

房地产工程与经营管理系列教材



房地产开发与经营

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

田杰芳 主编

清华大学出版社·北京交通大学出版社

房地产工程与经营管理系列教材

房地产开发与经营

田杰芳 主编

清华大学出版社
北京交通大学出版社
• 北京 •

内容简介

本书共分 12 章, 主要内容包括绪论、房地产开发与经营的理论和策略、房地产企业、房地产开发与经营环境、房地产市场调研、房地产融资与投资、房地产开发项目的可行性研究、房地产开发项目的前期准备工作、房地产项目的建设实施与开发经营、房地产营销、房地产交易经营和房地产物业资产管理。

本书可作为房地产经营与管理专业、工程管理专业的教学用书, 也可作为建筑经济管理、土木工程等专业选修课程的教学用书或教学参考书。

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 13501256678 13801310933

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与经营/田杰芳主编. —北京: 清华大学出版社; 北京交通大学出版社, 2011.9
(房地产工程与经营管理系列教材)

ISBN 978-7-5121-0717-5

I. ①房… II. ①田… III. ①房地产开发—教材 ②房地产经济—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 175988 号

责任编辑: 孙秀翠 特邀编辑: 林欣

出版发行: 清华大学出版社 邮编: 100084 电话: 010-62776969

北京交通大学出版社 邮编: 100044 电话: 010-51686414

印刷者: 北京交大印刷厂

经 销: 全国新华书店

开 本: 185×230 印张: 20 字数: 448 千字

版 次: 2011 年 9 月第 1 版 2011 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5121-0717-5/F·896

印 数: 1~4000 册 定价: 32.00 元

本书如有质量问题, 请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评, 我们表示欢迎和感谢。

投诉电话: 010-51686043, 51686008; 传真: 010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前 言

我国房地产业发展迅速，呼唤对房地产业规范经营与管理的系统、全面、高水平的研究成果，呼唤适应房地产高等教育、国家经济发展要求的专业教材，这些迫切需要解决的课题，构成了编写本教材的初衷。

鉴于房地产开发经营具有综合性、实践性、政策性和时效性等特点，全书以房地产开发项目为对象，以相关法律法规为依据，系统地介绍了房地产开发经营相关的理论和实务。全书共分为 12 章，涵盖了从房地产开发经营相关概念到房地产开发环境、市场调研、融资与投资、可行性研究、房地产开发前期、建设、交易经营及物业管理全过程必备的理论知识和操作技术。

本书由田杰芳、陈赛亮、雷环、吴将丰、李志平共同编写。田杰芳任主编。其中第 1、2、3 章由田杰芳、陈赛亮编写，第 4、5、6 章由田杰芳、雷环编写，第 7、8、9 章由吴将丰编写，第 10、11、12 章由李志平编写，全书由田杰芳统稿、整理。

由于我国房地产业发展历程很短，房地产开发经营理论与实践正处在不断完善和健全之中，加之编者水平有限，书中难免有不足之处，恳请读者和同行批评指正。本书编写过程中参考了许多专著、教材和资料，同时借鉴了许多其他专家学者的研究成果，在此谨致诚挚的谢意。

编 者
2011 年 5 月

目 录



第 1 章 绪论	(1)
1.1 房地产开发与经营的界定	(1)
1.2 房地产开发	(3)
1.3 房地产经营.....	(12)
1.4 房地产开发与经营法规.....	(13)
思考题	(17)
第 2 章 房地产开发与经营的理论和策略	(18)
2.1 房地产开发与经营的理论和概述.....	(18)
2.2 房地产开发与经营策略分析.....	(24)
2.3 房地产开发与经营决策.....	(26)
思考题	(31)
第 3 章 房地产企业	(32)
3.1 房地产企业的性质与任务.....	(32)
3.2 房地产开发企业及其特征.....	(35)
3.3 房地产开发企业的关联资源商.....	(39)
3.4 房地产运营机构.....	(44)
思考题	(47)
第 4 章 房地产开发与经营环境	(49)
4.1 房地产开发与经营环境的概念.....	(49)
4.2 房地产开发与经营环境的特点.....	(49)
4.3 房地产开发的环境.....	(50)
4.4 房地产经营的环境.....	(56)
思考题	(61)
第 5 章 房地产市场调研	(62)
5.1 房地产市场概述.....	(62)
5.2 房地产市场指标.....	(67)
5.3 房地产市场调查.....	(71)
5.4 房地产市场分析.....	(78)

