



附：房地产开发自学考试大纲

# 房地产开发

组编/全国高等教育自学考试指导委员会  
主编/冯长春

全国高等教育自学考试指定教材

房地产经营与管理专业(专科)

辽宁大学出版社

全国高等教育自学考试指定教材  
房地产经营与管理专业（专科）

# 房地产开发

（附：房地产开发自学考试大纲）

全国高等教育自学考试指导委员会组编

冯长春 主编

辽宁大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发/冯长春编. —沈阳: 辽宁大学出版社, 2000. 10  
ISBN 7-5610-4059-8

I. 房… II. 冯… III. 房地产经济学—高等教育—自学考试—教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 17076 号

辽宁大学出版社出版

网址: <http://www.lnupress.com.cn>

Email: [mailer@lnupress.com.cn](mailto:mailer@lnupress.com.cn)

(沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码 110036)

河北省晋州市东方印刷有限公司印装

---

开本: 880×1230 毫米 1/32 字数: 287 千字 印张: 10.125

印数: 1-10100 册

2000 年 9 月第 1 版

2000 年 9 月第 1 次印刷

---

责任编辑: 本浩、红舸

责任校对: 刘 佳

---

定价: 13.5 元

本书如有质量问题, 请与教材供应部门联系。

## 组 编 前 言

当您开始阅读本书时,人类已经迈入了21世纪。

这是一个变幻难测的世纪,这是一个催人奋进的时代,科学技术飞速发展,知识更替日新月异。希望、困惑、机遇、挑战,随时随地都有可能出现在每一个社会成员的生活之中。抓住机遇,寻求发展,迎接挑战,适应变化的制胜法宝就是学习——依靠自己学习,终生学习。

作为我国高等教育组成部分的自学考试,其职责就是在高等教育这个水平上倡导自学、鼓励自学、帮助自学、推动自学,为每一个自学者铺就成才之路。组织编写供读者学习的教材就是履行这个职责的重要环节。毫无疑问,这种教材应当适合自学,应当有利于学习者掌握、了解新知识、新信息,有利于学习者增强创新意识,培养实践能力,形成自学能力,也有利于学习者学以致用,解决实际工作中所遇到的问题。具有如此特点的书,我们虽然沿用了“教材”这个概念,但它与那种仅供教师讲、学生听,教师不讲、学生不懂,以“教”为中心的教科书相比,已经在内容安排、编写体例、行文风格等方面都大不相同了。希望读者对此有所了解,以便从一开始就树立起依靠自己学习的坚定信念,不断探索适合自己的学习方法,充分利用已有的知识基础和实际工作经验,最大限度地发挥自己的学习方法,充分利用已有的知识基础和实际工作经验,最大限度地发挥自己的潜能,以达到学习的目标。

欢迎读者提出意见和建议。

全国高等教育自学考试指导委员会

一九九九年十月

# 目 录

<b>第一章 房地产开发概论</b> .....	(1)
第一节 房地产开发的内涵和特性.....	(1)
第二节 房地产开发的类型.....	(5)
第三节 房地产开发建设过程中的参与者.....	(8)
第四节 房地产开发的基本内容和程序 .....	(12)
<b>第二章 房地产开发的理论基础</b> .....	(17)
第一节 市场供给与需求均衡理论 .....	(17)
第二节 地租与地价理论 .....	(23)
第三节 资金时间价值理论 .....	(31)
第四节 空间区位理论 .....	(35)
<b>第三章 房地产开发项目评估与决策</b> .....	(45)
第一节 房地产市场分析与研究 .....	(45)
第二节 房地产开发项目可行性研究 .....	(55)
<b>第四章 土地与土地开发</b> .....	(86)
第一节 土地资源概述 .....	(86)
第二节 土地制度 .....	(92)
第三节 土地产权 .....	(95)
第四节 城市土地利用分类与土地利用结构.....	(100)
第五节 城市土地经济评价与基准地价.....	(123)

