

工程管理系列教材

房地产

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

开发与经营

李清立 主编



3.3
3



清华大学出版社

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>



北方交通大学出版社

<http://press.njtu.edu.cn>



高等学校工程管理系列教材

房地产开发与经营

李清立 主编

清华大学出版社
北方交通大学出版社
·北京·

内 容 简 介

本书是工程管理系列教材之一,是在理论研究、工程实践和教学经验总结的基础上形成的一本理论联系实际的实用教材。

全书共分10章,主要内容包括概述、房地产开发与经营环境、房地产市场与预测、房地产开发融资与投资、房地产开发的前期工作、房地产项目的建设实施与开发经营、房地产交易经营、房地产物业管理、房地产开发与经营分析、房地产开发与经营案例。

本书可作为高等学校房地产经营与管理专业、工程管理专业的教材或教学参考书,也可供房地产开发与经营企业、物业管理公司或工程咨询企业工程管理人员与技术人员学习使用。

版权所有,翻印必究。

本书封面贴有清华大学出版社激光防伪标签,无标签者不得销售。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营 / 李清立主编. —北京:清华大学出版社;北方交通大学出版社, 2004.1

(高等学校工程管理系列教材)

ISBN 7-81082-117-2

I. 房… II. 李… III. ① 房地产-开发-高等学校-教材 ② 房地产-经济管理-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第093804号

责任编辑:孙秀翠

印刷者:北京东光印刷厂

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084

北方交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686045, 62237564

经 销:各地新华书店

开 本:787×960 1/16 印张:15.25 字数:342千字

版 次:2004年1月第1版 2004年1月第1次印刷

印 数:1~5 000册 定价:22.00元

前 言

房地产业在国民经济建设与发展中具有重要的作用。鉴于房地产开发与经营及房地产产品不同于其他商品的特殊性,研究房地产开发、房地产经营的基本理论,分析房地产开发与经营的运作规律,总结房地产开发与经营的成功经验,对规范与发展我国的房地产业具有重要的意义。

《房地产开发与经营》是根据工程管理系列教材规划的知识结构体系和房地产开发与经营课程的教学要求编写的。编写中力求内容丰富,理论联系实际,借鉴国外成功经验和符合我国国情。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。

本书由李清立主编。其中第1、2、3、10章由唐永忠编写;第4章由刘玉明编写;第5、6章由郝生跃编写;第7、8章由李清立编写;第9章由刘菁编写。

本书的编写,参考了许多专著、教材和资料,得到了许多专家的帮助,在此表示衷心的感谢。本书成稿过程中还得到了李胜的大力帮助,在此表示衷心感谢。

由于作者的学术水平所限,书中难免有错误或不妥之处,恳请广大同行和读者批评指正。

编 者

2004.1

QAJY6/2

目 录

第 1 章 概述	(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	(9)
1.4 房地产开发与经营法规	(13)
思考题	(17)
第 2 章 房地产开发与经营环境	(18)
2.1 房地产开发的环境	(18)
2.2 房地产经营的环境	(26)
思考题	(32)
第 3 章 房地产市场与预测	(33)
3.1 房地产市场调查	(33)
3.2 房地产市场分析	(37)
3.3 房地产市场预测	(42)
思考题	(44)
第 4 章 房地产开发融资与投资	(45)
4.1 房地产开发融资	(45)
4.2 房地产开发融资的基本要求与决策内容	(47)
4.3 房地产开发融资的主要形式	(49)
4.4 房地产开发投资概述	(53)
4.5 房地产投资的风险分析	(58)
4.6 房地产开发的投资决策	(65)
思考题	(69)

