

房地产开发

REAL ESTATE DEVELOPMENT

张建坤 编著



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

房地产开发

张建坤 编著

东南大学出版社

·南京·

内 容 提 要

本书以房地产项目开发为主线,全面、系统地阐述房地产开发项目的运作过程,并对房地产开发涉及的相关重要问题进行分析和研究。内容主要涵盖房地产与房地产业概述、房地产开发过程及分析、房地产市场调研、土地制度与房地产开发土地的获取、房地产开发项目财务评价、房地产开发项目策划、城市规划与房地产开发、房地产开发项目融资、房地产营销、房地产开发前期管理、房地产开发项目控制、城市建设与房地产开发、物业与设施管理等方面。

本书以现行房地产相关的政策法规为基础,注重理论的系统性和严密性,强调实际应用和可操作性,并精选和设计了相关案例进行分析,不仅能作为高等学校本科生、研究生的教材和参考书,也可以用于相关工程技术人员的业务参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发/张建坤编著. —南京:东南大学出版社,2012.2

ISBN 978-7-5641-3209-5

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产开发 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 261918 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人: 江建中

网 址: <http://www.seupress.com>

电子邮件: press@seupress.com

全国各地新华书店经销 溧阳市黎明印刷有限公司印刷

开本: 700 mm×1000 mm 1/16 印张: 30 字数: 588 千字

2012 年 2 月第 1 版 2012 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5641-3209-5

定价: 45.00 元

本社图书若有印装质量问题,请直接与读者服务部联系。电话(传真):025-83792328

前 言

房地产是什么？

经历了二十多年的房地产理论研究和实践，见证了我国社会经济快速发展和房地产业的跌宕起伏，反而更加难以回答这看似最浅显的问题。

曾经有人写过一首打油诗，曰：

几千年来，有土斯有才。
那挥之不去，根深蒂固，古老的中国。

房地产，多少风云变幻，
转眼间，成为财富的征逐，却也为沉沦的陷阱。

一念间，投资与投机的纠缠，玄机包含多少……

房地产，吾人生存与发展之所寄。
正道之，如水之载舟；
玩狎之，若水之覆舟。

是的，正是因为房地产承载了太多的个人、社会、经济、文化等问题，才使人们对房地产的认识显得既简单又复杂，既清晰又模糊。但无论如何，房地产在当今个人生活、社会发展，甚至国家强盛的过程中，都起着举足轻重、不可替代的作用。

房地产开发是笔者在高校长期教授的课程，也曾经出版过若干部类似的教材和著作。但是，每次撰写相似的题目，都会有不同的感想和新的认识。

本书以房地产开发项目为对象，系统全面地介绍房地产开发的理念、技术、管理、控制等相关理论和实践，并围绕着与房地产开发相关的房地产业、土地政策、项目融资、市场营销、城市规划与建设等内容，对房地产开发进行多视角、全方位的阐述与分析。在写作的过程中，笔者试图跳出“重理论轻实践”的流行写法，努力实现理论到实践的过渡与结合，并形成本书的基本特点，即：

1. 注重房地产开发理论的系统性和完整性。
2. 注重房地产开发关键技术的先进性和操作性。
3. 注重理论技术在房地产项目开发过程中的实际应用。
4. 注重将现代城市建设、社会和谐发展等相关思想和理念融入项目开发之中。

本书的写作得到了东南大学土木学院建设与房地产系相关教授与专家的大力支持与帮助。笔者的历届硕士研究生、博士研究生做了许多基础的、重要的工作。在此谨向付出了辛勤汗水的李俊杰、李朝智、王效容、孙婧、王圆圆、刘娟、刘科伟、孙丽华、吴丽芳、李蓓、李昊、李灵芝、汪军红、张璞、袁硕、兰毅、蒋叶、侯慧等同学表示感谢!

在本书的写作过程中,参考、借鉴了许多同行、专家的著作和研究成果,在此表示深深的感谢!