第六节	土地开发	(131)
<b>第五章</b>	<b>房地产开发与城市规划设计</b>	<b>(148)</b>
第一节	城市规划概述	(148)
第二节	房地产开发与城市规划的相互关系	(156)
第三节	城市用地规划布局	(160)
第四节	居住区规划	(175)
<b>第六章</b>	<b>房地产开发项目建设与管理</b>	<b>(187)</b>
第一节	房地产开发项目建设与管理概述	(187)
第二节	房地产开发项目招标与投标	(191)
第三节	房地产开发项目的工程管理	(200)
<b>第七章</b>	<b>房地产开发的资金来源与筹集</b>	<b>(209)</b>
第一节	房地产开发资金的分类与特征	(209)
第二节	房地产开发资金的来源	(212)
第三节	房地产开发筹集的意义、原则和方式	(219)
第四节	房地产开发资金筹集方案的编制、选择与 决策	(225)
<b>第八章</b>	<b>房地产开发项目的市场推广</b>	<b>(233)</b>
第一节	房地产开发项目市场推广的涵义与内容	(233)
第二节	房地产开发项目市场营销的环境与市场分析	(236)
第三节	房地产开发项目市场营销策略研究	(243)
<b>第九章</b>	<b>房地产开发企业</b>	<b>(261)</b>
第一节	房地产开发企业的类型及其基本条件	(261)
第二节	房地产开发企业的资质等级和业务范围	(265)
第三节	房地产开发企业的组织机构和人才结构	(269)
第四节	房地产开发企业的管理制度	(276)
<b>附:房地产开发自学考试大纲</b>		<b>(281)</b>

# 第一章 房地产开发概论

## 第一节 房地产开发的内涵和特性

### 一、房地产开发的含义

房地产开发是指根据社会经济发展和城市发展的需要，按照城市总体规划和城市建设的要求，对土地及地上各类建筑物、构筑物进行有计划有步骤的开发建设和经营管理，为人们提供房地产商品的一项综合性社会经济活动。房地产开发跨越生产和流通两个领域，是房地产业中最基本、最主要的经济活动，是一项复杂的系统工程。其活动内容包括从项目决策立项、获取土地、规划设计、土地开发、房屋建造、工程竣工验收、经营销售、交付使用直至物业管理的全过程。

### 二、房地产开发的特性

房地产开发由于受自然、社会、经济、时空等多种因素的影响，具有自身的一些特性，主要体现在：

#### (一) 开发位置的固定性

房地产开发位置的固定性主要源于土地，因为地球上的每一块土地的空间位置是固定的，不可移动。具体而言，每一块土地的绝对位置——经纬度是固定的；各块土地之间的相对位置——距离是固定的；从而土地的自然条件和自然环境要素构成也是相对固定的，以致土地的利用和房地产发展都具有明显的地域特征，因此，必须因地制宜进行房地产开发。

## （二）开发市场的区域性

房地产位置的不可移动性，决定了房地产开发市场是一个区域性市场，而不是一个完全统一的市场。也就是说，各个国家之间、各个城市之间、一个城市内部的各区域之间的房地产市场都不一样，它们之间不具可比性。从房地产所处的宏观区位来看，在同一时期各地区的社会经济发展水平、城市化水平、国民收入状况、历史文化背景以及房地产政策等不可能完全相同，从而导致各地区间的房地产投资环境、开发类型结构、市场需求状况、消费结构和消费行为存在明显差异；从微观区位来讲，不同房地产所处的具体位置或地段不一样，其自身的自然条件、周边环境、规划设计条件、设施配套程度等也不可能完全一致，从而使房地产的使用价值、市场价值和价格及其升值潜力同样存在明显的差异。例如，北京与广州在我国所处的宏观区位不同，房地产市场供求关系和价格水平差异较大。又如，北京市区的北部与南部地区的微观区位环境不一样，房地产市场价格水平差别也很大。因此，房地产开发商在开发房地产项目时，应从当地的房地产市场出发，对未来情况进行分析预测，才能制定出切实可行的方案。

## （三）开发过程的时序性

房地产开发是一个复杂的动态过程，从房地产开发项目的可行性分析到获取土地，从筹措资金到工程实施，从房屋租赁到售后物业管理全过程中牵扯的面广、涉及的内容多，不仅受土地、规划、建设等政府有关行政部门的调控与管理，而且与其本身的计划安排有密切的关系。因此，必须强调房地产开发项目过程的时序性，做到精心策划、全面规划、合理布局、综合开发、配套建设、加强营销、规范管理，使房地产开发的各个环节相互有机衔接、紧密配合、协调进行，才能缩短工期，降低成本，减少风险，获得良好的经济效益、社会效益和环境效益。一句话，房地产开发必须要做好项目的全案策划和计划。

