



高等职业教育“十二五”规划教材
—— 房地产类专业系列规划教材

房地产 开发与经营

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

◎ 于 珊 主编
◎ 银 花 主审

- ▶ 案例、资料翔实
- ▶ 计算例题、习题丰富
- ▶ 与新政策、法规、规范同步
- ▶ 与执业注册考试内容紧密结合

机械工业出版社
A MACHINE PRESS



免费提供
教学资源包



高等职业教育“十二五”规划教材
——房地产类专业系列规划教材

房地产开发与经营

主 编	于 珊				
副主编	高为民	邓丽君			
参 编	裴艳慧	吴晨欣	赵 菁	刘 燕	
	宋春岩	杨淑芝	曾 艳	吴学清	
主 审	银 花				



机械工业出版社

本教材主要针对高职高专房地产专业、物业管理专业的教学需要,结合高职高专的办学精神,全面、系统地阐述房地产开发与经营的概念、内容、特点、含义,介绍了大量具有实践价值的工具、方法、手段。并在教材中设计了大量例题与练习题。

本教材分为上、下两篇,共 11 章。上篇讲述房地产开发的内容,包括房地产开发概论、房地产开发的一般程序、房地产开发项目可行性研究、房地产投资和房地产开发与经营法律法规制度等;下篇讲述房地产经营的知识,包括房地产市场、房地产经营预测、房地产经营决策、房地产项目经济评价和房地产销售。

本教材具有较强的综合性、实用性、实践性。不仅适合高职高专和应用技术学院房地产经营与估价专业、房地产经营与管理专业、物业管理专业、工程管理专业的教学需要,又可作为房地产开发企业与经营企业、房地产从业人员的学习参考书,还可作为参加相关注册执业资格考试的辅助教材使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/于珊主编. —北京:机械工业出版社, 2013. 8
高等职业教育“十二五”规划教材: 房地产类专业系列规划教材
ISBN 978-7-111-42994-4

I. ①房… II. ①于… III. ①房地产开发—高等职业教育—教材②房地产经济—高等职业教育—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 168474 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 李 坤 马 宏 责任编辑: 李 坤 孙晶晶

责任校对: 王 欣

封面设计: 张 静 责任印制: 乔 宇

北京机工印刷厂印刷 (三河市南杨庄国丰装订厂装订)

2013 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×230mm·23 印张·插页·568 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-42994-4

定价: 49.80 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服 务 中 心:(010)88361066 教 材 网:<http://www.cmpedu.com>

销 售 一 部:(010)68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销 售 二 部:(010)88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

前言

Foreword

◎

房地产关系到国计民生,已经成为国民经济的支柱产业和新的经济增长点,在经济建设与发展中具有重要作用。鉴于房地产业的特殊地位,以及房地产产品、房地产企业、房地产市场的独特特征,研究房地产开发、房地产经营的理论知识与实践运用,总结房地产开发与经营的运作规律,对规范房地产市场、发展房地产业具有重要意义。

本书从房地产开发与房地产经营两方面,系统阐述了房地产开发与经营的内容。上篇以房地产开发为主,主要从基础理论角度论述了房地产、房地产产品、房地产开发、房地产企业、房地产行业的内容;从实践运用角度阐述了房地产开发全过程所经历的程序及各阶段的工作内容;从项目评估角度分析了可行性研究及资金估算的重要作用;从资金运作角度讲解了房地产投资的形式、资金的筹集及风险;从市场管理角度讲述了房地产开发与经营涉及的法律法规、产权产籍及税收制度。下篇以房地产经营为主,主要从房地产市场的结构、功能与运行规律方面研究了房地产市场的特征;从定性与定量分析角度介绍了如何以市场为依据进行预测;从收益与风险角度探讨了企业决策的多种方法;从静态、动态角度评价如何从方案中择优选择;最后讲述了如何通过房地产销售方式,实现经营目标。

