



工学结合·基于工作过程导向的项目化创新系列教材
国家示范性高等职业教育土建类“十三五”规划教材

房地产

开发与经营

FANGDICHAN
KAIFA YU
JINGYING

>>>主编 孙智慧 王志磊



 华中科技大学出版社
<http://www.hustp.com>



工学结合·基于工作过程导向的项目化创新系列教材
国家示范性高等职业教育土建类“十三五”规划教材

房地产 开发与经营

FANGDICHAN
KAIFA YU JINGING

主 编 孙智慧 王志磊
副主编 迟朝娜 闫凡胜 尚衍宾
参 编 张国玉 马静静 周立军
武可娟 陈晓文 张 培
王建勇



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

内 容 简 介

本书是根据高等职业技术教育和专科教育的培养目标和教学计划编写的,既可以作为工程管理、建筑工程技术等相关专业高职高专学生的教材,也可以供房地产开发企业、经营管理企业的相关工作人员学习使用。

本书在阐述该学科基本理论的同时,注重理论与实践相结合,并注重培养学生分析与解决问题的能力,在总结实践的基础上,注重体现高职高专教育重在实践、实用的特点。本书以房地产项目的开发程序为主线,先后介绍了房地产开发与经营决策分析、房地产开发与经营环境分析、房地产开发用地的获取、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期准备、房地产项目管理、房地产营销以及物业管理等各个阶段的工作和相关知识。

为了方便教学,本书还配有电子课件等教学资源包,任课教师和学生可以登录“我们爱读书”网(www.ibook4us.com)免费注册并下载,任课教师还可以发邮件至 husttujian@163.com 免费索取。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/孙智慧,王志磊主编. —武汉:华中科技大学出版社,2016.8

国家示范性高等职业教育土建类“十三五”规划教材

ISBN 978-7-5680-2004-6

I. ①房… II. ①孙… ②王… III. ①房地产开发-高等职业教育-教材 ②房地产经济-高等职业教育-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 144847 号

房地产开发与经营

Fangdichan Kaifa Yu Jingying

孙智慧 王志磊 主编

策划编辑:康 序

责任编辑:华竞芳

封面设计:原色设计

责任监印:朱 玢

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)81321913

录 排:武汉正风天下文化发展有限公司

印 刷:仙桃市新华印务有限责任公司

开 本:787 mm×1 092 mm 1/16

印 张:12.75

字 数:323 千字

版 次:2016 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

定 价:35.00 元



本书若有印装质量问题,请向出版社营销中心调换
全国免费服务热线:400-6679-118 竭诚为您服务
版权所有 侵权必究

前言

本书是根据高等职业技术教育和专科教育的培养目标和教学计划编写的,在阐述该学科基本理论的同时,注重理论与实践相结合,并注重培养学生分析与解决问题的能力。与此同时,本书在总结实践的基础上,注重体现高职高专教育重在实践、实用的特点。本书以房地产项目的开发程序为主线,先后讲述了房地产开发与经营决策分析、房地产开发与经营环境分析、房地产开发用地的获取、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期准备、房地产项目管理、房地产营销以及物业管理等各个阶段的工作和相关知识。本书共设有九个学习情境,具体如下。

学习情境1是绪论,主要介绍了房地产的概念及基本属性、房地产分类、房地产开发的含义和分类、房地产经营的概念及分类、房地产开发与房地产经营的关系、房地产开发程序和基本环节、房地产企业与房地产行业等内容。

学习情境2是房地产开发与经营决策分析,主要介绍了房地产开发与经营决策类型、房地产开发与经营决策方法、房地产开发与经营决策的程序、房地产开发与经营的风险分析等内容。

学习情境3是房地产开发与经营环境分析,主要介绍了房地产开发与经营环境的含义及特点、房地产开发与经营环境分析的原则、房地产开发与经营环境分析的内容、房地产开发与经营环境分析方法等内容。

学习情境4是房地产开发用地的获取,主要介绍了土地使用权的获取方式(出让、划拨和转让)、房地产开发用地的征地拆迁相关规定及补偿、征地拆迁的纠纷处理等内容。

学习情境5是房地产开发项目可行性研究,主要介绍了可行性研究的概念及特征、房地产市场调查的内容及方法、房地产开发项目收入估算和投资估算、房地产开发项目财务评价的相关指标、可行性研究报告的撰写等内容。

