

FANGDICHAN XIANGMU
JINGYING YU GUANLI

房地产项目 经营与管理

秦 涛 主编



山东科学技术出版社
www.lkj.com.cn

房地产项目经营与管理

FANGDICHAN XIANGMU JINGYING YU
GUANLI

主编 秦 涛

图书在版编目(CIP)数据

房地产项目经营与管理/秦涛编著. —济南: 山东科学技术出版社, 2008

ISBN 978 - 7 - 5331 - 5069 - 3

I. 房… II. 秦… III. 房地产业—企业管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 128766 号

房地产项目经营与管理

主 编 秦 涛

出版者: 山东科学技术出版社

地址: 济南市玉函路 16 号

邮编: 250002 电话: (0531) 82098088

网址: www.lkj.com.cn

电子邮件: sdkj@sdpress.com.cn

发行者: 山东科学技术出版社

地址: 济南市玉函路 16 号

邮编: 250002 电话: (0531) 82098071

印刷者: 山东莱芜市华立印务有限公司

地址: 莱芜市文化北路 6 号

邮编: 271100 电话: (0634) 6216033

开本: 787mm × 1092mm 1/16

印张: 15.5

字数: 300 千字

版次: 2008 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5331 - 5069 - 3

定价: 36.00 元

主 编 秦 涛

副 主 编 刘洪波 董学文 赵立祥

编写人员 (33 人,以姓氏笔画为序)

刘 鹏	刘立元	刘洪波	刘德华	史衍智	孙德月
孙曙光	李 振	宋诗震	张小平	张伯成	李学文
李国强	李祥友	李树林	张清源	杨 雷	周长运
邱慎银	周晓燕	胡方龙	赵立祥	赵树良	侯爱景
徐 进	秦 涛	徐海波	韩 晖	惠东峰	董学文
蒋歆旭	路敦明	阚合玲			

策 划 朱志忠

顾 问 刘凡安 冯集鹏

本书是作者多年来心血的结晶。其内容包括房地产业市场现状及分析、土地政策使用权的获取、房地产项目的立项和审批、房地产项目融资及资金运作、房地产项目的设计与施工管理、物业管理、人力资源管理、房地产开发中的法律风险与防范,以及房地产常用名词解释和文档撰写规范等,几乎涵盖了房地产业的各个方面。通观全书,有四个突出的特点:其一,突出一个主题,如何加快中小城市房地产业持续、快速、健康地发展;其二,抓住以市场为导向,将满足客户需求作为根本动力;其三,坚持理论与实践结合,一切从实际出发,很多章节都是作者对自己实践经验的总结;其四,文风朴实,好读好懂好记好用。应当说,这是一本具有相当理论水平、学术价值和实践意义的好书,具有一定的指导和借鉴价值。

房地产业是国民经济的支柱产业。随着社会的发展和人民生活水平的提高,人们不断对房地产业提出新的更高的要求。这就要求我们从事房地产研究的工作者应当根据形势的发展和变化,不断加强对房地产业的研究。从 21 世纪开始,我国将进入全面建设小康社会、加快推进现代化建设的新的发展阶段。面对新的形势,我们必须抓住大好时机,加快房地产业持续、快速、健康地发展。

祝愿作者以出版本书为新的起点,总结经验,继续前进,力求经过一定时间的努力,再出版一本更高水平的专著。也祝愿房地产行业的专家们为更多的居民提供更好的住房和社区物业服务,实现“居者有其屋”、“居者优其屋”的美好愿望。

仲爱华

2008 年 4 月 18 日

如果说中国在改革开放以后,城镇居民梦寐以求的是“居者有其屋”,那么,在进入 21 世纪以后,完全可以说,大多数人在住房消费方面孜孜以求的则是“居者优其屋”,并且日渐成为现实。

