

高等教育“十三五”规划教材



房地产开发与管理

马立强 主编

Fangdichan Kaifa Yu Guanli



中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

高等教育“十三五”规划教材

房地产开发与管理

Fangdichan Kaifa Yu Guanli

马立强 主编



中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

内 容 提 要

本书以房地产开发企业进行房地产开发项目的运作流程为主线,系统介绍了房地产开发与管理的基本理论与方法,包括从房地产开发企业成立到后期物业管理的完整过程,全面讲述了房地产开发企业、开发项目策划、项目用地的获取、可行性研究、规划设计与招标管理、项目融资管理、营销管理、物业委托管理等相关知识。

本书注重理论与实践的结合,相关的案例、习题可帮助读者加强对理论知识的理解,具有内容丰富、时效性强、实际操作性强等特点,既可作为高等院校工程管理、房地产开发与管理、工程造价、物业管理、工商管理、土木工程、土地资源管理等专业的教学用书,也可作为参加注册房地产估价师、房地产经纪人员考试人员及房地产开发企业、房地产经营管理企业管理人员与技术人员等专业人士的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与管理 / 马立强主编. —徐州: 中国矿业大学出版社, 2017. 11

ISBN 978 - 7 - 5646 - 3771 - 2

I. ①房… II. ①马… III. ①房地产开发②房地产管理 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 270956 号

书 名 房地产开发与管理

主 编 马立强

责任编辑 褚建萍

出版发行 中国矿业大学出版社有限责任公司
(江苏省徐州市解放南路 邮编 221008)

营销热线 (0516)83885307 83884995

出版服务 (0516)83885767 83884920

网 址 <http://www.cumtp.com> E-mail: cumtpvip@cumtp.com

印 刷 徐州中矿大印发科技有限公司

开 本 787×1092 1/16 印张 13.5 字数 340 千字

版次印次 2017 年 11 月第 1 版 2017 年 11 月第 1 次印刷

定 价 27.00 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)

前 言

我国幅员广阔、人口众多,随着经济快速发展和城镇化水平的提高,城市建设大规模展开,人民物质生活水平迅速提高,对房地产产品的需求日益增加,从而拓展了房地产开发长远发展的良好空间。作为国民经济的基础性、先导性产业,房地产在我国经历了一段时期的高增长发展之后,正逐步走向市场化和规范化的道路,市场面临以住宅为主的规模化开发销售占主流的格局转变为集约化开发与配套服务经营共同发展的格局。

与我国房地产开发迅猛发展态势不相适应的是真正精通房地产开发与管理的人才相对匮乏。为满足培养高素质房地产专业人才要求,作者根据多年从事教学、科研和实践的经验,对大纲经过不断论证和完善,在取材上力求体现国家对房地产业的新政策法规、房地产市场的发展趋势,以及房地产开发管理实践能力的要求。在编著过程中,力图突出系统性、实践性、前瞻性,将房地产开发与管理有机地结合在一起,做到理论与实践的高度统一,使读者通过学习,既能了解具有一定深度的理论知识,又能提高实践操作能力。

全书主要阐述房地产开发与管理的基本理论与方法,分为四个板块共10章。第一板块为房地产开发与管理概述板块,包括第1章和第2章,第1章讲述房地产、房地产业和房地产开发的基本概念,第2章讲述房地产开发主体即房地产企业及相关利益者;第二板块为房地产开发前期工作管理板块,包括第3、4、5、6章,第3章介绍房地产策划相关知识,第4章介绍房地产项目用地的获取,第5章介绍房地产开发项目可行性研究的相关理论方法,第6章介绍房地产开发规划设计与招标管理的相关知识;第三板块为房地产开发实施与经营管理板块,包括第7、8、9章,第7章讲述房地产开发项目的建设管理,第8章讲述房地产开发项目的融资管理,第9章介绍房地产开发项目的营销管理;第四板块为房地产开发后期物业委托管理板块,即第10章,介绍房地产项目的物业委托管理。

本教材的编写在内容构建和编撰方法上具有以下几个特点:①注重房地产开发与管理理论和方法的全面性。本教材在内容上尽量全面涵盖房地产开发与管理的知识体系,在结构上按照房地产开发项目运作流程的先后顺序编排,思路清晰。②强调可操作性。本教材力求进一步缩短理论学习和实践操作之间的距离,操作性强。③紧跟房地产开发与管理的最新政策,反映国家政策和房地产领域的新动态、新要求,完整刻画房地产开发管理领域所处的经济、社会、法律环境等所发生的深刻变化,对教材选用内容进行及时更新,力求理论体系的新颖性和适用性。④体现学校人才培养与社会执业资格对接的理念。在内容设置上,参考了我国注册房地产估价师、房地产经纪人考试大纲和考试教材,便于实现学校人才培养与社会执业资格认证的对接,为学生将来走向社会,更快适应实际工作奠定扎实基础。