学习情境6是房地产开发项目的前期准备,主要介绍了房地产开发资金筹措的原则、方式和资金成本的计算,房地产开发项目规划设计的内容及报建流程,房地产开发项目招标投标管理(包括招标方式、招标程序)等内容。

学习情境7是房地产项目管理,主要介绍了房地产项目工程质量控制、进度控制、投资控制、合同管理及竣工验收等内容。

学习情境8是房地产营销,主要介绍了房地产营销的含义、房地产产品策略、房地产价格定价方法和定价策略、房地产销售渠道、房地产促销策略等内容。

学习情境9是物业管理,主要介绍了物业与物业管理的概念、物业管理企业、物业管理的产

生与发展、物业管理企业及业主的权利和义务、物业管理的主要环节(物业的早期介入、物业的接管验收、楼宇交付)等内容。

本书由孙智慧(日照职业技术学院)、王志磊(南通职业大学)担任主编,迟朝娜(日照职业技术学院)、闫凡胜(山东省莒南第一中学)、尚衍宾(日照职业技术学院)担任副主编。编写分工为:学习情境6至学习情境9由孙智慧编写;学习情境1和学习情境4由王志磊编写;学习情境5由迟朝娜编写;学习情境2由闫凡胜编写;学习情境3由尚衍宾编写。

在本书的编写过程中,作者收集了大量的资料,并借鉴了同类教材的相关内容,在此对有关书籍和资料的作者表示衷心的感谢。由于编者水平有限,书中的缺点和错误在所难免,敬请广大读者批评指正。

为了方便教学,本书还配有电子课件等教学资源包,任课教师和学生可以登录“我们爱读书”网(www.ibook4us.com)免费注册并浏览,任课教师还可以发邮件至 husttujian@163.com 免费索取。

编 者

2016年3月

目录

学习情境 1 绪论	1
任务 1 房地产概述	2
任务 2 房地产开发与经营	4
任务 3 房地产开发程序与基本环节	7
任务 4 房地产企业与房地产行业	10
学习情境 2 房地产开发与经营决策分析	21
任务 1 房地产项目投资决策方法	22
任务 2 房地产项目投资决策管理	29
学习情境 3 房地产开发与经营环境分析	37
任务 1 房地产开发与经营环境概述	38
任务 2 房地产开发与经营环境分析	40
任务 3 房地产开发与经营环境分析方法	49
学习情境 4 房地产开发用地的获取	54
任务 1 土地使用权的获取	55
任务 2 房地产开发用地的征地拆迁	62
学习情境 5 房地产开发项目可行性研究	72
任务 1 可行性研究概述	73
任务 2 房地产市场的调查与研究	75
任务 3 房地产开发项目的财务评价	83
任务 4 房地产开发项目可行性研究报告的撰写	96
学习情境 6 房地产开发项目的前期准备	99
任务 1 房地产开发资金筹措	100
任务 2 房地产开发项目规划设计与报建管理	106
任务 3 房地产开发项目招投标管理	115

学习情境 7 房地产项目管理	128
任务 1 房地产项目工程质量控制	129
任务 2 房地产项目的进度控制	137
任务 3 房地产项目的投资控制	143
任务 4 房地产项目合同管理	148
任务 5 项目竣工验收	151
学习情境 8 房地产营销	156
任务 1 房地产营销及其产品管理	157
任务 2 房地产价格策略	160
任务 3 房地产销售渠道与促销管理	164
学习情境 9 物业管理	183
任务 1 物业管理概述	184
任务 2 物业管理的主要环节	190
参考文献	196

学习目标

。。。。

学习目标

1. 了解房地产相关概念和特征。
2. 了解房地产开发、房地产经营的含义。
3. 熟悉房地产开发的基本程序与基本环节。
4. 熟悉新形势下房地产行业的发展状况。

技能要求

1. 能够收集当地房地产行业的信息。
2. 能够编写本地区房地产行业概况报告。
3. 能有意识地培养自己的团队精神。

任务 1 房地产概述

一、房地产的概念

房地产是指土地及固着在土地之上的建筑物和其他附属物的总称。其中,土地是指地球表面及其上下一定范围内的空间。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体,包括房屋和构筑物。地上定着物是指固定于土地或建筑物上,与之不可分离的物,如种在地上的花草树木、地上建造的花园等。

