



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JI

高等职业教育房地产经营与估价

房地产开发

FANGDICHAN
KAIFA

主 编 韩国波
副主编 黄建新 白 越
主 审 黄正军



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>

房地产经营与估价专业系列教材

F D C J Y Y G J Z Y X L J C

专业系列教材：

房地产估价理论与方法

房地产估价实务与案例



房地产开发

房地产经纪

房地产市场营销

房地产法规

房地产投资分析

房地产测绘

房地产经济学基础

房地产招投标与合同管理

房地产市场调查与分析

房地产企业财务基础

培训教材：

金牌置业顾问（上、下）（含1DVD）

ISBN 978-7-5624-4681-1



9 787562 446811 >

定价：27.00元



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

房地产开发

FANGDICHAN
KAIFA

主 编 韩国波
副主编 黄建新 白 越
参 编 岳晓光 高志兴
主 审 黄正军

重庆大学出版社

内 容 提 要

本书是高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一。本书从房地产开发的基本概念开始,阐述了房地产市场运行规律及市场分析、房地产开发的程序、房地产开发用地的获取、房地产开发项目策划、房地产开发项目的可行性研究、房地产开发项目的准备、房地产开发项目的实施和房地产开发项目后评价等内容。

本书吸收了当今我国房地产开发领域的新理论和新思想,努力反映国务院建设行政主管部门关于房地产开发的政策与技术导则,广泛采纳房地产开发企业界有价值的策略与做法。本书突出方法上的实用性、理论方面的基础性、内容上的实效性和适用对象的针对性,各章节处处体现职业教育“理论够用,实操为主”的特点,可作为高等职业教育房地产类专业的教材使用,也可以作为企业工作人员的自学或者培训用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发/韩国波主编. —重庆:重庆大学出版社,
2008. 11
(高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材)
ISBN 978-7-5624-4681-1

I. 房… II. 韩… III. 房地产业—开发—高等学校:技术
学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 166997 号

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材 房地产开发

主 编 韩国波
副主编 黄建新 白 超
主 审 黄正军

责任编辑:林青山 版式设计:林青山
责任校对:秦巴达 责任印制:赵 晟

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街 174 号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023)65102378 65105781

传真:(023)65103686 65105565

网址: <http://www.cqup.com.cn>

邮箱: fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

重庆科情印务有限公司印刷

开本:787×1092 1/16 印张:18 字数:383千
2008年11月第1版 2008年11月第1次印刷
印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-4681-1 定价:27.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书
制作各类出版物及配套用书,违者必究

编委会

主 任 刘洪玉

副主任 黄正军 王林生

委 员 (按姓氏音序排列)

窦坤芳 范秀兰 郭艳桃 韩国波 胡晓鹃

刘永胜 阮 可 宋子柱 谭善勇 王德起

邢继德 徐 琳 徐圣泉 时 思 杨 晶

尹卫红 余 相 钟光敏 章鸿雁 卓坚红

张一品 周中元

特别鸣谢(排名不分先后)

清华大学建设管理系
重庆大学建设管理与房地产学院
黑龙江建筑职业技术学院
深圳职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
洛阳大学
华北科技学院
四川建筑职业技术学院
广东建设职业技术学院
黄冈职业技术学院
浙江建设职业技术学院
东营职业技术学院
首都经贸大学
山东潍坊教育学院
浙江广厦建筑职业技术学院
甘肃建筑职业技术学院
沈阳建筑职业技术学院
北京联合大学
成都九鼎房地产交易评估有限公司
杭州万向职业技术学院
广东白云学院
大连职业技术学院
海口经济职业技术学院
重庆科技学院
温州职业技术学院
重庆鼎新房地产学校
重庆鼎力房地产咨询有限公司

总序

ZONG XU

房地产业是从事房地产开发、投资、经营、管理与服务的行业,包括:房地产开发经营活动、房地产买卖及租赁活动、房地产经纪与代理活动和房地产管理活动。中国房地产业从20世纪80年代末开始兴起,经过20多年的发展取得了令人瞩目的成就,已经发展成为国民经济的支柱产业。2006年,全国房地产开发投资19382亿元,商品房销售额20510亿元,就业人数超过了450万人。随着中国经济持续增长和城市化进程的进一步加快,以及人们对居住质量要求的进一步提高,中国房地产行业仍然有着巨大的发展潜力。