最后,要特别感谢东南大学出版社曹胜玫老师的大力支持。

编者

2011年12月

目 录

1 房地产与房地产业概述	1
1.1 房地产含义及特征	1
1.2 房地产业及其特性	9
1.3 房地产业与国民经济的关系	13
1.4 房地产业的可持续发展	20
2 房地产开发过程与管理	30
2.1 房地产开发企业	30
2.2 房地产开发程序与评价	38
2.3 房地产开发的参与者	47
2.4 房地产的宏观调控	54
2.5 国外政府对房地产的干预与管理	57
3 房地产市场调研	62
3.1 房地产市场概述	62
3.2 房地产市场调研的目的、内容与方法	72
3.3 案例分析	78
4 土地制度与房地产开发土地的获取	88
4.1 我国现行土地制度	88
4.2 国外土地制度	105
4.3 房地产开发项目用地的获取与评价	114
4.4 国有土地出让文件及地价测算案例	127
5 房地产开发项目财务评价	133
5.1 现金流量与资金时间价值	133
5.2 开发项目经济评价指标与方法	138

5.3	房地产开发项目不确定性分析	161
5.4	案例分析	171
6	房地产开发项目策划	177
6.1	房地产项目策划概述	177
6.2	已有明确项目的全过程策划	182
6.3	房地产开发项目系统策划反馈控制	203
7	城市规划与房地产开发	207
7.1	城市规划的概念与任务	207
7.2	城市规划的特征与作用	209
7.3	城市规划与房地产的关系	214
7.4	城市规划对房地产项目的控制实施	220
7.5	房地产项目的规划设计	228
8	房地产开发项目融资	235
8.1	房地产开发项目融资的基本概念	235
8.2	房地产开发项目融资的要求与流程管理	248
8.3	房地产开发项目的资金来源	255
8.4	房地产开发贷款的类型和过程	266
8.5	房地产证券化	275
8.6	案例分析	278
9	房地产市场营销	280
9.1	房地产营销概述	280
9.2	房地产市场细分与目标市场定位	285
9.3	房地产营销策略	292
9.4	案例分析	316
10	房地产开发前期管理	327
10.1	房地产开发项目行政许可管理	327

10.2	房地产开发企业项目前期管理	337
10.3	案例分析	345
11	房地产开发项目控制	348
11.1	房地产开发项目控制概述	348
11.2	房地产开发项目进度控制	355
11.3	房地产开发项目投资控制	367
11.4	房地产开发项目质量控制	376
12	城市建设与房地产开发	393
12.1	城市更新中的房地产开发	393
12.2	基于智慧城市理念的新城建设	403
12.3	城市化进程中的城乡统筹建设	418
13	物业与设施管理	430
13.1	物业管理概述	430
13.2	设施管理的基本理论	440
13.3	设施管理的实施过程	447
	参考书目	469

1 房地产与房地产业概述

本章概要

随着我国市场体系不断完善,社会经济迅速发展,房地产业在国民经济中的重要作用越发显现,房地产业与宏观经济的相互关系也越来越密切。本章主要从房地产的含义、特征,以及房地产业与国民经济的关系、房地产业的可持续发展等方面进行论述和分析,力求通过这些问题的初步阐述,使读者对房地产、房地产业有一个系统的、准确的认识。

1.1 房地产含义及特征

1.1.1 房地产的含义

1) 房地产的基本概念

房地产是房产与地产的总称,即房屋和土地两种财产的统称。从物质形态上看,房地产可被定义为土地及地上建筑物和其他构筑物、定着物。房地产又常常称为“不动产”,不动产是指不能移动、或移动后会改变原来的性状或失去原有的价值,这是由土地位置的不动性决定的。

广义的土地是一个垂直系统,指地球表面及其上下的一定空间,包括地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层,通常称为地皮或地表。

建筑物包括房屋和构筑物两类,其中房屋是指人工建筑构成,由建筑材料、建筑构件和设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等)等组成,能够遮风避雨供人们居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所。

构筑物是指建筑物中除了房屋以外的部分,人们一般不直接在内进行生产、生活,如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。其他定着物是指与土地、建筑物不能分离或虽然能够分离,但分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能的部分,主要包括为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的庭院、花园、假山等。由于其他定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,物质形态上的房地产,其本质上包括土地和建筑物两大部分,其主体是土地和房屋两大类。

2) 房产与地产的差异与联系

(1) 房产与地产的差异

将房地产分割开来进行考察。

① 房产

即房屋的财产,是土地及地上建筑物和构筑物。房屋是劳动产品,它的价值是建筑工人在生产或建筑房屋过程中耗费的社会必要劳动时间及建筑材料成本形成的。房屋所有权是指房屋所有人在法律规定的范围内对房屋的占有、使用、收益和处分的独占性支配权,有权排斥他人的干涉,并受到国家法律的保护。