## （四）受政策影响的敏感性

世界各国都通过制定有关政策、法规、条例对房地产开发活动加以指导、规范和限制。如政府基于社会公众利益和城市持续协调



发展的需要，通过城市规划对土地用途、建筑物高度、建筑密度、建筑容积率等指标作出规定；政府由于社会公益事业的建设需要，通过立法可对任何房地产实行强制性征收。房地产开发易受政策的影响和限制还体现在房地产的难以搬动性和不可隐藏性方面，所以难逃未来政策的变化对其的影响与限制。由此说明，房地产开发受国家或地区土地政策、住房政策、金融政策、税收政策、城市规划和土地利用总体规划等的制约和影响很大，因此，房地产开发过程中必须吃透政策，依据政策选择有利于开发投资的项目，方可规避政策风险。同时说明，国家要保持房地产业的有序和持续健康发展，制定长期、稳定的房地产政策非常重要。

#### **(五) 开发所需资金巨大性**

房地产开发投资所需资金往往数额巨大，少则几百万，多则达数亿元人民币。据调查，我国经济技术开发区的建设，从征地补偿、拆迁安置、基础设施配套到地面工程全部竣工，每平方公里总投资需 10~15 亿元人民币。城市旧城改造比新区开发的投资还要大，北京市老城区房地产开发成本每平方米近万元。由于房地产开发投资量很大，开发商单靠其自有资金是很难完成房地产项目的开发建设，大多采取负债经营的方式进行。另外，房地产作为一种特殊的耐用消费品，价值量大、价格高，在国外，商品住宅的价格一般是一个普通家庭平均年工资收入的 3~6 倍，大多数人靠其个人工资收入是很难付得起购房款，所以，房地产开发和消费必须要靠银行、保险等金融系统的强力支持。

#### **(六) 开发投资回收周期较长性**

房地产作为一种特殊的商品和耐用消费品，其开发生产、使用、投资回收的周期都较长。在我国，房地产开发从项目选择、开工建设、竣工验收到交付使用，一般而言，单项房地产开发项目需要二至三年时间；综合性房地产开发项目需要四至五年时间；大规模成片开发的项目需近十年甚至更长的时间才能完成。根据日本的《建筑白皮书》，开发完成一个房地产项目的全过程，即获取土地、施工建设、房屋竣工及其财产分割，平均开发周期长达 8 年 10 个月；开发用地在 20 公顷以上的房地产项目，开发建设周期要超过

20年。

从房地产使用来说，土地资源虽有限，但可永续利用；地上建筑物、构筑物的耐用年限可达几十年甚至上百年。另外，人们往往相对固定地生活居住在某幢住宅中，并在其中度过人生三分之二的的时间，所以，与一般商品相比，住房是人们消费期最长的耐用消费品。

由于房地产开发和使用的周期较长，房地产投资资金回收周期则更长。除了个别房地产项目在开发完成后即可收回投资外，一般都需要几年时间才能将投资资金回笼；房地产经营投资的回收期还要长，短则十几年，长则要几十年时间。因此，房地产开发要充分考虑投资资金的回收期。

#### **(七) 开发投资的高回报和高风险性**

房地产开发由于受自然、社会、经济、技术和法规政策等多种因素的影响，加之开发周期长、需要资金多，在开发过程中很多不确定性成分的存在，导致其风险较高。如果在项目开发之初，对市场风险估计不足，也没有很好的规避措施，在激烈的市场竞争中就可能遭到失败，带来无可挽回的巨大损失。所以，风险分析与估测是房地产开发投资决策不可或缺的重要内容。

然而，在市场经济条件下，按照市场竞争规则，投资风险越大，投资回报也越高。投资股票是这样，房地产开发亦如此。特别是我国目前正处于城市化的加速发展阶段，随着城市人口的不断增长和住房制度的改革，住房的需求量很大。开发商若能针对不同地区房地产市场状况，选择适当类型的房地产进行投资开发，不仅可以供给适销的房地产商品，带动国民经济相关行业的发展，而且可以获得高额的投资利润。由此可以说，房地产开发是高风险与高利润并存的一项经济活动。

#### **(八) 开发投资具有保值增值性**

房地产开发投资的保值增值性体现在：一是由于土地的稀缺性，土地资源总量有限，土地的经济供给量更有限，土地的长期供给缺乏弹性，土地开发利用一块就少一块，致使土地价格不断上涨；二是将一块生地开发成熟地，基础设施的配套和环境的改善，

