



本书为适应房地产综合开发行业的发展需要，在以房地产综合开发有关政策为指导，结合多年来房地产综合开发工作的实践经验，对我国房地产综合开发的概念和内容、规划设计、城镇土地开发、经营决策、房地产估价、工程建设招标投标、工程监理、建筑材料设备供应、财务管理、物业管理、海外房地产开发、房地产开发机构等，从理论与实践的结合上作了集中、扼要地阐述。全书资料翔实，实用性强。本书适用于房地产开发公司领导干部和管理干部阅读，也可为房地产管理部门、教学单位和广大理论工作者提供有价值的参考资料。

房地产开发与经营管理

中国房地产开发总公司编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

北京顺义牛栏山一中印刷厂印刷

*

开本：850×1168毫米1/32印张：12⁷/₈插页：1 字数：333千字

1990年5月第一版 1990年5月第一次印刷

印数：1—10,100册 定价：7.00元

ISBN7-112-01125-6/F·79

(6193)

房地產開發與經營管理
一書的出版對培訓人才促
進房地產開發經營管理水
平的提高將會起到它應有
的作用。

祝願中國房地產開發事
業更加健康持續地發展。

蕭桐 一九九〇年元月

本书编委会

顾问 肖桐

主编 张耀宗

副主编 张鸿馨

责任编辑 刘增田 李勤毅 年福礼

编委 (以姓氏笔划为序)

马玉山 王京京 刘增田

李秀恩 李勤毅 年福礼

年陶成 肖世荣 吴雨屏

张鸿馨 张耀宗 赵建令

赵敬侠 周彪 周敏敏

谢玉胜

编写说明

房地产业在国计民生中占有重要地位。随着改革、开放形势的发展和城市住房制度改革的推行，为房地产业发展成为国民经济支柱产业之一注入了强大的活力。而城镇房地产综合开发是房地产业的“龙头”，它涉及面广，协作单位多，工作难度大，在我国是一项新的、多学科的社会系统工程，为了适应房地产综合开发形势的需要，我们组织编写了《房地产开发与经营管理》一书。

参加本书编写人员分工如下：刘增田第一章、第十二章；肖士荣第二章；牟陶成第三章第一至四节；马玉山、王京京第四章；王京京第五章第一、二、四节；周敏敏、唐勇第三章第五节、第五章第三节；年福礼第六章；李秀恩第七章；周彪第八章；赵建令第九章第一、二节；邱琦第九章第三至五节；姚嘉春第十章；赵敬侠、傅化君第十一章。刘增田、彭松琴同志负责统编，对部分章节作了修改工作，再由正副主编定稿。不当之处，请专家、读者指正。

编者

1990年4月于北京

目 录

第一章 房地产综合开发的概念和内容	1
第一节 综合开发的概念	1
第二节 综合开发的历史和现状	2
第三节 综合开发的地位和作用	7
第二章 规划设计	12
第一节 规划设计与开发的关系	12
第二节 规划层次	13
第三节 居住区和小区规划	15
第四节 规划指标与工程技术措施	29
第五节 关于节约用地与住宅设计	34
第六节 关于景观设计	36
第七节 关于旧城改造与新区开发	38
第八节 规划设计管理	39
第三章 城镇土地开发	41
第一节 土地概况	41
第二节 征用土地	45
第三节 拆迁安置	49
第四节 前期工程	53
第五节 城镇土地有偿使用	54
第四章 经营决策	58
第一节 经营决策的内容和作用	58
第二节 经营决策的程序	62
第三节 经营决策的方法	67
第四节 怎样进行经营决策	82

第五章 房地产估价	86
第一节 城镇房地产价格的构成	86
第二节 房产估价方法	94
第三节 城镇土地价格计算方法	101
第四节 房地产估价程序	107
第六章 工程建设招标投标	112
第一节 工程建设招标投标的概念和内容	112
第二节 招标投标的方式与程序	119
第三节 工程标底、投标价、投标咨询与策略	122
第四节 开标、评标、决标、签订合同	124
第五节 招标投标的管理、监督和仲裁	127
第七章 工程监理	130
第一节 工程监理概述	130
第二节 工程进度监理	132
第三节 工程质量监理	136
第四节 工程合同监理	139
第五节 工程造价监理	142
第六节 工程竣工验收	151
第七节 监理机构与人员组成	156
第八章 建筑材料设备供应	158
第一节 材料设备供应的重要性	158
第二节 建筑材料设备资源的开发	160
第三节 建筑材料设备的采购与供应	164
第九章 财务管理	168
第一节 财务管理概述	168
第二节 资金管理	171
第三节 成本管理	180
第四节 会计核算	189
第五节 税金及利润	195
第十章 物业管理	199
第一节 物业管理的概念、目的和意义	199

