

普通高等教育“十一五”规划教材
PUTONG GAODENG JIAOYU SHIYIWU GUIHUA JIAOCAI (高职高专教育)



FANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

房地产 开发与经营

戚瑞双 主编



中国电力出版社

<http://jc.cepp.com.cn>

普通高等教育“十一五”规划教材 (高职高专教育)
PUTONG GAODENG JIAOYU SHIYIWU GUIHUA JIAOCAI



FANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

房地产 开发与经营

主 编 戚瑞双
副主编 陈 燕
主 审 吕 萍

魏丽辉 王 锐

江苏工业学院图书馆
藏书章



中国电力出版社

<http://jc.cepp.com.cn>

内 容 提 要

本书为普通高等教育“十一五”规划教材（高职高专教育）。全书共分八章，主要内容为房地产开发与经营基本问题、房地产开发与经营企业、房地产开发与经营项目、房地产开发与经营的市场环境及其分析、房地产开发项目的可行性研究、房地产开发项目的准备、房地产开发项目的实施（项目管理）、房地产开发项目的市场营销。本书本着“理论够用、强调实践、重在技能”的原则，主要介绍房地产开发的基本理论，在此基础上总结介绍一些重点、热点问题，结合大量具体实例，设计相关实训项目，进行相关能力训练。

本书可作为高职高专院校及职大、业大、成人高校房地产经营与估价、资产评估、物业管理等专业的教材，也可供从事房地产开发与经营的相关从业人员参考。

图书在版编目（CIP）数据

房地产开发与经营/戚瑞双主编. —北京：中国电力出版社，
2008

普通高等教育“十一五”规划教材. 高职高专教育

ISBN 978-7-5083-7756-8

I. 房… II. 戚… III. ①房地产-开发-高等学校：技术学校-教材 ②房地产-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（2008）第 122409 号

中国电力出版社出版、发行

（北京三里河路 6 号 100044 <http://jc.cepp.com.cn>）

北京市同江印刷厂印刷

各地新华书店经售

*

2008 年 9 月第一版 2008 年 9 月北京第一次印刷

787 毫米×1092 毫米 16 开本 13.5 印张 321 千字

定价 22.00 元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签，加热后中心图案消失
本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版 权 专 有 翻 印 必 究



前 言

为贯彻落实教育部《关于进一步加强高等学校本科教学工作的若干意见》和《教育部关于以就业为导向深化高等职业教育改革的若干意见》的精神,加强教材建设,确保教材质量,中国电力教育协会组织制订了普通高等教育“十一五”教材规划。该规划强调适应不同层次、不同类型院校,满足学科发展和人才培养的需求,坚持专业基础课教材与教学急需的专业教材并重、新编与修订相结合。本书为新编教材。

近几年来,房地产业取得了突飞猛进的发展,重点、热点问题频出,房地产业从业人员也在数量、结构和素质上发生着前所未有的变化。以培养应用型人才为主的高职教育应运而生,房地产相关专业在各大高职院校纷纷设立。然而对于如何培养既适应市场需要又具有鲜明特色的高职高专人才,各院校的认识并不统一。尤其是房地产专业,既要求学生有一定的理论基础,又要求有较强的实践操作能力,这一点在房地产开发与经营课程的教学上如何统一和实现一直是高职高专教学中探讨的课题:理论到底讲多少?实践技能如何培养?课程体系如何安排?在这些问题的追索中,本书主编联合兄弟院校的同事以及在房地产开发公司工作的业界人士产生了编写教材的想法。在中国电力出版社的帮助下,这个想法逐渐成为现实。

本书本着“理论够用、强调实践、重在技能”的原则,主要介绍房地产开发的基本理论,在此基础上总结介绍一些重点、热点问题,结合大量具体实例,设计相关实训项目,进行相关能力训练。同时,在教材内容顺序的安排上,是以房地产开发经营的实际工作顺序为例,便于教师开展以工作过程(开发顺序)为主线的教学改革。实际上,本书也是编者进行基于工作过程的课程改革的序曲。

本书可作为高职高专院校及其他职大、业大、成人高校房地产经营与估价、资产评估、物业管理等专业的教材,也可供从事房地产开发与经营的相关从业人员参考。

本书由戚瑞双主编,陈燕、魏丽辉、王锐任副主编。各章的编写分工如下:戚瑞双(北京电子科技职业学院)第一~三章,陈燕(北京新保利大厦房地产开发有限公司)第五章,魏丽辉[北京恒基(中国)投资有限公司]第四、六章,王锐(北京农业职业技术学院)第七、八章。全书由戚瑞双修改、统稿。中国人民大学吕萍教授审阅了全书。