第 5 章 房地产开发项目的前期工作	(70)
5.1 土地使用权的取得	(70)
5.2 房地产项目的征地拆迁	(74)
5.3 房地产开发项目与工程勘察、设计	(79)
5.4 房地产项目的规划设计	(83)
5.5 房地产开发项目基础设施建设与管理	(91)
5.6 房地产开发项目招标与投标	(95)
5.7 工程项目建设合同	(100)
思考题.....	(109)
第 6 章 房地产项目的建设实施与开发经营	(110)
6.1 房地产开发项目的组织	(110)
6.2 房地产开发项目的实施管理	(116)
6.3 房地产开发项目验收	(122)
思考题.....	(130)
第 7 章 房地产交易经营	(131)
7.1 房屋买卖经营	(131)
7.2 房屋租赁经营	(142)
7.3 房屋的其他交易方式	(149)
思考题.....	(154)
第 8 章 房地产物业管理	(155)
8.1 房地产物业管理概念	(155)
8.2 房地产物业管理市场	(157)
8.3 房地产物业管理程序	(164)
8.4 房地产物业管理经营	(170)
思考题.....	(176)
第 9 章 房地产经营分析	(177)
9.1 房地产经营收支分析	(177)
9.2 房地产经营成本分析	(181)
9.3 房地产经营资产分析	(190)
9.4 房地产经营利润分析	(199)
思考题.....	(219)

第 10 章 房地产开发与经营案例 (220)

10.1 北京 CBD 项目开发案例 (220)

10.2 北京回龙观文化居住区开发案例..... (226)

10.3 北京天鸿集团房地产开发案例..... (230)

第 1 章 概 述

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。

由于房地产行业在我国还是一个发育中的新兴行业，关于这个行业的基本概念也是一个处于发展中的概念，不同的学者有不同的看法，正所谓仁者见仁，智者见智。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。

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。房地产开发是指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，这种努力获得经济利益的活动，统称为经营。只不过分别使用两个概念，有着不同的侧重点。使用房地产开发概念，则强调了开发这种努力的方向，即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，则强调了这是一种市场经济条件下的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。在市场经济条件下，任何一个市场上的经济主体。从理论上讲，都是有着明确目的而且有着明确实现目的的方式的经济主体。因此，从广义的角度来讲，房地产开发必然是房地产经营，而房地产经营必然是房地产开发。我国的《国民经济行业分类和代码》（中华人民共和国国家标准 GB/T4754—94）将房地产行业列为 J 类，具体又包括三个行业，其中第一个具体行业就是：房地产开发与经营业（J7200 经营、交易、租赁）。我国这个行业分类，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。

不过，在我国实际的房地产行业的运作过程中，大多数人还是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着如下重大的差别。

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,也就是说,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。虽然开发商往往本身并不自己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,也就是说,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,它的开发活动就最终以失败结束。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了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,它是具有法人资格的经济实体,不是法人,没有进行房地产开发的资格,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,这时他就成为了一个房地产经营者。

④ 房地产开发与房地产经营所指向的行为对象是不同的。一般来说,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,也就是说,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。在当前,由于我国改革开放刚刚进行了二十几年,经济基础落后,人均国民生产总值还非常低,我国的基础设施、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庸,除了房地产开发商,其他的房地产经营者也是依附于房地产开发商。但是这种状况,即经营附属开发的状况,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。当到达西欧、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. 房地产开发的概念、任务和分类

房地产开发,是指由特定的经济实体(具有开发资质的房地产开发企业),对房地产项目进行投资、建设和管理,使之改变用途或使用性质,从而获得经济利益的过程。房地产开发项目在规模和复杂程度上有着巨大的差别,大到像上海浦东开发这种事关我国经济建设全局,投资达万亿元人民币的开发,小到只是某个城市某个地段的几幢住宅楼的建设,投资不过几千万。

房地产开发的任务包括如下的几项:一是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;二是对项目地址的选择和勘察,这是进行建设的基础;三是项目融资,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;四是进行设计,设计出具有符合市场需求的功能的房地产项目,这是是否适合市场的重要一环;五是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;六是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;七是进行建设的管理监督;八是房地产项目的交易,这是最后的也是最重要的一项工作。

房地产开发的类型丰富多样。

按开发的规模和复杂程度来划分,房地产开发可以划分为单项开发、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。