会使土地的使用价值和价值大幅度提高；三是随着社会经济的发展、城市化的加速、人口的增加和人民生活水平的提高，房地产的需求量日益增加，房地产价格总体上呈上升趋势；四是当通货膨胀、银行存款利率下调较低时，投资房地产，具有明显的保值增值作用。当然，当房地产市场出现供给与需求不平衡时，供给大于需求，短期内房地产价格会发生波动甚至下降，这点也应当引起注意。

## 第二节 房地产开发的类型

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。根据我国目前的实际情况，主要从以下几个方面对房地产开发的类型进行划分：

### （一）按开发的对象划分

就房地产的客体而言，即按照房地产开发的对象，可以划分为土地开发、房屋开发和房地产综合开发三种类型。

#### 1. 土地开发

所谓土地开发，简单地讲就是把生地开发建设成可供建筑的熟地的过程。具体而言，是指政府将规划发展区内的农村集体土地征为国有土地，或者开发企业将获得土地使用权的土地，通过补偿、拆迁、安置后，进一步投入资金，进行“七通一平”（七通即通道路、给水、排水、供电、供热、燃气、电讯，一平为场地平整），形成可以建筑的场地；然后，再通过协议、招标或拍卖的方式，将土地使用权出让或转让其他房地产开发商或开发企业进行各类房屋建设。

#### 2. 房屋开发

房屋开发是指房地产开发企业以协议、招标或拍卖的方式获得某宗土地的使用权后，按照城市规划的要求，根据市场需求，开发建造各类房屋，如住宅、写字楼、商场、酒店、厂房等，然后通过市场营销，把这些房地产商品出售或出租给消费者，并获取开发利润的一种房地产开发经营活动。

### 3. 房地产综合开发

房地产综合开发是指对土地和房屋实行一体化开发的全过程，它是一项综合性房地产开发经营活动。这一开发经营活动往往由某一个房地产开发企业或建设单位负责完成，包括从投资决策、土地使用权获取、规划设计、土地开发、房屋建造、公共服务设施的配套建设、工程竣工验收、商品房租售直至交付使用和管理的全部内容。房地产综合开发是目前我国采用较多的一种房地产开发方式。

#### (二) 按开发的主体划分

就房地产开发的主体而言，有独资开发、合资开发和个体投资开发。

##### 1. 独资开发

独资开发是指不同经济形式的房地产开发企业独立投资或筹资开发经营某项房地产。

##### 2. 合资开发

合资开发是由多家房地产开发企业合作开发完成某个房地产项目的一种经济活动。目前，我国各地有以地联建、以地联营、以地换房、以地入股等合作建房的方式，还有共同投资开发房地产的方式。

##### 3. 个体投资开发

个体投资开发主要是指建设私人住宅，以满足家庭居住需求的开发投资行为。这种开发方式在小城镇较多见。

#### (三) 按开发的区域划分

根据被开发区域的性质，房地产开发可分为新区开发和旧区开发。

##### 1. 新区开发

新区开发一般是指在城市建成区边缘，城市规划发展区范围内，将郊区农地或荒地利用改造成建设用地，进一步进行房地产投资开发，形成新市区或独立的卫星城。新区开发的主要特点是从“生地”开始，严格按照城市规划和各开发区各项功能要求进行开发建设。新区开发，虽然区位条件比市区要差，但用地条件宽余，发展不受限制，适合规模较大的住宅区和产业园区的开发建设。新

区开发几乎是在“一张白纸”上进行，开发实施较容易，有利于塑造优美的城市景观面貌。但是，前期开发投入较大，如果基础设施公共建筑配套跟不上，将会影响房地产商品的销售和使用，进而影响房地产开发投资的效益。

## 2. 旧区开发

旧区开发也称为旧（老）城区再开发或旧（老）城区更新改造。旧（老）城区再开发主要是按照城市发展战略和规划，对现有的年久失修危旧房屋或功能结构过时的建筑，以及各项市政设施进行拆迁改造、配套完善或重新建设。旧区开发在城市发展建设中发挥着重要的作用，一是通过对旧城的更新改造，可以改变以往老城区人口过密、交通拥堵、住房拥挤、房屋陈旧、设施落后、生活环境质量差的状况；二是在旧城改造过程中，可以根据土地区位和土地的市场价值，调整土地用途，提高土地利用强度，集约利用土地，节约土地资源，使城市土地利用结构更趋合理。近年来，我国不少大中城市采取旧城改造与新区开发并举的措施，加快了旧城改造的步伐，使旧城改造成为房地产开发的主要任务之一。

