

普通高等教育房地产开发与管理

“十二五”规划教材

ANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

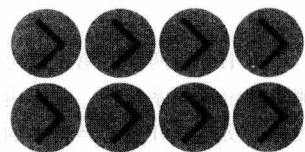
房地产开发与经营

第二版

瞿富强 编著



化学工业出版社



普通高等教育房地产开发与管理

“十二五”规划教材

房地产开发与经营

第二版

瞿富强 编著



化学工业出版社

·北京·



地，池塘环境的优劣，直接影响水产动物的生长和健康。因此，在投放养殖动物前，一定要对池塘进行清池消毒，清除过多的淤泥和污物，并用药物杀死病原体。最为有效和常用的清池药物是生石灰和漂白粉，水泥池也可用高锰酸钾消毒。

1. 生石灰清池

生石灰清池的方法有干池法和带水清池法两种。

(1) 干池法 将池水排除，在池底留有 5 ~ 10 厘米的水，并在池底挖几个小潭，将生石灰放入潭中，待生石灰溶化后向四周均匀泼洒，用量为 0.1 ~ 0.2 千克/米²。

(2) 带水清池法 指将生石灰在水中溶化后全池均匀泼洒。带水清池可避免清池后加水时又将病原体及有害生物随水带入池中，效果较好，更适合于水源较缺乏的养殖池。带水清池法，生石灰的用量较大，一般水深 1 米，用量为 0.2 ~ 0.3 千克/米²。清池后 7 ~ 10 天，药性消失后即可放入养殖动物。

生石灰清池不仅可杀灭病原体和有害生物，还具有改良池塘环境和增肥的作用。

2. 漂白粉清池

漂白粉清池是指用适量的水将漂白粉充分溶解后，全池均匀泼洒。干池法用量为 0.02 ~ 0.03 千克/米²。带水清池用量为 0.03 ~ 0.05 千克/米²。清池后 4 ~ 5 天药性消失，即可放入养殖动物。漂白粉杀灭病原体和有害生物的效果与生石灰相似，而且有用药量少、药性消失快等优点，但没有改良水质和增肥的效果。

(三) 强化检疫及隔离

目前，国际和国内各地区间水产动物的移植或交换日趋频繁，为防止病原体随水产动物的移植或交换而相互传播，必须对其进行严格的检疫。对养殖动物检疫，能了解病原体的种类、区系及其对养殖动物的危害、流行情况等，以便及时采取相应措施，杜绝病原体的传播和疾病的流行。水产养殖动物的苗种及成品的流动范围较为广泛，容易造成病原体的扩散和疾病的流行。因此，在养殖动物的输入或输出时应认真进行检疫。

普通高等教育房地产开发与管理“十二五”规划教材

编审委员会

主 任 聂琦波

副 主 任 吴翔华 瞿富强

委 员 聂琦波 郭宗逵 吴翔华 瞿富强

付光辉 张晓牧 姚玉蓉 封海洋

蒋黎暄 钟萍萍 陈江红

普通高等教育房地产开发与管理“十二五”规划教材

编写说明

自1998年起房地产行业迎来高速发展的阶段,但该行业的人才培养一直相对滞后,在1998年教育部进行了专业目录调整之后,有的院校采用工程管理专业(房地产管理方向)的形式招生,有的采用工商管理专业(房地产管理方向)的形式招生,还有的采用土地资源管理专业(房地产管理方向)的形式招生。自2002年开始,已出现了直接用“房地产经营管理专业”(目录外专业)招生的院校,而且数量在逐渐增多。2011年,教育部已正式将“房地产开发与管理专业”重新列入到专业目录中。此外,高职高专目前采用“房地产管理”或“房地产经营管理”作为专业名称的就更多了。

众多院校的选择充分说明了该专业的市场需求现状与前景,然而该专业目前使用的教材却良莠不齐,有的教材内容陈旧,有的教材体系不完整,导致任课教师很难选择到合适的教材,因此由南京工业大学牵头,多所高校的专任教师共同参与的“普通高等教育房地产开发与管理‘十二五’规划教材”正是弥补了市场的空白。

本套教材的主要特点如下。

(1) 广泛性。房地产开发与管理专业方向的学生需要综合的、广博的知识,这使得该套教材所涉及的课程数目多,横跨房地产业、管理、经济、法律等多个学科。组织这个课程体系的难度很大,但在编写中注重了理论分析的准确、清晰、简明,反映经典的和最新的理论研究成果。

