

73

7436

高等学校物业管理专业教材

# 房地产开发与经营

赵代松 主编

中国林业出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与经营/赵代松主编. —北京: 中国林业出版社, 2002. 6

高等学校物业管理专业教材

ISBN 7-5038-2970-2

I. 房… I. 赵… III. ①房地产-开发-高等学校-教材 ②房地产业-经济管理-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 023885 号

## 房地产开发与经营

---

出版 中国林业出版社 (北京西城区刘海胡同 7 号 100009)

E-mail: cfphz@public. bta. net. cn 电话: 66184477

发行 新华书店北京发行所

印刷 三河市富华印刷包装有限公司

版次 2002 年 7 月第 1 版

印次 2002 年 7 月第 1 次

开本 787mm×960mm 1/16

印张 14.75

字数 259 千字

印数 1~5000 册

---

定价 22.00 元

# 高等学校物业管理专业教材 编辑委员会

主 任：班道明 贾蕴英  
委 员：（按姓氏笔画为序）  
牛玉莲 杨赉丽 赵绍鸿  
班道明 贾蕴英 韩 朝

# 前 言

---

物业管理是随着我国房地产业的发展,特别是住房制度的改革而出现的一个新兴行业。行业的迅速发展迫切需要一大批具有较高科学文化素养的专业人才。为了满足专业教学的需要,我们编辑出版了高等学校物业管理专业主干课的系列教材。

物业管理是房地产业的一个有机组成部分,是房地产开发、建设、经营的继续和延伸,是房地产业的一个重要内容。物业管理在实践中必然要涉及到房地产开发与经营等相关的问题。物业管理和房地产开发与经营的相互关系和理论,对于物业管理专业人员来说是应该具备的必不可少的专业知识。

本教材是物业管理专业的配套教材。本教材主要阐述了在我国社会主义市场经济条件下,有中国特色的房地产业及其开发经营的内容、运作过程和内在规律,阐明了房地产业及其经济活动的基本知识和基本理论以及与其相关的基本制度,介绍了 21 世纪初期理论与实践的某些新发展。

本教材主编赵代松,参加编写的人员和分工如下:赵代松(第一、二、三、八、九章)、张景秋(第四、五章)、张卫民(第六、七章)、张宁(第十章)。

本教材是高等院校物业管理专业用书,也适用于高等职业教育用书。

本教材在编写过程中,我们进行了大量的调查研究,得到了许多物业管理公司的帮助,同时参考了近年来许多专家、学者的论著,吸取了他们许多重要论断和材料;在出版过程中,得到了中国林业出版社的大力支持和帮助,在这里向他们表示衷心地感谢。但是,因为我们的水平有限,可能存在许多不足之处,希望批评指正。

编 者

2002 年 1 月

# 目 录

---

## 前 言

<b>第一章 房地产和房地产业</b> .....	(1)
第一节 房地产概述.....	(1)
第二节 房地产产权.....	(5)
第三节 房地产业.....	(6)
<b>第二章 房地产开发</b> .....	(18)
第一节 房地产开发 .....	(18)
第二节 房地产开发的内容、方式和程序 .....	(22)
第三节 房地产开发机构 .....	(25)
第四节 房地产开发经营技术经济指标 .....	(30)
<b>第三章 房地产市场</b> .....	(34)
第一节 房地产市场 .....	(34)
第二节 房地产市场的供求和运行 .....	(40)
第三节 房地产市场研究 .....	(47)
<b>第四章 房地产投资</b> .....	(59)
第一节 房地产投资概述 .....	(59)
第二节 房地产投资风险 .....	(64)
第三节 房地产投资决策 .....	(76)
<b>第五章 房地产开发项目可行性研究</b> .....	(79)
第一节 房地产开发项目可行性研究概述 .....	(79)
第二节 开发项目可行性研究的内容和步骤 .....	(81)
第三节 市场分析与预测 .....	(83)
第四节 投资估算和成本费用估算 .....	(85)
第五节 开发项目的经济评估 .....	(90)
第六节 开发项目不确定性分析 .....	(94)
第七节 可行性研究报告的撰写 .....	(97)

