



高职高专“十一五”规划教材

# 房地产开发 经营与管理

◎ 何红 主编



化学工业出版社

FANGDICHANKAIFA JINGYING YU GUANLI



本书是高职高专物业管理专业系列教材之一。当前房地产市场迅速发展,并日趋走向成熟,房地产行业已成为市场经济不可或缺的支柱性产业。高职高专层次的房地产人员的培养已形成一种行业需求,他们不仅是该行业急需的文化层次适当的年轻力量,更是一支有效的生力军。本书即针对这一类人才编写了关于房地产开发与经营的基础知识。书中涉及房地产开发与经营中市场运行与控制、市场调查与分析、投资机会选择与决策、可行性研究经济技术分析、房地产开发项目的前期工作、房地产开发项目管理、房地产开发项目市场营销及房地产物业管理等基础知识。本书写作特点是集知识、原理、操作技能和实际案例为一体,内容全面、通俗易懂、深入浅出、实例充分,各章后附有思考题,适合课堂教学和实际应用。

本书适合于高职高专层次的物业管理专业、房地产专业学生学习使用,也可作为相关经济管理专业学生的参考教材,并可作为从事房地产开发与投资企业的专业人士自学和培训的参考用书。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/何红主编. —北京:化学工业出版社, 2008. 6

高职高专“十一五”规划教材

ISBN 978-7-122-03291-1

I. 房… II. 何… III. ①房地产-开发-高等学校:技术学院-教材②房地产-经济管理-高等学校:技术学院-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第102162号

责任编辑:李彦玲 于卉  
责任校对:王素芹

文字编辑:王琪  
装帧设计:史利平

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印刷:北京云浩印刷有限责任公司

装订:三河市宇新装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张12 字数296千字 2008年9月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价: 22.00 元

版权所有 违者必究

# 前 言

房地产开发与经营管理是物业管理专业必备的拓展性知识，是该专业和房地产全程策划与开发经营企业必备基本用书。本书力图在基本知识、基本技能和必要掌握上做出明确的说明，在写作体例上也有一些新的尝试，各章节明确学习目标、技能点、认知点、掌握点。特别适合物业管理专业高职高专类学生对房地产开发与经营管理的初次学习。书中“本章学习目标”清晰，“认知点”通俗易懂，“技能点”明确具体，“掌握点”言简意赅。全书突出对房地产开发与经营管理的基本理解和基本掌握。

本书由北京电子科技职业学院的何红担任主编并编写大纲，李爽为副主编。主要编写者：第一、二章由山东商业职业技术学院的崔发强编写，第三章由中博华会计师事务所的汤建国编写，第四章由北京电子科技职业学院的戚瑞双编写，第五、七章由中华女子学院的李爽编写，第六章由北京农业职业学院的王锐编写。何红对全书进行了统稿。中国人民大学叶剑平教授对本书进行了主审，对本书的基础性和实用性给予了肯定，并提出宝贵意见。

本书在编写过程中参阅了相关的中外文献，在此对有关作者表示衷心感谢。由于编者的学识及理论水平有限，书中难免有不当与疏漏之处，望广大师生、读者批评指正。

编 者

2008年5月

# 目 录

<b>第一章 房地产开发与经营概述</b>	<b>1</b>
第一节 房地产	1
一、房地产的概念及相关概念	1
二、房地产的特性	2
三、房地产的分类	4
四、房产和地产及其相互关系	5
第二节 房地产业	5
一、房地产业的基本概念	5
二、房地产业的类别	6
三、房地产业的地位与作用	6
四、中国房地产业的发展历程	7
五、中国房地产业现状	8
第三节 房地产开发、经营与管理	10
一、房地产开发的含义	10
二、房地产开发的特征	11
三、房地产开发的形式	11
四、房地产开发的主要参与者	12
五、房地产开发经营的特点	12
六、房地产行业的产业流程	13
思考题	13
<b>第二章 房地产市场</b>	<b>15</b>
第一节 房地产市场基础	15
一、房地产市场的概念	15
二、房地产市场的类型	16
三、房地产市场的主客体	16
四、房地产市场的特征	17
第二节 房地产市场运行	17
一、房地产市场运行机制	17
二、市场细分	18
三、房地产市场细分的方法	18
四、房地产市场细分的依据	19
五、房地产市场细分的程序	19
第三节 房地产市场调查与预测	20

