



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

*Fangdichan Xiangmu
Cehua*

房地产项目策划

主 编 张敏莉
主 审 黄安永



人民交通出版社
China Communications Press

中国房地产估价师、土地估价师资格考试教材
中国房地产估价师、土地估价师执业资格考试教材

Real Estate Project Planning
Real Estate Project Planning

房地产项目策划

主 编 王 健
主 审 王 健

中国房地产估价师、土地估价师资格考试教材
中国房地产估价师、土地估价师执业资格考试教材



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

*Fangdichan Xiangmu
Cehua*

房地产项目策划

主 编 张敏莉
副主编 王 勇 陆歆弘
张 炯 陈小勇
主 审 祖立厂
黄安永



人民交通出版社

China Communications Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产项目策划/张敏莉主编. —北京: 人民交通出版社, 2007.1

ISBN 978-7-114-06312-1

I.房... II.张... III.房地产-项目管理-高等学校-教材 IV.F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 146696 号

书 名: 房地产项目策划

著 作 者: 张敏莉

责任编辑: 王 霞 (wx@ccpress.com.cn)

出版发行: 人民交通出版社

地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号

网 址: <http://www.ccpress.com.cn>

销售电话: (010) 85285838, 85285995

总 经 销: 北京中交盛世书刊有限公司

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787×960 1/16

印 张: 30.5

字 数: 575 千

版 次: 2007 年 3 月第 1 版

印 次: 2007 年 3 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-114-06312-1

定 价: 38.00 元

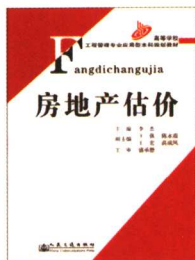
(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)

工程管理专业系列教材特别推介

《房地产估价》

主 编 李 杰

主 审 盛承懋



本教材重点介绍房地产估价实践中所必须掌握的基本原理、方法和基本的实践技能要求，力图从实用角度来阐述估价理论，以各种实例来运用估价理论，兼顾教材的知识性、理论性和执业资格考试的实用性，满足土建学科工程管理专业人才培养的要求，同时介绍房地产估价信息系统、最新的数学估价方法的应用等该学科最新的实用技术和研究成果。适用于工程管理专业、土地资源管理及其他相关专业。

《房地产开发》

主 编 陈 双 郭 平

主 审 李启明



本教材既注意学科理论的前沿性又重视房地产开发操作的实践性；同时力求最大限度的彰显其应用性的特点，从企业和项目两个层面系统论述房地产开发项目的全过程，对投资决策、前期工作、项目建设、竣工验收与交付使用等阶段都进行了系统的论述。适用于工程管理专业、土地资源管理专业。

房地产经济学	(2007年7月出版)		
主 编 余 宏		主 审 武永祥	
房地产估价	(2007年1月出版)		
主 编 李 杰		主 审 盛承懋	
房地产开发	(2007年7月出版)		
主 编 陈 双 郭 平		主 审 李启明	
房地产市场营销	(2007年2月出版)		
主 编 刘鹏忠 苏 萱		主 审 盛承懋	
房地产经纪	(2007年7月出版)		
主 编 薛 姝		主 审 盛承懋	
房地产项目策划	(2007年2月出版)		
主 编 张敏莉		主 审 黄安永	
房地产金融	(2007年1月出版)		
主 编 寇慧莉		主 审 田金信	
房地产法规	(2007年4月出版)		
主 编 李 岫 朱 珊		主 审 朱宏亮	
房地产财务管理	(2007年7月出版)		
主 编 赵玉霞		主 审 邵军义	
物业管理	(2007年7月出版)		
主 编 周 云 周建华		主 审 王建廷	

★本书获“扬州大学教材基金”资助



内容提要

本书为全国高等学校土建学科工程管理专业应用型本科规划教材。

本教材从房地产项目入手，阐述房地产策划人应具有的知识体系，主要包括：房地产项目各阶段具体的工作内容、方法、注意的问题。

本书可作为高校工程管理专业、房地产经营与管理专业的本科教材，亦可作为房地产策划师的岗位培训教材，也可供房地产行业从业人员参考。



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材编委会

主任委员

朱宏亮

副主任委员

刘长滨

盛承懋

尹贻林

周直

韩敏

委员 (以姓氏笔画为序)