按开发的地域划分,房地产开发可以划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。

按开发的阶段划分,房地产开发可以划分为土地开发和房屋建设。土地开发,通常就是开发中常说的“七通一平”,一平是指平整土地,七通通常是指通给水、通排水、通热、通气、通电力、通电信和通公路,实际上就是使原有的土地改变成能适合新需要的土地的开发活动。房屋建设,就是在一定的土地上进行各种房屋的建设,使之建成满足人们生产、生活需要的房地产项目的开发活动。

2. 房地产开发企业

房地产开发企业是指从事房地产开发经营业务,具有企业法人资格,且具有一定资质条件的经济实体。房地产开发企业可以划分为房地产开发专营企业、房地产开发兼营企业、房地产开发项目企业3种类型。房地产开发专营企业是指以房地产开发作为主营业务的企业,大部分的房地产开发企业都是房地产开发专业企业。房地产开发兼营企业是指以其他业务为主,但也从事房地产业务的企业。一些原有的大型工程建筑企业,为了开辟新的经济增长点,进军房地产开发领域,并获得了相应的资质,就从原来单纯的工程建筑企业转变为房地产开发兼营企业。如北京城建集团、北京建工集团,在其房地产开发部门未变成独立法人之前,都属于这种例子。房地产开发项目企业是指城市发展与改革委员会或者是城市建设主管机构批准设立的专门针对城市建设某个项目(通常是公益的)的开发企业,像北京为举办2008年奥运会所成立的开发企业就属于这种开发企业。

设立房地产开发企业,应当向拟设的公司所在地的县级或以上人民政府工商行政管理部门申请登记,工商行政管理部门在听取同级房地产开发主管部门意见的前提下,自收到申请之日30日内做出是否予以登记的决定。如果予以登记,在房地产开发企业自领取执照之日起的30日内,持营业执照复印件、企业章程、企业法定代表人的身份证明、专业技术人员的资格证书和聘用合同,到所在地的房地产开发企业主管部门进行备案。

我国房地产开发主管机构对房地产开发企业实行资质管理制度。房地产开发企业根据资质划分为5个资质等级。

目前我国一级房地产开发企业的资质条件是:自有流动资金2000万元以上,注册资金不低于2000万元;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低于40人,其中具有中级及以上职称的管理人员不少于20人;设有高级工程师职称



的总工程师、高级会计师职称的总会计师、经济师职称及以上职称的总工程师,工程技术、经济、统计、财务等业务的负责人应具有相应专业的中级以上职称;具有5年以上从事房地产开发的经历;近3年来累计竣工30万平方米以上的房屋建筑面积,或与此相当的房地产开发投资,连续4年建筑工程质量合格率达100%,优良率达20%以上。

目前我国二级房地产开发企业的资质条件是:自有流动资金1000万元以上,注册资金不低于1500万元;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低于20人,其中具有中级及以上职称的管理人员不少于10人;工程技术、经济、统计、财务等业务的负责人应具有相应专业的中级以上职称;具有3年以上从事房地产开发的经历;近3年来累计竣工15万平方米以上的房屋建筑面积,或与此相当的房地产开发投资,连续3年建筑工程质量合格率达100%,优良率达10%以上。

目前我国三级房地产开发企业的资质条件是:自有流动资金500万元以上,注册资金不低于500万元;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低于10人,其中具有中级及以上职称的管理人员不少于5人;工程技术、财务负责人具有相应专业的中级以上职称,其他业务负责人应具有相应专业的初级以上职称,配有2名初级以上职称的专业统计人员;具有2年以上从事房地产开发的经历;近3年来累计竣工5万平方米以上的房屋建筑面积,或与此相当的房地产开发投资,连续4年建筑工程质量合格率达100%。

目前我国四级房地产开发企业的资质条件是:自有流动资金200万元以上,注册资金不低于200万元;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低于5人;工程技术负责人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。