一、房地产市场预测的概念和意义 .....	20
二、房地产市场预测的种类 .....	20
三、房地产市场预测的原理 .....	21
四、房地产市场预测的内容 .....	22
五、房地产市场预测的程序 .....	23
六、房地产市场预测的方法 .....	23
思考题 .....	25

### 第三章 房地产项目开发投资与融资 26

第一节 房地产项目开发投资概述 .....	26
一、房地产项目开发投资的基本概念 .....	26
二、房地产投资的特征 .....	28
三、房地产项目投资市场调查与预测 .....	31
四、房地产项目投资过程 .....	36
第二节 房地产项目开发投资环境分析 .....	43
一、投资环境 .....	43
二、投资环境的分类 .....	44
三、房地产项目投资环境要素 .....	45
四、房地产项目投资环境评价 .....	47
第三节 房地产项目财务评价基础知识 .....	50
一、财务评价概念 .....	50
二、建设项目投资估算基本认知 .....	55
三、房地产项目经营税费主要税种 .....	58
第四节 房地产项目开发投资资金筹措 .....	62
一、筹资与筹资方式 .....	62
二、筹资原则 .....	65
三、房地产金融基本知识 .....	66
四、房地产经营资金筹措 .....	71
五、房地产项目融资 .....	78
第五节 房地产开发投资风险分析 .....	82
一、房地产投资风险的含义 .....	82
二、房地产投资风险的类型 .....	82
三、房地产投资风险的度量 .....	84
四、房地产投资风险的概率分析 .....	84
五、房地产项目投资风险的防范与控制 .....	87
思考题 .....	90

### 第四章 房地产开发项目的前期工作 91

第一节 房地产开发项目的报建 .....	91
一、房地产开发项目的报建流程 .....	91
二、建设工程规划许可证的审批流程 .....	93
第二节 房地产开发用地的获取方式 .....	93

一、土地使用权划拨 .....	93
二、土地使用权出让 .....	94
三、土地使用权转让 .....	97
第三节 房地产开发用地获取中的农地征收和城市房屋拆迁 .....	97
一、农地征收 .....	97
二、城市房屋拆迁 .....	99
第四节 房地产开发中的规划设计方案的评价 .....	102
一、房地产开发项目规划设计方案评价的特点 .....	102
二、房地产开发项目规划设计方案评价的步骤 .....	103
三、房地产开发项目规划设计方案评价指标体系 .....	104
四、综合评分法在开发项目规划设计方案评价中的应用 .....	105
第五节 前期房地产开发资金筹措 .....	106
一、房地产开发资金筹措的基本原则 .....	106
二、房地产开发资金筹措方式 .....	107
三、房地产开发资金成本及其计算 .....	109
思考题 .....	113

## 第五章 房地产开发项目管理 114

第一节 房地产开发项目管理概述 .....	114
一、房地产开发项目的概念 .....	114
二、房地产开发项目的特点 .....	115
三、房地产开发项目的意义 .....	115
四、房地产开发项目的主要任务 .....	116
第二节 房地产开发项目招标与投标 .....	116
一、房地产开发项目招标与投标概述 .....	116
二、招标投标的作用 .....	116
三、招标的方式 .....	117
四、招标程序 .....	118
第三节 房地产开发项目质量管理 .....	120
一、工程项目质量管理的特点 .....	120
二、质量管理的主要内容 .....	121
三、项目工程质量管理的主要途径和方法 .....	121
四、施工阶段质量监督控制手段 .....	123
第四节 房地产开发项目进度管理 .....	123
一、项目进度管理的概念 .....	123
二、进度管理的作用 .....	124
三、进度管理的内容 .....	124
四、进度管理的主要途径 .....	124
第五节 房地产开发项目成本管理 .....	126
一、开发项目成本管理的概念 .....	126
二、开发项目成本管理的原则 .....	127
三、开发项目成本管理的主要内容 .....	128