<b>第六章 房地产开发的前期工作阶段</b> .....	(101)
第一节 房地产开发项目的规划设计.....	(101)
第二节 土地使用权的取得.....	(110)
第三节 农地征用.....	(115)
第四节 城市房屋拆迁.....	(119)
第五节 基础设施建设.....	(121)
<b>第七章 房地产开发项目建设阶段</b> .....	(127)
第一节 建设工程开工审批与招标投标.....	(127)
第二节 开发项目管理模式.....	(134)
第三节 工程项目管理.....	(140)
第四节 建设监理的项目管理.....	(144)
第五节 建设工程竣工验收.....	(146)
<b>第八章 房地产经营</b> .....	(148)
第一节 房地产经营概述.....	(148)
第二节 地产经营.....	(152)
第三节 房地产经营.....	(160)
<b>第九章 房地产金融</b> .....	(175)
第一节 房地产金融概述.....	(175)
第二节 房地产开发融资渠道.....	(177)
第三节 个人住房消费信贷.....	(180)
<b>第十章 房地产价格评估</b> .....	(183)
第一节 房地产估价概述.....	(183)
第二节 房地产价格的特征和构成.....	(186)
第三节 影响房地产价格的因素.....	(190)
第四节 收益还原法.....	(196)
第五节 市场比较法.....	(205)
第六节 成本估价法.....	(208)
第七节 路线价估价法.....	(212)
第八节 假设开发法.....	(215)
第九节 房地产估价的原则和程序.....	(220)
<b>参考文献</b> .....	(227)

# 第一章

---

## 房地产和房地产业

伴随着我国社会主义市场经济体制的建立，房地产业迅速发展并逐渐成为国民经济的支柱产业，吸引着资金投入，众多的投资者、经营者和劳动者流入该产业，尤其是“十五”计划的贯彻和具有战略意义的西部大开发，为房地产业的发展提供了广阔天地。

### 第一节 房地产概述

#### 一、房地产的基本概念

##### （一）房地产的概念

财产是指在经济活动中为一定主体所有并可实际支配的、具有一定经济价值的、可以用来满足人们需要的物体。财产是物质资料，是劳动创造的，也可以是天然存在；财产具有经济意义，具有使用价值和交换价值，能为其主体带来经济利益；财产具有法律属性，能为主体所支配，可以成为财产权利和财产义务的客体。

房地产是房产和地产的总称，是土地、建筑物和固着在土地、建筑物不可分离的部分以及附带的各种权益。

房产是在法律上明确了权属关系的房屋财产。房产具有实物形态，是明确了权属关系的房屋及构筑物等建筑物；房产具有商品属性，有使用价值和价值，能够用来交换；房产具有法律属性，其产权主体具有相应的权利及依法获取经济利益的权利。

地产即土地财产，是在一定土地所有制下作为财产的土地。地产作为物质资料表现为土地，是由地球表面上空一定高度和地球表面及地下一定深度的岩石、土壤、矿藏、水域、植被、空气等构成的物质整体。土地是自然资

源,是自然界中客观存在物;土地也可以是社会资源,即经过人类劳动而加以改造,成为已被开发的土地。地产又是具有使用价值和交换价值的土地,有商品属性,能够用来交换。因各国土地制度不同,不同土地制度下的土地交换具有不同的内容。在我国,土地交换表现为土地使用权和经营权的交换,不存在土地所有权的交换。地产具有法律属性,就是土地所有制关系表现为法律关系,使土地权利主体具有支配、使用土地并获得经济利益的客体。

地产和土地有联系又有区别;房产和房屋有联系又有区别。土地是自然资源,是人类具有的不可缺少的自然条件,房屋是人类生活和生产及从事其他活动的建筑物。作为财产,它们体现了人们的经济关系和法律关系。但是这些经济关系和法律关系不能独立存在,以房屋和土地作为其物质承担者。

