

职 业 教 育 教 材

房地产 开发经营

天津市教育局职业技术教育中心 组编
张弘武 主编



高等教育出版社

职业教育教材

房 地 产 开 发 经 营

天津市教育局职业技术教育中心 组编

张弘武 主 编

高等教育出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营/张弘武主编;天津市教育局职业技术教育中心组编. —北京:高等教育出版社,2000

ISBN 7-04-008242-X

I. 房… II. ①张… ②天… III. 房地产经济学-专业学校-教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 23139 号

房地产开发经营

张弘武 主编

出版发行 高等教育出版社

社 址 北京市东城区沙滩后街 55 号 邮政编码 100009

电 话 010—64054588

传 真 010—64014048

网 址 <http://www.hep.edu.cn>

经 销 新华书店北京发行所

印 刷 北京市朝阳区北苑印刷厂

开 本 850×1168 1/32

版 次 2000 年 7 月第 1 版

印 张 7.875

印 次 2000 年 7 月第 1 次印刷

字 数 190 000

定 价 8.40 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本书是天津市教育局职业技术教育中心与高等教育出版社共同组织编写的中等职业学校物业管理专业系列教材之一。

本书主要内容有:绪论、房地产开发建设、房地产权属登记、房地产市场分析与研究、房地产市场营销策略、房地产销售代理、房地产租赁及其管理、房地产租赁代理等。

本书内容丰富,实用性强。可作为中等职业学校物业管理专业的教学用书,也可作为在职人员岗位培训用书。

前 言

近几年来,物业管理工作已在全国广泛开展。据不完全统计,全国已有物业管理企业 15 000 多家,物业管理人才需求极为迫切。为此,许多中等、高等院校相继开设了物业管理专业,培养专业人才以适应社会之需要。教材建设是专业建设中的一项重要工作,一些专业课的教材亟待编写。现在涉及到物业消费过程中的物业管理知识的教材很多,而对于物业管理专业使用的、有关物业管理领域和流通领域的专业教材却极为鲜见。本教材就是为了填补这一空白而编写的。

本教材着重探讨了房地产开发经营与物业管理的内在联系。房地产开发经营是物业管理的前期阶段,物业管理超前介入的最佳时间是房地产开发项目的规划设计阶段。此时,物业管理公司就应制定物业管理方案,并在房地产开发经营的不同环节适当参与。

本教材由天津市教育局职业技术教育中心负责组织,全国房地产行业培训中心负责编写。天津职业技术教育中心副主任邢畏三、纯春山参与了组织工作,贾玉梅参与了组织与编写提纲的工作。全国房地产行业中心张弘武教授任主编,佟颖春副教授任副主编。参加编写的人员有康家东(一章)、秦洪双(二、四章),张弘武(三、六章)、薛小山(五章)、佟颖春(七、八章)杨亦乔(九章),孙怡参加了资料的整理工作。天津财经学院罗永泰教授担任主审。

由于作者水平所限,疏漏之处在所难免,恳请各位专家学者不吝指正。

天津市教育局职业技术教育中心

2000 年 1 月

目 录

第一章 绪论	1
第一节 房地产业	1
第二节 房地产市场管理	14
第三节 物业管理市场	21
第二章 房地产开发建设	26
第一节 房地产开发建设概述	26
第二节 房地产开发的前期工作	32
第三节 房地产开发项目的建设过程	53
第四节 选聘物业管理公司	62
第五节 召集、召开首届业主大会	66
第三章 房地产权属登记	70
第一节 房地产权属登记概述	70
第二节 房地产权属登记的程序	78
第三节 房地产权属登记需交验的资料	85
第四章 房地产市场分析与研究	90
第一节 市场营销概述	90
第二节 房地产市场分析	93
第三节 房地产市场调查与研究	103
第四节 房地产市场细分与目标市场选择	110
第五章 房地产市场营销策略	119
第一节 房地产产品策略	119
第二节 房地产定价策略	129
第三节 分销渠道策略	145
第四节 促销组合策略	150

第五节 房地产售后服务与物业管理	163
第六章 房地产销售代理	168
第一节 房地产销售代理概述	168
第二节 销售代理项目的确立	174
第三节 房地产销售代理的具体操作	180
第七章 房地产租赁	187
第一节 房地产租赁概述	187
第二节 房地产租赁价格	189
第三节 房地产租赁合同的签订	194
第八章 房地产租赁管理	204
第一节 房地产租赁管理概述	204
第二节 居住物业的租赁管理	206
第三节 写字楼的租赁管理	212
第四节 商业物业的租赁管理	216
第九章 房地产租赁代理	218
第一节 房地产租赁代理概述	218
第二节 房地产租赁代理活动	224
第三节 房地产租赁代理的财产管理	230
第四节 房地产租赁代理与物业管理的关系	242