第六节 房地产开发项目合同管理	130
一、房地产开发项目合同管理的目的	130
二、房地产开发项目合同管理的内容	131
第七节 房地产开发项目的工程建设竣工验收	133
一、竣工验收范围	133
二、房屋建设项目的一般竣工验收标准	133
三、竣工验收的程序	133
四、竣工验收合格的标准	134
五、竣工验收备案	134
思考题	135

## 第六章 房地产开发项目市场营销 136

第一节 房地产市场营销品牌策略	136
一、创名牌与发展品牌	136
二、房地产创名牌与发展品牌的作用	137
第二节 房地产市场营销价格策略	138
一、房地产价格的特征	138
二、房地产价格的构成要素	139
三、房地产定价方法	140
第三节 房地产市场营销渠道策略	141
一、开发商直接销售	141
二、委托代理商销售	142
三、房地产经纪人	142
四、第二营销渠道	143
第四节 房地产市场营销促销策略	143
一、房地产促销目标与方式	143
二、房地产市场营销广告策略	145
第五节 房地产市场营销销售促进策略	147
一、房地产展销会	147
二、现场看楼及其他吸引客户的措施	148
第六节 房地产市场营销人员推销策略	148
一、人员推销的概念和作用	148
二、人员推销的步骤	149
三、推销方法与技巧	149
四、如何对待顾客	151
思考题	152

## 第七章 物业资产管理 153

第一节 物业资产管理的概念及内容	153
一、物业资产管理	153
二、物业管理的内容	155
第二节 物业管理市场	158



一、物业管理市场的含义与构成 .....	158
二、物业管理市场的特点 .....	160
三、物业管理市场的作用 .....	160
四、物业管理市场发展趋势 .....	162
第三节 物业管理程序 .....	164
一、物业前期管理 .....	164
二、物业管理前期介入的必要性 .....	165
三、物业管理前期介入的内容 .....	166
四、物业的接管与验收 .....	168
五、物业入住手续的办理 .....	173
六、物业的装修与管理 .....	176
七、物业的日常管理与维护养护 .....	179
思考题 .....	180

## 第一章

# 房地产开发与经营概述

**【本章学习目标】** 熟悉房地产概念、房地产类别、特性；掌握房地产开发含义、特性、形式、主体；房地产经营特点。了解房地产开发与经营的基本概念、中国房地产行业现状。对房地产业的地位与作用有准确认识，明确房地产业的产业流程。

### 【技能点】

1. 对房地产具体形态的准确判断；
2. 房产和地产及其相互关系；
3. 房地产业的产业流程。

### 【认知点】

1. 房地产、房地产类别、特性；
2. 房地产行业及其类别；
3. 房地产开发与经营的基本概念；
4. 我国房地产行业的发展；
5. 中国房地产业现状。

### 【掌握点】

1. 房地产特性的一般分析；
2. 对房地产业的地位与作用的准确认识；
3. 房地产开发含义、特性、形式、主体；
4. 房地产经营特点。

## 第一节 地 产

### 一、房地产的概念及相关概念

由于房屋与土地有着不可分割的关系，而且任何房屋都是土地的附着物，因此通常把房产和地产合称为房地产，把经营房产和地产业务的行业合称为房地产业。

#### 1. 房地产

房地产是土地和附着于之上的建筑物的合称。它是人类财产的一种类型，它是建筑物和土地的物质形态存在为前提的财产形态，是土地和附着于土地之上的建筑物所构成的物质形态在经济上的体现，是建筑物与土地的经济形态。另一种说法是，房地产是房产与地产的合称，是一种财产所有权的集合。