## (二) 作为物质形态的房地产的构成

作为物质形态的房地产的构成主要有土地和建成后的物业。

### 1. 土地

土地是房地产的重要组成部分,也是其最基本的组成,没有土地的房地产就好比无米之炊。根据土地被开发的状况,土地可分为农村用地和城市用地。没有被开发的土地基本属于农村用地,已被开发的土地属于城市用地。根据是否具备可以直接用来建设的条件,城市用地区分为生地 and 熟地。实现了“七通一平”(通电、通道路、通自来水、通邮、通排水、通煤气、通热力、平整土地),可以用来建设的城市用地称为熟地;没有实现“七通一平”的城市土地称为生地,如没有经过开发建设的城市用地或用于城市改造的旧市区,均为生地,通过开发实现“七通一平”,生地变为熟地。将生地变为熟地的过程称为土地开发;将被改造的旧城区,只有经过拆迁,土地平整和基础设施完善后才能重新建设,这个过程称为土地再开发。

### 2. 建成后的物业

建成后的物业指已建成并交付使用的建筑物及其附属物和相关场地。建成后的物业可以分为几种类型:

(1) 居住物业 居住物业一般指供人们长期住用的建筑。这类物业是人类生活的基本物质条件,人们居住物业的状况,是生活条件是否改善、社会是否发展的表现之一。在现代社会,居住物业占各种物业总量的50%以上,对于一个发展中国家,尤其在经济处于快速发展的时期,居住物业不仅当前市场广阔,而且存在一个巨大的潜在市场。这类物业的购买者购买目的首先是自用,少数购买者用于投资。

(2) 商业物业 商业物业即收益性物业、经营性物业或投资性物业,主要指酒店、写字楼、商场、商住楼等。这类物业的购买者是以投资盈利为目



的,从事出租物业等经营活动,获取租金和其他经营收入,扣除投资和其他经营成本,有所剩余,取得利润。商业物业市场取决于社会经济发展状况及商业物业地点等因素。

(3)工业物业 工业物业是为人类的生产活动提供使用空间的房地产,包括重工业厂房、轻工业厂房、高新技术产业用房。重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定工艺流程的要求和设备安装的需要而各具特色,一宗工业物业往往只适合特定用户,不易转手交易。高新技术产业用房则有较强适应性,适用于标准化生产用建筑物。轻工业用房介于上述二者之间。工业物业既有出售市场又有出租市场。

(4)特殊用途物业 特殊用途物业是指需要得到政府的特殊许可才可经营的物业,如娱乐中心、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头等等。这类物业市场交易量少,对这类物业投资属长期投资,投资者需要在一个较长时期里通过经营逐渐收回投资。

### (三) 房地产体现的经济关系

房地产作为财产以归属为前提,体现了所有制关系,土地和房屋归谁所有,即由谁占有、使用、收益、处分。目前,我国土地存在国家和集体两级所有制,土地使用权由国家有偿出让,使用者在使用年期内可依法处置使用权。就房产而言,我国目前房产所有制主要有全民所有制、集体所有制和个人所有制三种基本形式,此外还有涉外房产。

房地产具有商品属性。房地产有使用价值,能向人们提供生产和生活的入住空间;房地产有价值,开发的土地上凝结着人类劳动,价值的货币表现为价格,未开发土地虽无价值,但有价格,其价格是地租收入资本化。房产是劳动成果,具有价值和价格。房地产作为商品,在市场上进行等价交换,让渡房地产使用价值和房屋所有权及土地使用权,收回货币。

房地产的法律形态,是指房地产经济关系被房地产法律规范调整而形成一种法律上的权利和义务关系,也就是人们对土地和房屋的权利,围绕土地和房屋人们之间发生权利、义务关系,土地和房屋是行使这种权利的物质基础。发生于土地和房屋的权利除所有权利外,还有抵押权、租赁权、使用权等。

## 二、房地产的特性

### 1. 房地产的位置固定性

房地产最重要的特性是其位置的固定性。土地位置是不可移动的,建筑

在土地之上的建筑物位置亦不可移动,虽然目前具备移动建筑物位置的能力,但是移动建筑物位置不具有普遍性。正是由于位置的固定性,房地产总是一定区位、一定地点的房地产,不同区位地点的房地产,周围环境不同,运用房地产开展经营活动带来的经济效益不同,获取的级差收益量不同。因此,房地产价格不同。

一宗房地产所处地区环境是可变的,随着周围环境变化,对房地产投资收益亦可能变化。因此,对房地产投资不仅要分析当前的投资环境,还应着眼于未来的环境变化。

## 2. 房地产的异质性

房地产的异质性又称为单一性,即不存在相同的房地产,任何一宗房地产都是惟一的。

任何一宗房地产与其他房地产无论结构、外观等如何相同,但都存在地点的差异。正是由于房地产的差异性,房地产市场竞争受到一定的限制,价值规律对房地产市场的调节作用有一定局限性。