第一节 房地产业

一、房地产

(一) 房地产的基本概念

房地产是人类从事生产和生活的重要物质载体,是人类社会生产和发展的最基本的生活资料。简而言之,房地产就是房屋财产与土地财产的总称。根据我国现行的法律制度,房屋财产以房屋所有权形式体现,可以由国家、集体所有,也可以由个人所有;而土地财产的所有权归属国家和集体。国有土地包括城市市区的土地,农村和城市郊区依法没收、征用、征收、征购、收归国有的土地、矿藏、水流和国家未确定为集体所有的林地、山岭、河滩地区及其他土地;集体土地主要包括农村和城镇郊区除法律规定属于国有土地以外的土地,集体土地所有权一般确认给行政村和乡镇农民集体经济组织。个人对其所拥有的房屋只享有房屋的所有权和土地的使用权。我国传统的狭义房地产概念是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分。其中,不可分离的部分是指种植在土地上的花草、树木及为建筑物配套建设的水、电、暖、消防、电梯等设施及设备。现代的广义房地产概念不仅包括上述以实物形式存在的房地产,还包括附着在土地及建筑物上的各种权益,如土地使用权和房屋所有权等。

房地产由于物质存在形式上的固定性和不可移动性,在经济上又被称为不动产。西方经济学对动产和不动产的划分是:动产一般指能移动且不随移动改变其性质、形状的财产;不动产是指不能移动或移动后会引起性质、形状改变,造成损坏或经济损失的财产,如房屋、土地、铁路、道路等。在香港,房地产也叫物业,据香港李宗镔先生所著《香港房地产法》一书中所述:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”所以说,物业可指某项具体的房产或地产及综合物。由此可见,不管冠用哪一种名称,在研究城市房地产过程中,我们都可以视之为同一事物。

(二) 房地产的分类

在经济运行中,房地产始终是作为一个整体存在的,但从实物存在形态来看,房地产有三种存在形式,即单纯的土地、单纯的地上建筑物和房地结合物。下面对单纯的土地和单纯的地上建筑物分别加以介绍。

1. 单纯的土地

土地是房地产的一种存在形态,能够满足人们生活和工作的需要,并且能为其所有人带来收益的具有某种开发利用价值的土地,即为土地资产,如:

(1) 居住用地。居住用地是供人们居住使用的建筑用地,包括宅基地、公共绿地、道路和公共市政设施用地。

(2) 商业用地。商业用地是指供城市服务经济、人们日常生活消费所使用的土地,包括酒店、商场、超市、娱乐场所等的用地。

(3) 工业用地。工业用地是指供工业生产使用的土地,包括工厂、工业园、机械厂房等用地。

(4) 交通用地。交通用地是指布置城市交通网络的用地,包括铁路、公路及相关用地。

(5) 军事用地。军事用地是指国家为国防军事基地建设所提供的建设用地。

(6) 其他用地。其他用地包括港口、码头、试验基地、牧场、体育运动设施等功能用地。

2. 单纯的地上建筑物

(1) 居住用房。居住用房是指人们为了满足遮风挡雨、日常起居等基本生活需要而建造的房屋。现代建筑已将居住用房引申至一个美学、文化、经济、休闲等集于一体的环境。居住用房在城市建设中占有相当的数量,主要包括普通住宅、公寓、别墅等。

(2) 商业用房。商业用房是指经营服务性行业所使用的房屋,主要包括商店、超市、酒店等。

(3) 工业用房。工业用房是指社会工业生产单位为生产其产品而使用的房屋,主要包括厂房、仓库、加工车间等。

(4) 办公用房。办公用房主要指国家行政、企业事业单位及各种社会团体及私营企业处理日常事务和经济往来所使用的房屋,目前主要是指办公楼和写字楼。

(5) 其他用房。其他用房主要指除了上述用房以外的其他用房,主要包括宗教、使馆、科研等用房。

(三) 房地产的基本特征

1. 房地产位置的固定性及地区性

土地是不可移动的,建筑物是固着在土地上的,所以房屋等建筑物也是不可移动的。房地产的不可移动性决定其不论外形、功能、用途怎样,都必须固着在一个地方,属于地方性资源,不能够按土地富余的程度来调剂供需。房地产的交易也只能就地进行,因而形成了不同地区的房地产价格的差异。各个地区土地的供给及思想意识、文化的差别造成了房地产的地区性特点。

