

普通高等学校金融类“九五”规划重点教材

杨青 贺小海 主编
聂名华 副主编

FANGDICHAN KAIFA
YU JINGYING

房地产开发与经营

西南财经大学出版社



前 言

随着经济体制改革的不断深入和社会主义市场经济的发展,我国的房地产业已成长为一个独立的行业,在国民经济中发挥着越来越重要的作用,住宅经济也已成为我国一个新的经济增长点。房地产业的发展对我国的财经教育提出了新的课题,只有让学生学习和掌握必要的房地产专业知识,才能够适应社会实践对我们所提出的要求。

房地产专业知识涉及面很宽。正因如此,为了适应培养房地产专业人员的需要,近年来在我国出现了许多套有关房地产的专业丛书和教材,一套往往有十几本之多。这些丛书和教材可以作为房地产专业教材或学生参考阅读之用,但对非房地产专业的财经院校的学生来说,却过于庞大。一方面,这些丛书和教材强调的是房地产知识体系自身的完整性,其中许多内容与财经教育中的其他课程的知识多有重复;另一方面,非房地产专业的学生也没有必要对房地产专业知识掌握得过于详细。除此以外,教学课时的总量控制也不允许在房地产一门课上安排过多的课时。在这种情况下,编写一部适合财经类院校的非房地产专业学生学习的教材已成为当务之急。

本教材是由中国人民银行教育司组织编写的。其目的是为财经院校的学生提供一本具有一定综合性的教材,使学生通过本教材的学习,能够对房地产开发与经营的全过程以及房地产的基本理论和方法有一个初步的了解。为此,本教材以房地产开发企业的开发经营活动为主线展开了它的内容,包括房地产的基本概念、房地产制度、开发项目的可行性研究、房地产开发的建设过程、房地

产融资、房地产市场、房地产估价以及房地产交易、房地产营销、产权产籍管理,直到物业管理的各个环节。对于一本 30 余万字的教材来说,它所包括的内容似乎是过多了,但考虑到财经类院校其他共同性课程的设置,就其知识点的涵盖量来说,这已经足够了。对于在其他课程中已经学习过的基础知识,本教材尽量避免重复,而对于房地产领域独有的知识,我们则不吝笔墨。比如,房地产估价一章,介绍得就比较详细,并在本书后面配备了案例。但即使在这一章中,对有关折旧的知识,考虑到会计学有较为详细的介绍,我们也一带而过了。当然,我们并不指望学生通过本书的学习就能够成为一个房地产评估师,但至少它可为学生们的进一步学习奠定一个较为坚实的基础。

本教材第一章、第十章和第十一章由东北财经大学杨青编写;第六章由东北财经大学王来福编写;第八章第二节至第六节由东北财经大学王全民编写;第二章和第九章由中央财经大学贺小海编写;第五章由中央财经大学季雪编写;第四章、第七章和第八章第一节由中南财经大学聂名华编写;第三章由中南财经大学吴昌腾编写;第十二章由上海财经大学方芳编写。本书由杨青、贺小海担任主编,聂名华担任副主编,最后由杨青、贺小海对全书进行了总纂。

在编写过程中,我们参阅了大量的资料,同时也得到了中国人民银行教育司教材处的大力支持与帮助;中国人民大学林增杰教授百忙中审阅了此书,并提出了中肯的修改意见。在此,谨向所有对本教材的编写与出版提供帮助的人们致以诚挚的谢意。

我国的房地产业正在迅速发展,如果没有交稿日期的限制,恐难以给书划上句号。现在虽已暂时搁笔,但留下的仍然是不少的遗憾。书中不妥之处,恳请各位专家予以指正。

编者

1998 年 6 月于北京

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产与房地产业	(1)
一、房地产、不动产与物业	(1)
二、房地产的种类与特性	(4)
三、房地产业及其在国民经济中的作用	(8)
第二节 房地产制度	(13)
一、房地产法制建设	(14)
二、中国房地产制度的改革	(16)
三、房地产行政管理体制	(21)
第三节 房地产综合开发与经营概述	(22)
一、房地产综合开发	(22)
二、房地产经营	(25)
复习思考题	(30)
 第二章 房地产开发项目可行性研究	(31)
第一节 可行性研究概述	(31)
一、可行性研究的概念	(31)
二、可行性研究的阶段	(32)
三、可行性研究的程序	(34)
第二节 房地产开发项目的财务评价	(37)
一、房地产开发项目财务评价的概念及程序	(37)