本书由内蒙古建筑职业技术学院于珊担任主编,包头职业技术学院高为民、安徽水利水电职业技术学院邓丽君担任副主编,内蒙古建筑职业技术学院银花担任主审。第1章由于珊编写,第2章由于珊、内蒙古建筑职业技术学院宋春岩、内蒙古自治区商务厅吴学清编写,第3章由内蒙古建筑职业技术学院裴艳慧编写,第4章和第11章由内蒙古建筑职业技术学院刘燕、杨淑芝编写,第5章和第9章由高为民编写,第6章由内蒙古建筑职业技术学院赵菁、曾艳编写,第7章和第8章由邓丽君编写,第10章由内蒙古建筑职业技术学院吴晨欣编写。

由于编者水平有限,书中不妥之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

编者

目 录

Contents

前言

上篇 房地产开发

第1章 概论	3
1.1 房地产开发与经营概述	3
1.2 房地产开发与经营的内容	7
小结	12
思考题	12
第2章 房地产开发概述	13
2.1 房地产	13
2.2 房地产开发	21
2.3 房地产业及房地产开发企业	32
2.4 我国房地产业的形成与发展	38
小结	41
思考题	41
第3章 房地产开发的一般程序	42
3.1 房地产开发程序概述	42
3.2 投资机会选择与决策分析阶段	44
3.3 前期工作阶段	45
3.4 建设阶段	59
3.5 租售阶段	71
小结	72
思考题	73
练习题	73
第4章 房地产开发项目可行性研究	75
4.1 可行性研究概述	75
4.2 房地产开发项目的费用测算	80
小结	91
思考题	91
练习题	91
第5章 房地产投资	94

5.1 房地产投资概述	94
5.2 房地产投资的形式	100
5.3 房地产投资风险	106
5.4 开发资金的筹集	112
5.5 房地产开发投资的风险防范	132
小结	139
思考题	139
练习题	139
第6章 房地产开发与经营法律法规制度	141
6.1 房地产法律法规概述	141
6.2 房地产产权产籍管理	145
6.3 房地产税收法律制度	152
小结	166
思考题	167

下篇 房地产经营

第7章 房地产市场	171
7.1 房地产市场概述	171
7.2 房地产市场结构	180
7.3 房地产市场功能	185
7.4 房地产市场的运行规律	187
7.5 房地产市场调研	196
小结	201
练习题	202
第8章 房地产经营预测	204
8.1 房地产经营预测概述	204
8.2 房地产经营预测的定性方法	209
8.3 房地产经营预测的定量方法	214
小结	222
思考题	222
练习题	222
第9章 房地产经营决策	224
9.1 房地产经营决策概述	224
9.2 房地产经营决策方法	228
9.3 房地产经营决策风险分析	248

小结	259
练习题	259
第 10 章 房地产项目经济评价	261
10.1 现金流量与资金的时间价值	261
10.2 经济评价概述	283
10.3 单方案评价	287
10.4 多方案比选	302
小结	314
思考题	314
练习题	315
第 11 章 房地产销售	317
11.1 房地产收入的取得方式	317
11.2 房地产收入估算	320
11.3 商品房租售	326
11.4 房地产促销	333
小结	338
思考题	339
练习题	339
附录	340
复利系数表	340
参考文献	358

上篇 房地产开发

第 1 章

概 论



本章学习目标

了解：房地产开发与经营的关系。

熟悉：房地产开发与经营的形式。

掌握：房地产开发与经营的内容。

1.1 房地产开发与经营概述

1.1.1 房地产开发与经营的含义

1. 房地产开发

按照《中华人民共和国城市房地产管理法》中的定义，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建设、房屋建设的行为。

房地产开发既是房地产企业生产和再生产的过程，也是房地产产品的建造过程，是生产者或经营者为了实现一定的经济、社会目的，对资源进行合理开发与利用的过程。

2. 房地产经营

(1) 经营

经营是指企业为满足社会及用户的需要，根据外部环境和内部条件而制订的所应采取的目标、方针、策略等活动。

经营的目的是为了提高企业的经济效益，保证企业生存和不断发展。经营的方向主要面向市场、面向未来，更多地关注于在变化的外部环境中，如何寻找发展方向，寻找新的出路。经营的范围主要涉及商品流通领域，如：市场调研、预测、决策、规划、工程招揽、工程投标和售后服务等。

