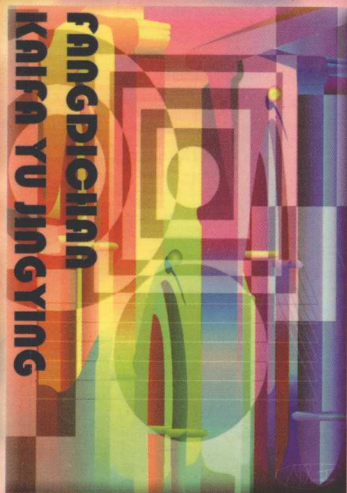




教育部高职高专规划教材
Jiaoyubu Gaozhi Gaozhuan Guihua Jiaocai

武永祥 主编

房地产 开发与经营



中国财政经济出版社

教育部 高职高专规划教材

房地产开发与经营

武永祥 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与经营/武永祥主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2002.4

教育部高职高专规划教材

ISBN 7-5005-5638-1

I. 房… II. 武… III. ①房地产—开发—高等学校: 技术学校—教材②房地产业—经济管理—高等学校: 技术学校—教材
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 013701 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com>

E-mail: cfeph@ drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行电话: 010-88190616, 88190655 (传真)

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 11 印张 259 000 字

2002 年 6 月第 1 版 2002 年 6 月北京第 1 次印刷

定价: 17.00 元

ISBN 7-5005-5638-1/F·4966

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

出版说明

教材建设工作是整个高职高专教育教学工作的重要组成部分。改革开放以来,在各级教育行政部门、学校和有关出版社的共同努力下,各地已出版了一批高职高专教育教材。但从整体上看,具有高职高专教育特色的教材极其匮乏,不少院校尚在借用本科或中专教材,教材建设仍落后于高职高专教育的发展需要。为此,1999年教育部组织制定了《高职高专教育基础课程教学基本要求》(以下简称《基本要求》)和《高职高专教育专业人才培养目标及规格》(以下简称《培养规格》),通过推荐、招标及遴选,组织了一批学术水平高、教学经验丰富、实践能力强的教师,成立了“教育部高职高专规划教材”编写队伍,并在有关出版社的积极配合下,推出一批“教育部高职高专规划教材”。

“教育部高职高专规划教材”计划出版500种,用5年左右时间完成。出版后的教材将覆盖高职高专教育的基础课程和专业主干课程。计划先用2~3年的时间,在继承原有高

职、高专和成人高等学校教材建设成果的基础上,充分汲取近几年来各类学校在探索培养技术应用性专门人才方面取得的成功经验,解决好新形势下高职高专教育教材的有无问题;然后再用2~3年的时间,在《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》立项研究的基础上,通过研究、改革和建设,推出一大批教育部高职高专规划教材,从而形成优化配套的高职高专教育教材体系。

“教育部高职高专规划教材”是按照《基本要求》和《培养规格》的要求,充分汲取高职、高专和成人高等学校在探索培养技术应用性专门人才方面取得的成功经验和教学成果编写而成的,适合高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院和民办高校使用。

教育部高等教育司

2002年4月

前 言

我国改革开放以来,房地产业得到了巨大的发展,城市建设与房地产开发在提升城市居民居住水平、改善城市面貌和居住环境、促进国民经济的发展方面起到了积极的推动作用。但是,由于产业发展较快,房地产专业人才缺乏,现有从业人员的专业水平也有待进一步提升。为培养房地产专业技术人员,特别是高职高专的在校学生的专业水平,我们编写了《房地产开发与经营》教材。

本教材的读者对象是财经管理类相关专业高职高专的学生,也可作为从事房地产开发与经营工作的技术人员和管理人员的参考用书。

根据高职高专学生的实际水平和教学需要,本教材体现了如下特点:

1. 内容系统完整。学生通过对本教材的学习,能够对房地产开发与经营有全面系统的了解。

2. 内容侧重工作实际。针对高职高专学生面向实际工作岗位的特点,教材以房地产开发与经营实物为主,通过房地产实际运作方式

来阐述房地产开发与经营的原理、内容、程序与方法。

3. 语言叙述深入浅出。本教材尽量采用通俗易懂的语言讲述房地产开发与经营的原理、流程、方法,避免繁琐的公式推导和复杂的计算,使学生比较顺利地理解教材内容。

4. 内容符合未来发展。在内容的组织方面既考虑到现实工作需要,又兼顾未来开发与经营的发展需要,符合时代发展趋势。

本教材由哈尔滨工业大学武永祥教授担任主编,中国人民大学副教授郑华任副主编。具体编写分工为:第一章、第四章、第八章由哈尔滨工业大学武永祥编写;第二章、第六章由中国人民大学郑华编写;第五章、第七章由湖南高等建筑专科学校袁志萍编写;第三章由哈尔滨工业大学项阳编写。全书由主编统纂定稿。

