



21世纪全国本科院校土木建筑类**创新型**应用人才培养规划教材

房地产开发

主 编 石海均 王 宏
副主编 郑淑琴 高会芹

赠送电子课件



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国本科院校土木建筑类创新型应用人才培养规划教材

房地产开发

主 编 石海均 王 宏
副主编 郑淑琴 高会芹



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书全面论述了房地产开发的基本理论和基本方法,叙述方式按照房地产开发公司开发一个房地产项目的运作流程而展开,包括从成立房地产开发公司到项目后评价的完整过程,强调房地产开发项目的系统性。本书共七章,内容包括房地产开发概论、房地产开发项目策划、房地产开发项目前期工作、房地产开发项目的建设管理、房地产开发项目的经营管理、房地产开发项目的物业委托、房地产开发项目后评价。每章由实际问题、章节内容、实际问题解决方案、思考题与习题共四部分组成。

本书可以作为高等学校土木工程和工程管理专业的本科教材,也可以作为土建类相关专业的教材或教学参考书,还可以作为建筑业和房地产业工程技术管理人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发/石海均,王宏主编. —北京:北京大学出版社,2010.10

(21世纪全国本科院校土木建筑类创新型应用人才培养规划教材)

ISBN 978-7-301-17890-4

I. ①房… II. ①石…②王… 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(2010)第 194981 号

书 名: 房地产开发

著作责任者: 石海均 王 宏 主编

策 划 编 辑: 吴 迪

责 任 编 辑: 卢 东

标 准 书 号: ISBN 978-7-301-17890-4/TU·0141

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> <http://www.pup6.com>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62750667 出版部 62754962

电 子 邮 箱: pup_6@163.com

印 刷 者: 北京鑫海金澳胶印有限公司

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 18.5 印张 432 千字

2010 年 10 月第 1 版 2010 年 10 月第 1 次印刷

定 价: 34.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话: 010-62752024

电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

前 言

房地产开发是高等工科院校工程管理类专业和土建类专业本科生的一门重要专业课。该课程主要研究房地产项目开发的基本理论和基本方法，是一门实用性很强的课程。一本优秀的房地产开发教材，无论对学生掌握房地产开发知识，还是对学生毕业后从事房地产开发工作能力的培养，都具有重要的意义。尤其在目前课程学时数大量压缩的背景下，更具有明显的现实意义。目前国内已有的房地产开发教材，主要按行业、企业和项目的模糊角度介绍房地产开发过程中的知识。实际上，房地产开发的最重要主体是房地产开发公司，尤其是大部分学生就业在房地产开发公司或房地产开发流程中的某些专业公司。所以，编写一部按照房地产开发公司开发一个房地产项目的运作流程而展开的教材，是符合房地产业主流需要的，便于学生连贯地理解掌握房地产开发知识，也便于教师立场坚定地分析房地产开发项目的得失。

本书每章由实际问题、章节内容、实际问题解决方案、思考题与习题共四部分组成。每章的开头都有若干个实际问题，让学生强化“不是为了知道该章知识而学习，而是为了运用该章知识解决实际问题而学习”的观念。每章按房地产开发主要工作划分为若干节展开叙述，突出原理的准确性和简明性，体现应用的灵活性与多样性。每章结尾给出该章开头实际问题的解决方案，综合运用该章及以前知识，前后呼应，体现学以致用原则。每章安排一定量的思考题与习题，帮助学生加深对该章重点概念和原理的理解，锻炼学以致用的能力。

本书由温州大学石海均负责章节设计；石海均、王宏任主编，郑淑琴、高会芹任副主编。温州大学郑淑琴编写第1章和第3章；山东建筑大学高会芹、温州大学石海均编写第2章、第6章；温州大学石海均编写第4章、第5章；河南城建学院王宏、温州大学石海均编写第7章；石海均和王宏对全书统稿。

编者在编写本书的过程中参考了许多专家的著作和教材成果，在此向他们表示衷心的感谢。另外，还得到了北京大学出版社吴迪、卢东，温州大学副校长林娟娟教授和温州天浩置业有限公司董事长姚汝林的大力支持与帮助，在此一并向他们表示感谢。

