



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



世纪房地产

系列教材

房地产开发与经营

(第二版)

◎ 吕萍 等 编著

 中国人民大学出版社



中国房地产“十二五”发展蓝皮书

中国房地产业协会
中国房地产研究会

编 辑 部


房地产开发与经营

（第二卷）

中国地产报 编

中国地产报 编

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

 世纪房地产
系列教材

房地产开发与经营

(第二版)

◎ 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 (第二版) / 吕萍等编著.

北京: 中国人民大学出版社, 2007

(21 世纪房地产系列教材)

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

ISBN 978-7-300-08213-4

I. 房…

II. 吕…

III. ①房地产-开发-高等学校-教材②房地产-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 (2007) 第 092117 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21 世纪房地产系列教材

房地产开发与经营 (第二版)

吕萍等编著

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京密兴印刷厂		
规 格	170 mm×228 mm 1/16 开本	版 次	2002 年 4 月第 1 版 2007 年 8 月第 2 版
印 张	25.25	印 次	2007 年 8 月第 1 次印刷
字 数	461 000	定 价	32.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

21 世纪房地产系列教材 编委会名单

主 编 叶剑平 谢经荣
副主编 吕 萍 谭 峻 丰 雷 曲卫东
编 委 (按姓氏笔画排序)
丰 雷 叶剑平 曲卫东 吕 萍 乔志敏
严 星 严金明 李延荣 张正峰 张占录
张秀智 张跃松 陆克华 林增杰 孟繁瑜
俞明轩 殷 红 谢经荣 谭 峻

“21世纪房地产系列教材”自2001年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与2001年相比，2005年房地产企业从近3万家增加到近6万家，房屋建筑面积从79 411.7万平方米增加到166 053.26万平方米，商品房销售面积也从22 411.9万平方米增加到55 486.2万平方米，房地产投资额占GDP的比重从5.87%增加到8.65%（支柱产业的标准是5%以上）。除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展对到市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。随着我国物权法的颁布，房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城

市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化，出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。在这期间，我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期，房地产理论与实践取得了长足进步，不论是价格评估，还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。相比我国房地产的实践发展，本丛书第一版的有些内容已经不适应发展的需要，在中国人民大学出版社的再三敦促下，系列教材第二版的编写工作终于于 2006 年底启动。在保留原有风格不变的前提下，本次编写吸收了部分读者的意见，更新和增加了与当前发展相适应的内容，删除了陈旧的内容。同时尽量协调好各书之间的内容，避免出现各书间大量的重复描述。我们要求作者编写时力求做到理论阐述深入浅出，为更好地掌握理解，加入一些实践内容，实践描述尽量做到言简意赅，与理论相互呼应。同时，在编写中，我们还吸收了一些国内外最新研究成果。除了原来《房地产估价》、《房地产市场营销》、《房地产开发与经营》、《房地产产权产籍管理》、《房地产经济学》、《房地产金融》、《房地产投资分析》、《房地产管理法》等八部教材外，本次出版还增加了《房地产政策分析》、《房地产服务市场》、《房地产市场分析》、《房地产经纪理论与实务》、《房地产项目管理》等五部教材，以使其更全面完善。其中《房地产估价》等四部教材被评为“十一五”国家级规划教材。

“21 世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。希望本系列教材的出版，能为当今房地产市场带去理性的分析工具，为培养房地产相关专业的学生作出贡献。同时，本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

中国人民大学于 1985 年设立土地管理专业，1988 年成立土地管理系，1992 年开始招收房地产经营管理专业的本科生，是全国最早从事土地管理以及房地产教学、科研的大学之一。中国人民大学现设有土地资源管理（含房地产经营与管理）、工程管理两个本科专业，土地资源管理、房地产经济学两个硕士专业，城市建设和房地产开发、土地行政管理两个 MPA 专业方向及土地资源管理（含房地产经营与管理）博士点，能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务。本科教育一直是土地管理系教学的重点，我们也很重视教材和著作的编写、引进，如出版“21 世纪土地管理系列教材”、“房地产经典译丛”、“房地产前沿丛书”等。

感谢中国人民大学出版社刘晶女士、曹沁颖女士的耐心催促与辛勤编辑，感

谢所有作者在承担大量日常教学任务的同时，参与本系列教材的编写，更感谢本学科的所有前辈，是他们的研究为我们奠定了向前探索的基础。由于我们国家处在社会经济转型过程中，发展与变化是我们时代的特征，教材中必定有许多有待完善的地方，望广大读者不吝赐教。

叶剑平

2007年8月6日于中国人民大学求是楼

第二版前言

从2002年《房地产开发与经营》首次与读者见面到今天,尽管只有五年的时间,但这个领域的确是发生了诸多重大的变化。首先,我国房地产市场迅速发展。虽然我们对房地产价格和供求的种种现象,还在不断捕捉和深入分析,有时甚至会看不清楚,但是整体来看,不论是市场规则,还是市场主体的行为,都逐渐趋于完善和理性。其次,我国土地和房地产的制度规定不断完善。不论是土地和房地产供给、流转制度,还是土地和房地产金融、税收制度,都在按照市场实践发展规律的需要,不断调整和不断完善,并逐渐发挥有效规制和调节市场的作用。最后,我国房地产开发经营的理论和方法体系逐渐形成。在经历了对一般开发经营和管理理论的搬用和借鉴,到归纳和提出房地产开发经营和管理理论的历练过程后,不论是关于房地产主体、房地产企业组织和管理的理论与方法,还是关于房地产开发经营活动运作的理论与方法,都得到极大的丰富和发展。

