



房/地/产/前/沿/丛/书

房地产开发与经营

F
ANGDICHAN
KAIFA YU
JINGYING

李铃 著

 中国人民大学出版社



房/地/产/前/沿/丛/书

房地产开发与经营

FANGDICHAN
KAIFA YU
JINGYING

李铃 著

 中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与经营/李铃著.
北京:中国人民大学出版社,2006
(房地产前沿丛书)
ISBN 7-300-06495-7

- I. 房…
- II. 李…
- III. ①房地产-开发②房地产-经济管理
- IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 135135 号

房地产前沿丛书
房地产开发与经营
李铃 著

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京鑫丰华彩印有限公司		
规 格	170 mm×228 mm 16 开本	版 次	2006 年 11 月第 1 版
印 张	14 插页 1	印 次	2006 年 11 月第 1 次印刷
字 数	254 000	定 价	25.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

内容简介

本书在全面系统地介绍房地产开发过程中所需要的通用性知识的同时，围绕房地产项目的成功开发，论及了房地产开发商特别是房地产开发项目的最高决策者所应具有的知识 and 经验。全书既有对房地产开发的历史总结，又有对房地开发现状的分析；既有与房地产有关的宏观经济背景的介绍，又有房地产项目微观经济活动的剖析；既有房地产理论的阐述，又有房地产开发实践的总结，适合作为房地产开发、经营、管理等方面科研的参考资料，也可供从事房地产开发的中高层管理人员阅读。

主编简介

李 铃

博士，研究员（教授），国家注册土地估价师、房地产评估师和房地产经纪人。1992年至1999年，任原国家土地管理局土地经济所、地价所副所长、所长。在《Property Management》（U.K）、《光明日报》、《中国改革》、《中国土地》、《中国土地科学》、《中国房地产》、《经济参考》、《金融时报》等国内外刊物上发表论文近百篇。主要著作有：《地产经济管理》、《中国地产价格与评估》、《土地经济学》、《中国地价》、《国土资源管理概论》、《房地产开发与经营》等。2000年以来，直接从事房地产的开发与经营。作为多个房地产开发项目的总经理，开发的项目种类有住宅、写字楼和标准厂房，开发面积超过50万平方米。

作者联系方式：shanlingli@163.com

前 言

2003年春，中国人民大学邀请我给研究生上房地产开发与经营课程。我考虑，大学生在本科阶段侧重于学习房地产开发的政策和程序，应该已经掌握了房地产开发的基本知识，研究生阶段课程应该有更深层次的探讨，于是就写下了讲课提纲。我希望此课程能增加学生对房地产开发的宏观问题和深层次问题的探讨，以满足房地产开发实际操作和研究的进一步需要。尤其在房地产开发土地全部进入“招、拍、挂”程序后，房地产开发又有了“一级开发”内容，这些都是房地产开发面临的新问题，需要有专门研究予以解答。

以前房地产开发类书籍的作者大多来自学校和科研单位，直接来自开发第一线的很少。我很希望在这方面做个尝试。因此，结合自己的专业知识和实践经验，我把讲课提纲丰富补充而成此书。

本书的主要特点有三个：

一是站在开发商的角度审视房地产开发。本书尽量突出作为房地产开发公司的高级管理人员或决策者所要具备的知识。

二是加大了对房地产理论问题和深层次问题的探讨。让读者不仅了解怎样在房地产开发领域做一个房地产项目，还可以明白怎样在房地产领域立于不败之地。

三是增加了对许多房地产开发面临的新问题的探讨：针对房地产泡沫问题，总结了房地产泡沫的成因、判断标准、危害和规避措施。针对房地产周期问题，对我国过去19年房地产市场的商品房的价格，商品房的投资量、竣工面积和销售面积进行系统分析。针对土地一级开发，指出土地一级开发是房地产开发的一个新生事物，是开发业务的一个分支，其程序又有别于一般意义的房地产开发。

针对房地产品质要求问题，指出房地产品质要求包括对房地产的环境品质和建筑物本身的品质要求，这是做房地产开发的时候经常忽视的地方。以人为本，就是充分满足人的居住和工作需要，真正的品质来自于注重细节。

针对房地产融资问题，首次提出房地产融资有别于房地产金融。房地产融资是针对房地产开发商而言的，是解决其开发资金的过程；而房地产金融是针对金融机构而言的，是指在房地产领域开展的业务。很显然，这两者是不同的。本书介绍的是房地产融资，而非房地产金融。

针对房地产策划问题，指出虽然有专门的房地产策划公司，但房地产的真正策划者是房地产开发公司的高层管理者或决策者。本书对形形色色的房地产策划作了抽象概括，有助于更好地进行房地产策划。

