

房地产开发与管理系列教材丛书

99.10.22

房地产综合开发

Fangdichan Zonghe Kaifa

石海均 元方 / 编著

★
最新法规

★
最新标准

★
系列教材

★
培训必备

FDZHKF

学出版社



房地产开发与管理系列教材丛书

房地产综合开发

石海均 编著

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产综合开发/石海均编著. —大连:大连理工大学出版社,1998.6

(房地产开发与管理系列教材丛书)

ISBN 7-5611-0898-2

I. 房… II. 石… III. 房地产-综合开发 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(94)第 06141 号

大连理工大学出版社出版发行

(大连市凌水河 邮政编码 116024)

大连业发印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:185 千字 印张:7.5

印数:10001—20000 册

1994 年 7 月第 1 版 1998 年 6 月第 2 版

1998 年 6 月第 3 次印刷

责任编辑:唐连政

责任校对:张春玲

封面设计:孙宝福

版式设计:王程

定价:10.00 元

再版前言

本套丛书自 1994 年出版以来,得到了有关方面和全国广大读者的关注和肯定。几年来,曾多次加印,总量已达数万册。这是对本书的编写人员和工作人员的极大鼓励和鞭策。

近几年来,我国房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控的大背景下,房地产业法规逐步完善,开始步入规范、健康和稳定的发展道路;尤其是住房建设已经成为我国国民经济新的增长点。为适应新形势的变化,满足广大读者的要求,我们将该套丛书重新修订再版。

本次再版是在第一版的基础上,以建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以时代性、科学性、知识性和应用性为总体要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,全书进行了较大改动。主要体现在:首先对全套丛书体系做了重大调整。除保留第一版的《房地产经济学》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产综合开发》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产法学》、《房地产金融学》八册外,又新增《房地产企业会计》、《房地产物业管理》、《房地产管理信息系统》三册,全套丛书为 11 册。其次,每册书的内容上,依据最新法规和最新标准,以及近年来我国房地产业有关理论研究的成果,进行了相应的改动,有的竟是完全重新改写的。从而使本套丛书更趋完善,在探索有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

我受命负责本次再版的组织和审定工作。为保证编写质量和加快进度,依实际情况需要,再版时对编写人员进行了部分调整。沈阳建工学院部分教授和社会的一些专家,协助我对本书进行了审定工作。本书的再版得到了沈阳建筑工程学院、南京建筑工程学院,特别是沈阳建筑工程学院管理工程系的领导和同志们的大力支持和帮助,也得到了社会各方面的关怀和鼓励。对此,我代表全体编写人员表示衷心的感谢。我们虽然尽了很大努力,但书中仍会有许多不足之处,敬请各方专家和读者提出宝贵意见。

范翰章

沈阳建筑工程学院管理工程系

1998年2月

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员：孙铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔画为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产业培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部 1993 年 9 月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专

业系列教材》。这套教材共有十本,即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写,是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以邓小平同志的三个面向为总体设计原则;在总结我国社会主义房地产业经验,并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上,力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法,以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范,注意定性与定量相结合,理论与实践相结合,力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中,得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省其他有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此,我代表编委会表示衷心的感谢。

房地产业在我国尚属新兴产业,实践经验需要有一个积累过程,对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程,加之时间仓促,尽管我们做了很大努力,但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处,我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

A handwritten signature in black ink, consisting of two characters: '陈' (Chen) and '蓉' (Rong), written in a cursive, expressive style.

1994年2月

目 录

再版前言

序

第一章 房地产综合开发概论	1
第一节 房地产综合开发的涵义	1
第二节 房地产综合开发公司	10
第三节 房地产综合开发程序	25
第二章 房地产开发项目的策划	37
第一节 房地产开发项目的设想与房地产市场研究	37
第二节 房地产开发项目建议书	43
第三节 房地产开发项目的可行性研究	51
第四节 房地产开发项目的流程设计	77
第三章 房地产开发项目的前期工作	86
第一节 征地拆迁工作	86
第二节 工程勘察规划设计工作	100
第三节 房地产开发项目的开工准备工作	127
第四章 房地产开发项目的建设管理	134
第一节 房地产开发项目建设管理的方式	134
第二节 房地产开发项目建设管理的内容	139
第三节 房地产开发项目的竣工验收	162
第五章 房地产开发项目的经营工作	168
第一节 房地产开发项目经营的涵义	168
第二节 房地产开发项目经营方式的选择	171
第三节 房地产开发项目促销工具的评价	175