丁晓欣
王延树
王恩茂
刘津明
吴飞
张泽平
李相然
邵军义
陈起俊
赵利波
袁剑波
赖茂宇

上官子昌
王阿忠
邓晓盈
刘新社
吴怀俊
张涑贤
李锦华
邹坦
陈德义
凌天清
郭树荣
缪晟

马斌
王卓甫
邓铁军
吕广平
吴信莉
张敏莉
杨平
陈赞云
周祥忠
唐学明
陶学平
臧秀平

马振东
王孟钧
石振武
朱佑国
宋伟
李芊
杨少伟
陈双
周海婷
徐永杰
徐丽雅
舒敬胜
谭敬胜

马楠
王金凤
刘元芳
齐宝库
宋博通
李建有
苏文文
陈立文
庞永东
徐学东
董肇君
薛姝

方俊
王选仓
刘伊生
余宏波
张云林
李朋振
苏民华
陈志华
庞南生
栗宜民
蒋根谋



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材审稿委员会

主任委员

任宏

副主任委员

成虎

委员 (以姓氏笔画为序)

尹贻林
申爱琴
刘浩学
杨少伟
陈起俊
盛承懋

王建廷
石勇民
朱宏亮
杨华峰
陈锦昌
黄政宇

王选仓
石振武
过静珺
沈蒲生
周直
黄安永

王雪青
刘开生
郭晓光
邵军义
庞永师
谭大璐

卢有杰
刘长滨
张建仁
陈轮祥
武永祥

田金信
刘晓君
李启明
陈忠达
袁剑波



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材出版说明

工程管理专业自 1998 年设置以来,伴随着国民经济及工程建设的迅猛发展,已逐步成熟完善,目前已有近 300 所院校开设该专业。在这些院校里面,有相当一部分以“应用型”定位为主,各院校结合自身的专业特点,形成了各具特色的教学培养模式。为满足广大“应用型”本科院校的需要,加强特色方向教材的出版,人民交通出版社深入调研,周密组织,在高等学校工程管理专业指导委员会的热情鼓励和悉心指导下,蒙清华大学朱宏亮教授尽心主持,得到了国内七十余所高校的积极响应,邀请一大批各院校骨干教师参与,由国内一流专家审稿,组织、编写、出版了本套高等学校土建学科工程管理专业应用型本科规划教材。

本套教材以《全国高等学校土建类专业本科教育培养目标和培养方案及主干课程教学基本要求——工程管理专业》为纲,结合专业建设、课程建设和教学改革以及本学科的最新研究成果,设置了技术平台课程、管理平台课程、经济平台课程、法律平台课程,以及工程项目管理方向课程、房地产经营与管理方向课程、投资与造价管理方向课程、公路工程项目管理方向课程,进行了相应的教材开发,供各院校选用。

本套教材以“应用型”定位为出发点,结合教学实际,全面规划成系列开发近 50 个品种。教材编委会、审稿委员会、编写与审稿人员全力以赴,为打造精品教材做出了不懈努力,希望能够以此推动工程管理专业的教材建设。

本套教材适用于高等学校工程管理专业,各高校独立学院、成人教育学院及网络教育中的工程管理、房地产经营与管理、工程造价等相关专业亦可选用。

人民交通出版社

2006 年 12 月

前言

目前,国内一些高校相继设置《房地产项目策划》这门课程。房地产项目策划是一门新兴的边缘学科,是由众多学科理论知识集成。编写一部适合工程管理专业的本科教材具有很大的难度:一是目前国内关于策划理论的研究相对滞后,且现有的房地产项目策划的研究偏重实务较多,理论研究相对少,尚处在刚刚起步阶段,难免有些观点不成熟;二是现有的相关教材在整体结构和内容体系上都不是很想,需要进一步的整合与筛选;三是在房地产经营与管理方向的专业课知识体系中,许多内容在相关课程里都已介绍,那么在《房地产项目策划》这门课中从策划的角度诠释这些内容,深度和广度如何控制,这也是一个难点。