### （四）按开发的规模划分

根据房地产开发的规模，可分为单项开发和成片开发。

#### 1. 单项开发

单项开发主要是指规模较小、占地面积不大、功能比较单一、公共配套设施很少的房地产项目。这类项目与房地产成片开发相比，一般开发所需投资较少、建设周期较短、资金周转回收快。在空间上往往零星分布于新市区或老城区中，表现为相对独立的单项工程或单位工程。单项房地产项目在开发建设时，其规划设计不仅要符合城市总体规划的要求，而且要满足城市设计的标准，即在建筑体量、建筑风格、建筑景观等方面要与周围环境协调一致。单项房地产项目的开发建设，多数是由围绕该项目成立的项目公司实施完成。

#### 2. 成片开发

成片开发一般开发范围和占地面积较大，涉及的工程项目较多，所需投资额高，建设周期长，实质是一种集中连片的房地产综

合开发。开发面积小的相当于一个住宅小区的规模，开发面积大的相当于建造一个新城区。成片开发由于规模较大，通常采用统一规划、分期实施、滚动开发的模式。

### 第三节 房地产开发建设过程中的参与者

房地产开发涉及多方面工作，是一项非常复杂的系统工程，因此，房地产开发项目的各个环节，需要多方面的专业人员协同配合才能完成。房地产开发建设过程中的主要参与者有：

#### (一) 房地产开发商

房地产开发商是房地产开发项目的投资者、决策者、组织者、管理者和实施者，参与房地产开发的全过程。或者说，房地产项目开发的各个环节都是以开发商为中心展开的。开发商不仅仅是一个企业家，还应是一个战略家，应具有承担房地产开发投资风险的魄力和规避风险的能力，以及从众多不确定因素中寻找投资获利机会的智慧。

#### (二) 建筑承包商

房地产开发商将房地产项目发包给建筑承包商，由其按照所签合同条款，组织施工队伍，利用建筑技术和设备，与开发商密切配合，进行建筑施工，建造出满足社会需要的高质量的合格的建筑产品。承包商是房地产项目建筑施工阶段的主要参与者和建筑质量的直接责任人。在建筑施工过程中，建筑总承包商也可以与分包商签订合同，将总合同分包出去，由后者完成建筑施工任务。但总承包商须组织协调施工进度，负责施工各环节的衔接，监督保证施工质量和承担相应的风险。开发商在选择承包商时，不仅需要考察承包商以往的业绩、资信和技术水平，还要审核其针对开发项目所制定的施工方案、工期计划、质量标准和建筑报价，采用国际通用的合同文本，通过招投标的方式，确定合适的承包商。

#### (三) 金融机构

房地产开发项目需要投入巨额的资金，单靠房地产开发商的自有资金难以承建，需要通过金融机构融资或抵押贷款，才能使房地

产开发项目得以顺利进行。因此，在房地产开发和消费过程中，金融机构是以资金的最主要提供者身份参与其中的。它一方面为开发企业支付项目开发费用提供中短期贷款，另一方面为消费者支付购房款提供长期贷款。前者一般称之为“间接开发融资”，后者叫“抵押贷款”。

在市场经济条件下，金融机构为开发商和购房者提供贷款，作为商业银行既要获取利润，同时又要承担经营风险。其风险程度以贷款与项目价值的比率来衡量，比率越低，贷款越安全。所以，银行在给开发商和购房者提供贷款之前，要对开发商的业绩、资信和开发项目的预期市场价值进行考察与评估，并要求以已开发完工的项目作为抵押发放贷款；对购房者除了以所购房屋作为抵押物外，还要求提供担保，从而降低银行对房地产贷款的风险。但是，在国外由于房地产的贷款在金融机构中竞争很激烈，一些银行为了不失去房地产这一主要客户，在考虑经营风险的同时，还向购房者附送家庭财产保险和火灾保险等，以吸引客户，扩大贷款业务。

#### (四) 专业咨询顾问人员

专业咨询顾问人员包括：规划师、建筑师、工程师、会计师、经济师、估价师、律师和经纪人等。他们为房地产开发商在房地产开发项目建设过程中的不同阶段提供相应各专业咨询顾问服务和销售代理服务，是房地产开发过程中不可缺少的技术力量。

##### 1. 规划师

规划师主要承担房地产开发前期建设场地的规划设计任务。依据城市总体规划和详细规划，按照规划部门给定的规划设计条件，并考虑建设用地的具体条件和周边环境，编制出规划设计方案。开发企业内的规划人员还负责规划设计方案的报批和申请领取建设用地规划许可证等工作。

