



房地产经营与管理丛书

◎ 总 编 王贵岭

◎ 副总编 杨永康 高幸奇

房地产开发



编著 / 杨永康



中国物价出版社

FANGDICHANKAIFA

· 房地产经营与管理丛书 ·

总编:王贵岭 副总编:杨永康 高幸奇

房地产开发

编著 杨永康

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发/杨永康编著. - 北京: 中国物价出版社, 2003.6
(房地产经营与管理丛书/王贵岭总编)

ISBN 7 - 80155 - 562 - 7

I. 房… II. 杨… III. 房地产 - 开发 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 027003 号

出版发行/中国物价出版社 (邮政编码: 100637)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼

电话: 读者服务部 68022930 发行部 68033577

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开本/850 × 1168 毫米 大 32 开 印张/12 字数/300 千字

版本/2003 年 6 月第 1 版 印次/2003 年 6 月第 1 次印刷

书号/ISBN 7 - 80155 - 562 - 7/F·370

定价/24.00 元

总 序

出版一套《房地产经营与管理丛书》是我多年以来的想法。房地产业，作为为人类的社会生产和社会生活提供居住空间和物质载体的行业，虽然在我国还是一个年轻的行业，但自实行改革开放政策以来，其发展速度是惊人的，特别是在上海浦东新区，其发展速度之快更令人叹为观止。

从1996年开始，我利用主管房地产开发，对房地产业比较熟悉的优势，组织有关专家学者编写了《房地产经济学概论》、《房地产金融与投资概论》、《房地产估价概论》、《房地产市场概论》以及《房地产经营概论》，并先后分别由南京出版社、同济大学出版社、中国铁道出版社以及中国经济出版社出版发行。这些单行本出版发行后受到市场关注，其中两本被同济大学、中国铁道大学作为教学用书，还有些书在短期内销售一空。

2001年底，我利用到北京出差的机会，与在京的几位专家学者商量在先前工作基础上出版《房地产经营与管理丛书》。大家一致认为，确有必要根据形势发展的需要，对先前已出版发行的五本书进行修订合并，在更新数据、统一体例后纳入丛书序列。同时，建议增加房地产开发和物业管理方面的内容。

经过近两年的工作，终于完成了这套丛书的编写工作。丛书主要包括5个分册，即《房地产市场》、《房地产经济》、《房地产开发》、《房地产估价》、《物业管理》，主要供房地产系统有关人员工作使用，也可作为房地产专业岗位培训的教材。

丛书主要撰稿人员来自北京师范大学、北京大学、中国人民大学、北京市社会科学院、华东师范大学、同济大学、上海大学、上海铁道大学等大专院校、科研单位的房地产学院或房地产研究中心，由我担任丛书总编，浦东新区房地产集团总裁杨永康、浦东新区房地产交易市场总裁高幸奇担任副总编，各单行本主编分别由丛书主编、副主编及具有实践经验和理论基础的业内人士担任。

由于成稿比较仓促，加之水平有限，文稿中难免有不当或谬误之处，恳请广大读者和学界专家不吝指正。各章节有关引用的资料和参考文献未能全部列出，这里谨向原作者们致以崇高的敬意和衷心的感谢！

王贵岭
2003年4月

目 录

总序	王贵岭	(1)
第一章 房地产开发总论		(1)
第一节 房地产开发概述		(1)
第二节 房地产开发与社会经济文化发展		(20)
第三节 房地产开发与相关产业		(29)
第二章 房地产开发工作程序与申报审批程序		(35)
第一节 房地产开发工作程序		(35)
第二节 房地产开发主要管理职能部门及政府 办事程序		(41)
第三节 房地产开发项目审批程序		(50)
第三章 房地产开发涉及的法律法规与税费		(57)
第一节 房地产开发过程中所涉及的法律法规		(57)
第二节 房地产开发所涉及的相关税费		(76)
第四章 房地产开发的前期准备工作		(92)
第一节 规划与设计		(92)
第二节 房地产开发前期策划		(107)
第三节 房地产开发前期调研		(113)
第四节 房地产开发市场分析与预测		(119)
第五节 房地产开发定位		(131)
第五章 房地产开发项目的可行性研究与评价		(146)

