



21世纪房地产经营管理系列教材

# 房地产开发

◎ 代春泉 徐青 编著



Real Estate  
Development

清华大学出版社





21世纪房地产经营管理系列教材

# 房地产开发

◎ 代春泉 徐青 编著



Real Estate  
Development

清华大学出版社  
北京

## 内 容 简 介

本书以房地产项目开发过程为主线,系统介绍了房地产开发的基本理论、运作实务和操作技巧,并深入探究了房地产行业的发展规律,创新性地提出项目拓展、多项目异地管控模式、营销逻辑树、销售控制、房地产开发外部效用等前沿知识。

本书共分为十章,第一至九章从房地产开发基础理论入手,分析了房地产市场运行规律、项目拓展模式、可行性研究及项目策划、项目组织及管理、资金运营及税务筹划、营销推广、物业管理等房地产开发的整个过程;第十章针对我国轨道交通迅猛发展的实际,对房地产开发的外部效应进行了剖析,并提出了轨道建设与站点周边房地产项目联合开发的建议。

本书可供普通高等院校房地产、工程管理、土地管理、城市经济、城市规划等专业的本科生使用,也可作为相关专业研究生的教材,同时可供房地产领域实际从业人员、金融机构和相关政府部门的管理人员等作为自学或参考书使用。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发/代春泉,徐青编著. —北京:清华大学出版社,2011.3

(21世纪房地产经营管理系列教材)

ISBN 978-7-302-24746-3

I.①房… II.①代… ②徐… III.①房地产-开发-高等学校-教材 IV.①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第021499号

责任编辑:杜春杰 王 威

封面设计:张 岩

版式设计:文森时代

责任校对:王国星

责任印制:王秀菊

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质 量 反 馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

印 装 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:26.25 字 数:559千字

版 次:2011年3月第1版 印 次:2011年3月第1次印刷

印 数:1~5000

定 价:38.00元

产品编号:037221-01

# 编 委 会

(以汉语拼音为序)

<b>顾问</b>	陈 淮	顾云昌	胡乃武	聂梅生	任志强
	唐任伍	王健林	谢家瑾	郑超愚	朱中一
<b>主任</b>	董 藩	康耀江			
<b>编委</b>	代春泉	丁 宏	李 英	刘德英	刘新华
	刘 毅	邱 红	孙 宇	陶斐斐	文 伟
	熊志刚	徐 青	杨 瑛	张红日	张健铭
	赵安平	周小平	周 宇	周 哲	

# 顾问简介

**陈淮** 著名经济学家，房地产专家，住房与城乡建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长，中国人民大学教授、博士生导师，中国社科院研究生院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴。

**顾云昌** 著名房地产专家、教授级高级城市规划师，中国房地产及住宅研究会副会长。历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任、中国房地产业协会副会长兼秘书长。

**胡乃武** 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

**聂梅生** 著名房地产专家、全国工商业联合会房地产商会会长。历任建设部科学技术司司长、建设部住宅产业化办公室主任、建设部科学技术委员会副主任，清华大学、哈尔滨工业大学客座教授。

**任志强** 著名企业家、房地产专家，北京市华远地产股份有限公司董事长，全国工商业联合会房地产商会副会长。

**唐任伍** 著名经济学家，北京师范大学管理学院院长、教授、博士生导师，中国经济思想史学会副会长，中国企业管理研究会副理事长，享受国务院特殊津贴。

**王健林** 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协常委，中国房地产业协会副会长，入选“20年20位影响中国的本土企业家”和“CCTV中国2005经济年度人物”。

**谢家瑾** 著名房地产专家、物业管理专家，中国物业管理协会会长，原建设部房地产业司司长，建设部总经济师。

**郑超愚** 著名青年经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

**朱中一** 著名房地产专家，中国房地产业协会副会长兼秘书长，原建设部办公厅主任，多项房地产法规、文件的起草人之一。

# 编委会主任简介

**董 藩** 青年经济学家、房地产专家，北京师范大学管理学院教授、博导，北京师范大学房地产研究中心主任，民革中央委员、国家审计署特约审计员、建设部专家委员会委员以及清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授。主编国家“十五”重点图书等 6 套丛书，出版著作、教材等近 20 部；发表中英文论文等近 400 篇；获国家、省部级奖励 70 余项，成果 60 余次在内参刊出，是多项政策法规出台的推动者。获省级十大科技先锋、十大优秀青年等 10 余项荣誉。

