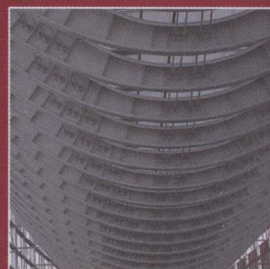
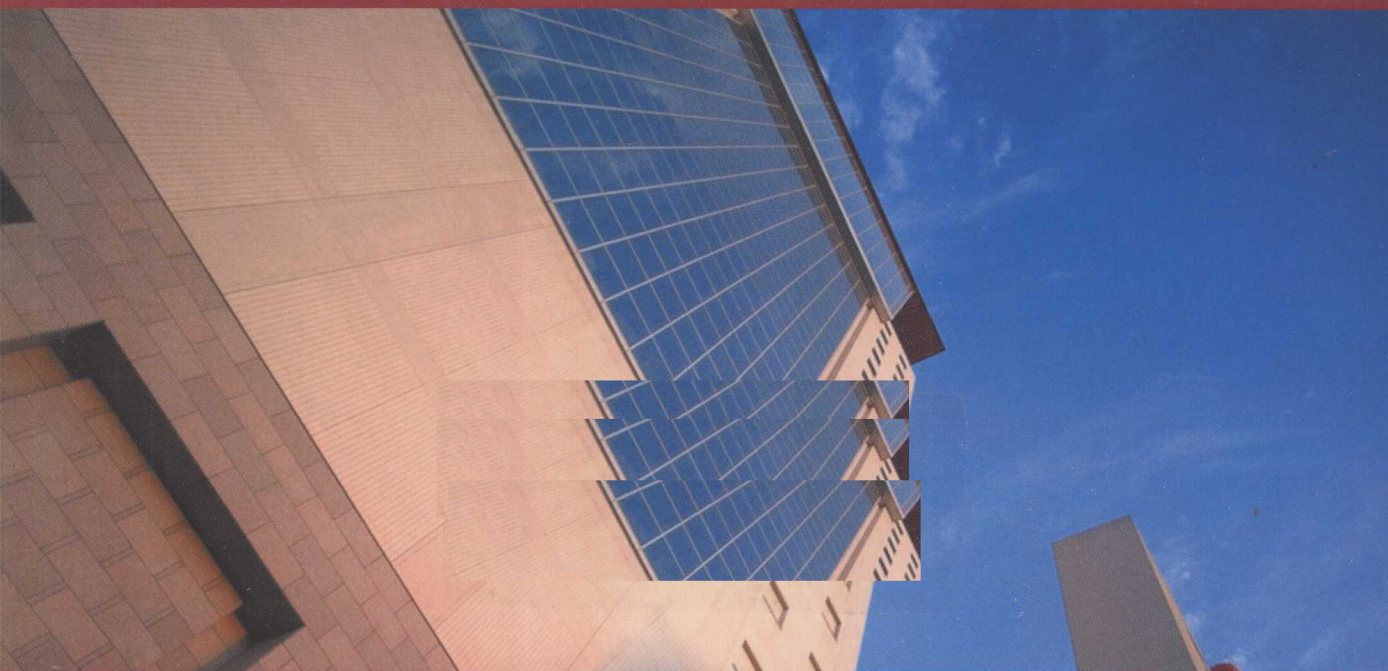


全国高等院校工程管理专业  
应·用·型·系·列·规·划·教·材

# 房地产开发与经营

郑晓云 主 编  
王 琳 何 鑫 副主编



科学出版社  
[www.sciencep.com](http://www.sciencep.com)

全国高等院校工程管理专业应用型系列规划教材

---



# 房地产开发与经营

郑晓云 主编  
王琳 何鑫 副主编

科学出版社

北京

## 内 容 简 介

本书是全国高等院校工程管理专业应用型系列规划教材之一,是在理论研究、工程实践和教学经验总结的基础上形成的一本理论联系实际的教材。

全书共分为九章,主要内容包括绪论、房地产开发与经营的环境、房地产投资与融资、房地产市场及市场调研、房地产项目可行性研究、房地产开发项目的前期工作、房地产开发项目的建设管理、房地产市场营销和房地产交易管理及税费。

本书可作为高等院校工程管理、房地产经营管理、工商管理及土木工程等专业的教学用书,也可作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构从业人员的参考用书。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/郑晓云主编. —北京:科学出版社,2010  
(全国高等院校工程管理专业应用型系列规划教材)  
ISBN 978-7-03-028123-4

I: ①房… II. ①郑… III. ①房地产开发-高等学校-教材 ②房地产-经济管理-高等学校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第119244号

责任编辑:童安齐 王晶晶/责任校对:王万红  
责任印制:吕春珉/封面设计:耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

骏立印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

\*

2010年7月第一版 开本:787×1092 1/16

2010年7月第一次印刷 印张:17

印数:1—3 000 字数:387 000

定价:27.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈环伟〉)

销售部电话:010-62134988 编辑部电话:010-62137026 (HA08)