第一节	房地产开发可行性研究概述·····	(146)
第二节	成功的可行性研究流程·····	(152)
第三节	可行性研究的要求与角度·····	(156)
第四节	房地产开发项目可行性研究测算分析·····	(162)
第五节	可行性研究报告的编写·····	(187)
第六节	房地产开发项目评价·····	(192)
第六章	房地产开发项目的招标与投标·····	(196)
第一节	房地产开发项目招投标概述·····	(196)
第二节	房地产开发项目招投标范例·····	(211)
第七章	房地产基地开发及开工准备工作·····	(224)
第一节	获取土地的方法·····	(224)
第二节	房地产基地开发中的拆迁工作·····	(228)
第三节	房地产开发的开工准备工作·····	(239)
第八章	房地产开发项目建设过程管理与验收·····	(240)
第一节	房地产开发项目管理与监理·····	(240)
第二节	房地产开发项目建设过程的管理·····	(264)
第三节	房地产开发项目的竣工验收·····	(270)
第九章	房地产开发项目的资金运作·····	(282)
第一节	房地产开发项目的资金流动特征·····	(283)
第二节	房地产开发项目融资的分析·····	(287)
第三节	房地产开发的节支问题·····	(317)
第十章	房地产开发过程中的合同管理·····	(324)
第一节	房地产开发所涉及的主要合同内容·····	(324)
第二节	几个主要合同管理范例·····	(354)
第三节	与房地产开发相关的其他合同管理·····	(367)
参考文献	·····	(375)

第一章 房地产开发总论

第一节 房地产开发概述

一、房地产开发的涵义

房地产开发指在国家法律规定范围内，按照城市建设总体规划和社会发展计划要求，利用城市空置土地进行土地开发和房屋建筑物生产经营的社会经济活动。房地产开发首先是对即将施加建筑物生产的土地进行地下设施建设、进而进行规模性建筑物生产。房地产开发包含着土地、地下设施和地上建筑物的开发建设，从这个意义上讲，房地产开发实际是土地、地下设施和地上建筑的总体综合开发。

房地产开发也是现代市场发展中的经济活动，如直接从事土地与建筑产品的生产和经营，直接进行包括住宅、厂房、库房以及商业、旅游、服务、文化教育卫生体育办公等社会生产生活和活动所需房屋的建造、改造、装饰、维修经营等活动，为社会生产活动提供物质基础保证。从生产和经营角度来看，房地产开发更侧重于以经营为核心。由于传统房地产开发计划体制的惯性作用，人们一直习惯于把房地产开发视为以开发为核心的经济活动，但现代房地产开发已经远远超出传统观念束缚。历史上的

开发意义只是对土地的开发利用，房地产开发只是简单的土地开发和自我满足性建筑生产，而现代房地产开发则直接包含着土地开发与经营、建筑物生产与经营、房地产开发与经营等众多内容。不仅如此，传统房地产开发只具有简单运作的经营特征，它虽然也包括了经营，但只是在社会需求推动下的被动行为，这是长期存在着的房地产卖方市场观念的继续。新中国建立后，计划分配房屋制度决定了房地产开发几乎没有形成现代意义的市场形态，房地产开发市场长期处于供不应求的状况，因此，从事或研究房地产市场开发的人们总是关注于开发建设，却忽略房地产市场经营和竞争的特征。由于房地产规模大、投资多、建设周期长、消费周期更长，房地产开发经营具有更大的风险性，能否科学准确掌握房地产需求市场状况是房地产开发能否成功的关键。房地产开发还是具广泛社会意义的特殊经济活动，它不同于一般工业企业的生产开发活动，工业企业生产虽然也需要社会配合，但远不如房地产开发的社会联系广泛。由于房地产产品项目的规模性、高投入性、实践延续性、高风险性、广泛社会联系性是直接从生产项目和生产过程中表现出来的，这些特殊性决定了房地产开发不仅兼有生产、经营和服务三个领域的经济活动，而且从立项、规划、设计、动迁、施工建设和经营管理筹备等方面的工作直接溶于建筑产品中，这些工作要顺利进行，必须与土地规划、设计、动迁、市政、消防、公安、司法、城管、物资供应和建筑施工单位等许多有关政府部门、企业社会服务部门产生协作关系。

总之，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诸方面。房地产开发所创造的价值，主要体现在为消费者提供了满足其需求的空间、时间和服务。

