

21 世纪房地产系列教材

# 房地产开发与经营

吕萍 等编著

中国人民大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/吕萍等编著.  
北京:中国人民大学出版社,2002  
21世纪房地产系列教材

ISBN 7-300-04070-5/F·1250

I. 房…

II. 吕…

III. ①房地产-开发-教材 ②房地产-经济管理-教材

IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 018073 号

21世纪房地产系列教材

### 房地产开发与经营

吕萍 等编著

---

出版发行:中国人民大学出版社

(北京中关村大街 31 号 邮编 100080)

邮购部:62515351 门市部:62514148

总编室:62511242 出版部:62511239

E-mail:rendafx@public3.bta.net.cn

经 销:新华书店

印 刷:北京金特印刷厂

---

开本:787×965毫米 1/16 印张:16.25

2002年4月第1版 2002年4月第1次印刷

字数:291 000

---

定价:19.00元

(图书出现印装问题,本社负责调换)

## 一、潜力巨大的房地产业和住宅业

### （一）房地产业和住宅业的发展历程

房地产业在我国是一个新兴产业，在过去 50 年中的发展历程是曲折的。1953 年以前基本上还是以市场经济为主，1953 年以后我国的房地产业和住宅业发展的历程可以分为三个阶段。

第一阶段：1953—1978 年。这一时期，我们错误地将住宅作为福利产品，而否定其商品属性，否定其价值；片面强调土地的资源属性和公有制，将土地权利同土地实体视为一体，否定在社会主义阶段土地市场或土地使用权市场存在的必要性；在生产的组织上，过分强调国家统一的计划经济，过早地限制家庭所有制和过分地夸大公有制的高级形式。结果形成住宅由国家统一计划、统一投资建设、统一分配的格局，房地产的市场配置功能逐渐弱化以至于完全消失；工作单位成为解决职工衣食住行和生老病死的依靠。

住房由单位建，按职工工龄、职务、家庭人口等分配，家庭仅象征性地交少量房租，房屋的维修、管理统一由单位负责。由于房租额低，且远远低于房屋维修、养护等费用，结果形成国家建设房屋越多、投资越多，维修费用就越高、单

位的负担也就越重这样一种恶性循环。此外，这一时期过分强调“先生产，后生活”的投资思想，住房投资长期落后于居民需求；城镇居民人数的大量增加，使我国居民人均居住面积自 20 世纪 50 年代至 70 年代出现了下降。根据 1952—1978 年的统计，政府安排的住宅建设投资仅占同期 GDP 的 0.78%，住房短缺成为提高生产和居民生活水平的限制因素。不论是从理论上，还是从实践上都说明这一时期指导我国住宅建设、分配的理论方法是有问题的，需要修正。这个时期可以说是对房地产（住宅）属性认识和定位不当的阶段。

第二阶段：1978—1992 年。这一时期是我国不断探索社会主义市场经济，房地产商品属性逐渐恢复的过程。首先是 1978 年以后开展的住房制度改革和商品房开发。过去仅是产品或福利品的住房，逐渐取得商品的属性，可以在市场上交易。商品房的配置引发了房地产（住宅）投资结构的变化。1979 年以前，城镇住房投资 90% 来自于中央和地方政府的财政拨款；1985 年城镇住宅建设中，企事业单位成为主要的出资者，投资比重达到 60%~70%，政府投资仅为 20%，个人投资占 10% 左右；1999 年以后个人成为主要的出资人。1987 年，深圳在土地使用权出让方面的探索为土地依法进入市场流通奠定了基础；1988 年宪法修正案规定土地使用权可以依法出让，为房地产成为完全的商品解除了法律限制。在这期间，国务院和地方政府对住房制度改革进行了多种形式的探索，为建立房地产市场奠定了基础。这个时期是对住房属性认识提高，住宅投资、分配机制的转化和探索阶段。