本书在编写过程中,参考了大量的文献资料,在此表示衷心的感谢。

房地产开发与经营是一门处于发展中的新兴学科,限于编者的时间与水平,本教材在内容与方法方面难免有不当之处,恳请读者指正。

编者

2001年12月

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产开发概述	(1)
第二节 房地产开发的历史沿革	(15)
第三节 房地产开发的内容与程序	(23)
第四节 房地产开发企业组织机构	(31)
第二章 房地产开发项目的营销与策划	(46)
第一节 房地产市场营销的基本概念	(46)
第二节 宏观经济与房地产市场	(52)
第三节 房地产市场的供求分析	(65)
第四节 项目市场分析	(83)
第五节 消费者研究	(91)
第六节 产品定位	(99)
第三章 城市土地开发	(105)
第一节 土地使用权的获得	(105)

第二节	征用土地·····	(116)
第三节	拆迁安置·····	(121)
第四节	城市基础设施的开发建设·····	(129)
第四章	房地产综合开发的规划与设计·····	(155)
第一节	城市规划与房地产综合开发·····	(155)
第二节	居住区规划·····	(168)
第三节	工程勘察与设计·····	(180)
第四节	规划设计管理·····	(187)
第五章	房地产开发企业资金筹措·····	(195)
第一节	房地产开发企业筹资渠道·····	(195)
第二节	房地产筹资的方式与方法·····	(202)
第三节	房地产筹资方案·····	(214)
第四节	房地产企业筹资成本分析·····	(218)
第六章	房地产开发项目的市场推广·····	(225)
第一节	房地产开发项目市场推广的涵义与内容·····	(225)
第二节	开发项目市场营销环境与市场分析·····	(229)
第三节	开发项目市场营销策略研究·····	(237)
第七章	房地产项目经济效益分析·····	(258)
第一节	房地产开发经营效益分析·····	(258)
第二节	房地产开发投资效益分析·····	(281)
第八章	房地产开发项目管理·····	(302)
第一节	开发项目管理模式·····	(302)
第二节	项目开发计划·····	(315)
第三节	开发项目的工程管理·····	(327)
参考文献	·····	(344)

第一章

绪 论

内容提示

本章重点介绍房地产开发的涵义、类别、特点、开发的地位与作用、目的与任务；论述了房地产开发的历史演变过程及趋势、内容与程序；介绍了房地产企业组织机构、企业类型、人才结构、企业资质标准等。旨在为房地产业务知识的学习奠定基础。

第一节

房地产开发概述

一、房地产开发的含义与分类

（一）房地产开发的含义

开发一词是从外文翻译而来，英文为 Development，系指以矿山、森林、荒地、水力等自然资源为劳动对象，经投入人类的社

会劳动加以改造，达到造福于人类为目的的一种综合性生产活动。后来被引伸到其他领域，将某种带有开拓性的工作或事业也称为开发，例如：高科技开发、软件开发、人才开发、智力开发等。

开发一词引伸到房地产业中称为房地产开发，引伸到城市建设中称为城市开发，或称城市建设综合开发，也称房地产综合开发。这种开发活动的劳动成果，既有价值、又有使用价值。

房地产开发是指房地产开发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。是一项把一定的物化劳动和活劳动转化为房地产商品的综合性生产经营活动。

在我国，房地产开发一般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，是一种符合中国国情的城市建设、房地产生产的新形式。我国房地产生产采用综合开发方式，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，又反映了房地产从无期、低租金分配模式向有期、有偿使用和商品经营模式的转化。

（二）房地产开发的分类

我国的房地产开发按城市建设的对象、开发的配套程度和开发的经营方式可划分如下三种不同类别：

1. 按城市建设的对象划分

根据城市建设的对象可将房地产开发划分为新开发和再开发两种形式。

新开发是指对新市区、卫星城镇的开发。如上海浦东开发区、大连开发区、深圳蛇口开发区等各种不同类型开发区的开发

建设。这种新开发的市区或卫星城镇一般都具有特定的经济功能 and 自我发展、自我生存能力。

再开发是指对旧城或大城市的某些区域进行改建、扩建的生产活动，一般称为旧城改造。如北京城区四合院住宅的改造，各城市中各种住宅小区的建设等。再开发形式一般都具有改变或扩大原有建设地段的使用性质和功能的特点。