目前我国五级房地产开发企业的资质条件是:自有资金不低于30万元。具体标准由各省、直辖市、自治区的建设行政主管部门制定。

一级房地产开发企业由各省、直辖市、自治区建设行政主管部门主审,报建设部审批。二级及以下的房地产开发企业由各省、直辖市、自治区建设行政主管部门审批。经资质审查合格的企业,由审批部门颁发资质证书。房地产开发企业的资质每年核定一次,对达不到原定资质标准的房地产开发企业,由原审批部门予以降级或吊销资质等级证书。对房地产开发兼营企业不确定资质等级,但其开发业务要由省级以上建设行政主管部门批准。房地产开发项目企业由所在项目所在地建设行政主管部门,依据项目情况,审定企业的组建条件,并核发一次性证书。

房地产开发企业应该按照其核定的资质等级条件承担相应的房地产开发项目。一级资质房地产开发企业可承担建筑面积在20万平方米以上居住区的开发建设任务,以及其他与其投资能力相当的房地产开发建设任务,技术复杂程度不受限制,经批准还可以承担专门的土地开发任务。二级资质房地产开发企业可承担建筑面积在20万平方米以下居住区的开发建设任务,以及其他与其投资能力相当的房地产开发建设任务,原则上不得承担专门的土地开



发任务和技术特别复杂的建设项目。三级资质房地产开发企业可承担建筑面积在 12 万平方米以上居住区的开发建设任务,以及其他与其投资能力相当的房地产开发建设任务,但不得承担含有 12 层以上、跨度超过 24 米的建筑物的建设项目。

3. 房地产开发的主要参与者

(1) 房地产开发的首要参与者就是房地产开发商

在开发的全过程中,都有开发商的参与。房地产开发商是房地产开发项目的设想者和组织者,需要多方面的素质。首先,要有敏锐的市场嗅觉,能够在动荡不定的房地产市场中找到机会,并能初步判断这种机会的成功几率。其次,还要有优秀的组织能力,一个房地产项目需要许多人参与其中,只有依靠开发商的统一组织,才能保证整个项目的顺利进行。最后,还要有良好的公关技巧,房地产开发项目涉及诸多部门,开发商并没有相应的权力管辖它们,这就需要开发商运用良好的公关技巧来化不利为有利。

(2) 政府相关机构是房地产项目开发的宏观管理者和土地供应者

我国所有的城市土地都是国有土地,任何房地产开发企业进行房地产项目开发,首先需要获得土地,而这需要向政府机关申请。在获得政府机关土地的使用权之后,还需要由城市规划部门进行各种审查。开始建设后,要由建设行政主管部门进行宏观管理。此外,还可能涉及环境保护部门、文物保护部门等。

(3) 金融机构是房地产开发项目的重要参与者

由于房地产开发项目投资巨大,资金回收期长,没有金融机构的参与,绝大多数房地产项目都无法进行下来。当然,参与到房地产开发项目的金融机构不会只有一家,不仅需要提供资金的金融机构参与,还需要有保险公司的参与。不仅房地产开发项目的启动需要金融机构提供启动资金,在项目最后的市场交易过程中,更需要金融机构对项目的使用者提供购买贷款。

(4) 设计机构是房地产项目设计的主体

设计机构的职责是将开发商的开发设想转化成设计图纸和技术说明。随着功能的增多,高度的提升,面积的扩大,设计的难度也越来越大,需要设计机构的各种专家密切配合。

(5) 建筑承包商是房地产开发项目建设的主体

房地产开发企业可以自己拥有一支工程建设队伍,但大部分房地产企业倾向于到承包市场上通过招标,选择建筑承包商来完成自己的项目建设任务。发包的方式多种多样,可以只包给惟一的一家建筑承包商,也可以包给几家不同的建筑承包商。一些大的工程承包商,还可以充当总承包人,将项目的一部分再转包给其他的承包商。

(6) 监理单位及其监理工程师是项目管理的重要参与者

实行工程监理制度,是我国工程建设市场的一项重大举措,通过监理单位及其监理工程师的工作,可以有效降低房地产开发项目的工程造价,提高该项目的工程质量,并保证这项房地产开发项目如期交付。