**康耀江** 天津大学工程管理专业博士、北京师范大学房地产研究中心兼职研究员、土地资源管理专业博士后、清华大学和北京大学等多所大学总裁班兼职教授、韩国现代建设集团中国区首席专家。已发表论文 20 余篇。

# 顾问寄语

研究规律和国情比臆测价格和猜赌政策更重要。严肃学者与江湖术士的区别就在于前者致力于对客观规律和基本国情的归纳与总结。

——陈淮

作为国民经济支柱产业的房地产业，其对应的学科建设亟待加强，这也是本丛书编辑、出版的意义所在。

——顾云昌

房地产经营管理是一门新的学科，尚不够成熟。推动这一学科的建设成为摆在经济管理学者面前的任务，董藩等一批青年学者在这方面已经做了不少工作。这套丛书的出版，是他们的又一次努力，值得肯定。

——胡乃武

房地产与政治、经济、社会、民生等紧密相联，出版房地产专业教材是系统培养专业人才的长远之计，这项工作虽然是基础性的，但做好它意义重大。

——聂梅生

计划经济的历史中没有房地产这个专业，福利分房制则让开发与市场脱节。这十年的市场化建设尚未成熟，急需普及基本知识。学院派的教师们努力地编辑与总结经验，希望能为市场建设尽微薄之责。这套较为完整的丛书，会对管理与从事这一行业的人，提供必要的帮助。

——任志强

目前对房地产这门学科来说，传播基础知识比学术讨论更重要。

——唐任伍

房地产实践的发展需要专业理论的指导，也需要专业人才的加入。而这两点，都有赖于专业教育的发展。

——王健林

梳理专业知识，服务学科建设；解读经济规律，促进行业发展。

——谢家瑾

房地产业是国民经济的主导产业和支柱产业，但房地产教育还处于初级状态。要发展房地产专业教育，教材建设是最基础的工作。希望本套教材的出版对此有明显的推进作用。

——郑超恩

深化认识，夯实根基，是实施科学管理、促进房地产业平稳、健康发展的基础。相信这套丛书的出版，对业内和相关人士认识房地产市场规律、掌握房地产基础知识将起到积极的推动作用。

——朱中一



# 序 言

## ——大力推进房地产专业教育和知识普及工作

1998年以来，中国房地产业快速发展，已成为国民经济的主导产业和支柱产业，取得了令世人瞩目的成就，尤其是在改善广大城镇居民住房条件、改变城镇面貌、促进经济增长、扩大就业四个方面，更是发挥了其他行业所无法替代的巨大作用。这一切，仅从中国城镇人均居住面积的变化便不难看出：建国初期4.5平方米，但到了1978年，反而下降到了3.6平方米；1990年为7.1平方米，到了1998年也只有9.3平方米。现在我们的居住条件已经达到人均30平方米了。

然而，随着房地产业的发展，一系列问题和矛盾也出现了。诸如房价问题、住房保障和宏观调控问题、政府对房地产市场的干预以及市场机制运行阻力增加等问题和矛盾倘若得不到有效解决，势必给房地产业的可持续发展埋下隐患。

这些问题的出现，均与大众和决策层对房地产市场认识的偏差甚至错误联系在一起，而这些认识上的缺欠，又与房地产教育的短缺、房地产理论的落后、房地产专业知识普及的乏力是密切相连的。这种境况的出现，既有必然的逻辑，又有偶然事件的诱使。而要改变这种现实，必须抓好房地产教育、房地产理论研究工作，同时大力推进房地产专业知识的普及工作。房地产教材的编写，就是一项实实在在的工作内容。