5.5	房地产市场预测	(83)
5.6	案例	(88)
	思考题	(91)
第6章	房地产融资与投资	(92)
6.1	房地产资本市场	(92)
6.2	房地产融资	(101)
6.3	房地产融资的基本要求与决策内容	(103)
6.4	房地产融资的主要方式	(106)
6.5	房地产投资概述	(110)
6.6	房地产投资风险	(116)
6.7	房地产开发投资决策	(121)
	思考题	(125)
第7章	房地产开发项目的可行性研究	(126)
7.1	可行性研究概述	(126)
7.2	可行性研究的内容与步骤	(131)
7.3	房地产开发项目策划与基础参数选择	(134)
7.4	房地产开发项目财务报表的编制	(136)
7.5	房地产开发项目投资与收入估算	(145)
7.6	可行性研究报告的撰写	(152)
7.7	可行性研究报告的示例	(156)
	思考题	(164)
第8章	房地产开发项目的前期准备工作	(166)
8.1	房地产开发项目审批程序及操作流程	(166)
8.2	土地使用权的取得	(169)
8.3	房地产项目的征地拆迁	(174)
8.4	房地产开发项目的工程勘察、设计	(180)
8.5	房地产项目的规划设计	(184)
8.6	房地产开发项目基础设施建设与管理	(192)
8.7	房地产开发项目招标与投标	(196)
8.8	开工申请与审批	(203)
8.9	工程项目建设合同	(204)
8.10	北京 CBD 项目开发案例	(213)
	思考题	(219)
第9章	房地产项目的建设实施与开发经营	(220)
9.1	房地产开发项目的组织	(220)

9.2	房地产开发项目的实施管理	(226)
9.3	房地产开发工程的监理	(234)
9.4	安全管理	(245)
9.5	房地产开发项目验收	(246)
9.6	建设单位竣工验收报告范文	(254)
	思考题	(255)
第 10 章	房地产营销	(256)
10.1	房地产营销概述	(256)
10.2	房地产营销策划与运作	(261)
10.3	房地产营销代理机构	(266)
10.4	案例	(273)
	思考题	(276)
第 11 章	房地产交易经营	(277)
11.1	房地产买卖经营	(277)
11.2	房地产租赁经营	(281)
11.3	房屋抵押	(286)
11.4	房屋典当	(287)
11.5	房屋的调换	(289)
11.6	房产入股	(290)
11.7	案例	(290)
	思考题	(291)
第 12 章	房地产物业资产管理	(292)
12.1	房地产物业管理的概念	(292)
12.2	房地产物业管理程序	(298)
12.3	房地产物业管理的经营	(304)
12.4	案例	(310)
	思考题	(311)
	参考文献	(312)

绪 论

1.1 房地产开发与经营的界定

房地产开发与房地产经营这两个概念是房地产行业运行过程中被广泛运用的两个基本概念，它们既相互联系，又有一定的区别。

房地产开发与经营是房地产经济活动中两个相对独立又相互关联的内容。在某些情况下，可将其视为一个整体行为来研究，如讨论房地产开发经营与国民经济的关系等。但是，若将两者分开讨论，特别是在具体实施过程中，由于有不同的内涵和特殊性，分别研究可能更具有实际意义。

客观地说，关于经营和管理没有唯一的定义，且不同学科、不同著作看法各异。例如，管理学科或管理科学，是把经营作为管理学的一个部分来讨论的；而经营管理学派的奠基人法约尔把工业企业从事的活动划分为技术活动、商业活动、财务活动、安全活动、会计活动、管理活动等 6 项活动，并总称其为“经营”，管理活动只是经营活动的一部分。由此可见，虽然各学科对这两个概念解释不一，但共同点在于无论是经营还是管理，都是企业为达到一定目的，有组织、有计划进行的经济活动。不同定义的差别在于对概念内涵和外延的界定不同。综合目前的各种观点，关于房地产开发与房地产经营，有两种看法：一种是从广义的角度来看；另一种是从狭义的角度来看。

1. 广义的房地产开发与房地产经营

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。

(1) 相互独立，侧重点不同。房地产开发是对土地及建筑物进行投资、建设、管理的过程，是投资、建设行为，强调的是房地产产品的生产；而房地产经营是通过开发建设和管理获取经济利益的过程，强调的是投资和盈利。

(2) 房地产开发是房地产经营的基础。一切房地产经营活动都要体现在房地产产品实体上。房地产开发就是形成房地产产品实体的过程，没有这一过程，就没有房地产经营的对象，经营活动也就无从谈起。如果房地产开发阶段对市场分析不够准确，开发完成的房地产不能出售/出租，或者出售/出租达不到预期的水平，就会影响房地产经营效益；如果产品建设质量不高，不能达到预定的经营寿命，也会影响房地产的经营效果。因此，适应市场需求，开发出高质量的房地产产品，是保证房地产经营成功的基本前提。