在本书编写的过程中,我们广泛参考了国内外有关教材和资料,借鉴和吸收了前辈和同行的研究成果,在此一并致谢。

由于水平有限,加之时间匆忙,书中错误和不妥之处在所难免,恳请广大读者和同行批评指正。

编 者

2008年5月

目 录

前言

第一章 房地产开发与经营基本问题	1
学习目标	1
第一节 认识房地产	1
本节实训	4
*第二节 认识房地产业	5
本节实训	8
第三节 认识房地产开发与经营	9
本节实训	14
第四节 房地产开发、经营的基本程序	15
本节实训	19
本章小结	20
第二章 房地产开发与经营企业	21
学习目标	21
第一节 房地产开发与经营企业概述	21
本节实训	27
第二节 房地产开发与经营企业的组织结构	28
本节实训	30
第三节 房地产开发与经营企业的经营管理	31
本节实训	35
本章小结	37
第三章 房地产开发与经营项目	39
学习目标	39
第一节 房地产开发与经营的项目分类及其特点	39
本节实训	44
第二节 房地产开发与经营项目的来源	45
本节实训	47
本章小结	49
第四章 房地产开发与经营的市场环境及其分析	50
学习目标	50
第一节 房地产开发与经营的市场环境概述	50
本节实训	53
第二节 房地产开发经营市场细分	54
本节实训	59
第三节 房地产市场调查	60

本节实训	66
*第四节 房地产市场分析	71
本节实训	75
第五节 房地产开发与经营的市场机会选择	76
本节实训	77
本章小结	78
第五章 房地产开发项目的可行性研究	80
学习目标	80
第一节 房地产开发项目可行性研究概述	80
本节实训	87
第二节 房地产开发项目的投资估算	87
本节实训	92
第三节 房地产开发项目的收入及税费估算	93
本节实训	97
第四节 房地产开发项目的财务评价	97
本节实训	106
*第五节 房地产开发项目的不确定性分析	107
本节实训	109
第六节 可行性研究报告的编制	110
本节实训	115
第七节 可行性研究中主要财务报表的样式	115
本节实训	119
本章小结	119
第六章 房地产开发项目的准备	121
学习目标	121
第一节 房地产开发项目报建	121
本节实训	125
第二节 房地产开发项目规划设计	126
本节实训	134
第三节 房地产开发项目融资	135
本节实训	143
第四节 房地产开发项目招投标	146
本节实训	150
本章小结	152
第七章 房地产开发项目的实施（项目管理）	154
学习目标	154
第一节 房地产开发项目管理概述	154
本节实训	158
第二节 房地产开发项目合同管理	159

本节实训	162
第三节 房地产开发项目进度控制	163
本节实训	166
第四节 房地产开发项目成本控制	168
本节实训	169
第五节 房地产开发项目质量控制	170
本节实训	173
第六节 房地产开发项目竣工验收	175
本节实训	178
本章小结	179
第八章 房地产开发项目的市场营销	180
学习目标	180
第一节 房地产开发项目产品租售概论	180
本节实训	184
第二节 房地产开发项目市场营销价格策略	187
本节实训	191
第三节 房地产开发项目市场营销渠道策略	193
本节实训	195
第四节 房地产市场营销促销策略	195
本节实训	202
本章小结	204
参考文献	205

第一章 房地产开发与经营基本问题

学 习 目 标

学习本章后你能够

1. 准确区分房地产的类型;
2. 以房地产的属性分析现实生活中的一些现象;
3. 判断房地产开发、经营的类别;
4. 理解、分析房地产开发、经营的特点;
5. 描述房地产开发、经营的基本环节。

第一节 认识房地产

一、房地产的概念

一般认为,房地产(real estate 或 real property)是指房产和地产的总称,是可开发的土地、建筑物及其地上定着物以及这些物质实体上附带的各种权益。理解这个概念,要把握以下几点:

(一) 房地产的物质形式

房地产的物质形式包括土地、建筑物和地上定着物。单纯的土地也可以是房地产。

(1) 土地包括地表及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。

(2) 建筑物是指人工建筑而成的物体,包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够生活、娱乐、储藏物品或进行其他活动的工程建筑物,一般由基础、墙、门窗、柱和屋顶等重要构件组成,层高一般在2.2m以上的永久性场所。构筑物则是指除房屋以外的工程建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。