基于以上考虑,本着求实创新的思想原则,我们对《房地产项目策划》一书的编写,力求实现以下目的:

1. 突出时代性,反映房地产领域最前沿的理论与实践。吸收国内外经典的策划理论与思想,反映我国当前房地产项目开发实践中的基本政策与技术要求,并将符合科学发展观的开发理念贯穿本书始终。

2. 突出适用性,反映本科教学的特点,侧重基本理论和基本技能的培养。把握好整体框架及不同学科内容的衔接,适合作为工程管理专业背景的教材使用。该门课一般安排在大学最后阶段,内容虽涉及以前教学内容,但绝不是简单重复,而是较高层次的提炼,并与房地产项目策划师执业资格认证考试培训大纲紧密结合,适用性更强。

3. 突出实践性与应用性,在各章节中插入大量实例,每章后列出思考题和案例分析资料,使学生理论联系实际,较系统地把握房地产项目策划的基本知识,提高应用能力。

4. 突出创新性,在全面整合房地产项目策划相关知识的同时,把培养学生创新能力作为一条主线贯穿全书。房地产策划能力其核心是创新能力。在对房地产相关知识的良好整合基础上,通过大量实证

比较,拓展学生的知识面,抛砖引玉,启发学生的创新思维。

本教材定位于房地产经营与管理专业方向的教科书,是建立在学生已开设了工程管理专业的基础课和相关的房地产课程的基础上,如:《房地产开发与经营》、

《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产营销》、《物业管理》、《城市规划原理》等。所以,房地产项目策划是通过项目策划这条线把有关的知识串起来,不是简单的重复与总结,而是从策划角度讲怎样运用这些知识。本书的特点如下:

1. 在结构上力求建立一个比较合理的知识体系,把握各部分内容的逻辑关系,按照教科书的特点,从介绍策划原理入手,引入房地产项目策划原理,再根据房地产项目发展规律的不同阶段,介绍策划所需要的知识要点和需要掌握的技能,尽可能使房地产项目策划的知识体系更加完整。

2. 由于本教材是在修完房地产经营与管理方向相关的各门课程之后使用的,在内容上有交叉和重复,这也是本书编写的最大难点。本书力求从策划角度提炼相关内容,突出重点。如:房地产市场调查这部分内容,在《房地产市场营销》课中已有,在本书中要突出的是市场调查各类方法的运用和市场调查报告的编制;土地使用权获取这部分突出的是教学生如何运用土地估价的方法为投资人决策提供科学依据。本书在对房地产相关知识全面整合的同时,针对工程管理专业学生的知识背景,对已熟悉的知识和新的知识,做到详略得当,查漏补缺。如,关于建筑规划设计方面的知识,对本专业学生来说相对弱,本书将把这部分内容突出出来。

3. 本书把培养学生策划能力作为宗旨,实践性应用性强。预想结果是:学完这门课,知道搞房地产项目策划从哪里入手,有哪些步骤,各阶段要做什么,用什么方法做,及策划书怎样编制等。

4. 本教材创新之处是把房地产项目经营作为重要内容写进本书,目前国内见过的房地产项目策划方面的书都没有这部分内容,随着房地产市场的发展,开发项目除住宅以外,都存在项目经营问题,如目前已出现的产权式酒店、写字楼、商铺等。一方面是开发商融资的需要,另一方面也说明商业地产项目产权权属和经营模式要在前期项目策划中就要定下来,这样才能为良好的销售奠定基础。开发商把房子盖完卖掉就不管了的做法,现在已行不通了。今后房地产商在开发商业地产时必须持有一定产权的物业,自己作为大业主和投资的小业主捆绑在一起,风险共担,哪家定的方案好,风险小,敢投资的人才多。与此同时开发商还要把经营方案做出来,这样才能保证投资者的利益。那么,策划物业权属及投资方案、经营方案等内容自然成为房地产项目策划的重要内容,而且这部分策划要求专业水准相当高,在此我们仅能起到抛砖引玉的作用。另外,把策划书的制作内容放在本书最后部分,是为了充分体现我们的教学目的,把对学生能力的培养落到实处。

