



“十三五”普通高等教育本科规划教材
普通高等教育“十一五”国家级规划教材

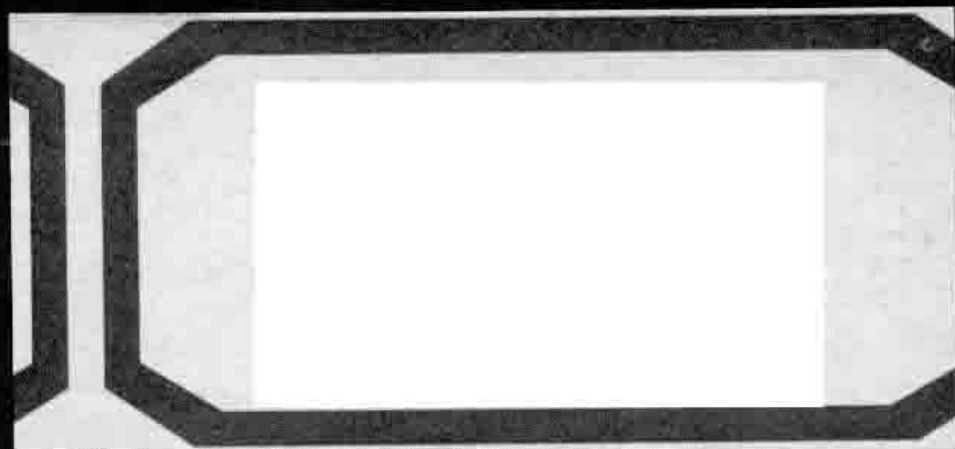
(第二版)

房地产开发 经营与管理

任 宏 王瑞玲 主 编
赵 丽 钟 韵 赵艳玲 副主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS



“十三五”普通高等教育本科规划教材

普通高等教育“十五”国家级规划教材

(第二版)

房地产开发 经营与管理

主 编	任 宏	王瑞玲		
副主编	赵 丽	钟 韵	赵艳玲	
编 写	何 琴	许 娟	向为民	黄志玉
	李 娇	冯 燕	祝亚辉	王建辉
	常 剑	邓朝阳		



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

“十三五”普通高等教育本科规划教材

内 容 提 要

本书为“十三五”普通高等教育本科规划教材，曾获评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

全书共分五篇，主要内容为概论、房地产开发前期工作、房地产建设过程、房地产营销策划、物业管理。书中特别注意理论联系实际，以实践中具体的操作和详实的案例展示出房地产开发经营与管理，使读者对房地产开发经营与管理的工作实践有更多的了解。

本书可作为普通高等学校工程管理、房地产开发与管理、工程造价、土木工程等相关专业教材，也可作为房地产开发、工程建设、咨询等领域工作人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/任宏，王瑞玲主编. —2版. —北京：中国电力出版社，2018.2

“十三五”普通高等教育本科规划教材 普通高等教育“十一五”国家级规划教材

ISBN 978-7-5198-1568-4

I. ①房… II. ①任… ②王… III. ①房地产开发-中国-高等学校-教材②房地产管理-中国-高等学校-教材 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 310468 号

出版发行：中国电力出版社

地 址：北京市东城区北京站西街 19 号（邮政编码 100005）

网 址：<http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑：熊荣华（010-63412543）

责任校对：黄 蓓

装帧设计：赵姗姗

责任印制：吴 迪

印 刷：北京雁林吉兆印刷有限公司

版 次：2008 年 3 月第一版 2018 年 2 月第二版

印 次：2018 年 2 月北京第十一次印刷

开 本：787 毫米×1092 毫米 16 开本

印 张：21.75

字 数：550 千字 2 插页

定 价：50.00 元

版权专有 侵权必究

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

前言

随着我国经济的发展和城镇化建设的实施,社会对房地产从业人员不仅从数量上还是质量上都有了更高的要求。因此编写一本比较实用的、能够指导房地产行业从业人员的读物是很有必要的。

房地产开发经营与管理是一门实践性非常强的学科,作为学习者和知识的传达者,我们渴望把在学习和工作过程中领悟和学习到的知识,结合房地产开发经营与管理的实践,传达给需要了解这方面知识的读者。因此本书除了注重理论知识的传达外,还特别注重理论联系实际,以实践中具体的操作和翔实的案例展示给了读者房地产开发经营与管理的实践,读者读后可以对房地产开发经营和管理的工作实践能有更多的了解,这也是本书的特色所在。