(2) 新颖性。我国已经加入WTO,我国的房地产行业的发展、房地产人才的培养必须与国际接轨,在教材中必须既符合我国的国情,又要反映国际上最新的内容,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等。因此,该套教材在编撰过程中注重吸收了国外教材的长处,穿插大量的、最新的、综合性的实际案例及图片、实景照片、复习思考题等,帮助学生深入理解理论知识,增强学习兴趣,增强实践动手能力与灵活运用理论知识的能力。

(3) 规范性。本套教材参考了高等学校工程管理专业(含房地产管理)指导委员会制定的培养方案及课程教学大纲的要求、课时分配来设计教材体系与教材容量。使每门课有自己完整的知识体系,又要求尽可能多地介绍一些新的内容,以扩大学生的知识面。

(4) 相关性。在过去相关专业的教学体系中,有些课程内容有明显的重叠和内容不全,必须既尽量减少课程之间内容的重叠,又作一些补缺。在本套教材的策划和编写过程中,除了十分注重上述这些矛盾和问题的解决之外,编委会与各主编还将充分考虑到房地产管理与工程管理专业、土木工程专业之间的相关性,因此,在教材的编写体系与内容上兼顾了这些专业的需要,也可为这些专业所采用。

(5) 实践性。本套教材参编的教师都长期在房地产管理及其相关专业从事专业课程的科研、教学工作,具有丰富的研究成果和教学经验,曾编写过许多教材。有的老师还曾参加过国家级、省部级规划教材的编写,同时他们都参与了大量的房地产行业的实践,为本套教材内容上的新颖、实用提供了有力的保证。

总之，本套规划教材着重强调基本理论与实证分析相结合，在内容上既有系统性，又有很强的可读性、实用性和示范性，同时注重吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、建筑策划理论、风险管理理论等相关学科的最新成果。每位主编都有多年教学和实践的经验，各书的书名是传统的，但在对具体内容充分把握后，能够对目前房地产教材及参考用书编写的传统结构有所突破，以方便读者更好地掌握课程精髓为目的，以创新为核心，重新构架全书的结构。本书不仅可以作为高等院校本科生、高职高专学生的教材，也可以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、房地产市场管理部门的从业人员参考用书、继续教育用书。

普通高等教育房地产开发与管理“十二五”规划教材

编审委员会

2011年7月

前 言

本书第一版于 2006 年出版,是化学工业出版社 21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材之一,荣获第八届中国石油和化学工业优秀教材奖二等奖。

第一版出版后,我国房地产开发与经营的形势发生了较大变化,房地产法律法规趋于完善,房地产宏观调控趋于常态化和规范化,有很多研究成果值得借鉴。根据新的情况、学科发展的动态和行业发展的趋势,在第一版的基础上,第二版进行了较大的修改、补充和完善。

① 在第一版出版后,国家颁布了《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规。在第二版中,根据最新的法律法规,对有关内容进行了修改。

② 考虑到房地产开发企业虽然从事生产经营工作,但主要还是属于投资型企业,很多工作委托社会化、专业化的单位来完成,在对房地产开发与经营中主要环节工作的研究及梳理的基础上,对章节顺序、内容进行了较大调整和修改。

③ 资源节约和环境友好型高品质住房是未来住房建设的方向,“城市综合体”是房地产开发与经营中新的房地产类型,这些内容在第二版中得到了体现。

④ 考虑到房地产开发项目投资实行备案制,《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)与《房地产开发项目经济评价方法》(2000 版)在房地产项目总投资构成、财务分析报表及分析指标等方面有较大差异,删除了第一版中“房地产开发项目可行性研究报告的编制”这一章的内容,待条件成熟时再予以补充、修改和完善。

本书配套电子课件可免费提供给采用本书作为教材的大专院校使用,如有需要可联系 cipedu@163.com 索取。

在第二版的编著过程中,参考了大量专著、教材、学术论文和资料,化学工业出版社编辑、南京工业大学土木学院房地产经营管理系的教师和社会各界提出了很多有益的建议,南京工业大学程世振、曹伟伟、王弯弯、曹嫚等研究生收集和整理了大量的数据和资料,在此表示衷心感谢。