二、房地产开发项目的财务预测	(38)
三、房地产开发项目财务评价的方法	(49)
第三节 房地产开发项目的不确定性分析	(55)
一、不确定性分析的含义和作用	(55)
二、房地产开发项目可行性研究中主要变量分析	(56)
三、房地产开发项目敏感性分析方法	(59)
四、房地产开发项目的风险分析	(63)
第四节 房地产开发项目可行性研究报告	(68)
一、可行性研究报告的内容	(68)
二、撰写可行性研究报告的基本要求	(70)
复习思考题	(71)

第三章 城市规划与设计	(73)
第一节 城市规划概述	(73)
一、城市规划的概念	(73)
二、城市规划的原则	(74)
三、城市规划的工作阶段	(76)
四、城市规划的编制	(81)
五、城市规划的审批	(82)
六、城市规划的实施和管理	(83)
第二节 城市土地利用规划	(84)
一、城市土地利用规划的内容	(84)
二、城市用地分类	(87)
三、城市土地经济评价	(91)
第三节 居住区规划	(93)
一、居住区规划的任务和内容	(93)
二、居住区的组成和规模	(94)
三、居住建筑规划	(97)

四、公共建筑规划	(100)
五、道路规划	(102)
六、绿化	(103)
七、居住区规划的技术经济指标	(104)
第四节 工程勘察与设计	(106)
一、勘察工作	(106)
二、工程设计	(108)
复习思考题	(112)
第四章 土地征用与城市房屋拆迁	(114)
第一节 农村土地的征用	(114)
一、土地征用的特点和原则	(114)
二、征用土地的工作程序和审批权限	(118)
三、征用土地的补偿范围及标准	(120)
第二节 城市土地使用权出让与转让	(124)
一、城市土地使用权的出让	(124)
二、城市土地使用权转让	(128)
三、城市土地使用权的划拨	(131)
四、城市土地使用权终止	(133)
第三节 城市房屋的拆迁	(136)
一、城市房屋拆迁的概念与工作程序	(136)
二、城市房屋拆迁的补偿形式与实施办法	(138)
三、城市房屋拆迁的安置原则与补助费用	(141)
复习思考题	(143)
第五章 房地产开发的建设过程	(145)
第一节 概述	(145)
一、房地产开发建设前期工程	(145)

二、房屋开发建设	(147)
第二节 建设工程项目的招标	(150)
一、基本概念	(150)
二、招标方式	(150)
三、招标机构	(152)
四、招标的内容和程序	(154)
第三节 工程建设的标准合同	(159)
一、工程建设的标准合同概述	(159)
二、工程建设合同的订立	(160)
三、工程建设合同的主要条款	(163)
四、工程建设合同的履行、变更和解除	(166)
五、违反工程建设合同的责任	(168)
第四节 工程项目的竣工验收	(171)
一、竣工验收的含义及分类	(171)
二、竣工验收的要求	(171)
三、竣工验收的依据	(172)
四、竣工验收的工作程序	(173)
五、竣工决算	(174)
六、编制竣工档案	(174)
复习思考题	(176)

第六章 房地产资金融通

第一节 房地产资金来源概述	(177)
一、住房基金	(177)
二、银行信贷	(178)
三、债券融资	(178)
四、股票融资	(179)
五、其他融资方式	(180)