二、相关概念

在了解房地产开发的具体涵义后，为进一步加深理解，我们还需要弄清楚以下几个相关概念：

（一）城市房地产

城市房地产是指城市房屋建筑和建筑地块有机组成的整体，是房屋财产与土地财产的总称。作为房地产，房屋财产与土地财产不仅属于最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。房屋财产，即房产按用途可分为五类：住宅，这是最重要的生活资料，在现代城市中往往占到城市房屋总量的一半左右；生产用房，包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等；营业用房，既包括直接用于营业活动的房屋，也包括办公室、仓库堆栈等辅助用房；行政用房；其他专业用房等。上述除第一类称“住宅房屋”外，其他统称为“非住宅房屋”。城市房地产的另外一大组成部分土地财产——地是由以下城市用地构成的：工业用地；生活居住用地；对外交通用地；市政、公用设施用地；公共绿化用地；其他占用城市较大空间的用地。

（二）房地产业

房地产业是指从事房地产开发建设、经营、管理以及维修、装饰、服务等多种经济活动的具有高附加价值的综合性产业。它是以第三产业为主的产业部门，在我国国民经济中已发展为一个独立行业，既能为社会创造财富，为国家提供积累，又能促进消费结构的调整，活跃市场经济，带动众多相关产业的发展，满足人们日益增长的物质文化生活需要。具体地说应包括以下一些内容：房地产的开发和再开发，其中包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织开发建设以及对旧城区土地的再开发；房地产经营，包括土地使用权的出让转移、抵押，以及住宅的买卖、租

赁、抵押等经济活动；房地产管理和服务，主要包括房屋及公共设施、设备的保养、维修，并为使用者提供安全、卫生以及优美的环境；房地产市场的调控和管理，即建立房地产市场、房地产金融市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制订合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产市场的调控。我国颁发的《国民经济行业分类和代码》中，将经济行业分为13个门类，房地产业为第7类。

（三）房地产市场

房地产市场从狭义上来说，是指进行房地产交易活动的场所；从广义上来说，是指房地产交易关系的总和。它是由房产市场和地产市场两部分结合而成。房屋依赖土地而建筑，地产是房产的载体。因此土地市场和房产市场有着密不可分的联系，主要表现为：1. 在实物形态上，房屋与承载它的载体不能分开；2. 在权属关系上，土地使用权往往依附于该地上的房屋所有权，并随房屋所有权的转移而转移；3. 在经济关系上，土地使用权转让的价格往往包含于房屋价格中。根据房地产市场的组成要素划分，它可划分为：土地使用市场，商品房屋市场，房地产资金市场，房地产劳务市场和房地产技术信息市场等五种类型。我国房地产市场受国家宏观计划的调控，是为了满足人民日益增长的对房屋的社会需要，是实现房屋商品化和房屋建设投资良性循环的必要条件，因此客观上应具有以下特点：1. 经营对象的固定性，主要经营对象是房产和土地的使用权；2. 流通形式的多样性，除了房屋的买卖、出租两种主要形式以外，还应有房屋的调换、抵押、典当、信托等；3. 国家对土地具有垄断性。由于房地产市场是房地产经济的运行基础，是社会主义市场体系中的一个重要组成部分，因此应大力培育和完善房地产市场。

（四）城市房地产综合开发企业

城市房地产综合开发企业 是指依法经营城市土地开发和房

地产业务的，实行自主经营、独立核算、自负盈亏、自我积累、自我发展，对国家承担经济责任的具有独立法人资格的经济实体。一般称为城市建设综合开发企业，简称开发公司。世界上一些国家为了适应经济发展的需要，加快城市建设的步伐，取得较好的经济、社会和环境效益，通过行政干预或经济诱导的办法，有计划地引导和控制建筑企业进行综合开发。

三、房地产开发特点

(一) 房地产业的特性

房地产业作为一项独特的产业，与其他工业产品有着明显的区别，有着自身的特性，了解这些特性对于更进一步深入理解房地产开发的特点会有很大的帮助。房地产业的主要特性有：

1. 房产、地产交易的不可分性。

房产和地产是紧密联系不可分割的。一方面，房屋必须建立在土地上；另一方面，地下的各项设施都是为房屋主体服务的，是房屋主体不可缺少的组成部分。

2. 房地产位置的固定性、地区性和单一性及由此而引起的级差效益性。

由于土地具有不可移动性，所有的房产，不论其外形如何、性能怎样、用途是什么，都只能固定在一定的地方，无法随便移动其位置。由于房地产位置的固定性，使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行。从而使房地产具有区域性的特点。此外，因每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积以及建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不同而产生诸多的相异之处，在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。由于房地产的以上特性，就产生出对房地产投资的级差效益性，即地域的不同决定了房地产的价格的不同。例如，处于一个城市市区的房地产，其价格就远远高于郊区的房地产，即便在市区，也会因