“居者优其屋”已成为当前住宅消费的新特点。首先,我国居民的住房面积得到了很大的改善,从小面积到大面积成了市民住房消费的普遍要求。其次是住房规划和配套环境的改善。现在即使是中低收入家庭也开始关注住房环境是否整洁、配套是否完善、交通是否便利等问题。再就是物业服务的改善。居民不止是买房住进去,同时还希望能有比较好的物业管理。最后,节能型住宅以及新材料、新工艺的应用也越来越得到老百姓的关注。现在很多开发商都有比较强烈的节能意识,在住房开发中采用新材料、新工艺,受到买房者的普遍欢迎。

以往人们普遍关注的是有没有房子住,面积够不够。进入 21 世纪,我国的住房消费逐步从“居住型”向“舒适型”发展。表现在住房消费中,不仅关注面积的大小,还关注户型是否合理,交通和就医是否便利,社区的人文环境、生态环境和景观环境如何。那些收入高的人,不止是满足于“舒适型”,还追求“享受型”住宅,体现了从“有其屋”到“优其屋”的发展趋势。“优”与“有”具有不同的哲学含义,包括的内容很多。“优”字不能简单地理解为高品质住宅,也不能简单地理解为环境好、质量高、价格贵。其核心应该是在“适宜人居”方面达到优化;“优其屋”应该是可持续住宅。它要求对住宅及其环境本身而言,不能只看现在,还必须着眼于未来。

我国要做到“优其屋”,城市建设就必须以人为本。以人为本就是要求城市发展和房地产设计考虑到人的居住环境和交往需求。住宅环境有生态环境、人文环境和社区环境,其中社区环境建设尤为关键。开发商应该在住宅小区规划设计上,使几乎每个楼盘都有一定的公众活动场所,使居民的居住感情能够进行很好的交流,从而为“居者优其屋”创造的条件。

未来 20 年要实现“居者优其屋”,做到“每人一间房”,达到人均居住面积 30 平方米。就市民目前置业的现状来看,从“居者有其屋”到“居者优其屋”的时代已经来临了,并逐渐成为房地产业里的一道美丽的风景线。这也是本公司为之奋斗的目标。

秦 涛

2008 年 4 月 16 日

第一章 我国房地产市场现状及其分析	1
第一节 房地产和房地产业的概念.....	1
第二节 房地产业的业务范围.....	4
第三节 我国房地产业现状	4
第四节 中小城市房地产业发展趋势分析.....	6
第二章 国家土地政策及土地使用权的获取	8
第一节 国家土地政策解读.....	8
第二节 获得土地的方式	12
第三节 如何参加土地使用权拍卖	14
第三章 房地产项目的立项和审批	18
第一节 房地产项目的立项及其书写	18
第二节 房地产项目的审批程序	19
第三节 房地产开发过程中的档案资料管理	21
第四章 房地产开发项目可行性研究与策划	28
第一节 房地产市场调研	28
第二节 房地产企业开发类型定位	32
第三节 房地产目标客户群定位	33
第四节 房地产定价策略	37
第五节 房地产项目效益预测	43
第六节 楼盘及其周边环境设计	47
第七节 集资建房政策研究	52
第五章 房地产项目融资及资金运作	55
第一节 房地产融资渠道	55
第二节 房地产贷款政策简介	57
第三节 房地产公司注册资金额度的确定	59
第四节 房地产开发过程中单项目资金链	60
第六章 房地产项目的设计与施工管理	67
第一节 房地产开发公司建筑施工队伍选择	67
第二节 户型格局设计与评价	68
第三节 装饰材料的选购	73
第四节 砼结构、墙面、地面渗水及其防治	76
第五节 房地产各种面积计算的一般规定	78
第六节 施工过程管理	80