房地产总是固定在一个地域之内,不经破坏变更不能移动其位置,以其不能做物理运动为基本特征,因而又得名不动产。但严格地说,不动产和房地产是有一定区别的。从广义上来讲,不动产是指那些不能移动或是移动后会改变其原来性质、失去原来价值的物。由此不难发现,房地产事实上只是不动产的一个重要组成部分。

二、房地产的基本属性

房地产与其他经济物品相比,有许多不同点,这些不同点取决于房地产的特有属性。

(一) 房地产位置的固定性

房地产必须定着在一定的土地上,因而具有空间上的不可移动性,这使得房地产的利用具有鲜明的地域特点。每一处房地产所处的位置直接关系到其利用价值。

(二) 房地产使用的耐久性

一般的物品在使用过程中会较快地磨损、消耗,但房地产的使用则具有长期性,一经建成,房地产就可以在此后数十年乃至上百年的时间段内持续不断地为使用者提供效用,直至其灭失(如因为火灾等意外事故损毁,或者被人为拆除)。因此,房地产的物质使用价值相对其他商品具有耐久性。

(三) 房地产的独一无二性

由于房地产位置固定,加上不同区位的自然、社会、经济条件各不相同,建筑物的式样、朝向、规模、装饰、设备等方面千差万别,以及使用过程中的老化或翻新改造所造成的特征变化不同,使房地产成为一种典型的异质商品或差异化商品,可以说没有两宗完全相同的房地产。

(四) 房地产供给的有限性

首先,土地的总供给量是固定的,这是由于土地是自然的产物,是不可复制生产的自然资

源。虽然人类活动可以影响土地相对位置的变化及土地的占有、分配、利用,但无法创造土地。土地的不可再生性就使得土地的总量固定,土地供给具有稀缺性的特点。其次,土地异质性与固定性使可利用的土地具有一定的垄断性,在短期内土地的供给缺乏弹性。但从长期看,土地用途的转换会使土地供给具有一定弹性。最后,要增加房地产供给,除了受到土地的供给限制外,还要受到立体方面发展的限制,比如增加建筑物的高度,同时这些又要受到资金、建筑技术、环境等因素的限制。

(五) 房地产投资与消费的双重性

房地产可以作为一种生产要素用于生产消费和生活消费,但房地产本身具有保值增值和稀缺的特点使得它同时也成了一种重要的投资品。虽然房地产变现能力较差,但在通货膨胀的情况下,投资房地产比投资其他资产更具保值功能。

(六) 房地产的相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还受其周围房地产利用即环境变动的影响,这一现象称为溢出效应或外部性。

(七) 房地产的易受限制性

政府对房地产的限制一般通过四种途径来实现:一是管制权;二是征用权;三是征税权;四是充公权。

(八) 房地产的难以变现性

首先房地产价值巨大,其次房地产具有不可移动性和独一无二性,这使得同一宗房地产的买卖并不频繁,一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者,然后还要花费时间进行讨价还价,所以房地产在短期内难以变现。

三、房地产分类

(一) 按开发程度划分

- (1) 生地,指不具有城市基础设施的土地,如农地、荒地。
- (2) 毛地,指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁房屋的土地。
- (3) 熟地,指具有完善的城市基础设施、土地平整、能直接在其上进行房屋建设的土地。
- (4) 在建工程,指地上建筑物已开始建设但尚未建成、不具备使用条件的房地产。
- (5) 现房,指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。

(二) 按用途划分

- (1) 居住房地产,包括普通住宅、高档公寓、别墅等。
- (2) 商业房地产,包括百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。

- (3) 办公房地产,包括商务办公楼、政府办公楼等。
- (4) 旅馆房地产,包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。
- (5) 餐饮房地产,包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- (6) 娱乐房地产,包括游乐场、娱乐城、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。
- (7) 工业和仓储房地产,包括工业厂房、仓库等。
- (8) 农用房地产,包括农地、农场、林场、牧地等。
- (9) 特殊用途房地产,包括医院、学校、教堂、寺院、墓地等。
- (10) 综合房地产,指具有两种或两种以上用途的房地产。