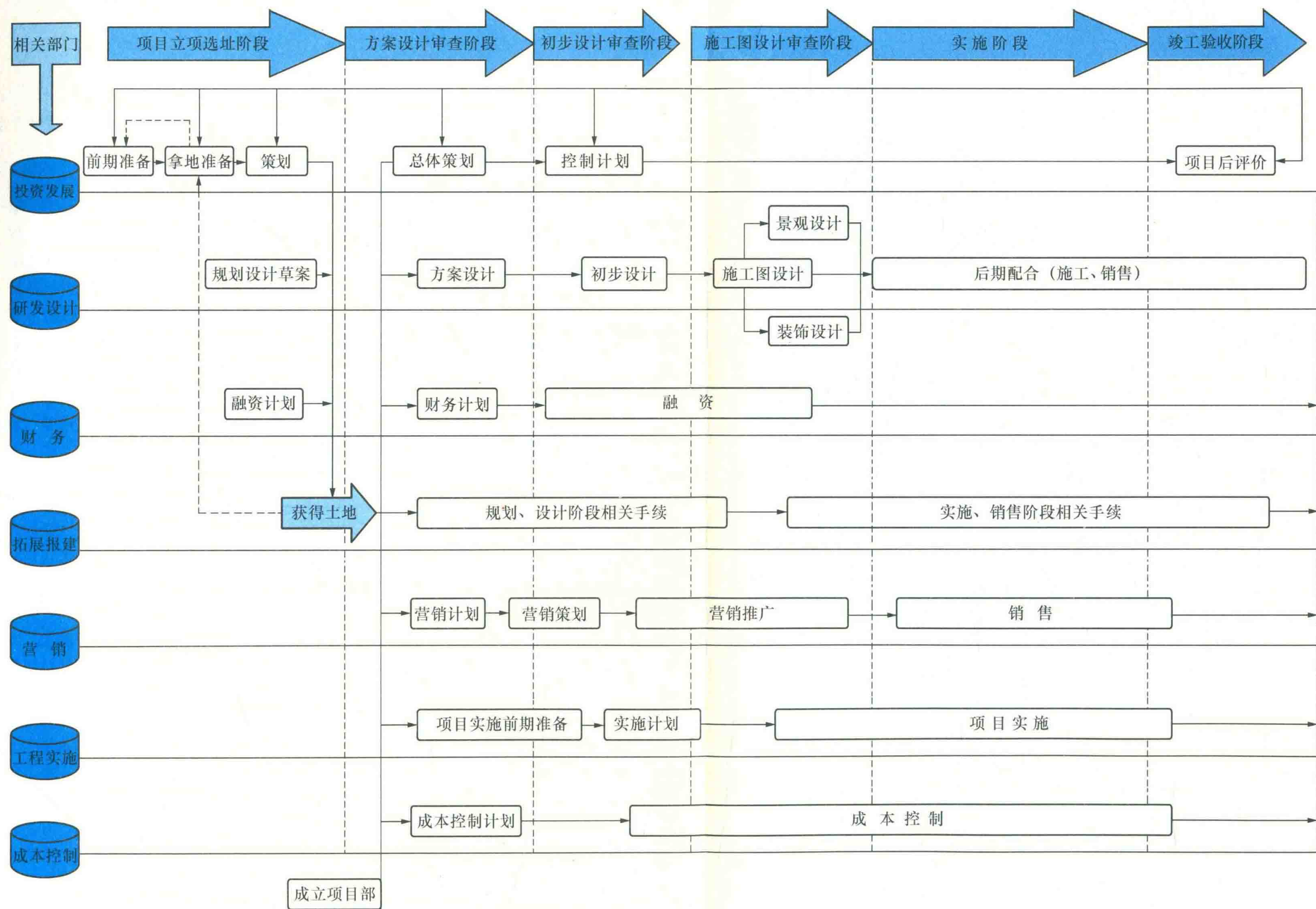
本书可作为高等学校工程管理专业、房地产开发与管理专业、工程造价专业、土木工程类专业以及其他相关专业的本科教材和研究生教材,也可以作为房地产开发、工程建设、咨询等领域的工作人员的参考用书。

本书于2008年3月出版了第一版,并获评为国家级规划教材,在第二版编写过程中,作者对原来的数据进行了调整,增删了部分内容。全书由任宏、王瑞玲主编,共有五篇,分十四章编写。其中第一章由王瑞玲、任宏编写;第二章由何琴、向为民编写;第三章由许娟、李娇编写;第四章由赵丽、王建辉编写;第五章由任宏、王瑞玲、王建辉编写;第六章由钟韵、任宏编写;第七章由王瑞玲、王建辉编写;第八章由任宏、王瑞玲、王建辉编写;第九章由祝亚辉、邓朝阳编写;第十章由赵丽、任宏编写;第十一章由冯燕、赵艳玲、向为民编写;第十二章由赵艳玲、冯燕、黄志玉编写。本书最后由任宏统稿。限于编者的学术水平和实践经验,书中不妥之处在所难免,敬请各位读者批评指正,我们将不胜感激。