(3) 地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不可分离的部分,主要包括:城市基础设施;为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的花园、假山;为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通信、电梯、消防等设备。

(二) 房地产的核心

房地产的核心在于寓含于房地产物质实体中的各种权利,以及由此形成的各种经济利益。

在一定的所有制关系下,土地、建筑物和地上定着物以财产状态出现时就成为了房地产。房地产以归属为前提,体现所有制关系。所以房地产的关键在于寓含于房地产物质实体中的各种权利以及由此而形成的各种经济利益。在我国主要是指土地使用权、房屋所有权,以及由它们延伸出来的各种权利。市场经济条件下,房地产基于其权力基础到市场上进行利益交换,使房地产成为一种商品。

（三）我国房地产开发与经营中的房地产概念

根据我国目前的法律规定，只有在国有土地上才可以进行房地产开发，所以，在我国“房地产开发与经营”中，房地产的概念内涵有所变化，即房地产是国有土地上的地产和房产的总称。本书后面的内容不特殊说明时，房地产的概念指国有土地上的房地产，不讨论我国集体土地上的房地产概念，包括集体土地上的开发活动也不进行讨论。

二、房地产物质实体的分类

房地产的物质实体即房屋和土地按照不同的标准有不同的分类。

（一）按照开发程度划分

房地产可以分为土地、在建工程和建成后的物业三大类。

（二）按照是否产生收益划分

房地产可以分为收益性房地产和非收益性房地产。

1. 收益性房地产

收益性房地产是指能直接产生租赁等经济收益的房地产，比如商店、商务办公楼、公寓、旅馆、餐馆等。

2. 非收益性房地产

非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产，比如政府办公楼、教堂、寺庙等。

（三）按照经营使用方式划分

房地产可以分为出售型的房地产、出租型的房地产、营业型的房地产和自用型的房地产。同一宗房地产，可能复合几种经营使用方式。

（四）按照房地产的不同使用功能划分

房地产主要包括居住类房地产、商业类房地产、工业类房地产和特殊类房地产。

1. 居住类房地产

居住类房地产是指供人们生活居住的房地产，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的，也有少量作为投资，出租给租客使用，随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断，这方面的需求会向更高的层次发展，所以居住类房地产的市场很有潜力，投资风险也相对较小。此外，居住类房地产以居民个人的购买行为为主，虽然单宗交易规模较小，但市场交易量十分巨大。

2. 商业类房地产

商业类房地产又称经营性物业、收益性物业或投资性物业，指能出租经营，为投资者带来经常性收入现金流的房地产。包括酒店、写字楼、零售商业用房（店铺、超市、购物中心等）、出租商住楼等。这类物业的购买者大都以投资为目的，从物业出租经营收入和物业升值中获得投资收益。也有一部分购买者是为了自用、自营的目的。商业类房地产市场的繁荣除了与当地整体社会经济状况相关外，还与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类房地产交易涉及的资金数量巨大，所以常在机构投资者之间进行。该类房地产的使用者多用其提供的空间进行商业经营，并用部分经营所得支付物业租金。由于商业类房地产经营者的效益在很大程度上受其与社会接近程度的影响，所以位置对于这类房地产有着特殊的重要性。

3. 工业类房地产

工业类房地产是指为人类生产活动提供空间的房地产。包括工业厂房、仓储用房、高新

技术产业用房、研究与发展用房（又称工业写字楼）等。工业类房地产既有出售的市场，也有出租的市场。一般来说，重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定工艺流程的要求和设备安装的需要，通常只适合特定用户使用，因此不容易转手交易；高新技术产业用房和研究与发展用房则有较强的适应性；轻工业厂房介于上述两者之间。随着物流行业的发展，传统的以自用为主的仓储用房也越来越多地用于出租经营，成了工业类房地产的重要组成部分。

4. 特殊类房地产

特殊类房地产是指物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产。包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。特殊类房地产的市场交易很少。因此对这类房地产的投资多属长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

三、房地产的特性

作为一种商品，房地产具有商品的一般属性，同时房地产也具有一些特殊属性。

（一）物质属性

1. 不可移动性

房地产最重要的特性在于不可移动，位置固定。房地产总是一定区位、一定地点的房地产，不同区位地点的房地产，周围环境不同。这使得房地产开发、经营等一系列活动都受到房地产所在地的自然环境、地理位置、甚至是当地的文化传统的制约。