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229; 010-64034315; 13501151303

## 前 言

房地产专业在国民经济建设与发展中具有重要的作用。鉴于房地产产品不同于其他商品的特殊性，研究房地产开发、房地产经营的基本理论，分析房地产开发与经营的运作规律，总结房地产开发与经营的成功经验，对规范与发展我国的房地产业具有重要意义。

本书是根据高等院校房地产专业建设、课程建设和教学改革，以及学科的最新研究成果而编写的。

本书广泛吸收了国内外相关优秀教材的精华，从知识的系统性和完整性出发，阐述房地产开发经营的基本原理和方法。本书的特色是理论与实践相结合，既有理论的系统性，又有很强的实用性；各章均安排有适量的习题和实务案例，以帮助学习者加深理解、巩固所学知识，使理论教学与实践教学能够有机地结合。本书可作为高等院校工程管理、房地产经营管理、工商管理及土木工程等专业学生的教学用书，也可作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构从业人员的参考用书。

全书共分九章，以房地产开发经营程序为主线，力求完整体现房地产开发经营的内容和管理方法，包括房地产经营的基本概念及程序、房地产开发经营的环境、房地产投资与融资、房地产市场及市场调研、房地产项目可行性研究、房地产开发项目的前期工作、房地产开发项目的建设管理、房地产市场营销和房地产交易管理及税费等内容。

本书第一、二章和第四章由东北林业大学郑晓云编写；第三、五章由西南科技大学何鑫、高成凤编写；第六章由兰州交通大学王琳和宁夏大学仁杰编写；第七章由宁夏大学仁杰编写；第八章由黑龙江建筑职业技术学院王秀艳编写；第九章由兰州交通大学王琳编写。全书由郑晓云统稿。