第四节	房地产开发项目租售价格的确定·····	180
第五节	房地产开发项目的经营企划·····	191
第六节	房地产开发项目的租售活动·····	204
第六章	房地产开发项目的后评价·····	209
第一节	房地产开发项目后评价的涵义·····	209
第二节	房地产开发项目的经济核算·····	212
第三节	房地产开发项目的效益评价·····	219
参考文献	·····	228
后 记	·····	229

第一章 房地产综合开发概论

第一节 房地产综合开发的涵义

一、房地产综合开发的概念

简单讲,房地产综合开发就是对地下设施和地上设施进行综合开发,配套建设。具体讲,房地产综合开发是指根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求,以建筑物为对象,选择一定区域内的建设用地,按照使用性质,实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针,有计划有步骤地进行开发建设。房地产综合开发又称城市建设综合开发。有时也称房地产开发。

房地产综合开发的本质特点是“综合”、“配套”。所谓综合,即对建设前期工作和地下设施等进行综合开发。建设前期工作主要包括给水、排水、供电、供热、煤气、通讯等管线设施。所谓配套,即对住宅、工业用房、商业用房、文教卫生福利设施、园林绿化、道路交通等地上设施进行配套建筑。

房地产综合开发是兼有生产和流通两个领域的经济活动。形成一项房地产,需要做许许多多的工作,如确定建设项目、选址定点、规划、设计、征地拆迁、施工建设、经营管理等工作;需要与许多部门打交道,如规划部门、计划部门、设计部门、物资部门、施工部门、市政部门、消防部门、公安部门、城管部门等。这些内容既牵涉生产领域,又牵涉流通领域,不但头绪繁多,而且先后有序。所以,必须进行统筹考虑,综合开发,才能多快好省地形成社会需用的房

地产项目。

房地产综合开发是提高建设效益的经营管理方法。由于房地产综合开发是按城市建设总体规划,有计划、有步骤地进行大规模地下设施和地上设施的建设工作的,所以它避免了许多前期工作的重复进行,也使房地产项目在建设期间和使用期间具有一定的规模,从而形成了规模效益。因此,房地产综合开发在城市建设中是作为一种提高建设效益的经营管理方法来采用的。

二、房地产开发的分类

我国的房地产开发按城市建设的对象、开发的配套程度和开发的经营方式可划分如下三种不同类别。

1. 按城市建设对象划分

根据城市建设的对象可将房地产开发划分为新开发和再开发二种形式。

新开发是指对新市区、卫星城镇的开发。如上海浦东开发区,沈阳经济技术开发区等各种不同类型开发区的开发建设。这种新开发的市区或卫星城镇一般都具有特定的经济功能和自我发展、自我生存能力。

再开发是指对旧城或大城市的某些区域进行改建、扩建的生产活动,一般称之为旧城改造。如沈阳克俭地区的棚户区改造等。再开发形式一般都具有改变或扩大原有建筑地段的使用性质和功能的特点。

不论是旧城改造或新区开发都为人们提高居住环境,改善住房条件等方面起到了重要的作用。

2. 按开发的配套程度分

按开发的配套程度、统一性及其规模,可将房地产开发划分为综合开发和单项开发两种形式。

综合开发具有相当的规模,无论是新市区开发还是旧城区的再开发,都是成街成片,或在更大区域范围内大规模统一配套进行

的。如在居住区的开发中,综合开发不仅仅包括土地与房屋的开发,还应包括供排水,热力与煤气管网、道路交通、景观绿化、幼儿园、中小学校、商业网点等基础设施和文化、服务设施的开发建设。

单项开发是指零星分散建造的单项工程或单位工程的开发建设。如单独建造几幢住宅,一座商场,一条道路等独立开发建设工作。单项开发虽规模小,没有连带的配套设施的开发,但也必须严格按照城市建设总体规划进行。

3. 按开发的经营方式划分

按房地产开发的经营方式或开发的不同阶段,可划分为土地开发、房屋开发、综合开发三种形式。

土地开发是指土地开发企业以获得土地使用权的土地为对象,通过征地、拆迁、安置等,将土地开发成满足于能够进行地上建筑的用地,然后再将经过开发的土地通过协议,招标或拍卖的方式,将其使用权有偿转让给各类房屋开发企业或投资建设部门进行房屋建设的一种经营方式。