5. 本教材在适应工程管理专业本科教学之用的同时,力求与房地产策划师认证考试培训大纲相接轨,为房地产项目策划从业人员提供自学与继续教育的教材。

本书由扬州大学张敏莉总体策划、构思并负责统筹定稿。全书共分10章。第1章由张敏莉编写,第2章由苏州科技学院王勇编写,第3章由扬州大学张斌编

写，第4章由上海大学陆歆弘编写，第5章由西华大学陈小勇编写，第6章由扬州大学宋桂杰、陈星编写，第7章由扬州大学张炯、平顶山工学院祖立厂编写，第8章由张炯编写，第9章由扬州大学朱庆勇编写，第10章由张敏莉、张炯编写。

在此特别感谢东南大学黄安永教授对本书的指导。

由于房地产项目策划列入本科教学计划是一种新的尝试，加之时间紧迫、作者水平有限，本书不当之处敬请读者、同行提出批评意见。

编 者

2007年3月

学习导言

工程管理专业是培养具备土木工程设计、施工以及与工程管理相关的管理、经济和法律等基本知识,掌握现代管理科学的理论、方法和手段,能够在工程建设领域从事工程技术和建设项目全过程管理的复合型高级管理人才。工程管理专业的课程体系是根据培养目标及设计的毕业生预期能力,建立在技术、经济、法律和管理四个平台的基础上。国内多数同类院校,基本上采取按专业方向设置专业课程教学计划的模式,房地产经营与管理这个专业方向至今已有10多年的历史,它为工程管理专业的发展注入了较强的活力,也为我国蓬勃发展的房地产业培养了大批专业人才。

随着时代的发展,市场所需人才的知识、能力结构已发生了重大变化,尤其在房地产业,社会分工更加专业细化,使高校在人才培养方面面临新的挑战:一方面,社会需要高素质、复合型人才;另一方面社会分工细化要求人才在某一领域专业能力较强。这两者看起来是矛盾的,其实质正是要求我们给矛盾对立的两方面找到一个统一体。由于时代的发展,社会对房地产业提供的产品质量要求越来越高,激烈的市场竞争使房地产开发企业逐步认识到,要提高开发质量,必须对房地产项目进行精良的策划。房地产企业急需有策划能力的专业人员,由此房地产中介的策划咨询机构应运而生,房地产策划也成为一种新的职业选择。2005年3月31日劳动保障部(中国就业培训技术指导中心)正式向社会发布第三批10个新职业中将“房地产策划师”列入其中,并于2005年4月21日起在全国范围内开展“房地产策划师”岗位培训认证工作。在这种形势下,目前工程管理专业的房地产经营与管理方向需调整学生的知识结构,适时增设《房地产项目策划》这门课已成必然选择。

房地产项目策划是一门新兴的边缘学科,是由众多学科理论知识汇集而成。它是在工程管理专业学生学过了大量的学科基础课和专业课之后开设(一般在大四开课为宜),能使同学们对房地产策划方面知识的掌握更加系统化,使策划能力相对突出,也是为了满足市场对策划人才的需要。

本门课程的出发点,是从房地产项目入手,由始至终,从一个策划人的角度阐述应具有的知识体系,包括在项目的各个阶段具体的工作内容、方法、注意的问题

等。工程管理专业学生在此之前一般学过房地产开发与经营、房地产估价、工程经济或房地产投资分析、房地产营销、城市规划原理、物业管理、管理学等课程,所以本课程中对基础理论部分不再赘述,而注意提炼的是应用部分,因此本课程应用性很强。

本课程的重点是培养学生的策划能力,所以在整个知识体系中,注意突出以下几方面能力的培养。

1. 房地产市场调查研究能力

这是房地产项目策划的基础,也是策划师核心能力的一部分。调查研究的结果将直接影响策划的质量和水平。本教材第2章“房地产市场调查”将向同学们介绍进行房地产市场调查的内容、方法及怎样写房地产市场调查报告等。若深入学习推荐阅读书目:

刘德寰等. 市场调查教程. 北京: 经济管理出版社, 2005.