(3) 房地产经营是房地产开发的核心。房地产开发的目的是获得利润投资, 开发完成以后的产品要通过经营来实现其价值, 从而实现投资效益。从这个意义上, 现代房地产开发已经突破了过去以使用为目的的建筑生产含义, 而围绕着房地产经营来进行开发。为了尽可能提高开发完成后产品的经营价值, 从市场调研、选择房地产开发项目, 到前期的可行性分析, 以及建设过程中的质量管理、成本控制, 每个阶段工作都要从经营这个核心目标出发, 使开发与经营真正融为一体。

2. 狭义的房地产开发与房地产经营

在我国房地产行业的实际运作过程中, 大多数人习惯于从狭义的角度来看待这两个概念。例如, 按照《中华人民共和国房地产管理法》的定义, 房地产开发是指在依据该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。这就是狭义的房地产开发的定义。

如果从狭义的角度来看, 房地产开发与房地产经营有以下重大的差别。

(1) 房地产开发和房地产经营在房地产项目市场运作过程中所处的阶段不同。房地产开发强调了某个房地产项目被开发出来的过程, 也即房地产开发过程实际上是房地产项目这种商品的产品生产过程。房地产开发商本身往往并不直接进行房地产项目的建设, 房地产项目的建设实际上是建筑企业进行的, 房地产开发商与建筑企业是承发包的关系, 但是没有房地产开发商的运作, 这个房地产项目是不会产生的, 房地产开发商是房地产项目从无到有这种生产活动的投资主体和管理主体。房地产经营则是强调从某个房地产项目获得经济利益的过程, 也即房地产经营过程实际上是房地产项目这种商品的市场交易过程。在市场经济条件下, 市场交易过程才是决定经济利益是否能够实现的关键阶段。

(2) 房地产开发和房地产经营这两种房地产经济活动的主体并不完全相同。房地产开发商一般都必然会成为房地产经营者。这是因为在开发阶段结束后就必须进入经营阶段, 房地产开发商就转变成了房地产经营者, 如果这家开发商所开发出来的房地产项目并没有被市场认可, 它的经济利益就没有实现, 其开发活动最终就以失败结束。但是房地产经营者并不必须是房地产开发商。房地产开发商将自己开发的房地产项目投入市场的时候, 这些项目可能会卖给最终的房地产项目使用人, 也可能是卖给了中间商。这些中间商从开发商那里购得一定的房地产, 然后再通过市场交易, 从最终的使用人那里获得经济利益。这些中间商, 也是房地产经营者, 但他们并不是房地产的开发商。

(3) 房地产开发和房地产经营这两种房地产经济活动对主体的资格要求不一样。在我国目前的市场经济条件下, 房地产开发必须是由企业进行的, 这种企业被称为房地产开发企业, 是具有法人资格的经济实体, 而且房地产开发主管机构(建设部和国土资源部)还对房地产开发企业实行资质管理体制, 达不到一定的资质条件, 即使是具有法人资格的经济实体, 也无权进行房地产开发活动。对房地产经营来说, 其主体的资格限制就小得多, 只要是一个有正常行为能力的合法公民, 都可以成为房地产的经营者。当一个普通的居民, 手里有了一定的余钱, 在解决了自己的居住问题后, 又购买了住宅进行租售活动, 以期获得一定的

经济回报,这时其就成为—个房地产经营者。

(4) 房地产开发与房地产经营所指向的行为对象是不同的。一般房地产开发所指向的行为对象是房地产项目,没有房地产项目就没有房地产开发行为,当一个项目被设想出来时,开发行为就开始了,而当这个项目竣工并投入房地产市场后,开发行为就结束了。但是,对一个成立的房地产开发公司来说,即使在一段时间内没有新的项目进行开发,但公司仍然还会存在下去,公司还在进行经营管理活动,也即房地产经营所指向的行为对象是房地产公司,当然并不仅仅限于房地产开发公司,也包括其他从事房地产活动的公司。房地产开发是指房地产项目的开发,而房地产经营是指房地产公司的经营。开发是一个项目一个项目进行的,两个项目之间可能是平行进行的,也可能是相隔很长时间进行的,而经营则必然是一个连续不断的过程,自公司成立到公司解散或倒闭为止。

