

BUSINESS ADMINISTRATION SERIES

工商管理系列教材

房地产开发 经营与管理

主 编 朱亚兵
副主编 兰 峰



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

工商管理系列教材

房 地 产 开 发 经 营 与 管 理

主 编 朱亚兵
副主编 兰 峰

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/朱亚兵主编. —上海:立信会计出版社, 2007. 1

(工商管理系列教材)

ISBN 978-7-5429-1797-3

I. 房… II. 朱… 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. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 007141 号

房地产开发经营与管理

出版发行 立信会计出版社
地 址 上海市中山西路 2230 号
邮政编码 200235
电 话 (021)64411389
传 真 (021)64411325
网 址 www.lixinaph.com E-mail lxaph@sh163.net
网上书店 www.lixinbook.com Tel: (021)64411071
经 销 各地新华书店

印 刷 立信会计常熟市印刷联营厂
开 本 890 毫米×1240 毫米 1/32
印 张 13
插 页 2
字 数 355 千字
版 次 2007 年 1 月第 1 版
印 次 2007 年 1 月第 1 次
印 数 1—3 000
书 号 ISBN 978-7-5429-1797-3/F·1594
定 价 23.00 元

如有印订差错 请与本社联系调换

前 言

房地产业是我国第三产业的重要组成部分,也是我国当前一个重要的支柱产业,对发展我国国民经济、提高人民的居住水平有着举足轻重的作用,同时,房地产也和居民的生活和工作息息相关,是社会生产和生活不可缺少的要素之一。房地产开发与经营是对环境进行不断的重新配置、建造并加以管理以满足社会需要的一种活动。改革开放以来,随着住房制度的改革和房地产市场的发展,我国房地产行业进入了一个高速发展期,房地产投资在社会总投资中所占比重一直处于较高的水平,房屋开工、竣工面积以及城市居民的人均住房面积均有了极大的提高,对改善城市居民的生活水平尤其是居住水平发挥了巨大的作用。同时,房地产行业的发展也进一步带动了其他行业的进一步发展,比如设计、施工、建筑材料、家电、中介服务等多个行业的发展,并有利于提高社会就业水平、促进社会消费。当然,由于房地产行业在我国的发展时间还不长,再加上社会经济制度的转型,在房地产行业还存在不少问题,这对房地产行业的进一步发展既带来了挑战,也带来了机遇。因此,对房地产开发经营和管理的有关理论和实践问题进行学习和研究显得尤其重要。

本书以房地产开发经营管理的全过程为主线,以加强对房地产开发经营管理活动的全面理解为目的,结合我国房地产开发经营与管理的实际,对房地产开发经营有关的基本理论知识和实践要求加以介绍。从对房地产行业开发经营管理的基本概念的介绍开始,按照房地产经营管理的基本流程依次介绍了有关房地产的基本法律制度、房地产市场调查与预测分析、房地产项目的可行性研究以及经济评价、房地产项目的开发管理、市场营销策划、房地产交易的类型以及特点、房地产估

价的基本理论、方法和房地产项目的物业管理。在每一章后面列有相应的名词和术语,并配有相应的练习,便于读者复习和掌握。通过阅读本书,读者可以对房地产行业有一个全面的了解,为进一步深入了解和学习房地产有关的理论,以及从事有关的房地产实务工作提供一个基础。

本书可以作为房地产、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。当然在使用过程中可以根据相关专业或读者本人的实际情况对内容进行适当的取舍。随着房地产行业的高速发展,实践中的问题与理论创新也层出不穷,政府有关部门也在根据行业的发展制定相关的政策和法规,本书在编写过程中,力图反映房地产行业最近的有关理论研究成果以及最新的法律和法规。由于我国不同地区房地产发展水平的差异,在对房地产行业进行管制过程中,不同的地区存在非常大的差异,此外,国家的政策法规在不断地调整和完善过程中,因此,读者还需要结合本地区以及不同时期的特点来加以认识和理解。