贾士军. 房地产项目全程策划——理论 实操与案例. 广州: 广东经济出版社, 2002.

赵延军, 薛文碧. 房地产策划与开发. 北京: 机械工业出版社, 2006.

2. 决策咨询能力

策划师同时也是投资决策者的参谋、顾问,在房地产项目前期,投资咨询能力特别重要。本教材第3章“项目用地的获取和选址”介绍土地估价的方法和怎样选址;第4章“房地产项目投资策划”介绍怎样进行投资环境分析及投资组合,使同学们学会运用这些方法为项目投资投资人提供咨询服务,使决策更加科学。若深入学习推荐阅读书目:

中华人民共和国国家标准. GB/T 18508—2001 城镇土地估价规程. 北京: 中国标准出版社, 2001.

中华人民共和国国家标准. GB/T 50291—1999 房地产估价规范. 北京: 中国建筑工业出版社, 1999.

丁芸, 谭善勇. 房地产投资分析与决策. 北京: 中国建筑工业出版社, 2005.

蒋先玲. 房地产投资教程. 北京: 对外经济贸易大学出版社, 2005.

刘立群, 田淑芬. 房地产投资分析. 北京: 化学工业出版社, 2005.

阿德里安娜, 施密茨, 德勃拉. L. 布雷特张红译. 房地产市场分析——案例研究方法. 北京: 中信出版社, 2003.

3. 建筑方案策划能力

一个好的房地产策划方案的产生,必须先提出新颖的建筑概念,然后设计师才能拿出好的规划设计方案,策划师与建筑设计师默契配合才会取得事半功倍的效果。策划师掌握一定的规划设计知识,才能在提炼建筑概念方面得心应手,游刃有余。建筑规划设计方面的知识,对工程管理专业的学生来讲相对薄弱,本着查漏补缺的原则,在本教材中重点突出这部分内容。第6章“房地产项目规划设计”中,

详尽介绍规划设计中的创意理念、建筑风格及其价值、房地产项目整体规划和设计、房地产项目景观设计等知识。若深入学习推荐阅读书目：

鲍世行. 城市规划新概念新方法. 北京：商务印书馆，1993.

查尔斯·柯里亚. 建筑空间. 北京：中国建筑工业出版社，2003.

黄珏斐. 营造高品质的都市人居环境——德国图宾根城南新区更新设计思想介绍. 北京：中国建筑工业出版社，2002.

武勇. 住宅平面设计指南及实例评析. 北京：机械工业出版社，2006.

[美] 伊迪丝·谢里. 建筑策划. 北京：中国建筑工业出版社，2006.

4. 营销策划能力

营销策划在房地产项目策划中至关重要。“酒香不怕巷子深”的观念在当今信息社会已落伍了，好的产品也必须经过营销策划推向市场，才会为企业带来更大的经济效益。营销管理是企业管理的重要内容，营销策划是营销管理的核心。事实证明，成功的房地产项目，在营销策划方面一定是成功的，它得益于策划师对市场的认识和驾驭能力及对各种资源的整合能力。本教材第7章“房地产项目营销策划”突出介绍营销策划的程序、营销过程的控制与管理；营销中主要问题的解决；传媒组合及进行产品宣传推广活动等。若深入学习推荐阅读书目：

袁野. 房地产营销学. 上海：复旦大学出版社，2005.

余源鹏. 房地产包装推广策划. 北京：中国建筑工业出版社，2005.

余源鹏. 房地产实战定价与销售策略. 北京：中国建筑工业出版社，2006.