2. 异质性

房地产的异质性又称为单一性，或产品的单件性，即不存在相同的房地产，任何一宗房地产都是唯一的。正是由于房地产的差异性，房地产市场竞争受到一定的限制，价值规律对房地产市场的调节作用有一定的局限性。

3. 使用的耐久性

一般来说，永久性建筑物无论是国际，还是国内，其设计使用年限都会比较长。比如我国的《民用建筑设计通则》（GB 50352—2005）中对建筑物的设计年限规定：临时性建筑 5 年、易于替换结构构件的建筑 25 年、普通建筑和构筑物 50 年、纪念性建筑和特别重要的建筑 100 年。而且，建筑物的实际使用年限在没有地震、风暴、洪水、塌方等自然灾害的情况下，要比设计年限长。当然建筑物的自然使用寿命受很多因素影响，如设计、施工质量、使用环境（气候、受力状况等）和日常维护情况等。现在随着建筑材料和建筑技术的不断更新和完善，建筑物的设计年限更长，其自然使用寿命也就更长。

4. 土地的不灭性

土地作为大自然赐予人类的“无价之宝”，在一定意义上说，是不可毁灭的，可以永续利用。

（二）经济属性

1. 资源的稀缺性

城市土地资源的数量是有限的，人们对土地的开发利用率越高，土地资源就越稀缺，由于房产要依附在上地上，这就决定了房地产资源的稀缺性。

2. 价值高大性

由于房地产商品生产存在土地资源、环境等方面的限制，在生产过程中，投入的人力、物力、财力都比较大，使房地产价值相对于其他商品都要高。

3. 经济寿命的可延续性

房地产的物质形式具有使用上的耐久性,这也为房地产经济寿命的可延续性奠定了基础。经济寿命是指从对一宗房地产注入资金开始直至经营成本等于经营收益即净收益为零,不再能获得净收益之时,这样一个经营周期就是经济寿命。由于房地产使用上具有耐久性,经营者便可以利用这种情况,对建筑物进行更新改造,改变建筑物的使用性质,甚至改变房地产周围的环境,增加经营收益,使经济寿命延长或者使一宗房地产具有几个经济寿命。

4. 受环境影响性

房地产不可移动,使房地产商品的附加价值中包含对周边环境的享受等内涵。比如两宗在建筑结构、建筑材料、建筑工艺、建筑年代等方面类似,但其周边自然环境、人文环境相差迥异的房地产,其价格会有很大差距。

5. 保值增值性

在房地产的使用过程中,建筑物是会产生折旧的,但是地产却是不会产生折旧的,而且由于土地资源的稀缺性以及房地产经济寿命的可延续性,从长远来看,房地产价格具有上涨趋势,而且其特有的属性导致房地产价格上涨的幅度大于或等于一般物价上涨幅度。因此,在一般情况下,房地产不仅能够有效保值,还可以实现增值收益。

6. 身份的双重性

首先,房地产是人类生产和生活的必需品,它不仅是最基本的生产要素,也是最基本的生活资料,人类的一切活动都依附于房屋和土地。所以一般来讲,房地产是一种耐久消费品。但是,由于房地产具有良好的保值增值性,在其他条件确定的情况下,对投资者来说,房地产也是一种比较优良的投资品。

7. 其他经济属性

基于对房地产商品上述特性的认识,可以判断房地产商品的可替代性比较差,即作为必需品,首先,很难用其他商品代替;其次,在房地产的同类商品中,替代性也会比较差。从经济学的角度来讲,必需品的价格弹性都会比较小,因此房地产商品的价格弹性也应该比较小。但是,由于房地产价值高大,同时可以作为投资品,其价格弹性还有待于进一步研究。

在房地产的物理属性和经济属性的基础之上,房地产作为某种反映所有制关系的财产,必然具有较强的社会属性。比如房地产商品在生产、交易、消费环节都设计比较复杂的法律;房地产商品的消费往往反映较强的社会风俗和生活习惯;房地产商品的市场往往受到福利制度和社会保障制度的影响等。



本节实训

一、练习题

1. 房地产这个概念的核心是什么?
2. 房地产都有哪些类别?
3. 房地产的属性有哪些?
4. 下列属于收益性房地产的有()。
A. 商务办公楼 B. 政府办公楼 C. 商场
D. 教堂 E. 学校教室
5. 经过重新进行内外装修、装饰和配套设施改造之后,一栋多年未用的办公楼重新对外