由于作者的水平有限,书中难免有不妥之处,恳请广大同行和读者批评指正。

编著者
2012 年 5 月

目 录

第 1 篇 房地产开发与经营理论和 方法	1	报告	81
第 1 章 房地产开发与经营的主客体及 程序	1	复习思考题	84
1.1 房地产开发与经营的基本概念	1	第 5 章 房地产开发资金的筹集	86
1.2 房地产开发企业	2	5.1 投资与房地产投资	86
1.3 房地产开发与经营中的房地产 分类	6	5.2 房地产开发资金筹集方式	94
1.4 房地产项目开发经营程序	7	5.3 金融机构对项目贷款的审查	101
复习思考题	11	5.4 房地产开发项目资金筹集规划	103
第 2 章 房地产开发与经营中的招标与 投标	13	复习思考题	106
2.1 招标投标概述	13	第 6 章 房地产开发用地的取得	107
2.2 监理招标投标	20	6.1 与房地产开发有关的土地分类	107
2.3 勘察设计招标投标	22	6.2 土地储备	110
2.4 施工招标投标	25	6.3 房地产开发用地的取得方式	113
2.5 物业管理招标投标	28	复习思考题	119
复习思考题	31	第 7 章 房地产开发项目规划设计	121
第 3 章 房地产开发与经营中的合同 管理	32	7.1 房地产开发项目的规划管理	121
3.1 概述	32	7.2 居住区规划设计	124
3.2 建设工程委托监理合同	37	7.3 房地产开发项目勘察	131
3.3 建设工程勘察、设计合同	40	7.4 房地产开发项目设计	133
3.4 建设工程施工合同	44	7.5 房地产开发项目规划设计方案的 评价	137
3.5 商品房租、售合同	50	复习思考题	144
3.6 物业服务合同	51	第 8 章 房地产开发项目施工管理	145
复习思考题	52	8.1 建设工程项目管理	145
第 4 章 房地产开发项目可行性研究	54	8.2 房地产开发项目施工阶段管理	151
4.1 概述	54	复习思考题	170
4.2 房地产市场调查与预测	56	第 9 章 房地产营销	172
4.3 房地产开发项目投资、成本、费用的 估算	57	9.1 房地产营销概述	172
4.4 房地产开发项目收入估算与资金 筹措	63	9.2 房地产市场调查、市场细分及目标 市场选择	176
4.5 房地产开发项目经济评价	65	9.3 房地产产品定位	180
4.6 房地产开发项目不确定性分析	75	9.4 房地产租售计划	182
4.7 房地产开发项目可行性研究		9.5 房地产市场推广	186
		9.6 房地产租售工作	191
		9.7 租售售后服务	195
		复习思考题	196
		第 2 篇 房地产开发与经营实务	198
		第 10 章 房地产项目开发经营中的市场	

调查与分析·····	198
10.1 概述·····	198
10.2 房地产投资环境的调查与分析·····	205
10.3 项目概况调查与分析·····	218
10.4 房地产产品供给、需求的调查与分析·····	219
10.5 消费者的调查与分析·····	221
10.6 竞争者的调查与分析·····	226
10.7 房地产项目投资与费用的调查与分析·····	230

第 11 章 房地产开发项目营销策划书的编制·····	235
11.1 项目概况·····	235
11.2 市场调查·····	236
11.3 市场细分与目标市场选择·····	246
11.4 产品定位·····	249
11.5 销售计划·····	251
11.6 市场推广·····	252
11.7 销售工作·····	258
11.8 销售售后服务·····	260
参考文献·····	261

第1篇 房地产开发与经营理论和方法

第1章 房地产开发与经营的主客体及程序

»» 本章要点

房地产项目开发与经营的主体是房地产开发企业，客体是房地产，房地产开发企业应遵循一定规律和符合法律法规规定的程序进行项目的开发和经营。本章主要介绍房地产开发与经营的基本概念、房地产开发企业类型、房地产开发企业的设立、房地产开发企业资质等级划分、各级资质的房地产开发企业承担业务的范围、房地产开发与经营中房地产分类、房地产项目开发与经营程序、居住房地产开发与经营程序中的主要工作。

1.1 房地产开发与经营的基本概念

1.1.1 房地产开发的基本概念

房地产开发是指房地产开发企业在城市规划区国有建设用地上进行的基础设施、房屋建设的行为。

房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一原则，节约和集约用地，全面规划、合理布局、综合开发、配套建设、保证质量。房地产开发企业在房地产开发过程中应采用节能、节地、节水、节材和环保技术。