在本书编写过程中，参考了国内外有关教材、论著和资料，在此向有关作者表示感谢。书中不妥之处，欢迎读者批评指正。

# 目 录

## 前言

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>第一章 绪论</b> .....         | 1  |
| 1.1 房地产开发与经营概述 .....        | 1  |
| 1.1.1 房地产的含义、分类、特征 .....    | 1  |
| 1.1.2 房地产开发与经营的含义、分类 .....  | 6  |
| 1.2 房地产开发经营与相关行业主体关系 .....  | 8  |
| 1.2.1 房地产开发企业 .....         | 8  |
| 1.2.2 政府及政府相关部门 .....       | 9  |
| 1.2.3 金融机构 .....            | 11 |
| 1.2.4 建筑承包商 .....           | 11 |
| 1.2.5 专业顾问 .....            | 11 |
| 1.2.6 消费者或买家 .....          | 13 |
| 1.2.7 房地产行业协会 .....         | 13 |
| 1.3 房地产开发经营程序 .....         | 14 |
| 1.3.1 投资机会选择与决策分析 .....     | 14 |
| 1.3.2 前期准备工作 .....          | 15 |
| 1.3.3 建设阶段 .....            | 17 |
| 1.3.4 租售与资产管理阶段 .....       | 18 |
| 复习思考题 .....                 | 18 |
| <b>第二章 房地产开发经营的环境</b> ..... | 19 |
| 2.1 房地产市场的发展历程 .....        | 19 |
| 2.2 房地产开发经营的经济和社会环境 .....   | 21 |
| 2.2.1 房地产开发与经营的经济环境 .....   | 21 |
| 2.2.2 房地产开发与经营的社会环境 .....   | 23 |
| 2.3 房地产开发经营的政治法律环境 .....    | 24 |
| 2.3.1 房地产开发经营的政治环境 .....    | 24 |
| 2.3.2 房地产开发经营的法律环境 .....    | 26 |
| 附录 阅读资料 .....               | 30 |
| 复习思考题 .....                 | 31 |
| <b>第三章 房地产投资与融资</b> .....   | 33 |
| 3.1 房地产投资概述 .....           | 33 |
| 3.1.1 房地产投资的含义与形式 .....     | 33 |
| 3.1.2 房地产投资的特性 .....        | 33 |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 3.1.3 房地产投资利弊 .....          | 34        |
| 3.2 房地产投资的风险 .....           | 36        |
| 3.2.1 房地产投资风险概念 .....        | 36        |
| 3.2.2 房地产投资风险类型 .....        | 36        |
| 3.2.3 风险识别与防范 .....          | 39        |
| 3.3 房地产项目融资 .....            | 45        |
| 3.3.1 房地产企业的权益融资 .....       | 45        |
| 3.3.2 房地产开发贷款 .....          | 49        |
| 3.3.3 房地产抵押贷款 .....          | 52        |
| 3.3.4 住房公积金 .....            | 57        |
| 3.3.5 房地产项目融资 .....          | 59        |
| 附录 房地产投资项目案例 .....           | 61        |
| 复习思考题 .....                  | 62        |
| <b>第四章 房地产市场与市场调研 .....</b>  | <b>63</b> |
| 4.1 房地产市场概述 .....            | 63        |
| 4.1.1 房地产市场的概念 .....         | 63        |
| 4.1.2 房地产市场的特性 .....         | 64        |
| 4.1.3 房地产市场的功能 .....         | 67        |
| 4.2 房地产市场结构与市场指标 .....       | 68        |
| 4.2.1 房地产市场结构 .....          | 68        |
| 4.2.2 房地产市场指标 .....          | 69        |
| 4.3 房地产市场的运行规律 .....         | 72        |
| 4.3.1 房地产市场的周期循环 .....       | 72        |
| 4.3.2 房地产泡沫 .....            | 74        |
| 4.4 房地产市场调研 .....            | 77        |
| 4.4.1 房地产市场调研的含义、作用和步骤 ..... | 77        |
| 4.5 房地产市场调研实务 .....          | 80        |
| 4.5.1 房地产市场调研内容 .....        | 80        |
| 4.5.2 房地产市场调研方法与分析 .....     | 83        |
| 4.5.3 调研报告撰写 .....           | 85        |
| 附录 房地产市场调研案例 .....           | 87        |
| 复习思考题 .....                  | 90        |
| <b>第五章 房地产项目的可行性研究 .....</b> | <b>91</b> |
| 5.1 概述 .....                 | 91        |
| 5.1.1 房地产项目可行性研究的定义与作用 ..... | 91        |
| 5.1.2 房地产项目可行性研究的阶段划分 .....  | 92        |
| 5.1.3 房地产项目可行性研究的内容 .....    | 93        |
| 5.1.4 房地产项目可行性研究的程序 .....    | 95        |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 5.2 房地产开发项目投资与收入估算 .....          | 97         |
| 5.2.1 房地产开发项目投资估算 .....           | 97         |
| 5.2.2 房地产开发项目收入估算 .....           | 100        |
| 5.3 房地产开发项目经济评价 .....             | 102        |
| 5.3.1 房地产开发项目经济评价的概念及类型 .....     | 102        |
| 5.3.2 房地产开发项目财务评价指标的选择及计算 .....   | 103        |
| 5.3.3 房地产开发项目财务评价报表的编制 .....      | 111        |
| 5.4 房地产开发项目不确定性分析 .....           | 115        |
| 5.4.1 盈亏平衡分析 .....                | 116        |
| 5.4.2 敏感性分析 .....                 | 119        |
| 5.4.3 概率分析 .....                  | 121        |
| 5.5 房地产项目可行性研究报告的撰写 .....         | 124        |
| 5.5.1 房地产项目可行性研究报告编制的依据 .....     | 124        |
| 5.5.2 房地产项目可行性研究报告正文内容及撰写要点 ..... | 125        |
| 附录 住宅小区房地产项目财务评价案例 .....          | 127        |
| 复习思考题 .....                       | 134        |
| <b>第六章 房地产开发项目的前期工作 .....</b>     | <b>135</b> |
| 6.1 土地使用权的获取 .....                | 135        |
| 6.1.1 简述 .....                    | 135        |
| 6.1.2 国有土地使用权获取 .....             | 137        |
| 6.1.3 农用地征收 .....                 | 142        |
| 6.1.4 房屋拆迁 .....                  | 145        |
| 6.2 房地产开发项目的规划设计 .....            | 150        |
| 6.2.1 城市规划的层次 .....               | 150        |
| 6.2.2 居住区规划设计 .....               | 152        |
| 6.2.3 规划设计中的主要技术经济指标 .....        | 157        |
| 6.2.4 房地产开发项目规划管理 .....           | 159        |
| 6.3 房地产开发项目的招标与合同管理 .....         | 160        |
| 6.3.1 房地产开发项目的招标 .....            | 160        |
| 6.3.2 房地产开发项目的合同管理 .....          | 163        |
| 附录 土地使用权出让案例 .....                | 171        |
| 复习思考题 .....                       | 172        |
| <b>第七章 房地产开发项目的建设管理 .....</b>     | <b>173</b> |
| 7.1 房地产项目建设施工管理 .....             | 173        |
| 7.1.1 房地产项目管理的特点和任务 .....         | 173        |
| 7.1.2 房地产开发项目建设工程的施工控制 .....      | 176        |
| 7.1.3 房地产开发项目安全健康环境管理 .....       | 184        |
| 7.2 房地产项目竣工验收及保修 .....            | 186        |