编者

2017年11月于重庆

房地产开发流程图





Contents

目录

前言
房地产开发流程图

第一篇 概 论

第一章 房地产及房地产市场	2
第一节 房地产相关概念介绍	2
第二节 房地产市场	22
复习思考题	42
第二章 房地产开发经营、管理特点与程序	44
第一节 房地产开发经营与管理的概念	44
第二节 房地产开发经营的主要特点、形式及基本程序	47
复习思考题	50
第三章 政府及房地产开发相关利益主体介绍	51
第一节 政府	51
第二节 金融机构	57
第三节 开发商与购房者	66
第四节 其他利益主体	72
复习思考题	78

第二篇 房地产开发前期工作

第四章 土地使用权的获取	80
复习思考题	88
第五章 建设项目报建	89
复习思考题	112
第六章 房地产产品研发	113
第一节 房地产产品研发概述	113
第二节 产品整体研发	117
第三节 建筑风格的研发	128
第四节 户型的研发	142
第五节 景观的研发	153
第六节 公建设施的研发	162
第七节 从风水学角度看产品研发	170
复习思考题	173

第七章 房地产前期定位策划	174
第一节 房地产前期定位策划概述	174
第二节 房地产前期策划的流程	183
复习思考题	213

第三篇 房地产建设过程

第八章 房地产开发的程序与管理	216
第一节 房地产开发概述	216
第二节 房地产开发的主要程序	217
第三节 工程实施各阶段开发商的控制重点	222
复习思考题	237
第九章 房地产价格构成与估算方法	238
复习思考题	253

第四篇 房地产营销策划

第十章 房地产营销策略研究及执行	255
第一节 房地产营销概论	255
第二节 房地产营销常用理论工具	258
第三节 房地产营销策略研究及执行	264
第四节 房地产营销案例	289
复习思考题	292

第五篇 物业管理

第十一章 物业管理概述	295
第一节 物业与物业管理	295
第二节 物业管理的业务范围	298
第三节 物业管理机构	300
第四节 智能化物业管理	306
复习思考题	310
第十二章 物业管理的运作	312
第一节 物业管理的前期介入	312
第二节 物业管理的前期管理	315
第三节 物业管理的接管与验收	316
第四节 物业的入伙管理与装修	320
复习思考题	324
附录一 中华人民共和国城市房地产管理法	325
附录二 城市房地产开发经营管理条例	331
附录三 销售筹备总控表	插页
参考文献	336

超越竞争，而不要被对手所吞噬。

——杰克·韦尔奇

第一篇 概 论

本篇内容提要

1. 房地产及房地产市场介绍，主要介绍了房地产、房地产业、房地产市场等相关概念；房地产市场的分类、市场架构、特性及其功能；房地产市场的运行规律等。
2. 房地产开发经营管理特点与程序，主要介绍了房地产经营与管理的概念、房地产开发经营的特点与形式，以及房地产开发经营的基本程序。
3. 政府及房地产开发相关利益主体介绍，分别介绍了政府、房地产开发所涉及的金融机构以及开发商、购房者和其他一些相关的利益主体，本部分内容还对开发商和购房者可能遇到的风险进行了粗略分析。

有些开发商之所以成功就在于他们拥有正确的思想和理念，并且实现了对市场的征服和控制。

——编者

第一章 房地产及房地产市场

第一节 房地产相关概念介绍

一、房地产的含义

房地产具体是指土地、建筑物及其地上的附着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。在旧中国的词汇和法规中，房地产又称为不动产，是房产和地产的总称，两者具有整体性和不可分割性。不动产包括土地、建筑物及地上附着物和房地产物权（注：房地产物权除所有权外，还有所有权衍生的租赁权、抵押权、土地使用权、地役权、典当权等）。日本也是使用汉字不动产来表达的，其他各国用本国文字表达，也是表示房地产或不动产的意思，其包括的内容基本上是一致的。为了用词的统一和规范，目前一律用房地产来表示。房地产是房屋财产和土地财产的总称^①，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产和地产则体现商品形式的价格，因此，在生活资料方面，房产与地产属于财产范畴；在生产经营资料方面，房产与地产属于资产范畴^②。由于房和地的不可分离性，因此房地产还包括开发后附着于土地之上的各种结构物及设施，包括建筑物、道路、停车场及水电设施等。