(2) 房地产经营

房地产经营的概念有广义和狭义之分。



广义的房地产经营,是指一切通过从事房地产领域的经济活动获得经济效益的行为,包括房地产建设、房地产投资、房地产中介、房地产销售、房地产交易、房地产修缮、物业管理、房地产抵押、房地产信托、房地产装饰装潢等活动。狭义的房地产经营仅是指房屋经营和城市土地经营这两种房地产领域的经营行为,是指房地产开发企业在城市规划区内的国有土地上进行基础设施建设、房屋建设行为后,房地产经营者将房地产项目转让或从事房地产产品的出租、出售、服务管理等活动的总和。

3. 房地产开发与经营

房地产开发与经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。其中:房地产开发与经营的主体是房地产开发企业,是指以营利为目的,从事房地产开发与经营的企业,又称房地产开发商。

房地产开发与经营是房地产开发商通过一定的努力,使房地产项目实现某种用途或价值,生产出某种产品,从而使房地产开发商获得经济利益的活动。在市场经济条件下,这种努力的结果是获得了经济利益,所有能获得利益的活动统称为经营。只不过二者的侧重点不同。房地产开发强调了这种努力的方向,使房地产项目进行某种改变,使产品从无到有,是通过某些方式实现的产品的改变,如办理手续、土地开发、招标投标和房屋建造等。而经营强调的是动机,是在市场经济条件下追求经济利益的市场行为。

房地产开发与经营是房地产经济活动中的两个既相对独立又相互关联的概念。有时可以把它们看做一个整体来研究,如探讨房地产开发与经营同国民经济的关系,房地产开发与经营对经济增长的贡献等。但在实际的经济活动中,房地产开发与经营不仅受到企业自身发展的影响,还受到宏观经济、法律法规政策及市场环境条件的影响。在不同的市场供求关系下,供求之间的变化会使得市场对房地产开发与经营关注的重点有所不同。例如,在供不应求、产品短缺时,房地产开发就比房地产经营更受关注,这时能够多开发生产出产品,满足市场需求成为首要问题;而当市场供需基本平衡或供过于求时,开发经营的重点就转移到经营上面,此时会关注于如何对房地产产品进行销售、交易、抵押、信托以及修缮、管理等。

4. 房地产开发与房地产开发经营

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条第三款明确定义,房地产开发是指在依据本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;依照国务院《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令[1998]第248号)第二条的定义,房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

房地产开发和房地产开发经营是有区别的,两者对主体的资质要求是不同的。前者不一定要求具有房地产开发经营资格,如拥有国有土地使用权的企业自建房,而后者就要求具有房地产开发经营资格。最高人民法院在《民事案件案由规定》中,把合资、合作开发经营房地产合同纠纷归属于房地产开发经营合同纠纷中,所以合资、合作开发经营房地产合同中



对主体的资质是有要求的,至少要求一方当事人具有房地产开发资格,但实践中经营有把具有房屋预租性质的自建房(非商品房)合建合同纠纷当做房地产开发经营合同纠纷,而要求自建房合建合同的一方当事人具有房地产开发经营资格,就是因为没有把房地产开发与房地产开发经营区别开来。由于合资、合作房地产开发经营合同属于房地产经营性质的合同关系,必然涉及转让房地产开发项目或销售、出租商品房的行为。

房地产开发经营的资金投入量大,涉及土地资源的利用,对国民经济有重要影响,所以国家对房地产开发经营企业的资质是有严格要求的,不具有房地产开发经营资格的企业不能进行房地产开发经营。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十九条和国务院《城市房地产开发经营管理条例》第二章就此有特别规定。

