .....	144
二、房地产开发项目可行性研究报告的撰写要领 .....	146
本章小结 .....	148
关键词 .....	149
复习思考题 .....	149

## 第七章 房地产开发项目的准备 .....

学习目标 .....	151
第一节 房地产开发资金筹措 .....	151
一、房地产开发资金筹措的目的 .....	151
二、房地产开发资金筹措的原则 .....	152
三、房地产开发资金筹措方式 .....	153
四、房地产开发资金成本及其计算 .....	155
五、房地产开发资金筹措方案选择 .....	163
第二节 房地产开发项目规划设计方案的评价 .....	164
一、房地产开发项目规划设计方案评价的特点 .....	164
二、房地产开发规划设计方案评价指标体系 .....	165
三、房地产开发项目规划设计方案评价方法 .....	167
第三节 房地产开发项目报建管理 .....	170
一、房地产开发项目报建流程 .....	170
二、建设工程规划许可证的审批流程 .....	172
第四节 房地产开发项目招标投标 .....	173

一、房地产开发项目招标投标概述 .....	173
二、房地产开发项目勘察设计招标投标 .....	175
三、房地产开发项目施工招标投标 .....	177
四、房地产开发项目建设监理招标投标 .....	183
五、建设物资采购招标投标 .....	185
本章小结 .....	187
关键词 .....	187
复习思考题 .....	188

## 第八章 房地产开发项目实施 .....

学习目标 .....	189
第一节 房地产开发项目建设管理 .....	189
一、房地产开发项目建设管理模式 .....	189
二、房地产开发项目进度管理 .....	191
三、房地产开发项目投资管理 .....	194
四、房地产开发项目质量管理 .....	197
五、房地产开发项目安全健康环境管理 .....	199
第二节 房地产开发项目合同管理 .....	201
一、房地产开发项目合同管理组织机构 .....	201
二、合同管理的主要任务 .....	202
三、合同策划与签订 .....	202
四、合同分析 .....	205
五、合同变更 .....	206
六、合同监督与实施保证体系 .....	207
七、合同评价 .....	208
第三节 工程索赔管理 .....	208
一、索赔的概念 .....	209
二、索赔的程序 .....	210
三、索赔的管理 .....	213
第四节 项目竣工验收 .....	215
一、竣工验收应满足的条件 .....	216
二、竣工验收的程序 .....	216
三、分户验收 .....	217
四、综合验收 .....	218
五、竣工结算与竣工决算 .....	219
六、编制竣工档案资料 .....	219
本章小结 .....	220

关键词 .....	220
复习思考题 .....	220
<b>第九章 房地产营销管理 .....</b>	<b>224</b>
学习目标 .....	224
第一节 房地产销售及其管理 .....	224
一、房地产销售 .....	224
二、房地产销售管理 .....	225
第二节 房地产价格管理 .....	228
一、房地产价格 .....	228
二、房地产价格制定 .....	230
第三节 房地产销售渠道管理 .....	238
一、房地产销售渠道 .....	238
二、房地产直接销售与间接销售 .....	240
三、房地产销售渠道选择与管理 .....	242
第四节 房地产促销管理 .....	245
一、房地产促销 .....	245
二、房地产促销策略 .....	246
三、房地产促销组合策略 .....	250
本章小结 .....	253
关键词 .....	254
复习思考题 .....	254
<b>第十章 房地产开发与经营项目后评价 .....</b>	<b>256</b>
学习目标 .....	256
第一节 房地产开发与经营项目后评价概述 .....	256
一、房地产开发与经营项目后评价的概念 .....	256
二、房地产开发与经营项目后评价的作用 .....	257
三、房地产开发与经营项目后评价的方法 .....	257
四、设置房地产开发与经营项目后评价指标体系的原则 .....	258
第二节 房地产开发与经营项目综合效益评价 .....	259
一、房地产开发与经营项目经济效益评价指标 .....	259
二、房地产开发与经营项目社会效益指标 .....	261
三、房地产开发与经营项目环境影响评价指标 .....	264
四、房地产开发与经营项目综合效益评价 .....	265
第三节 房地产购买后行为评价 .....	267



一、房地产购买后行为评价及其主要内容 .....	267
二、影响购买者购后满意度的因素 .....	268
三、注重后行为评价,塑造开发商品牌 .....	269
本章小结 .....	271
关键词 .....	271
复习思考题 .....	271
<b>参考文献 .....</b>	<b>273</b>
<b>部分复习思考题参考答案 .....</b>	<b>275</b>
<b>附录 国有土地使用权出让合同 .....</b>	<b>284</b>