房地产业的迅猛发展迫切需要大量房地产专业人才。然而,我国高等教育本科院校缺乏房地产专业的设置,使房地产专业人才仍然供不应求。以培养应用型专业人才为己任的高等职业院校,用极大的热情关注着房地产业的发展。自2004年教育部将高等职业教育房地产专业调整为“房地产经营与估价专业”以来,已经有约60所高等职业教育院校开设这一专业,争先为房地产行业培养和输送各种应用型专业人才,这在一定程度上缓解了行业发展对人才的需求。许多教育工作者和专业人士,也编辑出版了一系列房地产专业教材和著作,在一定程度上满足了房地产专业职业教育发展的需要。

由于房地产经营与估价专业开设时间不长,至今仍然存在着专业定位不明确、培养目标与实际脱节、课程设置不合理等问题。学科体系和专业课的教学大纲始终处于不断修订、完善的过程中。房地产业的迅速发展,也不断催生了新的投资方式、服务产品和服务模式,出台和完善了各种法律、政策和规章。在这种新的形势下,编写出版一套《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应房地产职业教育迅速发展和不断提高的需要,就变得十分必要和迫切。重庆大学出版社在广泛调研的基础上,邀请了来自全国20多家高等院校和单位的学者和专家,经过反复研究,决定在2007年秋季陆续推出一套定位准确、理论够用、突出应用、体例新颖、可操作性强的《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应新形势下高等职业教



育房地产经营与估价专业教学的需要。

本套系列教材的开发采用“校企合作”的方式进行。来自教育界、企业界的编委、主编、参编、主审,按照教育部《关于以就业为导向深化职业教育改革若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨,以就业为导向,走产学研结合的发展道路”的精神,结合各自熟悉的领域,优势互补,大胆尝试,严把质量关,共同探究确定系列教材的框架体系、教材间的衔接、编写大纲和知识要点等,并由经验丰富的“双师型教师”和业界专家负责大纲和书稿的审定。旨在使学生通过本系列教材的学习,掌握房地产经营与估价专业的基本理论和专业知识,熟悉房地产经营与估价业务的实际操作方法与技能,真正成为应用型、技能型的专业人才。

本系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用,也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

中国房地产业方兴未艾,高等职业教育紧密结合经济发展需求不断向行业输送专业应用型人才,任重道远。我们有理由相信,在高等院校与房地产业的紧密合作和共同努力下,房地产专业的学科建设将取得丰硕成果和不断进步。高等职业教育将通过为房地产业不断输送优质专业人才,为我国房地产业的持续健康发展做出自己的贡献。

刘洪玉

清华大学房地产研究所所长、教授

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长

2007年7月于清华

前 言

QIAN YAN

随着社会经济的快速发展及人们生活水平的不断提高,人们对房地产的需求也与日俱增,“居者有其屋”的目标正在逐步实现。国务院于2003年8月31日下发的国发[2003]18号文《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中明确指出:“房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的支柱产业。”这些多重动力的驱动,使得当前我国房地产市场出现了前所未有的繁荣,诸多企业都积极投入到房地产领域进行房地产开发投资。然而,房地产开发工作是一个并非完全程序化的系统工程,为使房地产开发方面的内容更加明确清晰,及时融入国家新颁布的相关法律法规及学者们的最新研究成果,更好地培养高等职业院校房地产类应用型人才的需要,我们参阅了众多版本的房地产开发方面的相关书籍,去粗取精后形成了本书。

本书主要供高等职业教育房地产类专业的学生使用,也可供房地产业界人士自学和继续教育使用。建议先修课程为:房地产概论、房地产经济学基础、土地管理、房地产市场营销。为配合该课程及房地产经营与估价专业学习,本课程结束后可以相应安排学生到房地产开发企业或房地产行政主管部门进行为期两周的实践教学环节(如实习或实训),使学生全面了解和熟悉房地产开发的全过程,从而将该课程所学的主要知识进行全面的贯通与综合运用。

本书由韩国波担任主编,负责提纲编写、组织协调、提出修改意见和统稿工作。副主编由黄建新、白越担任。各章节编写分工如下:第1章、第5章、第6章、第8章由华北科技学院韩国波编写;第2章由重庆科技学院黄建新编写;第3章、第4章由华北科技学院白越编写;第7章由华北科技学院岳晓光编写;第9章由北京建材工业学校高志兴编写。书稿完成后,由主编进行了全面的增删、修改并最后定稿。