|            |                   |            |
|------------|-------------------|------------|
| 7.2.1      | 房地产开发项目竣工验收       | 186        |
| 7.2.2      | 房地产开发项目保修         | 190        |
|            | 附录 案例分析           | 193        |
|            | 复习思考题             | 193        |
| <b>第八章</b> | <b>房地产市场营销</b>    | <b>194</b> |
| 8.1        | 房地产营销概述           | 194        |
| 8.1.1      | 市场营销的概念和性质        | 194        |
| 8.1.2      | 营销观念的演变过程         | 194        |
| 8.1.3      | 房地产市场营销的特点        | 197        |
| 8.2        | 房地产项目营销策略         | 198        |
| 8.2.1      | 确定房地产项目营销观念及目标    | 198        |
| 8.2.2      | 项目市场细分及目标市场选择     | 199        |
| 8.2.3      | 制定营销策略            | 203        |
| 8.2.4      | 房地产项目的营销控制        | 215        |
|            | 附录 房地产营销案例        | 219        |
|            | 复习思考题             | 223        |
| <b>第九章</b> | <b>房地产交易管理及税费</b> | <b>224</b> |
| 9.1        | 房地产权属登记管理         | 224        |
| 9.1.1      | 房地产权属登记的概念、作用及特点  | 224        |
| 9.1.2      | 房地产权属登记的种类        | 225        |
| 9.1.3      | 房地产权属登记程序         | 228        |
| 9.2        | 房地产转让管理           | 229        |
| 9.2.1      | 房地产转让概念及分类        | 229        |
| 9.2.2      | 房地产转让的条件和程序       | 230        |
| 9.2.3      | 商品房销售管理           | 232        |
| 9.3        | 房地产租赁管理           | 235        |
| 9.3.1      | 房屋租赁的概念及分类        | 235        |
| 9.3.2      | 房屋租赁合同            | 236        |
| 9.3.3      | 城镇廉租住房的租赁         | 238        |
| 9.4        | 房地产抵押管理           | 240        |
| 9.4.1      | 房地产抵押概念和原则        | 240        |
| 9.4.2      | 房地产抵押合同           | 242        |
| 9.4.3      | 房地产抵押权的实现         | 243        |
| 9.5        | 房地产开发经营税费         | 244        |
| 9.5.1      | 房地产开发经营税费简述       | 244        |
| 9.5.2      | 流转税               | 245        |
| 9.5.3      | 所得税               | 249        |
| 9.5.4      | 财产税               | 254        |



---

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 9.5.5 行为税 .....   | 257 |
| 9.5.6 房地产费 .....  | 258 |
| 附录 房屋买卖纠纷案例 ..... | 259 |
| 复习思考题 .....       | 260 |
| 主要参考文献 .....      | 261 |

# 第一章 绪 论

## 1.1 房地产开发与经营概述

### 1.1.1 房地产的含义、分类、特征

#### 1. 房地产的含义

房地产 (real estate) 是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品, 是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加, 人们对房地产的需求日益增长。在市场经济中, 房地产还是一种商品, 成为人们投资置业的良好对象。由房地产开发经营、房地产中介服务 (包括咨询、估价、经纪)、物业管理和其他房地产活动组成的房地产业, 是国民经济中的一个重要产业, 在国民经济产业分类中, 房地产业属于第三产业, 是为生产和生活服务的部门。

一般认为, 房地产是房产和地产的总称, 即房屋和土地两种财产的总称。实际上, 真正的房地产是指土地及其地上的定着物、建筑物, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

土地主要是指地球外壳的陆地表面及其地上和地下一定范围内的空间。一宗土地的地表范围即是土地的四至, 地上空间的高度通常以飞机的飞行高度为限, 地下空间的深度以人的能力所及为限。

土地上定着物也称为土地附着物, 是固定在土地、建筑物上不可分离的部分, 如城市基础设施, 以及为提高土地或建筑物的使用价值或功能而埋设在地下的各种管线、设施, 建造在地上的围墙、假山、花园、水池或种在地上的花草、树木等, 安装在建筑物上的水、暖、电、燃气、通风、通信、电梯和消防等设备。

建筑物是主要的土地定着物, 是指人工建造的供人们进行生产、生活或其他活动的房屋或场所, 包括房屋和构筑物两大类。房屋是最主要的建筑物, 是指人们在里面居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物, 一般由基础、墙、顶、门、窗等构件构成, 是为人们遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭的场所。构筑物也是一种土地定着物, 是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物, 如围墙、烟囱、水塔、水井、道路、隧道、堤坝等。

房地产的物质实体是指房地产中看得见、摸得着的有形实体部分, 包括土地、在建工程和建成后的物业三种。

房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分, 是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和收益。房地产权益集中体现在房地产产权上, 房地产产权包括所有权以及由所有权延伸出来的权利, 如土地使用权、地役权、抵押权、租赁权等。房地产的所有权即房屋的所有权和土地的使用权, 是指房地产所有权人对自己的房地产依法享有占

有、使用、收益和处分的权利。房地产产权发生转移时，房地产所有权人必须到国家指定的机关进行登记，其转移才具有法律效力。

需要说明的是，房地产是我国独有的概念，国际上一般称之为不动产 (real estate)。所谓不动产是指不能移动的物，移动后会改变原来的性质、形状或失去原有的价值。在我国香港，房地产又称物业，“物业”一词来源于英国的单词“property”，在英国“property”就是指房地产。