第三阶段：1992—2000 年。这一时期是房地产市场逐渐形成并且不断完善的阶段。首先，房改目标越来越明确，按居民收入水平不同形成了三种住房供应方式：高收入人群按市场价购买商品住房；为中低收入人群供应房改房或经济适用房；为极少数低收入人群提供廉价屋。其次，房地产业作为“投资少、见效快、效益好”的重点行业，得到不断扶持，经历了 1992—1993 年大发展时期和后来多年的消化调整时期。2000 年后，房地产业逐渐走出忽冷忽热、波动不定的状况，逐渐向按需定价、供需相对均衡的市场体系发展；人们对房地产业自身发展规律的认识越来越深。再次，金融业不断同房地产业相融合，形成了房地产筹资多元化（如公积金制度的建立等）、机构较完整、格局较合理的房地产金融体制，国内主要商业银行都设立了住房信贷部；融资工具多样化，既有信贷，也有担保贷款、抵押贷款；房地产金融已成为许多银行近年来重点发展的新业务，房地产业或住宅业已成为国民经济发展的新的增长点。据计算，在 1999 年 7.8% 的 GDP 增长中，住宅业的贡献可达 0.9%。房地产业或住宅业在国民经济发展和居民生活中的地位越来越重要，房地产市场结构逐渐趋向合理和成熟。

## (二) 房地产业、住宅业的潜力巨大

房地产特别是住宅，是人们生活、工作的重要场所。在改革开放前的近 30 年，住宅业的发展速度、质量、规模都受到了极大的限制。经过 20 年的改革，房地产业或住宅业的发展已初具规模，并对国民经济的发展和人民群众生活水平的提高产生了积极影响。在未来我国经济迅速发展和不断转型中，房地产业将有更大的发展空间和潜力。

第一，在未来几十年，我国经济将持续快速发展。快速的经济增长必将要求房地产业、住宅业保持适度增长，这是由住宅是人类生存、社会发展和一切经济活动得以进行的前提的属性所决定的。住宅业对经济增长和相关产业发展有很强的敏感性、超前性和关联性。我国目前人均 GDP 接近 800 美元，根据联合国的统计，正是住宅业大发展的时期，住宅业产值占 GDP 的比重将由 3% 上升到中等发达国家水平的 8%，随着发展水平的继续提高，所占比重将会下降。

第二，我国城镇居民对住宅的需求量大。由于目前我国生产水平还低和住宅建设长期欠账，造成我国城镇住房面积十分有限。1978 年人均仅 3.6 平方米，1998 年为 9.3 平方米，目前城镇人均不足 13 平方米，而且在成套率、质量和功能方面也很低。而发达国家 20 世纪 80 年代就达到 30 平方米~40 平方米。随着我国居民收入和生活水平的提高，居民会对住房面积、功能、质量等提出更高的要求。再加上住房产权的家庭化，频繁的搬家和房屋交易将会出现，从另一个角度也扩大了房地产市场的交易量。根据我国房地产业 2001—2010 年发展规划的要求，到 2010 年城镇人均住房使用面积将达 18 平方米，并拥有较好的居住环境；建设住宅 33.5 亿平方米，平均每年建 3.3 亿平方米；成套率提高到 85%。房地产业每年以 12% 的速度增长，2010 年房地产业的增加值占 GDP 的比重将达到 5%，成为名副其实的支柱产业。

第三，城市化进程的加快需要建设大量住宅。过去由于城市化进程被长期禁锢和生产水平不高，我国城市化发展水平低、速度慢。1949 年为 10.6%，1977 年达到 17.6%，1997 年为 29.9%。2000 年我国城市发展到 667 个，城市人口 3.89 亿。其中，百万人口以上的特大城市 37 个，50 万~100 万人口的大城市 51 个，20 万~50 万人的中等城市 216 个，20 万人以下的小城市 363 个，城市化水平达到了 30.9%。而 1997 年世界平均城市化率为 46%，低收入国家为 28%，中等收入国家为 49%，高收入国家为 78%。随着我国经济的快速发展，城市化进程将加快，据预测，到 2010 年，我国城市人口比重将达 45%，城市人口的增量将达到 2.8 亿左右，需要住房 56 亿平方米，每年新增城市人口需要新建 5 亿平方米房屋，住宅业发展的空间十分广阔。目前我国将小城镇建设作为大