本书由马立强负责章节设计,马立强任主编,王敏、闫旭骞、崔金荣任副主编。马立强编写第1章、第2章、第5章、第8章,余赛编写第3章、第4章,王敏编写第6章、第9章,崔金

荣编写第7章,闫旭骞编写10章。

本书在编写过程中参考了许多专家的教材、论著和资料,在此向他们表示诚挚的谢意。另外,还得到了中国矿业大学出版社褚建萍的大力支持与帮助,在此一并致以谢意。

鉴于作者水平有限,书中错误之处在所难免,敬请读者予以指正。

编 者

2017年9月

目 录

1 绪论	1
1.1 房地产与房地产业	1
1.2 房地产开发的含义、分类与作用	3
1.3 房地产开发模式	7
1.4 房地产开发项目流程	8
复习思考题	13
2 房地产企业与参与主体	14
2.1 房地产企业概述	14
2.2 房地产开发企业的组建与管理	18
2.3 房地产开发企业人员与组织	21
2.4 房地产开发的参与主体	25
复习思考题	26
3 房地产开发项目策划	28
3.1 房地产开发项目策划概述	28
3.2 房地产开发项目策划的模式和程序	30
3.3 房地产开发项目的市场策划	33
3.4 房地产开发项目定位	39
3.5 初步开发方案和开发项目流程设计	45
复习思考题	47
4 房地产开发项目用地的获取	48
4.1 房地产开发用地含义与类型	48
4.2 房地产开发项目选址	51
4.3 房地产开发用地使用权的取得方式	55
4.4 集体土地征收	61
4.5 城市房屋征收	63
4.6 土地价格的确定	65
复习思考题	67
5 房地产开发项目可行性研究	68
5.1 房地产开发项目可行性研究概述	68
5.2 房地产开发项目投资与收入估算	71
5.3 房地产开发项目财务评价	78
5.4 不确定性分析和风险分析	90
5.5 房地产开发项目环境影响评价和社会评价	104

复习思考题	107
6 房地产开发规划设计与招标管理	108
6.1 房地产开发项目的勘察工作	108
6.2 房地产开发项目的规划设计工作	111
6.3 房地产开发项目的工程设计工作	120
6.4 房地产开发项目的报建管理	122
6.5 房地产开发项目的招标管理	124
复习思考题	131
7 房地产开发项目的建设管理	132
7.1 房地产开发项目建设管理组织	132
7.2 房地产开发项目的监理概述	134
7.3 房地产开发项目监理的内容与方法	138
7.4 房地产开发项目的竣工验收	145
7.5 房地产开发项目质量保修	149
复习思考题	152
8 房地产开发项目的融资管理	153
8.1 房地产开发项目融资概述	153
8.2 房地产开发项目的融资方式	156
8.3 房地产投资信托基金	163
8.4 房地产开发项目融资成本分析	165
8.5 房地产开发项目融资风险分析	169
复习思考题	175
9 房地产开发项目的营销管理	176
9.1 房地产开发项目营销管理概述	176
9.2 房地产开发项目市场营销渠道	179
9.3 房地产开发项目产品定价管理	186
9.4 房地产营销模式及其选择	189
9.5 房地产促销管理	193
复习思考题	196
10 房地产开发项目的物业委托	197
10.1 物业管理概述	197
10.2 房地产开发项目的前期物业管理	200
10.3 物业服务企业的选择与招投标	204
10.4 物业承接查验	207
复习思考题	209
参考文献	210

1 绪 论

学习目标

1. 了解房地产与房地产业的含义、特征；
2. 掌握房地产开发的含义、分类、作用和模式；
3. 熟悉房地产开发项目的基本运作流程。

1.1 房地产与房地产业

1.1.1 房地产的含义和特征

1. 房地产的含义

房地产又称不动产,是房屋和土地两种财产的合称,是指土地、建筑物、其他地上附着物及其附带的各种权益。从实物形态上看,房地产通常被认为是土地以及与之相连的建筑物、构筑物 and 基础设施。在现实中,由于其他地上附着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,房地产包括土地和建筑物两大部分。

通常所讲的房产是指房屋财产,包括地上建筑物和构筑物,它的价值是由建筑工人在生产或建造房屋过程中耗费的社会必要劳动时间及建筑材料和建筑机械成本所形成的。房屋所有权是指房屋所有人在法律规定的范围内对房屋的占有、使用、收益和充分的独占性支配权。房屋所有权排斥他人的干涉,并受到国家法律的保护。

通常所讲的地产是指土地财产,其具有两重含义:一是指原属自然资源经过投入资金和劳动后可供开发建设的土地,城镇土地一般属于此范畴;二是指在特定的经济关系中与土地相关的一切权益。我国城市土地权属的基本形式是国有土地所有权和政府法定有效期内土地的使用权,后者是经济活动中权属流转的主要内容。国有土地使用权是一种相对独立的财产权,可以按照法律设定的规则进入市场,并准许个人、各类法人团体等非公有主体依法取得土地使用权。