二、房地产业相关介绍^②

关于房地产业的释义，在我国有一个发展变化的过程，并且与世界各国的释义不尽相同。为此，有必要先了解一下国际上的有关释义。

（一）国际上的有关释义

联合国在1968年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》中，把经济活动分为十大类，房地产业属于第八类，由四个部分组成：出租和经营房地产（非住宅建筑；公寓房间、住宅）；进行土地功能分区和房地产开发（用自己的账户）；不动产出租人；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、经纪人和管理者。

在美国的产业分类标准中，全部产业划分为十大类，房地产业列入第七类，含两个细

① 黄英. 房地产开发与经营. 2版. 北京: 机械工业出版社, 2004.

② 施建刚. 房地产开发与管理. 上海: 同济大学出版社, 2005.

分类,包括五个子行业:房地产经营(除去开发商)和租赁房屋经纪人;拍卖商品和管理者;房地产产权服务公司;小区规划分类和开发;自建自卖的建筑商。

加拿大的产业分类与美国相近,房地产业属于第九大类,包括以下行业:各类房地产(公寓、旅馆、住宅、非住宅建筑物、写字楼、永久性旅游点)经营商;各类房地产租赁机构;房地产买卖代理机构、代理商和经纪人;房地产评估、房地产管理商;房地产与保险结合的业务机构;房地产与保险、担保、法律事务相结合的业务机构。

香港的经济活动分类与联合国的分类基本相同,只是将其第八项中的房地产业称为“地产业”,含义则与联合国分类的房地产业基本相同。另外,在第十项“其他未作界定的经济行为”列入“楼宇业权所产生的服务”行业。香港的房地产业包括地产业和楼宇业权两个方面:地产业包括房地产开发公司、房地产经纪行、楼宇出租、房屋管理公司及楼宇清洁服务公司等;楼宇业权,是指业主以个人身份为租房者提供的出租服务,以及住户、政府和私人非牟利团体等以业主身份为自己提供的服务。

(二) 我国房地产业的释义及其特征

如前所述,旧中国的法规中,将房地产称为不动产。但在新中国成立后一个相当长的时间里,一直未把房地产业作为一个行业来对待。直至1984年5月15日人大会议的《政府工作报告》中,才提出了“开展房地产经营业务”的概念,并在《政府工作报告》的名词解释中作了如下说明。

“房地产经营是指对城市各种房屋,包括厂房、仓库、住宅和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育用房的建造、维修、装饰、租赁、买卖、使用、交换等,按照价值规律所进行的经营活动。”这个解释,已经开始承认房地产业的活动。为了使房地产业的概念界定与国际接轨,对房地产业界定如下:“房地产业是房地产的开发、经营、管理与服务等一系列经济活动的总称,房地产业的经济活动主要限于流通领域,在国民经济产业分类中属于第三产业。房地产业具体包括:①房地产开发与经营业;②房地产管理业;③房地产经纪与代理业。”^①

1985年5月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告》中,提出了房地产业这个完整的产业名词,并提出它属于第三产业的第二层次,这是为房地产业正名的一个重要文件。房地产业作为国民经济中一个大的产业,是进行房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业。房地产业作为一个独立的产业部门,有其自身的产业特征,可概括为以下几点。

1. 基础性

人们的生产、生活、各行各业的存在和运转,都离不开栖身之地和庇护场所。因而,房地产业连同建筑业,在国民经济中具有基础性,仅次于为人类提供衣食之源的农业。

2. 先导性

由基础性必然引出先导性,房地产业与建筑业、林业、材料工业、金融业、自来水生产供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、市政、园林、油漆化工、家具、家电

① 叶剑平,谢经荣.房地产业与社会经济协调发展研究.北京:中国人民大学出版社,2005.

电器、商业、服务业等行业有着密切的关系。房地产业的发展可以带动这些行业的发展,这意味着各行各业的再生产和扩大再生产都要以房地产业的发展为前提条件。同时,房地产业的发展也依赖于这些行业的发展。

3. 对金融业的依赖性

一方面,房地产的高值性,往往要求在开发、购置上投入巨额资金,仅仅依靠自有资金就难免捉襟见肘,步履维艰,从而出现了对金融业的不同程度的依赖性。另一方面,国际、国内金融市场上往往有大量游资寻求用武之地,于是二者一拍即合。