要想成长为一名优秀的策划师决不是读了几本书就可以完成的，学了《房地产项目策划》这门课仅仅是学习的开始。一名优秀的策划师所具有的远见卓识的品质及对事物独特的认识能力，也是日积月累的结果。在此也给有志成为策划师的同学们提出以下建议：

1. 学好专业知识

工程管理专业的学生要想成为房地产项目的策划师与其他专业人士相比具有得天独厚的有利条件，我们的学科知识框架来自技术、经济、法律、管理，这向房地产策划师的队伍迈进比其他专业距离会短一些。在掌握自己专业知识的同时，要善于积极拓展自己的视野，只有具有超前的思维能力，才会产生化腐朽为神奇的创新能力。

2. 要不断充实自己

在当今科技进步日新月异的信息时代，不学习就会头脑发空。要善于获取信息，使自己走在时代前面。知识的积累有一个从量变到质变的过程，千万不能心浮气躁、现用现学、急功近利。要想策划出好的作品，功夫在平时，学的多，见的多、功底就深，才会培养出大家之气。

3. 培养解决问题的能力

有的人把策划看得很神奇，有的人认为策划就是炒作，其实到目前为止，人们

对策划的认识还有许多误区。其实策划的本质就是对未来事情作当前筹划。那么,对策划人来说,不但要有敏锐的分析、判断能力,还要具有解决问题的能力,求真务实是策划人应有的作风。学了一些理论,但决不能照搬照抄,理论一定要结合实际。房地产项目与其他项目不同,策划失败就会给社会和企业带来巨大经济损失,很难弥补,甚至会影响到子孙后代。希望同学们不仅向书本学习,还要向同行学习,更要多深入实践了解各种项目的成功与失败之处,不放过任何积累经验的机会,只有基本功扎实了,解决问题的能力才会增强。

为使同学们学习方便,推荐几个国内比较优秀的策划网站。这些网站的房地产策划探讨及案例,来自实战第一线,创意独到,成为房地产策划者的专业指导和贴心顾问,会使同学们开扩视野,了解策划界最新动态。

<http://www.wzg.net.cn> (王志纲工作室网站),这是一个专门探索策划咨询业的网站,网站中设有“策划论坛”、“理论探索”专栏,有对大势的行业分析及实战的策划方法,基于特殊视野的独家见解更会开阔人的思路。

<http://www.flw.com.cn> (房联网)中设有“营销世界”专栏,是专门开辟的房地产策划园地,“策划思路”“方案选编”等栏目,网站中有关房地产策划的基本原理和优秀案例很多,具有较高的参考价值。

<http://www.soufun.com> (搜房网)中设有“营销策划”栏目,发表有房地产营销策划的理论探讨文章。

<http://www.winfang.com> (赢房网)中设有“开发经营”、“规划设计”等栏目,刊载了很多房地产策划的文章及方案。

<http://www.zf636.com> (中国房地产策划网),该网站是由著名策划师、媒体专家周帆先生创立的,也是目前国内最大的、最专业的房地产策划网站,网站中设有“地产批评”、“原创方案”、“理论现场”等精彩专栏,能使初学者快速成长。

最后,希望我们这本书能起到抛砖引玉的作用,达到预期的目地,不足之处请提出宝贵意见。

编 者

2006年11月

目 录

第 1 章 策划的基本理论	1
1.1 策划的基本知识	1
1.2 房地产项目策划概述.....	12
思考题	23
参考文献	24
第 2 章 房地产市场调查	25
2.1 房地产市场调查概述.....	25
2.2 房地产市场调查的主要内容.....	38
2.3 房地产市场调查方法.....	52
2.4 市场调查报告的编写.....	70
思考题	85
参考文献	86
第 3 章 项目用地的获取及选址	87
3.1 城市土地的类型.....	87
3.2 房地产开发用地的选择.....	98
3.3 项目用地估价	109
3.4 项目选址	116
思考题.....	124
参考文献.....	124
第 4 章 房地产项目投资策划	126
4.1 房地产投资概述	126
4.2 房地产投资环境分析	142
4.3 不同类型房地产投资的特点	152
思考题.....	168
参考文献.....	169
第 5 章 房地产项目定位	170
5.1 房地产市场细分	170