招租,投入使用。这是房地产()属性的反映。

- A. 使用的耐久性 B. 经济寿命的可延续性 C. 价值高大性
D. 保值增值性 E. 可替代性差

6. 位置对下列()房地产有着更加特殊的重要性。

- A. 居住类房地产 B. 商业类房地产 C. 工业类房地产
D. 特殊类房地产

二、分析题

1. 结合经济学的知识,讨论为什么房地产商品具有保值增值的特性,并尝试用相关图形表示。

- (1) 明确保值增值的内涵;
(2) 说出相关的房地产商品的特殊性;
(3) 房地产商品长期的供给需求曲线。

2. 案例分析:“地铁响 房价涨”^①。

相关监测数据显示,2003年北京地铁5号线开工后,其沿线物业的价格年平均上涨幅度近17.8%,超过了北京市当年房价年平均上涨速度,沿线个别项目价格的年均上涨幅度甚至超过了30%。于1999年底开工的北京地铁13号线,开工当年和第二年,其沿线物业平均升值10%以上。而在2002年下旬13号线正式开通后,沿线居住物业以及商业租售均再次迎来较大幅度升值,平均涨幅22%,远高于当年的北京市房价上涨幅度。

请分析:

- (1) 上述现象反映了房地产的什么属性?
(2) 试分析轨道交通对不同类别的房地产,比如普通住宅、高档住宅、商业物业等影响结果会完全一致吗?
(3) 从案例可以看出,城市基础设施建设如何影响房地产的价值?

三、实训题

项目:以3~5人为一小组,实地踏勘几类房地产。

- (1) 实地参观、踏勘一宗普通住宅、公寓、别墅等居住类房地产;
(2) 实地参观、踏勘一宗商场、酒店、写字楼等商业类房地产;
(3) 写出一篇1000字左右的参观感受(附现场照片),明确居住类房地产和商业类房地产的不同之处。

*第二节 认识房地产业

一、认识房地产业

(一) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。其中,房地产开发包括土地开发和房屋开发,土地开发和房屋开发一体化,通常称之为房地产综合开发;房地产经营广

^① 根据朱艺、张满征:《轨道概念透支北京房价 地铁沿线楼盘涨幅排名》(中国房地产报—新地标,2007年7月)相关资料整理而来。

* 表示该内容为了解内容,后同。

义上包括从房地产开发开始一直到消费为止的整个过程,狭义上则仅指房地产交易,包括房地产出售和租赁等形式;房地产管理包括房地产产业管理和产权产籍管理;房地产服务包括的内容十分广泛,如房地产估价、信息咨询、经纪公司、经纪人等中介机构和中介人提供的中介服务以及房地产售(租)后的维修保养、清洁绿化、治安保卫和商业服务等。

无论从国际还是国内来看,房地产业都是独立的产业部门。

在联合国于1986年修正的《全部经济活动国际标准行业分类》(简称《国际标准行业分类》)中,把经济行业分为十类,房地产业属于第八类。在该文中表述,房地产业由如下4个部分组成:①出租和经营房地产(非住宅建筑、公寓房间、住宅);②进行土地功能分区和房地产开发;③不动产出租人;④通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经营人和管理人。根据上述说明,联合国组织所确定的房地产业,是指从事房地产经营活动的企业、中介机构和人员组成的产业部门。

在我国,国家统计局印发的《三次产业划分规定》(国统字[2003]14号)中,将房地产业放在第三产业中;此外,我国《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2002)中,全部国民经济从A到T分为20个门类,98个大类。其中,房地产业为第十一门类K。

(二) 房地产业的地位和作用

房地产业无论对于宏观经济还是微观个体,都占有重要的地位,也发挥着重要的作用。

1. 房地产业在宏观经济中的地位和作用

(1) 房地产业在国民经济中的基础性。

由于房地产商品的承载性,使房地产业成为社会一切产业部门不可缺少的物质空间条件,房地产业发展的规模、水平、速度,都将直接决定并影响各行业的规模、结构、布局、发展水平与速度。同时,房地产业也是城市经济建设的重要的物质基础,现代城市是否具有高效益的经济活动,往往取决于城市内部的结构是否合理以及城市基础设施建设的完善程度。所以,房地产业是国民经济的基本载体,在许多经济发达的国家和地区,房地产业已成为经济繁荣的基本支撑点,是为生产乃至整个社会活动提供基础性条件的重要产业。