4. 高回报性

由于地产供不应求程度的不断提高和地产受周围投资环境辐射影响程度的不断提高,土地呈现出不断增值的总趋势,所以房地产投资往往具有较高甚至畸高的投资回报率。这是资金(本)对它趋之若鹜的根本原因。

5. 高风险性

风险即遭受损失的可能性,任何投资都有风险,房地产投资由于数额大、周转慢、变现能力差,因此风险更大。房地产市场同股票市场一样,波动是很大、很频繁的。在发达国家,每年都有相当数量的房地产企业破产。1992年5月14日,世界上最大的房地产公司奥林匹克与约克发展有限公司向加拿大和美国法院申请破产保护。这些都说明房地产投资存在着巨大的风险。所以,房地产投资者应加强风险意识,谨慎地从事房地产业。

(三) 房地产业的基本活动

房地产业的基本活动领域如下:

- (1) 土地开发和再开发,主要指将农用地开发为建设用地,以及将旧城区通过拆迁和基础设施建设改造成新的建设用地;
- (2) 房屋开发,包括居住用房、商业用房、工业用房等的开发;
- (3) 地产经营,主要指土地使用权的出让、转让、租赁及抵押;
- (4) 房地产经营,包括房产(含土地使用权)买卖、租赁、抵押及典当等;
- (5) 房地产中介服务,包括房地产信息服务、咨询服务、房地产估价、土地和房屋测量、房地产法律、房地产经纪和房地产公证等;
- (6) 物业管理,包括提供家居服务、房屋及配套设施维修养护、居住区保安、小区绿化、公共卫生、房屋转租,以及给水、供电、采暖、天然气、电话、互联网、有线电视等费用代收代付;

(7) 房地产金融,包括房地产信贷、房地产保险和房地产金融资产投资(股票、债券、房地产证券化)。

(四) 房地产业的地位和作用

现在,房地产业这一行业所经营的不单是土地和建筑商品,也涵盖到土地开发及房屋建设领域,具有三重属性,即生产、经营和服务,所以它既能创造价值,又有使用价值,属于一种生产性的劳动。

在我国,房地产业已经从在国民经济中具有附属性质的经济服务活动,发展成为一个独立的产业。随着经济的发展,房地产业这一新兴产业逐步被纳入国民经济的平衡、统计

和运行体系当中，在国民经济中占据着越来越重要的地位，成为国民经济中的主要产业之一，尤其是住宅产业，已作为一个新的经济增长点，被列入国民经济的支柱产业。

房地产业的发展同整个社会经济的发展密切相关。一方面，如果房地产业的发展是健康而高效的，就能推动社会经济的进一步发展，这是因为房地产业的发展能够把更多的相关产业带动起来，共同发展，从而刺激整个经济的进一步发展；另一方面，社会经济整体的发展对房地产业的发展有促进作用。经济兴旺从而对房地产业的需求增大，进而促进房地产业的发展。然而，当经济形势萧条的时候，首先减少的就是社会对房地产业的需求，进而被压制的就是社会的扩大再生产与提高生活水平的能力。

因此，房地产业对于社会经济的发展态势反映非常灵敏，甚至可以把它的发展看成是整个社会经济发展的缩影和“晴雨表”。这种影响力是其他个别产业所不具有的，通常它们的兴衰，不足以对经济的整体运行情况造成直接的影响。房地产业的重要性体现在，它是整个社会经济活动中最基本、最重要的构成要素之一。

1. 房地产业为国民经济各行业的存在和发展提供物质条件

房地产业开发经营的厂房、仓库、商场、写字楼、酒店、宾馆、学校、医院、体育场馆、娱乐场所、旅游用房和设施等，是社会进行政治、经济和文化活动的基础。房地产业开发经营的住宅，作为人类基本生活条件之一（衣、食、住、行），其发展对于提高人们的物质和精神生活质量，调动人们的工作积极性，促进社会安定，具有重要作用。