## 3. 地产的不可毁灭性

无论是地产的物质形态还是地产的法律形态,都是不可毁灭的,原因是地表是不可消失的,土地作为人类的财产亦不可能丧失,改变的只是土地的使用状况和财产权利的易主。

## 4. 保值增值性

伴随着经济发展,对房地产需求具有不断扩大趋势,土地有限,必然引起价格上升,所以,房地产具有保值增值性,对投资者有吸引力。

## 5. 经济寿命的可延续性

房地产有自然寿命和经济寿命之分。自然寿命是指房地产物质形态的延续时间。一宗房地产自然寿命多则几十年、上百年不等。经济寿命是指对一宗房地产注入资金开始直至经营成本等于经营收益即净收益为零,不再能获得净收益之时,这样一个经营周期就是经济寿命。经济寿命结束的标志是净收益为零,即房地产经营者的投资不再能为其带来利润时。房地产自然寿命在一般情况下应高于经济寿命,经营者可利用这种情况,对建筑物进行更新改造,改变建筑物的使用性质,增加经营收益,使经济寿命延长或者使一宗房地产具有几个经济寿命。

## 第二节 房地产产权

### 一、房地产产权的概念

房地产产权是产权的一种具体形式。产权是指财产关系的法律表现,是所有制关系取得法律承认而形成的权利关系。这种得到法律承认的权利关系以及相应的产权制度起到维护、确认、规范所有制关系的作用。

房地产产权是房地产所有制关系在法律上得到确认而形成的权利关系。房地产产权有如下特征:

①房地产产权是以房地产所有制关系为基础的经济关系的法律化,也就是处在房地产所有制关系中的经济主体以房地产作为标的物形成的一种权利关系,享有的物权。

②房地产产权是以房地产作为标的而形成的权利,随着经济关系的复杂化,房地产权利及其在经济上的实现即权益趋向多元化,可以分属于不同主体,也可以有多种组合。

③房地产产权人有直接支配属于自己的房地产的权利。

④房地产产权具有独占性。

### 二、房地产产权的结构

(1) 房地产所有权 房地产所有权指房地产所有人在法律规定的范围内独立性地支配其所有财产的权利,也就是房地产所有人对属于自己的房地产享有占有、使用、收益和处分的权利,他可以将这些权利集于一身,也可以依法让渡。

(2) 占有权 占有权即产权人事实上对自己房地产的控制和支配的权利,占有权可分为所有权人占有权和非所有权人占有权。

(3) 使用权 使用权是指按照房地产的性质和功能加以利用的权利,使用权也可分为所有权人使用权和非所有权人使用权。

(4) 收益权 收益权即按照法律的规定,在履行权利和义务中获取利益的权利。

(5) 处分权 处分权即产权人在法律的范围,根据自己的意志处置房地产的权利。

(6) 地上权 地上权是指在他人的土地上拥有建筑物或其他构筑物而使用他人土地的权利。地上权人是否支付地租, 取决于法律、法规或当事人的约定。在我国, 地上权也就是土地使用权。

(7) 地役权 地役权是指利用他人土地供自己便利的权利。供自己便利使用他人的土地称为供役地; 得到便利的这一方的土地称为需役地。

(8) 抵押权 抵押权是指债务人或第三人以其所拥有的房屋所有权和土地使用权作为履行债务的担保, 当债务人不能履行债务时, 债权人有权处置抵押物, 并且有首先受偿的权利。

(9) 典权 典权是指支付典价而占有他人房地产并进行使用、获取收益的权利, 也就是房地产产权人作为出典人将其土地使用权和房屋所有权典给承典人, 承典人支付典价, 获得了在典期内的房地产典物的使用权, 并且可以转典或出租。