第二节 住房基金	(182)
一、住房基金的种类	(182)
二、住房基金筹措的渠道	(183)
三、住房基金的使用范围	(184)
四、公积金	(187)
五、住房储蓄	(188)
第三节 房地产信贷	(188)
一、房地产贷款的种类	(188)
二、房地产抵押贷款	(191)
第四节 房地产信托	(194)
一、房地产信托资金的筹集	(194)
二、房地产信托资金的运用	(197)
第五节 房地产开发项目的融资步骤	(198)
一、房地产开发项目融资方案的制定	(198)
二、房地产开发项目融资方案的实施	(202)
复习思考题	(204)
 第七章 房地产市场	 (205)
第一节 房地产市场的特征与功能	(205)
一、房地产市场的概念和分类	(205)
二、房地产市场的特征	(209)
三、房地产市场的功能	(212)
第二节 房地产市场研究	(216)
一、房地产市场研究的概念	(216)
二、房地产市场研究中所使用的信息类型与结构	(216)
三、房地产市场分析的基本方法	(218)
第三节 房地产市场预测	(221)
一、房地产市场预测概述	(221)

二、房地产市场预测的方法	(226)
复习思考题	(237)
第八章 房地产估价	(238)
第一节 房地产价格	(238)
一、房地产价格的特征	(238)
二、房地产价格的种类	(241)
三、影响房地产价格变动的因素	(245)
第二节 房地产估价概述	(249)
一、房地产估价的基本概念	(249)
二、房地产估价原则	(250)
三、房地产估价程序	(255)
第三节 市场比较法	(264)
一、市场比较法基本原理	(264)
二、因素修正	(266)
第四节 成本法	(271)
一、成本法基本原理	(271)
二、成本法计价范围	(273)
三、成本法估价基本公式及估价方法	(275)
四、估价折旧	(276)
第五节 收益还原法	(279)
一、收益还原法基本原理	(279)
二、纯收益与资本化率	(281)
三、收益还原法计算公式	(286)
第六节 假设开发法	(291)
一、假设开发法基本原理	(291)
二、假设开发法基本因素分析	(292)
复习思考题	(295)

第九章 房地产交易	(298)
第一节 房地产交易概述	(298)
一、房地产交易的概念.....	(298)
二、房地产交易的构成要素及具体形式.....	(299)
三、房地产交易的特点.....	(300)
第二节 房地产出售	(301)
一、房地产预售.....	(301)
二、房地产买卖.....	(304)
三、房地产拍卖.....	(306)
第三节 房地产出租	(308)
一、房地产出租概念.....	(308)
二、土地使用权出租.....	(309)
三、房屋出租.....	(310)
第四节 房地产抵押	(316)
一、房地产抵押的概念及特点.....	(316)
二、房地产抵押的程序.....	(318)
三、抵押房地产的占管与处分.....	(319)
第五节 房地产经纪	(323)
一、房地产经纪概述.....	(323)
二、房地产经纪人.....	(327)
三、经纪费用和经纪收入.....	(329)
复习思考题	(330)
 第十章 房地产营销	 (332)
第一节 房地产销售渠道	(332)
一、房地产营销的概念.....	(332)
二、销售渠道的作用与结构.....	(333)

三、销售渠道的选择	(336)
第二节 定价方法与定价策略	(343)
一、定价目标	(344)
二、定价方法	(346)
三、定价策略	(349)
第三节 房地产营销策略	(352)
一、销售方式分类	(352)
二、房地产广告促销	(353)
三、房地产人员推销	(358)
复习思考题	(365)
 第十一章 房地产产权产籍管理	(366)
第一节 房地产产权产籍管理概述	(366)
第二节 房地产产权管理	(367)
一、产权概述	(367)
二、产权的分类	(371)
三、产权的审查与确认	(373)
四、产权的登记	(377)
第三节 房地产产籍管理	(385)
一、产籍管理概述	(385)
二、产籍的基本内容	(386)
三、产籍管理的方法	(388)
复习思考题	(392)
 第十二章 物业管理	(393)
第一节 物业管理概念	(393)
一、物业管理的概念、特征和分类	(393)
二、物业管理的程序	(397)

三、物业管理的机构设置	(399)
四、物业管理内容	(401)
第二节 物业管理的招标与投标	(402)
一、物业管理招标的特点	(402)
二、物业管理投标书的编写	(404)
第三节 物业的维修养护	(408)
一、物业维修养护的范围和内容	(408)
二、房屋的维修养护	(409)
三、设备设施的维修养护	(411)
四、物业环境的维修养护	(413)
第四节 收益性物业经营的收入与费用	(415)
一、收益性物业的收入	(416)
二、收益性物业管理中的运营成本	(419)
复习思考题	(421)
 附录一:房地产开发项目可行性研究应用实例	 (422)
一、项目概述	(422)
二、基础数据	(424)
三、财务评价	(427)
四、国民经济评价	(428)
五、敏感性分析	(430)
 附录二:房地产估价应用实例	 (444)
一、市场比较法应用实例	(444)
二、收益法应用举例	(447)
三、假设开发法应用举例	(451)
 主要参考书目	 (455)