1.1.2 房地产开发与经营的基本概念

房地产开发与经营是指房地产开发企业在城市规划区国有建设用地上进行的基础设施、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。

房地产开发与经营概念要点：

(1) 城市规划区

城市规划区是指城市的建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由城市人民政府在组织编制的城市总体规划中，根据城市经济社会发展水平和统筹城市发展的需要划定。

(2) 国有建设用地

我国实行土地社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。土地所有制在法律上的体现，即土地所有权。国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。国有土地，包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。根据我国现行法律法规的规定，能在公开市场进行交易的房地产必须是国有建设用地上的房地产。

(3) 城市基础设施

房地产项目开发中涉及的城市基础设施,包括项目规划红线内的基础设施和项目规划红线外的城市公共配套设施。

① 项目规划红线内的基础设施。项目规划红线内的基础设施是指建筑物2米以外和项目规划红线以内的各种管线和道路工程,包括供水、供电、供气、排污、绿化、道路、路灯、环卫等设施。

② 项目规划红线外的城市公共配套设施。房地产项目的开发和投入使用,必然会加大城市公共配套设施的承载量和投资量。目前,在地方财政资金不足和城市公共配套设施没有完全市场化运作的情况下,本着使用者负担一部分的原则,在房地产项目的开发中,采用收取公共配套设施建设费的办法来筹集公共配套设施建设资金。

(4) 房地产开发必须符合城市规划要求

房地产开发是城市规划的实施过程,房地产开发项目必须符合城市规划的“一书两证”制度的要求,即符合选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的要求。

(5) 房地产项目的开发与经营是一个系统工程

在初步明确房地产产品潜在消费者的情况下,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服务工作。这样操作,房地产项目的开发与经营是主动的,而不是被动的。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。

1.2 房地产开发企业

1.2.1 房地产开发企业的基本概念

房地产开发企业是以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。房地产开发企业是依法设立、具有企业法人资格的经济实体。

1.2.2 房地产开发企业类型

(1) 公司制的房地产开发企业类型

公司是指依照《中华人民共和国公司法》在中国境内设立的有限责任公司和股份有限公司。公司是企业法人,有独立的法人财产,享有法人财产权。公司以其全部财产对公司的债务承担责任。设立公司,应当依法向公司登记机关申请设立登记。符合《中华人民共和国公司法》规定的设立条件的,由公司登记机关分别登记为有限责任公司或者股份有限公司。依法设立的公司,由公司登记机关发给公司营业执照。公司营业执照签发日期为公司成立日期。公司营业执照应当载明公司的名称、住所、注册资本、实收资本、经营范围、法定代表人姓名等事项。公司以其主要办事机构所在地为住所。公司可以设立分公司。设立分公司,应当向公司登记机关申请登记,领取营业执照。分公司不具有法人资格,其民事责任由公司承担。公司可以设立子公司,子公司具有法人资格,依法独立承担民事责任。

① 房地产有限责任公司。有限责任公司由50个以下股东出资设立,股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任,股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

② 房地产股份有限公司。股份有限公司的设立,可以采取发起设立或者募集设立的方式。设立股份有限公司,应当有2人以上200人以下发起人,其中须有半数以上的发起人在中国境内有住所。发起设立,是指由发起人认购公司应发行的全部股份而设立公司。募集设立,是指由发起人认购公司应发行股份的一部分,其余股份向社会公开募集或者向特定对

象募集而设立公司。股份有限公司的股东以其认购的股份为限对公司承担责任。

(2) 房地产开发企业资质等级类型

根据《房地产开发企业资质管理规定》(建设部 2000 年 77 号令), 房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四, 四个资质等级。

1.2.3 房地产开发企业的设立

(1) 设立房地产开发企业应具备的条件

设立房地产开发企业, 应当具备下列条件:

- ① 有符合公司法人登记的名称和组织机构;
- ② 有适应房地产开发经营需要的固定办公用房;
- ③ 注册资本 100 万元以上, 且流动资金不低于 100 万元;
- ④ 有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专业技术人员, 2 名以上持有资格证书的在职会计人员;

⑤ 法律、法规规定的其他条件。

设立有限责任公司, 应当具备下列条件:

- ① 股东符合法定人数;
- ② 股东出资达到法定资本最低限额;
- ③ 股东共同制定公司章程;
- ④ 有公司名称, 建立符合有限责任公司要求的组织机构;
- ⑤ 有公司住所。