(7) 律师事务所日益成为房地产开发过程中不可或缺的参与者



在整个房地产项目的开发过程中,需要签署和监督大量的合同,并处理大量的纠纷。因此,律师的介入是房地产开发日益成熟的标志。

4. 房地产开发的整个流程

一个房地产项目开发的整个流程大体上包括 10 个阶段。

(1) 开发商提出开发设想是整个房地产项目开发的起点

在市场经济体制条件下,开发设想是房地产开发商最关键的一项工作,从这项工作起,整个房地产项目开发就进入了状态。开发设想是否准确地反映了市场的需要,将决定未来整个房地产项目开发的成败。这需要房地产开发商认真研究房地产市场的变化趋势,确定不同地段的发展前景,把握不同项目的市场需求状况。

(2) 可行性研究是房地产项目开发的第二步,也是非常关键的一步

开发商提出了设想,但这种设想究竟有没有真正的市场前景,需要进行可行性研究。可行性研究是房地产项目开发不可缺少的一个阶段。政府是否批准此项目立项,银行是否同意给予资金支持都需要参考可行性研究的结果。进行可行性研究,就可能有两种结果:一是可行性研究表明这个设想不可行,那么这个项目开发的全过程实际上就结束了,即使开发商不同意;二是可行性研究表明这个设想可行,则不出意外,这个项目就可以一直进行到最后的阶段。目前,在我国忽视可行性研究,或者将可行性研究当成一种形式的风气,在房地产项目开发领域还相当浓厚,这造成了空置率居高不下等一系列恶果,需要政府认真对待。提高可行性研究的权威性,是今后我国房地产开发的一项重要工作。

(3) 申请项目用地是房地产开发的第三步,也是正式启动项目开发的第一步

土地是所有建筑的基础,申请土地是房地产开发正式启动的第一步。在我国,由于人多地少,土地资源成为极为稀缺的资源,对许多开发商来说,拿到土地才是最关键的一步,有了土地就有了开发的全部条件,有土地就不愁项目赚不到钱。因此,在土地市场上各种腐败事件层出不穷。我国原来规定可以有划拨和出让两种获得土地的方式,划拨土地太多,冲击了正常的土地市场的运行,目前只有少数几种情况才可以获得划拨土地,绝大多数土地都是通过出让获得。但在实际上,从原土地使用者(即原来占有国有土地的国有企事业单位)获得土地却是主要方式。开发商在获得了土地使用权的规定使用年限之后,要到建设行政主管部门备案,领取《房地产开发项目手册》。

(4) 项目设计是房地产开发的第四步,也是关系到项目是否符合市场需要的重要一步

根据项目的规模,设计的具体工作流程也有所不同。对于规模较大的房地产开发项目来说,一般要分成方案设计、初步设计和施工图设计 3 个具体步骤。方案设计反映了建筑平面布局、功能分区、立面造型、空间尺度、建筑结构、环境关系等方面的设计要求。初步设计在方案设计的基础上,应提出设计标准、基础形式、结构方案及各专业的设计方案。初步设计文件应该包括设计总说明书、设计图纸、主要设备与材料表、工程概算书 4 个部分。施工图设计是初步设计基础上的更详细的设计,具有工程设备各构成部分的尺寸、布置和主要施工方法,并要绘制完整详细的建筑及安装详图及必要的文字说明。开发商在进行规划及建筑



设计前, 需要向城市规划行政主管部门申报规划设计条件, 以获得规划设计条件通知书 (主要规定规划建设用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿化率、建筑后退红线距离、建筑控制高度、停车位个数等)。房地产开发商根据规划设计通知书, 委托有规划设计资格的单位完成方案设计, 然后持方案设计报审表, 方案设计及其说明书等有关资料, 报经城市规划行政主管部门审查, 确认符合规划要求后, 核发建设用地规划许可证。方案设计得到批准后, 即可以进行初步设计。城市规划行政主管部门对建设工程的初步设计方案进行审查, 确认其符合规划设计要点后, 建设单位就可以进行施工图设计。城市规划行政主管部门在对工程施工图及有关材料进行审查合格后, 核发建设工程规划许可证。