(2) 房地产业在国民经济发展中的先导性。

房地产业是产业链长、关联度大、带动性强的产业,能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据统计,在我国每增加1亿元的住宅投资,其他23个相关产业就相应增加投入1.479亿元;被带动的直接相关或间接相关较大的产业有60多个,包括建筑业、建材、冶金、化工、森林、机械、仪表、金融业等。同时,住宅消费的提高还能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生产资料和生活资料消费的相应增长,其比率大约是1:6。

(3) 房地产业在国民经济发展中的支柱性。

在许多国家和地区,房地产业是国民经济的一个支柱产业。20世纪90年代中后期,房地产增加值占当地生产总值比重:中国台湾为11%、中国香港为19%、韩国为8%。美国房地产增加值占GDP的比重1987~2001年都维持在11%~12%之间,日本1999年房地产增加值占GDP的比重为12.8%;美国几个经济发达的州,房地产增加值占GDP比重更是高达14%~15%,2000年美国加州的房地产增加值高达2090亿美元,占当地生产总值比重为15.5%,纽约州也达到1110亿美元,占当地生产总值比重为13.9%。在我国比较发达的城市上海,2005年房地产增加值占GDP比重为7.3%。英、德、日等国家在经济起飞时期,房地产投资占全国投资比例曾高达40%以上。此外,房地产业也是国家财政收入的巨大来源。在

经济发达国家, 房地产经营的收入一般可占到财政收入的 10%~40%。这些数据表明房地产业在国民经济发展总规模中的重要地位和作用。

(4) 房地产业在国民经济发展中的其他重要作用。

房地产业由于涉及面宽, 产业关联度强, 它本身以及由它带动的产业可以为社会提供大量的就业机会, 从而有利于社会稳定和经济协调发展。此外, 房地产业有助于优化城市消费结构, 从而有助于优化城市的经济结构; 另一方面, 房地产的发展促使房地产资源的合理配置, 有利于城市生态结构的优化和产业结构的优化。

2. 房地产业对于微观主体的地位和作用

(1) 房地产是企业重要的资产构成。任何企业必然会拥有相当数量的房地产, 并作为企业固定资产的重要组成部分, 直接参与价值生产和价值实现的经济过程。因而房地产业的发展直接影响着众多行业企业的发展, 甚至左右着它们的“命运”。

(2) 房地产是个人生活的重要组成部分。一方面, 房地产业的发展, 无疑会为每个人带来更加舒适的学习、生活、工作、娱乐、休闲等场所, 使人们的生活质量得到很大的改观。另一方面, 随着人们对于房地产消费的逐渐“升级”, 房地产在个人支出账户中都占有越来越大的分量, 从而与个人生活息息相关。尤其是在我国, 购买住宅的偏好使我国的房屋保有率远远高于国际平均水平, 从而使住宅成为个人财富账户的重要构成, 甚至是否拥有住宅成为判断个人财富多少的一个重要信息。

(3) 房地产业也为人们就业以及赚取更多的财富搭建了宽广的平台。房地产业本身涉及的行业很多, 尤其是房地产服务业可以包容很大的就业人群。不仅如此, 房地产业从来都是制造“神话”的舞台。资料显示, 在“二战”之前, 香港没有一个商人能够登上世界富豪榜, 战后却有不少人名列榜中, 而最早一批登上富豪榜快车的, 无一不是将房地产作为主业。像威名赫赫的李嘉诚、郑裕彤、郭炳湘兄弟、李兆基等。在每年的胡润中国富豪榜中, 都有相当比例的企业家是主营或涉及房地产业的。2005 年有 28%, 2006 年有 25.5%。2007 年的胡润中国富豪榜中门槛为 40 亿元的房地产富豪榜共有 54 位上榜, 总财富为 8366 亿元, 平均财富 155 亿元。房地产榜也是所有行业子榜里门槛最高, 平均财富最多的。

但是, 要认识到, 房地产业的重要地位和作用, 尤其是对宏观经济的作用是有负面效果的。比如在日本、泰国等国家以及中国台湾省都曾经发生过房地产泡沫破灭对经济造成的巨大破坏作用, 这是值得借鉴的惨重教训。

