



高等学校土建类专业应用型本科“十二五”规划教材

# 房地产开发与经营

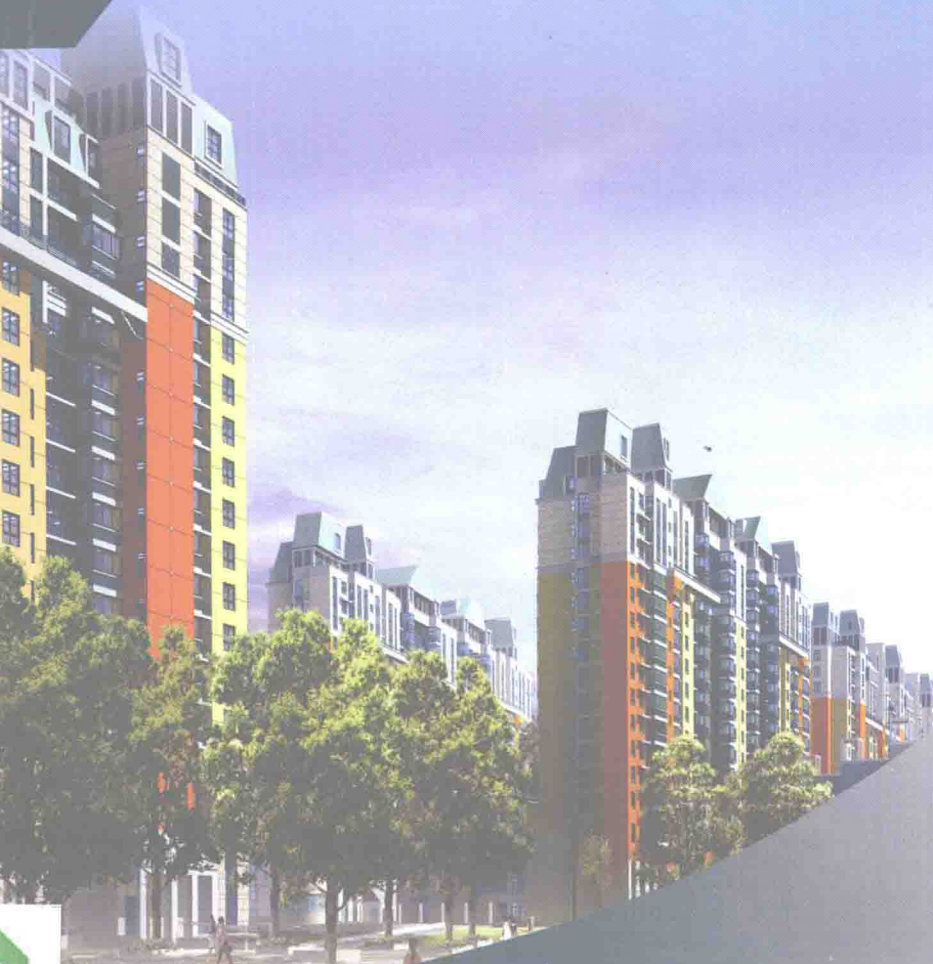


FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING



(第2版)

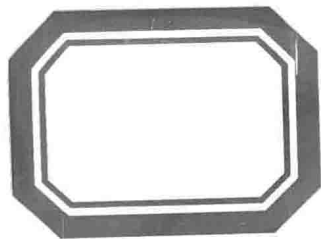
主编 柳立生 刘红霞



武汉理工大学出版社

WUTP Wuhan University of Technology Press





类专业应用型本科“十二五”规划教材

# 房地产开发与经营

## (第2版)

主 编 柳立生 刘红霞  
副主编 黄 英 陶妍艳 许立强

武汉理工大学出版社

· 武 汉 ·

## 内 容 提 要

本书较系统地介绍了房地产开发与经营全过程的理论与实践,主要包括导论(房地产开发基础知识)、房地产开发项目策划、房地产开发项目可行性研究、房地产开发用地取得、房地产开发项目融资、房地产开发项目管理、房地产开发项目产品租售经营、房地产物业服务共8个部分。教材内容的编排体系合理,重点突出,逻辑性及条理性强。同时,本书紧密结合房地产发展的现状和工程实践,通过精选具有代表性的案例,使教材更具实用性及创新性。

本书可作为高等院校工程管理、工程造价、土木工程、建筑学、城市规划等土建类专业的相关课程教材,同时亦可供广大房地产从业人员以及有关人员自学参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/柳立生,刘红霞主编.—2版.武汉:武汉理工大学出版社,2014.3

ISBN 978-7-5629-4292-4

I. ①房… II. ①柳… ②刘… III. ①房地产开发—高等学校—教材 ②房地产经济—高等学校—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 020361 号

项目负责人:王利永

责任编辑:王思 王利永

责任校对:雷红娟

装帧设计:许伶俐

出版发行:武汉理工大学出版社

地址:武汉市洪山区珞狮路 122 号

邮编:430070

网址:<http://www.techbook.com.cn>

经 销 者:各地新华书店

印 刷 者:荆州市鸿盛印务有限公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:20.5

字 数:517 千字

版 次:2009 年 8 月第 1 版 2014 年 3 月第 2 版

印 次:2014 年 3 月第 1 次印刷 总第 4 次印刷

印 数:9001~12000 册

定 价:35.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

本社购书热线电话:027-87515778 87515848 87785758 87165708(传真)