第二节	物业管理的作用及经济效益	200
第三节	物业管理的要点	201
第四节	住宅小区的管理和综合服务	206
第五节	实例：五羊新城管理暂行规定	207
第十一章	海外房地产开发	214
第一节	海外房地产综述	214
第二节	海外房地产市场要素和运行机制	215
第三节	中国公司的海外房地产开发	227
第十二章	房地产开发机构	235
第一节	房地产开发机构的性质	235
第二节	房地产开发公司的管理	241
第三节	房地产开发公司资质等级标准	246

附 录

1.	中华人民共和国土地管理法(1988年12月29日)	251
2.	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 (1988年9月27日)	262
3.	中华人民共和国印花税法暂行条例(1988年8月6日)	265
4.	中华人民共和国合同法(1981年12月31日)	269
5.	中华人民共和国中外合资经营企业法(1979年7月1日)	284
6.	中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例 (1983年9月20日)	288
7.	中华人民共和国涉外经济合同法(1985年7月1日)	309
8.	中华人民共和国中外合作经营企业法 (1988年4月13日)	315
9.	国务院关于中外合营企业建设用地的暂行规定 (1980年7月26日)	320
10.	国务院关于鼓励外商投资的规定(1986年10月11日)	324
11.	国务院关于加强城市建设工作的通知(1987年5月21日)	328
12.	中国人民银行公布境内机构提供外汇担保的暂行管理办法 (1987年2月21日)	334

13. 国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于印发《城市建设综合开发公司暂行办法》的通知(1984年10月26日) 337
14. 国家计划委员会、城乡建设环境保护部、国家统计局关于加强商品房屋建设计划管理的暂行规定(1987年1月2日)..... 342
15. 城乡建设环境保护部、国家工商行政管理局关于加强城市建设综合开发公司资质管理工作的通知
(1987年8月24日)..... 346
16. 建设部关于颁布城市综合开发公司资质等级标准的通知
(1989年9月23日)..... 348
17. 建设部关于印发《全国房地产开发企业升级实施办法》
(试行)的通知(1989年12月31日)..... 352
18. 北京市征收中外合营企业土地使用费暂行规定
(1985年5月17日)..... 361
19. 上海房地产综合开发的主要程序(1989年7月29日)..... 364
20. 广州经济技术开发区土地使用权出让投标须知
(1989年5月15日)..... 370
21. 广州经济技术开发区土地使用权投标书
(1989年5月15日)..... 373
22. 广州经济技术开发区土地使用权有偿出让合同书
(1989年5月15日) 375
23. 广州经济技术开发区土地使用规则(1989年5月15日) 377
24. 珠海市有偿使用土地价格表(1988年10月18日)..... 385
25. 珠海市地类别系数表(1988年10月18日)..... 386
26. 复利系数表 387

第一章 房地产综合开发的概念和内容

第一节 综合开发的概念

开发一词是翻译过来的,英语为Development,原意是指以荒地、矿山、森林、水力等自然资源为劳动对象,通过人力加以改造,以达到为人类利用为目的的一种生产活动。后来引伸到其他领域,将一些带有开拓性质的事业也称作“开发”,如城市开发、人才开发、智力开发等。引伸到城市建设上来,开发又分为新开发和再开发。新开发是指对新市区、卫星城镇的开发;再开发是指对旧城市或大城市的某些区域进行改建、扩建,我们现在通称为旧城改造。并根据其统一性、配套性的程度,分作单项开发与综合开发两种。

城市建设综合开发,也叫房地产综合开发,是根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求,以房屋建筑为对象,选择一定区域内的建设用地,按照使用性质,实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”的原则,有计划有步骤地进行开发建设。它有利于现代化城市建设总体规划的实施。

综合开发的概念,一般是指城市开发建设的全过程。在一个开发区域内是指土地和房屋开发一体化的全过程。其工作内容:即从规划设计、征地拆迁、土地开发(包括“七通一平”,即给水、排水、供电、供热、供气、电讯、道路、场地平整等)、各类房屋建造、工程验收直至交付使用,它是一项综合性生产活动。

综合开发需具有相当规模，无论新城区开发还是旧城区再开发，都应是成街成片，或在更大的区域范围内配套进行的。至于零星分散建造的单位工程或单项工程，如单独建几幢住宅、一座立交桥、一条道路或铺设某种管道，只能叫单项建设，不能称作综合开发。