2. 按开发的配套程度划分

按开发的配套程度、统一性及其规模，可将房地产开发划分为综合开发和单项开发两种形式。

综合开发都具有相当的规模，无论是新市区开发还是旧城区的再开发，都是成街成片，或在更大区域范围内大规模统一配套进行的。如在居住区的开发中，综合开发不仅仅包括土地与房屋的开发，还应包括供排水、热力与煤气管网、道路交通、景观绿化、幼儿园、中小学校、商业网点等基础设施和文化、服务设施的开发建设。

单项开发是指零星分散建造的单项工程或单位工程的开发建设。如单独建造几栋住宅、一座商场、一条道路、一座立交桥、铺设某种管道等独立开发建设工作。单项开发虽规模小，没有连带的配套设施开发，但也必须严格按照城市建设总体规划进行，工业与民用建筑须缴纳一定的城市建设配套费用。

3. 按开发的經營方式划分

按房地产开发的经营方式或开发的不同阶段可划分为土地开发、房屋开发、综合开发三种不同形式。

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、电讯和道路畅通、场地平整（即七通一平）的建筑场地，然后再将经过开发，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受让的形式、或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,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而一,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“六统一”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、香港沙田区的拓展等。我国深圳等城市也采用过土地与房屋分别作为二个阶段进行开发的经营方式。

二、房地产开发的地位与作用

(一) 房地产开发的地位

房地产开发既是房地产业发展的基础,又是房地产业发展的龙头,在城市建设中占有主导地位。

1. 房地产开发是房地产业发展的基础

改革开放前,我国城镇土地是无期无偿使用。各建设单位和个人用地是由各级政府行政划拨;住房采取低租金分配制度;工、商业用房的租金与企业的经济效益、土地级差等脱钩;对住

宅、基础设施和公共配套设施建设长期以来只有投入、没有产出,不能形成自我发展的良性循环。改革开放以来,党和国家制定了土地有偿使用、住宅商品化等土地使用制度和住房改革制度,使同为房地产生产者和经营者的开发企业,率先将商品经济的运行机制引入到房地产生产、流通、消费各环节,促进了房地产市场的形成,加速了房地产业的发展。

2. 房地产开发是房地产业发展的龙头

在我国,房地产业实行综合开发是符合城市建设与发展,以及国民经济发展客观规律的,是解决由于工业发展速度加快、城市人口剧增所导致的住宅紧缺、交通堵塞、建筑混乱、环境恶化等城市问题的管理方法。世界各国在开发新城区或居住区时,也都根据城市建设的性质,采取有机分散的手段,严格按照城市规划进行建设,科学地确定城市发展规模。在城市建设中只有实行综合开发,才能保证统一规划、统一设计、统一建设的指导思想得以贯彻和执行,才能保证房地产业沿正常轨道健康发展。

3. 房地产开发在城市建设中占主导地位

房地产开发是城市建设活动中最活跃的因素。长期以来,城市建设中存在的主要问题之一就是各自投资、分散建设,使城市总体规划难以实现。城市建设从总体规划开始到确定建设项目、勘察设计、征地拆迁、开工建设、竣工验收、维修与管理等环节的一系列活动是一项复杂的系统工程,涉及到规划、计划、物资、设计、施工、市政、消防、卫生、城管、公安等各个有关单位和部门。综合开发是在各有关单位和部门配合下将上述各环节工作按一定顺序及流程有机地组织和衔接起来,使城市规划得以落实,城市建设得以合理、健康地发展。

(二) 房地产开发的作用

1. 有利于加速城市现代化进程

实行综合开发是城市现代化的客观需要。在一些发达国家的城市中，现已出现了由城市中的一些不同使用性质、不同用途的社会生活空间组成的多功能、多属性建筑综合体，形成了集居住、办公、旅宿、购物、文娱、社交等各个分散空间与功能为一身的完整街区或一组紧凑的建筑群体，甚至是一座巨型摩天大楼。这种在有限土地上高度集中各项城市功能的方式对减少城市交通负荷、改善生活条件、工作环境、城市面貌都起到了一定的积极作用。而这种多功能综合体的建设需要大量的资金，且需多方面的配合与协作，不采取综合开发的形式是难以做到的。