限于作者水平，书中不当之处在所难免，敬请广大读者指正。

编 者

2010年6月

目 录

第1章 房地产开发概论	1	2.3.2 房地产开发项目建议书的内容	56
1.1 房地产开发的含义	1	2.4 房地产开发项目可行性研究	58
1.1.1 房地产开发的含义与分类	1	2.4.1 房地产开发项目可行性研究的含义	58
1.1.2 房地产开发的指导原则与主要任务	3	2.4.2 房地产开发项目可行性研究的内容	59
1.1.3 房地产开发的意义	4	2.4.3 房地产开发项目可行性研究的编制与审批	61
1.1.4 我国房地产开发的发展过程	6	2.5 房地产开发项目流程设计	81
1.2 房地产开发公司	8	实际问题解决方案	99
1.2.1 房地产开发公司的组建	8	思考与习题	102
1.2.2 房地产开发的企业管理	13	第3章 房地产开发项目前期工作	106
1.2.3 房地产开发公司的政府管理	15	3.1 获取房地产开发用地使用权	106
1.3 房地产开发项目	16	3.1.1 房地产开发用地的含义	106
1.3.1 房地产开发项目的含义与特征	16	3.1.2 房地产开发用地的类型	107
1.3.2 房地产开发项目的组织结构	18	3.1.3 获取土地使用权的途径	108
1.3.3 房地产开发项目的行政管理	24	3.1.4 土地使用权的划拨	109
1.4 房地产开发程序	28	3.1.5 土地使用权的出让	109
1.5 房地产开发相关者	38	3.1.6 土地使用权的转让	111
实际问题解决方案	40	3.1.7 新区综合开发的土地征收	112
思考与习题	41	3.2 拆迁补偿安置	115
第2章 房地产开发项目策划	44	3.2.1 城市房屋拆迁实施步骤	115
2.1 房地产开发项目设想	44	3.2.2 城市房屋拆迁补偿	117
2.2 房地产市场研究	49	3.2.3 城市房屋拆迁安置	117
2.2.1 房地产市场研究的类型	49	3.3 房地产开发项目的勘察工作	118
2.2.2 房地产市场研究的内容	49	3.3.1 房地产开发项目与工程勘察	118
2.3 房地产开发项目建议书	54	3.3.2 工程勘察工作阶段与程序	119
2.3.1 房地产开发项目建议书的含义	54		

3.3.3	工程勘察工作的内容	119
3.3.4	房地产开发公司的 工程勘察管理工作	120
3.4	房地产开发项目的规划工作	121
3.4.1	房地产开发项目与 工程规划	121
3.4.2	城市规划	122
3.4.3	居住区规划	124
3.4.4	房地产开发公司的 工程规划管理工作	134
3.5	房地产开发项目的设计工作	135
3.5.1	房地产开发项目与 工程设计	135
3.5.2	设计阶段划分及其成果	136
3.5.3	设计任务书	137
3.5.4	施工图审查	141
3.5.5	房地产开发公司的 工程设计管理工作	143
3.6	房地产开发项目的 开工准备工作	144
3.6.1	施工队伍的选定	144
3.6.2	房地产开发资金筹措	149
3.6.3	房地产开发项目开工 条件准备	152
	实际问题解决方案	155
	思考与习题	158

第4章 房地产开发项目的

建设管理

4.1	房地产开发项目建设管理的方式	160
4.1.1	房地产开发项目建设 管理的含义	160
4.1.2	房地产开发公司自行 监理	160
4.1.3	房地产开发公司委托 监理	162
4.1.4	房地产开发公司建设 管理的岗位职责	165
4.1.5	委托监理与质量监督	166
4.2	房地产开发项目建设管理的 内容	167

4.2.1	房地产开发项目的 进度管理	167
4.2.2	房地产开发项目的 质量管理	174
4.2.3	房地产开发项目的 成本管理	179
4.3	房地产开发项目的竣工验收	185
4.3.1	竣工验收的含义	185
4.3.2	竣工验收的要求	186
4.3.3	房地产开发项目的竣工 验收过程	186
4.3.4	竣工移交的技术资料	187
4.3.5	工程竣工图的绘制	188
	实际问题解决方案	188
	思考与习题	189

第5章 房地产开发项目的

经营管理

5.1	房地产开发项目经营的方式	191
5.1.1	房地产开发项目经营的 含义	191
5.1.2	房地产开发项目经营的 原则	192
5.1.3	房地产开发项目经营 工作的内容	194
5.1.4	房地产开发项目经营 方式的选择	195
5.2	房地产开发项目售价 的确定	197
5.2.1	商品房价格构成	197
5.2.2	商品房销售的 定价策略	201
5.2.3	商品房销售的 定价参考依据	204
5.3	房地产开发项目的促销工具	205
5.3.1	房地产开发项目 广告促销	205
5.3.2	房地产开发项目 楼书促销	206
5.3.3	房地产开发项目 人员促销	207

5.3.4 房地产开发项目 现场促销	207
5.3.5 房地产开发项目 促销工作表格	208
5.4 房地产开发项目的经营企划	211
5.4.1 房地产开发项目 经营企划的作用	211
5.4.2 房地产开发项目 经营企划的要求	212
5.5 房地产开发项目的销售活动	221
5.5.1 商品房销售活动的 要求	221
5.5.2 商品房现场销售的基本 流程	222
实际问题解决方案	224
思考与习题	231