事业来抓，如果将 19 000 个建制镇的住宅建设也算在内，规模将更大。

第四，住房的市场化需要广泛的中介服务行业的发展。随着住房由公有产权向家庭产权的转变，一方面房屋换手率和交易量将大幅上升，另一方面物业管理业、中介服务业也将快速发展，从而将提高整个房地产业的发展水平。

房地产业、住宅业的发展一方面可以带动几十个相关产业的发展，如钢铁、玻璃、建筑业和装饰装修业等，从而带动国民经济的发展；另一方面，房地产的市场配置和交易也改变着人们的消费观念和消费结构，住房消费在未来将不断上升，从而对社会产生影响。同时居民住房消费水平的提高也为金融业的发展提供了广阔的空间，金融业将全面介入房地产业，从而促进房地产业和金融业的共同发展。房地产业的迅速发展需要大量的房地产相关专业人才，这会带来高等院校房地产相关专业的快速发展。

## 二、房地产相关领域研究现状及未来研究方向

我国房地产相关领域的研究还处在起步阶段，还有很多基本理论问题没有解决。下面从三个方面阐释房地产理论研究现状并展望其未来的发展。

### （一）房地产业同国民经济协调发展的理论和政策

#### 1. 房地产业在国民经济中的地位

房地产业在国民经济中的地位主要是从房地产的投资比例、对国民经济增长的贡献以及房地产消费在居民生活中的重要性三个方面来体现的。

联合国将产业分成 10 大类，其中建筑业为第 5 类，房地产和经营服务业列为第 8 类。虽然我国也有类似的产业分类，但对房地产业的地位没有统一的认识。20 世纪 90 年代初曾提出支柱产业，随着 1992—1993 年房地产热问题的暴露，房地产业是支柱产业的认识被否定。房地产业成为洪水猛兽，一些大学的相关专业被取消，有关金融机构纷纷改称“住房信贷部”。1998 年后新一届政府将住宅业作为群众的消费热点和国民经济新的增长点。

一般认为房地产投资占 GDP 的比例在不同经济发展阶段是不同的，呈抛物线形：低收入国家一般仅为 2%；随着经济的起飞逐渐上升，中等发达国家可达 8%；而发达国家这一比例下降为 3%~5%。不同经济发展阶段房地产业增加值的构成也不同，中等发达国家以前以投资为主，发达国家以交易和服务为主。我国目前的经济发展阶段所对应的合适的房地产投资比例还不清楚。市场经济条件下，不同经济发展阶段居民居住（或住房）支出占生活费支出的比重也不同，一

般情况下经济发展水平越高，这一比例越大。怎样在分析外国经验的基础上确定我国未来不同发展阶段居住消费的合理范围，是房地产市场运行良好的基础。

## **2. 房地产业的带动作用**

房地产业对相关产业有广泛的带动作用，可以归纳为投资效应系数和引致性消费系数。联合国总结发展中国家的发展历程后认为，以上两种效应的总和乘数效应为2。日本等国也测算了本国的乘数。研究我国房地产业的乘数效应对深刻认识房地产业对国民经济的贡献是极其重要的。

## **3. 房地产周期同国民经济周期的关系**

房地产周期同国民经济周期是紧密相连的，但两者的关系因国家、时代的不同而不同。有研究认为，第二次世界大战后，美国的房地产周期同经济周期是同步发展的；而日本的房地产周期是经济危机的原因之一，房地产周期发生的时间要早于经济周期。美国的研究认为，房屋空置率可以指示房地产周期从而指示经济周期，空房率的高低说明房地产周期的运行情况，但并不是空房率越低越好。

# **(二) 房地产市场体系和消费理论**

## **1. 房地产市场**

我国目前房地产市场化程度低，市场分割严重，房地产价格和权利多样，但交易方式单一、中介服务落后、价格构成不合理等，要求制定适合我国市场经济发展的房地产市场的结构、交易方式和管理手段。

## **2. 房地产消费理论**

房地产消费主要是指住房消费占家庭消费的比例及房地产价格以及租金变化对人们住房消费行为的影响。就宏观市场而论，家庭年收入高到一定水平后，家庭才有能力购买住房，联合国人居中心的研究认为，这一比例在1:3~1:6之间。由于我国的家庭收入、消费和社会福利制度与其他国家相比有所不同，因此我国合理的收入房价比还有待进一步研究。