离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度等不同而不同，黄金地段的房地产价格必然昂贵。而且房地产的价格是相互影响的，某一房地产的价格往往取决于其周围其他房产的开发状况和开发程度。

3. 房地产的耐久性和经济效益的可靠性。

土地具有不可毁灭性，它具有永恒的使用价值。土地上的建筑物一经建成，只要不是天灾人祸或人为的损坏，其使用期限一般都可达数十年甚至上百年。因此，经营房地产风险小，得利大，经济效益可靠。

4. 投资规模大，开发建设周期长。

比如一幢楼房就需要投资几十万甚至几百万元，经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。因而房地产开发建设投资周转慢，周转率低。这是我们从事房地产投资时必须充分考虑到。

5. 房地产的保值、增值性。

由于土地是不可再生的自然资源，而随着社会经济的发展、人口的不断增长，对土地的需求日益扩大，建筑成本不断提高，因而房地产价格总的趋势是不断上涨，从而使房地产有着保值和增值功能。这就是我们进行房地产投资的可靠性。

(二) 房地产开发的特点

房地产开发是房地产经营活动中最基本最主要的土地开发和房屋建设活动，是房地产开发经营企业最直接、最主要的生产过程，是土地开发地下设施建设和地上建筑物生产几个主要工作程序的直接统一，加上房地产业的上述这些特性，就决定了房地产开发具有如下特点：

1. 综合性。

综合性是指房地产开发活动的全面系统性，综合是房地产开发业的本质特征，它是指房产、地产的开发和经营具有不可分割的特点，土地开发与建筑物生产直接统一是房地产开发的根本内

容。虽然在具体房地产开发经营过程中存在着土地单独开发经营的现象，但土地开发和经营最终要统一到房屋建设上来这种综合性特征是房地产开发的内在要求，地随房走，房因地存，这是房地产市场最常见的现象。正是在房产、地产直接统一基础上，房地产开发经营表现出明显的全面系统性特点。房地产产品生产立项、规划、设计、征地、动迁、通平建设、水煤电配套、房屋建设、以及技术、设备、原材料供应等工作完整而不可分，是密切联系、连续的系统。综合性具体表现为项目开发和工程建设以及产品销售、售后服务等各个方面的配套性，房地产开发综合性要求房地产开发上必须保证房地产生产品整体性、系统性、质量性和服务性完整统一，规划设计要科学，空间结构要合理，施工质量要精细。这是房地产开放经营的根本。

2. 广泛联系性。

房地产开发的广泛联系性是由综合性特征派生出来的，它是指开发过程中工作关系的广泛性和项目操作的多重复杂性。首先，房地产开发过程的中间环节多，全部开发过程涉及到土地管理、规划、设计、施工、环保、水煤电供应、交通、教育、卫生、消防、园林等众多部门，这些部门一方面在房地产开发市场管理上直接影响房地产开发具体项目的预算、投资、施工、建筑产品配套功能和建筑产品内外环境条件；另外一方面企业与这些部门的配合与作业直接影响到房地产需求市场所要求的建筑产品工期造价综合质量、功能以及建筑产品的市场形象和企业声誉。

3. 长期性。

房地产开发的最终产品是具有复杂结构、规模造价、多种材料组织、立体时空环境、多种功能设施配套的建筑产品，这种产品综合性决定了房地产开发过程是人财物规模性组织加工的复杂过程，决定了房地产开发必然要经历准备协调、施工配套、装修和市场推广与营销等各个阶段。由此决定了房地产开发经营过程

往往需要较长的时间。一般说来，普通开发项目需要两到三年时间，规模大的综合性开发项目需要四到五年，最简单的开发项目也需要一年的时间。因此，房地产开发经营必须树立大市场观念，房地产开发企业必须拥有对房地产经营市场精心长期研究预测分析和判断的能力。

4. 地域性。

房地产开发一般是指城市建筑产品的开发建筑。城市是人类长期集中居住、生产、生活的地方，是一定区域内人们的政治文化中心，而房地产不可移动性决定了房地产开发必然形成其极强的地域性特征，这种特征直接表明房地产产品受到时空条件和社会环境的局限。具体建筑物是否具有交通、购物、文化、体育、治安、医疗等相应的方便环境和条件？如果没有，何时才能配套建设齐全？这些环境条件是否具有进一步发展的可能？这些都直接影响到房地产开发及其建筑产品的升值潜力。因此，要求房地产开发商拥有资金、技术、社会协作、市场营销运作等多方面的实力。