• 版权所有,盗版必究 •

## 高等学校土建类专业应用型本科系列教材

# 编 审 委 员 会

顾 问:马成松 杜月中 孟高头 唐友尧 熊丹安

主 任:李新福 杨学忠

副 主 任:(按姓氏笔画排列)

江义声 许立强 许程洁 向惠生 陈升平

陈礼和 陈 蓓 陈俊杰 张志国 张伯平

郑 毅 杨和礼 杨子江 柳立生 姚金星

荀 勇 胡铁明 袁海庆 蒋沧如

委 员:(按姓氏笔画排列)

牛秀艳 马成松 邓 训 王有凯 王晓琴

史兆琼 孙 艳 刘富勤 许汉明 许程洁

刘 江 刘 伟 刘 芳 刘 斌 刘黎虹

刘广杰 刘红霞 邹祖绪 吴秀丽 张志国

张朝新 张淑华 陈金洪 沈中友 杜春海

李永信 李武生 宋非非 杨双全 杨子江

郑 毅 赵 亮 赵元勤 胡忠军 胡铁明

施鲁莎 柳立生 董晓琳 韩东男 程 瑶

熊海滢 熊瑞生

秘 书:王利永

总责任编辑:于应魁

## 前 言

近年来,我国的房地产行业飞速发展,已成为国民经济的支柱产业。房地产行业实践性强,在发展过程中,房地产领域的热点、重点问题频出,基于开发实践的房地产相关理论也逐步深化。

然而,当前的许多房地产教材都不能很好地适应这种变化,也难以满足高校应用型人才培养的需求。本书按“理论够用、重在实用、突出应用”的原则编写,既克服了部分教材内容过于宽泛、针对性不强的缺点,也避免了有些教材理论性过强、专业知识过于深奥的不足。本书以房地产开发的一般程序为内在逻辑,深入浅出地介绍了房地产开发的有关理论和实践,层次分明、重点突出,特别强调了知识的实用性,并通过紧密结合房地产发展的现状和实例,提高学生的实践指导性。此外,还通过适当探讨房地产领域的一些热点、重点问题,以培养学生的创新性。

本书第2版系根据第1版出版以来我国房地产市场的发展状况,对第1版内容进行大幅度修订而成的。同时,在编写方式上,第2版每章开头都列出了本章课前预习要点,在每章最后一节则设置了本章课外学习建议,包括课外阅读材料、本章课外理论研究及实践调研选题,有利于促进学生自主学习并为学生的自主学习提供方向与指导。此外,每章最后还设计有课堂讨论,有利于推动教师开展启发式、探究式教学,积极培养具有创新精神的应用型人才。

本书由武昌理工学院、中国地质大学江城学院、武昌工学院等学校联合编写。参加编写的人员有:武昌理工学院柳立生(第1、2章)、刘红霞(第4、6、7章)、陶妍艳(第8章);中国地质大学江城学院黄英(第3章);武昌工学院许立强(第5章)。全书由武昌理工学院柳立生负责统稿。

本书在编写和改版过程中,得到了华中科技大学卢星海教授、武汉理工大学华夏学院杨和礼教授的指导和帮助;同时,华中科技大学武昌分校的陈金洪副教授给本书提出了一些宝贵意见,在此一并表示感谢。

本书在编写过程中参考了大量论著,除书后所附参考文献外,还借鉴了许多其他专家学者和媒体的研究成果与文章,在此一并向著作权人表示最诚挚的敬意。

限于作者的学术水平和实践经验,书中疏漏和不足之处在所难免,恳请广大读者、同行专家不吝赐教和批评指正。

编 者

2014年2月于武汉

# 目 录

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 1 导 论 .....                      | (1)  |
| 1.1 房地产与房地产开发 .....              | (1)  |
| 1.1.1 房地产 .....                  | (1)  |
| 1.1.2 房地产开发 .....                | (5)  |
| 1.2 房地产开发企业 .....                | (10) |
| 1.2.1 房地产开发企业的设立 .....           | (10) |
| 1.2.2 房地产开发企业的资质管理 .....         | (10) |
| 1.2.3 房地产开发企业的分类 .....           | (12) |
| 1.2.4 房地产开发企业的组织机构设置和人才结构 .....  | (13) |
| 1.3 房地产开发程序 .....                | (15) |
| 1.3.1 传统工程项目建设程序 .....           | (15) |
| 1.3.2 普通房地产项目开发流程 .....          | (17) |
| 1.4 房地产业 .....                   | (23) |
| 1.4.1 房地产业的含义 .....              | (23) |
| 1.4.2 房地产业在国民经济中的地位 .....        | (24) |
| 1.4.3 房地产业与国民经济关系的一般规律 .....     | (25) |
| 1.4.4 我国房地产业的发展现状及发展前景 .....     | (25) |
| 1.5 房地产开发经营税收 .....              | (27) |
| 1.5.1 我国现行房地产税收制度 .....          | (27) |
| 1.5.2 我国现行房地产税收种类 .....          | (28) |
| 1.6 本章课外学习建议 .....               | (39) |
| 1.6.1 课外阅读材料 .....               | (39) |
| 1.6.2 本章课外理论研究选题 .....           | (43) |
| 1.6.3 本章课外实践调研选题 .....           | (43) |
| 2 房地产开发项目策划 .....                | (45) |
| 2.1 房地产开发项目策划概述 .....            | (45) |
| 2.1.1 房地产开发项目策划的内涵 .....         | (45) |
| 2.1.2 房地产开发项目策划的主要内容及分类 .....    | (47) |
| 2.1.3 房地产开发项目策划的工作流程 .....       | (49) |
| 2.2 房地产开发项目市场调研与目标市场的选择 .....    | (49) |
| 2.2.1 房地产开发项目市场调研与分析的含义及作用 ..... | (50) |
| 2.2.2 房地产开发项目市场调研与分析的主要内容 .....  | (50) |