在微观方面，研究住房需求的收入弹性和价格弹性，以及价格、租金变化对人们购租房行为的影响，是市场开发和调控的基础。

# **(三) 房地产业发展相关政策**

## **1. 房地产金融政策**

房地产业同金融业密切相关，相互促进，共同发展。我国的房地产金融经过十多年的发展，尝试了世界上几乎所有的金融工具或模式，如住宅储蓄银行、公积金、住房合作社、住房抵押贷款等，但还没有形成适应我国房地产业和国民经

济发展的房地产金融模式。房地产金融体系还不完善，经营机制还有待改进，如预先介入机制、全程管理机制、科学决策机制、呆坏账预警处理机制等。决策手段有待改进，如诚信评估、规范决策程序、呆坏账评估方法等。

## 2. 法律法规和管理体制

世界各国房地产法律体系可以分成三种模式，我国实行以《土地管理法》和《城市房地产管理法》为核心，以土地、房屋分管为特征的法律体系。其特征为：立法从原则上是对实践的总结，以部门立法为主，政策是立法的主要基础等。一方面，我国房地产法律体系不完善，缺少核心法律，如《住宅法》或《不动产法》；另一方面，立法层次结构不清，法律规范之间交叉重复。再加上普遍的房屋土地分管体制，结果宏观调控市场能力差，管理不力，问题不少，这也是我国房地产业十多年的发展历程中多次大起大落的原因之一。

综上所述，房地产业特别是住宅业作为国民经济的支柱产业是社会发展的要求。但是保障房地产业同社会经济协调发展的理论和政策、措施还很不清楚，今后需做深入系统的研究工作：（1）研究作为支柱产业的房地产投资占我国 GDP 或固定资产投资的比例，保证房地产业发展同国民经济发展相协调。（2）深入研究房地产市场同政府政策、宏观经济之间的相互作用，寻找房地产周期同国民经济周期的关系以及分析影响房地产周期的因素，探讨预测房地产市场周期的方法。（3）研究住宅消费理论，认清不同经济发展阶段家庭住房或居住消费水平、住宅标准，对建立合理的家庭消费结构、财产构成，促进社会持续协调发展是必需的。（4）研究市场分析方法、营销策略和建立符合现代企业制度的房地产企业，也是房地产业发展所必需的。（5）研究房地产市场体系的结构、交易方式和管理体系，当前房地产市场存在的问题、产生问题的原因，以及我国房地产市场的运行规律，以便政府采取相应的金融政策、税收政策来改变当前管理体制中与市场经济不相适应的方面，建立起适应未来房地产市场发展的法律构架和调控措施，管理规范市场。

以上很多问题还没有定论，是需要研究的。本丛书对以上问题多少有些涉及，但还很不深入。

在过去的几年中，丛书的部分作者除完成学校的教学工作外，还承担了不少房地产评估、市场调查和可行性分析、房地产法律咨询等方面的委托课题。这些课题的完成对提高本套教材的实用性有很大帮助。在土地、房地产领域，丛书的部分作者还完成了国家自然科学基金、国家社会科学基金以及相关部委科研项目十余项，这些研究无疑提高了我们对房地产理论的认识水平，也提高了这套教材的理论水平。特别应提出的五个项目是：



国家自然科学基金重点项目：房地产业同国民经济协调发展理论与政策研究  
(批准号：79930500)

国家自然科学基金应急项目：公房入市政策设计（批准号：79841015）

国家社会科学基金项目：“地产泡沫”在亚洲金融风波中的作用及借鉴意义  
(批准号：98BJY58)

教育部课题：房地产金融市场风险及规避方法研究

中国大陆与港台地区土地(房地产)法律比较研究(98JD820004)

这些项目的研究提高了我们的业务水平，丰富了我们的授课内容。

虽然丛书的作者多是年轻教师，但教材的内容是我们多年授课积累的结果，我们是站在前辈肩膀上的。我们对周诚、林增杰、毕宝德等教授的著作的学习，以及他们为我们的授课，对提高这套教材的理论水平有很大帮助。