第七节 工程项目的质量管理	90
第七章 房地产项目工程监理	96
第一节 房地产开发过程中监理的重要作用	96
第二节 房地产项目工程监理的内容	99
第三节 房地产项目工程监理的注意内容	103
第八章 房地产市场营销	105
第一节 房地产市场营销的概念	105
第二节 房地产市场营销的内容和形式	107
第三节 房地产销售人员应具备的基本素质	113
第四节 房地产销售的技巧	115
第五节 房地产销售程序	119
第六节 房地产购销合同的签署	122
第七节 房地产产权的办理	124
第九章 房地产物业管理	128
第一节 房地产公司与物业管理公司的关系	128
第二节 小区物业管理的内容	131
第三节 小区物业管理的方式	131
第四节 维护维修基金的统筹与使用	132
第五节 多层与高层住宅物业管理的差异	133
第十章 房地产企业人力资源管理	134
第一节 房地产企业组织结构设计	134
第二节 房地产企业人力资源培训与开发	137
第三节 房地产企业的绩效考核	141
第四节 房地产薪酬管理	150
第十一章 房地产开发中的法律风险与防范	160
第一节 房地产开发法律风险的概念	160
第二节 房地产开发中存在的主要法律风险分析	161
第三节 房地产开发的法律风险防范与处理	169
第十二章 房地产开发项目的财务管理	175
第一节 房地产开发企业成本核算及流程	175
第二节 房地产开发企业会计的核算内容	178
第三节 财务报表与财务分析	179
第十三章 房地产项目的涉税、纳税管理	182
第一节 房地产开发过程中的涉税项目	182
第二节 地产开发项目中的纳税管理	185
第三节 地产有关税收的优惠政策	190
第四节 房地产开发项目中合理避税策略的运用	193
附录一 房地产常用名词解释	199
附录二 常用文档的撰写	218

第一章 我国房地产市场现状及其分析

第一节 房地产和房地产业的概念

一、房地产的概念

房地产概念的内涵应该概括为:土地、建筑物及其他地上定着物及其衍生的权益。

1. 房地产的基本特征

(1) 房地产的物质实体 从物质实体的角度看,房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。其中:土地是指地球陆地表面及其上下一定范围的空间;建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑配件和建筑设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备)等组成的整体物;其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离,或虽然能够分离,但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物,如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,种植在地上的树木、花草及埋设在地下的管线、设施等。

(2) 房地产的权益 权益是指权利、利益和收益,是物品中无形的部分。

① 房地产的物权是以登记为公示方法,而大多数物品的物权则是以占有为公示方法。房地产在民法的分类上属于不动产,房地产的物权必须经登记才有效。

② 房地产所有权在我国目前的土地管理制度下是不存在的物权种类,房地产权利人仅仅是对房地产构成中的房屋拥有所有权,而对房屋所占用的土地只有使用权。任何房屋所有权人其实都不能完全按照自身的意愿来行使房屋的所有权,房屋所有权的完整实现受到了土地使用权的限制。

③ 房屋所有权的各项权能可以发生分离,但分离后会对房地产的市场价值和处分带来很大影响。所有权是占有、使用、收益、处分这四种权能构成的有机体。为充分发挥所有权的效用,法律允许所有权的各项权能可以与所有权分离。房屋的占有、使用权权能因租赁行为与所有权分离后,对所有权的处分权能进行了限制。同时,也对收益权能和市场价值有着明显影响。

④ 房地产可以依法设立抵押权,但抵押权的设立限制了房屋所有权的效用。房地产具有不可移动、价值大和保值增值的特点,因此,人们在经济活动中常常选用房地产作为担保债务履行的物。房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担

保的行为。债务履行期满,债务人不履行债务的,债权人有权以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

(3)房地产位置的固定性 土地是自然生成物,位置不可移动,房屋是建筑在土地上的,因此决定房屋不可长距离移动、相对固定性,使房地产受地理位置的限制。

(4)地域差别性 每一个地区或者同一地区不同位置的房地产价值也不相同。

(5)房地产的高质耐久性 按国家规定,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、旅游、娱乐用地 40 年;综合用地或者其他用地 50 年,房屋设计寿命为 70 年。

(6)房地产具有保值、增值性 土地有限、不可再生,在国家的政局稳定的条件下,人们对土地的需求日益增大,房地产具有保值增值性。

2. 房地产的分类

(1)按用途划分:

①居住房地产:包括普通住宅、高级公寓、别墅等。

②商业房地产:包括商务办公楼、旅馆酒店、商店和购物中心、餐馆、影剧院等。

③旅游房地产:包括公园、风景名胜、历史古迹、休闲场所等。

④工业房地产:包括厂房、仓库等。

⑤农业房地产:包括农场、林场、牧场、果园等。

⑥特殊目的房地产:包括政府机关办公楼、学校、教室、寺庙、草地等。

(2)按收益性划分:

①收益性房地产。

②非收益性房地产。

(3)按市场性划分:

①出售的房地产。

②出租的房地产。

③营业的房地产。

④自用的房地产。

二、房地产业的概念

房地产业是指从事土地和房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业,引导和促进房地产业持续、稳定、健康发展,有利于保持整个经济平稳较快增长,有利于满足广大群众的基本住房消费需求,有利于实现全面建设小康社会的目标。

1. 房地产开发

从广义上讲,房地产开发是以城镇土地资源为对象,按照预定目的进行改造加工,在地上进行房屋设施的建安活动,以及为此而进行的规划、设计、经营管理活动的全过程。从狭义上讲,房地产开发是按照预定的目的而进行的改造土地和建造房屋设施的经营管理活动过程。

根据房地产开发阶段的不同,可分为以下三种形式:

(1)前期开发 即开发区片破土动工以前的一切准备工作。包括开发区片的可行性研究,选定开发区片的地点,向政府申请建设用地、征用土地、拆迁安置、规划设计、制定建设方案,施工现场的“三通一平”等工作。

(2)中期开发 即对房地产的经营管理过程。一般包括房屋建设、竣工验收、房屋出售、租赁、经营目标、经营决策,经营方式方法及综合开发公司自身的专业管理和综合管理等内容。

(3)后期开发 即房屋的售后服务。包括房屋出售或租赁以后,对各种建筑物、构筑物和设备安装工作的保修、维修、使用等房屋的维护管理工作。后期开发对解决用户的后顾之忧尤为重要。

2. 房地产经营

从广义上讲,它是房地产企业对经营目标进行科学决策,并使确定的目标得到实现的全部管理活动的总和,它包括房地产的投资、开发、出售、出租、维修、服务等全部综合管理职能活动。从狭义上讲,房地产经营主要是指有关房地产产品供销的管理活动,其中尤其着重于销售活动。

(1)房地产经营的内容 房地产经营范围广泛,内容也很多,经营内容就主要方面讲有以下几种:

①房地产开发与购置:虽然二者在经济性质上完全不同,但就经营者来说,都是一种投资活动的起点,即由货币资金转换为商品资金。这种转换是通过购置行为完成的。购买的目的是为了出售。所以,它构成了房地产经营活动的重要内容和不可缺少的环节。

②房地产产品的销售:这是房地产经营活动中又一重要内容。开发与购置是和生产相联结而销售是和消费相联结,它使商品资金通过出卖再转换为货币资金,从而完成其流通功能。所以销售和开发、购置一样,是房地产经营中最基本的内容。

③房屋互换:在房地产市场不甚发达和供给严重不足的情况下,房屋互换是对购买和销售的补充。就其性质来说,它属于物物交换的流通方式。但它需要有中介和咨询服务,所以在房屋互换中提供必要的场所、信息、中介和咨询也成为房地产经营的一项内容。

④房地产信托和咨询:信托和咨询是房地产经营者利用自己的技术、管理、信用和信息等方面的优势,接受委托而进行的经营和服务活动。房地产信托,是接受产权人或产权代理人的委托,代为进行房地产的经营管理。信托的内容包括代建、代

租、代售、代修、代管以及代办其他有关业务。房地产咨询,主要是应投资者、消费者和房地产出售者的要求,就投资环境、市场信息、项目评估、质量鉴定、测量估价等方面提供咨询服务。信托和咨询都是有偿服务,经营者通过经营服务活动,获得按规定收取的经济报酬,也扩大了经营范围。