|       |                     |      |
|-------|---------------------|------|
| 2.2.3 | 房地产开发项目市场调查的主要途径和方法 | (52) |
| 2.2.4 | 房地产开发项目市场调查的主要程序    | (55) |
| 2.2.5 | 房地产开发项目市场调查分析报告     | (55) |
| 2.2.6 | 房地产开发项目市场细分         | (57) |
| 2.2.7 | 房地产开发项目目标市场的选择      | (59) |
| 2.3   | 房地产开发项目区位分析与选择      | (60) |
| 2.3.1 | 区位的含义及区位效益的实质       | (60) |
| 2.3.2 | 影响房地产开发项目区位的因素      | (61) |
| 2.3.3 | 房地产开发项目区位选择的原则      | (62) |
| 2.3.4 | 不同类型房地产项目对区位选择的要求   | (63) |
| 2.4   | 房地产开发项目时机分析与选择      | (65) |
| 2.4.1 | 房地产投资时机             | (65) |
| 2.4.2 | 房地产周期               | (65) |
| 2.5   | 房地产开发项目定位           | (69) |
| 2.5.1 | 房地产开发项目定位概述         | (69) |
| 2.5.2 | 房地产开发项目产品定位         | (70) |
| 2.5.3 | 房地产开发项目客户定位         | (70) |
| 2.5.4 | 房地产开发项目形象定位         | (71) |
| 2.5.5 | 房地产开发项目品牌定位         | (71) |
| 2.6   | 本章课外学习建议            | (74) |
| 2.6.1 | 课外阅读材料              | (74) |
| 2.6.2 | 本章课外理论研究选题          | (76) |
| 2.6.3 | 本章课外实践调研选题          | (76) |
| 3     | 房地产开发项目可行性研究        | (78) |
| 3.1   | 概述                  | (78) |
| 3.1.1 | 可行性研究的作用            | (78) |
| 3.1.2 | 可行性研究的内容            | (79) |
| 3.1.3 | 可行性研究的阶段            | (80) |
| 3.1.4 | 可行性研究的步骤            | (81) |
| 3.2   | 房地产开发项目费用测算         | (82) |
| 3.2.1 | 房地产开发项目费用的构成        | (82) |
| 3.2.2 | 房地产开发项目费用的测算方法      | (84) |
| 3.3   | 房地产开发项目经济评价         | (86) |
| 3.3.1 | 财务评价                | (86) |
| 3.3.2 | 国民经济评价              | (91) |
| 3.4   | 房地产开发投资风险与不确定性分析    | (93) |
| 3.4.1 | 房地产开发投资主要的风险因素      | (93) |

|          |                     |              |
|----------|---------------------|--------------|
| 3.4.2    | 风险分析的方法             | (94)         |
| 3.4.3    | 房地产开发投资的风险防范        | (96)         |
| 3.5      | 房地产开发项目可行性研究报告的撰写   | (97)         |
| 3.5.1    | 房地产开发项目可行性研究报告的内容   | (98)         |
| 3.5.2    | 房地产开发项目可行性研究报告的写作要点 | (99)         |
| 3.6      | 本章课外学习建议            | (99)         |
| 3.6.1    | 课外阅读材料              | (99)         |
| 3.6.2    | 本章课外理论研究选题          | (101)        |
| 3.6.3    | 本章课外实践调研选题          | (101)        |
| <b>4</b> | <b>房地产开发用地取得</b>    | <b>(103)</b> |
| 4.1      | 我国现行土地管理基本制度        | (103)        |
| 4.1.1    | 社会主义土地公有制           | (103)        |
| 4.1.2    | 其他基本制度              | (104)        |
| 4.2      | 房地产征收               | (105)        |
| 4.2.1    | 集体土地征收              | (105)        |
| 4.2.2    | 国有土地上房屋征收           | (108)        |
| 4.3      | 房地产开发用地类型与选择        | (122)        |
| 4.3.1    | 房地产开发用地的类型          | (122)        |
| 4.3.2    | 房地产开发用地选择原则         | (124)        |
| 4.3.3    | 房地产开发用地选择的分析        | (124)        |
| 4.4      | 房地产开发用地取得方式         | (125)        |
| 4.4.1    | 土地使用权的出让            | (125)        |
| 4.4.2    | 土地使用权的转让            | (127)        |
| 4.4.3    | 土地使用权的划拨            | (128)        |
| 4.5      | 房地产开发项目可接受地价的测算     | (128)        |
| 4.5.1    | 地价测算方法              | (129)        |
| 4.5.2    | 地价测算案例              | (129)        |
| 4.6      | 本章课外学习建议            | (130)        |
| 4.6.1    | 课外阅读材料              | (130)        |
| 4.6.2    | 本章课外理论研究选题          | (138)        |
| 4.6.3    | 本章课外实践调研选题          | (139)        |
| <b>5</b> | <b>房地产开发项目融资</b>    | <b>(141)</b> |
| 5.1      | 概述                  | (141)        |
| 5.1.1    | 房地产融资的含义及意义         | (141)        |
| 5.1.2    | 房地产融资的目的及原则         | (142)        |
| 5.2      | 房地产开发项目主要融资方式       | (143)        |
| 5.2.1    | 自有资金                | (143)        |