1.1.2 房地产开发与经营的关系

1. 房地产开发与房地产经营的共同点

从广义角度看,二者在本质上是相同的。房地产开发的结果必然是房地产经营,而房地产经营必然是通过房地产开发来实现的。在市场经济条件下,任何一个经济主体,都有着明确的目的,并且有着实现目的的具体方式。

中华人民共和国国家标准《国民经济行业分类》GB/T 4754—2011中,将房地产业列为K类(编号70房地产业),具体包括四个行业(7010房地产开发经营、7020物业管理、7030房地产中介服务、7040自有房地产经营活动、7090其他房地产业),其中第一个就是房地产开发经营。我国的这个行业分类,就是根据广义的角度,将房地产开发与房地产经营合并在一起的。

2. 房地产开发与房地产经营的区别

从狭义角度和我国房地产行业的实际运行看,二者是有区别的。

(1) 在房地产项目市场运作过程中所处的阶段不同

房地产开发强调的是房地产项目的整个开发过程,实际上是房地产的产品生产过程。房地产开发商是项目从无到有过程中的投资主体和管理主体。虽然在开发的某些阶段,开发商不直接进行产品的生产,如在施工建设阶段,往往是通过招标由施工承包企业进行产品的建造,房地产开发商与建筑企业之间是承发包的关系,但是没有开发商的整体运作,房地产项目是不会产生的。

房地产经营强调的是从某个房地产项目中获得经济利益的全过程。房地产经营实际上是房地产项目的产品进行市场交易的过程。在市场经济条件下,市场交易过程才是决定房地产开发活动能否最终完成、开发目标能否实现的关键阶段。

(2) 活动的主体不完全相同

房地产开发商一般都会成为房地产经营者,因为当房地产开发活动到达租、售阶段后,项目就进入到经营阶段,房地产开发商的角色自然也相应地转变。

但是房地产经营者并不一定是房地产开发商。当房地产开发商将自己的产品推向市场



后, 这些产品部分卖给了产品的最终使用人(如消费者), 也可能卖给了中间商。这些中间商从房地产开发商那里购得房地产产品后, 会通过交易市场, 将产品再卖给最终使用人, 并从最终使用人手中获得经济利益。这些中间商也是房地产的经营者, 但他们并不是开发商。

(3) 对活动主体的资质要求不一样

在我国目前的市场经济条件下, 要求从事房地产开发的必须是具有一定资质和条件的企业, 这些企业被称为房地产开发企业, 它必须是具备法人资格的经济实体。如果不是法人, 或者没有相应的注册资质, 达不到规定的要求, 房地产开发的主管机构(住建部和国土资源部)是不会批准其从事这方面活动的。

例如, 从事房地产开发的四级资质就要求, 房地产开发企业应具备的部分条件包括: 注册资金不低于 100 万元; 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑经济或房地产经济类专业人员不得少于 5 人; 工程技术负责人应具有相应专业的中级以上职称, 财务负责人应具有相应专业的初级以上职称; 配有专业统计人员。

而对于房地产经营者来说, 主体的资质限制就小得多。经营者可以是法人组织, 也可以是具备正常行为能力的合法公民。例如, 当一个普通居民手中有了一定的余钱, 购买住宅进行出租或出售, 并希望通过这种活动获得经济回报时, 他就成为了一个房地产经营者。

(4) 指向的行为对象不同

房地产开发所指向的行为对象是某个具体的开发项目, 没有项目就没有开发行为。当一个项目开始构思时, 开发行为就开始了; 而当这个项目竣工验收并全部卖出后, 开发活动就结束了。如果没有下一个项目, 开发行为就不会继续进行。

而房地产经营所指向的对象是房地产公司或其他从事交易的公司。对于一个房地产公司来说, 即使在一段时间内没有新的项目进行开发, 虽然没有开发活动, 但公司还在进行着经营、管理活动。

开发活动是以项目为依托的, 它有开始和结束的时间, 是一个阶段性的活动; 而经营活动是持续不断的, 不受项目的多少和相隔时间的限制。只要公司存在并愿意经营, 这种活动就会一直持续。