2000—2001年，在东北财经大学出版社编辑谭焕忠先生的鼓励和运作下，我主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，在这方面做了积极探索，受到房地产业内和财经教育界的关注。后来我们又对这套丛书进行了修订、完善，个别分册还出版了第3版，成为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。但是，随着时间的推移，这些教材又有了更新的必要。为此，我们与清华大学出版社合作，邀请国内多所知名高校的房地产专家、学者，编著了这套“21世纪房地产经营管理系列教材”，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产投资分析》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《房地产法律与制度》、《房地产管理信息系统》、《物业管理》、《住房保障制度》、《房地产合同管理》等。

从整套教材来看，不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济学》，还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现，其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的

纵向逻辑脉络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识按照教材体系做了详细整理。读完这套教材后，读者对房地产行业的理论、业务知识、分析方法、法律规定便有了基本了解。身边准备这么一套房地产专业书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。非常重要的一点是，我们充分考虑到房地产行业的实践性，十分注重理论联系实际。当读者阅读过我们的教材之后，也会深刻体会到本套教材的这一显著特征。

在教材的编写过程中，我们还得到了国内同行业专家、学者的指导和知名开发商的大力支持。同时，我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的编辑为本套丛书的出版付出了巨大心血。在此，我们对相关作者和编辑表示深深的谢意。

由于水平、能力等原因，本套教材仍存在一些错误或不足之处，有些我们有所感知，有些还未认识到。欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩

2010年10月于北京

# 前 言

在信息爆炸的今天，教材的意义何在？互联网的发展使得信息的交流如此便捷，我们不仅能搜寻到过去只有在图书馆和书店才有的纸质文档，而且最新版的外文资料也基本上能从网上找到。面对公开和广泛的信息资源，教材该如何发挥作用呢？阿尔温·托夫勒在《科学和变化》中说：“当代西方文明中得到最高发展的技巧之一就是拆零，即把局部分解成尽可能小的一些部分。我们非常擅长此技，以致我们竟然忘记把这一些细部重新组装到一起。”现代科学知识体系的这种思维方式注重研究事物本身局部的、静止的状态，过分注重科目分工的精细，而缺乏对事物之间必然联系思考，缺乏归纳、综合的研究方法。由此，本教材着力改变这一状况，给读者一种归纳、综合的研究方法，给读者一个深入探索大量专题的起点，在经典和创新之间寻找历史与现实的关联、理论和实践的结合。从这个意义上讲，作为研究者和讲授者，教师应该用一颗敏锐的心，时时感受并关注本学科和周围世界的变化，进行既瞻前（未来）顾后（历史）、又左顾（国内）右盼（国际）的思考。

结合作者大量的房地产策划实践，提炼出一个成功的房地产开发项目应该“取势”、“明道”、“优术”，应当遵从下面的“金科玉律”：良好的产业环境，充分的政策理解；强劲政府支持，有利的金融支撑；科学的项目选址，超前的开发理念；准确的市场定位，适度的开发规模；谨慎的项目评估，优秀的规划设计；严格的成本控制，完善的配套设施；务实的营销策略，人性的物业服务；有效的管理团队，卓越的项目成果。

基于以上认识，本书以房地产开发项目为对象，以最新的法律法规为依据，剖析了房地产行业发展中存在的矛盾和问题，归纳和提炼出成功项目的运作模式，以房地产项目开发过程为主线，系统介绍了房地产开发的基本理论、运作实务和操作技巧。本书分为十章，第一至九章从房地产开发基础理论入手，分析了房地产市场运行规律、项目拓展模式、可行性研究及规划设计、项目策划与产品定位、项目组织与管理、资金运营及税务筹划、营销推广、物业管理等房地产开发的整个过程，第十章针对我国轨道交通迅猛发展的实际，对房地产开发的外部效应进行了剖析，提出了轨道建设与站点周边房地产项目联合开发的建议。本书深入探究行业发展规律，创新性地提出了项目拓展、多项目异地管控模式、营销逻辑树、销售控制、房地产开发外部效用等前沿知识，以期对房地产理论研究专家和项目一线管理人员都有很好的启示和帮助。