第一章 绪论

房地产开发与经营是房地产综合开发企业的基本业务活动。本章作为本书的开篇,重点研究有关房地产、房地产业、房地产综合开发与经营的基本概念,房地产的种类与特点,并介绍我国房地产制度和管理体制的基本情况及其改革状况。以此为以后各章节的学习奠定一个良好的基础。

第一节 房地产与房地产业

一、房地产、不动产与物业

房地产是房产与地产的合称,是一个经济概念。房指房屋建筑,地指土地。房屋与土地反映物质的属性,而房产与地产则体现一种财产的法律权属关系。房产指在一定的所有制关系下的房屋。地产指在一定所有制关系下所占有的土地或有效期内的土地使用权。地产这种权属的内涵往往取决于不同的经济制度。例如,美国、日本等国家以土地所有权作为地产。而新加坡等国则以土地使用权作为地产。世界上许多国家和地区在房产与地产的关系上,以土地为主,因此又把房地产简称为地产。但一般来说,房地产是指土地、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树木、电梯、水暖设备等。

房地产为人类生产、生活所必需,它是国家财富的重要组成部分,构成各种经济实体的基本物质要素。住房及其附属宅基地又直接与个人生活消费相关联。因而它不仅是最基本的生产要素,也是最基本的生活资料。在市场经济中,房地产是一种商品,是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。房地产历来就在人类社会经济生活中占据着重要的地位,与广大民众的生产和生活密切关联,而且随着人类生产力的进步和社会的发展,房地产在社会经济生活中的地位日益突出。尤其是在进入工业化发展阶段以后,人类社会经济活动向城市集约化发展,房地产已不仅仅是人们生产、居住等活动场所,而且逐步成为现代社会经济大系统的一个独立的产业。

房地产有二种存在形式:即单纯的土地,如一块无建筑物的城市空地;再就是土地与建筑物相结合的“建筑物”。

土地有着各种各样的定义。根据中国人民大学林增杰教授与严星教授所著《土地管理原理与方法》一书对土地的定义:土地是地球表层的陆地部分及其附属物,包括内陆水域和海涂;是一个由气候、地貌、岩石、土壤、植被、水文、基础地质,以及人类活动的各种结果组成的土地生态系统,是自然经济的综合体。在社会生产中,土地是生产资料,是一种重要的资源。

土地是房地产的一种特殊形态。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生活和生产以及活动空间的目的。土地又分为未开发的土地和已开发的土地两种情况。依土地所处的状态不同,城市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过程才能用于建设的生地。

作为生产资料的土地,具有区别于其他生产资料的特性:第一,土地是自然本身的产物,人类只能利用和改良土地,但不能创造土地;第二,土地是有限的,它受地球表面陆地部分的空间限制,

是一种稀缺资源；第三，土地位置是固定性的，它不移动，因而土地的利用和改良具有明显的区域性。房地产的许多特性都是由土地的特性所决定的。

建筑物指人工建筑而形成的东西，包括构筑物和房屋两大部分。构筑物是指不直接在内进行生产和生活活动的建筑物，如水塔、烟囱、桥梁、隧道、水坝等。房屋通常是指有墙、顶、门、窗，供人居住或用于生产、储备等其他用途的建筑物。房屋又分为两类，即住宅房屋和非住宅房屋。

土地和建筑物既有各自独立的物质内容，又是一个密不可分的整体。由于物质形态的房屋与土地紧密相连，房依地连，地为房载，因此在经济形态上，房产与地产的经济内容和运动过程也具有某种内在的整体性。但两者又各具相对独立的特性。两者之间的关系是需要具体分析。