(5) 征地及拆迁安置是房地产开发的第五步, 也是取得土地使用权后的第一步

在取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证之后, 就需要进行征地及拆迁安置的工作。开发商还需要到土地管理部门办理相关手续。土地管理部门根据房地产开发商的土地使用权证书及建设用地规划许可证, 进行场地范围的实地划定。开发商只能在划定的范围内, 进行征地及拆迁方案的实施工作。

(6) 筹措房地产开发资金是房地产开发的第六步, 也是征地及拆迁安置后最重要的工作

取得土地使用权后, 大部分房地产开发商自己投入的资金就基本上花费殆尽, 如何取得进一步开发所需的房地产开发资金, 就成了房地产开发商最重要的工作。开发商需要制定资金使用计划, 然后以此为基础确定所需要筹措的资金数量。再通过各种融资方案的选择, 确定合理的融资方案。目前, 我国房地产开发商的融资渠道偏少, 基本上是通过商业银行贷款, 而房地产开发是风险极大的商业活动, 一旦投资失败, 将牵连银行体系。最近人民银行大幅度提高了对房地产开发商贷款的门槛, 对我国有些过热的房地产投资将起到抑制作用。

(7) 建设工程招标是房地产开发的第七步, 是选择合适的承包商和监理单位的有效方法

工程项目招标投标制, 是我国工程建设市场的重大改革举措之一。通过招标, 房地产开发商首先可以选择合适的项目承包商, 以确保工程投资不超过预算、质量符合设计要求、工期达到预期目标。在确定了工程承包商后, 房地产开发商还需要通过招标选择合适的监理单位, 以便对工程进行建设工程监理。

(8) 施工是房地产开发的第八步, 也是项目能否及时优质完成的关键一步

为了确保按照建设工程规划许可证的规定进行组织施工, 国家规定必须由城市规划行政主管部门在施工现场进行放线、验线, 并到建设行政主管部门领取建设工程开发证后, 才可以破土动工。在招聘监理单位之后, 主要的项目工作就交由监理单位进行, 开发商只控制最后的管理权, 即保持对监理单位的有效监督, 必要时解聘监理单位。项目施工完成后, 还需要通过由城市建设行政主管部门主持的综合竣工验收。通不过验收, 就不能投放到房地产市场。

(9) 市场营销与策划是房地产开发的第九步, 是实现经济效益的关键一步

房地产项目的开发商, 在开发项目即将完工之际, 就可以考虑进行所开发的房地产项目的市场营销工作。如果开发商符合政府主管部门的预售条件, 开发商就可以在进行施工的同



时,进行所开发的房地产项目的预售工作。房地产市场营销包括房地产市场调查研究、确定营销目标与手段、确定销售方式、制定销售合同、准备销售宣传资料、培训销售人员,参加必要的房展会,选择广告的方式等。甚至给项目取好听的名字,在商品房项目的销售中,都可以起到极为重要的作用。当然,房地产开发项目的租售,必须经过房地产行政主管部门的批准,取得销售许可证。

(10) 物业管理是房地产开发的最后一步,是房地产开发的售后服务

如果房地产项目的开发商决定用所开发的项目进行租赁业务,则或者开发商自己进行管理,或者委托专业化的物业管理公司进行有效的物业管理,既保证在租赁市场上的竞争优势,又可以获得可观的租金收入,还保证所开发的物业的保值增值。即使开发商是完全为了出售,在所开发项目的业主委员会建立之前,替未来的客户选择服务水平高且收费合理的物业管理公司,对于所开发的物业的销售是大有益处的。

1.3 房地产经营

房地产经营,从广义上讲,就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。从狭义上讲,则只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。