2. 房地产的单一性

房地产的坐落位置、周边环境及土地用途的不同造成每一宗房地产都不是完全相同的,即使是同一施工单位建造的外型一模一样的房屋,也会由于它的地点、朝向、层高等因素影响而具有不同的价值。所以说,世界上没有两宗完全相同的房地产,房地产具

有单一性的特点。

3. 房地产使用的耐久性

土地具有不可灭失性,一般具有永恒的使用价值。地上建筑物一般使用年限很长,建成以后,只要不被破坏,一般均能使用数十年甚至上百年。各个国家对于房地产的使用都有不同的规定。我国改革开放以来,不断深化土地使用制度的改革,变过去无偿、无限期使用土地为有偿、有限期使用土地的新体制。根据《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》规定,各种用地的土地使用权最高出让年限为:居住用地 70 年,工业用地 50 年,教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合或者其他用地 50 年。

4. 房地产的保值与增值性

土地的稀缺性、有限性和土地面积的不可改变性决定了房地产具有保值与增值性。随着社会不断发展,生产力水平的不断提高及人口数量的不断增加,对于土地的开发利用需求会日趋增加,这就使房地产的供求矛盾日益明显,从而导致房地产的价格不断上涨。另外,与房地产相关的其他有形资产,如建筑材料、装饰材料、卫生盥洗设备等价格的上涨,也导致房地产价值的上升。再者,社会经济的发展也会相应促使房地产价值升高。例如,周围区域的发展,道路交通、通讯、能源、商业、文教、卫生、娱乐、绿化、水电的发展必然会导致所在地域房地产价值的提高。

5. 房地产的相互影响性

外观相同的两宗房地产,会由于位置、环境的不同而产生不同的价格;而同样一宗房地产,也会因为周边环境的改变引起价格的变化,例如,一宗房地产处于拥挤的小巷之中,由于政府兴建绿地、拓宽道路改善了周边环境,此宗房地产的价格也会因此上扬。反之,如果这宗房地产周边建造化工厂、造纸厂,那么房地产价格也会由于周边环境的影响而下跌。

6. 房地产效用的多重性

房屋不仅仅是人们用于满足居住、遮蔽风雨、休息等基本生活需求的场所,现代生活给房屋的使用价值注入了新的内涵。它不仅象征拥有一份固定资产,而且由于装修效果不同,也反映了权利人的文化素养及审美观点。同时,它也成为人们之间沟通、娱乐、学习、交际的主要场所。随着社会的不断发展进步,房屋会有越来越多的效用。

7. 房地产的大量投资性

房地产开发建设需要大量的资金投入,每平方米的土地价格从几百元到数万元不等,每平方米的建安造价也得几百至上千元,所以一般的房地产开发融资都采用贷款方式。而巨额的贷款同时也给房地产开发带来了沉重的利息,构成了经营的风险,从而形成了房地产开发高投入、高风险、高回报的特点。

8. 房地产开发建设周期的长期性

房地产开发建设周期要比其他商品生产周期长得多,仅征地、拆迁、前期等工作就至少需要半年至一年的时间。再加上建安工程阶段,时间则更长,这也决定了房地产开发建设具有投资周转慢、周转率低的特点。

二、房地产业

(一) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、建设、经营、管理和服务的产业。这个产业包括了房地产开发、建设、流通、消费、服务等各个环节的各种经济组织,这些组织相互制约、相互依存、相互联系,形成了一个有机的整体。房地产业不同于建筑业,根据联合国制定的《国际标准行业分类》的规定,经济行业分为十类,其中建筑业列为第五类,房地产业和经营服务业列为第八类。我国国家计委、经委、国家统计局联合发布的《国民经济的行业分类及代码》(1985年1月1日起实行)把我国的国民经济分为十三个门类,建筑业列

为第四类,房地产业列为第七类。1985年4月5日国务院办公厅转发了国家统计局发布的《关于建立第三产业统计报告》,在我国三项产业的划分中,把建筑业列为第二产业,房地产业列为第三产业的第二层次的服务部门。由此可见,国际和我国国内均把建筑业同房地产业视作不同的、独立的产业。

房地产业与建筑业既有区别,又有联系。建筑业属于物质生产部门,房地产业则带有经营与服务性质,属于第三产业。一般将从事房地产开发与经营的企业或组织称为开发商,而将从事房屋建设施工的企业或组织称为建筑商或承包商。