(5) 随着房地产市场的完善,房地产开发与房地产经营的作用就会发生根本性的变化。当前,由于我国改革开放刚刚进行30多年,经济基础还比较落后,人均国民生产总值还比较低,基础设施、公共设施、住宅等房产项目的供应还处于远远不能满足人们需要的状态。在这种状况下,房地产开发活动就是房地产经济活动的主线,房地产开发商在整个房地产行业的运作过程中处于核心地位,房地产经营活动实际上是房地产开发活动的附属,除了房地产开发商,其他的房地产经营者也依附于房地产开发商。但是这种状况,即经营附属于开发的状况,是违背市场经济的基本要求的。与此同时,必然孕育着严重的风险,这就是盲目开发浪潮的出现。早在1992年,我国就出现了进行房地产开发的狂热,各种经济技术开发区遍地开花,海南省、广西壮族自治区的北海市,都经历过极为严重的房地产开发泡沫现象。实际上这种现象,仍然是传统计划经济体制下重生产轻销售的恶劣风气的余毒。人们都坚信只要生产出来,就没有销售不掉的房地产项目,而且金融机构、政府主管机构都与开发商形成了利益共同体,难以真正让市场果断淘汰没有被市场认可的开发项目和开发商。随着房地产严重供不应求现象的逐步缓解,现有的房地产项目越来越多,房地产经营越来越独立于房地产开发活动。当达到西欧、北美等发达地区的房地产市场发育水平时,主要的房地产经营活动都是现有房地产项目的交易,新开发的项目极少。这时房地产经营就成为了房地产经济活动的主体。

1.2 房地产开发

1.2.1 房地产开发的概念和分类

1. 房地产开发的概念

房地产业是为人类的生活、生产活动提供居住空间或物质载体的行业。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条指出:“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。”具体可以理解如下。

房地产开发是指房地产部门或其他建设部门和单位,根据城市发展和建设的总体规划,

以及经济、社会发展要求,以土地和房屋建筑为对象,按照使用性质,实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”,有计划、有步骤地进行开发建设。其是通过多种资源的组合使用而为人类提供居住空间,并改变人居环境的一种活动。这里的资源包括了土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等诸方面。

房地产开发所创造的价值,主要体现在为消费者提供了满足其需求的空间、时间和服务。

在我国,房地产开发一般是指城市开发建设的全过程,在一特定区域内系指土地与房屋开发一体化的全过程,具有广泛的综合性,是一种符合我国国情的城市建设、房地产生产的新形式。

2. 房地产开发的分类

(1) 按开发的规模和复杂程度来划分,房地产开发可以分为单项开发、小区开发、成片集中开发(后两类开发也称综合开发)。单项开发是指功能单一、配套设施简单的房地产项目的开发。小区开发则是对一个基础设施和配套项目齐全的完整的居住小区的综合开发。成片集中开发是指对范围广、项目类型多,建设周期长的房地产项目的综合开发,特别是指按照城市规划和城市社会经济发展的要求,在某一建设期内,对房屋建筑、公共建筑、市政设施进行全面规划、统筹安排、分期施工、协调发展,以取得良好的社会效益、经济效益和环境效益的房地产开发活动。

(2) 按开发的地域划分,房地产开发可以分为新城区开发和旧城区开发(一般也称为旧城改造或再开发)。新城区开发是指将农业用途的土地改变为城市用途的土地,并在这块土地上进行开发的房地产经济活动。新城区开发标志着城市规模的扩大。目前,我国许多城市都采用这种开发方式。旧城区开发是指将旧城区的土地用途进行改变,使之重新适应城市新的对原有土地的需要的房地产开发活动。旧城区开发标志着城市功能和性质的变化。

(3) 按经营方式或开发的不同阶段划分,房地产开发可分为土地开发、房屋开发、土地房屋综合开发3种不同形式。土地开发是指土地开发企业以获得土地使用权的土地为对象,通过征地、拆迁、安置,将土地开发成供水、排水、供电、供热、供气、电信和道路畅通、场地平整(即七通一平)的建筑场地,达到“七通一平”的土地通过协议、招标或拍卖的方式,将其使用权有偿转让给各类房屋开发企业或投资建设部门进行房屋建设的一种经营方式。房屋开发是指房地产开发企业以市场价格从土地开发企业有偿获得土地使用权后,按规划的统一要求组织该建设场地的房屋建设,开发各类符合规划要求的房地产商品,如住宅、写字楼、商场、酒店、厂房等,然后再将开发完毕的房地产商品通过出售或出租等方式从事经营与管理的一种经营方式。土地房屋综合开发是指将土地开发与房屋建设合二为一,不分层次或阶段进行开发建设的生产经营活动。项目从投资决策、前期的各种工作到施工建设、租售经营和使用管理全过程都由一个企业统一负责。我国目前大多数房地产开发项目都采用这种开发方式,它有利于城市建设“统一”原则,也有利于社会效益、环境效益、经济效益