针对房地产创新问题，通过对房地产创新进行归纳分析，找出一些切实可行的创新方法，以解决和克服房地产开发所面临的问题和困难。

房地产开发既有共性，又有个性，所有的房地产开发问题不可能在本书中一一讲述，而且笔者真正进入这个行业的时间并不长，很难把此前房地产开发的经验全部总结，难免挂一漏十，以偏赅全，恳请读者批评指正！

本书适合土地管理、房地产专业的研究生和房地产开发公司、评估公司、经纪公司的高级管理人员参阅。

目 录

第一章 地产、房地产与房地产业	1
第一节 土地与地产	1
第二节 房地产	7
第三节 房地产业	13
第四节 房地产类型	16
第二章 房地产市场	21
第一节 房地产需求	21
第二节 房地产供给	27
第三节 房地产市场的供需均衡	32
第四节 房地产市场的前沿问题	38
第三章 房地产价格	47
第一节 地价	47
第二节 房价	50
第三节 房地产升值规律	57
第四节 房价与政治	59
第四章 房地产开发的基本政策	66
第一节 房地产开发的主要法规	66
第二节 房地产开发流程	70
第三节 项目的获取	77

第四节	规划及其对房地产开发的影响	83
第五节	土地政策对房地产开发的影响	84
第六节	市政配套政策对房地产开发的影响	85
第五章	房地产策划	87
第一节	房地产策划概述	87
第二节	我国房地产策划的历程	90
第三节	房地产全案策划	94
第四节	专项策划	104
第五节	正确对待房地产策划	105
第六章	房地产开发前期运作	107
第一节	前期运作的目标与任务	107
第二节	前期运作策略	109
第七章	房地产的品质要求	111
第一节	房地产环境品质	111
第二节	房地产质量控制	120
第八章	房地产开发的施工管理	125
第一节	施工管理的目标与任务	125
第二节	确定外包内容	126
第三节	招标	127
第四节	工程建设监理	134
第五节	工程项目管理	135
第六节	工程项目的竣工验收	147
第七节	园林绿化及配套	150
第九章	房地产营销	152
第一节	房地产基本定价方法	152
第二节	房地产定价主要策略	157
第三节	房地产定价策略的选择	163
第四节	房地产营销渠道	168

第五节	房地产营销渠道的选择·····	174
第六节	房地产营销手段·····	181
第七节	房地产促销策略·····	182
第十章	房地产融资·····	184
第一节	房地产融资概述·····	184
第二节	房地产融资方式·····	188
第三节	房地产融资的几个重要问题·····	193
第十一章	开发过程中的物业管理·····	197
第一节	物业管理的提前介入·····	197
第二节	物业管理企业的提前介入内容·····	199
第三节	物业管理提前介入方式·····	200
第十二章	房地产开发企业管理·····	202
第一节	房地产开发企业机构设置及对职业人才的要求·····	202
第二节	房地产开发企业的运行机制·····	203
第十三章	房地产创新·····	207
第一节	房地产创新的内容·····	207
第二节	房地产创新应坚持的原则·····	213
	主要参考文献·····	215

第一章

地产、房地产与房地产业

◇ 第一节

土地与地产

一、土地

英国经济学家马歇尔在其《经济学原理》中，对土地的概念做了界定，即“土地是指大自然为帮助人类，在陆地、海洋、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^①

美国学者伊利和莫尔豪斯在他们的著作《土地经济学原理》中认为：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包含地面上下的东西。水本身就被看成是土地，因为它是一种自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”^②

联合国粮农组织把土地定义为：“包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及其基础地质水文和植物。”^③

中国学者周诚教授把土地定义为：土地是由地球表面的陆地部分（包括陆

① [英] 马歇尔：《经济学原理》，上卷，157页，北京，商务印书馆，1964。

② [美] 伊利等：《土地经济学原理》，19页，北京，商务印书馆，1982。

③ 连亦同编著：《自然资源评价利用概论》，125～126页，北京，中国人民大学出版社，1987。

地、水域和海域)以上和以下的一定幅度的空间(包括大气层和地壳)中的自然物(包括空气、水、土壤、生物、沙砾、岩石、矿物)及人类活动的某些结果所组成的自然—经济综合体。^①

从上面不同的土地定义中可以看出:人们大都首先把土地看成是自然产物,由于这种自然产物很难和后来的人类劳动投入截然分开,于是这些附着于土地上的人类劳动投入也成了土地的构成部分。这里有两点要注意:(1)土地虽是自然产物,并有一定的空间范围,但它不应该包括矿产资源;(2)难以分开的人类劳动投入是土地的构成部分,但地面上的建筑物却不一定归于土地内。