在海外，房地产开发，有的分两个层次，有的是一个层次。大面积地移山填海、填平沟壑、改造荒山、荒滩，旧城改造和发展，大都是由政府出面。日本的东京湾和神户岛的开发，香港沙田区的拓展，就是分两个层次进行的。第一步，先开发土地，进行土地拍卖；第二步，再由发展商建造房屋出售。一般是发展商购得土地后，进行平整，修筑道路，铺设上下水及热力管网，并同时修建公共设施(如康乐中心、购物中心、绿化园地等)。房屋开发也是按片分区建设，按照房屋销售市场情况，决定建造的速度。

在国内都是房屋与土地合在一起综合开发，它有利于城市建设“六统一”的原则，也有利于三个(社会、环境、经济)效益统一和提高。但是，近几年，有少数开放城市试行两个层次开发，如深圳等市将经过开发的土地(城市土地所有权属于国家)，把使用权采取拍卖、招标、个别协议方式，有偿有期转让给房屋开发公司或其他单位兴建各类具体工程项目。对土地采取单项开发，然后拍卖的办法，当前舆论褒贬不一，弊端不少，应慎重从事。土地开发，主要是指在城市建设中与土地相关联的前期工作，如征地、动迁、七通一平等。它可以由房地产综合开发公司承担，也可以由城市政府指定有关部门办理。

第二节 综合开发的历史和现状

一、综合开发的历史概述

从城市房屋开发的历史看，英国是发展最早的国家，在19世纪60年代，英国的第二大城市伯明翰，为适应当时工业发展的需

要，由市政府工程部门统一规划，围绕市中心区，开发了大片的工人住宅及适量的中、上阶层的住宅。在第一次世界大战结束后，英国的战后立法为政府组织建房提供了建房补贴，加快了房屋开发计划，开创了国家扶植建房的措施。第二次世界大战之后，由于许多城市遭到战争的破坏，加之战后经济的恢复和发展，大量人口流入城市，造成了严重的房荒。为解决大城市人口激增、居住环境恶化、交通运输紧张、公害污染严重等日益尖锐之矛盾，各国都颁布了城市规划与建设的法律，成立了各种形式的开发机构，通过行政干预和经济诱导的办法，大力开展城市房屋的综合开发工作，在较短的时间内，取得了成功。如英国，1946年国会通过了“新城法”，计划分期分批地在大城市周围建设一批新城，现在全国已开发了近40个新城，他们采取的措施是：成立开发公司，进行城市的统一规划、设计、施工和管理。又如日本，1955年制定了“日本住宅公团法”，并设置半官方半民间性质的住房开发机构“日本住宅公团”。它是世界上最大的住宅开发组织，其任务是解决低收入职工住宅问题，进行成片公寓住宅的综合开发建设，速度很快，从1955~1976年新建住宅约100万套。西德为解决低收入者的住宅问题，总工会也组织房屋开发工作，它成立了一个“新家乡”房屋开发集团。新加坡的住房是由政府的住房发展局负责统筹安排，这个国家现有250万人，1959年宣布独立时，住房严重缺乏，40%的人家居住在贫民窟和棚户区，经过25年的努力，新建住宅50万套，使全国80%左右的居民搬进了新房，居民居住条件得到根本改善。朝鲜在抗美战争以后，对被破坏的城市进行重建，由政府建筑部门领导，实行统一规划、投资、设计、施工、分配和管理的综合开发办法，如平壤、元山等许多城市，很快面貌焕然一新。苏联从五十年代开始，就进行成片的小区综合建筑，又于1983年颁布了《关于城市建设综合的规定》。它要求新建住宅区的计划和建设要坚持配套建设原则，以完整的综合体形式交付使用。实行综合开发建设，都在较

短的历史时期内取得了成效。

二、我国综合开发的兴起

我国城市建设综合开发，是从房屋统建的基础上起步的。早在1963年我国第二次城市工作会议就提出了在大中城市中实行统一建设，统一管理的思想。1978年第三次城市工作会议中，进一步明确指出：今后应当积极创造条件，在民用建筑中有步骤地推行统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理的“六统一”方针。房屋统建的方法，一是把国家、地方投资捏在一起，实行局部统建和组织企业集资统建。统建和综合开发，在许多做法上是一致的，但有原则区别。统建基本上是用行政办法管理，它对分散投资、分散建房是一个进步。但集资统建的资金来源和分配，都是对号入座，又有很大局限性。房屋综合开发，主要是采用经济办法，以商品的形式进行生产和销售，开创了房屋商品化的道路。综合开发为房屋商品化提供了房源，房屋商品化为综合开发集聚了资金，它比统建活多了。