② 地产

即土地的财产。有两重含义,一是指原属自然资源经过投入资金和劳动可供开发建设的土地,城镇土地一般均属这个范畴;二是指在特定的经济关系中与土地相关的一切权益。国家或地区的经济关系不同导致土地权属表现形式存在差异,我国城市土地权属的基本形式是国有土地所有权和政府法定有效年期内土地的使用权,后者是经济活动中权属流转的主要内容。国有土地使用权是一种相对独立的财产权,可以按照法律设定的规则进入市场,并准许个人、各类法人团体等非公有主体依法取得土地使用权。

③ 房产与地产的差异

主要表现在以下几个方面:

地产可以单独存在,也可以独立进入市场进行运作。而房屋必须在土地上建造,也只有与土地结合运作才能整体进入市场。

房产是最终的成品,能够满足人们生产和生活的需要。地产则作为房产建造的基础,其需求必须通过人们对房产的需求才能反映出来。

房产和地产的各自价格的形成过程存在差异。房屋价格是由其价值决定的,是由人类投入的物化劳动和活劳动构成的,而土地价格是由土地的资源价格和资本价格构成的。

(2) 房产与地产的联系

① 从物质形态上看

房产与地产是密不可分、相互依存的。房产不能离开土地而单独存在,而土地作为房屋的载体,它的价值要通过房屋才能实现。房依地建,地为房载。房产和地产比较,地产是基础。这不仅因为房产是在地产的基础上形成的,而且因为土地价值由于城市规划、周边环境的变化而有较大的调整。而房产的成本支出相对稳定,因此,西方将房地产称为地产,以强调地产的因素更为重要。

② 从价值形态上看

房价与地价总是结合在一起的,两者的价值表现形式通常以房屋价格表现出来。房与地通过人们的劳动处于一个统一体中,并以一个统一体的形态供最终消

费者使用,在交易过程中房价和房租包含着地价和地租,两者表现为互相依赖、互相影响的关系。

③ 从权属上看

房产与地产也是密不可分的。房屋所有权是否合法,往往都取决于房屋坐落的土地使用权是否合法取得。在房屋交易过程中,无论是出售、出租或抵押等,都必然同时发生土地使用权的交易或转移,因此,房产交易同时也是地产交易;在土地交易过程中,地上建筑物和构筑物也随之交易,房屋产权随之变更。

④ 从资本循环看

地产投资与房产投资是融合在一起的。对土地开发的投入是房屋开发的基础和前提,土地开发资金的增值过程最终需要通过房产开发资金的循环完成。

⑤ 从开发经营看

土地开发和房产开发是两个紧密相连的产业环节。在企业运作过程中,土地开发和房产开发是一个并行或继起的过程,企业通常以整体运作的方式高效整合各环节的资源,最大程度地实现房地产的市场价值。因此,房产开发和地产开发常常为同一个主体。

总而言之,无论从物质形态上、权属关系上、价值上,还是从产业运作的角度,房产和地产都存在着内在的联系,是不可分割的有机整体。

1.1.2 房地产的特征

房地产作为一种特殊的商品,与其他商品在自然性质或物理性质方面存在明显的差异。又由于房地产所具有的财产和权利性质,它又有着区别于其他商品的经济特征和社会特征。

1) 房地产的自然特征

(1) 位置的固定性

任何房屋都是建造在土地上的,土地位置的不可移动性,决定了房地产位置的固定性。房地产位置的固定性,决定了房地产只能就地生产、流通或消费,而且要受制于其所在的空间环境。所以,房地产市场不存在全国性市场,而是一个地区性市场。

(2) 个别性

由于位置的固定性,地形、地貌的复杂性,以及周边环境的差异,即使是房屋的外形完全相同,也由于房屋的用途、所处的地理位置及其他不同,造成了每宗房地产之间的差异,因而不能像其他普通商品那样大批量生产。就像是两个双胞胎也存在差别一样,从来没有两宗完全一样的房地产。

(3) 耐久性

一般而言,房地产地产部分的利用价值是恒久的,而其他生产资料或生活资料一般不具有这一特点,它们会随着人们的使用而消耗或磨损掉。

由于房地产具有耐久性,因而可以给其所有者或使用者带来持续的利益,这使得房地产的所有权与使用权可以分离,使得房地产的重要经营方式——租赁成为可能,也使房地产业的持续发展成为可能。