2. 房地产业是国家财富的重要组成和主要来源

据《光明日报》报道，澳大利亚统计局表明，澳大利亚净价值约为 22302 亿澳元，其中土地资源 8159 亿，建筑、桥梁、道路等公共设施 6790 亿，家居 5559 亿。由此可知，其房地产及相关财产价值约占社会总价值的 90% 以上。在我国，房地产价值约占社会总财富的 3/4，其中土地占 23.2%，建筑物占 50%，其他财富仅占 26.8%。由于房地产业是一个通过经营流通“参加投机”的产业，是要承担经营风险的产业。在有的情况、特别是经济萧条的情况下，也会出现房地产利润急剧下降，并会造成一批房地产企业倒闭的问题。在我国，由于经济的持续发展，房地产利润高的优点易于充分显示并且“长盛不衰”，显示出一种高附加值、高回报率，并且利润高于社会平均利润。因此，采取适当的立法措施和有效的运作，在房地产建设和销售时，把政府应得的土地收益和合理的税费收回来，就可以为政府增加一笔较大的资金。还要指出的是，房地产是一种使用年限很长的商品，从投入使用到使用期完结的一个长时期内，可以多次进入市场买卖或租赁，政府通过交易税、租赁税、契税、财产税和遗产税等税种，又可以连续不断地取得大量的税收。在发达国家，源于房地产业的税收一般占政府财政收入的 10%~30%，而香港 1976~1985 财政年度间，仅卖地一项收入平均占港英当局财政收入的 16.4%，1980~1981 财政年度卖地收入高达财政收入的 37%。建设部住宅产业化办公室原主任，现中国工商联住宅产业商会会长聂梅生在中国环渤海不动产发展论坛讲话中提到：房地产业已经占了 GDP 的 20% 以上。

3. 房地产业的发展对国民经济中其他产业发展具有较大的促进和带动作用

首先，房地产的开发需要消耗巨额的材料和设备，直接带动建筑业、建材业、钢铁

业、机械制造业和交通运输业等产业的发展。其次,房地产投入使用后,带动家具、家电、化工、轻工和纺织等相关产业的发展。据世界部分发达国家的投入产出分析,房地产业的产值每增加“1”,相关产业的产值就可以增加“1.5~2”。在中国当前的情况下,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^①。

4. 房地产业是发展第三产业的突破口

第三产业包括三个层次:第一个层次主要是指批发与零售商业、交通运输业、餐饮业、旅游业、修理业等;第二个层次主要是指金融保险业和房地产业;第三个层次主要是指公务事业,包括政府机关、国防等部门。目前,我国经济结构中最突出的问题是第三产业所占比重过低,只有30%,远远低于发达国家普遍60%左右的水平。第三产业的滞后严重制约了第一、第二产业和整个国民经济的发展,这同时也说明了我国第三产业的发展具有很大的潜力,将成为此后10年内重点发展的产业。而在第三产业中,房地产业作为重要组成部分,具有先导性和基础性的特征。它的加速发展,不仅能带动第三产业的加速发展,同时由于其产业关联度强、产业链条长的特点,也必然带动冶金、建材、化工、纺织、森林、五金等产业的发展。

5. 房地产业的发展可为社会提供大量的就业机会,减轻就业对社会的压力

房地产业是劳动密集型行业,一方面其开发建设能提供许多建筑施工就业机会;另一方面,房地产的经营、管理和服务也需要众多人员参与。据不完全统计,我国从事房地产业活动的职工超过1000万人。这只是在房地产业刚走出复苏时期,房地产机构不健全情况下的统计数字。如果房地产业进入繁荣时期,房地产业从业人员的数量和质量都会进一步提高,从而为国家扩大就业率做出更多的贡献。

6. 有利于推进城市的综合开发

为了解决分散建设产生的弊端,我国提出了实行“综合开发,配套建设”的方针。而在以前那种由千万家开发商各自为政地去进行分散建设的情况下,综合开发、配套建设的方针很难得到实施。只有房地产业复苏后,由房地产业统筹安排,才能保证这一方针的贯彻实施。改革开放以来我国城市综合开发率的不断提高,就是有力的证明。

三、房地产的特性

房地产的特性可以从房地产的自然特性和社会特性两个方面来考察。

(一) 房地产的自然特性

1. 不可移动性(位置的固定性)

工业产品具有可移动性,在生产出来以后,可以通过火车、轮船、飞机等运输工具运往全国乃至世界各地销售或消费。但由于土地具有不可移动性,所以固着于土地之上的房地产业具有不可移动性,所有的房屋(特殊情况除外,如活动板房等),不论其外形如何、性能怎样、用途怎样,都必须固定在一个地方,不能随便移动其位置,房地产产品必须在

^① 成思危:保障廉租房 房地产仍应是支柱产业. 星岛环球网, www.singtaonet.com.