(2)房地产经营的方式 对于房地产经营方式的含义,存在许多不同的看法。这些不同的看法基本上是由于对房地产经营存在广义和狭义两种不同的理解引起的。我们主张从狭义的角度研究经营方式问题。狭义上的房地产经营方式,主要是指房地产产品的销售方式,也就是出售和出租的方式。

①房地产出售的经营方式:出售是商品经营的最普遍方式。房地产产品作为商品,其价值的实现也要通过房地产产品出售这种方式。

②房地产出租的经营方式:出租,是房地产经营的另一种基本方式,也是房地产商品交换的特殊形式。就其经济性质而言,它具有四重特性:首先,它只是出让一定期限的使用权而不出让所有权;其次,出租作为房地产交换的一种特殊形式,它要通过许多次交换,价值才能得到完全实现;再次,购买者虽未得到房地产的所有权,但却只需用房地产价值中的很小部分——租金,就可在规定的期限内获得它的全部使用价值;最后,出租使房地产产品既处在流通中,又处在消费中,从而使它具有流通和消费二重性的特点。

房地产出租按所经营的对象不同,分为土地出租和房屋出租。

3. 房地产管理

房地产管理目前分技术管理、行政管理和经济管理等三种管理。

(1)技术管理 运营、维护、小型改建及现代化等。

(2)行政与经济管理。

①行政管理:主要处理与技术管理及法律责任有关的组织和经济事宜。

②经济管理:直接支配房地产运行中的房地产投资、房地产开发建设、房地产市场、房地产价格和房地产价格评估、房地产周期等。

具体讲要涉及土地用途管理、土地权属管理、房地产转让管理、租赁管理、住房管理与房产维护管理等内容。

4. 房地产服务

(1)售后服务 内部建立商品房售后服务体系,制定完善的售后服务工作计划和具体制度,对消费者的反映、意见、投诉等问题给予及时处理等。

(2)物业管理 依照合同和契约,对已竣工验收投入使用的各类房屋建筑和附属配套设施及场地以经营的方式进行管理,同时对房屋区域周围的环境、清洁卫生、安全保卫、公共绿地、道路养护统一实施专业化管理,并向住户提供多方面的综合性服务。

第二节 房地产业业务范围

房地产业是指从事土地和房地产开发、经营、管理和服务的行业。主要包括以下内容:

(1)国有土地使用权的出让,房地产的开发和再开发。

①征用土地。

②拆迁安置。

③委托规划设计。

④组织开发建设。

⑤对土地的再开发。

(2)房地产经营。

①土地使用权的转让、出租。

②房屋的买卖。

③房屋租赁。

④房屋抵押。

(3)房地产中介服务。

①房地产咨询。

②估价和经纪代理。

③物业管理。

(4)房地产的调控和管理。

①房地产金融,包括信息、保险、金融投资等。

②建立房地产的资金市场。

③技术市场。

④劳务市场。

⑤信息市场。

⑥制定合理的房地产价格。

⑦建立和健全执行房地产法规的规章制度。

第三节 我国房地产业现状

近几年,我国城市化进程加快,居民收入水平提高及政府启动内需政策都为房地产业的发展注入了新的活力。总体我国的房地产业仍处在绿色景气区内运行,但是

有些局部的结构性也应引起足够的重视。

1. 房地产投资稳步上升,地域热点显现

经济的发展告诉我们,资本积累、投资

增加是经济增长的必要条件。没有投资的稳步增长,任何国家都不可能实现从农业国向现代化的转变。对于一个人口快速增长的发展中国家来说,保持一定的投资规模就尤为重要。从总量分析,全国房地产投资增长率与固定资产增长率基本同步,近几年略高于固定资产投资增长率。

2. 房地产开发投资结构处于调整阶段

从房地产持续投资热点的分布来看,它主要集中在以广州、上海和北京为主导的三大经济带,这些地区房地产投资热有其合理的因素,也有令人担心的一面。三大地带是中国经济增长最快的地区,经济的发展、居民收入水平的提高、消费升级换代、大量外资的进入和劳动力的流动都会增加对房地产的需求。但是,与其他产品一样,房地产投资也要以需求为后盾,没有有效的需求,房地产投资就不可能持续地增长。