任务 2 房地产开发与经营

一、房地产开发的含义和分类

(一) 房地产开发的含义

房地产开发是通过多种资源的组合使用而为人类提供居住空间,并改变人居环境的一种活动。具体来讲,房地产开发是指按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求,在国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

(二) 房地产开发的分类

根据不同的标准和开发内容,可以对房地产的开发做不同的分类。

(1) 根据房地产开发规模的大小,可划分为单项开发、小区开发和成片开发三类。

① 单项开发。单项开发是指开发规模小、占地不大、项目功能单一、配套设施简单的开发形式。这种开发形式往往在新区总体开发和旧城区总体改造中形成一个相对独立的项目,但其外貌、风格、设施等要求与总体开发项目相协调,并在较短时间内可完成这类开发。

② 小区开发。小区开发是指新城开发中一个独立小区的综合开发,或旧城区改造中一个相对独立的局部区域的更新改建。这类开发要求在开发区域范围内做到基础设施完善、配套项目齐全。其与单项开发相比,规模较大,占地面积也较大,投入资金较多,建设周期较长,一般分期、分批开发。

③ 成片开发。成片开发是指范围大(其范围大到可以相近于开辟一个新的城区)、投入资金巨大、项目众多、建设周期长的综合性开发。如海南洋浦开发区、上海浦东开发区等诸如此类的著名的成片开发项目。在成片开发中,房地产开发往往成为基础产业和先行项目,发挥其启动和引导作用。

(2) 根据房地产开发的内容,可划分为单纯的土地开发和再开发、单纯的房屋开发和再开

发、土地房屋一体化开发三大类。

① 单纯的土地开发和再开发。土地开发是指通过“三通一平”(即通电、通水、通道路、平整土地)或“七通一平”(即通电、通水、通道路、通排水、通煤气、通热力、通邮、平整土地),按照竖向规划进行土方工程施工,将自然状态的土地变为可供建造各类房屋和各类设施的建筑用地,即把生地变为熟地的开发活动。新城建设一般都需要先进行土地开发。开发公司在平整土地之前,还应对地下物进行勘察,以确定地下是否有文物古迹、管道、电缆、防空洞或其他地下物,并按照规定进行地下物的清除,不能清除的也要在设施施工时加以考虑和处理。

② 单纯的房屋开发和再开发。房屋开发是指在具备建设条件的土地上,新建各类房屋的活动,一般包括地建设、主体工程建设、配套和附属工程建设、安装和装饰工程建设等内容。房屋再开发指的是为了提高现有房屋的使用功能和利用效率,在不拆除现有房屋的前提下,对现有房屋进行较大规模的扩建和改建活动,一般又称旧城区开发。需要指出的是,对房屋的扩建和改建只有达到一定程度和规模,才属于房地产开发的范畴。而对现有房屋进行一般性的修缮和装修,则属于物业管理的范畴,不属于房地产开发的范畴。

③ 土地房屋一体化开发。土地房屋一体化开发是指从事土地开发和房屋开发,或从事土地再开发和房屋开发全过程的房地产开发活动。我国目前的房地产开发此类形式居多。

(3) 根据开发目的不同,房地产的开发可划分为经营性房地产开发和自用性房地产开发。

① 经营性房地产开发。经营性房地产开发是指由专业化的房地产开发企业进行,通过房地产的投资开发活动将开发产品(房屋、基础设施、土地使用权)作为商品进行交易,以追求利润回报的开发活动。

② 自用性房地产开发。自用性的房地产开发是指为自用而进行的房地产开发活动,开发者即使用者,开发的房地产产品不进入流通领域,只是满足开发者自己生产、经营或消费的需要,开发环节本身不追求盈利。

我国目前经营性的房地产开发和自用性的房地产开发都占有一定的比例,随着我国市场经济的不断发展和社会分工的细致深化,房地产商品化的程度将不断提高。单位、个人更多地通过房地产交易市场获取房地产,自建自用式的房地产开发将逐渐减少,而经营性的房地产开发将日益增多。

二、房地产经营的概念及分类

(一) 房地产经营的概念

经营是市场经济的一个重要范畴,是商品生产者以市场为对象,以商品生产和商品交换为手段,为实现企业的目标,使企业的生产技术经济活动与企业的外部环境达成动态均衡的一系列有组织的活动。将经营的概念引入到房地产市场中来,研究市场需求,了解市场发展趋势,确定产品类别,成功销售并获得预期的利润,这就是房地产经营。