(10) 租赁权 租赁权是指土地使用权获得者在其土地使用权及其土地之上的建筑物、构筑物的使用期内, 将使用权在一定时期或分期地让渡出去。

### 第三节 房地产业

#### 一、房地产业的概念、特征和作用

##### (一) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业, 并由从事以上活动的各类单位所组成。房地产业包括土地开发、房屋建设、维修和管理, 土地使用权的出让、转让, 房屋所有权的买卖、租赁、产权产籍管理、物业管理、售后服务等一系列经济活动和从事这些经济活动的经济主体。

房地产业是一个独立的产业部门。联合国制定的《国际标准行业分类》中, 把经济行业分为 10 类, 房地产业属于第八类, 由 4 个部分组成: 出租和经营房地产; 进行土地功能分区和房地产开发; 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。我国政府有关部委批准颁发的《国民经济行业分类和代码》(1985 年 1 月 1 日起实行) 把房地产业列为第七类, 建筑业列为第四类。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报告》中, 把我国第三产业划分为流通部门和服务部门两大部分 4 个层次。流通部门包括交通运输业、邮电通讯业、商业、饮食业、物资供销和仓储业为第一层次。服务部门包括第二、

三、四层次，第二层次是为生产和生活服务的部门，有金融业、保险业、地质普查业、房地产业和公用事业等；第三层次为提高科学文化水平和居民素质服务部门，有教育、文化、广播电视、科研、卫生、体育、社会福利等；第四层次是为社会公共需要服务部门，有国家机关、党政机关、社会团体、军队警察等。

房地产业与建筑业都是独立产业，它们之间有联系又有区别。

它们的主要区别是二者分属于不同的产业，房地产业属于第三产业，而建筑业属于第二产业，是从事物质生产活动的产业，为国民经济建造生产性和非生产性固定资产。它们的联系主要表现在：房地产是它们的共同的业务对象，通过房地产建立起二者的联系，在现实经济活动中，房地产业和建筑业往往是甲方和乙方的合作关系，房地产业是策划者、组织者和发包招标方，建筑业是承包方或投标方，完成建设任务；房地产业虽属第三产业，但其具有第二产业的一些特征，这就是房地产业的某些经济活动，使房地产使用价值延续或改变，并创造了价值，如装修、修缮等活动，具有物质生产性劳动。

## （二）房地产业的特征

房地产商品有不同于其他商品的特征，所以生产和经营这种商品的产业也有不同于其他产业的特征。

### 1. 房地产业的基础性

人们生活离不开房地产，人们从事生产活动亦离不开房地产，房地产是人们生产、生活以及从事各种经济活动的重要的基础条件，也是社会经济发展的重要的基础条件。从这个意义上说，房地产业是基础性产业。

### 2. 房地产业的先导性

房地产业的先导性是指房地产业对于发展社会经济和改善人民生活所具有的先导作用。人们居住条件的改善依赖于房地产业提供数量不断增加，优质的、符合现时经济发展水平的居住要求的住房；生产的发展要求有符合生产经济技术要求的入住空间；社会经济发展，要求有相应的基础设施。所以，生活水平提高，生产、社会经济发展要求房地产业超前发展，为各行各业发展提供相应的条件。

### 3. 房地产业的灵敏性

在市场经济条件下，房地产业能够灵敏地反映社会经济运动的周期性。在经济周期运动的不同阶段，各行各业的经营状况不同，它们对房地产需求有明显差别，居民对住宅的需求状况也有明显不同，房地产业面临市场供求状况变化，进而调节增长速度和增长规模、借款规模和订货规模，因此房地产业发展状况直接反映了社会经济运行状况。

#### 4. 房地产业是支柱产业

房地产业是支柱产业（在工业经济条件下），作为支柱产业所提供的产值在国民生产总值中占有重要比重，能带动很多相关产业的发展。

#### 5. 房地产业的风险性

房地产开发经营项目投资额巨大，其生产商品价格高昂，有垄断性、利润丰厚和高风险性。特别是房地产业的产业经营状况受市场状况直接影响，要承担很大的风险。

### （三）房地产业在国民经济中的地位和作用

随着社会主义市场经济体制的建立和健全，房地产业迅速发展，其在国民经济中的地位与作用日益显露，主要是：

#### 1. 房地产业是国民经济的重要基础性产业

房地产业为国民经济发展提供基本的生产要素和基本条件。任何一项经济活动，都离不开房屋和土地。房地产业为各行各业提供从事生产和其他经济活动的入住空间，提供生产性和非生产性固定资产，从而为国民经济发展提供一个基本条件。尤其是在当代，现代化生产和经济活动，经济全球化的趋势，客观上要求先进完善的基础设施和入住空间作为发展经济、吸引外资与国际接轨的基本条件。