第6章 房地产开发项目的

物业委托

6.1 房地产开发项目的 前期物业管理	234
6.1.1 前期物业管理的含义	234
6.1.2 前期物业管理的作用	234
6.1.3 前期物业管理的 工作内容	237
6.1.4 临时管理规约与 管理规约	239
6.2 物业服务企业的选聘	246
6.2.1 物业服务企业的 选聘原则	246
6.2.2 物业服务企业的 选聘程序	246
6.2.3 前期物业管理的招标	247
6.2.4 前期物业管理的投标	248
6.2.5 前期物业管理的 开标、评标和中标	249
6.2.6 前期物业服务合同	250
6.3 物业交接	255
6.3.1 物业交接的含义	255
6.3.2 物业交接的程序	256
6.3.3 物业交接的资料	256

6.3.4 房地产开发项目的 接管验收标准	256
6.3.5 物业交接的注意事项	259
实际问题解决方案	259
思考与习题	261

第7章 房地产开发项目后评价

7.1 房地产开发项目后评价概述	262
7.1.1 房地产开发项目后评价的 含义	262
7.1.2 房地产开发项目后评价的 特点	263
7.1.3 房地产开发项目后评价的 作用	264
7.1.4 房地产开发项目后评价的 基本内容	264
7.1.5 房地产开发项目后评价的 程序	266
7.2 房地产开发项目后评价的 指标体系	268
7.2.1 反映房地产开发项目 前期与实施阶段效果的 后评价指标	268
7.2.2 反映房地产开发项目 运营阶段效果的 后评价指标	269
7.2.3 反映房地产开发项目 全寿命周期效果的 后评价指标	269
7.2.4 反映房地产开发项目 社会效益与环境效益的 后评价指标	271
7.3 房地产开发项目后评价的方法	272
7.3.1 对比分析法	272
7.3.2 逻辑框架法	273
7.3.3 成功度评价法	274
7.4 房地产开发项目后评价的应用	276
7.4.1 房地产开发项目 经济后评价	276
7.4.2 房地产开发项目 国民经济后评价	276

7.4.3 房地产开发项目 社会影响后评价	277	思考与习题	281
7.4.4 房地产开发项目 环境影响后评价	278	思考与习题参考答案	282
实际问题解决方案	280	参考文献	287

第1章

房地产开发概论

实际问题 某投资商准备新设立一家房地产开发公司，开展房地产开发业务，应怎样办理房地产开发公司成立事宜？某房地产开发公司获得一块生地后，公司开发部张工工程师负责项目规划审批工作，他应怎样圆满完成项目规划报批工作？

1.1 房地产开发的含义

1.1.1 房地产开发的含义与分类

房地产开发是房地产业中最基本、最主要的经济活动内容，是城市开发建设的主要内容。简要地说，房地产开发是一种使土地开发和房屋建设相结合的生产经营活动；具体地说是指房地产开发公司根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求，选择一定区域内的建设用地，按照使用性质，实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，有计划有步骤地进行开发建设，以取得良好的经济、社会和环境效益为目的的综合性生产经营活动。因此，房地产开发也称为房地产综合开发或城市建设综合开发。

房地产开发作为房地产业中最基本、最主要的物质生产活动，具有其自身的特点。其特点主要体现在房地产开发活动的综合性、开发周期的长期性、开发过程的时序性、开发经营的高风险性和强地域性。其中，综合性是最本质的特点，综合性集中表现在“综合开发、配套建设”的要求上。所谓“综合”指对建设前期工作和地下设施等进行综合开发。建设前期工作主要是指开发过程中的勘察、规划、设计、征地、拆迁、安置、土地平整等；地下设施主要是指给水、排水、供电、供气、供热、煤气、通信等管道基础设施。“配套”则指对住宅、工商业等用房与文教卫生设施、园林绿化、交通道路及其他公用设施进行配套建设，把城市作为一个有机整体来开发，保证城市的生产、生活、服务和文化设施的协调发展，提高城市的整体功能。“综合”、“配套”在不同的历史阶段有不同的内涵，如随着房地产综合开发的前进发展，新开发建设的住宅小区开始注重小区的综合配套，房地产配套项目的内容也有了新的内容，居室内开始预埋有线、两气管道，小区内逐步配备托儿所、幼儿园、小学、中学、市场；规模稍大些的小区则设置了停车场、老年公寓、医疗中心和社区中心等综合服务设施与机构，配套项目的完善与否成为房地产开发项目的一个热点和卖点。此外，综合开发还强调全过程的综合安排和管理，即从开发区的规划设计、资金筹措、土地购置、拆迁安置、土地开发、房屋建造、竣工验收、交付使用、销售和资金回收，直至物业管理，做到各环节之间紧密衔接、合理交叉、协调配合，以求缩短建设周期，取得良好的经济效益。那些缺乏“综合性”与“配套性”的开发活动已经