的统一。

海外的房地产开发也存在上述几种开发方式。大面积地移山填海、改造荒山及荒滩、旧城改造及发展等，大都由政府出面组织土地开发，然后再由发展商建造房屋出售，如日本的东京湾和神户岛的开发等。我国深圳等城市也采用过土地与房屋分别作为两个阶段进行开发的经营方式。

1.2.2 房地产开发的目的和任务

一般房地产开发的根本目的是“为人类的生活与生产提供满意的活动空间”。但是，由于从事或参与房地产开发活动的企业或部门的性质不同，在开发过程中所扮演的角色也就各不相同，往往伴随着各自不同的目的。

1. 建设单位

建设单位自己开发建设项目的目的主要是满足建设单位自身生产的发展和改善职工的工作与生活条件。其开发对象一般为具有特定使用用途的工业厂房或商务性楼寓，以及一般企事业单位的办公楼和自用住宅。这类开发项目的特点是不直接进入流通领域，因此也就没有通常意义上的市场价值，开发活动的目的不是为了盈利，而是为满足生产的发展或改善职工生产与生活条件的需要，并不计较开发项目竣工后其市场价值是否超过工程建造成本，但是，如何控制建设工期（特别是生产性项目）、开发成本和工程质量却是建设单位关心的主要问题。例如，大型火电站的开发建设，若提前一天发电，或者由于工程质量事故原因停产一天，都会影响到几十万乃至上百万元的经济效益，对建设单位的切身利益有直接的影响。

2. 各类不同性质的公司

1) 房地产开发公司（开发商）

房地产开发公司开发房地产商品的目的是在注重社会效益和环境效益的前提下，通过实施开发过程来获取直接的经济利益。从这种意义上，房地产开发公司与一般工业企业无差别，只不过是房地产开发企业开发出的最终产品是一般工业企业从事生产活动的物质条件或手段，并具有自己的一些开发经营特点。

从开发经营的角度看，不同的房地产开发企业开发经营的目的也会有所区别。例如，某些企业对某地区的开发政策、市场行情或信息掌握准确，在该地区具有开发经验，就会以占领该地区市场为目的；某些开发企业对某些开发项目有专长，就会在有专长的项目上发挥其特长（如土地开发、工业厂房开发、公共建筑开发、住宅开发等）；有些公司考虑到风险因素和收益特性互补，在不同地区或不同城市同时开发不同的产品。

从开发公司财务目标看也不尽相同。有的公司为尽快回收资金、减少风险、加速资金周转而将开发的产品出售；有的则从保值、增值、扩大经营范围角度将开发的产品出租，保持一段相对稳定的收益，然后视市场情况决定继续出租还是出售；有些资金雄厚的公司，将开发出的产品直接从事商务经营活动，如酒店等；有些公司则将开发出的部分产品与商务经营公司合股经营。

总之，无论从何种角度、何种目标看，盈利是房地产企业的首要目的。

2) 投资公司 (投资商)

我国从计划经济转向社会主义的市场经济后,国家宏观调控能力增强,微观操作能力减弱,投资主体呈多元化发展趋势,涌现出相当数量的投资公司,投资公司作为投资主体直接从事各种投资活动。投资公司投资开发房地产的主要目的与房地产企业相同,都是为了获取直接的经济利益,但在获利方式上二者有一定的差异。投资公司投资开发房地产产品不是通过出售房地产产品来迅速获得回报,而是在长期内通过稳定经营获得利润,或者直接购买房地产产品从事商务经营活动,因此,投资公司不是为了加速回收资金,而是从长远考虑,注重较长时期内的收益状况。作为一项开发投资,与房地产开发公司相比,投资公司更加具有较高的抗风险性;由于期望较高的投资收益,因此,投资公司比开发公司更能承受较低的初始回报率。当开发公司投资开发房地产是以长期经营为目的时,其职能就与投资公司无实质性区别。例如,开发公司投资开发商场,在长期经营期内出租摊位逐年获取利润即属这种情况。

投资公司投资开发房地产一般不是批量开发某类产品,而是注重开发产品的互补性,以减少投资风险。

3) 承包公司 (承包商、建造商)