房屋开发是指房地产开发企业以市场价格从土地开发企业有偿获得土地使用权后,按规划的统一要求组织该建设场地的房屋建设,开发各类符合规划要求的房地产商品,如住宅、写字楼、商场等。然后再将开发完毕的房地产商品通过出售或出租等方式从事经营与管理的一种经营方式。

土地房屋综合开发是指将土地开发与房屋建设合二而一,不分层次或阶段进行开发建设的生产经营活动。项目从投资决策、前期工作,直到施工建设、经营等全过程都由一个企业统一负责。我国目前房地产开发项目大多数都采用这种方式,它有利于城市建设“六统一”原则,也有利于社会效益、经济效益、环境效益的合理统一。

三、房地产综合开发的意义

城市建设在实行房地产综合开发以前,存在许多不当的做法

和不利的结果。比如,由于千家投资、分散建设,使得马路铺了又拆、拆了又铺,使得城市总体规划总是难以实现。由于城镇土地实行无期无偿的行政划拨管理方式,使得国家土地收益大量流失,拿着金饭碗要饭吃,使得有些土地多征少用,征而不用,从而造成土地资源的浪费。比如,由于居民住房实行低租金福利分配制度,使得住房分配中不正之风泛滥,使得住宅的正常使用维修费用都大量缺口。再比如,由于工商业用房的租金不与土地级差挂钩,使得工商业竞争成为不平等竞争,使得国家大量应得收入漏收。总之,在没采用房地产综合开发之前,城市建设是无底洞,投入多而产出少,没能形成良性循环,城市用房严重短缺。为改变这种情况,解决这些问题,在借鉴国外经验的基础上,结合中国实际,提出并逐步实施了房地产综合开发。实行房地产综合开发,既反映了城市建设从零星分散的小生产方式向社会化大生产方式的过渡需要,又反映了房地产从无期、低租金的分配模式向有期有偿使用和商品化经营模式的转化要求。

从实行房地产综合开发的效果来讲,房地产综合开发有下列意义:

1. 加速城市建设和城市经济的发展

实行房地产综合开发,实现了房地产投入产出的良性循环,从而使城市建设资金像滚雪球一样越来越大。有了充足的建设资金,就能建造出更多的房地产。有了更多的房地产,城市经济的发展就有了更坚实的基础。在房地产综合开发对加强城市建设和城市经济发展的意义方面,最有说服力的就是深圳的建设发展。深圳就是通过房地产综合开发,使得昔日渔村小镇,变成今日的现代化大城市,并且列位于全国综合经济实力最强的十大城市之中。全国其它城市的近几年高速发展,也都与推广和采用房地产综合开发密切相关。

2. 提高城市居民居住水平

虽然由于历史欠账太多和城市人口增长过快的原因,使得城市居住水平很低,但通过房地产综合开发已有较大改善,城市居民的人均居住面积已由1978年的3.6平方米提高到6.9平方米。以前,城市到处都是低矮的棚户区。现在,全国各城市都建设了许多环境优雅、功能齐全、宽敞明亮、服务周到的住宅小区。比如沈阳市就有泉园小区、五里河小区、顺通小区、滑翔小区等著名房地产综合开发小区。我国的住房目标是到本世纪末达到人均居住面积8平方米的小康水平。为了实现此目标,全国每年至少要竣工1.8亿平方米的住宅。这样巨大数字的建设任务,只有通过房地产综合开发才能保证实现。

3. 为城市建设提供财源

房地产综合开发公司既以上缴税收形式为国家建设提供货币财源,又以交付城市基础设施的形式为国家建设提供实物财源。仅1991年,通过房地产综合开发以货币形式和实物形式上缴国家和地方政府资金为74.8亿元。1987年~1991年5年间,房地产综合开发为城市基础设施建设提供资金,大约相当于同期城市维护税的50%~60%。

4. 有利于美化城市,保护环境

由于房地产综合开发都是按城市总体规划要求进行建设的,所以它有利于城市规划的实现,有利于建成布局合理、功能分区适当的优美城市。由于房地产综合开发都是成片进行的,都具有相当大的规模,所以它有利于施工过程中的现场维护,从而保护环境。总之,实行房地产综合开发比起分散零星建设而言,对于美化城市、保护环境,有很大的益处。