不符合现代城市建设要求了,随着时代的变化也很容易过时、落伍,相应的房地产产品也会遭受到巨大的原价值贬损。

房地产开发的形式多种多样,从不同的角度可以划分出不同的类型。

1. 按开发的地域划分

按开发的地域的不同可划分为城市新城区开发和旧城区开发。

城市新城区开发是在城市现有建成区以外的一定地段,进行集中成片、综合配套的开发建设活动,体现了城市空间形态向水平方向发展。城市新城区开发标志着城市规模的扩大。

旧城区开发,也称为旧城改造或再开发,是指在原有的城市建成区内,为满足城市社会经济发展的需要,保护城市优秀的历史文化遗产和传统风貌,充分利用并发挥现有各项设施的潜力,根据城市的实际情况和存在的主要矛盾,有计划、有步骤、有重点地对旧城区进行充实和更新。所以,保护、利用、充实和更新构成了旧城区开发的完整概念。与城市新城区开发相比,旧城区开发具有地价高、拆迁量大、开发难度大等特点。旧城区开发标志着城市功能和性质的变化。

2. 按开发的规模与复杂程度划分

按开发的规模与复杂程度的不同可划分为单项开发、小区开发和成片集中开发。

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,如单独建造几幢住宅、一座商场、一条道路等单项工程或单位工程。

小区开发是指对一个基础设施和配套项目齐全的综合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,在某一建设周期内,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。小区开发与成片集中开发也统称为综合开发。

3. 按开发的经营方式或开发的不同阶段划分

按房地产开发的经营方式或开发的不同阶段的不同可划分为土地开发、房屋开发和综合开发。

土地开发是指土地开发公司以获得土地使用权的土地为对象,通过征地、拆迁、安置、规划设计、基础设施建设等,将土地开发成具备建设条件的建设用地,然后将其土地使用权有偿转让给房地产开发企业或其他土地使用单位的一种经营方式。可以这么说,土地开发的结果是要使“生地”成为“熟地”,达到出让的标准。根据各地的实际情况,北方城市的基础设施配套程度为七通一平(路、上水、下水、电、讯、暖、燃气、土地平整)或六通一平(无燃气);南方城市一般为六通一平(路、上水、下水、电、讯、燃气、土地平整)或五通一平(无燃气)。在大多数城市,土地开发主要是由政府来操作;也有政府委托企业来做,政府负责管理和监督;或者由国有企业或事业单位性质的土地储备机构来做。

房屋开发是指在土地开发的基础上,房地产开发公司以市场价格从土地开发企业有偿获得土地使用权后,按照城市规划的要求,组织房屋设计、施工建设、竣工验收、出售、租赁等经营的全过程。

房地产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。开发的全过程，从规划设计、征地拆迁、土地开发、房屋建设、竣工验收，直到建成商品房进行经营、交付使用等，均由一个企业统一负责。我国目前房地产开发项目大多数都采用这种方式。

4. 按承担方式划分

根据房地产开发承担方式的不同可分为定向开发、联合开发、合作开发和单独开发。

定向开发是面向企事业单位或拆迁户，开发公司为其代建房屋并收取一定的管理费。虽然盈利不太大，但开发公司基本无风险，作为新成立的开发公司，可采用这种开发方式。

联合开发是几家开发公司共同出资开发商品房，并按投资比例共同承担风险，共同获利。

合作开发是一方出地，另一方出资，按协商的比例分房或进行利润分成，新成立的开发公司或缺乏经验的开发公司，可采用这种开发方式。

单独开发是开发公司独家出资开发，自负盈亏，从购置土地使用权、拆迁安置、规划设计、建设到销售服务全部由该企业组织完成，经验丰富、技术力量强、资金雄厚、管理水平较高的开发公司，可采用这种开发方式。

1.1.2 房地产开发的指导原则与主要任务

房地产开发是一项系统性的工程，涉及多种领域的协调关系，因此要遵循一定的原则，统一协调土地、规划、交通、行政管理等方面的关系。具体来说，房地产开发必须遵循以下几项原则。

1. 房地产开发与政府产业政策相协调

房地产开发是一项基本的物质生产活动，房地产业是国民经济中具有基础性、先导性和支柱性特征的产业，其发展速度、发展规模和组织结构必须与国家或地区的国民经济与社会发展计划相适应，否则会阻碍社会、经济的发展。政府的产业政策明确了鼓励、放任、限制及禁止的产业的类别。当企业进入政府鼓励的产业时，可以获得相应的优惠政策支持，如贷款、征地等；当企业进入政府限制的产业时，会受到相当严格的审查，更不要说有什么优惠政策了。如果房地产开发偏离了国家或地区的产业政策，那么这些政策会对房地产开发造成重大的限制与阻碍，而房地产开发投资一旦开始就很难在短期内调整。因此，政策限制会影响房地产企业获得的收益水平，或者提高房地产开发投资的成本，或者减少房地产企业的利润。

2. 房地产开发与城市规划相统一

城市规划对房地产开发有着重要的约束作用，是政府重要的宏观调控手段。但是，在市场经济条件下，城市规划也不断地受到房地产市场主体或局部利益的冲击。因此，在房地产开发过程中要强调城市规划的权威性，坚持和强化“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，促进经济效益、社会效益和环境效益的协调发展。