三、我国综合开发的现状

房地产综合开发在我国是一项新兴事业，是在1978年12月党的十一届三中全会以后逐步发展起来的。根据中央经济体制改革的精神，1980年原国家建委即着手了房屋综合开发试点。同年12月《全国城市规划工作会议纪要》中提出：“实行综合开发和征收城镇土地使用费的政策，是用经济办法管理城市建设的一项重要改革，它有利于按照城市规划配套地进行建设，节约用地，充分发挥投资效果；有利于控制大城市规模，鼓励建设单位到小城镇去；有利于合理解决城市建设和维护资金的来源”。同时，《纪要》还明确了“对新建小城市、卫星城，现有城市的新建区、段和旧城成片改造区，都应考虑组织开发公司，实行综合开发。”在这个《纪要》精神的指导下，各地的“统建办”才逐渐转为房地产开发公司。

1981年1月16日由原国家建工总局和中国人民建设银行总行

联合组建,经国务院批准,率先成立了中国房屋建设开发公司(现更名为:中国房地产开发总公司)。这个公司的主要任务是,用经济办法经营房地产,在我国推行城市房屋综合开发和商品化经营试点。

中国房地产开发总公司在国家有关部门的关怀下,经过8年的努力,迄今已在29个省、市、自治区的140个城市里建立了房地产开发公司150个。截止到1988年底,共完成房屋开发建筑面积8020万平方米,竣工面积3789万平方米,建成住宅54万套,完成开发工作量116亿元。而今,中房150个公司占全国开发公司总数的4%,完成的开发工程量指标却占20%。可以说,中房系统已成为一个具有相当规模和一定经济实力的房地产开发集团。

中国房地产开发总公司的成立,为综合开发事业在全国范围内的发展奠定了组织基础,中共中央 国务院对这一新兴事业作为国家的重要决策予以大力扶持。

1984年5月,全国人大六届二次会议《政府工作报告》中指出:“城市住宅建设,要进一步推行商品化试点,开展房地产经营业务,通过多种途径,增加资金来源,逐步缓和城市住宅的紧张状况”,同时指出:“要着手组建多种形式的工程承包公司和综合开发公司,……城市住宅区,新建工矿区及其公共设施工程的建设,由开发公司承包,按照城镇总体规划,统一办理土地征用事宜,进行设计和配套建设”。这个报告,给今后城镇建设指明了方向,肯定了开发方式,对当时进行试点的开发公司是极大鼓励;对“统建”转向“开发”是催化剂。促进了我国综合开发事业的崛起,各种形式的开发公司犹如雨后春笋般地相继出现,由开始试点的十几个城市,十几家开发公司,迅速发展 to 遍及全国的各个城镇。

同年,国家计委、城乡建设部为贯彻《报告》精神,以计设[1984]2233号文件,颁布了《城市建设综合开发公司暂行办法》,规定了城市建设综合开发公司是具有独立法人资格的企业

单位,实行自主经营,独立核算,自负盈亏,对国家承担经济责任的经济实体及其任务、经营方式、资金、材料设备、企业自主权等具体条例,为各城市综合开发公司的建立和健全发展提出了规范。

1987年国家计委、城乡建设部、国家统计局以计资[1987]16号文件颁布了《关于加强商品房屋计划管理的暂行规定》,将商品房屋开发同基建投资划分开,把商品房屋建设计划单列,纳入国家计划,这是住宅建设管理体制的一项重大改革,标志着房屋综合开发和商品化经营进入一个新阶段。它对搞活房地产业,实行房屋商品化,吸收社会资金,加快住宅建设,将产生深远意义。

同年,城乡建设环境保护部、国家工商局以(87)城房字第446号文件颁布了《关于加强城市建设综合开发公司资质管理工作的通知》,要求各级城市建设主管部门应以资质审查为重点,尽快把城市综合开发的行业归口管理工作抓起来。这对清理、整顿当前房地产开发公司过多过滥的现象是必要的。

我国城市建设实行综合开发,从全国各地的房地产开发公司的发展状况和开发的房屋数量来看,大致可划分为三个阶段:

1980年至1983年为试点阶段。全国只有少数城市成立了房地产开发公司,对房屋实行综合开发和商品化经营试点。

1984年至1986年为起步阶段。各个城市都相继成立了房地产开发公司,推行房地产综合开发和商品化经营。据不完全统计:1984年有200多个城市、600多个开发公司;1985年有324个城市、1240个开发公司;1986年有353个城市、1704个开发公司。