谢经荣

2001.12.19

房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分，是使房地产商品从开发、建设到生产竣工，并能够顺利进入市场，实现房地产商品价值，满足社会对房地产商品需求的经济活动。房地产开发与经营是一门应用学科，是应用现代经营管理原理讨论房地产业运作规律，并以较小代价取得较好房地产开发利用效益或效果的科学经营方法的学科，属经营管理学科的一个分支。

在我国，房地产开发与经营学还是一门新兴的学科，它的产生、形成和发展是近年来的新生事物，是随着房地产业的复苏和振兴以及房地产市场建立和发展而产生的。房地产开发与经营活动的兴起，使房地产业从传统的劳动密集型行业转向智力密集型行业。现代化的经营意识、新型的管理思想是房地产开发与经营企业确定正确的战略和策略，进行高效优质房地产开发经营及物业管理等经营管理活动的重要保证。

21世纪的中国房地产业是一个迅速发展的朝阳产业，这就对房地产开发与经营管理理论与方法的研究提出了更高的标准和要求。可持续发展观念的提出，对传统意义上的房地产也提出了挑战，即要求房地产的开发与建设不仅要能够最大限度地满足当前的需求，也要充分考虑满足未来不断增长的需求，“绿色房地产业”正是适应这种要求提出的新观念。它强调在房地产的开发与经营过程中，

从设计、建材、公共设施和居室配置到社区管理，要增加科技含量，要遵循节约资源和能源的原则，降低对环境的负荷的理念有利于促进房地产业以及社会经济可持续发展，也是现代房地产业发展的新观念。

中国加入世界贸易组织后，将全面降低关税，更加开放国内市场，这不仅有利于扩大对外出口和进一步吸引外商直接投资，也会直接对我国主要城市特别是上海、广州等沿海中心城市的房地产业及房地产市场产生深刻影响。这种影响不仅表现在房地产的市场需求以及价格的变化上，也表现在房地产开发与经营观念的变化上，即在逐渐与国际接轨，在房地产开发、建设、营销以及物业管理等全程服务过程中，不断借鉴国外的运作机制，实现房地产开发与经营国际化，以利于与外资机构抗衡，参与公平的市场竞争。

充分运用现代经营管理理论，结合新世纪对房地产业发展提出的要求，探讨房地产开发与经营管理的理论与方法，是本书的基本出发点。全书由以下几个部分组成：第一部分，绪论及理论与方法，主要交代有关的概念，全面阐述相关的理论与方法，以及房地产开发与经营管理策略及其制定；第二部分，房地产开发用地取得、可行性分析、项目管理，对各个环节的主要内容进行分析与介绍；第三部分，房地产交易、营销，讨论房地产交易与营销过程中的主要内容和问题；第四部分，房地产企业，从房地产企业活动的角度讨论企业活动对房地产开发与经营的影响，以及房地产开发经营对企业发展的影响；第五部分，物业管理，阐述物业管理的基本内容，探讨我国物业管理的发展。

本书写作人员具有多年的房地产教学、实践经验，在充分吸收和借鉴各家观点的基础上，注重对个人教学和实践经验的总结，特别是通过房地产开发与经营案例的分析，融理论与实务于一体，使本书更具有现实性。

与众多业内人士的交流，以及成功案例和经验的演示，也为本书增辉添色。在这里，要特别感谢以下单位：北京市国土资源房屋管理局、世联地产顾问（深圳）有限公司、北京建亚房地产展示中心、北京远坤房地产开发公司等。

本书写作人员主要有（按章节顺序排列）：吕萍、严星、王学法、向文杰、路红卫、尚国珩、姜东升、白彦军、任虎。

我们欢迎业内同仁与广大读者批评指正，并为本书提出宝贵意见。

**编著者**

2002年3月

<b>第一章 绪论</b> .....	(1)
第一节 房地产开发与经营及其特点.....	(1)
第二节 房地产开发与经营的形式和内容.....	(4)
第三节 房地产开发与经营学科的建设.....	(8)
<b>第二章 房地产开发与经营理论和策略</b> .....	(12)
第一节 房地产开发与经营理论概述 .....	(12)
第二节 房地产开发与经营策略分析 .....	(21)
第三节 房地产开发与经营决策 .....	(25)
<b>第三章 房地产开发项目可行性分析</b> .....	(34)
第一节 房地产可行性分析概述 .....	(34)
第二节 房地产市场调研 .....	(38)
第三节 房地产开发方案选择 .....	(40)
第四节 财务评价方法 .....	(44)
第五节 不确定性分析 .....	(59)