|       |                               |       |
|-------|-------------------------------|-------|
| 5.2.2 | 银行贷款 .....                    | (144) |
| 5.2.3 | 社会集资 .....                    | (145) |
| 5.2.4 | 吸收外商投资 .....                  | (146) |
| 5.2.5 | 商品房预售或预租 .....                | (147) |
| 5.2.6 | 项目 BOT .....                  | (147) |
| 5.2.7 | 其他融资方式 .....                  | (147) |
| 5.3   | 融资方案分析与决策 .....               | (148) |
| 5.4   | 房地产投资信托基金(REITs) .....        | (149) |
| 5.4.1 | 房地产投资信托基金(REITs)的含义 .....     | (149) |
| 5.4.2 | 我国发展房地产投资信托基金的意义 .....        | (149) |
| 5.4.3 | 房地产投资信托基金的特征 .....            | (150) |
| 5.4.4 | 房地产投资信托基金的种类 .....            | (150) |
| 5.5   | 本章课外学习建议 .....                | (151) |
| 5.5.1 | 课外阅读材料 .....                  | (151) |
| 5.5.2 | 本章课外理论研究选题 .....              | (159) |
| 5.5.3 | 本章课外实践调研选题 .....              | (159) |
| 6     | 房地产开发项目管理 .....               | (160) |
| 6.1   | 房地产开发项目工程勘察 .....             | (160) |
| 6.1.1 | 工程勘察的主要任务和目的 .....            | (160) |
| 6.1.2 | 工程勘察的分类 .....                 | (161) |
| 6.1.3 | 工程勘察工作的主要内容 .....             | (161) |
| 6.1.4 | 工程勘察报告的内容 .....               | (162) |
| 6.1.5 | 房地产开发企业对工程勘察工作的管理 .....       | (162) |
| 6.2   | 房地产开发项目规划与设计 .....            | (163) |
| 6.2.1 | 城市规划的含义与任务及其与房地产开发的关系 .....   | (163) |
| 6.2.2 | 房地产开发项目规划管理 .....             | (164) |
| 6.2.3 | 建设工程设计 .....                  | (168) |
| 6.2.4 | 房地产开发项目的规划设计与评价 .....         | (170) |
| 6.3   | 房地产开发项目招投标与合同管理 .....         | (177) |
| 6.3.1 | 招标投标的概念 .....                 | (177) |
| 6.3.2 | 房地产开发项目招标的方式 .....            | (178) |
| 6.3.3 | 房地产开发项目招标的基本流程 .....          | (179) |
| 6.3.4 | 施工许可证的获取 .....                | (181) |
| 6.3.5 | 房地产开发项目的合同管理 .....            | (181) |
| 6.4   | 房地产开发项目工程建设管理组织 .....         | (182) |
| 6.4.1 | 房地产开发项目工程建设管理的组织方式与管理模式 ..... | (182) |
| 6.4.2 | 房地产开发项目工程建设管理的组织结构 .....      | (183) |

|       |                                      |       |
|-------|--------------------------------------|-------|
| 6.5   | 房地产开发项目的目标控制 .....                   | (184) |
| 6.5.1 | 房地产开发项目的进度控制 .....                   | (184) |
| 6.5.2 | 房地产开发项目的质量控制 .....                   | (187) |
| 6.5.3 | 房地产开发项目的投资控制 .....                   | (188) |
| 6.5.4 | 房地产开发项目的安全管理 .....                   | (189) |
| 6.6   | 房地产开发项目竣工验收 .....                    | (190) |
| 6.6.1 | 房地产开发项目竣工验收的条件 .....                 | (190) |
| 6.6.2 | 房地产开发项目竣工验收的依据 .....                 | (191) |
| 6.6.3 | 房地产开发项目竣工验收的工作程序 .....               | (191) |
| 6.6.4 | 房地产开发项目竣工验收档案 .....                  | (192) |
| 6.6.5 | 房地产开发项目保修 .....                      | (193) |
| 6.7   | 本章课外学习建议 .....                       | (195) |
| 6.7.1 | 课外阅读材料 .....                         | (195) |
| 6.7.2 | 本章课外理论研究选题 .....                     | (200) |
| 6.7.3 | 本章课外实践调研选题 .....                     | (200) |
| 7     | 房地产开发项目产品租售经营 .....                  | (201) |
| 7.1   | 概述 .....                             | (201) |
| 7.1.1 | 房地产开发项目产品经营模式 .....                  | (201) |
| 7.1.2 | 房地产开发商品房销售 .....                     | (202) |
| 7.1.3 | 房地产开发房屋租赁 .....                      | (204) |
| 7.1.4 | 房地产营销的基本理论 .....                     | (205) |
| 7.2   | 房地产租售经营的产品策略(product strategy) ..... | (206) |
| 7.2.1 | 房地产产品概述 .....                        | (206) |
| 7.2.2 | 房地产产品组合策略 .....                      | (207) |
| 7.2.3 | 房地产产品创新策略 .....                      | (209) |
| 7.2.4 | 房地产品牌策略 .....                        | (211) |
| 7.3   | 房地产租售经营的价格策略(price strategy) .....   | (213) |
| 7.3.1 | 房地产价格概述 .....                        | (213) |
| 7.3.2 | 房地产的定价程序 .....                       | (216) |
| 7.3.3 | 房地产的定价策略 .....                       | (219) |
| 7.3.4 | 房地产价格调整 .....                        | (221) |
| 7.4   | 房地产租售经营的渠道策略( place strategy) .....  | (222) |
| 7.4.1 | 房地产市场营销渠道概述 .....                    | (222) |
| 7.4.2 | 房地产营销渠道的类型 .....                     | (223) |
| 7.4.3 | 房地产营销渠道的选择 .....                     | (224) |
| 7.5   | 房地产促销策略( promotion strategy) .....   | (225) |
| 7.5.1 | 房地产促销策略概述 .....                      | (225) |