#### 2. 土地

土地一般是指地面、地面以上和地面以下一定的空间范围。一般概念上的土地是连续不断的，没有范围之分。现实生活中的土地是一块具有特定面积范围的地域，这块地域是人为划分的。即使拥有一块土地的使用权和经营权仍要受许多方面的限制，如城市规划了一块土

地的用途,同时也对建筑物的高度、容积率,对土地的使用权做了规定。这些规定和限制在不同地区和不同国家是不同的,比如西方国家一般实行土地私有制,私人可以拥有土地,而在我国就实行公有制。《中华人民共和国宪法》规定:“城市土地属于国家所有,农村和城市郊区土地,除由法律规定属于国家所有外,属于集体所有;宅基地、自留地和自留山,也属于集体所有。国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。任何集体或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律规定转让。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”在不同的土地制度下,与土地有关的各种权利与义务是有很大的差别的。

### 3. 建筑物

建筑物是房屋与构筑物的总称,是指为了满足人们的需要,运用物质技术手段,在科学规律和美学法则的支配下,通过对空间的限定、组织而创造人为的空间场所。狭隘的建筑物是指房屋。构筑物是指人们不直接在其内进行生产和生活的建筑,如水塔等。可见,商业房屋仅仅是建筑的一部分,也仅为房地产的一个组成部分。认识建筑物的这种构成对经营和管理房地产是十分必要的。

合格建筑物的标准是适用、经济、美观。适用即建筑物安全、防水、隔声、保温、隔热、采光功能齐全和空间格局合理。经济的基本要求是不仅一次购置的价格不高,而且在未来使用过程中所支付的费用,包括维修保养费,采暖空调耗能等也不高。美观的基本要求是建筑造型和色彩有美感,特别是在外观方面不能使人产生不好的联想。建筑物本身还应有自己的风格,并与周围的环境相协调。

由此可见,合格是一个综合的标准,在设计建设和评价等环节中对上述因素都应综合考虑。

### 4. 物业

物业一词来自于英语“estate或property”,含义为“财产、资产、拥有物、房地产等”,这是一个广义的范畴,广义的房地产就是物业。但在我国物业管理一般是指狭义的,包括各类房屋及其附属设备、设施及相关场地。同时,物业也是单元性房地产的称谓。同一宗的,往往属于一个或多个产权所有者。

可以按照不同的标准对物业进行分类。按照使用性质的不同,物业可以分为商业物业、居住物业、工业物业和特殊物业;按照所有权性质的不同,物业可以分为公共物业和非公共物业;按照占有形式的不同,物业可以分为自用物业和出租物业。

## 二、房地产的特性

### 1. 不可移动性

房地产一个最重要的特点是位置的固定性或不可移动性。由于不可移动性,每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观、与市中心的距离等均有一定的状态,从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置,因此房地产有位置优劣之分。值得注意的是房地产的自然地理位置虽然固定不变,但其社会经济位置却是可以发生变化的。因为周围环境、交通条件、市场位置等可能发生变化,这些均可以影响房地产的社会经济位置。

房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,而且要受制于其所在的空间环境,不像其他商品,不能把它从不景气的城市市场移动到另一个景气的城市市场。所以房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场,其供求状况、价格水平和价格走势等都是因所在地区的不同而各不相同。

## 2. 独一无二性

房地产不像其他产品一样整齐划一，可以说没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样，但由于坐落的位置不同，周围环境不同，这两宗房地产实质上是不相同的。房地产的独一无二性，使得房地产之间不能实现完全替代，从而房地产市场不能实现完全竞争。