3. 确保房地产开发投资结构的合理性

合理的房地产开发投资结构是取得良好的经济效益的前提。当前住宅业已经成为国民

经济新的增长点，为鼓励和扶持房地产开发公司进行住房开发和建设，政府采取了一系列政策措施。住宅在房地产投资结构中占主导地位，房地产开发应把握开发重点，注意投资结构的合理性。

4. 建立房地产开发的科学发展机制

在房地产开发过程中确立可持续发展的科学发展机制具有重大意义，主要表现在开发用地和规划设计方面。房地产开发投资在今后仍将保持一定的规模和增长速度，关于土地仍将有很大的市场需求，因此在开发中必须做到“项目与用地相结合，加强土地供给的规划与管理，坚持节约、合理用地”，这样才可以为房地产开发的可持续发展提供有利的资源条件。开发项目的规划设计也要体现可持续发展的思想，特别是住宅的规划设计，要贯彻“以人为本”的设计理念，优化生态环境，发展生态建筑，实现居住区可持续发展的目标。

从1989年建设部《关于加强城市综合开发工作的若干意见》的通知(新城房字【1989】14号)开始，到2010年国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发【2010】4号)为止，国家制定了许多房地产开发管理规定。综合来看，房地产开发的主要任务包括三个方面的内容。

(1) 房地产开发要为城市建设服务。在城市的新城区开发或旧城区改造过程中，房地产开发通过确定合理的开发规模和布局，统筹安排开发区域内的市政设施、公用设施和各类房屋的建设来参与和推动城市建设；通过开发一片，建成一片，收益一片，构成城市有机整体的一部分。

(2) 房地产开发要为城市居民提供良好的生活、生产和工作条件。房地产开发是基本的物质生产活动，为城市的社会经济发展提供最基本的物质基础。现代城市的房地产开发从一个更新的视角来看待城市环境的塑造，要通过先进的建造技术和科学合理的设计，为人们创造便利、舒适的生活、生产和工作条件。

(3) 房地产开发要按照市场原则从事开发经营活动。房地产开发是企业根据市场环境变化向市场提供适应消费者需求的产品和服务的行为，所以必须根据市场条件进行开发投资决策。另外，在房地产开发过程中，企业的市场行为应纳入到“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的框架中，符合政府的有关要求。

1.1.3 房地产开发的意义

城市建设在实行房地产开发以前，存在着许多不当的做法，也产生了许多不利的后果。比如，由于千家投资、分散建设，使得马路铺了又拆、拆了又铺，使得城市总体规划总是难以实现。由于城镇土地实行无偿无期的行政划拨管理方式，使得国家土地收益大量流失，拿着金饭碗要饭吃，甚至有些土地多征少用，或者征而不用，从而造成土地资源的浪费。由于居民住房实行低租金福利分配制度，使得住房分配中不正之风泛滥，住宅的正常使用维修费用都大量缺口。由于工商业用房的租金不与土地级差挂钩，使得工商业竞争成为不平等竞争，国家大量应得收入漏收，等等。总之，在没采用房地产开发之前，存在着城市建设无底洞，投入多产出少、建设资金无法周转、城市用房严重短缺等重大问题。为了改变这种情况，解决这些问题，在借鉴国外经验的基础上，结合中国实际，提出并逐

步实施了房地产开发政策。实行房地产开发,既反映了城市建设从零星分散的小生产方式向社会化大生产方式的过渡需要,又反映了房地产从无期、低租金的分配模式向有期、有偿使用和商品化经营模式的转化要求。

从实行房地产开发所产生的效果来讲,房地产开发有以下意义。

1. 房地产开发推动城市规划的实施与完善

传统体制下的房屋建设资金来源单一,各单位按各自的投资渠道,见缝插针,分散建设,而市政工程、附属工程及配套工程无人负责,造成城市布局混乱、景观单调、房屋与基础设施的容量不协调,使建设项目不能发挥应有的功能,严重影响着城市规划的实施。实行房地产开发,可有效地避免这些弊端。房地产开发必须在城市规划的指导下完成,城市规划目标的实现也必须通过房地产开发来进行。通过新城区开发和旧城改造等活动,按照城市规划的要求配套建设,有利于提高城市的基础设施水平、增强城市的综合功能及实现城市社会、经济的发展目标。房地产开发的过程也就是城市规划的实施与完善的过程。

2. 房地产开发有利于减少投资成本

(1) 节约用地。房地产开发以土地有偿使用为前提,使得房地产开发公司从提高开发项目的经济效益出发,最大限度地发挥土地的使用效益,避免了行政划拨用地方式所出现的多征少用、征而不用等严重浪费土地的现象。