3. 房地产开发与房地产经营的关系会不断变化

在我国目前的经济体制下, 房地产经营是附属于房地产开发的。我国的基础设施、公共设施、住宅等房地产项目的供应不能满足人们的需要, 目前的供求关系仍处于供不应求阶段。人们相信只要能开发出房地产产品, 就不存在卖不出去的可能。在这种情况下, 房地产开发是房地产经济活动的主体, 房地产开发商在整个房地产行业中处于核心地位, 其他的从业者(包括房地产经营者)都依附于房地产开发商。早在 1992 年和 1993 年, 海南省、广西省北海市等地区, 都出现了严重的由房地产业引起的泡沫经济现象, 金融机构、政府的主管机构与开发商之间形成了利益共同体, 没有真正实现房地产开发的市场化运作, 市场难以淘汰那些不符合市场经济规律的开发项目和房地产开发商, 造成了盲目开发。

随着国家把房地产作为支柱产业来发展, 房地产供不应求的现象得到逐步缓解, 现有的



房地产项目越来越多,房地产开发商与经营者之间的关系发生了变化,将来房地产经营者会越来越独立于房地产开发活动。

当房地产产品的供求关系基本平衡后,新开发的项目大大减少,房地产的主要活动是现有房地产项目的交易。随着房地产经营越来越独立于房地产开发活动,房地产经营者就会成为房地产经济的主体。目前西欧、北美等发达地区的房地产市场就处于成熟阶段。

1.2 房地产开发与经营的内容

1.2.1 房地产开发与经营的特征

1. 房地产开发的主要参与者

(1) 房地产开发商——首要参与者

房地产开发商是房地产项目的构思者、设计者、组织者、产权拥有者、最终利益获得者,是项目的全程参与者。

房地产开发商必须具有多方面的素质,具体表述如下:

1) 敏锐的市场嗅觉。能够在多变的市场中寻找商机,并准确判断这种机会的成功率。

2) 优秀的组织能力。众多的参与者都需要由房地产开发商统一组织和协调,以保证整个项目的顺利进行。

3) 良好的公关技巧。房地产开发涉及多个部门,房地产开发商会受到诸多主管部门的管理、监督、审查,这就要求房地产开发商动用良好的公关技巧来化不利为有利。

(2) 政府相关机构——土地供应者、宏观管理者

1) 我国的城市土地是国有土地,任何房地产开发商进行房地产项目的开发,首先要获得国有土地的使用权,必须向主管政府机关申请并获得批准。

2) 开发活动的各个阶段都要受到政府相关机构的管理和审查,并办理相应的手续,涉及的部门多达几十个。其中任何一个部门的手续办理和机构监管出现问题,都会影响房地产开发的进程和结果。

(3) 金融机构——资金的提供者

房地产开发项目投资金额大,回收期长,如果没有金融机构的参与,没有强大的资金作保证,大多数房地产开发商是没有能力进行开发的。开发结束后,进行市场交易时,消费者也需要金融机构为其提供购买贷款的支持。

(4) 勘察、设计机构——设计构想的主体

勘察、设计的作用是把房地产开发商的构思从构想变为可操作的现实,通过设计图样体现出来。随着市场需求的不断变化,房地产开发商的构思越来越求新求异,随着建筑物高度的提高、面积的扩大,设计的难度也越来越大,需要专业机构和专业人士的配合。