2. 有利于城市总体规划的实现

条块分割、自成体系地分散建设不利于城市的总体布局，不利于城市发展规模的总体控制，特别是对旧城市的再开发，见缝插针、新旧并存、高矮不一、风格各异地进行建设难以改变城市杂乱无章的局面，严重影响了城市的市容市貌。实行综合开发，按照城市总体规划统一进行建设，成街成片地改造旧城和新建住宅小区，有利于按规划统一审批设计方案，既注重单体和群体建筑的美化与协调，又注重整个城市的建筑风格与城市风貌，保证了城市总体规划的顺利实施。

近年来，我国的北京、上海、深圳等各大城市由于普遍实行综合开发，成街成片改造旧城、建设新住宅区，按规划进行建设，使各城市面貌有了较大改观。

3. 有利于住宅与公用设施的同步配套建设

各自投资、分散建设缺乏布局的整体性和科学性，体现不出统一规划的原则，往往出现市政公用工程、附属工程和配套工程无人负责出资建设，主体工程和配套工程脱节，导致相当一部分工程项目交工后未达到“七通”，长期不能正常使用。实行综合开发有利于将整个居住区同基础设施、配套工程与主体工程同步

进行、配套建设，做到开发一片、受益一片，主体工程竣工后配套工程也及时交付使用，实现水、电、热、气、电讯、道路畅通，以及托幼开班、学校开学、商业网点营业、文化娱乐场所开放、物业管理部门开始服务。

4. 有利于缩短建设周期、提高经济效益

(1) 缩短建设周期。实行综合开发，可由开发部门通过竞争方式安排人力和物力进行统筹施工、组织大规模的平行流水、立体交叉作业，加快工程建设速度。如近几年北京市建安工程竣工率平均达 36%，平均工期 2.8 年；又如无锡清扬小区 20 万平方米的工程，仅 10 个月就交付作用。统计资料表明，实行综合开发，一般工程工期可缩短三分之一左右。

(2) 降低工程成本。实行综合开发、集中建设，可以统一征地拆迁、规划设计和施工管理。实行经济责任制，推行小区建设经济大包干，或分块分片招标分包等有利于控制工程造价，降低工程成本。资料表明，综合开发比分散建设每平方米可降低工程造价 10% 左右。

(3) 提高劳动生产率。由于成片承包、统一建设，施工区域相对稳定，施工人员及施工机械的流动性相对降低，暂设工程相对减少，降低了工程成本，提高了施工企业的建安劳动生产率。

(4) 提高工程质量。统一规划设计、成片开发的工程，施工质量要求明确，设计标准化程度较高，开发对象集中，便于质量检查与监督，有利于监督制度的推行，施工中出现的质量问题往往可以及时得到解决。对于多家公司分包的开发项目，可以引入竞争机制，开展劳动竞赛，提高各自施工对象的工程质量。

(5) 节省人力。由开发公司统一组织进行综合开发，代替了大大小小近百个甲方的工作。通常情况下，分散建设需要各单位各自负责征地拆迁、规划设计、委托施工、材料及设备购置、竣

工验收等全部过程的工作，一般每万平方米至少应配 10 人左右。实行综合开发，约 50 名左右员工组成的开发公司，一般具有每年竣工 20 万平方米的开发能力，平均每万平方米需 2.5 人左右，是分散建设的四分之一。

5. 有利于节约土地

实行综合开发，有利于改变分散建设造成的多征地、征好地、搞大庭院等浪费土地的数量和质量的现象，有利于合理使用土地，提高土地利用系数。通过精心规划、合理布置、统筹安排公用设施的开发项目，一般可提高土地利用系数 10% ~ 15% 左右。

6. 有利于筹集社会资金、加速城市建设、提高社会效益

实行综合开发，开发企业可以通过政府政策上的支持、财政拨款、银行贷款、吸取用户预付金、吸收外资、发行股票等多种渠道筹集城市开发资金，按价值规律的要求组织房地产商品的生产、流通、消费，着重解决城市住房的解危解困，不断提高城市居民日益增长的物质文化生活的需要，加快城市建设的步伐。

几年来，我国城市建设采用综合开发方式建设住宅小区、成街成片地进行旧城改造，社会效益十分明显。例如，合肥市金寨路北段 1.05 公里长的旧街改造，仅用 40 天就拆除破陋房屋 4.1 万平方米，用一年的时间兴建了 44 幢 15.7 万平方米的楼房，不仅使原有 1582 户居民住宅条件得到了根本的改善，还为 302 个集资单位提供了 8.5 万平方米的住宅和商业网点，使金寨路的面貌焕然一新。

三、房地产开发的目的与任务

（一）房地产开发的目的

一般说来，房地产开发的根本目的在于“为人类的生活与生