二、地产

“地产”一词在《周礼》一书中已出现,该书有“以地产作阳德”之句,郑会注曰:“地产者植物,谓九谷之属。”这里虽有“地产”一词,但此处的“产”是指产出或产出物,而非现代意义上的财产之“产”。按当时的理解,“地产”就是“土地之产出”或“土地之产物”。现在的“地产”一词虽有不同含义,但其内涵仍然来源于“土地之产出”之意。

到底什么时候开始出现现代意义上的“地产”一词,是很难考证的,不过,马克思的论述能给我们考察“地产”一词以启发。马克思认为:土地所有权是一切财富之最初源泉。也就是说,要研究地产,就必须和土地产权制度结合起来研究。在人类社会的初级阶段,土地的产权内容很简单,因为那时的社会经济活动也很简单。随着人类社会进入商品经济社会,社会经济成分复杂程度的提高,土地产权的内容也多样化了,从而导致“地产”的状态也就丰富多彩了。

《牛津法律大辞典》把地产定义为:“地产(estate in land)在封建土地法中,把每个占有者在王室和某种特定土地之间的保有土地在法律意念上的抽象概念称为地产,包括他保有的土地的全部权利和利益。”^②

在马洪、孙尚清主编的《经济与管理大辞典续编》中,把地产定义为:“商品化了的土地与土地资本之和。”^③这个解释较精辟,一方面,它说明地产反映了一种社会关系,这个关系就是商品关系;另一方面,它也道出了地产的内涵,即地产包括自然状态的 Land 和土地资本。

笔者认为,“地产就是以财产状态出现的土地”。只要社会把土地作为财产,

① 参见周诚主编:《土地经济学》,北京,农业出版社,1989。

② 《牛津法律大辞典》,309页,北京,光明日报出版社,1988。

③ 马洪、孙尚清主编:《经济与管理大辞典续编》,886页,北京,中国发展出版社,1991。

那么，土地就是地产。一种物品能否成为财产，就看它能否被占有以及能否给其占有者带来经济利益或满足其消费需求。土地在具有上述特性后就是地产了。

三、土地向地产转化的原因、条件、意义和方式

(一) 土地向地产转化的原因

首先，土地向地产转化是历史的必然。人类社会的发展过程，就是不断生产物质财富、调解人们分配物质财富的各种矛盾的过程。土地是一种自然产物，它如果不和一定的财富联系起来，人们对它是不会关心的。但社会的发展要求人们对它进行关注，因为它与人们占有、享用的财富有直接联系。在农业社会，这种联系显得尤其突出，占用的土地越多、越好，可获得的粮食也就越多；在今天高度工业化的城市里，这种联系仍然存在。一个人占用的城市土地越多，同样表明他拥有的财富越多。土地既然和物质财富有如此紧密的关系，它自然就被赋予地产的名义了。这种名义就是地产。

其次，土地向地产转化也是社会发展的要求。因为“土地”概念已不能完全满足社会要求，即土地的内涵和外延已不能概括社会对它所赋予的新的内涵，需要有一个更恰当的词来表示这些新的内涵，那么，这个更恰当的词就是“地产”。因为，就个人或某一利益主体而言，他并不关心自己有多少面积的土地，而是关心土地能带来多少财富，从这个意义上讲，“地产”自然可以代替“土地”了。

再次，经济核算的需要。土地以地产的形式出现时，具有了可比性，可使复杂问题简单化。

最后，随着人类社会的发展，未被人类涉足的、单纯自然意义的“土地”越来越少。相反，在日常生活中，人们所接触的土地，都经过了人类的劳动投入，对于这种普遍存在的自然物和人类诸多作用的综合体就不能简单地说成是“土地”，应用更准确的词“地产”来表示。

(二) 土地向地产转化的条件

从人类社会的发展进程来看，土地向地产的转化是一个很自然的过程。但在中国，在20世纪六七十年代，几乎没有人把土地称为地产。然而到了20世纪末、21世纪初，人们纷纷把不少土地（并不是所有土地）称为地产。这其中的原因，就与土地转化为地产所需的条件密切相关。

第一，各种经济成分的出现、利税体制的改革和土地使用制度的改革，为土地向地产的转化提供了重要条件。在一个国家内，必须具有众多利益主体去所有、占有、处置土地，并从所有、占有、处置土地活动中取得相应的物质利益或