地产可以单独存在,也可以独立进入市场进行运作;而房屋则必须在土地上建造,也只有与土地结合起来才能整体进入市场。房产与地产密不可分、相互依存。房产不能离开土地而单独存在,而土地作为房屋的载体,它的价值必须通过人们对房产的需求反映出来,因此对土地的需求是一种引致需求。土地开发和房产开发成为紧密联系的产业环节。在企业运作过程中,土地开发和房产开发是一个并行或继起的过程,企业通常以整体运作的方式高效整合各环节的资源,最大限度地实现房地产的市场价值。

2. 房地产的特征

(1) 自然特性,主要包括:① 位置的固定性:任何房屋都需要建造在土地上,而土地具有不可移动性,这就决定了房地产位置的固定性。② 产品的独特性。由于房屋要坐落在不

可移动的土地上,因此,即使两个房地产项目在建筑设计、结构及内外装饰上完全相同,也会在周围环境以及交通等方面有所差异。也就是说,不可能存在一模一样的房地产项目,即房地产具有独特性。③ 数量的有限性。由于土地受大自然的限制,本身数量有限,同时土地的使用又受到城市规划的制约,在一定时间内可供利用的土地数量受到限制,并且在有限的土地上建造的房屋不可能无限地向空中或地下延伸,因此,房地产呈现出数量的有限性特征。④ 产品的耐久性。一般生产资料或生活资料会随着人们的使用而消耗或磨损,但由于土地的不可毁灭性,建在其上的房屋建筑一经建成,其使用期限可达几十年甚至上百年。如:按照现有的规定,普通房屋和构筑物的设计使用年限为 50 年,纪念性建筑和特别重要的建筑设计使用年限为 100 年。⑤ 产品的实用性。房地产可以作为生存资料、享受资料和发展资料,为人们的生产、生活和娱乐等提供空间基础,具有强大的使用功能。

(2) 经济特征,主要包括:① 保值增值性。由于土地的不可再生特征,随着人口的增长和经济的发展,房地产的需求日益扩大,在相当长的一段时期内房地产价格呈现上涨态势,而且其上涨幅度通常大于或等于一般物价的上涨幅度,从而使得房地产具有保值增值的特征。② 变更用途的困难性。同宗土地可能有多种用途,当该土地投入某种用途之后,欲改变其利用方向则较为困难,往往会造成巨大的经济损失。③ 对资金依赖性大。无论是房地产开发投资还是置业投资,对资金的需求都非常大,几百万元、几千万元,甚至几亿元,这种资金的依赖性使得房地产与金融业的关系非同一般。

(3) 社会特征,主要表现为:① 政策影响性。房地产受政策的影响较大,土地政策、税收政策、金融政策等的变化都会对房地产市场造成影响。② 反映社会风俗和生活习惯。我国的房屋与欧洲房屋的建筑风格迥异,在使用面积和房间布置上也存在很大差异。宗教信仰不同的地方,其住房也常表现出很大的不同。

1.1.2 房地产业的意义和特性

1. 房地产业的意义

房地产业是以土地和建筑物为经营对象,从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等集多种经济活动为一体的综合性产业体系,属于第三产业范畴。房地产业作为一个产业,与国民经济中的其他产业部门一样,在其经济运行中也要经过生产、分配、交换、消费这 4 个环节。当房地产到达消费者时,房地产业运作环节并未结束,在房地产消费过程中,对房屋进行维修、提供服务和实施管理,是房地产业不可分割的重要组成部分。房地产业主要包括以下内容:① 土地开发和再开发。② 房屋开发和建设。③ 地产经营,包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押。④ 房地产经营,包括房产(含土地使用权)买卖、租赁、抵押等。⑤ 房地产中介服务,包括信息、咨询、估价、测量、经纪和公证等。⑥ 房地产物业管理服务,包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修养护、安全管理、绿地养护、保洁、车辆管理等。⑦ 房地产金融服务,包括信贷、保险和房地产金融资产投资等。

2. 房地产业与建筑业的关系

建筑业的主要经营对象是各类房屋的建造和其他构筑物的修建、改造及设备安装,它完全是物质生产部门。国际上和我国都明确建筑业属于第二产业。

房地产业是不同于建筑业的独立行业,是从事投资、开发、经营、管理和服务的产业。房地产业在资源配置、产业运作、经营范围及产业组织特征等方面与建筑业有许多不同之处。

在房地产业链条中,地上建筑物及构筑物的建设离不开建筑业。因此,建筑业是其中不可或缺的生产环节。在日常的房地产开发建设活动中,房地产企业和建筑企业的关系往往是甲方和乙方的关系。房地产业的发展为建筑业提供了巨大的空间,建筑业的技术进步和成本高低对房地产产品的品质和经营效益有着直接的影响。