(4) 数量的有限性

由于土地受大自然的限制,不是取之不尽、用之不竭的,又因受到城市规划的制约,一定时间内可供利用的土地数量是有限的。房屋的建设由于受到建筑密度、容积率等指标的限制,不可能无限制向空中或地下延伸,这样房地产的数量受到了限制。

(5) 效用的多层次性

房地产在效用,同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的品质。房地产作为生存资料,给人以安身之处;随着经济的发展和人们生活水平的提高,人们越来越要求得到精神上的享受,房地产的价值在满足人们生存需要的同时使用价值随之提高,显示出了作为享受资料的特性;除此之外,房地产还是人们娱乐、学习和社交的场所,为个人的发展提供必要的环境,具有发展资料的功能。

2) 房地产的经济特征

(1) 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,多则数年。同时,房地产开发建设需要巨额投资,一栋几千至上万平方米的楼房,仅建筑安装工程造价就高达百万元,甚至几百万元,几千万元的也屡见不鲜。

(2) 用途变更的困难性

同宗土地可能有多种用途,当该土地投入某项用途之后,欲改变其利用方向一般来说较为困难,主要是因为:土地受自然条件的限制,变更土地利用方向往往会造成巨大的经济损失。同一建筑物变更使用用途可能会容易些,但有时也很困难,这与建筑物的设计、结构有关。

(3) 房地产投资的流动性较差

投资的流动性是指在必要的时候,投资可以迅速转换成现金。房地产投资的流动性相对较差,主要原因如下:第一,房地产建造有相当大的比例是出于生产或经营自用目的,这样该笔投资只能通过折旧的方式逐渐回收;第二,当房地产被当做资产进行经营时,其投资只能通过租金的形式逐渐回收;第三,当房地产处于居住自用和办公自用时,一般不涉及投资回收问题,该笔价值逐渐被使用者消耗掉。

(4) 房地产的保值增值性

房地产的数量是有限的,而随着人口的增长和经济的发展,人们对房地产有了更大的需求,当房地产供不应求时会导致价格上涨,而且其上涨幅度通常大于或等于一般物价上涨幅度。因而,在一般情况下,拥有房地产能保值增值。

3) 房地产的社会特征

(1) 政策影响性强

房地产受政策的影响较大,房地产的固定性使其很难避免不受政策调整带来的影响,土地政策、税收政策、金融政策等的变革,都会对房地产市场造成或大或小的影响。这既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