房地产业为居民提供基本的生活资料。房屋是居民生活基本的物质条件，居住条件改善是生活水平的提高、消费内容和消费结构改变的目标之一，我国经济社会发展的长远规划内容之一就是提高人均住房指标。正因如此，在近几十年内，房地产业对投资者极具吸引力，新区开发和老区的改造，为改善居民基本的生活条件作出了巨大贡献。

房地产业是城市建设和发展的基础。城市化是社会生产力变革所引起的人类生产方式、生活方式和居住方式改变的过程。城市化表现之一就是城镇数目不断增加，城市人口不断膨胀，城市用地规模不断扩大，城市基础设施和公共服务设施水平不断提高。城市化是社会生产力发展的必然结果，房地产业为城市化发展作出重大贡献，为城市的建立、扩展和现代化提供入住空间和基础设施。房地产综合开发遵循“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，从而创造良好的投资环境和舒适、优雅、方便的生产和生活环境，有利于吸引外资投入城市经济社会的建设。

#### 2. 房地产是国民经济的重要支柱产业

支柱产业是指在国民经济发展中起主要推动作用、有决定性影响的产业部门。支柱产业有很强的产业关联度，能够带动众多相关产业的发展，并有较高的收入弹性。房地产业是支柱产业，在国民生产总值中房地产业占有相

当的比重,一般为6%~12%;人们的收入水平越高,社会对房地商品的需求越旺;房地产业有较广泛的前向后向联系,它与建筑业、建材、冶金、化工、机械、电器、家具等50多个物质生产部门有紧密的联系,还同金融、邮电通讯、旅游、交通运输、商业、服务业等第三产业部门有依赖关系。所以,国民经济的发展离不开房地产业的发展。

### 3. 房地产业是国民经济的先导产业

国民经济各行各业有了基本的生产和生活条件,才能从事各种各样的生产活动和社会活动,才能发展各项事业,因此说,房地产业是先导产业。

### 4. 房地产业是国家重要的税源之一和国家财政收入的重要来源之一

凡是房地产业发展状况较好的地方,税收和财政收入也迅速增长。如20世纪90年代初期,上海、海南等地房地产业迅速增长,财政收入亦出现前所未有的明显的增长。

### 5. 房地产业的发展可以带动产业结构的调整和加快第三产业的发展

国民经济中产业比例是产业结构表现之一,我国第三产业在国民经济中比重偏低,是影响产业结构高度化因素之一,发展房地产业,可以提高第三产业在国民经济中所占比重,调节产业结构,促进国民经济发展。

### 6. 发展房地产业有利于改变我国居民消费结构并且适应恩格尔系数下降的需要

随着我国居民收入水平提高,恩格尔系数下降,应该出现新的消费热点,从而形成经济发展带来收入增长和消费增长,反过来刺激经济增长的良性循环,否则大量的节余货币被存入银行,经济增长缺乏拉动力,不利于经济增长。发展房地产业,鼓励和促进个人购房,既改善居民居住条件,又有利于调节经济发展。

### 7. 发展房地产业有利于增加就业岗位

房地产业既是资金技术密集型产业又是劳动密集型产业,在发达国家,房地产业和建筑业吸纳的劳动力在总就业劳动力中占有相当的比例,发展房地产业并带动其他相关产业的发展,对于实现充分就业具有重要作用。

### 8. 发展房地产业有利于健全我国市场体系和完善社会主义市场经济体制

## 二、房地产业内部结构及其运行

房地产业内部结构是指房地产业内部相互联系、相互依赖的业务构成和完成这些业务的相应的职能机构构成。

### （一）房地产业业务构成

房地产开发、经营、管理和服务过程中，房地产业业务包括房地产开发、房地产经营、房地产市场管理、房地产产权产籍管理、物业管理、房地产金融、房地产人才培养、房地产科研设计、房地产法制等等。