狭义的房地产经营一般是指房地产经营者对房屋和建筑地块的销售、租赁及售后服务管理等活动,活动范围主要是在流通领域。而广义的房地产经营是指房地产经营者对房屋的建造、

买卖、信托、交换、维修、装饰,以及土地使用权的出让、转让等按价值规律所进行的有目标、有组织、有经济活动的经济活动,活动范围贯穿于房地产产品生产、流通、消费的全部过程,并非仅仅局限于流通领域。

(二) 房地产经营分类

1. 房产经营

房产经营是指对城市各种房屋(包括住宅和非住宅用房)所进行的开发建设、买卖、租赁、信托、交换、维修等各项经济活动。

2. 地产经营

地产经营是指以城市土地使用权为对象的出让、转让、抵押的经营,或者是以城市土地为劳动对象所进行的“三通一平”“五通一平”“七通一平”,把生地变成熟地的开发经营。

3. 房地产服务经营

房地产服务经营是指房地产业在开发建设和经营管理过程中,在人们对房屋的使用过程中,所提供的一系列经营性服务活动的总和。如对房地产开发进行的投资咨询、价值评估、拆迁安置服务、房屋装饰、居住区环境服务及管理。

三、房地产开发与房地产经营的关系

房地产开发与房地产经营这两个概念是房地产行业运行过程中被广泛运用的两个基本概念,它们既相互联系又有一定的区别。

关于房地产开发与房地产经营的关系,有以下几种看法。

(一) 从广义的角度理解,两者本质上一致,但侧重点不同

从市场经济的角度来看,房地产开发指的是房地产开发企业为了获得一定的经济效益而对土地及建筑物进行投资、建设、管理的行为,这种通过一定的劳动获得经济利益的活动就是房地产经营。房地产开发侧重的是一种行为,强调的是房地产产品形成的过程;房地产经营则强调的是这种行为的目的,即获得预期的经济效益。

(二) 从狭义的角度理解,两者相对独立

从狭义的角度理解,两者相对独立。房地产开发只是一种投资、建设和劳动的过程。房地产经营反映的是一定社会经济形态下的房屋和土地的关系,这种关系通常是通过市场交换来实现的。

(三) 房地产经营以房地产开发为基础

房地产经营在人们的社会经济生活中占据重要的地位,尤其是在人类社会进入工业化发展

阶段后,房地产经营对社会消费、金融、就业等行业的发展所产生的影响力在逐渐加大。房地产经营贯穿于房地产开发的始终,在开发行为结束并形成一定的房地产产品之后,仍然以产品为主要经营对象而继续。

(四) 房地产开发以房地产经营为核心

房地产开发是一种以房地产经营为核心的经济行为。传统的房地产开发一直以来都被人们视为以开发为核心、简单的土地开发和自我满足性的建筑生产。随着社会经济的发展,我国的房地产开发有了新的内容,现代的房地产开发包含了土地开发、土地经营、建筑生产以及建筑经营等多项内容。由于房地产具有规模大、投资多、建设周期长、风险大等特点,掌握市场需求成为现代房地产开发能否达到预期目的的关键所在,首先是经营活动和市场行为,然后才是开发行为,房地产开发必须以房地产经营为核心,这是现代房地产开发的根本要求。

任务 3 房地产开发程序与基本环节

一、房地产开发的程序

房地产开发涵盖了从前期的决策分析一直到最后的物业管理的全过程,主要包括以下七个阶段。

(一) 投资决策分析阶段

这一阶段主要包括了两部分内容:一是开发设想的形成;二是环境分析与机会的选择。

首先,开发设想的形成需要大量的信息来源,而且需要专业人士较强的信息敏感性。这个设想一开始也许只是一个比较模糊的概念,比如说大致的建设地点、项目的基本类型、主要目标顾客群的确定等,还需要进一步的市场研究才能决定是否进行下一步的开发行动。

其次,设想形成之后,房地产开发企业就会组织专业人员进行环境分析从而确定市场需求的产品类型。在搜集大量的市场信息,选择合适的环境分析方法和手段之后,进行时机、产品类型、区域以及质量的选择。环境分析与机会选择非常关键,它将一开始的开发设想具体化,确定了项目融资的可行性,从而确定了项目最终的可操作性。