重新修订这部教材,不仅要充分考虑和体现房地产市场环境的巨大变化,也要反映房地产开发与经营自身的发展要求,以保持教材的承接性和现实性。综合考虑后,本书的修订宗旨是,第一,在维系原有体系的基础上,适当补充和拓展新的内容,包括房地产市场调查、房地产项目定位、房地产融资等;第二,在各章主干内容保持不变的基础上,适当增加案例或实例分析;第三,及时更新素

材、修改错误。

本书的编写和修订小组注意融合理论研究人员和实践一线专家，以便能够在编写过程充分体现房地产开发经营理论与实践结合的理念和思想。各章编写和修订人员为：第一章、第二章：吕萍；第三章：张秀智；第四章：姜东升、卢嘉、林莹；第五章、第六章：姜东升、卢嘉；第七章：王学发；第八章：白彦军、林莹；第九章：尚国珩、耿进强；第十章：周滔、姜东升；第十一章：支晓娟、吕萍；第十二章：张帆、白彦军。吕萍负责把握全书的编写和修订方向，并完成全书统稿工作。

在两版书稿编著过程中，严星、路红卫、任虎、向文杰、刘昱等做出了重要贡献。一如既往地感谢业内企业的大力支持：世联地产顾问、北京嘉华四季国际会展有限公司、北京万鸿房地产咨询有限公司、顺驰中国北京集团、上海达润房地产咨询有限公司、华夏银行、中信银行等。你们丰富的房地产实践经验和思想为本书增辉添色。

一如既往地感谢广大同行和读者的认同、理解、提携和指正。你们的参与和互动孕育和成就了本书。

一如既往地感谢人大出版社领导及诸位编辑的支持和鼓励。你们一丝不苟的工作是本书得以问世的基础。

编著者

2007年6月于人大静园

第一版前言

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、工学法、向文杰、路红卫、尚国啡、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

第一章 绪论	1
第一节 房地产开发与经营及其特点.....	1
第二节 房地产开发与经营形式和内容.....	4
第三节 房地产开发与经营学科的建设.....	9
关键术语	12
复习思考题	12
第二章 房地产开发与经营理论和策略	13
第一节 房地产开发与经营理论概述	13
第二节 房地产开发与经营策略分析	23
第三节 房地产开发与经营决策	28
关键术语	38
复习思考题	38
第三章 房地产企业	39
第一节 房地产企业概述	39
第二节 房地产企业战略和组织模式	45
第三节 房地产企业的设立与资质等级管理	56

第四节 房地产企业的行业管理	62
关键术语	71
复习思考题	71
第四章 房地产项目及项目定位	72
第一节 土地储备和一级开发项目	72
第二节 房地产综合开发项目	80
第三节 房地产转让项目	87
第四节 房地产项目定位	94
第五节 案例分析	102
关键术语	113
复习思考题	113
第五章 房地产项目用地的获取	114
第一节 划拨土地使用权的获取	114
第二节 出让土地使用权的获取	120
第三节 协议出让土地使用权的获取	125
第四节 招标、拍卖和挂牌出让土地使用权的获取	131
第五节 土地使用权转让	137
关键术语	143
复习思考题	143
第六章 房地产市场调研	144
第一节 房地产市场调研概述	144
第二节 房地产市场调研的操作流程	153
第三节 房地产市场调研数据的分析方法	159
第四节 房地产市场调研报告	164
第五节 房地产市场调研案例	167
关键术语	170
复习思考题	170
第七章 房地产开发项目可行性研究	171
第一节 房地产可行性研究概述	171
第二节 房地产项目的财务状况分析	177
第三节 房地产项目的风险承受能力分析	189
第四节 房地产项目的国民经济评价	198
第五节 房地产项目的环境影响评价	201

第六节 房地产可行性研究案例·····	203
关键术语·····	211
复习思考题·····	212
第八章 房地产融资·····	213
第一节 房地产融资概论·····	213
第二节 房地产融资的资金来源·····	219
第三节 房地产融资的主要方式·····	223
第四节 房地产融资的成本管理·····	235
第五节 房地产融资的风险管理·····	237
关键术语·····	244
复习思考题·····	244
第九章 房地产开发项目管理·····	245
第一节 房地产开发项目管理概述·····	245
第二节 房地产开发项目质量管理·····	250
第三节 房地产开发项目进度管理·····	263
第四节 房地产项目成本管理·····	270
第五节 房地产开发项目其他管理·····	274
第六节 房地产开发项目管理案例分析·····	277
关键术语·····	279
复习思考题·····	280
第十章 房地产市场营销·····	281
第一节 房地产市场营销概述·····	281
第二节 房地产市场营销策略·····	289
第三节 房地产市场营销运作·····	299
第四节 房地产市场营销案例分析·····	309
关键术语·····	321
复习思考题·····	321
第十一章 房地产交易·····	322
第一节 房地产交易概述·····	322
第二节 国有土地使用权交易·····	326
第三节 房地产买卖·····	333
第四节 房地产租赁·····	340
第五节 房地产抵押·····	347

第六节 房地产交易案例.....	351
关键术语.....	352
复习思考题.....	353
第十二章 物业管理.....	354
第一节 物业管理概述.....	354
第二节 物业管理的内容和程序.....	361
第三节 不同类型房地产的物业管理.....	377
第四节 物业管理标准与案例分析.....	381
关键术语.....	384
复习思考题.....	385
 参考文献.....	 386

绪 论

本章内容提要

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。本章主要对相关概念进行介绍，并就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