#### 1. 房地产开发

房地产开发是通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间，并改变人居环境的一种活动。这里的资源包括了土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等。房地产开发必须按照城市总体规划和城市社会经济发展计划的要求，对一定区域内的土地、房屋建筑、配套工程和基础设施，进行统一规划、统一建设，分期施工和分期投产使用。凡是在城市内进行各种建设，都要按照综合开发、配套建设的原则去实施。房地产开发是城市综合开发的重要组织部分。城市综合开发是指按照城市总体规划的要求有计划地进行综合开发、配套建设。城市建设总体规划是城市政府行为，房地产开发是企业行为。

#### 2. 房地产经营

房地产经济活动的主要内容是经营活动，房地产经营有广义、狭义之分。广义的房地产经营是指对房地产开发、流通、管理和服务全过程的筹划、有目的的经济活动谋策；狭义的房地产经营是指土地使用权的有偿出让、转让、租赁抵押和房屋的出售、出租等和售后服务，将房地产所有权和土地使用权转移给用户的经济活动。

房地产经营向多种经济形式、多样化、社会化发展是房地产产业化的客观条件。

#### 3. 房地产市场管理

房地产经营活动是房地产市场的主战场，房地产的特殊性使房地产市场有不同于一般商品市场和要素市场的特点，鉴于房地产业在国民经济中地位和作用以及土地是重要的国家资源，因而加强对房地产市场的管理、规范市场主体的行为，对保证市场正常运行、健康发展具有重要意义。房地产市场管理是指政府用行政的、法律的、经济的各种手段，对房地产的全部交易活动进行组织、协调、控制和监督。

#### 4. 房地产产权产籍管理

我国房地产产权包括房屋所有权和土地使用权，房地产产籍是指通过房地产登记形成的各种档案资料的总称。房地产产权管理就是国家依法就房地产产权归属、转移、变更实行管理，经过审查确认产权，保持产权人的合法产权。产籍管理是对记录和反映房地产产权情况、记录房屋及有关土地使用



情况的基础资料进行管理,从而为确定产权提供主要依据,为了解和掌握房地产业情况,为进行城市建设发展房地产业提供服务。

房地产产权和产籍管理具有重要性和必要性,因为房地产是不动产,在产权运动过程中,无论产权主体如何变化,房地产位置依然不动,不能随产权主体位置的移动而改变其在城市中的位置,这就需要相应的方式、方法、制度、资料、机构审查,确定、保护产权及其主体的合法权益。

### 5. 物业管理

物业是指正在使用中的或可以投入使用的各类建筑物及其附属的设备、配套设施和相关场地。物业管理是指物业管理企业受业主委托管理物业,按照法律、法令和双方约定的契约,运用商业经营手段和现代管理的技术和手段管理物业,为业主和承租人提供高效、优质和经济的综合性服务。物业管理是社会化、专业化、经营型的住宅及其他建筑物的管理模式,适应社会主义市场经济和现代化生活、生产方式的要求,具有可观的发展前景。

### 6. 房地产金融

房地产金融是专门为房地产业及相关部门筹集、融通、清算资金和提供相应服务,支持房地产业发展、流通以及消费环节对资金的需求以及对其他金融业务的需要等所进行的金融活动。由于房地产的特点,房地产业离不开金融业,在开发项目总投资中,开发商自有资金所占比重较小,主要依赖于金融机构的抵押贷款,同时,购买者购买房地产所需资金亦需金融机构提供贷款。

### 7. 房地产法制

土地是国家和城市的稀缺、珍贵及其存在、发展的重要的物质资源,是居民必不可少的生产和生活的物质条件和场所,是法人、自然人重要的财产,必须完善相应的法律法规,严格执法,保障房地产使用人、所有人、经营人的合法权益,使房地产开发经营走上规范和法制的轨道,使房地产业正常运行。

### 8. 房地产人才培养

房地产业是古老而又不衰的行业,随着时代发展而发展,它能够不断地随着人类需求变化吸纳先进的经济技术和人文社会的时代气息。发展离不开人力资源的培养,房地产业需要各种开发、经营、管理、服务的优秀专业人才和具有专门技能的劳动者,人才培养是房地产业的一个重要组成部分。

### 9. 房地产科研设计

科学技术是生产力第一要素,房地产业的发展以其科学技术发展为重要基础。