在建设市场上,作为建筑商的建筑公司一般都具有承包公司的职能,而承包公司却不一定拥有建筑施工队伍。无论何种承包公司,参与开发建设的首要目的都是获取直接的经济利益,同时还伴随着其他一些不同的目的。承包公司在开发项目的建设过程中起着重要的作用。当承包公司商仅作为建筑商时,其收益水平与建造成本和工期有关,一般收益水平较低。若想获得更高的收益水平,承包公司在承建建筑安装工程业务的同时还要扩展其业务范围,如购买土地使用权、资金筹措、组织营销等,并承担相应的风险。当建筑市场不景气时,为了保持施工队伍的自我生存,则可以通过自己投资来开发一些房地产项目。

3. 政府及政府机构

各级政府部门在房地产开发过程中充当着重要的角色。政府及政府机构在参与房地产市场运行的过程中,既有制定规则的权力,又有监督、管理的职能,在有些方面还会提供有关服务。开发商从购买土地使用权开始,就不断地和政府的土地管理、城市规划、建设管理、市政管理、房地产管理等部门打交道,以获取投资许可证、土地使用权证、规划许可证、开工许可证、市政设施和配套设施使用许可证、销售许可证和房地产产权证书等。作为公众利益的代表者,政府在参与房地产市场的同时,也对房地产市场其他参与者的行为产生着影响。

房地产开发投资者对政府行为而引致的影响相当敏感。建筑业、房地产业常常被政府用来作为一个“经济调节器”,与房地产有关的收入是中央和地方政府财政收入的一个重要来源,而对物业的不同占有、拥有形式也反映了一个国家的政治取向。所以,房地产开发投资者必须认真考虑政府的有关政策和对开发的态度,以评估其对自己所开发或投资项目的影

我国近20年来很重视房地产业的发展,并为此颁布了一系列的法律、法规,如《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发成片土地暂行管理办法》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》、《中华人民共和国土地增值税征收条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关条例、《城市拆迁管理条例》等。此外,各级地方政府也颁布了一系列有关房地产开发、经营、税收、管理的具体规定。这些法律、法规对房地产开发商了解政府对房地产开发的政策提供了方便。

政府及其有关部门对国家经济政策、人口政策、产业政策、税收政策、金融政策、特区和开发区优惠政策等的研究,为房地产开发商预测未来的市场供需,确定投资开发方向提供了重要依据。例如,1998年政府将住房建设确定为带动国民经济增长的“新经济增长点”以来,先后出台了有关加快经济适用房建设、清理房地产开发过程中的行政收费,以降低房价、启动个人住房消费、开放住房二级市场、加大金融对住房建设与消费的支持力度、停止住房实物分配实现住房分配货币化、消化空置商品房等一系列政策,对房地产市场的发展和开发商的投资行为产生了深远的影响。

总体来说,政府及政府机构参与房地产市场运行的目的,就是在现有人力、物力、财力条件约束下最大限度地改善城镇居民的生活条件、生活环境和生活质量。具体有以下几项:①调节市场中房地产需求与供给的矛盾,在需求与供给的总量上进行宏观调控;②调整房地产开发的投资结构,统筹布局,确保城市风貌;③筹集建设资金,开发市政基础设施和城市各种配套设施,提高城镇居民的生活环境质量;④改善居民的居住条件,特别是为危房户、困难户提供廉价的商品房;⑤协调房地产开发的社会效益、环境效益、经济效益的统一。

房地产开发的任务包括以下几项:①发现市场可能的机会,这是开发的起点,为此,需要开发者进行市场需求的调查研究和分析评价;②对项目地址的选择和勘察,这是进行建设的基础;③项目融资,房地产投资项目耗资巨大,没有足够的资金作保障,房地产项目难以进行下去;④设计出具有符合市场需求功能的房地产项目,这是是否适合市场的重要一环;⑤进行建设承包商的招标,选择合适的承建商是能否将设计方案落到实处的关键工作;⑥进行建设监理的招标,以确保工程项目高质量、低造价地及时交付使用;⑦进行建设的管理监督;⑧房地产项目的交易,这是最后的也是最重要的一项工作。

1.2.3 房地产开发的特征

1. 地域差异显著

房地产的不可移动性,意味着房地产市场具有显著的地区性差异,不同的地域,对房地产产品有不同的需求。因此,在房地产开发中应当充分了解地域特点,因地制宜选择开发项目、开发方式和开发方案。