二、房地产业的细分和发展现状

(一) 房地产业的细分

房地产业的内容十分庞杂, 基于市场运作的角度将房地产业进行行业细分, 所以在此不包括对房地产业中所涉及管理内容的讨论。主要可以细分为以下几类。

1. 专门进行土地开发和房屋建筑的行业

一般就是房地产投资开发业。

2. 专门进行土地经营的房地产业

一般包括土地买卖(包括土地所有权的买卖和土地使用权的买卖)、土地出租等。在我国, 土地经营是不允许单独存在的, 一般都要和土地一级开发结合。

3. 为上述两个具体的产业服务的行业

比如土地勘察、建筑工程设计、可行性研究、建筑工程监理、房地产经纪、房地产评估、

物业管理等。

房地产估价师学会编写的《房地产基本制度与政策》(中国物价出版社, 2003 年版), 对房地产业的划分如图 1-1 所示。

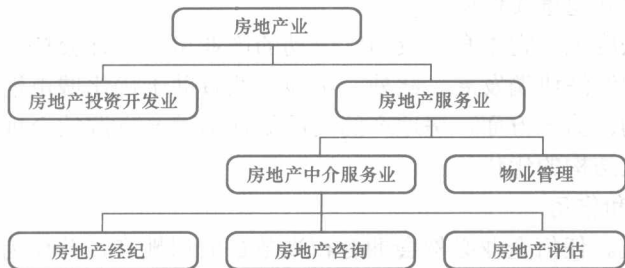


图 1-1 房地产业框架图

(二) 我国房地产业的发展现状及发展前景

总体来看, 我国目前的房地产业存在各行业不均衡发展的态势。

1. 房地产开发投资业的发展明显快于和好于房地产服务业

2001~2005 年全国房地产施工面积由 2001 年的 55105.11m² 上

升至 2005 年的 116907.46m², 房地产开发规模逐年增大。同样 2001~2005 年, 房地产投资增长速度除 2002 年有所回落外, 其余年份均呈上涨趋势, 增速一直保持在 20%~30%, 均高于固定资产投资和 GDP 增长速度。在此期间, 房地产开发投资企业也迅速扩张, 根据经济普查办公室发布的统计公报, 2005 年共有 55 家房地产企业实现利润超过 1 亿元, 全国性、品牌型企业不断涌现。相对而言, 房地产服务业增长缓慢, 其中物业管理业发展最快, 但是其规模和速度跟不上开发投资业发展的脚步, 全国性、品牌型的房地产服务机构寥寥无几。行业诚信体系尚未建立, 不断出现房地产服务业欺诈等事件。另一方面, 房地产服务企业普遍缺乏专业性人才, 在现在的房地产服务业人才中, 专业人才占比很低, 人员素质平均水平较低, 不能适应房地产业快速发展的要求。

从这个角度来说, 我国的房地产业想要健康发展, 必须大力发展房地产服务业, 使整个产业均衡发展。同时为使房地产业健康发展, 也有必要出台一些规范和措施对开发投资行为以及服务行为进行规范。

2. 我国房地产业处于发展时期

西方国家有关工业化的研究一般把工业化分为前期、中期和后期三个阶段, 工业化初期带动经济发展的产业主要是轻纺工业; 工业化中期, 建筑业和重化工业成为发展的重点, 工业化后期, 第三产业的发展速度最快, 特别是金融业和房地产业。我国的工业化还没有完成, 整体上处于中后期, 而沿海发达地区, 工业化进程已经进入后期阶段, 所以房地产业在我国处于蓬勃发展的时期。另外, 世界银行研究发现, 当人均 GDP 在 300~1000 美元时, 住宅建设与消费进入快速增长阶段, 并持续增长到人均 GDP8000 美元左右。因为随着收入的提高, 居民的消费结构逐步从吃穿用向住行为主过渡。2006 年我国 GDP 达到 26847.05 亿美元, 人均 GDP 超过 2000 美元。但是, 离人均 8000 美元还有很大距离。这说明我国房地产业的发展还有很大的空间。



本节实训

一、练习题

1. 下列不属于房地产业范畴的是 ()。

A. 房地产开发

B. 物业管理

C. 房地产估价

D. 房地产经纪

E. 建筑业

2. 房地产业在宏观经济发展中具有 ()。

- A. 支柱性 B. 毁灭性 C. 广泛性
D. 基础性 E. 先导性

3. 我国房地产业发展实践中发展比较早、比较快的是()。

- A. 房地产开发业 B. 房地产估价业 C. 物业管理业
D. 房地产经纪业 E. 房地产咨询业

二、分析题

资料：“该不该让你走开？”^①

在2006年之后，由于房地产价格连续上涨，出现了对于房地产业支柱地位质疑的声音，并开始就这个问题展开讨论。实际上，从2005年开始房地产业发展中出现的一些问题就开始导致对于其支柱地位的关注。主要的观点有：