(2) 生产和消费反映出较强的社会风俗和生活习惯

我国的房屋与欧洲房屋在建筑风格上迥异,在使用面积和房间布置上也相去甚远。宗教信仰不同的地方住房也常表现出很大的不同。

1.1.3 房地产的分类

土地与建在其上的建筑物或定着物之间的不同组合构成了房地产的不同类别,房地产类型与房地产价格有着十分密切的关系。可以按照不同的标准对房地产进行分类。

1) 按房地产用途分类

(1) 工业和仓储类房地产

包括各类工厂、车间、仓库等。

(2) 居住类房地产

主要指各种为居住使用的房地产,如普通住宅、高级住宅、公寓、别墅等。

(3) 商业类房地产

主要包括各种商店、市场、超市、购物中心、批发市场等。

(4) 旅店、餐饮类房地产

主要包括各类宾馆、饭店、酒店、度假村、招待所以及酒楼、美食城、快餐店、火锅城等。

(5) 金融用房地产

主要包括银行、储蓄所、信用社、信托公司、证券公司、保险公司等。

(6) 信息用房地产

主要包括邮电、信息产业用房地产。

(7) 办公用房地产

主要包括商务写字楼、政府办公楼等。

(8) 娱乐用房地产

主要包括影剧院、游乐场、娱乐场、夜总会、公园、高尔夫球场等。

(9) 农业用房地产

包括农地、菜地、农场、林场、牧场等。

(10) 特殊用房地产

包括车站、机场、码头、学校、医院、体育、科研、社会福利、市政、绿化、涉外、宗教等。

(11) 军事用房地产等

2) 按房地产实物形态分类

(1) 按建筑结构分

钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖结构、木结构、框剪结构及其他结构的房地产。

(2) 按建筑层数分

以住宅为例,可分为: 低层住宅(3层及以下)、多层住宅(4~6层)、小高层住宅(7~9层)、高层住宅(10~30层)、超高层(30层以上)。

(3) 按建筑物的建筑标准划分

可分为高级、中等、普通标准的房地产。

(4) 按建筑物的新旧程度分

新建房地产、旧有房地产等。

3) 按房地产权属关系分类

(1) 国有房产

指归国家所有的房产,包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。

(2) 集体所有房产

指城市集体所有制单位所有的房产,即集体所有制单位投资建造或购买的房产。

(3) 私有房产

指私人所有的房产,包括中国公民、外国公民私人所有房产,以及中国公民投资的私营企业所投资建造、购买的房产。

(4) 联营企业房产

指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

(5) 股份制公司房产

指由股份制公司投资建造、购买的房产。

(6) 涉外房产

指外商投资企业、外国政府、外国社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产等。

(7) 港、澳、台投资建造、购买的房产等

1.1.4 房地产投资的利与弊

1) 房地产投资之利

在介绍房地产的特性时,我们实际上已经间接地介绍了房地产投资的一些优点,包括自然寿命周期长、易于满足使用者不断变化的需要、能从公共设施的改善和投资中获取利益等。这里进一步阐述房地产投资的其他主要益处。

(1) 较高的收益

房地产开发投资中,其利润率一般高于社会平均利润率,但由于在宏观调控前,自有资金率在 25%~30%。因此,在有效使用信贷资金、充分发挥财务杠杆作用的情况下,股本收益率往往会超过社会平均利润率很多。在房地产置业投资寿命周期内获得每年 15%~20%的股本收益率也是很平常的事。这相对于储蓄、股票分红、债券等其他类型的投资来说,收益水平是相对较高的。

我国经济正处在高速增长时期,房地产价格处在长期的上涨趋势之中。如果适当的持有物业,以时间换取的价格上涨空间往往更加可观。因此,当投资者资金允许的情况下,适当地进行房产投资组合,将能获取更好的投资收益。

(2) 能够得到税收方面的好处

置业投资的所得税是以毛租金收入扣除经营成本、贷款利息和建筑物折旧后的净经营收入为基数以固定税率征收的。从会计的角度来说,建筑物随着其楼龄的增长,每年的收益能力都在下降,所以税法中规定的折旧年限,相对于建筑物的自然寿命和经济寿命来说要短得多。这就使建筑物每年的折旧额要比物业年收益能力的实际损失高得多,使得投资者账面上的净经营收益减少,相应的也就减少了投资者的纳税支出。

从另外一个角度来说,即使某项置业投资的净收益为负值,投资者不能享受到税收上的好处,但只要物业的经营收入能支付该项置业投资的经营费用和抵押贷款的利息,投资者就没有遭受太大的损失;相反,投资者却能以置业投资的亏损来充抵其他投资的净经营收入,从而在总体上获得减少交纳所得税的好处。因为置业投资往往仅是投资者众多投资项目或经营内容中的一种,所以,置业投资有时可以起到蓄水池的作用。从城镇居民购买自用住宅的政策来看,自用住宅投资往往能得到政府免税或减税的优惠。

(3) 易于获得金融机构的支持

由于可以将物业作为抵押品,所以投资者可以较容易地获得金融机构的支持,得到其投资所需要的大部分资金,包括商业银行、保险公司和抵押公司等在内的许多金融机构都愿意提供抵押贷款服务,这就使得置业投资者有很大的选择余地。据统计,到 2005 年,美国的房地产贷款已经占到美国 GDP 的 2.5%~3%,相当于 3 000 亿美元,这部分巨额贷款很大程度上支撑着美国的房地产消费。根据 2009 年

的统计数据显示,包括房地产行业企业贷款和个人住房抵押贷款在内,我国 12 家上市银行的涉房贷款总额达到 5.28 万亿元,占银行贷款总额的 24.27%。其中,对房地产行业的公司贷款为 1.66 万亿元,个人住房抵押贷款为 3.62 万亿元。

金融机构通常认为作为抵押物的房地产,是保证其能按期安全地收回贷款最有效的方式。因为除了投资者的资信情况和自有资金投入的数量外,房地产本身也是一种重要的信用保证,且金融机构还看到,在通常情况下房地产的租金收入就能满足或部分满足投资者分期付款对资金的需要。所以,金融机构可以提供的抵押贷款比例也相当高,一般上限可以达到资产价值的 70%。