满足其生产和生活需要。如果只有一个利益主体（国家所有或王室所有），那么，土地没有必要转为“地产”。我国现在的城市土地虽然从法律上规定为国家所有，但土地所带来的收益却并不完全归国家，而是主要归不同的城市政府和土地的实际占有者（单位或个人）。城市政府在出让土地时得到一笔收益；开发公司完成其开发过程得到一笔土地收益；房屋购买者在出租和转让其房屋时又得到一笔土地收益；原来行政划拨的土地使用者在出租或转让（即使补交了出让金的）其土地的过程中，从土地上获得的收益就更是格外明显。

第二，必须有交易活动。把土地收益分配到不同的利益主体手中，是通过市场来完成的，而不是通过无偿划拨（配给）完成的。因为土地一旦进入市场，各利益主体就会格外考虑土地权益，而不仅是土地自然形态的多少与好坏。因为在土地市场上，自然形态的土地只起一个利益载体的作用，就如同商品的使用价值和价值的关系一样。如果所有的土地分配过程都是通过无偿划拨的方式完成，那么，土地占用的多少与主体利益没有必然联系，各利益主体就不会去关心土地的权益。这样，土地也实现不了向地产的转化。

第三，各利益主体对土地拥有一定的权利，主要包括所有权以及具有收益和处分权利的使用权。有时，在土地的各种权利中，所有权是最完整的权利，拥有了土地所有权，自然就拥有了收益权和处分权，而使用权的权能伸缩性则较大。承租来的土地，在租期很短的情况下（如农地一季，市地一天），是难以拥有收益权和处分权的，它虽然拥有这个租赁期的使用权，但这种使用权是不能构成地产权益的。因此谁也不会把这么短的租赁期的土地说成是自己的地产，地产的权益还是在出租者手中。所以，能称得上地产权能的使用权必须具有对土地的受益权和处置权，即这种使用权的行使者能从使用权的行使过程中获得相应的土地收益。

人类对土地设有很多权能，但地产拥有权是唯一的、排他的，即一份地产只能属于一个权利主体，或多个权利主体所共有，但不可能分属多个权利主体。这里的“共有”与“分属”是不同的概念。“共有”是指每个权利主体都享有其相应的份额，而“分属”是指“既是”我的“又是”你的，这种关系在地产里是难以存在的。严格来讲，行政划拨土地的地产属国家，出让土地的地产在出让期内则应属于受让人，而不属于国家。

（三）土地转化为地产具有重要的现实意义

（1）土地转化为地产，使土地的使用者认识到一定要珍惜土地。土地占有的数目直接与其切身利益相关，多获得一点土地，就得多支付一份资金；同样，多卖出一份土地，就能多获得一份收益。

(2) 土地转化为地产后,能够真实地反映社会各利益主体所拥有的财产。现代商品经济社会对财产的衡量都是以货币为单位进行的。土地只有转化为地产,才能用货币来衡量其所占土地价值的多少,也只有在这种情况下,才能真实地反映各权利主体的生产、生活质量。

(3) 土地转化为地产,对于优化资源配置具有重要意义。投资者在选择资源配置的最优方案时,必须用同一度量单位来衡量各类资源,土地转化为地产后,就自然解决了这一难题。

(四) 土地转化为地产的方式

土地向地产的转化的大前提,就是各种不同的利益主体能获得土地,然后就是土地转化为地产和各利益主体获得土地几乎是同步进行的。

一般来讲,土地是通过下列两种方式转化为地产的:

(1) 从法律上来界定多种权利主体对土地的拥有权。在一个国家范围内,由法律规定多种不同的利益主体拥有相应的土地所有权时,可以使这些利益主体获得地产权,从而实现土地向地产的转化。这种方式往往在新国家成立、新政府诞生或新制度建立时被普遍采用。这时,地产权属确立的主要依据是权利的大小和社会政治地位的高低。地产的获得往往是通过免费或低价而得到的。

(2) 市场交易。凡初始地产权的获得者,往往通过市场交易,把他的地产权让渡出去,使其他的利益主体又获得这一部分土地的地产权。通过交易而获得的地产权同样受法律的保护。这种方式往往在一个国家进入稳定时期,在国内经济建设过程中被采用。这时,地产权属确立的主要依据是能够支付的货币的多少。

四、地产的权利状态

任何财产都有一定的权利状态,而地产的权利则要比一般财产的权利丰富得多,这也是由地产的社会经济特征和自然特性所决定的。从地产的社会经济特性来看,地产的价值是不断增加的;地产的价值与占用时间长短有非常密切的关系,一般而言,占用时间越长,其价值越高,反之,则越低;地产的价值与地产的使用价值也紧密相关,自然状况的地产,因其用途、使用状况不同,其价值也不同,地产价值具有极强的地域性和区位性。地产的权利是多重的,权利不同,价值也不同。从地产的自然特性来看,地产的位置是固定的,数量是基本不变的;地产的自然性质是可以通过人类的投入而改变的(包括变好和变坏);地产是可以同时被多主体利用并使之获益的,但这种多主体利用,必须以一定的法规来限定各主体所拥有的权利和所获得的利益为前提。