固定的位置生产、经营和消费。由于房地产位置的固定性，一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿，同样住房紧张的地区不能由住房剩余的地区来解决，这就造成了不同城市，甚至同一个城市的不同区域，房地产商品价格相差很大。因为当一个地区的房地产市场供求关系失去平衡，或者不同地区之间房地产的价格出现差异时，它不可能像其他商品那样，通过其自身在这些地区之间的流动来缩小，甚至抹杀这种不平衡与差异，因此房地产面对的是一个区域性的、不完全竞争的市场。由于房地产位置的固定性，因此，房地产的开发要结合当地的文化传统和人们的思想意识来进行。

2. 房地产整体的单一性

每一栋房屋会因其用途、结构、材料和面积的不同而产生许多不同之处，每一块土地也会因所在地区、工程地质条件、水文地质条件和土地用途的不同而不同。世界上没有两宗房地产是完全相同的，即使两处的建筑物一模一样，但由于其坐落位置不同，周围的环境不同，实际上也是不相同的。另外，世界上也不存在完全相同的两个房地产开发过程，必须针对每个开发项目，单独测算、单独设计、单独编制施工方案、独立地组织施工。不同地点、不同时间的房地产开发管理均须单独考虑，不可相互照搬。房地产开发过程的差别也是形成房地产整体单一性的原因之一。

3. 使用的耐久性

土地具有不易毁灭性，具有永恒的使用价值。房屋一经建设完成，只要不被拆毁或破坏，使用期限一般可达数十年乃至上百年以上。因此，房地产产品相对于其他产品，使用年限较长，属于耐用消费品。

值得注意的是，在中国内地，房地产的长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。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》的规定：公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的土地使用权，是有限期的土地使用权。土地使用权期满，土地使用者可以申请续期，按规定支付新的土地使用权出让金，并办理登记；否则，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途而不同：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。2007 年 3 月 16 日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国物权法》，该法规于 2007 年 10 月 1 日起开始施行。《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

4. 稀缺性（资源的有限性）

房地产的稀缺性是指房地产中的土地而言，土地既不能再生，又无法替代，且数量有限，随着人口的增加、社会经济的发展，对土地的需求越来越多，故其具有稀缺性。

5. 体积庞大、消耗材料多

房屋建筑体积庞大，消耗材料数量多，品种广。据统计，房地产开发建设中所需要的材料共计 23 大类、1558 个品种，涉及建材、冶金、机械、化工、纺织、轻工、电子、交

通、环卫、电力、供水等 50 多个产业部门。房屋建筑过程中,物料消耗一般占到建筑产品成本的 60%~70%,据统计,就房屋建筑工程而言,我国建筑业的主要材料消耗占国内总消耗的比例分别为:水泥 70%,钢材 20%~30%,木材 40%,玻璃 70%,油漆涂料 50%,塑料制品 25%,运输 8%^①。

(二) 房地产的社会特性

1. 建设周期长,投资规模大

一般一件工业产品生产周期可以是一天、一个小时甚至几分钟,而房地产产品则不行。一个房地产项目从土地征用到拆迁、安置,直至竣工验收、交付使用,往往需要几个月或几年的时间。特别是旧城区改造、经济开发区的建设等大型综合项目的建设周期更长,往往达 3~10 年之久。房屋体积庞大、耗用材料多,使得房地产投资数额巨大,少则几十万元,多则上亿元,甚至几十亿元。

2. 开发条件差,涉及面广

房屋建筑的体积庞大使得房地产的开发不能像工业产品那样在环境条件可控制的厂房内进行,房地产开发一般都是露天作业,因此会受到温度、风、雨、雪等自然条件的制约和影响。房地产开发经营管理是一项庞大的社会工程,涉及规划、建设、土地、市政、供电、通信、园林、环保、金融、交通、公安、城管、工商、税务等几十个政府行政管理部门,以及勘察、设计、施工、安装、装饰、材料加工、设备制造、家电、纺织等几十个行业,不管哪个环节考虑不周、处置失当,都会给开发造成损失。

3. 供求调整缓慢

同一般商品市场不同,房地产的供求不能随价格变化及时调整。从供应角度看,由于房地产的不可移动性、土地的稀缺和不可替代性、建设期长、涉及众多部门等特点,使得房地产开发经营者很难在短期内调整市场供应量,经营者都不可能在较短时间内,在特定范围内大批量开发出房地产产品来满足市场需求。从需求角度看,尽管房地产商品的需求具有广泛性和多样性,但其需求弹性比较小。房地产的耐久性说明房屋使用年限超过任何消费品,通常一套住房世代相守,辈辈相传;加之房地产投资规模大,就个人和家庭而言,几年,十几年,甚至一生都可能没有购置房地产的需求和能力,所以房地产市场需求变化是缓慢的。只有随着人口的增加,经济发展水平的提高,居民收入的增加,需求量才会逐步增长。

4. 变现难

房地产的不可移动性,使其消费限于特定的区域,而且由于房地产投资动辄几十万元、几百万元甚至上千万元,故很难在短期内找到合适的消费客户;且房地产不能像债券、股票、黄金那样可以分割交易,随时变现。因此,房地产产品不能轻易脱手变成现金,具有变现难的特点。