3. 房地产业的特性

(1) 高度综合性。房地产业的综合性体现在它包含生产、流通、消费等各个环节,虽然以流通为主,但还参与决策、组织、规划等。虽然不直接属于消费,但在消费过程中承担维修、保养等任务,还提供售后服务和家居劳务服务。因此,房地产业的经济活动存在于房地产开发的前期准备阶段、生产阶段、流通阶段和消费阶段全过程。其产业具有高度的综合性,是开发经营周期较长,与多行业、多部门、多学科相结合的产业部门;又是占用资金量大、资金周转较慢的资金密集型产业部门;还是物业管理周期长、售后服务任务重的服务型产业部门。

(2) 政府干预强。房地产业的发展直接关系到国民经济的增长,关系到城市化进程和城市经济社会的可持续发展,关系到城市的空间布局,关系到百姓安居和社会安定。房地产业不仅涉及社会成员生存的基本条件,还涉及社会公正与公平。房地产产品的生产不只是纯粹私人物品的生产,同时也是一种与政府公共物品紧密相连的生产过程。因此,政府不仅从宏观的角度通过产业政策、货币政策等对房地产业进行干预和调控,也从微观的角度通过投资计划、土地供应、行业规范等对产业运行、企业运作和市场发育进行有效的管理和规划。因此,政府的管理行为和政策法规的制定会对房地产业的发展产生重大影响。

(3) 关系社会的稳定。房地产是人们生活的场所,财富的象征,较之其他财产,使用期限长且产权稳定,给人安全平稳的感觉,从而使房地产以其独特的功能在社会稳定中发挥相当重要的作用。在人们解决温饱问题以后,住房问题是社会普遍关心的热点,是衡量一个社会生活水平和社会保障状态的重要标志。住房的保障制度也是一个国家社会保障制度的重要组成部分。

(4) 高投资、高收益、高风险。房地产业的经济活动需要投入大量的资金进行运作,高投资虽然带来巨大的收益,但房地产业往往会出现资金筹措困难、市场价格波动等现象,所以在取得高收益的同时也面临着许多不确定性,存在很大的风险。

1.2 房地产开发的含义、分类与作用

1.2.1 房地产开发的含义

房地产开发是房地产业中最基本、最主要的经济活动内容,是城市开发建设的主要内容。简要地说,房地产开发是一种使土地开发和房屋建设相结合的生产经营活动。具体来讲,房地产开发是指房地产开发企业根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求,选择一定区域内的建设用地,按照使用性质,实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针,有计划有步骤地进行开发建设,以取得良好的经济、社会和环境效益为目的的综合性生产经营活动。因此,房地产开发也称为房地产综合开发或城市建设综合开发。

房地产开发是一种经济行为,需要借助多种资源的优化组合,包括土地、建筑材料、基础

设施、专业人员、资金等资源,形成建筑产品,再通过后续的销售活动,实现经济效益。房地产开发所创造的价值,主要体现在为房屋使用者提供了满足其需求的人住空间,增加了社会物质财富的总量。

由于人口持续增长、技术进步、人类生活水平提高和工作方式不断变革,社会对通过房地产开发来改造人居环境的需求是永恒的。在房地产开发中,房地产开发企业的主要目的是在获取利润的同时尽可能降低风险;而政府在房地产开发方面的目标,则是既要促进城市空间开发、带动城市经济增长,又要在不损害环境的条件下,提供完善的城市基础设施服务,改善城市居民的生活质量。

1.2.2 房地产开发的分类

房地产开发的形式多种多样,从不同的角度可以划分为不同的类型。

1. 按开发的区域性划分

根据被开发区域的性质可以将房地产开发分为新区开发和旧区再开发两种形式。

(1) 新区开发。新区开发主要是通过对城市郊区的农地和荒地的改造,使之变成建设用地,并进行一系列的房屋、道路、公用设施等方面的建造和铺设,变成新的城区。建设卫星城就是一种大规模建设新区的形式。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项开发区的功能进行建设。新区开发尽管用地位置比较偏远,但由于是第一次开发,因此配套能够比较完善地进行,用地条件也比较宽松,适合于规模较大的住宅开发或工业用房开发。

(2) 旧区再开发。旧区再开发也称为旧区改造,主要是对建成区某些区段的建筑和各项配套设施进行性质和功能的再开发。旧区改造在城市建设中具有重要的意义:一方面通过改造,可以改变以往旧城区人口过密、交通紧张、房屋陈旧、设施落后、环境质量恶劣的弊端;另一方面,也可以调整城市的用地,节约土地资源,提高土地效益,增强城市活力。