地产权利的设置经历了一个漫长的历史过程,在不同的时期,人们对地产的

期望不同，所以权利的设置也就不同。总的发展方向是，地产权利设置得越来越复杂，划分得越来越细。

地权最初也许是以“领地权”出现的，当时各部落为了保证其生存而“占领”土地来提供自然产品（如动植物产品）。这时的领地纯粹是“生存空间”。部落之间为争夺领地不断进行战争。当某些部落所占有的土地的物产很丰富，远远超过其平均需求时，领主就可以坐享其成了，他们可以通过分封土地或出租土地来生活，于是，现代意义上的地租的雏形开始出现。

但在奴隶社会和封建社会，人们占用土地的目的主要是为获得土地所提供的自然产品，如农产品、林产品、水产品以及一些动物。所以，地权状况是很单纯的，只存在所有权、抵押权、出租权、利用权、继承权等。随着资本主义社会的发展及城市化的推进，人们对土地的注意力逐步由农村转向城市，人们占用土地的目的则由获得自然物品和实物产品转向获得货币收入，人们在土地上可以进行多种社会经济活动，地权状况随之变得复杂起来。

五、地产的构成

地产是由地产物质、地产权能和土地用途构成的。下面主要介绍地产物质与地产权能，关于土地的用途，后面有具体阐释。

（一）地产物质

凡为地产物质者，必然包括如下构成项目：

- （1）自然生成之物。如土壤、岩石等。
- （2）人工投入之物。如农地中的肥料，人工沟渠；城市地下的管网、平整地面的投入等。
- （3）附着于地面的无法搬移之建（构）筑物，如桥梁、房屋、道路的地上部分等。
- （4）土地自然生长或生成之物，如森林、湖泊等。

简言之，从物质形态来考察，地产是指土地及与其无法分离的各种附着物。

（二）地产权能

地产权能要因时、因国家而异，这里之“异”不是指“有”与“无”，而是指地产权能的“种类”、“大小”等。

只有把土地和土地权能结合起来认识地产，才是科学的。如果只谈土地而不及权能，这样的土地就只是政治学、社会学或自然科学上的土地，而不是经济学上的土地；如果只谈土地权能而没有与具体的土地结合起来，那么，这样的权能也无从实现，或者说只是法律意义上的土地。

在考察地产构成时，要注意一个现象：有些土地上附着物的价值并不是通过土地的交易来实现的，而是通过其他途径实现的，一些基础设施，如道路、通信设施、电力设施等附着物尽管在物质上与土地连在一起，也不能算成地产。

从上面的分析可以看出，不能把地产简单地划分为有形资产或无形资产，地产是独立于有形资产和无形资产之外的第三种资产。

（三）地产种类

根据不同的研究角度，地产呈现以下状态：

（1）从实物形态分。地产可以分为：未经人类投入的纯自然状态的地产；为了某种用途需要而进行了开发准备工作的地产（即完成了一定基础设施投入的土地）；能满足生产或生活需要的地产，如厂房、住宅、商场等。

（2）从用途分。有农场、林场、矿山、渔场、旅游场所、住宅、工厂、写字楼、商场等。

（3）从权利状态分。可分为所有权地产和租赁权地产^①，这两种权利又派生出很多的权利。

现实生活中的地产由上述三大因素构成，即土地物质、地产权能及土地用途。每一宗地产必然是一个空间坐标，是三维的，任何一宗地产缺了一维，就无法确定其价格。也就是说，对离开权利和用途的土地无法定价；离开了用途的具体土地，无法对土地权利定价；离开了土地权利和具体土地，同样无法对用途进行定价。地产的这种特殊性是其他资产所不能比拟的。

值得注意的是，严格说来，土地是无价的，而地产才是有价的。因此，只能说“地产估价”或“地产评估”，而不能说“土地估价”。

◇ 第二节 房地产

一、“房地产”的基本概念

在马克伟先生主编的《土地大辞典》中，房地产是指“城市（或城镇）的房产和地产的总称”。在李工有先生所著的《房地产经营与开发》一书中，房地产指的是“一个国家、一个地区、一个城市所有的房产与地产”。王万茂教授在其主编的《房地产经济学》一书中指出：“房地产是房产和地产的总称，包括土地

^① 在这里，使用权不及租赁权准确，因使用权过于中性化。——作者注