第六节	国民经济评价 .....	(67)
<b>第四章</b>	<b>房地产开发项目用地的获取 .....</b>	<b>(71)</b>
第一节	土地使用权出让 .....	(71)
第二节	土地使用权转让 .....	(83)
第三节	土地使用权划拨 .....	(89)
第四节	房地产开发的前期工作 .....	(96)
<b>第五章</b>	<b>房地产开发项目管理 .....</b>	<b>(112)</b>
第一节	房地产开发项目管理概述 .....	(112)
第二节	房地产开发项目质量管理 .....	(114)
第三节	房地产开发项目进度管理 .....	(122)
第四节	房地产开发项目成本管理 .....	(126)
第五节	房地产开发项目其他管理 .....	(130)
第六节	房地产开发项目管理案例分析 .....	(134)
<b>第六章</b>	<b>房地产营销 .....</b>	<b>(136)</b>
第一节	房地产营销概念与基本理念 .....	(136)
第二节	房地产营销的策划与运作 .....	(142)
第三节	房地产营销案例分析 .....	(153)
<b>第七章</b>	<b>房地产交易 .....</b>	<b>(161)</b>
第一节	房地产交易概述 .....	(161)
第二节	土地交易 .....	(164)
第三节	房地产买卖 .....	(174)
第四节	房地产租赁 .....	(180)
第五节	案例分析 .....	(190)
<b>第八章</b>	<b>房地产企业 .....</b>	<b>(192)</b>
第一节	房地产企业的性质和任务 .....	(192)
第二节	房地产企业的建立与机构设置 .....	(198)
第三节	房地产中介机构 .....	(203)
第四节	房地产行业管理 .....	(210)

<b>第九章 物业管理</b> .....	(216)
第一节 物业管理概述.....	(216)
第二节 物业管理的内容与程序.....	(222)
第三节 物业管理机构与人员.....	(228)
第四节 物业管理案例分析.....	(235)
参考书目.....	(239)

## 绪 论

**【内容提要】** 房地产经济活动是房地产开发建设过程、经营管理过程和产业服务过程等经济活动的有机统一，它不仅包括房地产领域的商品买卖、租赁和管理，还包括房地产的开发、建设、交换、分配以及引导和组织消费等活动。房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分，是使房地产产品从开发建设到生产竣工，并能够顺利进入市场，实现房地产商品价值，满足社会对房地产产品需求的重要经济活动。本章主要对相关概念进行介绍，并对房地产开发与经营的内容和特点进行分析，对学科的形成、研究内容和方法等也将进行探讨。

### 第一节 房地产开发与经营及其特点

#### 一、房地产开发与经营的基本含义

##### (一) 房地产开发

“开发”是生产者或经营者为了实现一定的经济和社会目的，对资源进行合理开发与利用的过程。与房地产有关的开发活动非常广泛，国土开发、区域开

发、城市开发等都与房地产开发活动有着密切的关系，其中国土开发与区域开发主要侧重于宏观意义上对土地的开发和利用；城市开发则包括土地及地上建筑物的开发活动，也可以视为整体上和宏观意义上的房地产的开发。因此，从某种意义上讲，这些开发可以视为广义的房地产开发活动。狭义的房地产开发主要是指在依据国家的法律取得了国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为，是在特定地段上所进行的具体的房地产项目的规划、设计和建设、施工等开发活动。

房地产开发是房地产企业的生产和再生产过程，也是完成房地产产品的生产和建设的过程。房地产本身的特殊性、房地产企业的特点以及房地产业特殊性等，使房地产开发具有与其他项目不同的特点。