(2) 缩短工期。实行房地产开发,可统筹施工,组织大的平行流水、立体交叉作业,加快建设速度。同时,房地产开发公司与施工单位的经济利益关系以经济合同作保证,施工单位必须在合同规定的工期内完成项目,提前交工有奖,拖延工期受罚。这样,激励了施工单位,使他们尽量缩短工期。

(3) 降低造价。房地产开发,集中实行统一的征用土地、拆迁安置、规划设计及施工管理,减少了综合管理费用,并通过招投标,严格控制了工程造价,降低了工程成本。克服了过去预算大于概算,决算大于预算的不正常现象。

(4) 节省人力和物力。就甲方而言,房地产开发公司统一开发建设,代替了大大小小的多个甲方;就施工单位而言,由于大面积承包施工,施工区域相对稳定,人员与机械设备的流动性相对减少,暂设工程建得少,有利于施工单位提高劳动生产率,从而降低工程成本。

3. 房地产开发为城市的社会、经济、政治、文化活动及人民生活提供载体

房屋是人类社会生存和发展必不可少的生产和生活资料,同时也是城市正常运行的载体。房地产开发为城市提供了大量的住宅、基础设施及服务设施,使人们的生产、生活得到保障,从而使城市的政治、经济、文化活动得以顺利进行。同时,房地产开发也能改善城市生活环境,促进城市更新,为城市社会经济活动提供良好的环境。

4. 房地产开发为城市建设提供财源

实行房地产开发以后,房地产开发公司直接参与城市建设,使得城市环境面貌得到较大改善。在房地产开发的过程中,政府将土地的使用权有偿出让给开发公司,政府从中可以收取土地使用权出让金,征收各种税费,这些税费构成了各级政府财政收入的重要来源。房地产开发公司不仅以缴纳税费的形式为国家建设提供货币财源,而且又以交付城市

基础设施的形式为国家建设提供实物财源。

5. 房地产开发为城市大型基础设施建设提供融资途径

城市大型基础设施的建设可以改善城市面貌和投资环境,从而促进城市区域土地增值和城市社会经济的发展。大型基础设施的资金融通往往又成为制约基础设施建设的瓶颈。实行房地产开发后,将房地产开发投资与大型基础设施建设相结合,即实行统一规划、联合开发的模式,通过大型基础设施对邻近土地的外部效益,增加周围地块的收益。政府通过出让大型基础设施周围地块的土地和增加税收的方式,为大型基础设施建设提供了融资途径。

6. 房地产开发促进其他产业的发展

房地产业是围绕着房地产开发而开展工作的,而房地产的开发需要大量其他产业部门的产品或劳务。比如,需要建筑业的建筑劳务、需要建材业的建筑材料、需要机械制造业的机械设备、需要交通运输业的运输服务、需要技术咨询业的智力服务等。所以,房地产业是其他产业部门产品或劳务的巨大消费市场。通过实行房地产开发使房地产业发展后,就能带动诸如建筑业、建材业、交通运输业、机械制造业等行业的发展。房地产开发还通过为其他产业部门提供基础设施而促进其他产业的发展。

1.1.4 我国房地产开发的发展过程

我国房地产开发的形成和发展过程,主要取决于下述三个条件的成熟和完善:一是住房制度改革;二是城市土地使用制度改革;三是在房屋统建基础上发展起来的综合开发。简单来说,我国的城市房地产开发的发展历程可以划分以下四个阶段。

第一阶段,是酝酿阶段,即城市房地产的“统建”阶段。“统建”是房地产开发的前身,是针对缺乏统一规划、投资来源不一、千家分散建房的城市建设活动提出来的。“统建”思想形成很早,1963年10月12日,《中共中央、国务院第二次城市工作会议纪要》(中发【63】699号)文件中就明确指出:今后在大中城市中新建和扩建企业、事业单位,要把住宅、校舍及其他生活服务和有关市政设施方面的投资,拨交所在城市实行统一建设、统一管理,或者在统一规划下,实行分建统管。1978年3月,在《国务院关于加强城市建设工作的意见》(以下简称《意见》)中,重申了上述内容,并且删去了“或者在统一规划下,实行分建统管”一句话,更加强调统一建设,统一管理的方向。在重申上述思想时,《意见》中指出:14年来,各地在统建、统管民用建筑上提出了“六统一”,即:统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理。房屋建设的方法,是把国家和地方投资捏在一起,实行局部统建和组织企业集资统建。各城市可根据具体情况积极试行和推广。由此可见,这一阶段的特点是肯定了统建的方向,并指出了统建的方法,即房屋建设的方法,是把国家、地方投资结合在一起,实行局部统建和组织企业集资统建。

第二阶段,是从“统建”到综合开发的过渡阶段。十一届三中全会以后,“统建”开始向“综合开发”转化。在1980年12月由国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》中明确提出了综合开发对城市建设的意义及综合开发的适用范围、开发内容及资金来源等重大原则问题。该文件指出:实行综合开发和征收土地使用费的政策,是用经济办法管理城市建设的一项重要改革,它有利于按照城市规划配套地进行建设,节约用地,充分发挥投资效果;有利于控制大城市规模,鼓励建设单位到小城镇去;有利于合理解决城市建设