2. 社会联系广泛

房地产开发涉及多个部门的管理工作,从立项、征地、设计、施工到验收,需要与国土资源、城市规划、建设管理、环境、交通、消防等部门协作。房地产产品为社会提供需要的

生产和生活场所,同时也是人文景观的重要组成部分,其外观、质量、用途都与人们生活密切相关。房地产开发还与相关行业产生联系,如建筑材料、规划设计、就业等。因此,房地产开发要遵循经济发展需要,与城市规划相符合。

3. 易受政策影响

房地产在社会经济活动中具有重要作用,所以各国政府都十分重视对房地产市场的干预,通过宏观调控措施或制定法律、法规,调整房地产在开发、交易、使用过程中的法律关系和经济利益关系。这些政策措施的实施,都会对房地产的市场价格产生影响,进而影响房地产开发的投资效果。房地产开发企业应当不断增强应变能力,顺应政策变化,调整开发策略。

4. 风险与效益并存

房地产开发周期长、投资量大。一次完整的综合开发,从土地征用、规划设计、施工建设,到验收合格、交付使用,短则三四年,长则五六年,甚至更长时间。投资量少则几千万,多则上亿。这样的大量投资,往往产生高额的回报。但是,在长达几年的开发过程中,国际政治经济形势、宏观经济政策、原材料市场、产品市场环境都会发生变化,这些变化中包含着巨大的风险。这要求房地产开发者必须具备敏锐的市场洞察力,审时度势,既能规避风险,又能获取高额利润。

5. 需要专业管理

房地产开发是一项专业性很强的活动,在获取土地使用权、项目投资、规划设计、施工管理等各个环节都需要专门的知识和管理能力,才能确保开发环境的顺利衔接,保证项目建设的安全和产品的质量。此外,由于房地产开发风险较大,还需要会计师、律师等行业的专业服务,以降低风险,提高开发活动的总体收益。

1.2.4 房地产开发的主要参与者

1. 房地产开发商

房地产开发商是从事房地产开发经营活动的企业,其参与并控制从策划到建筑物售后服务的全过程,是房地产市场中最基本的开发经营主体,是房地产项目的出资者、组织者、管理者与协调者。房地产开发商从项目公司到大型跨国公司有許多种类型,所承担的项目类型也有很大差异,可能是多种特定类型的房地产开发,也可能是多种类型的房地产开发或综合开发。有些开发商从事的开发类型单一,但是在地域上很分散。例如,万科企业股份有限公司就是一家典型的以开发销售住宅为主营业务的房地产开发商。

不同的开发商、不同的房地产项目,其经营方式也多种多样,小型开发商一般将开发的房地产出售,以迅速收回投资来积累资本;大型房地产开发商所开发的房地产可以出售也可以作为长期投资出租经营。在企业组织结构上,开发商之间也有较大差异,有些开发商从规划设计到租售和物业管理,都有专门的部门;而有些开发商,规划和租售分别聘请专业咨询服务机构来完成。

尽管开发商规模、项目类型、经营方式多种多样,但房地产开发商的经营目的都是很明

确的,那就是通过实施开发过程获取利润。

2. 投资商

房地产的开发建设过程和消费过程都需要投入大量资金,没有投资商的参与,房地产市场很难正常运转。房地产开发过程需要的资金有两类:一类是开发建设款,用于支付开发费用;另一类是用于使用者购买房地产的抵押贷款。前者是短期资金,在房地产开发建设过程中使用;后者则是长期资金,一般需要10~30年的时间才能收回。

房地产投资商有金融机构、风险投资公司等。金融机构对房地产的投资可以用于房地产开发,也可以以购房抵押贷款的形式参与房地产市场流通,抵押贷款大多是以房地产作为抵押,承担的风险较小。风险投资公司是通过房地产项目的长期投资来获取稳定的经营利润,或者直接购买房地产从事商务经营活动,因此,更加重视房地产项目的抗风险性。

投资商对房地产的投资形式有开发投资和置业投资两种形式。开发投资是投资者参与房地产开发过程,建成某种类型的房地产产品,然后对其进行销售,并在这个过程中收回投资、获取利润,这种投资形成房地产市场的增量供给;置业投资是投资者购买增量房地产或存量房地产,并且出租给最终使用者,在较长时期内持续地获取稳定报酬,并且获得房地产保值、增值效益。