(5) 建筑承包商——项目建设的主体

部分房地产开发商拥有自己的工程建设队伍,但大部分房地产开发商要通过招标,选择专业的承包商完成项目的建造工作。

(6) 监理单位及监理工程师——项目管理的重要参与者

目前我国实行工程监理制度,目的是保证工程在质量、进度、造价等方面的有效控制。

(7) 中介服务机构——实现利润的必要途径和保证

中介服务机构包括专业的销售公司和销售人员、物业管理机构和人员、律师、会计师、税务师、经纪人、评估机构、保险机构、公证机构、咨询机构和信息公司等。

(8) 消费者——产品的最终拥有者

消费者是房地产产品的最终拥有者。消费者接受产品、占有产品、使用产品,可以按照自己和意愿处置产品,并获得收益。

2. 房地产开发与经营的基本特征

房地产开发与经营的特征表现为:投资周期长、资金数额大、周转速度慢、变现能力差、项目风险大、利润回报丰厚。

房地产开发难度大、政策性强,企业自有资金有限,需要不断地投入资金,获取最大的利润。房地产开发商不仅需要从金融机构融资,更需要吸收社会资金参与开发;大量社会资金因为资本的逐利性特点,也积极地希望进入利润丰厚、蓬勃发展的房地产行业;还有一些企业拥有可供开发的土地,但是因为缺乏开发资金或者不具备进行房地产开发的资质,需要与房地产开发商进行合作开发。同时,房地产开发商也希望通过合作开发的方式降低自身的经营风险。基于以上的客观需要,本着共担风险、共享利润的原则,房地产合作开发经营逐渐成为中国房地产开发的主流。

房地产开发与经营与一般经营一样,目的是获取利润,必然涉及投入与产出。从房地产开发的主要参与者角度分析,根据其投入与回报,来分析房地产经营的特征:

- 1) 房地产开发商:全程付出劳动,获得直接利益。
- 2) 政府相关机构:在监管和审查中付出劳动,获得税收。
- 3) 金融机构:付出资金,获得利息和贷款收益。
- 4) 勘察、设计机构:付出脑力劳动,收取勘察、设计费用。
- 5) 建筑承包商:付出人、材、机、技术、管理,获得建筑承包费。
- 6) 监理单位及监理工程师:付出智力、知识,获得监理费用。
- 7) 中介服务机构:付出服务、信息,获得服务费及中间差价。
- 8) 消费者:付出积蓄,获得房地产产品的所有权或使用权。

3. 房地产需求与供给

(1) 房地产需求

1) 概念。房地产需求是指在一个特定的时期内,消费者在各种可能的价格下,愿意并且能够购买的房地产的数量。通常把在特定的价格下,消费者愿意并且能够购买的房地产数



量,称为房地产的需求量。

影响某一种类型房地产需求量的因素包括:房地产的价格、消费者的收入、消费者的偏好、替代房的价格、预期房地产价格变动的趋势、人口状况、国家宏观经济因素及住房政策等。

2) 需求曲线表明以下状况:

① 消费者在某一特定时期内对某一房地产产品的需求量,随着价格的降低而增加。

② 在价格固定不变的前提下,消费者的收入增加(减少)、对该房地产的偏好增加(降低)、替代房地产的价格上升(下降)、预期房地产的价格上升(下降),都会导致房地产需求数量的增加(减少),从而形成新的房地产需求曲线 D_1 (D_2),如图 1-1 所示。

(2) 房地产供给

1) 概念。房地产供给是指在一个特定时期内,房地产开发商在各种可能的价格下,愿意并且能够供给的房地产的数量。通常把在特定价格下,房地产开发商愿意并且能够供给的房地产的数量,称为房地产的供给量。

影响房地产供给量的因素包括:该类房地产的价格、房地产的成本、建筑技术水平、替代房地产商品的价格、预期房地产价格的变动趋势、资金利率、税率、政府的住房政策等。

2) 供给曲线表明以下情况:

① 房地产开发商在某一特定时期内对某一房地产产品的供给量,随着价格的提高而增加。

② 在价格固定不变的前提下,开发成本的减少(增加)、建筑技术水平的提高(降低)、替代房地产的价格下降(上升)、预期房地产的价格上升(下降),都会导致房地产供给量的增加(减少),从而形成新的房地产供给曲线 S_1 (S_2),如图 1-2 所示。