(二) 房地产业的产生和发展

根据历史资料记载,我国3000年前就出现了土地的交换和买卖。在漫长的封建社会,也有一定规模的土地和房屋的买卖、租赁等经济活动。近代,以土地和房产私有制为基础的房地产业在上海、广州等沿海城市产生并发展,标志着我国房地产业的诞生。解放以后,党和国家首先接收了旧政府的房地产档案,确认产权归属,代管无主房屋,开展了大规模的房地产清查登记,建立了新政府的房地产管理秩序。随着工商业社会主义改造,国家赎买土地、改造私房,使城市房屋和土地所有制构成发生了根本变化,确立了公有制在社会主义城市房地产业中的主体地位。十年动乱期间,我国房地产管理工作受到了严重影响,房地产管理混乱,致使住房问题成为较严重的社会问题。十一届三中全会以来,随着社会经济体制改革的开展,我国在全国范围内进行了城镇住房制度的改革、城镇土地使用制度的改革和房地产生产体制的改革,宣告新时期的社会主义房地产业的产生。

从历史看,我国房地产业起步较晚,但进入20世纪90年代以来,房地产业迅速发展,房地产开发企业大量涌现,我国房地产业进入了较快的发展时期,主要表现在以下两个方面:

1. 房地产业的改革

我国房地产业的改革主要体现在三项重大制度和体制的

改革。

第一,改福利性住房制度为商品化住房制度。

第二,改对土地无偿、无期限行政划拨的土地使用制度为通过协议、招标、拍卖方式,有偿取得土地有限期使用权的土地使用制度;

第三,改千家投资、分散建设的房地产开发方式为综合建设、配套开发的房地产综合开发方式。

2. 房地产业取得的成就

我国房地产业改革取得的成就主要表现在以下几个方面:

第一,房地产综合开发成绩显著,城镇居民居住条件有了较大改善。

“七五”期间共完成房地产开发投资 1 027 亿元,平均每年递增 26%。每年商品房施工面积 1 亿平方米左右,竣工面积 5 000 万平方米左右,建成总建筑面积在 5 万平方米以上的住宅小区 2 600 多个。“八五”期间,全国完成城市住宅建设投资 8 543 亿元,竣工住宅 10.5 亿平方米,城镇居民人均住房居住面积达到 7.9 平方米,5 年内共解决近 500 万城市住房困难户的住房,大城市已基本完成了 2 平方米以下的住房“解困”任务。

第二,商品房建设发展迅速,房地产市场体系初步建立。

“八五”期间,完成房地产开发投资 8 400 亿元,竣工商品房屋 5.3 亿平方米,销售商品房屋 2.9 亿平方米,销售额 3 524 亿元,商品房成为开发主体。同时,房地产租赁、抵押、土地使用权的出让、转让等经济活动迅速发展,建立了房地产成交价格申报制度、房地产价格评估制度、商品房预售管理制度,初步形成了房地产市场体系。

第三,房地产产权、产籍制度基本形成。

“八五”期间,我国完成了全国房屋总登记工作,在全国范围内建立了房地产产权、产籍管理机构,保证了产权、产籍资料的真实性和准确性,结束了我国城镇房地产产权不清的历史,初步建立了

我国的房地产权管理体系。

第四,建立了符合市场经济体制的物业管理新体制。

我国传统的房屋管理体制在新的经济形势下,已不能适应房地产业发展的需求。“八五”期间,我国确立了专业化的物业管理新体制,取代了旧的福利型房屋管理体制。随着建设部 1994 年第 33 号令的颁布,全国各地涌现出许多优秀管理小区和大厦,从社会效益和长远的经济效益上都体现了物业管理新体制的优势。

(三) 房地产业主要内容

1. 房地产综合开发

房地产综合开发是根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求,以房屋建筑为对象,选择一定区域内的建设用地,按照使用性质及“统一规划,统一征地,统一施工,统一配套,统一管理”的原则,有计划、有步骤地进行开发建设。房地产综合开发是房地产业的主要内容,一般的新区建设现在主要采用综合开发,它有利于社会、环境、经济效益的统一和提高。

2. 房地产市场管理

房地产市场管理就是政府运用行政、法律和经济等手段,对房地产的买卖、租赁、价格及税费进行管理,对房地产的各种交易活动进行协调和监督,同时发展房地产咨询、信息、估价、保险、金融、经纪等房地产综合服务体系。通过对房地产市场的管理,不仅能够保证房地产交易市场的正常秩序,还能促进房地产业健康、顺利发展,同时也能够维护交易各方的合法权益。