### 2. 房地产的分类

房地产可以根据不同的需要，按照不同的标准，从不同的角度进行分类。目前市场上的房地产产品常见的分类如表 1.1 所示。

表 1.1 房地产产品的类型

|       |           |   |
|-------|-----------|---|
| 房地产产品 | 土地        | 居住用地、工业用地、仓储用地、商业金融用地、市政用地、公共建筑用地、交通用地、特殊用地和农用地 |
|       | 居住物业      | 普通住宅、高层住宅、别墅（独立式、毗连式、联排式）                       |
|       | 写字楼物业     | 商住两用、纯商业性写字楼                                    |
|       | 商业物业      | 专卖商店、商场、百货商店、批发商店、商品交易中心、超级市场、地下商业街、购物中心        |
|       | 工业物业      | 厂房、仓库、堆场  |
|       | 旅馆酒店业     | 旅游旅馆、酒店；会议旅馆、酒店；汽车旅馆和招待所；快捷酒店                   |
|       | 高层建筑综合体物业 | 单体式、组群式   |
|       | 特殊物业      | 娱乐中心、赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、停车场、飞机场、车站、码头              |

对房地产开发与经营来说，房地产分类主要有以下几种。

1) 从实物状态出发，对房地产进行分类如图 1.1 所示。

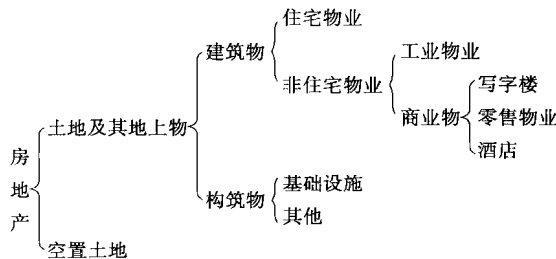


图 1.1 基于实物型的房地产分类

2) 按使用功能和用途的不同，房地产可分为以下几类：

① 居住房地产，主要指为各种居住使用的房地产，分为住宅和集体宿舍。其中住宅包括普通住宅、高级住宅、公寓、别墅等；集体宿舍包括职工宿舍、学生宿舍等。

② 工业房地产，是指为人类生产活动提供入住空间的房地产，包括各类工业厂房、车间、仓储用房等。

③ 商业房地产，又称收益性物业，是指能出租经营，为投资者带来经常性收入现

金流的房地产，主要包括各种商业中心、综合楼、写字楼、宾馆、酒店、康乐中心、出租商住楼等。

④ 农业房地产，是指提供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产，包括农地、菜地、林场、果园、牧场等。

⑤ 特殊用途房地产，是指物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产，包括车站、汽车加油站、机场、码头、学校、医院，以及体育、科研、社会福利、市政、宗教用地和军事基地等。

3) 按照房地产的开发程度，可以把房地产分为以下 5 类：

① 生地，是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、林地和农地等。

② 毛地，是指具有一定的城市基础设施，有待拆迁但尚未拆除的房屋及附着物的土地。

③ 熟地，是指具有较完善的城市基础设施且场地平整，能直接在其上建造建筑物的土地。按照基础设施完备程度，熟地又可分为“三通一平”（通路、通水、通电和场地平整）“五通一平”（给水、排水、电力、电信、道路等基础设施和场地平整）和“七通一平”（给水、排水、电力、电信、供热、燃气、道路等基础设施和场地平整）的土地。

④ 在建工程，是指建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产。通常将未完成工程竣工验收的房地产，均称为在建工程。

⑤ 现房，是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度，可分为新的房地产和旧的房地产。

4) 按照经营使用方式划分

① 销售的房地产，是指开发建设完成后，直接进入销售的房地产。开发商投资开发这类房地产（如住宅）可以获得高额的开发利润。

② 出租的房地产（如公寓、写字楼），经营者投资此类房地产可获得长期的经济利益。

③ 营业的房地产（如影剧院、旅馆），经营者投资此类房地产可获得长期的经营利润。

④ 自用的房地产，如居民住宅、行政办公楼、学校、特殊的厂房等，投资者主要是满足自住或自用。

有的房地产（如商店、餐馆）既可以销售，也可以出租或营业；有的房地产（如公寓、写字楼）可以出租或出售，也可以自用；有的房地产（如旅馆、影剧院）主要是营业。

除以上划分类型，房地产的类型还可根据实际需要按权益状况和收益情况等类型划分。

### 3. 房地产的特征

(1) 位置的固定性和不可移动性

房地产位置的固定性和不可移动性是房地产的重要特征，也是房地产区别于其他财产的主要特点之一。任何房屋都是建造在土地上的。土地位置对房地产投资具有重要意

义。土地位置的不可移动性决定了房地产位置的固定性,使得房地产具有独自的自然地理位置和社会经济地理位置。而房地产位置的固定性和不可移动性决定了房地产只能就地生产、流通或消费,并受制于其所在的空间环境,而不能像其他商品一样可以在不同区域之间调剂余缺。因此,房地产市场是一个区域市场,不同的房地产之间有区位优势之分。值得注意的是,房地产的自然地理位置虽然固定不变,但城市是发展的,城市规划的制定或修改、交通建设的发展或改变、其他建设的发展等都会使其社会经济地理位置发生变动,如某一区域修建地铁会使周围的房地产升值。