(1) 2007年4月27日《东方早报》报道：国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组完成的一份名为《宏观调控：重点调整过剩流动性的流向》(执笔人：国家发改委经济形势研究室主任王小广博士)的报告指出，国内不断增大的流动性主要集中在房地产领域，为了改变这种现状，建议政府大幅度调整房地产发展政策，放弃房地产支柱地位，彻底改变房地产依赖型的经济模式。

(2) 据中新网2007年4月27日报到：2007年4月27日上午，在中国社会科学院举行的“2007年中国房地产高峰论坛暨《房地产蓝皮书》出版发布会”上，社科院副院长高全立表示，在中国现阶段，房地产业是国民经济重要的支柱产业，房地产健康持续发展直接关系到国民经济的发展。学者成思危也认为，在我国当前的情况下，每投入100元的资金可以创造相关产业170~220元的需求；每销售100元的住宅可以带动130~150元的其他消费；住宅行业每吸纳100人就业，可以带动相关行业200人就业，而且，中国房地产业在GDP中的比重并不高。所以房地产业仍应作为我国支柱产业来发展。

请分析：

- (1) 资料表明房地产业在国民经济中的地位和作用是不是一成不变的？
- (2) 根据资料分析房地产业在国民经济发展中有没有副作用？
- (3) 查找相关资料，明确自己的观点。

三、实训题

项目：讨论目前我国房地产业的发展现状和前景。

- (1) 网上寻找相关数据和资料；
- (2) 明确自己的观点；
- (3) 能够运用找到的资料证明自己的观点。

第三节 认识房地产开发与经营

一、房地产开发的概念及分类

(一) 房地产开发的概念

根据我国《城市房地产管理法》第2条的规定，房地产开发“是指在依据本法取得国有

^① 根据相关资料整理而来。

土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为”。具体来讲，房地产开发是指具有开发资质的房地产开发企业依据相关法律、法规和政策，根据城市发展和建设的总体规划，充分考虑经济效益、社会发展的要求，依法取得的城市规划区内的国有土地上进行基础设施、房屋建设、并销售或出租的综合性经济活动。

理解这个定义需要注意以下几点。

1. 城市规划区内

这就表明房地产开发活动只能在城市规划区内进行，包括城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。房地产开发是城市规划实现的重要活动，必须符合城市规划的要求。

2. 国有土地

我国有两种土地所有权形式，即国家所有和劳动群众集体所有。根据我国现行法律法规的规定，能在公开市场进行交易的房地产必须是国有土地上的房地产。所以房地产开发活动只能在国有土地上进行。劳动群众集体所有的土地不能直接用于房地产开发，必须事先经过国家征收或者征用转为国有土地后，才能用于房地产开发活动。

3. 经济活动

一方面，任何房地产开发活动表面上是物质的建设，但其背后一定需要大量资金、人力、物力的投入，这意味着房地产开发活动实质上是大量资金流、物流、人力资源流的同时流动，所以房地产开发活动本身一定是一种复杂的综合性很强的经济活动。另一方面，房地产开发最终考虑的是综合效益，而其中就包括经济效益。

（二）房地产开发的分类

1. 按照开发的内容划分

按照开发的内容，房地产开发可以分为土地开发、房屋开发和房地结合的房地产综合开发。

（1）土地开发。一般来说，土地开发的内涵是指将生地、毛地变为“三通一平”（水通、电通、路通及场地平整）或“七通一平”（给水通、排水通、电通、道路通、通信、通燃气、通热及场地平整）的熟地并进行转让的开发。当前土地一级开发主要是指按照城市规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、竖向标高和土地用途及规划设计、地上、地下市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。土地一级开发的结果是要使“生地”成为“熟地”，达到出让的条件。所以土地开发和土地一级开发的内涵基本一致。

（2）房屋开发。房屋开发是在一定土地上进行各种建筑物的建造的开发活动，包括房屋及配套设施的开发和再开发。房屋及配套设施的开发主要指房屋及配套设施的新建活动；而房屋及配套设施的再开发主要指旧房改造。

（3）房地结合的房地产综合开发。房地结合的房地产综合开发是指在土地开发基础上进行房屋建设的综合开发活动。实际上大部分房地产开发是土地开发和房屋建设的合二为一。

2. 按照国有土地的来源划分

根据国有土地的来源，房地产开发可以分为增量国有土地上的房地产开发和存量国有土地上的房地产开发。

（1）增量国有土地上的房地产开发。在有开发建设意向之前，该地块属于集体所有制土地，在列入土地利用年度计划后，由城市人民政府代表国家进行征收，然后划拨或出让给房