|             |                                |              |
|-------------|--------------------------------|--------------|
| 7.5.2       | 房地产广告促销策略 .....                | (227)        |
| 7.5.3       | 房地产人员促销策略 .....                | (229)        |
| 7.5.4       | 房地产营业推广策略 .....                | (230)        |
| 7.5.5       | 房地产公共关系策略 .....                | (231)        |
| 7.6         | 本章课外学习建议 .....                 | (232)        |
| 7.6.1       | 课外阅读材料 .....                   | (232)        |
| 7.6.2       | 本章课外理论研究选题 .....               | (234)        |
| 7.6.3       | 本章课外实践调研选题 .....               | (234)        |
| <b>8</b>    | <b>房地产物业服务 .....</b>           | <b>(236)</b> |
| 8.1         | 房地产物业服务概述 .....                | (236)        |
| 8.1.1       | 房地产物业服务的含义及基本特征 .....          | (236)        |
| 8.1.2       | 业主、业主大会、业主委员会与物业服务企业的关系 .....  | (238)        |
| 8.1.3       | 物业服务的模式 .....                  | (240)        |
| 8.1.4       | 物业服务对房地产开发经营的影响 .....          | (241)        |
| 8.1.5       | 物业服务企业的权利与义务 .....             | (242)        |
| 8.1.6       | 物业服务企业的资质等级 .....              | (242)        |
| 8.2         | 物业服务的程序与内容 .....               | (243)        |
| 8.2.1       | 物业服务的策划阶段 .....                | (244)        |
| 8.2.2       | 物业服务的前期准备阶段 .....              | (250)        |
| 8.2.3       | 物业服务的启动阶段 .....                | (252)        |
| 8.2.4       | 物业服务的日常运作阶段 .....              | (253)        |
| 8.3         | 不同类型房地产的物业服务 .....             | (254)        |
| 8.3.1       | 住宅小区的物业服务 .....                | (254)        |
| 8.3.2       | 商业场所、写字楼的物业服务 .....            | (256)        |
| 8.3.3       | 工业区(工业大厦)、仓库区的物业服务 .....       | (258)        |
| 8.4         | 本章课外学习建议 .....                 | (260)        |
| 8.4.1       | 课外阅读材料 .....                   | (260)        |
| 8.4.2       | 本章课外理论研究选题 .....               | (264)        |
| 8.4.3       | 本章课外实践调研选题 .....               | (264)        |
| <b>附录</b>   | <b>.....</b>                   | <b>(266)</b> |
| 附录 1        | 房地产常用术语 .....                  | (266)        |
| 附录 2        | 武汉市商品房买卖合同 .....               | (283)        |
| 附录 3        | 中华人民共和国城市房地产管理法(2007 修正) ..... | (291)        |
| 附录 4        | 中华人民共和国土地管理法(2004 修正) .....    | (298)        |
| 附录 5        | 中华人民共和国城乡规划法 .....             | (309)        |
| <b>参考文献</b> | <b>.....</b>                   | <b>(318)</b> |

# 1 导 论

## 课前预习要点

- (1) 房地产的含义、特性及其分类；
- (2) 房地产开发的含义、特点及其分类；
- (3) 房地产开发企业的分类、设立条件及程序；
- (4) 国家对房地产开发企业资质管理的有关现行规定；
- (5) 房地产开发的一般程序。

## 1.1 房地产与房地产开发

### 1.1.1 房地产

#### 1.1.1.1 房地产的含义

简单来讲,房地产就是房屋财产(房产)和土地财产(地产)的总称,单纯的土地或房屋也可以是房地产。英文中常用 real estate 和 real property 来表示房地产,前者着重指其物质实体,即土地以及与土地相连的建筑物、其他地上附着物。其中,土地包括地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房屋和构筑物实体;而其他地上附着物则是指与土地或建筑物不能分离,或者分离就会破坏土地与建筑物的功效或完整性,从而使其价值明显受到损害的物体或自然物,如树木、水流等。后者则是在物质实体的基础上,强调其附带的各项权益。在一定的所有制关系下,土地、建筑物和地上附着物以财产状态出现时就成为房地产。房地产以归属为前提,体现所有制关系。所以房地产的内涵还在于蕴含于其物质实体中的各种权利以及由此而形成的各种经济利益,在我国主要是指土地使用权、房屋所有权以及由它们衍生出来的其他各种权利。因此,房地产是指土地、建筑物及其他地上附着物以及这些物质实体上所附带的各种权益。