本书在写作过程中得到了华北科技学院、重庆科技学院、北京建材工业学校及重庆大学出版社的帮助,在此表示由衷感谢。

本书的编写参考了国内外有关房地产开发方面的书籍和我国房地产管理的相关



法律、法规、规章制度与文件等,在此对有关书籍和资料的作者表示衷心的感谢。由于成稿比较仓促,加之编者学术水平有限,文稿中难免有不妥或谬误之处,恳请广大读者和学界专家不吝指正。各章节有关引用的资料和参考文献未能全部列出,这里谨向原作者们致以崇高的敬意和衷心的感谢。

编者

2008年5月

教师信息反馈表

为了更好地为教师服务,提高教学质量,我社将为您的教学提供电子和网络支持。请您填好以下表格并经系主任签字盖章后寄回,我社将免费向您提供相关的电子教案、网络交流平台或网络化课程资源。

请按此裁下寄回我社或在网上下载此表格填好后E-mail发回

书名:		版次	
书号:			
所需要的教学资料:			
您的姓名:			
您所在的校(院)、系:	校(院)	系	
您所讲授的课程名称:			
学生人数:	_____人	_____年级	学时: _____
您的联系地址:			
邮政编码:		联系电话	(家)
			(手机)
E-mail:(必填)			
您对本书的建议:	<div style="text-align: right; margin-top: 20px;">系主任签字</div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">盖章</div>		

**请寄:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)
重庆大学出版社市场部**

邮编:400030

电话:023-65111124

传真:023-65103686

网址:<http://www.cqup.com.cn>

E-mail:fxk@cqup.com.cn

目 录

MU LU

第1章 房地产开发概论	1
1.1 房地产开发的概念与特点	1
1.2 房地产开发的分类	5
1.3 房地产开发企业	7
1.4 房地产开发企业资质	20
复习思考题	23
第2章 房地产市场运行规律及市场分析	24
2.1 房地产市场概述	24
2.2 房地产市场的运行规律	28
2.3 房地产市场调查	37
2.4 房地产市场预测	44
2.5 房地产市场调查与预测案例	47
复习思考题	53
第3章 房地产开发的程序	54
3.1 房地产开发的主要流程	54
3.2 房地产开发过程中所涉及的主要职能部门及办事内容	59
3.3 房地产开发项目审批程序	65
3.4 房地产开发项目审批案例	69
复习思考题	71
第4章 房地产开发用地的获取	72
4.1 房地产开发用地的取得方式	72
4.2 房地产开发用地的土地价值分析	85
4.3 房地产开发用地的土地报价分析	90
4.4 房地产开发用地以拍卖方式获取的案例	96



复习思考题	100
第5章 房地产开发项目策划	101
5.1 房地产开发项目的产品研发策划	101
5.2 房地产开发项目的市场定位	107
5.3 房地产开发产品功能定位	111
5.4 房地产开发项目的 STP 策划	115
5.5 房地产开发项目策划案例	124
复习思考题	133
第6章 房地产开发项目的可行性研究	135
6.1 房地产投资分析基础	135
6.2 房地产开发项目可行性研究的内容与步骤	148
6.3 房地产开发项目的财务评价	152
6.4 房地产开发项目的不确定性分析	172
6.5 房地产开发项目可行性研究报告的撰写	180
6.6 房地产开发项目可行性研究案例	182
复习思考题	186
第7章 房地产开发项目的准备	187
7.1 房地产开发资金筹措	187
7.2 房地产开发项目规划设计方案的评价	191
7.3 房地产开发项目报建管理	194
7.4 房地产开发项目招标投标	196
7.5 房地产开发项目招标投标案例	207
复习思考题	210
第8章 房地产开发项目的实施	211
8.1 房地产开发项目建设管理	211
8.2 房地产开发项目合同管理	216
8.3 房地产开发项目索赔管理	221
8.4 房地产开发项目竣工验收	228
8.5 房地产开发项目全寿命周期管理	236
复习思考题	241
第9章 房地产开发项目后评价	242
9.1 房地产开发项目后评价概述	242
9.2 房地产开发项目综合效益后评价	247
复习思考题	249
附录	250
参考文献	274

第 1 章 房地产开发概论

【本章导读】

国务院于 2003 年 8 月 31 日下发的国发[2003]18 号文《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中明确指出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。”房地产开发是房地产业经济活动的重要组成部分。本章为全书的总论部分。通过学习本章，初步了解房地产开发的概念、特点与分类，重点掌握房地产开发的主要内容，熟悉房地产开发企业资质登记及组织结构类型，并对当前国内大型房地产开发企业的发展现状有初步的认识。