## 3. 坚不可摧性

土地可以被洪水淹没、沙漠化，但它在地球表面所标明的场所，作为空间位置是永存的。

## 4. 数量有限性

土地是大自然的产物，不能被人工生产出来。土地总量不仅有限，而且不能增加。房地产这种数量的有限性，使得房地产具有独占性。一定位置，特别是好位置的房地产被人占用之后，则占用者可以获得生活或工作场所，并享受特定的光、热、空气、雨水和风景，还可以支配相关的自然资源和生产力。

## 5. 用途多样性

土地就其本身来看，可以为多种不同的用途所使用，如用于商业、办公、居住、工业、道路、农业、林业、放牧等。在不同用途中可以选择不同的利用方式，如居住用途有别墅、公寓和普通住宅等。房地产由于具有用途多样性，使得同一宗房地产的利用在不同用途及利用方式之间出现了竞争和优选的问题。在市场经济条件下，房地产所有者都趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途。从经济的角度来看，土地利用的一般顺序是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

## 6. 相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系，还取决于周围其他房地产的状况，受临近房地产用途和开发利用的影响。

## 7. 易受限制性

政府对房地产的限制一般通过下列 4 种特权来实现。

① 警察权。政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利，可以直接限制某些房地产的使用，如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿地率等做出规定。

② 征用权。政府为了社会公共利益的需要，如修公路、建学校等，可以强行取得单位和个人的房地产，如违反这些被征用人的意图，还要给予补偿。

③ 征税权。政府为了提高财政收入，可以对房地产征税或提高房地产税收，只要这些税收是公平课征的。

④ 允公权。政府可以在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下，无偿收回房地产。

此外，房地产由于不可搬走，也不可隐藏，因此逃避不了未来制度、政策变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性，也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

## 8. 难以变现性

房地产由于价值巨大，加上不可移动性和独一无二性，使得同一宗房地产的买卖并不频繁，一旦需要买卖，要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以，当急需资金或有其他急需时，不易将房地产变成现款；如果快速变现，只能采取相当幅度的降价。

## 9. 保值增值性

影响房地产价格上升的原因主要有四个方面。

- ① 对房地产本身进行的投资改良，如装修改造，更新或添置设备，改进物业管理。
- ② 通货膨胀。
- ③ 需求增加导致稀缺性增加，如人口或收入增加。
- ④ 外部经济或相互影响，如交通条件或周围环境改善。

从我国住宅市场价格的变化情况分析，在过去几年中价格的年平均增长幅度超过了同期年通货膨胀率 15% 的平均水平。美国、英国和中国香港地区的研究资料表明，房地产价格的年平均上涨率大约是同期年通货膨胀率的两倍。

### 三、房地产的分类

#### 1. 按开发程度来划分

房地产按开发程度来划分，主要分成以下几类。

- ① 生地。是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、农地。
- ② 毛地。是指具有一定城市基础设施，但地上有待拆迁房屋的土地。
- ③ 熟地。是指具有完善的城市基础设施，土地平整，能直接在其上进行房屋建设的土地。
- ④ 在建工程。是指地上建筑物已开始建设但尚未建成，不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设，也可能停工了多年。
- ⑤ 现房（含土地）。是指地上建筑物已建成，可直接使用的房地产。它可能是新的，也可能是旧的。

#### 2. 按用途来划分

房地产按用途来划分，主要分为下列 10 类。

- ① 居住房地产。包括普通住宅、高档公寓、别墅等。
- ② 商业房地产。包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。
- ③ 办公房地产。包括商务办公楼（写字楼）、政府办公楼等。
- ④ 旅馆房地产。包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。
- ⑤ 餐饮房地产。包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- ⑥ 娱乐房地产。包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。
- ⑦ 工业和仓储房地产。包括工业厂房、仓库等。
- ⑧ 农业房地产。包括农地、农场、林场、牧地、果园等。
- ⑨ 特殊用途房地产。包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺院、墓地等。
- ⑩ 综合房地产。是指具有两种或两种以上用途的房地产。