本书由上海立信会计学院工商管理系朱亚兵和西安建筑科技大学管理学院兰峰编写,在编写过程中参阅了大量专业教材、专著以及相关研究论文文献,在此对有关专家学者表示致谢。当然,由于编者水平有限,书中存在的不当之处,恳请同行和读者批评指正。

编 者

2007年1月

目 录

第一章 房地产开发与经营概述	1
第一节 房地产的概念.....	1
第二节 房地产开发与经营的特点.....	5
第三节 房地产开发程序与模式	12
第四节 房地产业的形成与发展	18
本章主要名词与术语	30
本章复习思考题	30
第二章 房地产基本法律制度	31
第一节 土地所有权	31
第二节 房地产开发土地使用权的获取	36
第三节 城市房屋拆迁制度	45
第四节 房地产产权产籍管理	49
第五节 房地产项目开发的前期工作	54
本章主要名词与术语	57
本章复习思考题	58
第三章 房地产市场调研与预测	60
第一节 房地产市场调研与预测概述	60
第二节 房地产经营预测的程序和预测方法	70
第三节 房地产经营预测的定性预测方法	75
第四节 房地产经营预测的定量预测方法	83

本章主要名词与术语	91
本章复习思考题	91
第四章 房地产开发项目经济评价	93
第一节 房地产项目可行性研究概述	93
第二节 房地产开发项目财务评价方法	102
第三节 房地产项目开发方案选择与比较	152
第四节 房地产开发项目不确定性决策	158
第五节 房地产开发项目综合评价	169
本章主要名词和术语	175
本章复习思考题	175
第五章 房地产项目规划设计	179
第一节 房地产开发与城市规划设计	179
第二节 居住区规划设计	184
第三节 居住区规划设计指标及规划设计方案评价	189
本章主要名词与术语	194
本章复习思考题	195
第六章 房地产开发项目管理	196
第一节 房地产开发项目管理概述	196
第二节 房地产开发项目的招标投标管理	204
第三节 房地产开发项目的质量管理	213
第四节 房地产开发项目的进度管理	223
第五节 房地产开发项目投资成本管理	229
第六节 房地产开发项目建设监理	240
第七节 房地产开发项目的其他管理	243
本章主要名词与术语	249
本章复习思考题	249

第七章 房地产市场营销与交易	251
第一节 房地产市场营销.....	251
第二节 房地产的买卖.....	264
第三节 房地产的租赁.....	273
第四节 房地产的抵押和典当.....	278
本章主要名词与术语.....	284
本章复习思考题.....	284
第八章 房地产估价	286
第一节 房地产估价的基本原理.....	286
第二节 比较法.....	294
第三节 收益法.....	307
第四节 成本法.....	315
第五节 假设开发法.....	324
本章主要名词与术语.....	331
本章复习思考题.....	331
第九章 房地产企业经营与管理	335
第一节 房地产开发企业.....	335
第二节 房地产开发企业经营管理和组织结构设计.....	346
第三节 房地产开发企业经营决策.....	364
本章主要名词与术语.....	377
本章复习思考题.....	377
第十章 物业管理	380
第一节 物业管理概述.....	380
第二节 物业管理的基本内容.....	389
第三节 不同类型物业的管理方式及要求.....	400
本章主要名词与术语.....	404

本章复习思考题.....	405
参考文献.....	406

第一章 房地产开发与经营概述

房地产开发与经营是对环境进行不断的重新配置、建造并加以管理以满足社会需要的一种活动。社会对空间的需要是多种多样的,包括了生产、生活、学习、工作等多个方面,从而房地产开发活动也就表现出多种形式。由于需求、技术、社会、经济、政治、文化等多种要素随着时代的变化而不断地发生变化,因此人们对房地产的需求也在不断变化,从而房地产的开发活动也就是一个永恒的不断开发建设、维护和再开发的过程。