和维护资金的来源。新建小城市、卫星城、现有城市新建区(段)和旧城成片改造区,都应考虑组织开发公司,实行综合开发。开发内容,包括开发过程中的勘察、规划、设计、征地、拆迁、安置、土地平整和所需道路、给水、排水、供电、供气、供热、通信等工程建设。有条件的地方,还可以包括住宅、生活服务设施、公共建筑、通用厂房等。建成后成套出售建筑物,并按土地面积和设施水平向使用单位收取开发费。开发公司实行企业化经营。开发基金,即开发企业的周转资金,可以从国家和地方基本建设投资中预拨,或从建设银行贷款,也可以向用户预收定金。发展所需的统配材料、设备,应列入国家和地方物资分配计划,能够在市场采购的,就在市场选购。这是若干年来指导我国房地产综合开发工作的基本依据。在这一方针指导下,1981年,由原国家建工总局和中国人民建设银行组建了中国房屋建设开发公司,各城市在原建委统建办公室的基础上,也成立了城市建设开发总公司,进行基础设施和住宅小区的统一开发,从而使综合开发成为房地产开发的基本模式。

第三阶段,是以建筑业体制改革为契机的迅速发展阶段。1984年第六届全国人民代表大会第二次会议上,政府工作报告中针对建筑业的体制改革指出:要着手组建多种形式的工程承包公司和综合开发公司,城市住宅区、新建工矿区及其公共设施工程的建设,由开发公司承包,按照城镇总体规划,统一办理土地征用事宜,进行设计和配套建设,要保证承包企业的法人地位,给以必要的自主权,上级行政部门不得干预其正常经济活动,同时要加强质量和财务监督。1987年《国务院关于加强城市建设工作的通知》进一步明确:城市建设要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”,各地城市建设主管部门要加强对城市建设综合开发的归口管理,综合开发的收益主要用于城市建设。这就给房地产开发以强大的推动力,使房地产业蓬勃地发展起来。

第四阶段,是以建立社会主义市场经济体制为标志的阶段。1992年开始,房地产开发逐渐纳入到市场化的轨道,土地出让越来越多地采取招标、拍卖等方式,资金来源日益多样化,民营房地产企业在房地产开发中的地位日益增强。尤其从1999年开始到现在,全国房地产开发规模呈加速递增态势,城市建设出现了前所未有的发展。图1.1是2006—2008年全国房地产开发投资及其同比增长情况。

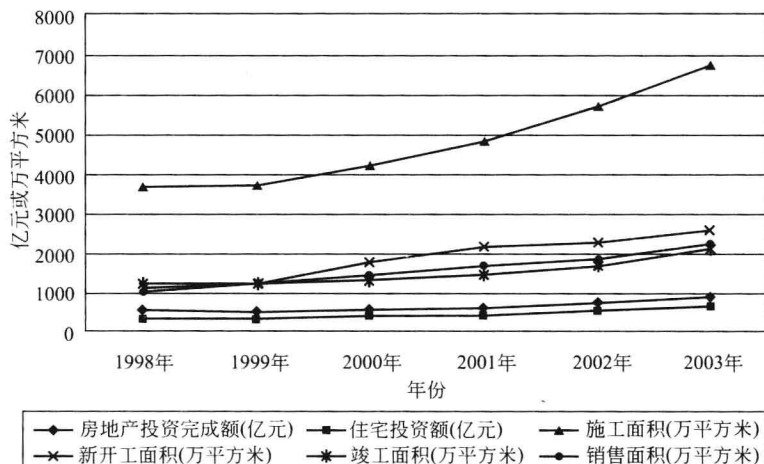


图 1.1 2006—2008 年全国房地产开发投资及其同比增长情况(资料来源:国家统计局)

1.2 房地产开发公司

1.2.1 房地产开发公司的组建

1. 房地产开发公司的设立条件

任何公司的设立均应满足一定的条件,我国《民法通则》及其他法律、法规对此均作了详尽的规定。房地产开发公司也不例外,根据《城市房地产管理法》第29条和《城市房地产开发经营管理条例》的规定,设立房地产开发公司应当具备以下条件。

1) 有符合企业法人登记的名称和组织机构

设立房地产开发公司,首先应当确定公司的名称,任何房地产开发公司都必须有自己的名称,没有名称就不能得到社会的承认。公司名称应当符合国家有关规定,公司只能使用一个名称,经公司登记机关核准登记的公司名称受法律保护。

房地产开发公司的组织机构是对内管理企业事务,对外代表企业从事民事活动的机构的总称,是公司房地产开发活动正常运行的重要保证。房地产开发公司的组织机构应依其形态的不同而有所差异。我国的《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)对有限责任公司、股份有限公司的组织机构作了详尽的规定,房地产开发公司应依此规定,设立组织机构。一般说来,房地产开发公司的组织机构主要包括:股东会、董事会、经理和监事会等。