#### 3. 按是否产生收益来划分

房地产按其是否产生收益来划分，主要分为如下两类。

- ① 收益性房地产。是指能直接产生租赁或者其他经济收益的房地产，包括商店、商务办公楼、公寓、旅馆、餐馆、影剧院、游乐场、加油站、厂房、农地等。
  - ② 非收益性房地产。是指不能直接产生经济收益的房地产，如私人宅邸、未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺院等。
- 收益性房地产与非收益性房地产的划分，不是看它们目前是否在直接产生经济收益，而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

#### 4. 按经营使用方式来划分的类型

房地产按其经营使用方式来划分,主要分为下列4类。

- ① 出售型房地产。
- ② 出租型房地产。
- ③ 营业型房地产。
- ④ 自用型房地产。

#### 四、房产和地产及其相互关系

##### 1. 房产与地产的区别

① 地产可以独立存在,而房产不可以。地产是独立的物体,而且是永久的,而房屋不能没有依托,没有土地,房屋就不存在。所以世界上的房地产是不能脱离土地的房地产。

② 地产具有双重性,它不仅是一种财产或资产,还是一种重要的自然资源。而房产只是一种财产,不具有自然资源的特性。

③ 地产具有稀缺性和永续利用性,会因供求而不断增值,而房产存在着更新和重置的问题,会因房屋的不断折旧而减值。

##### 2. 房产与地产的联系

① 在物质形态上,房产与地产联结为一体而不可分离。因为任何建筑物都必须以土地为依托。到目前为止,还没有出现离开土地的建筑物。

② 从价值形态来说,房价和地价总是结合在一起的。在市场经济的条件下,房产与地产的价值总是结合在一起计算的。房租中包含地租,房价中包含地价。

③ 从房地产交易来看,任何形式的房产交易,都伴随着土地使用权的转移,即完成房产交易的同时也完成了地产的交易。

④ 从房地产经营管理角度分析,两者也是紧密结合的。房产产权的确认均以土地所有权或使用权的确认为前提。房产经营必然包含地产经营。房产的管理必然伴随着地产的管理。

## 第二节 房地产业

### 一、房地产业的基本概念

房地产业是从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业。房地产业在我国是一新兴产业,在国民经济发展中起着非常重要的作用,具有投资、开发、经营和服务的职能。房地产业的主要内容包括以下几个方面。

- ① 国有土地使用权的出让。
- ② 房地产的开发和再开发,其中包括土地征用、拆迁安置、委托规划设计、组织开发建设,以及对旧城区土地的再开发。
- ③ 地产经营,包括土地使用权转让、租赁和抵押。
- ④ 房产经营,包括房产的买卖、租赁和抵押等。
- ⑤ 房地产金融,包括信贷、保险和房地产投资等。
- ⑥ 房地产中介服务,包括房地产咨询、估价、律师业务和公证等。
- ⑦ 物业管理,主要包括房屋及公共设施、设备的保养、维修,并为使用者提供安全、卫生以及优美的环境。



⑧ 房地产市场的调控和管理，即建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产市场的宏观调控。

## 二、房地产业的类别

### 1. 按房地产的用途分类

按房地产开发投资的工程用途，可分为住宅投资、办公楼投资、商业营业用房投资和其他投资。

住宅是指专供居住的房屋，包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍（包括职工单身宿舍和学生宿舍）等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等。

办公楼主要是指用于办公的各种写字楼，即企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房（又称写字楼）。

商业营业用房是指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房，如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂店等房屋。

其他是指凡不属于上述各项用途的房屋建筑物，如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。

### 2. 按住宅供给的对象分类

按住宅供给的对象，可将住宅分为经济适用房、廉租住房、商品房。经济适用房是指根据国家经济适用房计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收；出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定。

廉租住房是指政府和单位在住房领域实施的社会保障职能，是向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭，提供租金相对低廉的普通住房。廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决，也可以由政府或单位出资兴建。