1. 房屋经营

房屋经营主要包含房屋出售和房屋租赁两种类型。由于房屋是一种价值特别巨大的商品,因此它与一般商品的流通还是有重大的区别,最突出的特点就是:任何房地产开发项目在进行市场交易时,都面临着出售与租赁的二重选择。对出售或租赁两种房屋经营方式来说,选择哪种方式,一般要根据市场状况、开发商对回收资金的迫切程度和开发项目的类型等因素才能做出决定。对于住宅,通常是以出售为主,而对于写字楼、酒店、商业用房等商务建筑,一般是以大宗租赁方式为主。

租赁还是买卖,是每一个进入房地产的经济主体所必须做出的选择。对购买者来说,在既可以租又可以买的条件下,应该按机会成本,而不是实际支出的成本进行决策。买房人不仅要考虑一次性付出的房款和今后的经常性支出,如房产税、土地使用费、保险费、房屋维护基金支出等,还需要考虑相同年限内的利息损失情况。如果租房的总支出低于购房的总支出,则租房比买房在经济上更有利。反之,则买房比租房更可取。假设可以采用零首付的分期付款或按揭贷款方式,如果房租低于每期交纳的房款,则租房有利。反之,若每期交纳的房款低于租金支出,则买房更有利,而且在这种条件下,购房就是一种良好的投资方式,这是因为购房后用于出租,就可以用出租的收入的一部分支付每期的房款,而且还有剩余。

我国从提出住房商品化到最终完成这一过程,经历了长达 10 余年的历程,主要原因就



在于我国一直采取了低房租的政策，国有企事业单位的职工，可以低价租用单位的公房。这种价格异常得低，仅为正常租金水平的几十分之一。在这种租金水平下，人们本能地选择了租房的决策，导致了住房商品化的政策迟迟无法推行下去。因此，逐步提高公房的房租水平是我国长期的基本政策取向，只有这样才能确保我国房地产市场的合理运行。

2. 城市土地经营

土地是房地产的基础，在整个房地产的价值构成中，土地价值是主要部分，因此土地经营是房地产经营的主要部分。

(1) 城市土地的分类

按照用途、使用功能、地理位置、归属的不同，城市土地可以进行多层次的不同分类。通过这些分类可以反映出城市土地利用、城市规划是否合理，从而为下一步的有效开发及制定更合理的城市规划提供科学的依据。

按照用途和使用功能进行分类，城市土地可分成商业用地、住宅生活用地、城市交通运输用地、城市公共事业用地、城市行政机关用地、城市科教文卫用地、城市园林公共休息用地、城市其他用地等。

按照地理位置进行分类，城市土地一般分成城市中心区土地、一般市区土地、城市沿边土地、近郊区土地、远郊区土地。

按照归属关系进行分类，城市土地可分成国有企事业单位用地、集体单位用地、外商投资企业用地、个体与私人企业用地。

按照土地利用程度进行分类，城市土地可分成集约用地、一般用地、闲置用地、使用不当的土地。

按照土地开发程度进行分类，城市土地可分成已开发的土地（一般称为熟地）、需要转变用途的土地（一般称为生地）、未开发的土地（一般称为毛地）。

(2) 城市土地经营的概念

城市土地一般可以称为“地产”，是土地的经济形态，体现了土地的产权关系。经过开发的土地，实际上也是一种商品，既具有价值，也具有使用价值。虽然我国宪法规定城市土地的所有权是永远属于国家的，不能买卖，但是城市土地的使用权是可以有偿转让的，这就构成了城市土地经营的法律条件。城市土地经营，实际上就是城市土地使用权的经营，经营者可以通过这种经营，使自己获得经济利益，这就是城市土地经营，也可以称为地产经营。

我国城市土地经营的主要形式有两种，即城市土地的租赁经营（具体包括城市土地的出让和转让、出租等方式）和城市土地的开发经营（也包括开发后的土地转让所有权）。

城市土地的出让，是指城市人民政府土地主管部门依法将城市土地的使用权出让给用地单位（主要是房地产开发公司），供其有限期使用城市土地，用地单位必须向城市人民政府土地主管部门支付土地出让金（一般也称为毛地价）。出让的方式，原来有协议出让、招标出让和拍卖出让3种形式。协议出让就是政府土地主管部门直接与某个用地单位通过协议方