#### (2) 差异性、个别性

房地产位置的固定性决定了房地产的差异性、个别性,并且是独一无二的。房地产不像工厂生产出来的汽车、服装等产品那样整齐划一,每宗房地产都有自己的个性,没有两宗完全相同的房地产。即使房地产在建筑设计、结构、施工及内外装饰上完全相同,但由于它们坐落的位置、朝向、地形、地势的不同,并且每一套房地产都和唯一的土地地块及与该地块相联系的环境、景观、基础设施、交通条件、社区居民的构成等自然因素和人文因素紧密结合在一起,因此该两宗房地产实质上是不相同的。而同一位置上的房地产不可能像一般商品那样通过重复生产来满足消费者对同一产品的需求,任何房地产都是独一无二的。房地产商品一旦交易成功,就意味着别的需求者只能另寻他处。房地产的这一特性说明房地产市场交易的空间和时间都受到限制。

#### (3) 寿命周期长,具有耐久性

土地不会毁损,具有不可毁灭性或恒久性,因此可为其占有者带来持续不断的收益。根据我国现行的土地使用制度,公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的土地使用权,是有一定使用期限的土地使用权。其使用权通常在40年以上;而且拥有该权益的期限可以根据相应的法律法规延长,如居住用地的使用年限为70年;重点交通和能源建设用地为无限年。地上的建筑物及其附属物具有很好的耐久性,正常情况下,建筑物很少发生自然倒塌,通常是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除,如非生产的钢筋混凝土用房的耐用年限为60年;而有些保护性建筑物的寿命更长,甚至上百年。因此,房地产的寿命周期较长,具有长期使用性且有较高的耐用性。

#### (4) 房地产建设周期长、投资大

房地产开发建设的周期比一般商品要长得多,少则数月,多则几年。且房地产投资成本很高,不论是开发投资还是置业投资,所需资金都要数十万、数百万、数千万甚至数亿元人民币。较长的建设周期和巨额投资会给投资者带来巨大的风险。巨额的投资使房地产开发与购买都高度依赖于金融业,利率高低、资金的可得性、货币供给状况、首次分期付款额度等条件的变动都会影响房地产的供求状况。

#### (5) 房地产流动性差、难于变现

房地产由于价值量大,不可移动,且交易手续复杂、交易税费较多等原因,使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生,一旦需要买卖,通常需要经过一个合理的较长时间才能完成。房地产与存款、股票、债券黄金等资产相比,变现能力较弱。另外,由于房地产受区位、市场状况、开发程度及价值大等因素的影响,当房地产权利人急需将房地产转换为现金时,在短期内找到合适的买者比较困难,一般需要数月甚至需要一两年时间

才能找到合适的买家。如果房地产市场处于萧条时期，其变现能力就较弱，房地产的价值大或处于城市的偏僻地段，其变现能力就会更弱。当然，有时可采取房地产抵押或典当的办法来解决房地产变现难的问题，但这样做，获得的资金往往远低于房地产本身实际应有的价值。

#### (6) 房地产具有保值、增值性

土地是大自然的产物，土地的利用价值永不会消失，可为其占有者带来永续不断的收益。由于不能像其他产品一样由人工生产出来，地表面积基本上是固定不能增加的，因此，土地供给的有限性和房地产的不可移动性，使得一定区位的房地产供给数量也是有限的；其价值通常可以得到保持，甚至随着时间的推移，价值会自然增加，即房地产的自然增值。而物价的持续上涨和房地产所有者对房地产进行投资改良，进行装饰装修或添加设备等，可使房地产保值。此外，外部环境的改善和房地产使用的限制及土地供给的有限性与需求增加等也可使房地产增值。

#### (7) 房地产用途的多样性

土地就其本身来看，可以有多种不同的用途，如可用于林业、农业、工业、居住、办公、商业等。在不同用途中可以选用不同的利用方式，例如，居住用途的有普通住宅、高档公寓和别墅，商业用途有宾馆、写字楼、百货超市、娱乐厅和餐馆等，其建筑物可以是低层建筑、多层建筑或高层建筑。

房地产虽然具有用途的多样性，但现实中房地产的用途并不是可以随意决定的。房地产的利用一方面要符合城市规划等的规定，另一方面还存在着不同用途以及利用方式之间的竞争和优选。从经济角度来看，土地利用选择的先后顺序一般是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