1987年以来我国城市综合开发进入发展阶段。商品房屋建设计划正式纳入国家计划后,促进了综合开发事业的发展。据统计:1987年有381个城市、2576个开发公司,开发商品房屋的施工面积8548万平方米,竣工面积4021万平方米,开发工作量150亿元,年内商品住宅竣工面积2945万平方米,占全国城镇住宅竣工面积1.39亿平方米的21.18%,商品住宅销售2377万平方米,其中直接向个人出售占17.9%。

1988年有432个城市、3124个开发公司，职工12.71万人，开发商品房屋的施工面积1.03亿平方米，竣工面积4247万平方米，开发工作量207亿元，年内商品住宅竣工面积3617万平方米，占全国城镇住宅竣工面积1.34亿平方米的27%，商品住宅销售2549万平方米，其中直接向个人出售占28.3%。

另外，房地产开发公司还承担统代建房屋施工面积2490万平方米，统代建房屋竣工面积1143万平方米，其中住宅竣工面积811万平方米，统代建开发工作量42.73亿元。

为了治理整顿开发公司，国家建设部以(89)建房字第408号文件颁发了“城市综合开发公司资质等级标准”，并要求各省、自治区、直辖市建委(建设厅)、开发办，加强对开发公司的资质管理，建立持等级证书营业制度。该文件中对开发公司资质条件划分为四个等级，每个等级必须具备的条件规定得比较具体，这对各地审查开发公司资质实行统一标准有了规范；对清理整顿有些城市开发公司过多、过滥，政企不分，以及一些“皮包”公司，有了依据和标准。该文件的下达，为开发公司今后的健康发展拨正了方向，定会促进房地产开发事业的蓬勃发展。

第三节 综合开发的地位和作用

房地产业是从事房地产开发、经营和管理的行业。房地产业在国计民生中占有重要的地位。“世界经济的历史表明，工业化、现代化及伴随而引起的城市化都对土地和建筑产品产生着旺盛的需求。因此，房地产的发展，既是经济发展的产物，又直接影响着现代化的进程。当今，房地产业已经形成为经济繁荣的重要支撑点之一，在许多国家，房地产业早已成为国民经济的支柱产业之一”^①在我国，随着改革、开放，商品经济的发展和城

^①《房地产业改革与发展》一书中，马洪在“房地产业政策研讨会”上讲话。

市住房制度改革的展开，房地产业将出现新的腾飞局面，逐渐发展成为国民经济的支柱产业之一。

房地产开发是房地产业发展的“龙头”，综合开发，是符合城市发展与经济发展的客观规律的。它是解决西方工业发展中城市人口急剧增加，导致住宅缺乏、交通阻塞、建筑混乱、环境恶化——“城市病”的一种科学管理方法。各个国家开发新城、开发新住宅区，都要考虑城市建设的性质，采取“有机分散”的原则，科学地确定城市发展的规模，严格地按照城市规划进行建设。综合开发都是统一规划，统一设计、统一建设。因为，统一规划，才能使城市的交通、各类房屋、公共设施、环境融汇在一起；可以节省用地，配套建设，如供水、供电、供气、供热、通讯、排水及污水处理等，为居民的生活、工作和生产创造良好的条件。统一设计，系指城市设计或扩大建筑设计(不包括单体设计)，只有统一设计，才能合理布局、实施城市总体规划，处理好形体环境，做到整个区域的整体美观。统一建设，系指有计划地、分不同项目和地段进行工程招标，投标承包单位可以有多家，实行统一建设管理和监督、有利于统筹安排，科学施工，提高社会效益、环境效益和经济效益。

综合开发，也是城市现代化的客观需要。现在国外出现了一些多功能、多相性建筑综合体。它由城市中不同性质、不同用途的社会生活空间组成，诸如居住、办公、旅宿、购物、文娱、社交、游息等，把各个分散的空间组织在一起，形成一个完整的街区，或一座巨型的大楼，或一组紧凑的建筑群体。这种在有限的城市用地上，高度集中各项城市机能的作法，对减少城市交通负荷，改善生活和工作环境，提高工作效率，都具有一定的作用。在发展城市建筑多功能综合体的进程中，使城市建筑向高空、地面、地下三向度空间发展，构成一个流动的、连续的空间体系。这种建筑多功能综合体内，有电梯、自动扶梯，以及完善的通讯设备，人们在那里生活和工作，十分方便。像这种综合体的建设需