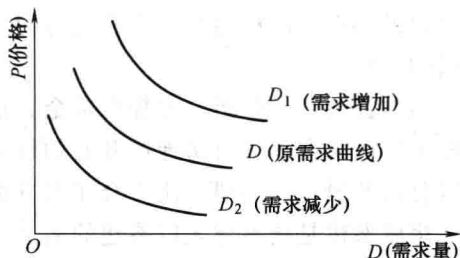


图 1-1 房地产需求曲线

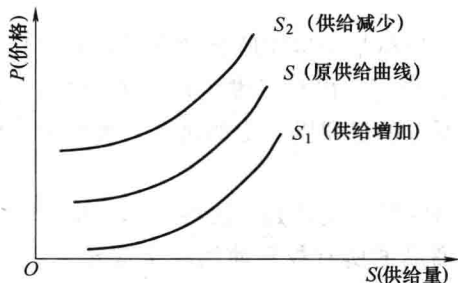


图 1-2 房地产供给曲线

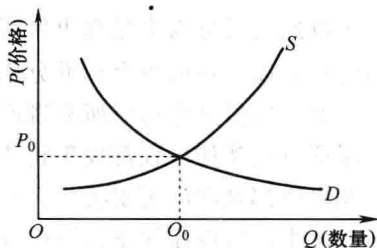


图 1-3 房地产供求曲线

(3) 房地产供求平衡

同一般商品一样,房地产市场需求和供给相互作用,共同决定房地产的价格。当供给量



和需求量正好相等时的价格称为均衡价格 P_0 ，把供给量和需求量正好相等时的数量称为均衡数量 Q_0 ，如图 1-3 所示。

1.2.2 房地产开发与经营的形式

1. 房地产开发的形式

房地产开发的形式比较常见的有四种：以签署联合经营协议的合伙制联建，组建具有独立法人资格的项目公司开发，房屋参建，房地产开发商独立开发项目。

房地产联建是指一方提供资金、技术、劳务，另一方提供土地，双方合作进行房地产开发，双方在合同里明确约定按比例分配房屋和土地使用权，并以各自所有或者经营管理的财产承担民事责任的房地产合作开发行为。房地产联建一般适用于房地产开发商与提供土地方之间的合作。

项目公司开发是指一方提供资金、技术、劳务，另一方提供土地，双方以组建法人资格的经济实体来合作进行房地产开发的行为。在这种情形下，房地产合作开发的合伙人即成为项目公司的股东，一般适用于合作双方都不是房地产开发商，用于商品房开发的情形。

房屋参建是指参建人以参建的名义，对已经成立的房地产项目参与投资或预购房屋的行为，一般表现为参建人通过投资或参与房地产建设而获得部分房产的所有权。这种方式适用于房地产项目已进行，但开发方资金不足的情况。

独立开发是指房地产开发商拥有项目所需的土地，提供项目所需的资金、技术、设备、劳务等。项目开发的全部风险全部由房地产开发商承担，开发的利润也全部归房地产开发商所有。这种方式风险较大，企业的资金压力大，一般房地产开发商较少采用。

由于第一种和第三种房产开发形式，房地产开发商都需要承担无限责任，且合作投资者之间复杂的关系往往无法通过合作协议统一调整，合作投资者之间容易产生纠纷。所以组建房地产开发企业进行项目开发，应该是房地产开发较为优越的开发形式，特别适合于一些大型项目的房产开发。

2. 房地产经营的形式

房产市场经营可分为出租和出售两种基本形式。出租是指房屋所有者或经营者将其所有或经营的房屋，以一定的租金标准分期出售给消费者使用。出租只发生房产使用权的转移，而所有权不变。出售是指房屋所有者或经营者将其所有的房屋以一定的价格一次性出售给消费者，房屋所有权和使用权都发生转移。

出租和出售都是商品买卖关系，不同之处在于是零星出卖还是一次性出卖。出售是通过一次交换，卖方获得商品的全部价值补偿，同时将商品的所有权和使用权全部转交给买方。常见的住宅出租是通过多次交换完全实现商品的价值，因而也称之为使用权零星出卖。在零星出卖的过程中，出租人陆续实现商品的价值，承租人则逐一获得一定期限的使用权。

(1) 房地产出售的经营方式

1) 按交易期限不同分为现货与期货两种出售方式。现货出售就是现场选择、拍板交