2. 按开发的规模划分

根据房地产开发规模可以将房地产开发分为单项开发和成片开发两种形式。

(1) 单项开发。单项开发是指开发规模小、占地少、功能比较单一的项目,这种项目投资较少,建设周期较短,往往表现为分散建造的一些单项工程或单位工程,如单独建造几栋住宅、一座商业中心、一座写字楼、一条道路等。单项开发规模虽小,没有连带的配套设施的开发,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。

(2) 成片开发。成片开发范围较大,占地多,功能多,无论是新区开发还是旧区改造中往往都表现为成街成片地建造多个工程项目,实施多种配套,是一种投资较高、建设周期较长的综合性开发。面积小的可以表现为某个小区的开发,面积大的相当于一个新区的开发。成片开发在具体的实施过程中往往采取分期分批、滚动开发的方式。由于占地面广、规模大、容量大,因此在进行成片开发的过程中,不仅要实行土地与房屋的开发,还应包括给排水、煤气管网、道路交通、景观绿化、幼儿园、中小学校、商业网点、娱乐设施等一系列与居民生活息息相关的基础设施的开发建设。它包括以下四大类:旧城改造、新城区开发、农业地产开发、旅游地产开发。

3. 按开发的对象划分

根据房地产开发对象可以将房地产开发分为土地开发、房屋开发和综合开发三种形式。

(1) 土地开发。土地开发是指土地开发企业通过土地征收、房屋征收、安置等,将土地开发成具备建设条件的建设用地,然后将其使用权有偿转让给房地产开发企业或其他土地使用单位的一种经营方式。土地开发的过程是将“生地”转化为“熟地”,达到出让标准。根据各地的实际情况,北方城市的基础设施配套程度为“七通一平”(路、上水、下水、电、讯、暖、燃气、土地平整)或“六通一平”(无燃气);南方城市一般为“六通一平”(路、上水、下水、电、讯、燃气、土地平整)或“五通一平”(无燃气)。在大多数城市,土地开发主要是由政府操作;也有政府委托企业来做,政府负责管理和监督;或者由国有企业或事业单位性质的土地储备机构来做。

(2) 房屋开发。房屋开发是指房地产开发企业依法获得土地使用权之后,按规划的要求建造各类房地产商品,如住宅、写字楼、工业厂房、商业娱乐设施等,并以出售或出租手段将这些房地产商品推入市场的一种开发经营方式。

(3) 综合开发。综合开发是指将土地以及房屋和有关的市政、公建配套设施结合起来进行建设的开发方式。这种开发方式往往是由一个开发企业负责,从投资决策到土地使用权的获取,从基地的建设、房屋以及小区内市政、公建配套设施的建造,直到房屋的租售和管理,实施全过程开发。这种开发方式也是目前我国绝大多数房地产开发企业采取的一种开发方式。

4. 根据房地产开发企业合作方式划分

根据房地产开发企业合作方式的不同,可以将房地产开发模式分为定向开发模式、联合开发模式、合作开发模式和单独开发模式。

(1) 定向开发模式。此模式是指受企事业单位的委托,在其具有土地使用权的土地上为其代建房屋,房地产开发企业按照每平方米建筑面积收取一定比例的管理费的开发模式。这种模式的特点是基本没有风险,但利润也较低。

(2) 联合开发模式。此模式是指几家房地产开发企业共同出资开发商品房屋,并按照投资比例来分担风险和获得收益。一般适合于缺乏经验或实力不足的房地产开发企业。

(3) 合作开发模式。此模式是指两家企业一方出地,另一方出资,按协商的比例分房或进行利润分成的开发模式。这种模式往往是由于某些取得开发权的企业因种种原因,不能在短时间内启动项目,甚至使土地长期闲置,而一些拥有资金或技术管理优势的企业迫切希望获取土地资源,于是合作开发这种模式应运而生。

(4) 单独开发模式。此模式是指一家房地产开发企业独家出资开发,自负盈亏,自己完成房地产开发过程中的所有工作的开发模式。这种模式适用于资金雄厚、综合实力强的房地产开发企业。

1.2.3 房地产开发的作用

房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素,任何行业的大发展都离不开房地产业。反过来说,任何行业都拥有一定的房地产,都是房地产业经济活动的参与者。因此说,房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。房地产开发的重要作用主要体现在以下几个方面。

1. 为城市社会、经济、政治、文化活动以及人民生活提供空间

房屋是人类社会赖以生存和发展必不可少的生产和生活资料,同时也是城市正常运行的载体。房地产开发为城市提供了大量的住宅、基础设施以及服务设施,使人们的生产、生活得到保障,改善了城市的社会、经济、文化和商业环境,促进了城市各项活动的开展。住宅产业与房地产开发具有十分密切的关系,在保障性住房建设中,经济适用房就是采取房地产开发方式,而且在商品房的建设中也存在着配套建设保障性住房的措施,这一切都使房地产开发本身参与到了政府的保障性住房建设体系之中。虽然国家在改善居民居住条件方面推出了廉租房、公租房等一系列保障性住房建设措施,不断提高对住宅建设的投资力度,但仍然满足不了城镇居民居住水平提高的需求。因此,许多城镇居民便依靠房地产开发企业开发建设的城镇商品房来提高居住水平。