3. 建筑承包商

建筑承包商是开发过程中房屋等建设产品的直接生产者,是房地产开发过程中实体建设的直接承担者,负责建筑施工、物资供应、建筑质量、成本注入等工作。

大多数建筑承包商的主要专长是建筑施工,他们从房地产开发商的开发过程中承包工程施工任务,不参与项目经营效益的分享,只是通过工程建筑施工收取工程费用,其利润只受建造成本和时间的影响,承担的风险较小。当建筑市场需求较小时,也有建筑承包商通过自己投资来开发一些项目,或者将其承包建设的工程业务扩展,并承担附加的开发风险,如购买土地使用权、参与项目资金筹措和市场营销等,这时建筑承包商承担的风险较大,同时也要求较高的收益。

我国的建筑业发展已日趋成熟,并引入了国际通用的合同形式和先进的管理手段与机制,基本能保证项目建设的顺利进行,使建设过程中的风险程度大大降低。但是开发商在选择建筑承包商的时候,仍然要严格审查其以往业绩、资金实力和技术水平,并就具体的施工方案、工期计划、质量目标和报价进行慎重考虑,以确保施工建设阶段的顺利进行。

4. 政府及行政管理机构

房地产开发经营受到政府及行政管理机构的管理、监督和约束。从建设项目立项、购买土地使用权开始,直到房地产出售、出租经营,几乎每个环节都要与政府或相关行政管理机构打交道。按照现行国家法律规定,房地产开发项目立项要向建设行政主管部门申请批准;在获取土地使用权时,要向土地管理部门申请土地使用权出让或转让登记,办理土地使用权证;在项目规划、施工建设过程中,要受到建设管理部门、市政管理部门和房地产管理部门的监管,办理规划许可证、开工许可证、市政设施和配套设施使用许可证;在房地产预售和

销售时,要申请房地产权登记,办理预售许可证、销售许可证和房地产权证;在房地产经营中还受到工商行政部门、税务部门的监督和管理。

政府在实施管理职能的同时,也会参与房地产开发,在土地使用权出让中作为土地所有权人扮演市场参与者的角色,与开发商构成交易主体关系。对于一些公益性项目或重大建设项目的开发和经营,政府则以投资主体的身份或经营主体的身份直接参与。

政府行为对房地产开发和经营的影响十分明显,通过适时制定有效的政策,可以影响并调整房地产市场参与者的行为。我国政府一直十分重视房地产业的发展,颁布一系列法律、法规和政策,对房地产开发和经营投资行为产生了深远的影响。例如,1998年,我国将住房建设确定为带动国民经济增长的“新经济增长点”,先后出台了加快个人住房消费,开发住房二级市场,加大金融对住房建设与消费的支持力度,实现住房分配货币化,消化空置商品房等一系列政策,极大地推动了房地产市场尤其是住房市场的繁荣;2004年以来,又制定了规范土地使用权出让,提高商品房预售条件,加强房地产金融监管,加大住房保障力度等政策,抑制房地产投机,稳定房地产市场。

5. 专业咨询服务机构

房地产投资开发和经营管理过程十分复杂,一般的经营者难以自行处理所有的专业问题,经常有必要聘请专业机构进行咨询服务。这样的专业机构包括规划机构、设计机构、会计师事务所、律师事务机构、质量检查机构、造价咨询机构、房地产估价机构、房地产代理机构、物业管理机构等。

规划机构的工作是在项目详细规划阶段,根据开发商追求利润最大化的要求,确定项目用地的用途分配和建筑物布局,使土地达到最佳利用状态。这需要综合考虑地形地貌特征,环境条件,法律、法规限制,以及建筑工程技术要求、市场前景,必要时应提出多个可供选择的方案。

设计机构一般承担建筑物的设计工作,进行建筑外观、结构、给排水、照明、空调、电气设备等设计,还提供建筑材料、设备购买的咨询,并协助解决工程施工过程中的技术问题等。

会计师事务所为开发投资企业提供经济核算等工作,从全局的角度为项目投资提出财务安排或税收方面的建议,包括财务预算、工程预算、付税与清账、合同监督、付款方式建议等,并及时向开发商通报财务状况。

律师事务机构在房地产生产、交易和使用过程中提供法律支持和服务,受委托为开发商办理签订土地使用权出让或转让合同、产权登记,为开发商和投资商办理签署贷款合同,或者为房地产租售双方办理签订出售或租赁合同等事宜。

质量检查机构是接受委托,在建设项目施工建设的过程中,按照建筑法规、施工规范和经过当地城市规划管理部门批准的图纸,对施工的重要环节进行检查的机构,如监理单位。质量检查机构在保证工程建设质量、保证建设工程施工安全方面起着不可或缺的重要作用。

造价咨询机构负责工程建设前的开发成本估算、工程成本预算,在工程招标阶段编制工