现实中,人们有时也将房地产称为不动产、物业。严格讲,它们之间有着较明显区别。

“不动产”是从财产分类的角度而言,它与动产相对应,是指不能移动或移动后会改变其原来性质、形状或失去原价值的物,包括土地、地下矿产资源、地上改良物(如附着在土地之上的房屋、构筑物、其他附属物和树木)及其衍生的权利。因此,可以认为,不动产包括房地产、矿产、林产等,房地产是不动产的重要组成部分。人们使用“不动产”这个概念,往往是为了强调其所指对象的本质特征,即“不可移动性”,并突出其与其他一般物品、商品的差异性。而通常所称的“物业”,一般指已建成并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

等,它既可以是单元性房地产、一栋楼宇,也可以指一片小区。相对“房地产”而言,“物业”是一个微观概念,因为“房地产”这个概念往往还可涉及宏观领域,即泛指一个地区或国家的整个房地产或房地产业。

在实践操作中,房地产、不动产、物业这三个词一般并未做明确区分,只是使用场合和使用习惯有所区别罢了。比如在我国内地,物业服务行业多使用“物业”一词,而房地产开发与经营行业则使用“房地产”一词。而在东南亚和我国香港、台湾等地区,房地产领域则更多地使用“不动产”、“物业”。英文中常用“real estate”和“real property”来表示房地产,根据其使用场合和语境的不同,可分别翻译为“房地产”、“物业”等。随着国际交流的增多以及房地产行业的发展,房地产、不动产和物业这三个词在实践上也越来越通用,不再严格区分。

#### 1.1.1.2 房地产的特性

在市场经济条件下,房地产是一种商品,所以它具有商品的一般属性。但是,由于房地产这种商品的物质实体本身比较特殊,同时其关键又在于其物质形式下所体现出的各种权益,因此,房地产有着自身较特殊的属性。

##### (1) 房地产物质实体所表现出来的物质属性

###### ① 不可移动性

房地产最重要的特性在于其不可移动性,或者说其位置具有固定性。土地位置是不可移动的,建筑在土地之上的建筑物的位置一般也不可移动(虽然目前具备移动建筑物位置的技术与能力,但移动建筑物的位置不具有普遍性)。正是由于房地产位置的固定性,房地产总是有一定区位、一定地点的。不同区位、地点的房地产,其周围环境自然也就不同,从而使得房地产开发与经营等相关活动都受到房地产所在地的自然环境、地理位置甚至是当地文化传统的制约。

###### ② 独一无二性

独一无二性又称为异质性、单一性、个别性等,它由房地产的不可移动性派生而来。房地产的独一无二性表明不存在两宗完全相同的房地产,任何一宗房地产都是唯一的。有时即使两处的建筑物的结构、外观等一模一样,但由于它们坐落的位置、朝向不同,地势、地形不同,或者周围环境、景观不同,这两处房地产实质上也是不相同的。正是由于房地产的差异性,使得房地产市场竞争受到一定的限制,价值规律对房地产市场的调节作用也有一定局限性。

###### ③ 寿命长久性

土地作为大自然赐予人类的“无价之宝”,在一定意义上说,是不可毁灭的,可以永续利用。只要利用合理,土地就可以永久为人类提供服务。实际上,无论是土地的物质形态还是土地的法律形态,都是不可毁灭的,只要地球表面不消失,土地作为人类的财产亦不可能丧失,改变的只是土地的使用状况和财产权利的易主。建筑物一经建造完成,其寿命通常可达数十年,甚至上百年,因此,房地产比其他物品寿命更加长久。由于具有寿命长久性,房地产往往可以给其拥有者带来持续不断的利益。

###### ④ 资源稀缺性

大自然为人类所提供的可利用土地资源是一个定数,因此,城市土地资源数量往往是有限的。由于房产要附着在土地上,也就决定了房地产资源的稀缺性。因此,在一定的地域范围内,房地产的供给是有限的。

##### (2) 房地产基于其物质形式所产生的经济属性

### ① 改造增值性

房地产的物质实体具有使用上的耐久性,所以经营者可利用这种特性,通过对建筑进行更新改造、改变建筑物的使用性质以及改变房地产周围的环境等,从而使得房地产具有更大的价值。在房地产的使用过程中,建筑物会产生折旧,但土地是不会产生折旧的,而且随社会的发展和人们生活水平的提高,对各类房地产用地的需求必然增加,同时,土地资源具有稀缺性,因此,从长远来看,房地产价格呈总体上涨趋势。所以说房地产具有增值性。对投资者来说,房地产也是一种较优良的投资品。

### ② 相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还与其周围房地产的状况有密切关系,受其邻近房地产的用途和开发利用情况的影响。例如,在一栋住宅楼附近兴建一座工厂,可导致该住宅楼价值的下降;但如果在其旁边兴建一个花园,则可使其价值上升。新修建一条道路或建造一个购物中心,对其周围房地产的价值有着更大的影响。

### ③ 价值量大

由于房地产商品生产存在土地资源、环境等方面的限制,且在生产过程中,投入的人力、物力、财力都比较大,从而使得房地产相对于一般商品来说价值很高,不仅其单位价值高,而且总体价值也很高。如一平方米土地或一平方米建筑面积的房屋其价格少则数百元,多则数千元,甚至上万元;而一宗可利用的房地产的价格少则数十万元,多则上千万元甚至上亿元。