2. 推动城市规划的实施和城市建设的发展

房地产开发必须在城市规划的控制之下进行,城市规划的目标在很大程度上要依赖房地产开发来实现。新区建设和旧城区更新等房地产开发项目的实施,有利于形成布局合理、功能完善、环境优美、基础设施配套的城市环境,提高城市建设的水平。因此,房地产开发的过程也是一个城市规划得以实施和城市建设面貌不断发展与完善的过程。

3. 促进相关产业发展和拉动就业

房地产具有很强的前向关联、后向关联和侧向关联作用。在房地产开发、经营和消费过程中,需要大量的资金和建筑材料、建筑机械以及绿化产品,并需要建筑施工企业来生产房地产产品,这就使其与第一产业、第二产业和第三产业的许多行业发生了联系。这样,房地产开发的蓬勃发展,就必然促进和带动这些相关产业的发展,拉动这些行业的就业。

房地产开发直接促进建筑业的繁荣。房地产企业和建筑企业在房地产开发过程中有密不可分的关系。房地产开发必须经过建筑业才能转化为房地产产品,房地产开发必然带来建筑业的发展和壮大。与此同时,其必然直接影响建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业和冶金、化工、运输机械、仪表等产业的发展。这些行业中许多属于劳动密集型行业,因此,这些行业的兴旺对就业的推动作用是十分巨大的。

房地产开发属于资金密集型行业,需要大量的开发资金,无论是从存款活动、信贷活动还是结算活动来看,房地产开发企业都是金融业的最大客户。与此同时,从房地产开发产品的消费者来看,其投资需要依靠银行贷款来支撑购买或租赁行为。而且,不动产的信托、抵押是现代信用的基础。与其他投资领域相比,房地产投资的效益较高,金融业也乐于向这一领域拓展。

4. 为城市政府财政和城市大型基础设施建设提供资金

不断改善的投资环境和较为丰富的投资回报,使得房地产开发市场日益扩大。在房地产开发过程中,城市政府通过土地使用权有偿出让方式,收取的土地使用权出让金和征收的各种税费构成了各级政府财政收入的重要来源,从而为城市大型基础设施的建设和维护提供了资金保障。当然,同时也应当注意到地方政府对“土地财政”过度依赖的风险。

实行房地产开发后,将房地产投资与大型基础设施建设相结合,实行统一规划、联合开发,通过大型基础设施对邻近土地的外部效益,增加周围地块的收益。政府通过出让大型基础设施周围地块和增加税收的方式,为大型基础设施建设提供了融资途径。

1.3 房地产开发模式

根据房地产企业核心业务的过程,可以将房地产开发模式划分为多元化开发、专业化开发两种基本模式。

1.3.1 多元化开发模式

房地产开发作为一种提供满足消费者(或投资者)需求的空间和服务的活动,具备多元化发展的特点。其对规模经济、降低风险和可持续发展的追求,将在很大程度上促进多元化开发经营。

1. 纵向一体化开发模式

此模式是指开发企业实行房地产开发建设与物业资产管理并重的经营方式。从国内外的经验看,拓展房地产投资及与之相关的房地产投资管理业务,构筑房地产开发与管理密切结合型企业,是房地产开发企业实施可持续发展的重要途径之一。

房地产与物业资产管理贯穿房地产项目建成后的全周期,其目标就是实现房地产价值最大化。

从发展趋势看,房地产市场无疑会从提供增量供给为主向保持存量供给为主转变,物业资产管理会成为企业的主要业务。

2. 综合项目开发模式

此模式是指诸如集居住、商业、旅游观光于一体的主题社区,集旅游、保健、高尔夫为一体的综合度假区,具备购物、餐饮、综合服务、休闲娱乐等功能的集合式商业经营地产项目等一类开发项目。

在综合项目开发经营中,多种物业功能和经营方式相互支撑,可提升房地产开发效益水平,保持收益的稳定性,有利于可持续发展。

深圳华侨城主题公园项目及香港迪士尼乐园项目,都是非常典型的综合项目,投资者采取地产与旅游品牌互动发展策略,推进投资经营。其中,具有典型的与旅游互动特点的地产项目是酒店项目。

商业地产项目也是一种重要的综合项目,商业地产包括百货店、会员店、购物点、便利店等,商业地产开发更倾向于标准化和规范化。

3. 混业开发模式

此模式是指开发企业跨行业的互动发展,包括金融投资行业、建筑材料行业、建筑施工及装饰装修行业等。以涉足金融投资行业为例,这种经营方式适应开发资金量大的需要,能有效改善开发项目的现金流。