本书全文由山东科技大学代春泉、临沂市建设局徐青执笔编著，在本书写作过程中，承蒙过很多人的关爱，衷心地感谢他们。感谢北京师范大学董藩教授的无私帮助，感谢清

华大学出版社杜春杰编辑的巨大付出，感谢山东科技大学张茜茜女士和王磊博士的鼎力支持，感谢代云硕、代一涵和代小森给我的快乐，感谢所有给我鼓励和批评的朋友。当然，在本书写作过程中参考了大量文献资料，除书后所附参考文献外，还借鉴了其他专家和学者的研究成果，在此不一一列出，一并向著作权人表示最诚挚的感谢。

代春泉  
2011年1月

# 目 录

<b>第一章 房地产开发基础</b> .....	1
<b>第一节 房地产开发概述</b> .....	1
一、房地产及房地产业.....	1
二、房地产开发的含义.....	2
三、房地产开发的特点.....	3
四、房地产开发的类型.....	5
五、房地产开发的主要指标.....	8
六、房地产开发商及其角色定位.....	10
七、房地产开发的相关者.....	11
<b>第二节 房地产开发的主要程序</b> .....	13
一、项目构思与决策阶段.....	13
二、项目拓展与定位阶段.....	15
三、项目建设实施阶段.....	18
四、租售及服务阶段.....	19
<b>第三节 房地产开发与城市化</b> .....	20
一、城市化的定义.....	20
二、房地产开发对城市建设的作用.....	23
三、房地产开发与城市化进程的耦合.....	24
四、城市价值对城市房价的影响.....	27
<b>本章小结</b> .....	31
<b>思考题</b> .....	31
<b>第二章 房地产市场及其运行规律</b> .....	32
<b>第一节 房地产市场概述</b> .....	32
一、房地产市场的概念.....	32
二、房地产市场的类型.....	33
三、房地产市场的特性.....	35
四、房地产市场的功能.....	38
五、房地产市场的运行环境.....	38

第二节 房地产市场的供求关系.....	40
一、房地产需求.....	40
二、房地产供给.....	46
三、房地产市场的供求均衡.....	50
第三节 房地产市场运行.....	52
一、房地产市场结构.....	53
二、房地产市场指标.....	53
三、房地产市场运行机制.....	56
四、房地产物业市场与房地产资本市场.....	57
五、房地产市场的周期循环.....	59
第四节 房地产泡沫及其研判指标.....	64
一、经济泡沫与泡沫经济.....	64
二、房地产泡沫的内涵.....	65
三、房地产泡沫的研判指标.....	68
四、房地产过热及其诱因.....	70
五、房地产泡沫与过度开发的关系.....	71
本章小结.....	71
思考题.....	72
附录 日本房地产泡沫及其启示.....	72
一、日本房地产泡沫.....	72
二、中日房地产发展的异同.....	74
三、日本房地产泡沫对中国的启示.....	75
<b>第三章 房地产项目拓展.....</b>	<b>78</b>
第一节 房地产项目拓展概述.....	78
一、项目拓展的类型.....	78
二、项目拓展的流程.....	79
三、项目拓展的法律环境.....	82
四、项目拓展模式.....	84
第二节 土地使用权的获取.....	94
一、土地资源开发的特性.....	94
二、土地使用权的获取.....	95
三、土地使用权出让合同及其主要内容.....	99
四、旧城改造与新区开发.....	101