5. 保值、增值性

多数商品在交易使用后,经过一段时间的消费,其实物和价值两种形态都会逐渐减

^① 叶明海,建筑施工业研究咨询报告,2007。

少,乃至消失。但对于房地产,由于人口增加、经济发展和消费水平的提高,对土地的需求量日益增加,而土地的稀缺和不可替代性,导致房地产价格会不断上涨,故房地产具有保值增值性。

四、房地产的种类

(一) 按房地产开发程度分类

按房地产开发程度不同,房地产可分为土地、在建工程和建成后的物业三种类型^①。

1. 土地

土地是房地产的一种原始形态,因为单纯的土地并不能满足人们入住的需要,但由于土地具有潜在的开发利用价值,通过在土地上继续投资,就可以最终达到为人类提供入住空间的目的。因此,土地属于房地产的范畴,是其中最重要的组成部分。

土地又可分为未开发的土地和已开发的土地两种类型,前者基本上属于农村集体土地,后者通常属于城市国有土地,当然,在一定条件下,前者可以向后者转化。从投资的角度来说,城市国有土地或规划中可以转化为城市国有土地的农村集体土地,是投资者关注的重点。

依土地所处的状态不同,土地又可分为具备开发建设条件、立即可以开始建设的熟地和必须经过土地的再开发才能用于建设的毛地两种形式。除土地开发费用外,土地开发过程中的不确定性和风险,是导致毛地和熟地之间价格差异的主要因素。对于房地产投资者来说,购买熟地进行开发建设时,虽然土地费用支出通常高于购买生地自行完成土地开发(拆迁、安置、补偿)后再建设的方式,但由于缩短了开发周期,减少了投资风险,因此是许多投资者愿意选择的方式。

2. 在建工程

在建工程是指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产,是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资者融资能力、管理能力、投资策略,以及市场环境因素变化的影响,房地产市场上总存在着一些针对在建工程的交易行为,如将在建工程转让、抵押等。因此,针对在建工程的价值评估和投资分析,也是房地产投资分析的重要内容。

3. 建成后的物业

所谓建成后的物业,即通常所说的已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。按其当前的使用状态,可分为空置和已入住(允许有部分空置)两种情况。按照建筑物的用途不同,这类房地产可分为以下几种形式:

(1) 居住物业。居住物业一般是指供人们生活居住的建筑,包括普通住宅、公寓、经济适用房和别墅等。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,出租或出售。由于人人都希望有自己的住房,而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展,所以居住物业的市场最具潜力,投资风险也相对较小。此外,居住物业的交易以居民个人的购买行为为主,交易规模较小,但由于有太

① 刘正山. 房地产投资分析. 大连: 东北财经大学出版社, 2004.

多的原因促使人们更换自己的住宅，所以该类物业的交易量十分巨大。

(2) 商业物业。商业物业有时也称为收益性物业或投资性物业，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是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益，也有一部分是为了自用、自营的目的。商业物业市场的繁荣除了与当地的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。这类物业由于涉及的资金数量巨大，所以常以机构投资为主。物业的使用者多用其提供的空间进行经营活动，并用部分经营所得支付物业的租金。由于入住商业物业内的经营者的效益在很大程度上取决于其与社会接近的程度，所以所处位置和地段对于这类物业特别重要。

(3) 工业物业。工业物业通常是为人类的生产活动提供入住空间，包括工业厂房、高新技术产业用房、研究与发展用房（又称工业写字楼）、仓储用房等。工业物业既有出售的市场，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的工艺流程要求和设备安装的需要，通常只适合特定的用户使用，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。

(4) 特殊物业。对于赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业，常称为特殊物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易很少，因此，对这类物业的投资多属于长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

(二) 按用途分类

按用途不同，房地产可分为以下几种：

- (1) 居住房地产。
- (2) 商业房地产。
- (3) 旅游房地产。
- (4) 工业房地产。
- (5) 农业房地产。

五、房地产市场其他一些规定和术语

(一) 房地产住宅的层数划分的规定

- (1) 低层住宅为 1~3 层。
- (2) 多层住宅为 4~6 层。
- (3) 小高层住宅为 7~11 层。
- (4) 中高层住宅为 12~16 层。
- (5) 16 层以上为高层住宅。

(二) 房地产土地的使用年限的确定

凡与省、市规划国土局签订《土地使用权出让合同书》的用地，其土地使用年限按国家规定执行，即居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地