房地产开发是不断地重新配置建造环境以满足社会发展需要的一种活动。住宅、写字楼、商场、道路和城市娱乐中心等并不会自己出现，人类居住、工作、学习、生活及娱乐的空间，必须由一些人去推动并管理其开发建设、维护和再开发的过程。当作为消费者需要开发队伍为其建造一个使用空间时，开发就成为一个能具体实现的想法。在将想法变成现实的过程中，需要土地、资金、劳动力、管理和企业家经验等资源的投入并有机组合。由于人口数量的增长、新技术的不断发展以及消费者的品位、个人爱好等的不断变化与更新，人类对开发的需求是永恒的。所以，无论是政府、企业，还是消费者，都不可避免地需要了解房地产开发的基本概念、开发主体（即房地产开发企业）的相关知识。

1.1 房地产开发的概念与特点

1.1.1 房地产开发的概念

关于房地产开发的概念有多种表述。美国的迈克·米勒斯在《房地产开发：原理



与程序》一书中提出,房地产开发是不断地更新建筑及环境以满足社会需要的一种活动。而国内有人认为,房地产开发是为了满足人们的需要,组织资金、土地、人力、技术、管理等资源,提供一段时间内可供使用的建筑空间及相关服务,并改变人类生存的物质环境的一种活动(如:中国房地产估价师协会,1995;刘洪玉,1993)。也有人认为,房地产开发是遵循土地利用计划和城市规划的要求对某一区域的房地产进行统一规划、设计、建设至实际交付使用,以取得最佳的效益(如:蔡育天,1993;俞文青,1994)。还有人认为,房地产开发是由特定的经济实体,对房地产项目进行投资建设和管理,使之改变用途或使用性质,从而获得经济利益的过程(如:李清立,2004)。

房地产开发也是现代城市发展中的经济活动,如直接从事土地与建筑产品的生产和经营,直接进行包括住宅、厂房、库房以及商业、旅游、服务、文化、教育等社会生产和社会活动所需房屋的建造、改造、装饰、维修经营等活动,为社会生产活动提供物质基础保证。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规定:“房地产开发是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。”

总之,房地产开发是通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间,并改变人居环境的一种活动,这里的资源包括土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力资源和专业人员经验等诸方面。房地产开发所创造的价值,主要体现在为消费者提供了满足其需求的空间、时间和服务。

综上所述,可以得出如下结论:

①房地产开发的对象是以基础设施建设为主的土地开发和以民用住宅、商业用房、工业通用厂房为主的房屋建设。

②房地产开发的目的是实现一定的效益,包括开发主体的经济效益、因满足社会需要而产生的社会效益和因改变环境而带来的环境效益。

③房地产开发的前提是在合法条件下取得国有土地使用权。

④房地产开发必须遵守有关的法律法规,如《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《城市房屋拆迁管理条例》,等等。

因此,房地产开发可以理解为是指根据有关的法律法规而从事的以一定效益为目的的土地开发和房屋建设行为的总称。

1.1.2 房地产开发的特点

1) 房地产的特征

房地产作为一种独特的产品,有着自身的特性,了解这些特性对于更进一步深入理解房地产开发的特点会有很大帮助。房地产的主要特征有:

(1) 房产、地产交易的不可分性

房产和地产是紧密联系不可分割的。一方面,房屋必须建立在土地上;另一方面,地下的各项设施都是为房屋主体服务的,是房屋主体不可缺少的组成部分。

(2) 房地产位置的固定性、区域性和单一性及由此而引起的级差效益性

由于土地具有不可移动性,所有的房产,不论其外形如何、性能怎样、用途是什么,都只能固定在一定的地方,无法随便移动其位置。由于房地产位置的固定性,使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行,从而使房地产具有区域性的特点。此外,因每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积以及建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不同而产生诸多相异之处,在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。由于房地产的以上特征,就产生出对房地产投资的级差效益性,即地域的不同决定了房地产价格的不同。例如,处于一个城市市区的房地产,其价格就远远高于郊区的房地产,即便在市区,也会因离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度等不同而不同。而且房地产的价格是相互影响的,某一房地产的价格还取决于周围其他房产的开发状况和开发程度,即房地产具有外部效应性。