商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售、出租的房屋。

### 3. 按房地产建筑结构分类

按房地产建筑结构，可分为钢结构、钢与钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构及其他结构。

钢结构是指承重的主要构件是用钢材材料建造的，包括悬索结构。钢与钢筋混凝土结构是指承重的主要构件是用钢与钢筋混凝土建造的。钢筋混凝土结构是指承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的，包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物。混合结构是指承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的，如一幢房屋的梁是用钢筋混凝土制成的，以砖墙为承重墙，或者梁是用木材建造的，柱是用钢筋混凝土建造的。砖木结构是指承重的主要构件是用砖、木材建造的，如一幢房屋是木制房架、砖墙、木柱建造的。其他结构是指凡不属于上述结构的房屋都归此类，如竹结构、砖拱结构、窑洞等。

## 三、房地产业的地位与作用

房地产业作为经济发展的先导型产业，在国民经济中占有重要的地位，任何行业的发展都离不开房地产业，而任何行业都拥有一定的房地产，在某种程度上都是房地产业经济活动的参与者。所以说，房地产业对发展国民经济和改善人民生活起着十分重要的作用，其重要



作用包括以下几个方面。

① 房地产业是国民经济的支柱性产业，是其他产业发展的基础和前提条件。房地产业作为国民经济发展的重要产业之一，积累着大量的物质财富。据测算，目前我国城镇房地产价值约 6 万亿元人民币，这一大笔巨额财富，将对国民经济的发展和人民生活水平的提高起到巨大的推动作用。

在国民经济发展中，能源、交通和工商业等产业的发展都必须以房地产业为基础，没有房地产业为其生产经营活动提供基础性物质资料，这些产业根本就无法存在。所以说，房地产业的发展是国民经济其他产业发展的基础和前提条件。

② 房地产业的发展能带动其他相关产业的发展。房地产业与许多产业部门都存在着比较密切的关系，房地产业的振兴和发展，势必将推动其他相关产业的发展。首先，房地产业的发展带动了建筑业的发展。建筑业主要是从事各类建筑物的建造、改造和各种设备的安装工作，其职能是为单位和居民提供所需的建筑物，而房地产业则是组织房地产开发，根据社会的需要有组织地对房屋开发和建设，从而为建筑业的发展提供了广阔的空间。其次，房地产业的发展，将推动建材行业、建筑设备行业、建筑机械工业和冶金、化工、机械、仪表等产业的发展。另外，房地产业的发展还能有效地促进交通运输、邮电、通信、商业服务和金融保险等行业的发展。

③ 房地产业的发展，有利于调整消费结构，提高城市居民居住水平和生活质量。长期以来，我国一直采取福利分配住房和低房租政策，人们居住消费水平一直处于较低水平，据有关资料显示，我国居民住宅消费只占家庭收入的 1.5%~3%。随着我国住房制度改革的进一步深化和人民生活水平的提高，人们对住房的质量要求日益提高。大力发展房地产业，将有利于人们改善居住条件，创造安逸的生活环境和良好的学习环境，提供优美的文化娱乐场所。

#### 四、中国房地产业的发展历程

##### (一) 中国房地产业的萌生

1978 年 12 月党的十一届三中全会确立了以经济建设为中心，中国开始进入改革开放新的历史时期。

1979 年以后，深圳等经济特区的建立和沿海城市的开放，中国国民经济大踏步地进入了国际市场。1980 年 12 月 5 日深圳市房地产公司与中国香港中央建业有限公司签订了第一个客商独资营建商住大厦协议，开创了国有土地有偿使用的先河。之后，许多沿海城市、地区凭借区位优势和发达的经济、技术条件，引进外资发展房地产，出现了将开发的土地转让给外资企业，将房屋出售、出租给外资企业，中外双方合作开发土地，中方以土地使用权入股合资经营等形式，进行土地有偿使用和发展房地产的实验和尝试。