#### (8) 房地产与周围环境相互影响、相互适应

房地产的不可移动性使得房地产的利用通常会对周围的房地产甚至社会公众利益产生影响；同时周围的房地产利用状况、交通、购物和环境等因素对该房地产的影响也非常大，如高大的建筑物影响相邻房地产的通风、采光、日照、视野和可视性等，或使环境美化，或者带来噪声等污染。又如，在一幢住宅楼附近修筑一条道路或者建造一个大型购物中心，不但可以使该住宅楼升值，还会影响周围的小区价值，同时购物中心的经济效益也会增加。因此，房地产具有相互影响的特性和相互适应性。

#### (9) 房地产受政策影响性强

在任何国家或地区，对房地产的使用、支配都会受到某些限制。房地产业的兴衰对国民经济的发展有着重要的影响，因此政府对土地拥有最后的支配权，在房地产经济运行中干预较多。土地供应政策和地价政策、金融政策、住房政策、城乡规划政策、税收政策、价格政策等相关政策不仅影响到房地产开发企业，同样也会影响到购房者的购买行为。以金融政策为例，房地产信贷为金融业提供了广阔的发展天地；个人住房抵押贷款利率和贷款价值比率的调整，会明显影响居民购房支付能力，进而影响居民当前购房需求的数量。我国目前执行的商品住房政策、经济适用住房政策、廉租住房政策和住房公积金政策等对居民的住房消费观念、住房条件的改善和投资观念都有较大的影响。

房地产受政府法令和政策的限制和影响，主要有以下几方面内容：第一，政府基于

公共利益,可限制某些房地产的使用,如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿地率等都有明确的规定。第二,政府为满足社会公众利益的需要,可以对任何房地产实行强制征用或征收。第三,房地产开发贷款利率、信贷规模和发放条件的调整,也会大大影响房地产开发企业的生产成本和利润水平,进而对其开发建设规模和商品房供给数量产生显著影响。此外,外商投资政策、房地产资产证券化政策以及房地产资本市场创新渠道的建立,也会通过影响房地产资本市场的资金供求关系,对房地产开发、投资和消费行为起到调节作用。

### 1.1.2 房地产开发与经营的含义、分类

#### 1. 房地产开发与经营的含义

房地产开发与经营,是指企业的经营管理者运用科学的管理理论和方法,依据社会与市场的需求及企业的主客观条件,对房地产的开发、买卖、租赁、抵押、典当与租售等服务活动的过程,予以决策、运筹、组织与调控,以保证动态地最优化地实现企业的总目标。《城市房地产开发经营管理条例》规定:房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

房地产开发与房地产经营这两个概念是房地产行业运行中被广泛应用的两个基本概念,它们既相互联系又有一定的区别。我国的《国民经济行业分类和代码》中将房地产行业具体划分为三个行业:房地产开发与经营业(包括房地产经营、房地产交易、房地产租赁)、房地产管理业[包括对住宅发展管理、土地批租经营管理、其他房屋的管理活动和经营房屋零星维修的各类房管所(站)、物业管理单位的活动等]、房地产经纪与代理业(房地产经纪与代理中介活动,如房地产交易所、房地产估价所等)。因此,从广义角度来看,房地产开发和房地产经营在本质上是相同的。

从狭义角度来看,房地产开发与经营存在一定的差别。房地产开发是通过开发建设者对土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员等多种资源的组合使用而为人提供居住空间,并改变人居环境的一种活动;房地产经营是指一切通过从事房地产领域的经济活动获得经济效益的行为。二者的差异主要表现在以下两个方面:一是在房地产市场项目运作过程中所处的阶段不同。开发强调的是项目的生产过程;房地产经营强调的是项目获得经济利益的过程,即市场交易过程。二是房地产经济活动的主体并不完全相同。房地产开发商是开发活动的主体,但并不一定是经营主体;房地产经营者可以是开发商,也可以是使用人或中间商。

房地产项目的开发与经营是一个复杂的系统工程,其一般过程是,房地产开发与经营主体在初步明确房地产产品潜在的消费者的情况下,根据潜在消费者的要求和经济承受能力,进行房地产项目产品定位和产品生产,经过恰当的形象定位后向潜在消费者推销房地产产品,最后完成交易并做好售后服务工作。因此,对于一个房地产项目,不能人为地把开发与经营割裂开来,开发与经营应是一个整体。

## 2. 房地产开发与经营分类

房地产开发与经营的形式多种多样,从不同的角度可以划分出不同的类型。

### (1) 按开发经营的区域性划分

根据被开发区域的性质,可将房地产开发分为新区开发和旧区开发两种形式。新区开发主要是通过对城市郊区的农地和荒地的改造,使之变成建设用地,并进行一系列的房屋、道路、公用设施等方面的建设和铺设,使之变成新的城区。建设卫星城就是一种大规模建设新区的形式。新区开发尽管用地位置比较偏远,但由于是第一次开发,因此配套设施能够比较完善地进行,用地条件也比较宽松,适合于规模较大的住宅开发或工业用房开发。旧区开发也被称为旧区改造,主要是对旧城区中某些区域的建筑和各项配套设施进行性质和功能的再开发。旧区改造在城市建设中具有重要的意义,一方面通过改造,可以改变以往旧城区人口过密、交通紧张、房屋陈旧、设施落后、环境恶劣的弊病;另一方面,也可以调整城市的用地,节约土地资源,提高土地效益,增强城市活力。目前,旧区改造已成为许多大中城市房地产开发的主要形式。