5. 促进其他产业部门的发展

房地产业是围绕着房地产则开展工作的,而房地产的形成需用大量其他产业部门的产品或劳务。比如需要建筑业的建筑劳务,需要建材业的建筑材料,需要机械制造业的机械设备,需要交通运

输业的运输服务,需要技术咨询业的智力服务等。所以,房地产业是其他产业部门产品的巨大消费市场。通过实行房地产综合开发使房地产业发展后,就能使得诸如建筑业、建材业、交通运输业、机械制造业等行业随之发展。房地产综合开发还通过为其他产业部门提供基础设施而促进其他产业部门的发展。

6. 回笼货币,引导消费

由于房地产本身所含价值量高,所以其价格很高。一套 40 平方米的单室住宅,按 2000 元/平方米的较低价格计算的话,也需要 8 万元。实行房地产综合开发后,住宅是作为商品出卖的。每卖一套商品住宅,国家就可收回大笔货币,从而达到回收货币的目的。实行房地产综合开发后,也使居民树立了住宅是耐用消费品的观念,从而引导了正确的消费,避免了诸如 1988 年的“抢购风”的发生。

7. 提高城市建设综合效益

城市建设综合效益包括经济效益、社会效益和环境效益三个方面。而这三个方面效益是相互制约的,不可能同时达到最优的。实行房地产综合开发以前,往往是顾此失彼,矛盾重重,而实行了房地产综合开发后,由于执行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针,使得三方面利益构成一个整体,从而实现了“以提高城市建设综合效益为目标”的目的。

四、房地产综合开发的发展

(一) 外国房地产综合开发的发展

从城市房屋开发的历史看,英国是发展最早的国家。在 19 世纪 60 年代,英国的第二大城市伯明翰,为适应当时工业发展的需要,由市政府工程部门统一规划,围绕市中心开发了大片的工人住宅及适量的中上阶层的住宅,它有效地克服了分散建设带来的弊端。在第一次世界大战结束后,英国的战后立法为政府组织建房提供了建房补贴,加快了房屋开发计划,开创了国家扶植建房的措

施。第二次世界大战后,由于许多城市遭到了战争的破坏,加之战后经济恢复和发展,大量人口流入城市,造成了严重房荒。为解决大城市人口激增、居住环境恶化、交通运输紧张、公害污染严重等日益尖锐的矛盾,各国都颁布了城市规划与建设的法律,成立了各种形式的开发机构,通过行政干预和经济诱导的办法,大力开展城市房屋的综合开发工作,在较短的时间内,取得了成功。如英国,1946年国会通过了《新城法》,计划分期分批地在大城市周围建筑一批新城。现在全英国已开发了近40座新城。英国采取的措施是:成立开发公司,进行城市的统一规划、设计、施工和管理。又如日本,1955年制定了《日本住宅公团法》,并设置了半官方、半民间性质的住房开发机构“日本住宅公团”。它是世界上最大的住宅开发组织,其任务是解决低收入职工住宅问题,进行成片公寓住宅的综合开发建设。日本住宅公团的建设速度很快,从1955年到1976年,总共新建住宅为100万套。原西德为解决低收入者的住宅问题,总工会也组织房屋开发工作,它成立了一个“新家乡”房屋开发集团。新加坡的住房是由政府的住房发展局负责统筹安排的。这个国家现有250万人,1959年宣布独立时,住房严重缺乏,40%的人家居住在贫民窟和棚户区,经过25年的努力,新建50万套住宅,使全国80%左右的居民搬进了新房,居民居住条件得到根本改善。朝鲜战争以后,朝鲜对被破坏的城市进行重建,由政府建筑部门领导,实行统一规划、投资、设计、施工、分配和管理的综合开发办法,使平壤、元山等许多城市很快面貌一新。原苏联从50年代开始,就进行了成片的小区综合建设,有计划地兴建房屋、工程设施,进行综合开发建设。在1958年政府的建设规范中,就把面积在30公顷以内、人口6000人~8000人,有完整的一套文化生活服务机构的小区,作为组织居住用地综合建设的推荐形式确定下来。又于1983年颁布了《关于城市建设综合体的规定》。它要求新建住宅区的计划和建设要坚持配套建设的原则,以完整的综合体形式交