(二) 获取土地使用权阶段

土地是房地产开发的物质基础,房地产开发的成功与否与土地的获取是息息相关的,若是没有取得土地的使用权,再好的设想都是空中楼阁,无法实现。尤其是在城市空间拓展越来越困难的今天,怎样获得一块地理位置适合的地块是每一个房地产开发企业都非常关心的问题。

（三）可行性研究阶段

项目可行性研究阶段包括的内容很多,主要有市场调查和研究、项目的投资估算和财务评价等。房地产开发是一项综合性的经济活动,投资额大,建设周期长,涉及面广,影响因素多,要想取得经济效益,做好可行性研究工作十分重要。

（四）前期准备阶段

在完成上述三个阶段的工作之后,正式实施建设之前,还会有很多的前期准备工作需要落实到位,比如:工程所需资金的筹措、项目的招投标工作以及项目的规划设计和报建。

1. 资金筹措

房地产开发需要的资金数额大,一旦资金落实不到位或不能及时地用于项目开发建设,带来的影响是非常大的,所以资金筹措这项工作对于房地产开发来说显得尤为重要。资金筹措的方式有多种,怎样做才是最经济的、行得通的方式,这对于每一位房地产开发者来说都是比较关心的问题。

2. 项目的招投标

房地产项目的招投标工作大致包括以下几部分内容:勘察设计招投标、施工招投标、材料设备采购招投标等。一般需要经过招标、投标、开标、评标、定标、签约六个步骤来完成一次招投标活动。

3. 项目的规划设计和报建

项目的规划设计是对项目地块空间布局的预先安排,这种安排是为了更好地满足居民对居住区内的生产、生活、文化娱乐等多方面功能的要求,提高所在地块的整体或综合使用功能。此外,房地产开发这项经济活动是要受到国家法律法规以及政府的严格约束的,同时其也是对国民经济影响较大的一项活动,所以从项目立项开始,就必须进行报建的审批工作,从报建的范围、报建的手续到报建的程序,各个地方政府都有详细的管理条例。

（五）实施阶段

项目的实施阶段主要工作包括项目的建设管理、项目的合同管理、项目的竣工验收以及项目的索赔等。

（六）营销阶段

项目建成之后,就要进入市场,开始房地产产品的销售阶段。销售是房地产开发的一个重要环节,它是将产品转换为货币、获得经济收益的桥梁。只有一个好的营销才会让这个项目尽快地收回资金,实现产品的价值,促进企业发展。

（七）售后物业管理阶段

产品销售之后,整个房地产开发的过程并没有结束,而是进入最后一个阶段——售后物

业管理阶段。随着房地产行业的逐渐饱和,房地产企业之间的竞争越来越激烈,很多企业已经开始把物业管理作为企业发展的一个新的亮点。售后服务对于分期开发的房地产项目来说更为重要。