3. 销售率、空置率,地域分化明显

近几年,购房低息贷款、减免税费、户籍制度的松动是刺激居民购房的三大政策因素,其中商品住宅的销售率达到最高水平。

但是,空置率也在上升,在一些地区空置期一年以上的房屋占当年房屋竣工面积的13.4%,高于国际警戒线10%。对于空置率的确值得我们细思量。

鉴于销售率和空置率是房地产前期投资经营活动的一个结果,因此,全面、动态地分析新开工面积、施工面积、竣工面积和拆迁面积的联动关系,才能对销售率和空置率的变化做出正确判断。

4. 价格基本平稳,结构变化初显

一方是持币观望,一方是推迟开盘;一面是打折促销,一面是成交萎缩;一边是媒体喊“跌”四起,一边是统计数据还在环比

微升。当下,楼市陷入一种微妙的僵持状态,博弈加剧,买卖双方都能接受的房价均衡点还在试探,房价还只是高位微调,下降的大多还是涨幅。

在国务院办公厅转发的建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》下达后,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下的住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。住房结构正在发生调整,同时,廉租房、经济适用房、普通商品房、高档商品房的比重今年也在不断调整。

5. 房地产发展过热局势将得到一定的控制

引发房地产是否过热激烈争论的是银监会发布的《商业银行房地产贷款风险管理指引》这一规范性文件,这也是银监会从中国人民银行手中接过银行监管的大旗后,对房地产信贷亮出的第一根指挥棒。从中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》到银监会发布《商业银行房地产贷款风险管理指引》,再到国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,支持央行对房地产业过热进行降温的努力,至此关于房地产是否过热的争论终于有了裁决:“国务院:‘抑制房地产过热,资本金比例提高近一倍。’”

6. 房地产融资环境严峻,仍然面临较大风险

由于房子价格和其他商品不同之处在于其价格并非主要由成本和效用决定,而是在很大程度上由级差地租决定。级差地租的客观依据不过是一种社会约定,在很大程度上是政府行为。毋庸置疑,这个产业、这个市场的所有参与者都应当承担相应的风险责任,这就可能包括资金供应者、

开发商、建筑商以及购房者。房地产市场价格与消费者的购买力之间出现了严重错位,特别是土地交易因素,土地价格上涨加大了房地产开发成本,导致成本房价上升。

2007年,房地产市场运行出现了一些新的特点,房屋销售回温,房地产开发投资

增速缓慢回升,经济适用房投资表现出加速增长的势头,房地产开发企业积极谋求多元化融资渠道,利用外资增速加快。展望2008年,房地产投资增速将略低于2007年的增长水平,市场需求尤其是自主性需求仍然旺盛。

第四节 中小城市房地产业发展趋势分析

目前我国中小城市的房地产市场从总体趋势上看,已经进入以需求为导向的发展阶段,房价逐步向成本价和微利价靠近,市场化程度逐步加深。尤其近年来,在政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下,房地产业正发生或即将发生的变化主要表现在以下几个方面:

1. 房地产投资增速将略有减缓

在国家宏观调控政策的大背景下,房地产企业过度的投资冲动将受到一定程度的抑制,对土地与房屋开发投资的增速也将相应减缓。与此同时,加息、提高存款准备金率等措施所导致的房地产开发贷款与消费贷款的放缓将直接影响房地产开发的规模和施工、竣工速度。

2. 市场供求不平衡矛盾将继续存在

近年来针对房地产的宏观调控政策中影响需求变动的因素主要有:上调银行存款准备金率、控制二次购房与投机性购房、控制拆迁规模等。当前我国中小城市居民居住水平普遍较低,在房地产市场以首次购房与改善住房等真实需求为主的背景下,各种新政策的出台对未来2~3年房地产市场的真实需求影响不大,我国房地产市场的需求仍将继续迅速增长。另外,在国家控制投资规模、紧缩“银根”、“地根”的宏观调控政策不可能有根本改变的情况