(4) 能抵消通货膨胀的影响

由于通货膨胀的影响,房地产重建成本不断上升,从而导致了房地产价值的上升,所以说房地产投资具有增值性。又由于房地产是为人类生活居住、生产经营所必需的,即使在经济衰退时,房地产的使用价值仍然不变,所以房地产投资又是有效的保值手段。

从中国住宅市场价格的变化情况分析,在过去的十几年中价格的年平均增长幅度在 15% 以上,大大超过了同期通货膨胀率的平均水平。美国、英国和我国香港地区的研究资料表明,房地产价格的年平均上涨率大约是同期年通货膨胀率的两倍。虽然没有研究人员就所有的房地产投资项目全部进行统计分析,但几乎没有人会相信房地产价格的上涨率会低于总体物价水平的上涨率。

房地产投资的这个优点,正是置业投资者能够接受较低投资收益率的原因。例如,目前大多数西方发达国家置业投资的收益率是 5%~6%,与抵押贷款的利率基本相当,但这是物业的增值部分扣除通货膨胀因素的影响后的净增长,投资者得到的实际投资收益率是 11%~12%,大大超过了抵押贷款的利率水平。置业投资的增值特性还有一个好处,就是令投资者能比较准确地确定最佳的持有期限和从日后的转售中所能获得的利润。

当然,通常情况下认为房地产投资能够保值增值,是从长期投资的角度来看的。由于市场调控、经济波动等引起的房地产价格下降,并不影响其长期的增值特性,这是房地产市场的长、短周期运行规律所决定的。

(5) 提高投资者的资信等级

由于拥有房地产并不是每个公司或个人都能做到的事,所以,拥有房地产便成了占有资产、具有资金实力的最好证明。这对于提高投资者或房地产资产拥有者的资信等级,获得更多、更好的投资交易机会具有重要意义。

2) 房地产投资之弊

房地产投资并非十全十美,也有其先天的缺陷,主要体现在如下几个方面。

(1) 投资额度大

房地产投资门槛高是公认的,除了政策、技术、管理等方面的因素外,投资额度大

是最难逾越的门槛。可以说懂得房地产的人很多,但其中只有很少的人从事房地产投资;从事房地产投资的人(尤其是项目开发)很多,但其中专家型的人很少,其原因就是懂的人大多没有资金实力,而有资金实力的人可以整合人才和技术。

(2) 投资回收周期长

房地产投资,无论是项目开发还是投资置业,投资回收期都比一般的投资领域要明显地长。房地产项目开发,从土地取得到项目建设、从项目营销到物业交付,通常需要3~5年的时间,如果项目复杂,则开发周期更长。一般情况下,随着项目开发过程的结束就能收回投资。而置业投资的回收期,长则二三十年甚至更长。要承受这么长时间的资金压力和市场风险,对投资者资金实力和运作能力,要求都相当的高。

(3) 需要专门的知识 and 经验

由于房地产开发涉及的程序复杂,领域众多,直接参与房地产开发投资时这就要求投资者具备专门的知识 and 经验,这就限制了参与房地产开发投资人员的数量。置业投资同样也对专业知识和经验有较高的要求。置业投资者要想达到预期的投资目标,必须进行有效的资产管理和物业管理。

1.2 房地产业及其特性

“产业”是居于微观经济细胞(企业)和宏观经济整体(国民经济)之间的一个集合概念。产业是具有相同再生产特征的个别经济活动单位的集合体,它是围绕着一个产品或服务进行市场运作的企业的集合。房地产业是现代社会经济结构中重要的产业之一。

1.2.1 房地产业的含义

房地产业是由房地产投资、开发、经营、管理和服务等部门和行业构成的巨大产业体系。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务活动的行业 and 部门的总称。房地产就是这些部门生产和经营的对象。

房地产作为一个产业,与国民经济中的其他产业部门一样,在其经济运行中也要经过生产、分配、交换、消费四个环节。当房地产到达消费者时,房地产业运作环节并未结束,在房地产消费过程中,对房屋进行维修、提供服务和实施管理,是房地产业极其重要的组成部分。按照企业方式对房地产进行开发、经营、维修、服务、管理的经济活动,就构成了房地产业的主要内容。具体如下:

- (1) 土地开发和再开发。
- (2) 房屋开发和建设。