1984 年原国家计委和原城乡建设部联合发布的《城市建设综合开发公司暂行办法》规定，建立房地产开发公司，“经营城市土地开发和房地产业务”。“开发公司要按照城市建设总体规划，制定开发区的具体规划，搞好市政、公用、动力、通信等基础工程和相应配套设施的建设。然后将经过开发的地皮（土地所有权仍归国家）有偿转让给其他单位建设工程项目，也可以直接组织建设住宅和其他经营性房屋（如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性质的厂房等）进行出售。开发公司可以承担本城市的开发任务，也可以承担其他城市的开发任务。”这一文件对房地产开发公司的企业性质和经营范围做出了政策性规定。从此，中国房地产业在中国大地上开始了再生。

## （二）中国房地产市场的建立

1987年10月党的第十三次全国代表大会《沿着有中国特色的社会主义道路前进》报告提出：“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。”宣告了中国房地产市场的诞生。1987年12月1日，深圳市以拍卖的方式出让了第一块土地，被称为“中国经济体制改革的里程碑”。1988年4月12日全国第七届人大第一次会议删去了宪法第十条第四款中不得出租土地的规定，修改为“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。1990年5月19日，国务院颁布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，为土地市场的发育提供了法律支持，土地使用从无偿无限期变为有偿有限期。

## （三）中国房地产市场的发展

1992年，邓小平同志的南巡讲话和十四大做出关于建立社会主义市场经济体制的决策后，中国的房地产业迎来第一次发展机遇。对房地产发展政策的有限放开和商品房的出现促成了房地产市场的“第一次启动”。然而这次启动主要是投资推动的，建造的主要房屋是办公楼、高档住宅，一般由集团或少数高收入人士购买，投机成分较大。由于当时房地产市场发展过热，受到了政府的严格控制。

1998年6月，国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住宅建设的通知》，明确地提出了停止住房实物分配、实行货币分房的新政策，引发了房地产业的“第二次启动”——对住宅消费市场的启动。由于公房上市，取消福利分房，银行按揭的配合真正启动了消费者的市场，使得中国房地产业真正开始形成。这一次的启动主要是需求拉动的，普通住宅的投资和消费成为主流，一般的居民是消费主体，也得到了政府的大力支持。

目前，全国主要城市房地产业发展正在出现三个新的特征：商品房大量积压，空置面积不断上升，然而新开工的面积又不断上升；商品房价格略有上升；房地产建设向城市郊区推进，尤其在大城市。

2003年8月，国务院发布了《关于促进房地产持续健康发展的通知》，通知指出，要完善房地产市场体系，更大程度上发挥市场在资源配置的基础作用；坚持以市场需求为导向，政府予以必要的干预，调整供应结构，加强经济适用房的建设和管理，加快普通商品房的发展，提高其在市场供应中的比例，控制高档商品房的建设，使住房价格与大多数居民家庭的住房支付能力相适应，满足不同家庭住房的需要；坚持深化改革，不断消除影响居民住房的体制和政策性障碍，加快和完善适合我国国情的保障制度；坚持加强宏观调控，努力实现房地产市场总量平衡、结构基本合理、价格基本稳定；健全市场体系，继续推行现有公房出售，完善住房补贴制度，搞活住房二级市场，完善个人住房贷款担保机制，发展住房信贷，强化管理服务，加大住房公积金归集和贷款发放力度，规范发展市场服务；整顿市场秩序，完善市场监管制度，坚持在国家统一政策的指导下，各地区因地制宜，分别决策，并建立健全房地产市场信息系统和预警预报体系，以促进房地产市场持续健康发展，使房地产业的发展与当地经济和社会发展相适应，与相关产业相协调，促进经济社会可持续发展。

## 五、中国房地产业现状

### （一）中国房地产市场的形势与运行

#### 1. 房地产业的改革与转机

中国的经济体制改革中，房地产业的改革与转轨是起步较晚的。按照社会主义市场经济体制的标准衡量，直到现在也还没有形成完善的房地产市场运行机制。回顾经济体制改革