设立股份有限公司, 应当具备下列条件:

- ① 发起人符合法定人数;
- ② 发起人认购和募集的股本达到法定资本最低限额;
- ③ 股份发行、筹办事项符合法律规定;
- ④ 发起人制定公司章程, 采用募集方式设立的经创立大会通过;
- ⑤ 有公司名称, 建立符合股份有限公司要求的组织机构;
- ⑥ 有公司住所。

(2) 房地产开发企业的设立登记

设立房地产开发企业, 应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合条件的, 应当自收到申请之日起 30 日内予以登记; 对不符合条件不予登记的, 应当说明理由。

工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时, 应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

(3) 新设立房地产开发企业的备案

新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 天内, 持下列文件到房地产开发主管部门备案: 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以及房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件。

房地产开发主管部门应当收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

1.2.4 房地产开发企业的资质等级

(1) 房地产开发企业资质等级要素

房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩

等,对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目。

(2) 申请核定资质等级时应提交的证明文件

申请核定资质等级时应提交下列证明文件:

- ① 企业资质等级申报表;
- ② 房地产开发企业资质证书(正、副本);
- ③ 企业资产负债表和验资报告;
- ④ 企业法定代表人和经济、技术、财务负责人的职称证件;
- ⑤ 已开发经营项目的有关证明材料;
- ⑥ 房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告;
- ⑦ 其他有关文件、证明。

(3) 房地产开发企业资质等级划分

房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四,四个资质等级。

各资质等级企业的条件如下:

① 一级资质企业的条件:注册资本不低于5000万元;从事房地产开发经营5年以上;近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;连续5年建筑工程质量合格率达100%;上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人,持有资格证书的专职会计人员不少于4人;工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;未发生过重大工程质量事故。

② 二级资质企业的条件:注册资本不低于2000万元;从事房地产开发经营3年以上;近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;连续3年建筑工程质量合格率达100%;上一年房屋建筑施工面积10万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于20人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人,持有资格证书的专职会计人员不少于3人;工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;未发生过重大工程质量事故。

③ 三级资质企业的条件:注册资本不低于800万元;从事房地产开发经营2年以上;房屋建筑面积累计竣工5万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;连续2年建筑工程质量合格率达100%;有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于10人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于5人,持有资格证书的专职会计人员不少于2人;工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称,统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称;具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;未发生过重大工程质量事故。

④ 四级资质企业的条件:注册资本不低于100万元;从事房地产开发经营1年以上;已竣工的建筑工程质量合格率达100%;有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于5人,持有资格证书的专职会计人员不少于2人;工程技术负责人具有相应专业中级以上职称,财务负责人具有相应专业初级以上职称,配有专业统计人员;商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;未发生过重大工程质

量事故。

各资质等级房地产开发企业的资质条件见表 1-1。

表 1-1 各资质等级房地产开发企业的资质条件

内容 \ 资质等级		一级资质	二级资质	三级资质	四级资质	
注册资本		不低于 5000 万元	不低于 2000 万元	不低于 800 万元	不低于 100 万元	
开发经营年限		5 年以上	3 年以上	2 年以上	1 年以上	
质量保证体系		具有完善的质量保证体系				
上一年房屋建筑面积		15 万平方米以上	10 万平方米以上			
累计竣工房屋建筑面积		近 3 年 30 万 平方米以上	近 3 年 15 万 平方米以上	5 万平 方米以上		
建筑工程质量合格率		连续 5 年达 100%	连续 3 年达 100%	连续 2 年达 100%	已竣工的达 100%	
人员 配 备	有职称的管理人员		不少于 40 人	不少于 20 人	不少于 10 人	不少于 5 人
	其中	中级以上职称的 管理人员	不少于 20 人	不少于 10 人	不少于 5 人	
		持有资格证书的 专职会计人员	不少于 4 人	不少于 3 人	不少于 2 人	不少于 2 人
	工程技术负责人		具有相应专业中级以上职称			
	财务负责人		具有相应专业中级以上职称			具有相应专业 初级以上职称
商品住宅销售的“两书”制度		实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度				
工程质量事故		未发生过重大工程质量事故				

1.2.5 房地产开发企业的资质管理

① 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作；县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