股东会,即股东大会,是房地产开发公司的决策机构,是形成公司的意志、决定企业重大事务的机构,是公司的最高权力机关。董事会是房地产开发公司的执行机构,负责贯彻执行决策机构的决议、指示。经理是被董事会聘用、具体管理企业日常业务活动的机构负责人。监事会是房地产开发公司的监督机构,即对公司执行机构的活动进行监督的机构(在房地产开发有限公司,如股东人数较少和规模较小的,可以不设监事会,而只设1~2名监事)。

2) 有适应房地产开发经营需要的固定的办公用房

房地产开发公司和任何一个企业一样,须有固定的办公用房。首先,房地产开发公司要有自己的办公用房,包括自有的或租赁的办公用房。其次,企业必须拥有固定的企业法人地址,不能是游动性地从事生产经营活动。

3) 有符合国务院规定的注册资本

房地产开发公司进行房地产开发经营活动必须拥有注册资本。注册资本的多少在一定程度上反映了企业的经济实力。为保证投资开发房地产的能力,房地产开发公司的注册资本必须适应房地产开发的规模,不得低于最低限额。房地产开发公司是资金密集型企业,投资量大、资金占用周期长其经营特点不同于一般的流通服务企业,所以其注册资金的要求比一般流通服务企业要高。因此,《城市房地产开发经营管理条例》的规定:房地产开发公司须有100万元以上的注册资本。

4) 有足够的专业技术人员

房地产开发公司除具有资金密集的特点外,还具有技术密集的特点。因此,这就决定

了房地产开发公司必须有足够的,具有相当水平的会计、统计、财务、营销等方面的经济管理人员和规划、设计、施工等方面的工程技术人员。根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定:房地产开发公司须有四名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员,两名以上持有资格证书的专职会计人员。

5) 法律、法规规定的其他条件

《城市房地产管理法》在规定了设立房地产开发公司必须具备的以上四项条件的同时,还规定了一项条件,即法律、法规规定的其他条件。这样规定的目的是为了同其他法律、行政法规相衔接,如《公司法》、《全民所有制工业企业法》和《公司登记管理条例》等。

法律是指由全国人大和全国人大常委会制定和颁布的规范性文件的总称,包括全国人大及其常委会作出的具有规范性的决议、决定等。如设立房地产开发有限责任公司或股份有限公司,应执行《公司法》的有关规定。例如,设立有限责任公司必须具备下列条件:①股东符合法定人数,即必须由2人以上50人以下股东人数组成;②股东出资达到法定最低限额;③股东共同制定公司章程;④有公司名称,建立符合有限责任公司要求的组织机构;⑤有固定的生产经营场所和必要的生产经营条件。设立股份有限公司则应具备下列条件:①发起人符合法定人数,即应当有5人以上的发起人,其中须过半数的发起人在中国境内有住所;②发起人认缴和社会公开募集的股本达到最低限额,其注册资本的最低限额为人民币1000万元;以募集设立方式设立股份有限公司的,发起人认购的股份不得少于公司股份总数的35%;③股份发行、筹办事项符合法律规定;④发起人制定公司章程,并经创立大会通过;⑤有公司名称,建立符合股份有限公司要求的组织机构;⑥有固定的生产经营场所和必要的生产经营条件。

法规是指国务院依据宪法和法律制定的有关国家行政管理活动的规范性文件,包括决议、决定、指示、命令、条例、章程等,《城市房地产开发经营管理条例》第六条规定:“外商投资设立房地产开发企业的,除应当符合本条例第五条的规定外,还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定,办理有关审批手续”。

2. 房地产开发公司的资质管理

为了加强对房地产开发公司的管理,规范房地产开发公司的行为,建设部在1989年颁发了《城市开发公司资质等级标准》。在此基础上,1993年又颁发了《房地产开发公司资质管理规定》。《房地产开发公司资质管理规定》对原有的《城市开发公司资质等级标准》进行了较大的修改和补充:将“城市综合开发公司”改为“房地产开发公司”;对房地产开发企业应具备的基本条件作了规定;改原来的“四个等级”为“五个等级”;针对房地产开发的特点,大幅度提高了开发公司自有流动资金的要求,降低了对人员数量的要求;增加了对兼营公司和项目公司从事房地产开发的资质要求;增加了处罚条款。为了进一步加强对房地产开发公司的资质管理,建设部于2000年又对1993年颁布的《房地产开发公司资质管理规定》进行了修改。新的标准将从事房地产开发的专营公司的资质由原来的五个等级修改为四个等级。

根据建设部于2000年3月发布的第77号令《房地产开发公司资质管理规定》,房地产开发公司资质按照企业条件分为一、二、三、四共四个资质等级。有关资质等级企业的条件如表1-1所示。