5. 高风险性。

房地产开发的综合性、广泛联系性、长期性、地域性特征决定了它的高风险性，这种风险性主要是指房地产开发巨额资金投入、广泛的人力投入和长期运作必须时刻防范市场需求、工程管理和其他方面的意外变化。高风险性正是针对房地产开发经营市场变化过程而提出的。投资规模大，开发周期长，市场变化因素多，必然带来市场风险，项目一旦失败，其所造成的经济损失很难挽回。

这些因素对房地产开发具有很大影响，房地产开发决策的制订、决策和经营都必须考虑房地产开发的这些特点。

四、房地产开发分类

(一) 按开发建设分类

由于城市发展,科技进步,对开发的认识也在不断提高和深化,开发工作已由单一转向多层次联合的方向发展。根据目前的情况,一般可将房地产开发建设划分为以下四种:单项工程的开发,建筑项目的开发,区域开发和综合区开发。单项工程的开发,开发者的主导思想是完成某一单项工程。只要注意垂直系统的协调便能完成,垂直系统的每一步都是承上启下。任何一个环节出现问题,都会使整个工程受到影响。单项工程开发,需要综合协调的工作并不复杂,只要各项前期工作协调安排妥贴,进入施工阶段以后资金能落实,一般都能按计划完成。但是从时间来看,单项工程开发,因垂直系统的各项工作没有综合协调好,工作中途停顿,项目废弃的情况也屡见不鲜。所以尽管是非常单纯的单项工程也还是需要十分认真注意其综合开发。建筑项目的开发,开发者的主导思想是建设几幢建筑物,并投入使用,这较单项工程的开发就复杂得多了。建筑一幢能够投入使用的房屋,至少需要各项设施的配套,要有敷设电线、上水道、下水道、污水道四个单项工程与之配合。由于城市经济的发展,要求配套的项目日趋增多,如增加煤气管道、电话通讯线路,有的城市为保障居民健康提供无污染燃烧的饮用水而专门敷设饮用水管道,寒冷地带的城市设有供暖取暖系统,有的地区还设有闭路电视系统,等等。通常所说基地开发要做到“七通一平”,即指建造房屋的配套设施要齐全,建筑场地要平整,才能开始房屋建筑的施工。这就要求有很强的计划性,要求各个项目密切配合,共同行动,而且在施工程序上要做到“先地下,后地上”。区域开发,开发者的主导思想着眼于建成一个区域,他们所思考的是从建筑单体扩大到建筑群体。群体之间要考虑一定的区域面积,它可大可

小，并无定规，但要保持一定的规模。如目前国内倡议建设一个居住小区为区域开发的对象，也可共建几个居住小区为区域开发对象。综合区开发，建设者的着眼点在于综合一切工作，不但要在建设规划和实施中加以贯彻，还应重视各种配套设施的正常运行。综合区集办公、商业、金融、旅馆、娱乐、停车场、体育、文教科、公园、公共服务、公共广场于一个区域之内，它开始于旧城市中心的再开发，把衰落的市中心重新建设成为繁荣和能够创造财富的区域，比较著名的有美国巴尔的摩的查尔斯，堪萨斯城的皇冠区，纽约的洛克菲勒等，以后在城市扩展中新建区域也实行建设综合区，如德国法兰克福兴建的西北卫星城。总之，综合区的建设已是目前城市建设中的一股新潮，房地产开发也将不可避免地朝此方向发展。

（二）按开发项目性质分类

性质分类是指开发项目本身属于全新开发建设，还是旧区改造建设。全新开发建设就是指新区开发，是通过对新建城市和城市郊区土地进行改造，使之成为满足城市发展和经济发展需要的建设用地，在此基础上进行房屋道路公用设施等项目的建设。它的特点在于新，没有新旧规划政策、资金清理和工期的任何负担，一次设计规划更趋科学合理，综合成本容易降低，配套工程比较完善，用地条件比较宽松，经营策划能够得到完整实施。旧区开发，有的称再开发，主要是对早已建成的城区街道路段内的建筑群和单体建筑物进行拆迁、改造和重新建设，其目的是为了满足不同城市总体规划、经济发展及民用需求。通过改造、扩建、重建等方式增强增加和改变原有具体建筑物的性质和功能。

（三）按开发对象分类

按房地产开发对象进行分类包括土地、房屋和综合开发三种形式。土地开发是指投资者依法获得土地开发使用权并完成征地拆迁安置等工作之后，对土地进行平整和地下设施的开发建设。