② 房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四，四个资质等级。

③ 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。

④ 未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

1.2.6 各级资质的房地产开发企业承担业务的范围

一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

二级资质及二级以下资质的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。

1.3 房地产开发与经营中的房地产分类

1.3.1 房地产的基本概念

房地产是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。房地产包括地产和房产。地产是指土地和固着其上不可分割的部分所共同形成的物质实体以及依托于物质实体的权益。房产是指房屋连同保有使用权的地基以及依托于房屋、地基物质实体上的权益。房地产开发企业开发与经营的主要是房产。

土地主要是指地球外壳的陆地表面及其地上空间和地下空间,其范围可以从纵、横两个方面考察。在横的方面,土地本为连绵无限之物,无所谓范围,但人们可以用人为方法划野分疆。一宗土地的范围即为该宗土地的疆界(即通常所说的四至)所围绕的面积。在纵的方面,土地可分为地面、地面以上空间和地面以下的空间。从理论上讲,一宗土地的地面以上空间是指从地球表层的该宗土地的边界向上扩展到一定高度的天空空间,其地面以下空间则是指从地球表层的该宗土地的边界呈锥形而向下延伸到地心的地下空间。在现实生活中,拥有一块土地,并不是可以随意开发利用的,其使用、支配要受到来自三大方面的制约:①建筑技术;②土地使用管制,主要是法律法规及城市规划;③土地权利设置及相邻关系。

地上定着物是固着在土地、建筑物上不可分离的部分,主要包括:城市基础设施;为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的花园、假山;为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通信、电梯、消防等设备。

建筑物是指人工建筑而成的物体,主要是房屋。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的工程建筑物,一般由基础、墙、门窗、柱和屋顶等重要构件组成。

房地产权益集中体现在房地产产权上,房地产产权包括房地产所有权以及由所有权延伸出来的权利。但是,房地产权益交易必须符合国家法律、法规的规定。

1.3.2 房地产用途分类

截止到2012年,我国有关房地产的法律、法规、规章、规范、标准中,对房地产开发与经营中的房地产类型没有明确的规定。在对房地产开发与经营中的房地产分类时,应考虑房地产开发建设用地的类型,现行开发中的主要房地产类型,房地产开发与经营的未来发展趋势。

(1) 居住房地产

居住房地产是指供人们生活居住的房地产,包括保障性住房和商品住房。商品住房可细分为普通住宅和非普通住宅,非普通住宅包括大户型住宅和别墅。房地产开发企业将开发的商品住房出售给购房者,购房者可用于自住、出租或投资。随着人们生活水平的提高以及资源节约和环境友好型社会的建设,资源节约和环境友好型的高品质住房是商品住房开发建设的方向。保障性住房可细分为廉租住房、经济适用住房和公共租赁住房,随着政府住房保障力度的加大和住房保障制度的完善,通过与政府部门或机构合作开发建设保障性住房,也是房地产开发企业的重要投资方向。

(2) 商业房地产

我国的商业房地产是指供出售商品使用的房地产,包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。房地产开发企业开发的商业店铺,主要用于出售;开发的百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等的经营方式,包括出售、出租和自营。随着保障性

住房建设力度的加大,人们住房条件的改善和人均住房面积的提高,产业结构的调整,商品住房开发投资比例有逐步下降的趋势,商业房地产开发投资比例有逐步提高的趋势。我国商业房地产的含义与西方国家有所不同,是狭义的。西方国家的商业房地产是一个较宽泛的概念,包括写字楼(office)、工业(industrial)、零售(retail)和公寓(apartments)四类房地产。

(3) 工业房地产

工业房地产是指为生产活动提供空间的房地产,包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房等,工业房地产既有出售的市场,也有出租的市场。用于出租经营的工业房地产常出现在工业开发区、工业园区、科技园区和高新技术产业园区。随着物流行业的发展,传统的以自用为主的仓储用房也越来越多地用于出租经营,成为工业房地产的重要组成部分。

(4) 办公房地产

办公房地产是指供处理各种事务性工作使用的房地产,即办公楼,可分为商务写字楼、工业写字楼和行政办公楼等。房地产开发企业投资开发的主要是商务写字楼和工业写字楼,用于出售和出租;行政办公楼一般由政府、大中型企事业单位建设。城市商务区地标性商务写字楼,应体现城市商务文化和城市空间特色。