### (2) 按开发经营的规模划分

根据规模划分,房地产开发经营可以有两种形式,即单项开发和成片综合开发。

单项开发是指开发规模小、占地少、功能比较单一、配套设施简便的项目。这种项目开发投资较少,建设周期较短,往往表现为分散建造的一些单项工程或单位工程。城区的部分改进或改善往往属于这种性质的开发,如一幢写字楼的开发建设。

成片综合开发是围绕用地功能进行系统的综合配套设施的开发活动,范围较大,占地多、功能多,无论是在新区开发还是旧区改造中往往表现为成街成片地建造多个工程项目。综合开发实施多种配套,是一种投资较高、建设周期长的开发,面积小的可以表现为某个小区的开发,面积大的相当于一个新区的开发,如居住小区的开发,以居住功能为主,同时包括商业、娱乐、文化等配套设施。成片综合开发在具体的实施过程中往往采取分期分批开发的方式。

### (3) 按开发经营的对象划分

按照房地产开发经营的对象可以划分为土地开发、房屋开发和综合开发三种形式。

土地开发是指土地开发企业通过征地、拆迁、安置等方式,将土地开发成具有“五通一平”或“七通一平”条件的建设用地,然后通过协议、招标、拍卖或挂牌等方式,再将其使用权转让给其他房地产开发企业进行房屋建设的一种开发经营方式。

房屋开发是指房地产开发企业以一定的方式获得土地的使用权后,按照规划要求,建造各类房地产商品,如住宅、办公楼、商业用房、娱乐用房等,并以出售或出租方式将这些房地产商品推入市场的一种开发经营方式。

综合开发是指将土地以及房屋和有关的市政、公建配套设施结合起来进行建设的开发方式。这种开发方式往往是由一个开发企业负责,从投资决策到土地使用权的获取,土地的开发建设、房屋的建造以及小区内市政、公建配套设施的建设,直到房屋的租售和管理,实施全过程开发。这种开发方式也是目前我国绝大多数房地产开发企业采取的一种开发经营方式。



## 1.2 房地产开发经营与相关行业主体关系

房地产开发与经营是一项庞大的系统工作，虽然从项目策划到建成出售都由房地产开发企业来组织操作，但在整个过程中还需要有许多相关行业主体协助来完成。这些行业主体分别涉及房地产的开发建设过程、交易过程和使用过程。每个过程内的每一项工作或活动，都是由一系列不同的主体来分别完成的。但由于所处阶段的特点不同，各参与者的严重程度是有差异的，也不是每一个过程都需要这些人或这些机构的参与。按照房地产开发经营的生产、交易和使用过程，主要包括以下相关行业主体。

### 1.2.1 房地产开发企业

房地产开发企业是指按照城市建设总体规划，对城市土地和房屋进行综合开发，将开发完成的土地、房屋及配套设施出售给其他单位和个人，实行自主经营、自负盈亏的企业。房地产开发企业和其他企业一样，都是通过其经济活动来取得利润，实现其资本的增值。与其他企业不同的是，房地产开发企业是通过房地产的开发经营来取得收入，实现利润。房地产开发企业的业务主要包括土地的开发建设，房屋的开发建设与经营，城市基础设施、公共配套设施的开发建设等。

在我国，建设部于2000年3月发布了77号令《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业实施资质等级管理。房地产开发企业资质分为一、二、三、四级和暂定资质。房地产开发企业资质等级实行分级审批。一级资质由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门初审，报国务院建设行政主管部门审批。二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。经资质审查合格的企业，由资质审批部门发给相应等级的资质证书。资质证书由国务院建设行政主管部门统一制作。资质证书分为正本和副本，资质审批部门可以根据需要核发资质证书副本若干份。新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，持营业执照复印件、企业章程、验资证明、企业法定代表人的身份证明、专业技术人员的资格证书和劳动合同、房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件等到房地产开发主管部门备案；房地产开发主管部门应当在收到备案申请后30日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。《暂定资质证书》有效期1年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过2年。自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。

房地产开发企业按照所有制性质不同，房地产开发企业可以分为全民所有制房地产开发企业、集体所有制房地产开发企业、外商投资房地产开发企业和外国房地产开发企业、股份制房地产开发企业（包括股份有限公司和有限责任公司）、私营房地产开发企业、合伙房地产开发企业、联营房地产开发企业等；按照企业从事的主要业务的不同，房地产开发企业分为从事土地开发的企业，从事房屋开发经营的企业，从事城市基础设施、公共配套设施开发建设的企业以及进行各种房地产开发业务的综合性房地产开发企业；按照企业规模大小不同，房地产开发企业分为大型房地产开发企业、中型房地产开