### ④ 流动性差

房地产由于价值量较大,加上其具有位置的固定性以及独一无二的特性,使得同一宗房地产的买卖一般不会频繁发生。同时,由于房地产开发经营活动与社会经济密切相关,因此,房地产的买卖往往受到较严格的程序规范和政策管制。因此,一旦需要买卖,通常需要花相当长时间来寻找合适的目标并进行讨价还价,而且交易程序较复杂,交易成本也较高。所以,房地产的流动性较差。当房地产所有者急需资金或有其他急需时,不易将房地产变成现款,如果要快速变现,往往要相当幅度地降价。

#### 1.1.1.3 房地产的分类

##### (1) 按房地产的用途划分

###### ① 居住类房地产

居住类房地产是指供人们生活居住的房地产,包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大多以自用为目的,也有少量作为投资,出租给承租人使用。随着人们生活水平的提高和消费能力的不断增强,这方面的需求会向更高的层次发展,所以居住类房地产的市场很有潜力,投资风险也相对较小。同时,居住类房地产以居民个人的购买行为为主,所以市场交易量十分巨大。

###### ② 商业类房地产

商业类房地产是指为人们提供商业经营活动场所,并为投资人带来经常性收入现金流的房地产,包括宾馆、酒店、零售商业用房(商铺、超市、百货、购物中心等)、写字楼、出租型商住楼等。这类物业的购买者大多以投资为目的,从物业出租经营收入和物业升值中获得投资收益。不过,也有部分购买者是为了自用、自营的目的。商业类房地产市场的繁荣与当地的整体社会经济状况紧密相关,而且其交易涉及的资金数额相对较大,所以常在机构投资者或企业之间进行。

### ③ 工业类房地产

工业类房地产是指为人类的生产活动提供场所的房地产,一般包括工业厂房(重工业厂房、轻工业厂房)、仓储用房、高新技术产业用房、工业企业的产品研发用房(亦称工业写字楼)等。一般来讲,重工业厂房由于其厂房的设计具有特定工艺流程以及设备安装的要求,往往只适合特定用户使用,不容易转手交易,因此,大多由业主自行建设、自己使用;高新技术产业用房和工业写字楼有较强的适应性,因而具有较完善的出售市场和租赁市场;轻工业厂房则介于上述两者之间。此外,随着现代物流业的发展,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,成了工业类房地产的一个重要组成部分。

### ④ 特殊用途房地产

特殊用途房地产是指其物业空间内的经营活动一般需要得到政府特殊许可的房地产,包括赛马场、高尔夫球场、飞机场、车站、码头、医院、学校等。特殊用途的房地产一般市场交易很少,对这类房地产的投资多属长期投资,投资人靠日常经营活动的收入来逐渐收回投资并赚取投资收益。

#### (2) 按房地产的开发程度划分

##### ① 生地

生地是指尚不具备城市基础设施的土地,如荒地、农地等。

##### ② 毛地

毛地是指具有一定城市基础设施,但尚未完成其上房屋的征收、补偿等相关工作的土地。

##### ③ 熟地

熟地是指具有完善的城市基础设施且场地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

##### ④ 在建工程

在建工程是指地上建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用条件的房地产。在建工程不一定是正在建设中的房地产,因故处于停工状态的房地产也属于在建工程。

##### ⑤ 现房

现房是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。现房可能是新建成的,也可能是早已建好并使用过的旧房地产。

#### (3) 按是否产生收益来划分

##### ① 收益性房地产

收益性房地产是指能直接租赁或者产生其他经济收益的房地产,比如商铺、商务办公楼、出租型公寓、餐馆、影剧院、游乐场、厂房、农地等。

##### ② 非收益性房地产

非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产,比如政府办公楼、教堂、寺庙、未开发的土地等。

除上述几种分类外,房地产还可以从其他方面来进行分类,如按其经营使用方式可分为销售型房地产、出租型房地产、营业型房地产、自用型房地产以及混合型房地产等。此外,还可以依据房屋的建筑质量、结构类型以及土地的经济与社会属性等单纯对房屋或土地进行多种分类。

### 1.1.2 房地产开发

#### 1.1.2.1 房地产开发的含义

“开发”一词,最早可追溯至英文单词“development”。其本意指以荒地、矿山、水力等自然资源为劳动对象,通过人力加以改造,以达到为人类所利用的目的的一种生产活动。随着社会的不断进步与发展,“开发”对象早已超出自然资源的界限,几乎扩展到人类活动的一切领域。现在,人们把凡是带有“开拓”、“发展”性质的活动都称作“开发”,如城市开发、人才开发、智力开发等等。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。我国有两种土地所有权形式,即国家所有和劳动群众集体所有。首先,根据该定义,房地产开发是在国有土地上进行的活动,劳动群众集体所有的土地不能直接用于房地产开发,一般要经过依法征收转为国有土地后,才能用于房地产开发活动。其次,由于房地产开发是实现城市规划的重要活动,它必须符合城市规划的要求,所以,一般所讲的房地产开发也正是针对城市规划区内的国有土地而言的,这就表明房地产开发活动只能在城市规划内进行,包括城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。最后,房地产开发活动中涉及的基础设施包括各种管线和道路工程等市政公用基础设施,如供水、供电、供气、供热、排污、垃圾处理、各类地下管道、绿化、道路、环卫等设施。