建筑技术在房地产业竞争中发挥着越来越重要的作用,开发企业涉足建材、施工行业,将促进房地产新技术、新工艺、新材料的研发和应用,从而提升开发项目的科技含量和房地产性能质量,降低开发成本。开发企业在这方面的工作及成果是企业核心竞争力的重要组成部分。

1.3.2 专业化开发模式

房地产物质形态的多样性、产品分布的地区性以及开发经营过程的阶段性、高风险性和不确定性,使得专业化开发模式成为开发企业的重要选择。

在专业化开发模式下,开发企业的投资经营活动集中在相对小的范围内,有利于房地产产品建设、经营与管理技术的成熟和在此基础上的创新,有利于减少产品更新换代的成本。同时,由于专业化开发企业的经营管理技术与方法、管理流程及产品设施、材料特性接近,所以房地产开发项目的质量管理、计划管理、资源供应管理和成本管理等工作更易于实现标准化、制度化,为开发企业的信息化创造了较好的条件,从而有助于降低管理成本,提高管理效率。

1. 特定物业类型开发

开发企业根据对自身资源的评估以及对所处市场环境的独特认识,可以选择某类物业作为企业相对专一的开发对象,实施专业化开发。

特定物业类型开发,可以在某一特定地域上进行,也可以在规范地域上进行,甚至进行国际性开发。具体方式的选择依赖于开发企业的经营方针。

2. 特定业务领域开发

特定业务领域的开发是一种非一体化的、非全能型的开发方式,它围绕开发过程中某一业务领域来进行开发经营。这种业务领域的选择与确定,同样依赖于多种因素的综合评估。在大多数情况下,这些业务领域是开发企业的核心业务领域。特定业务领域开发,可以采取土地整理、以开发流程管理为纽带的协作型房屋、基础设施建设等开发方式。

协作型开发方式的实质就是开发企业专注于自己最擅长的业务或核心业务,然后购买其他社会化专业机构提供的最擅长业务服务,如市场专业咨询、报建专业代理、工程管理咨询、专业营销策划服务等,从而形成高协作性的开发流程,使开发机构超越一般的协调和技术细节,专注于战略管理和资金管理。毫无疑问,购买服务,不单纯是最低成本的追求,重要的是如何获取开发品质与成本控制曲线中的最优解。

3. 服务集成式开发

服务集成式开发是指开发投资企业以房地产服务集成商业的形式,提供专业房地产服务来推进房地产开发项目。这种服务涉及开发项目全过程。服务型开发也是房地产开发业发展方向之一,包括以下几方面内容:① 房屋个性化定制与服务。这是一种类似“戴尔”式的开发方式(服务的对象是市场客户),开发企业按客户的订购要求开发土地,进行房屋个性化设计、建造和经营。整个过程中的互动环节在网络平台上进行,开发商在后台通过生产与组织为客户定制服务。② 房地产开发项目管理与服务。通常可认为是一种“虚拟”开发方式(服务对象是其他开发企业),即开发企业通过品牌授权,输出管理与规模模式,推动当地开发项目的实施。开发企业还可提供一种纯咨询服务,通过提出开发项目解决方案,实施业务活动,贯穿房地产开发项目始终。

1.4 房地产开发项目流程

房地产项目的开发要按一定的程序进行,这是因为:其一,房地产产品的形成有其内在

的规律性,如从设计、施工到房屋销售服务,从土地开发到房屋开发等,其次序不能颠倒,开发工作必须遵循房地产产品形成的规律有条不紊地进行;其二,由于房地产开发具有投资大、风险大的特点,开发企业不能盲目地、仓促地上开发项目,必须按照一定的科学程序,先作充分的论证,再决定上什么项目,建多大规模的项目,从而减少投资风险,并对项目的实施过程作精心的设计、周密的安排,使开发项目顺利地进行;其三,为了使房地产开发符合城市规划,促进城市的社会经济发展,保护广大房屋消费者的利益,城市政府制定了审批制度,以便对房地产开发进行引导、监督和管理。

一般来说,房地产开发项目可分为投资机会选择与决策分析阶段、项目前期工作阶段、建设实施阶段以及租售与物业管理阶段。

1.4.1 投资机会选择与决策分析阶段

投资机会选择与决策分析阶段是房地产开发的首要工作阶段,这一阶段的工作包括市场调查与分析、选择开发地块、对开发项目进行策划、形成可行性研究报告。

在投资机会选择过程中,房地产开发企业首先要选择项目所处的城市或地区,其次对拟投资地区开发项目的需求强度和竞争环境进行分析,寻找投资的可能性。此时,房地产开发企业可能面临若干种投资选择,这就需要根据市场分析的结果和企业的开发能力及经营目标等,进行分析与筛选,最终将投资设想落实到一个具体的地块上,进而提出开发项目的规划大纲和方案,并在此基础上进行项目的可行性研究,通过技术经济论证和投资风险分析,最终判定项目是否可行。