##### 2. 建筑师

建筑师一般负责房地产开发前期的建筑设计和建设过程中的建筑施工合同管理等工作。建筑师依据项目的规划设计，考虑开发商的意见，创造性地进行建筑设计，并符合城市设计的要求。但目前一些开发商对建筑设计的要求太多太细，建筑师的创造性受到极大



的限制，以致他们很难设计出建筑精品，这一现象值得引起注意。在建筑施工过程中，建筑师还负责按照施工合同，对建筑工程项目进行管理，对建筑工程进度进行监督与调控。并定期组织召开技术协调会议，签发与施工合同有关的任务，提供施工所需的设计图纸和资料，以及协助解决施工中遇到的建筑技术问题等。

### 3. 工程师

房地产开发过程中需要多种专业工程师，如结构工程师、给排水工程师、电气工程师等，由他们进行建筑结构、给排水、暖通、强弱电、燃气等专项工程的设计与管理。并负责专项工程合同的签订、建筑材料和建筑设备的选择与订购，同时，会同建筑师对工程质量进行监督监理，协助施工单位解决施工中遇到的工程技术问题。

### 4. 会计师

会计师的主要职责是对房地产开发企业及其所开发项目的经济活动进行核算、监督和管理。会计师一般依据客观性原则、相关性原则、可比性原则、一贯性原则、及时性原则、明晰性原则、权责发生制原则、配比性原则、历史成本原则、划分收益性支出与资本性支出原则、谨慎性原则和重要性原则，对房地产开发企业和开发项目的资产、负债、所有者权益、收入、成本费用、税金和利润进行全面核算和监督管理。在核算的基础上，制定财务预算方案和资金使用计划，以及付款合同和方式。并负责组织财务人员编制会计报表，及时向开发企业领导层通报财务运行情况。

### 5. 经济师

经济师一般根据房地产市场状况，对房地产开发项目的可行性进行分析和财务评价，估算开发成本费用和效益，编制项目工程成本计划。并在实施过程中对计划成本和实际成本进行审核比较，适时对工程成本费用加以监督和控制，在保证质量的前提下，尽量降低工程成本，提高工程效益。这些工作，经济师通常要在其他专业人员的协助下才能完成。

### 6. 估价师

估价师在房地产开发的决策、前期和中后期阶段都发挥着重要



的作用。在决策和前期阶段，开发商要选择开发地段，获取土地使用权；或以土地、房屋为抵押物，到金融机构融资，都需要估价师对土地的价格和房屋的价值进行评估，提供参考依据。当房地产开发项目投资额达到其总投资的 25% 以上，要预售时，或房屋建成后，要租售时，也都需要估价师通过评估，确定其售价或租金水平。

一名合格的估价师要有较宽的知识面，不仅要有扎实的房地产理论知识，而且要具备城市规划、建筑设计、财会等相关知识，还要有丰富的房地产估价实务经验和市场调查、推理判断的综合能力，以及良好的职业道德修养。

#### 7. 律师

律师在房地产开发和消费流通领域都扮演着不可替代的角色。在房地产开发过程中，开发商在获取土地使用权时，通常委托律师出面签订土地使用权出让或转让合同；在房屋销售或出租时，代理签订销售合同或租赁合同。在房地产买卖过程中为居民提供有关法律咨询服务。

#### 8. 经纪人与市场营销人员

房地产经纪人为房地产开发和销售过程中提供融资、土地使用权出让或转让、建筑施工、房屋买卖或租赁等中介代理服务。经纪人须参加有关主管部门组织的资格考试，获得执业资格证书，才能从事经纪业务，并做到诚实介绍、公平中介、保守秘密和不擅自领受给付。市场营销人员主要是通过对同类竞争者、消费者的范围、来源和数量的调查，进行市场供给和需求的分析与预测，构思市场推广策略和制定租售方案，确定租售价格水平，展开市场营销，并办理租售许可等有关手续。

#### (五) 政府有关部门

政府有关部门在房地产开发建设过程中，主要起制定开发政策，进行行政管理、监督和协调作用。开发商在进行房地产项目开发建设的全过程中，几乎每个环节都须经过政府有关部门的审核批准。如投资立项须计划部门批准，获取土地使用权须到土地部门办理，规划设计方案要规划部门审批，开工许可证得建设委员会发