## **(二) 房地产经营**

“经营”是经营者为了达到企业目标而有意识、有计划地进行活动的总称，是指与决定企业经营的最高方针、确定经营目标有关的机能。伴随商品经济的产生和发展，企业经营的内涵和外延不断加深和扩大，涉及生产、技术、组织、销售、财务以及物质供应等领域，成为指导企业经济活动以最少的投入获得最大的产出的一种谋划、决策和组织实施等的经济行为。企业根据社会需要及市场需求，不断调整产品结构，生产适销对路的产品；通过对高新技术和设备的研究，增强竞争能力，提高经济效益；通过对协作关系、协作组织和协作方式的研究，提高企业的应变能力；通过对销售市场的研究、财务管理以及人才智力的开发等开拓市场，提高企业经营效益，使企业在市场竞争中立于不败之地。

房地产经营是企业经营活动的重要组成部分，是指房地产企业为实现预期目标，确定实现目标的战略和策略，并有意识、有计划地加以实现的经济活动过程。广义的房地产经营不仅包括房地产生产过程的开发环节、流通环节的营销活动和中介服务活动等，还包括消费环节的物业管理服务活动。狭义的房地产经营仅指流通环节的营销活动和中介服务活动。

房地产经营活动是以房地产市场为背景进行的，随着我国房地产市场的日渐规范和不断完善，房地产经营将会发挥越来越重要的作用。在激烈的市场竞争中谁能运筹帷幄，掌握市场的脉搏，制定出科学的战略和策略，并切实加以实施，谁就能实现既定的目标，使企业立于不败之地。

## **(三) 有关概念的讨论**

房地产开发与经营是房地产经济活动中两个相对独立又相互关联的内容。在某些情况下，可将其视为一个整体行为来研究，如讨论房地产开发经营与国民经济的关系等。但是若将两者分开来讨论，特别是在具体实施过程中，由于有不同



的内涵和特殊性，分别研究可能更具有实际意义。

客观地讲，关于经营和管理没有惟一的定义，且不同学科、不同著作看法各异。如管理学科或管理科学，是把经营作为管理学的一个部分来讨论的；而经营管理学派的奠基人法约尔把工业企业从事的活动划分为技术活动、商业活动、财务活动、安全活动、会计活动、管理活动等六项活动，并总称其为“经营”，管理活动只是经营活动的一部分。由此可见，虽然各学科对这两个概念解释不一，但共同点在于不论是经营还是管理都是企业为达到一定目的，有组织、有计划进行的经济活动。不同定义的差别在于对概念内涵和外延的界定不同。

本书的观点倾向于经营活动与企业“决策方针，确定目标”的机能相联系，而管理则与“执行和实现”目标的机能相联系。因此，企业经营实际上是确定企业的经营方针，制定经营目标，进而通过企业管理经济活动执行既定方针，并实现既定目标。从实际运作来看，管理和经营在企业经济活动中是难以严格区分开来的，二者往往相互交织，在企业全部经济活动中发挥着重要的作用。

## 二、房地产开发与经营的特点

房地产的开发与经营与其他商品的开发与经营相比，具有涉及范围广、经手环节多、形式多等特点，因而在开发与经营过程中会表现出难度大、风险大以及受政策等因素影响更强等特点。认识和研究这些特点，对于取得良好的房地产开发与经营效益具有重要意义。

### （一）房地产开发与经营难度较大

这是由房地产商品本身的特点所决定的。房地产商品不同于一般商品，其价值形成和实现往往是多次性的。房地产价值量大，形成周期长，其全部过程要经过生产、流通及消费多个环节，并通过多次投入形成，且具有延续和增值性。同理，由于房地产价值量大，不可能一次性实现全部价值，所以有必要采取预售、出租或抵押信托等形式分期实现其价值。房地产价值实现的先期性、多样性和逐步性的统一，增大了房地产开发与经营的复杂性和难度。

房地产商品本身的空间不可移动性，以及影响房地产价格的因素复杂多样，同类商品的可比性差、个案性强，无疑也增加了房地产开发与经营的难度和复杂性。

### （二）房地产开发与经营风险较大

这也是由房地产商品的特殊性所决定的。房地产开发经营资金的运转周期长，少则两三年，多则四五年。房地产业资金垫付时间长，与生产周期短的行业相比，无疑要承担更大的时间价值风险。房地产资金投放量大，一个开发项目，动辄要几百万元，甚至几千万元、上亿元，风险性也大。房地产资金流程环节较