第一节 房地产的概念

一、房地产的基本概念

房地产又称不动产,是房屋财产与土地财产的总称,是实物、权益和区位的结合,包括土地、建筑物及其他地上定着物。其中,土地包括地球的表面及其上下一定范围内的空间;建筑物是指人工建筑而成的东西,包括房屋(人直接在其中进行活动)和构筑物(人不直接在其中进行活动)两大类;其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离,或者分离就会破坏土地、建筑物的功效或完善性,或使其价值明显受损害的物。因此,房地产是固定在一定地域之内不能移动的房屋建筑和建筑地块合而为一的不动产。在物质形态上房屋财产总是与土地财产连成一体,房依地建,地为房载,二者不可分离;在经济形态上房地产的经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。它不仅是人类社会最基本的生产要素,也是最基本的生活资料。而物业一般指已建成投入使用的各类房屋建筑物及其附属设备、设施、相关的场地。

二、房地产的特性

房地产是一种商品和服务的综合体,并且由于其地理位置上的特征,房地产具有其他的商品和服务不具备的一些特性。

(一) 房地产的区位特征

1. 不可移动性

房地产项目一般固定在某一块土地上,与土地相连,由此房地产项目具有不可移动性,从而导致房地产项目具有区位地段差异,并且受到周围经济社会环境的影响。

2. 独一无二性

房地产项目的不可移动性与区位环境的结合,使得房地产项目具有独一无二性,即每一个房地产项目都可以看成是一个不可完全替代的差异化商品,这同时也决定了房地产市场具有非完全竞争性的特点。

3. 寿命长久性

在正常条件下,土地是不可灭失的,而建筑物的使用寿命期往往也非常长,这就决定了房地产项目的寿命期很长,由此房地产项目具有土地的不可毁灭性与房地产收益的相对长久性。

4. 数量有限性

对于一个国家或者一个城市而言,土地数量是一定的,因此,从土地供给角度来看,土地本身是绝对稀缺的,而可以利用来进行某项或者某个目的开发的土地也可以看成是相对稀缺的,所以土地的稀缺性和固定性决定了房地产具有独占性。

(二) 外部性特征

1. 用途多样性

土地的用途具有多样性,因此对土地的利用方式就出现竞争与择优的问题。一般土地的利用顺序为:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

2. 相互影响性

房地产价值的相互影响性,反映出房地产的价值取决于周围房地产的状况,受邻近房地产的用途和开发利用的影响。

3. 政府管制性

土地的外部性特征决定了政府对房地产的限制,比如检查权、征用权、征税权、充公权等,政府有关房地产方面的政策变化将影响房地产投资的风险性,尤其是在房地产市场发展还不是很完善,政策法规比较缺乏的国家和地区,房地产行业的发展受政府政策的影响更大。

(三) 价值特征

1. 价值高大性

房地产项目的投资比较大,相应单价高,总体价值大,因此市场上,相对其他商品和投资,其销售过程比较长,变现能力差,一般难以再出售。尤其是一些具有资产专用性的房地产项目,其市场出售和变现能力更差。

2. 保值增值性

房地产项目具有比较好的抵抗通货膨胀的能力以及自然增值的能力,投资房地产项目可以防止一般投资项目因为通货膨胀所导致的投资贬值;同时,由于我国城市化进程不断加快以及经济快速增长的影响,对房地产的需求处在不断地增加过程中,这将导致房地产的相对稀缺性增加,房地产项目的价值也会不断增加。此外,由于城市基础设施不断完善,新的房地产项目的品质不断提高,对旧的房地产项目的投资改良不断增加,房地产产品的市场价值具有不断提高的趋势。当然,房地产的这种保值和增值的特性也不是必然的,由于投机因素以及房地产市场可能存在的不平衡因素的影响,房地产项目的价值会发生比较大的波动。

三、房地产的类型

房地产涉及社会生产、生活的方方面面,因此,根据房地产的不同特性,可以将房地产项目划分成很多类。

(一) 按用途划分

按照房地产的用途来进行划分,可以分为:居住、商业、办公、旅馆、餐饮、娱乐、工业和仓储、农业、特殊目的、综合等类别。

(二) 按开发程度划分

按照房地产项目开发程度的不同,可以将房地产开发项目划分成:

(1) 生地,是指不具有基础设施的土地。

(2) 毛地,是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁安置房屋的土地。

(3) 熟地,是指具有完善的城市基础设施、土地平整、能直接在上面进行房屋建设的土地。

(4) 在建工程,指地上建筑物尚未建成、不具备使用条件的房地产。

(5) 现房(含土地),是指地上建筑物已经建成、可直接使用的房地产。

(三) 按建筑结构划分

建筑结构一般是指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。其分类可以从建筑材料、结构型式以及建筑的层数来进行划分。

(1) 按照主要建筑材料可以将房地产项目划分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砌体结构、木结构、塑料结构、薄膜充气结构等。

(2) 按照结构型式可以将房地产项目划分为:墙体结构、框架结构、深梁结构、筒体结构、拱结构、网架结构、空间薄壁(折板)结构、钢索结构、舱体结构等。

(3) 按照建筑层数和高度可以将房地产项目划分为:低层(10米以下或者三层以下)、多层(20米以下或者六层以下)、高层(100米以下)、超高层建筑(100米以上)。

(四) 按照是否产生收益划分

房地产项目在实际使用过程中,可以给使用人带来直接或者间接收益。按照房地产项目本质上是否具有产生收益的可能性来划分,可以将房地产分为:

(1) 收益性房产。收益性房地产项目是指能够直接产生租赁或其他经济收益的房地产。比如写字楼、商场、酒店等房地产项目,在使用

过程中,可以给产权人带来直接的现金流量。

(2) 非收益性房产。非收益性房地产项目是指不能直接产生租赁或其他经济收益的房地产。比如自住的住宅、办公楼等,在使用过程中不能够给产权人直接产生现金流量。

(五) 按照房地产项目经营使用方式划分

按照房地产项目的经营使用方式,可以划分为:

(1) 出售,即以获得销售收入为主的房地产开发经营项目,比如一般的商品房、商铺等。

(2) 出租,以获得稳定的长期租金为主要目的开发的房地产项目,比如一些专供出租用的公寓等。

(3) 营业型,通过营业获得的收入来实现房地产项目的收入,比如,商场等。

(4) 自用型,开发建设的目的是为了获得直接的现金流量,而是为了满足自身的工作、办公、居住需求的房地产项目,比如一些企业自己建造的办公楼。

第二节 房地产开发与经营的特点

一、房地产开发的含义

房地产开发是指房地产开发企业在城市规划区以城市土地资源为对象,以重新配置、建造环境为目的,在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施以及房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房,以满足社会需要的一种行为。房地产开发活动可以看成是人们通过自己的活动,不断创造新的空间以满足自己生活、生产、学习需要。在房地产开发过程中,需要土地、劳动力、资本、管理以及相关的技术人员等资源的投入。在此过程中,通过提供一段时间内使用的建筑空间以及相关服务,开发商就可以创造价值。因此,一般房地产开发活动均包括了时间、空间以及服务这三种要素,这也是消费者或者投资者通过购买或者租赁房地产所能够实现的收益。

二、房地产开发的特点

房地产项目与其他商品相比较,具有一些特定的性质和特征,比如不可移动性以及由此决定的产品唯一性、开发的长期性和高投资高价值等。这些特性也决定了房地产开发活动具有不同于其他商品生产的一些特点。

(一) 房地产开发活动的复杂性

房地产项目在开发建设过程中,将受到多种因素的影响,房地产开发活动是一项经济活动,还是一项技术要求比较高的活动,房地产开发会改变社区的社会、文化、政治环境,所以房地产开发也是一项社会活动。因此,房地产开发的产品需要许多专业人士的协作才能够实现,这其中既包括规划、设计、施工、安装等方面的工程技术人员,还包括经济、金融、财务、管理等方面的专业人员,同时,房地产开发也应该包括文化、社会、政治等方面的学者的参与。

(二) 开发位置的固定性

房地产开发位置的固定性主要源于土地的不可移动。具体而言,每一块土地的绝对位置——经纬度是固定的;各块土地之间的相对位置——距离是固定的。此外,土地的自然条件和自然环境要素构成也是相对固定的,土地的利用和房地产发展都具有明显的地域特征,因此,必须因地制宜进行房地产开发。