需要说明的是,市场分析主要是对市场的供求关系、竞争环境、可支付的价格水平等进行分析,而最终对开发项目是否可行的判断,必须结合具体的开发场地的选择来进行。并且,开发方案也需要一个不断修改、完善和重新评价的过程才能形成一个项目的可行性研究报告。

1.4.2 项目前期工作阶段

在项目前期工作阶段,主要有开发项目立项、申请建设用地规划许可证、获取土地使用权、领取《房地产开发项目手册》、拆迁安置、开发资金筹措、与市政设施的接驳、项目规划设计与报建等工作。这是项目正式实施的一个重要的准备阶段。由于我国各城市的机构设置不尽相同,如土地管理部门与规划管理部门,有的城市是独立的两套机构,有的城市则合二为一或采取一套机构两块牌子的办法,因此,各城市对房地产开发项目前期的工作审批程序也不尽相同。项目前期工作中涉及许多行政审批工作。

1. 开发项目立项

根据国家政策规定,房地产开发项目应纳入固定资产投资计划,并根据城市规划、年度建设用地计划 and 市场需求,经计划管理部门批准立项或进行备案。目前国家发展和改革委员会(简称国家发改委)已取消了房地产项目立项制度,改为实行备案制度。但一些省市仍然延续立项制度。通常立项需要提交项目建议书和可行性研究报告等资料。项目建议书的内容一般包括项目提出的必要性和依据、项目的规模、建设地点和初步方案、建设条件分析、投资估算、资金筹措初步方案、项目进度计划、综合效益等。

2. 申请建设用地规划许可证

房地产开发企业在项目立项后,应向城市规划行政主管部门提出选址定点申请,并提交项目的立项批文(如果有)、企业的资信证明、营业执照、法人代表委托书等文件和证件,申请建设用地规划许可证。城市规划行政主管部门根据城市规划要求,参照开发企业申请,考虑房地产开发项目的性质、规模,初步选定房地产项目用地的具体位置和界限,并提出规划设计条件,规划设计条件是开发项目总图规划设计的依据。然后,房地产开发企业可以委托规划设计单位按照城市规划行政主管部门提出的规划设计条件编制规划设计总图,报城市规划行政主管部门审核,核定用地面积和确定用地红线范围,从而取得建设用地规划许可证。

3. 获取土地使用权

土地是房地产开发项目得以实施的基础,因此,在正式实施一个房地产项目时,获取土地使用权是其最重要的任务之一。按照我国法律的规定,城镇土地归国家所有。目前,各地政府通过土地收购储备和土地一级开发来进行城市土地的管理。土地使用权的出让方式有协议出让、招标出让、拍卖出让和挂牌出让等。

根据我国《城市房地产开发经营管理条例》的规定,房地产开发项目用地的土地使用权在出让或划拨前,城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应组织对项目的性质、规模、开发期限、规划设计、基础设施和公共设施的建设、基础设施建成后的产权界定、拆迁补偿安置等提出要求,并出具书面意见。此内容作为土地使用权出让或划拨的依据之一。房地产开发企业取得建设用地规划许可证后,方可办理土地使用权权属证明。

4. 领取《房地产开发项目手册》

按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定,当房地产开发企业提出的土地使用权出让申请获得批准,双方签订了土地使用权出让合同后,房地产开发企业就可以到房地产开发主管部门备案,领取《房地产开发项目手册》。

根据《城市房地产开发经营管理条例》规定的申领《房地产开发项目手册》制度,是为了加强对房地产开发项目的动态管理而制定的。在房地产开发项目的实施过程中,房地产开发企业就要根据项目的开发进展情况填写手册,定期报送房地产开发主管部门备案,如开发项目是否按城市规划要求建设及是否按要求完成拆迁安置,工程进度、质量是否满足预售条件等,以此使主管部门及时了解和掌握房地产开发项目的进展情况,实施对开发项目的跟踪管理。

5. 拆迁安置

开发企业取得了开发场地后,要对该场地上现有的建筑物和构筑物进行拆迁,对现有的住户进行安置,以便进行项目的规划、勘察、设计和施工。房屋拆迁安置的当事人分别为拆迁人和被拆迁人,所谓拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位,被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。

拆迁安置是一项政策性很强的工作,其依据有国务院、住房和城乡建设部分别颁发的条例和规定,以及各地方城市政府结合本地实际情况制定的房屋拆迁管理办法。拆迁人应根据国家和地方政府的法令法规,贯彻执行既保证建设需要,又要对被拆迁人给予合理补偿和安置的规定。被拆迁人必须服从城市建设需要,在限期内完成搬迁。政府的拆迁管理部门按照规定要对房屋拆迁工作实施监督管理,各有关部门应积极协助拆迁管理部门做好房屋拆迁工作。