需要指出的是,对于房地产开发,人们在实践中一般有狭义和广义两种理解。狭义的房地产开发仅指房地产商品的生产行为,即建设活动,不包括房地产商品的交易流通。而在实践中,人们提到房地产开发,往往都是包含了开发商对房地产商品的销售、出租等经营行为的。于是,对于一般意义的城市房地产开发,即广义的房地产开发,可理解为:在城市规划区内的国有土地上进行基础设施、房屋以及其他地上附着物的建设,并销售或出租的综合性经济活动。

还需说明的是,在实践中,房地产经营这个概念也被广泛使用,并且很多时候和房地产开发一起混合或并列使用。事实上,从本质上看,房地产开发是通过一定的努力使房地产项目改变用途或价值,从而使开发者获得经济利益的活动。在市场经济条件下,这种通过努力并最终获得经济利益的活动,统称为经营。因此,从广义的角度来看,特别是站在市场经济的角度来看,房地产开发和房地产经营在本质上是相同的。这两个概念在房地产行业运行过程中均被广泛运用,只不过分别使用这两个概念有着不同的侧重点而已。使用房地产开发概念,强调了开发这种努力的方向,也就是使房地产项目进行某种改变,实质上是强调了方式。而使用房地产经营概念,则强调了这是一种在市场经济条件下追求经济利益的市场行为,实质上是强调了动机。一定的动机必须依赖一定的方式才能实现,否则这种动机就成了一种空想;而一定的方式也必须为一定的动机服务,否则这种方式就成了无的放矢的方式。因此,从广义的角度来讲,市场经济条件下的房地产开发必然是房地产经营,而房地产经营也必然是房地产开发。我国的《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2011)将房地产业列为K类(全部国民经济从A到T分为20个门类),具体又分为四个小类行业,其中第一个具体行业就是:房地产开发经营(编码为K7210,指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动等)。我国这个行业分类,就是从广义的角度,将房地产开发与房地产经营合并在一起的。

### 1.1.2.2 房地产开发的特点

由于房地产商品本身具有较为特殊的物质属性和经济属性,使得房地产开发活动相比其他的商品生产活动而言有着许多显著不同的特点。这些特点主要体现在以下几方面:

#### (1) 易受国家的经济政策等多方面环境因素的影响和制约

由于房地产不可移动,且房地产商品兼具消费性和投资性,使得生产这种商品的活动必然受当地的自然、社会、经济等环境因素的影响和制约;同时鉴于房地产业在国民经济中的重要地位和作用,各国政府对房地产业都会给予更多的关注和调控。尤其是在我国,房地产业发展迅猛,但起步时间不长,相关法规体系尚不完善,所以政府更会密切关注,必然着力对房地产业进行引导和调控。这使得房地产开发活动与政策环境高度相关。

#### (2) 涉及面广、综合性与复杂性强

房地产开发活动是集庞大的资金、大量的人力和物力于一体的综合性活动。在房地产开发中,涉及与银行等金融机构、建筑施工承包企业、设计单位、建筑监理企业、建筑材料供货商、政府土地管理部门、规划管理部门、建设管理部门、城市管理部门等多部门、多单位的协调和协作;其次,房地产开发活动横跨生产和流通领域,而且在目标上追求经济效益、环境效益和社会效益的统一,这无疑是对房地产开发企业综合实力的考验;此外,房地产商品不可移动,导致其市场具有地区性和分散性,再加之房地产开发易受多方面环境因素的影响和制约,这些也大大增加了房地产开发活动的复杂性和难度。

#### (3) 开发成本高、建设周期长、风险大

如前所述,房地产开发活动受多种环境因素的影响和制约,综合性、复杂性强,难度较大,这也使得房地产开发活动的风险大大增加,尤其是政策风险和财务风险。一方面,房地产开发活动周期较长,从获得土地使用权开始,经过规划设计、建筑施工、竣工验收、房屋租售等过程,规模小的项目往往需要两到三年左右,规模大的项目费时更长。而政策在这个时期内有可能发生较大的变化,从而使房地产开发活动的实施与当初的预期有很大不同,甚至完全改变计划。这要求房地产开发机构要有较好的前瞻性,在投资决策时策划多种方案以应对政策变化的风险。另一方面,房地产开发活动投入资金巨大,一栋几千平方米的房屋,仅建筑安装工程造价就高达几百万甚至近千万元。如此大量的资金,垫付时间又较长,这也使得房地产开发机构承担了很大的资金财务风险和时间价值风险。

### 1.1.2.3 房地产开发的分类

房地产开发的形式多种多样,它可以从不同的角度进行分类。从房地产开发实践来看,主要有以下几种分类方式:

#### (1) 按照开发的深度划分

按照房地产开发的深度,房地产开发可分为土地开发和房屋开发。

一般来说,土地开发是指将生地、毛地变为“三通一平”(水、电、路畅通及场地平整)、“五通一平”(给水、排水、供电、通信、道路畅通及场地平整)或“七通一平”(给水、排水、供电、供热、供气、通信、道路畅通及场地平整)的熟地,然后进行土地使用权出让或转让的活动。我国当前的土地开发主要体现为土地一级开发,即按照城市总体规划以及土地利用总体规划的要求,政府通过对城市规划区内的存量国有土地(毛地)或集体土地(生地)进行统一的征收、补偿后,以委托或公开招标的方式选定土地开发机构,进行原有房屋拆除以及相关基础设施配套建设,使之成为熟地,然后再通过招标、拍卖或挂牌等方式,政府将土地使用权出让给房地产开发企业