(5) 酒店、休闲娱乐房地产

酒店、休闲娱乐房地产是为人们的商务或公务旅行、会议、旅游、休闲、康体娱乐活动提供空间的房地产,包括酒店、休闲度假中心、康体中心、赛马场、高尔夫球场等。房地产开发企业投资开发此类房地产,一般出售、出租给专业经营公司或委托专业经营公司运营。对酒店、休闲娱乐房地产而言,其投资开发活动与经营管理的关系密切。以酒店为例,在其初始的选址和规划设计阶段,负责运营管理的酒店管理公司就会成为开发队伍的重要成员。

(6) 城市综合体

城市综合体是大连万达集团股份有限公司首创的投资开发的房地产类型,2012年国家社科基金申报指南中就有有关城市综合体的研究课题。城市综合体包括大型商业中心、城市步行街、酒店、写字楼、住宅、影院等多种类型房地产,集购物、餐饮、文化、娱乐、居住等多种功能于一体。城市综合体,具有显著的社会经济效益;为商贸、文化、娱乐、体育、餐饮等第三产业提供广阔的发展平台,从而带动所在城市的产业结构调整;全方位满足和创造新的消费需求,从而有效拉动和刺激消费;打造新的城市中心,完善城市区域功能,促进城市均衡发展;创造大量的就业岗位;汇聚了众多国内外知名企业,实现商业持续繁荣,创造可持续性的税源。

1.4 房地产项目开发经营程序

1.4.1 房地产项目开发经营程序的基本概念

房地产项目开发经营程序是指房地产项目从投资决策、设计、施工到经营和服务的整个过程中应当遵循的内在规律和组织制度。内在规律是指房地产从业人员总结出来的房地产项目开发经营的内在属性,组织制度是指我国法律、法规和规章规定的房地产项目开发经营的先后顺序及具体内容。

房地产项目开发经营,大都遵循一个合乎逻辑和法律法规的程序。一般说来,这个程序可以划分为四个阶段,即投资决策阶段、前期工作阶段、施工实施阶段、经营和服务阶段。当然,房地产开发的阶段划分并不是一成不变的,某些情况下各阶段的工作可能要交替

进行。

1.4.2 房地产项目开发经营程序中的主要工作

以居住房地产为例,介绍房地产项目开发经营程序中的主要工作。

(1) 投资机会寻找

对于一个大中型的房地产开发企业,在一定的计划期内(例如3~5年左右),应根据本企业的资本、技术人员、开发经历等情况,确定投资组合。根据投资组合,多渠道了解国有建设用地使用权出让信息,寻找投资机会,并初步判定投资的可能性。

(2) 投资机会筛选

如有多个地块性质符合投资组合的要求,应对这些地块的基本情况、出让条件、土地交付条件进一步分析研究,有针对性地进行实地调查研究,把初步投资设想落实到具体地块上。

(3) 初步可行性研究

根据有意向地块的基本情况及其出让条件,提出初步开发经营方案,测算拟报地价与主要财务指标的关系,进一步对项目建设的可能性与潜在收益进行论证分析,为取得土地使用权作准备。

(4) 项目资本金的筹措

国务院发布的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中明确,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。项目资本金一般来自于房地产开发企业的自有资金。

(5) 建设用地使用权的取得

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。但是,应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让的工业用地,包括仓储用地,不包括采矿用地。经营性用地以外用途的土地的供地计划公布后,同一地块只有一个意向用地者的,市、县人民政府国土资源行政主管部门方可采取协议方式出让。保障性住房的建设用地使用权,一般通过划拨方式取得。

(6) 详细可行性研究

详细可行性研究,为项目投资决策、项目备案、向金融机构申请贷款、申报康居示范工程等提供依据。详细可行性研究的主要目的,是选择项目的开发经营方案,为项目投资决策提供依据。

(7) 项目营销策划

房地产项目的营销工作,贯穿房地产项目开发经营的全过程。应在项目运作的初期进行营销策划;在项目运作过程中,生产要与经营相结合;在项目运作的后期,做好经营与服务工作。营销策划是项目营销工作的方案,能使项目做到主动营销。

(8) 项目备案

根据《国务院关于投资体制改革的决定》,对于企业不使用政府投资建设的项目,一律不再实行审批制,区别不同情况实行核准制和备案制。其中,政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准,其他项目无论规模大小,均改为备案制。对于《政府核准的投资项目目录》以外的企业投资项目,实行备案制,除国家另有规定外,由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门(发展和改革委员会)备案。备案制的具体实施办法由省级人民政府自行制定。房地产开发企业投资开发的项目,属于《政府核准的投资项目目录》以外的企业投资项目,实行备案制。