下,未来2~3年全国房地产市场的供给增速将略有减缓。房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。

3. 房地产价格将保持震荡上升趋势

从对供求关系的分析可以判断,未来2~3年我国房地产价格仍将保持上升的趋势,原因是:

(1)房地产市场供求发展不平衡的矛盾必然反映在房价的持续增长上。

(2)近年来地价、建筑材料、商品房品质提高所带来的开发成本增加将推动房价上涨。

(3)房价的变化和国民经济增长率以及居民可支配收入成正比。目前我国经济高速发展,居民收入持续增加,经济增长趋势不会轻易中断,房价的运行趋势只会上升,而不可能下降。

4. 普通住房供应量将上升,高档住宅供应量将减少

为了合理引导住房建设与消费,国家在规划审批、信贷、税收等方面对中小套型、中低价位的普通住房给予了优惠的政策支持,并明文规定了享受优惠政策的普通住房的具体标准。未来2~3年,随着各地房地产宏观调控细则的相继出台,房地产市场上大户型、低密度住宅比例偏高的状况将改变,中低价位、中小套型普通商品房、经济适用房与廉租房的供应将有所增

加。

5. 房地产开发企业的资产重组将向纵深推进

利润率的下降、宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷的收缩将使房地产开发企业的资金压力空前加大,从而形成一个自动淘汰机制。可以预见未来2~3年房地产开发企业的并购将在现有的基础上得以延续并进一步发展,以获取资源为目的的并购仍将是主流。有实力的房地产开发企业通过并购与重组逐步扩大市场份额;一些缺少土地与资金支撑的中小开发商、不具备专业素质和能力而只是凭借有利时机以资金合作方式从房地产业务中分一杯羹的企业、一些高负债公司等有可能被兼并或破产。而无论是强强联合,还是强弱结合,都是通过进行土地、资金、人力、品牌等资源的整合追求资源利用最大化,达到企业双赢甚至多赢的目标。

6. 房地产企业转移目标市场将带动东部二、三线城市市场发展

国内的大型房地产企业多数从一线城市起家,因此目前北京、上海、广东、山东、福建、天津等一线中心城市基本主导了全国房地产市场的发展。随着一线城市土地供应量的减少,拿地门槛逐渐提高,地方政府对开发企业的资质与土地出让金的支付条件等都进行了严格的控制,竞争将更加激烈。在此背景下,部分开发企业将转移战线,大力开拓东部二、三线城市市场,并逐渐向全国延伸,从而带动这些城市房地产市场的发展。

中小城市在城市化发展中是非常重要的环节,中小城市的房地产市场要把自己的地方特色、历史文脉和现代化很好地结合起来。继承历史,适应现代化发展,打造一流的人居环境。

第二章 国家土地政策及土地使用权的获取

第一节 国家土地政策解读

国家土地政策是党和政府为发挥土地的生产作用,在一定历史时期提出的对土地进行保护、利用和管理的政策。目前,我国最主要的土地政策是:十分珍惜、合理利用土地,切实保护耕地。这项政策已经在《土地管理法》中确定为我国的一项基本国策,这充分表明了党和政府对土地管理工作的重视。

纵观当前国家的土地政策,其基本内容如下:

一、对土地使用进行宏观调控

我国经济呈现较快发展态势,但也出现了投资增长过快、信贷投放过度、一些地方盲目投资和低水平重复建设现象突出等问题。在土地使用中,相应地出现了乱占滥用耕地、违规设立开发区、建设用地数量增长过快等问题。为此,国家连续出台一系列有关法规政策,对国有土地进行调控。

1. 编制土地利用总体规划,加强对土地资源的保护

国家通过编制土地利用总体规划对农业、林业、牧业、工业、城市和居民住宅建设等各类用地进行统筹规划,合理布局,确定

各类用地规模和建设用地总量、耕地保有量,对各类用地进行控制,尤其是对城市建设用地规模进行控制,并通过编制土地利用年度计划对建设用地总量进行控制。

2. 控制用地总量,划分用地目录

建设用地供应总量是影响经济发展速度和效益的重要因素,通过调控建设用地供应总量影响经济运行,实行土地有偿使用,严格控制划拨用地的范围,特别是对经营房地产用地要实行招标投标,并且制定了具体的划分用地目录。