3. 房地产经营

房地产经营有广义和狭义之分,这里指的是狭义的房地产经营,即房地产业的流通环节。房地产经营主要包括土地的出让、转让和房产的出售、出租,房地产的所有权或使用权的转移和交换。房地产经营按其形式不同可分为销售经营和租赁经营。房地产销售是指对房地产的房屋所有权和土地使用权进行出售及转让,通过产权证书上房屋所有人及相关联的土地使用权的转移而完成交

易行为。房地产租赁是指通过房屋和土地使用权的出租,取得租金收益,通过零星利润实现其交换价值的经济活动。

4. 房地产金融

房地产金融是指开发商通过一定的手段向社会、个人筹措资金或向金融机构募集贷款的一种经济行为。由于房地产金融的资金融通数额巨大,占用时间长,通常采用抵押贷款、低息贷款及信托等融资方式。

5. 房地产经纪

房地产经纪是指在房地产市场中进行政策法规咨询,提供信息服务,从事房地产代理销售、策划,为房地产交易双方牵线搭桥,代理有关手续,从而促成交易的一种中介行为。房地产经纪是随着房地产市场的发展而产生、壮大的。反过来,它又促进了房地产市场的繁荣与发展,有效地提高了房地产市场运行效率,维护了房地产市场的正常秩序。

6. 物业管理

所谓物业管理,是指经营人受物业产权人、使用人的委托,按照国家法律、法规和合同契约的规定,对已建成并投入使用的各类建筑物及附属配套设施、相关场地,以经营的手段进行管理,为物业产权人及使用人提供高效、全方位的服务。物业管理是一种以商业经营为手段,以效益为目标,实行自主经营、自负盈亏、独立核算的新型企业体制,是整个房地产开发过程的延续和完善。

三、房地产业的作用

(一) 房地产业是国民经济的支柱产业

一个国家和地区的经济形势往往是以这个国家和地区房地产市场的活跃程度来衡量的,房地产在现代社会经济的发展中具有支撑载体的作用,在国民生产总值中占有相当的比重。据联合国统计,房地产业在国民生产总值中的比重一般为6%~12%,所形成的固定资产占同期固定资产总值的50%以上。从积累财富角

度看,英国的房地产价值占该国总财富的 73.2%,房地产价值是全国固定资产总值的 2/3。在美国,房地产业与建筑业一起成为美国四大经济支柱之一,建筑业作为房地产的生产企业创造价值,房地产业作为房地产的经营企业实现价值。只有房地产业发展了,建筑业才能发展。由此,相关的建材、设备、机械等行业也随之发展,从而带动产业结构优化调整,带动整个城市的发展。根据国家建设部的规划和预测,我国房地产业占国民生产总值的比重,到 2000 年将增加到 3.5%,到 2010 年将达到 10%以上。

(二) 房地产业是国家财政收入的重要来源

在商品经济发达的国家和地区,房地产经营的收入一般可占政府财政收入的 10%~40%。大量的实例证明发展房地产业可以为一个国家和地区创造大量的财政收入。据统计,在香港,政府卖地收入在 1993—1994 年度为 1 937 590 万港币,占政府财政收入的 11.6%。1980—1981 年度的卖地收入为 1 076 980 万港币,占政府财政收入的 37%。在美国,政府课于房地产的税收每年都会增加。1960 年为 120 亿美元,1971 年高达 6 950 亿美元。房地产业早在 50 年代就成为了政府财政收入的主要来源之一。

在我国,由于推行改革开放政策,经济发展迅猛,房地产业逐渐上升为国民经济的主导行业。1997 年,我国城镇土地使用税收入 31.7 亿元,房产税收入为 37.2 亿元,房地产交易的契税收入为 1.87 亿元,房地产开发企业纳税 20.45 亿元,仅这几项就占当年财政收入的 2.3%。这说明我国房地产在起步时就发挥了举足轻重的作用,正确认识房地产业在国民经济中所占的主导地位,将对发展房地产业有着深远的意义。

(三) 房地产业是城市经济发展的重要标志

房地产业在现代城市的经济发展中起着“龙头”的作用,城市基础建设、房地产综合开发对稳定城市的基本面貌、完善城市功能、形成城市风格起着很大的推动作用。通过加强城市基础建设和房地产综合开发,不仅可为城市提供道路、桥梁、给水、排水、通