二、房地产经营的基本环节

根据房地产经营活动的过程,房地产经营可分为房地产产品形成环节的经营、房地产产品流通环节的经营和房地产产品消费环节的经营三大环节,如图 1-1 所示。

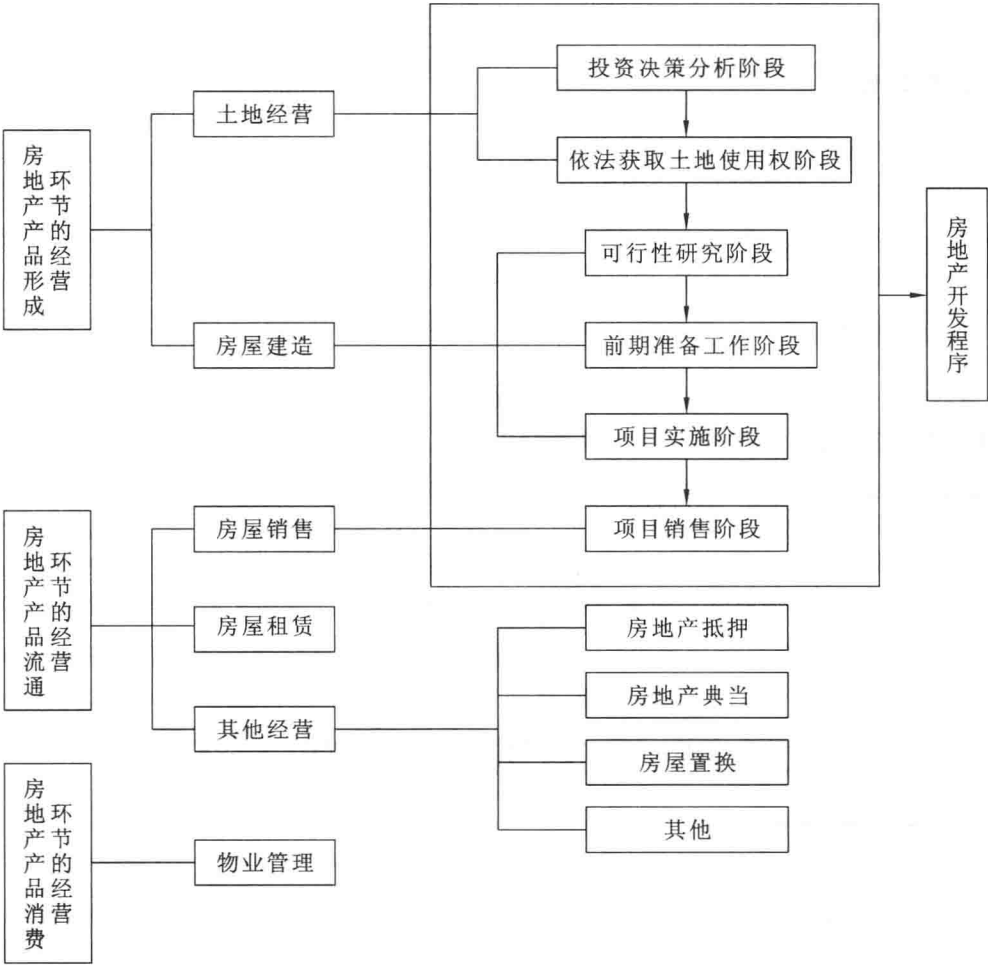


图 1-1 房地产经营环节示意图

（一）房地产产品形成环节的经营

房地产产品的形成,从立项、选址开始,历经环境分析与机会选择、可行性研究、依法取得土地使用权、前期准备、建设施工一直到竣工验收为止,从时间序列上来看,与房地产开发的程序是一致的。这一过程房地产经营的主要内容有地产经营和房产经营。

（二）房地产产品流通环节的经营

房地产产品流通环节的经营,主要指的是房产交易,包括房屋销售、房屋租赁以及房地产抵押、房地产典当、房屋置换等其他经营形式。房地产产品流通环节的经营是房地产企业的主要活动内容。

1. 房屋销售

房屋销售是把房屋作为一种商品实行的买卖行为。房屋销售是房产交易的一种基本形式,也是实现产品价值、获得利润的关键所在。房屋销售一般可以分为住宅房屋销售和非住宅房屋销售两类。影响房屋销售的因素有很多,其中价格是影响最大的一个因素。

2. 房屋租赁

房屋租赁是指房屋所有人或经营者,通过房屋出租,收取租金,把房屋的使用价值分期出售给房屋使用者的一种交易行为。房屋租赁只是改变了房屋的使用权,房屋的所有权属并未发生变化。房屋租金的确定一般要考虑国家的房产政策、房屋的用途、市场供求关系的变化,与此同时还要考虑原有的房产租金水平、居民的收入水平等因素的影响。

3. 其他经营形式

随着我国住房制度改革的深入和发展,现在房地产市场上涌现出了更多的房产经营形式,比如:房地产抵押、房地产典当、房屋置换等。

（三）房地产产品消费环节的经营

房地产产品在流通过程中作为一种消费商品形成之后,便进入了房地产的消费领域。在此期间的经营内容主要指物业管理服务。物业管理服务的相关内容详见本书学习情境9。

任务 4 房地产企业与房地产行业

一、房地产企业

房地产企业是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动,并以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。房地产企业以营利为目标,以开发与经营活动为内容,在充分利用企业资源的基础上,实现房地产企业经济效益最大化。

（一）房地产企业的分类

我国房地产企业数量多、成分复杂,因此必须本着动态性的原则,根据宏观环境与微观环境