第三节 房地产项目区位环境分析.....	104
一、区位理论.....	104
二、区位与房地产价值.....	105
三、房地产项目区位选择的定性分析.....	108
四、房地产项目区位选择的定量分析.....	112
五、SWOT 分析在房地产项目区位选择中的应用.....	113
第四节 昆山市某房地产项目拓展案例.....	116
一、项目背景.....	116
二、操作难点.....	117
三、操作流程.....	117
本章小结.....	122
思考题.....	122
<b>第四章 房地产项目可行性研究.....</b>	<b>123</b>
第一节 可行性研究概述.....	123
一、可行性研究的含义和目的.....	123
二、可行性研究的作用.....	124
三、可行性研究的依据.....	126
四、可行性研究的阶段划分.....	126
第二节 可行性研究的内容和步骤.....	128
一、可行性研究的内容.....	128
二、可行性研究的步骤.....	131
第三节 房地产项目投资与收入测算.....	132
一、投资估算.....	133
二、编制资金使用计划.....	137
三、收入估算.....	138
第四节 房地产项目财务评价.....	140
一、财务评价的基本概念.....	140
二、财务评价的指标体系.....	140
三、财务评价计算实例.....	146
四、财务评价的基本报表.....	149
第五节 房地产项目不确定性分析.....	153
一、盈亏平衡分析.....	153
二、敏感性分析.....	156

三、风险分析.....	160
本章小结.....	170
思考题.....	170
<b>第五章 房地产项目前期策划.....</b>	<b>172</b>
第一节 房地产策划概述.....	172
一、房地产策划的概念.....	172
二、房地产策划的内容.....	173
三、房地产策划的职能.....	175
第二节 房地产项目市场分析.....	177
一、市场分析概述.....	177
二、市场分析内容.....	178
三、市场分析手段和方法.....	180
四、市场分析要求.....	186
五、市场容量估算案例分析.....	186
第三节 市场细分与目标客户群定位.....	188
一、消费者心理与购买行为分析.....	188
二、市场细分.....	198
三、目标市场的选择.....	204
四、市场定位.....	205
第四节 房地产产品定位.....	209
一、产品定位概述.....	210
二、产品定位流程.....	213
三、产品定位原则.....	216
四、产品定位的实用技巧.....	218
本章小结.....	221
思考题.....	222
<b>第六章 房地产开发组织与管理.....</b>	<b>223</b>
第一节 房地产项目管理概述.....	223
一、房地产项目管理的组织模式.....	223
二、房地产项目工程管理模式.....	226
三、房地产项目工程监控模式.....	230
四、房地产项目管理体系.....	230
五、房地产项目建设流程.....	231



第二节 房地产项目实施管理.....	233
一、项目投资控制.....	233
二、项目进度控制.....	235
三、项目质量控制.....	239
四、项目风险管理.....	240
第三节 房地产项目合同体系.....	243
一、房地产合同概述.....	243
二、房地产开发合同体系.....	244
三、合同总体策划.....	246
四、合同索赔.....	251
第四节 房地产项目竣工验收.....	256
一、竣工验收的概念.....	256
二、竣工验收的条件.....	257
三、竣工验收程序.....	257
四、竣工结算.....	258
五、工程款竣工结算流程.....	261
本章小结.....	261
思考题.....	262
<b>第七章 房地产资金运营与税务筹划.....</b>	<b>263</b>
第一节 房地产资金筹集.....	263
一、资金筹集概述.....	263
二、资金筹集渠道和方式.....	265
三、房地产资金筹集成本分析.....	270
第二节 房地产项目投资分析.....	277
一、房地产项目投资概述.....	278
二、房地产投资类型.....	278
三、房地产投资风险分析及投资组合.....	285
第三节 房地产开发经营税费.....	294
一、所得税.....	294
二、流转税.....	294
三、行为、目的税.....	295
四、资源、财产税.....	302
第四节 房地产开发税务筹划.....	303