从物质属性来看，土地是永恒存在的自然资源，房屋则是人类劳动的产品。这就是决定了土地与房屋不可能是共存亡的。各城市旧城改造中马路拓宽新增的土地，几乎都是原来承载房屋的土地与房屋“断绝关系”而改变用途的。地产可以独立存在，而房产则不能离开土地而单独存在。地产是一种不可再生的资源，因而是稀缺资源。所谓房地产的稀缺性主要是由地产的稀缺性决定的。

从所有权属关系上看，两者是可分离的。例如，我国城市土地是单一的国家所有，地产所有权不准买卖，只允许依法转让土地使用权。土地制度的改革只是变无偿、无限期、无流动使用为有偿、有限期、能流动的使用。而城市房产所有制则是多元的，住房改革的目标是商品化和私有化，提倡将公有住房卖给个人。

从价格决定看，土地的位置是影响地价的主要因素，而房屋建筑物的性能不同，则是影响房产价格的重要因素。因此，房屋价格与土地价格并不是等比例消长的。从国外房地产的发展趋势来看，土地价格的增长要远远快于房屋价格的增长。以日本为例，日本不

动产研究所的调查表明,日本城市街区土地平均地价,在1980年3月到1988年9月期间,上涨了59.2%,而同期木结构建筑物全国平均造价只上涨15.9%,其他结构建筑物造价上涨幅度更小。

房地产由于其位置固定、不可移动,因而往往又被称为不动产。所谓不动产,简单地说,是指不能移动的财产。如罗马法对动产与不动产的划分是:凡是能用外力推动或自行能够移动,且又不改变其性质和价值的物,例如牲畜、家禽和家具器皿等之类,称之为动产;反之,如土地、房屋等物,称之为不动产。

近年来在房地产领域出现了“物业”这一概念。该概念起源于香港,根据香港李宗鐸先生所著的《香港房地产法》一书的解释,“物业”是单元性地产。一住宅单元是一物业,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。由此可见,物业是对单元性房地产的一种定义。

二、房地产的种类与特性

(一) 房地产的种类

1. 按房地产的权属关系分类

房地产按权属关系可分为共有财产和私有财产两大类。在不同的国家公产和私产所占份额有很大不同,划分方法有许多区别。我国城市土地属于国家,也就是公产。地上房产的权属有以下几种类型:

(1) 公有房产。包括:①以房地产管理局为产权单位的公有房产。其中又包括政府接管的、国家经租的、国家收购的和国家投资新建的房产。这里房地产管理局作为政府机构,代表公产的产权人。②全民所有制企业和单位拥有产权的房产。③军队拥有的房产。④集体所有制企业和单位拥有产权的房产。等等。

(2) 私有房产。包括城镇企事业单位职工、个体户、华侨、侨眷、归侨、外籍华人等居民所拥有产权的房产,也包括农民所拥有

的私人房产。

(3) 中外合资房产。即由我国政府、企业与外国政府、公司厂商和个人等共同投资拥有的房产。

(4) 外资房产。即由外国政府、厂商、社会团体、国际性机构及外国侨民等所有的房产。

(5) 其他房产。如宗教所有的房产(教会产、庙产等)、未定产权的房产等。

2. 按房地产用途分类

(1) 工业生产用房地产。包括各种工业企业所使用的房地产,如各种工厂建筑物及其附属设施等均属此类。

(2) 商业用房地产。包括各种商店、仓储、饮食服务旅游设施等商用房地产。

(3) 公用事业用房地产。包括文化、教育、体育、卫生、交通、邮电、社会福利机构、政府机关等使用的房地产。

(4) 住宅。

(5) 军用房地产。

(6) 农用房地产。

(7) 其他用途的房地产。

3. 按房地产的自身状态分类

(1) 按处在不同区域、地段划分,又可分为城市中心、城市边缘、城市郊区、农村等区域的房地产。

(2) 按建筑物层数划分的房地产,一般可分为单层、多层、高层房屋建筑。

(3) 按房屋建筑的结构划分,可分为砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构的房屋建筑。

(4) 按建设和建筑装修标准划分,可分为高级豪华标准、中等标准和普通标准的房地产。

(5) 按房地产的新旧程度划分,可分为新开发房地产和旧有