(3) 房地产的耐久性和经济效益的可靠性

土地具有不可毁灭性,对于人的寿命来说,它具有永恒的使用价值。土地上的建筑物一经建成,只要不是天灾或人为的损坏,其使用期限一般都可达到几十年甚至百年。因此,经营房地产风险小,利润大,经济效益可靠。

(4) 投资规模大,开发建设周期长

比如一幢大楼就需要投资几百万元甚至几千万元,经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。因而房地产开发建设投资周转慢,周转率低。这是我们从事房地产开发投资时必须优先考虑到的。

(5) 房地产的保值增值性

由于土地是不可再生的自然资源,而随着社会经济的发展、人口的不断增长,对土地的需求日益扩大,建筑成本不断提高,因而房地产价格总的趋势是不断上涨,从而使房地产有着保值和增值功能,这也是房地产投资具有的可靠性。

2) 房地产开发的特点

房地产开发是房地产经营活动中最基本、最主要的土地开发和房屋建设活动,是房地产开发经营企业最直接、最主要的生产过程,是土地开发、地下设施建设和地上建筑物生产几个主要工作程序的直接统一,这决定了房地产开发具有如下特点:

(1) 综合性

综合性是指房地产开发活动的全面系统性,它是房地产开发业的最本质的特征,它是指房产、地产的开发和经营具有不可分割的特点,土地开发与建筑物生产直接统一是房地产开发的根本内容。虽然在具体房地产开发经营过程中存在着土地单独开发经营的现象,但土地开发和经营最终要统一到房屋建设上来,这种综合性特征是房



地产开发的内在要求。“地随房走,房因地存”是房地产市场最常见的现象。正是在房产、地产直接统一的基础上,房地开发展现出明显的全面系统性特点。房地产产品生产立项、规划、设计、征地、拆迁、“七通一平”建设、水煤电配套、房屋建设以及技术、设备、原材料供应等工作完整而不可分,是密切联系且连续的系统。房地产开发的综合性要求房地产开发必须保证房地产生产产品整体性、系统性和服务性完整统一,规划设计要科学,空间结构要合理,施工质量要精细。

(2) 广泛联系性

房地产开发的广泛联系性是由综合性特征派生出来的,它是指开发过程中工作关系的广泛性和项目操作的多重复杂性。首先,房地产开发过程的中间环节多,涉及土地管理、规划、设计、施工、环保、水煤电、交通、教育、卫生、消防、园林等众多部门。一方面,在房地产开发市场管理上,这些部门直接影响房地产开发具体项目的预算、投资、施工、建筑产品配套功能和建筑产品内外环境条件;另一方面,企业与这些部门的配合与作业,直接影响到房地产需求市场所要求的建筑产品工期、造价、综合质量、功能以及市场形象和企业声誉等。

(3) 长期性

房地产开发的最终产品是具有复杂结构、规模造价、多种材料组织、立体时空环境、多种功能设施配套的建筑产品,这种产品综合性决定了房地产开发过程是人财物规模性组织加工的复杂过程,决定了房地产开发必然要经历准备协调、施工配套、装卸和市场推广与营销等各个阶段,由此决定了房地产开发过程往往需要较长的时间。从综合开发的整个过程来看,从规划设计、征地拆迁、七通一平、组织施工,一直到竣工验收交付使用,普通的开发项目一般需要2~3年,中等规模需要3~4年,规模较大的则需要5~6年,而一些成片开发的大型项目需要的时间往往更长。

(4) 地域性

房地产的不可移动性,使房地产的开发建设过程带有强烈的地域性特征。从微观上看,开发项目要受区位或者说是地段条件的影响,包括交通、购物、环境、升值潜力等,因而开发商对项目的选址尤为谨慎;从宏观上看,房地产开发的地域性主要表现在项目所在地区的社会经济条件,每一个地区的投资开发政策、市场供需状况、消费者的支付能力都不一样,对项目的影晌也不一样,这就需要认真研究当地市场,制订相应的开发方案。

(5) 高风险性

房地产开发项目投资金额大,除部分自有资金外,大多数是金融机构贷款,资金的时间价值决定了其风险性。在相对较长的房地产开发建设周期中,与近百家协作单位打交道,涉及的社会影响因素多,市场变数难以预计,承担的风险较大。国内外经济、政治形势的影响,政府开发政策、通货膨胀、居民收入水平、建筑材料价格、劳动力工资水平等因素都将给房地产开发项目带来或高或低的风险。当然,与风险呈正相关,风险越大,房地产开发收益也较高。