3. 调整土地供应结构,引导按比例使用土地

通过对不同用途土地的供应,促进产业结构调整和产业优化升级。对符合国家、省、市产业结构调整方向的项目予以用地扶持;对一些限制性项目提高供地标准和条件;对水泥、钢铁等国家近期宏观调控的项目停止供地;对房地产项目实行总量控制,采取不饱和供应、有控制出让的原则,引导房地产市场的健康发展。

4. 制定区域土地供应政策,提高土地使用率

不同区域的供地政策,将引导产业区域

合理布局的协调发展,促进产业的梯度转移。对现有土地要挖掘潜力,提高土地的利用率,将粗放型用地转变为集约型用地。

5. 严格限制划拨用地的范围,把土地使用推向市场

能够实行招标拍卖的,就不应该划拨供地。划拨供地强调两个环节:一个环节就是要在地价评估的基础上,经过集体决策来确定是否划拨,同时确定价格。第二个环节就是把这个结果向社会公开,强调这个目的也就是真正的运用市场机制来配置土地。

6. 调整城市建设用地审批方式,各级政府承担责任

在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内,依法由国务院分批次审批的农用地转用和土地征收,调整为每年由省级人民政府汇总后一次申报,经国土资源部审核,报国务院批准后由省级人民政府组织实施,由市级人民政府具体组织实施。

二、提倡土地集约利用,提高建设用地标准

为加强节约集约用地,国土资源部门将加强土地的规划控制,优化土地利用布局 and 结构;从用地的准入条件、价格形成机制、土地供应标准等方面推行城镇化、工业化和基础设施用地的节约集约利用;建立和推行节约集约用地评价与考核制度,将评价结果与土地利用年度计划指标的分配相挂钩;积极引导各地开展节约集约用地的试点。

(1)严格执行土地利用总体规划和农用地转用计划指标,不得违反规划、超计划用地。

(2)严格执行各类建设项目用地控制指标标准,不得超标准用地。

(3)大力推进标准厂房建设,最大限度发挥土地效益。市区各工业园区建设的标准厂房,层级要达到平均五层以上,高新技术开发区投资强度不能低于150万/亩,其他工业园区投资强度不能低于120万/亩。

(4)严禁闲置土地。用地单位闲置土地满一年的,由政府征收土地闲置费,闲置土地满两年的,由政府无偿收回土地使用权。

(5)提高建设用地有关税费缴纳标准。新增建设用地土地有偿使用费提高一倍,城镇土地使用税提高两倍,耕地开垦费、耕地占用税征收标准也将有所提高。

三、扩大国有土地有偿使用范围,经营用地实行市场运作

(1)按照社会主义市场经济的要求,要逐步减少划拨使用土地的范围,扩大土地有偿使用的范围,对经营性基础设施用地实行有偿使用。

(2)对原以划拨方式取得的国有土地使用权用于非农业建设的,除法律规定可以实行划拨外,要逐步实行有偿使用,国企改革划拨土地使用权经过地价评估,也要实行有偿使用。通过有偿使用,建立起土地使用者的自我约束机制。

(3)运用市场机制来配置土地。第一是土地供应除了个别用地外,必须公开;第二是同一地块,有两个以上用地意向者,必须实行招标拍卖;第三是招标拍卖必须有市县土地行政主管部门负责实施。

(4)按照“符合规划、权属清晰、界址清楚、依法批准、有偿使用”的原则,开展集体建设用地使用权流转试点,稳步推进集体建设用地规范有序流转,促进农村集体建设用地节约集约利用和城乡统筹发展。

(5)通过完善土地储备制度,引入市场机制,优先储备盘活闲置、空闲和低效利用