(三) 开发市场的区域性

房地产位置的不可移动性,决定了房地产开发市场是一个区域性市场,而不是一个完全统一的市场。从房地产所处的宏观区位来看,在同一时期各地区的社会经济发展水平、城市化水平、国民收入状况、历史文化背景以及房地产政策等不可能完全相同,从而导致各地区房地产的投资环境、开发类型结构、市场需求状况、消费结构和消费行为存在明显差异。从微观区位来讲,不同房地产所处的具体位置或地段不一样,其自身的自然条件、周边环境、规划设计条件、设施配套程度等不可能完全一致,这使得房地产的使用价值、市场价值和价格及其升值潜力同样存在明显的差异。

(四) 开发过程的时序性

房地产项目的开发建设,在时间上必须遵循一定的程序,不能随意改变或者减少。

(五) 受政策影响的敏感性

房地产项目以及房地产开发行为具有较强的社会外部性,政府基于社会公众利益和城市持续协调发展的需要,通过城市规划对土地用途、建筑物高度、建筑密度、建筑容积率等指标做出规定,并对开发行为进行管制以满足社会公益事业的发展需要。此外,房地产的难以移动性和不可隐藏性也决定了房地产开发活动不可避免地受到未来政策变化对其的影响与限制。

(六) 开发所需资金巨大性

房地产开发和消费离不开银行、保险等金融系统的强力支持。开发投资回收长期性,决定了房地产开发必须考虑资金回收期的影响。

(七) 开发投资的高回报和高风险性

房地产开发是高风险与高利润并存的经济活动,房地产开发的长期性以及复杂性决定了风险分析与估测是房地产开发投资决策不可或缺的重要内容。

(八) 开发投资具有保值增值性

房地产开发投资的保值增值性体现在:由于土地的稀缺性,将一块生地开发成熟地,基础设施的配套和环境的改善,会使土地的使用价值和价值大幅度提高。随着社会经济的发展、城市化的加速、人口的增加和人民生活水平的提高,房地产的需求量日益增加,房地产价格总体上呈上升趋势。当通货膨胀增加、银行存款利率下调时,投资房地产,具有明显的保值增值作用。当然,当房地产项目市场供给大于对房地产项目的需求时,短期内房地产价格会发生波动甚至下降。

三、房地产开发活动的参与者

房地产开发活动的参与者包括政府部门、开发企业以及相关中介机构。

(一) 房地产开发商

房地产开发商是房地产开发项目的投资者、决策者、组织者、管理者和实施者,房地产项目开发的各个环节都是以开发商为中心展开的。

(二) 建筑承包商

建筑承包商是房地产项目建筑施工阶段的主要参与者和建筑质量的直接责任人,一般在实践中,开发商通过招投标的方式,确定合适的承包商。

(三) 金融机构

金融机构对房地产开发的作用是不言而喻的,一方面,金融机构直接为开发企业支付项目开发费用提供中短期贷款,即对开发房地产项目进行融资;另一方面,金融机构通过抵押贷款的方式为消费者支付购房款提供长期贷款来促进房地产销售目标的实现。金融机构参与房地产开发的风险程度一般可以以贷款与项目价值的比率来衡量,我国一般要求该比率不超过70%。

(四) 专业咨询顾问人员

1. 规划师

规划师主要承担房地产开发前期建设场地的规划设计任务,开发

房地产开发投资的保值增值性体现在:由于土地的稀缺性,将一块生地开发成熟地,基础设施的配套和环境的改善,会使土地的使用价值和价值大幅度提高。随着社会经济的发展、城市化的加速、人口的增加和人民生活水平的提高,房地产的需求量日益增加,房地产价格总体上呈上升趋势。当通货膨胀增加、银行存款利率下调时,投资房地产,具有明显的保值增值作用。当然,当房地产项目市场供给大于对房地产项目的需求时,短期内房地产价格会发生波动甚至下降。

三、房地产开发活动的参与者

房地产开发活动的参与者包括政府部门、开发企业以及相关中介机构。