



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材



State Development

房地产开发

主 编 陈 双 郭 平
副主编 范宝芬 吴 芳
姜 虹 戴兆华
主 审 李启明



人民交通出版社
China Communications Press



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材



state Development

房地产开发

主 编	陈 双	郭 平
副主编	范宝芬	吴 芳
	姜 虹	戴兆华
主 审	李启明	



人民交通出版社

China Communications Press

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发/陈双,郭平主编.—北京:人民交通出版社,2008.1

ISBN 978-7-114-06594-1

I.房… II.①陈…②郭… III.房地产—开发—高等学校—教材 IV.F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第107413号

书 名: 房地产开发

著 者: 陈 双 郭 平

责任编辑: 王 霞 (wxccpress@126.com)

出版发行: 人民交通出版社

地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街3号

网 址: <http://www.ccpress.com.cn>

销售电话: (010) 85285838, 85285995

总 经 销: 北京中交盛世书刊有限公司

经 销: 各地新华书店

印 刷: 廊坊市长虹印刷有限公司

开 本: 787×960 1/16

印 张: 21.5

字 数: 418千

版 次: 2008年1月第1版

印 次: 2008年1月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-114-06594-1

定 价: 29.00元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)

前 言

房地产业是推动中国经济发展的重要力量，经历了从盲目到健康，从徘徊到繁荣的过程，并逐步发展成为国民经济的支柱产业。尤其自1998年以来，由于住房制度改革的推行，个人住房消费逐渐走向市场，并成为消费主体。近年来，随着我国城市化进程的加速以及“入世”和“申奥”成功的推动，使房地产业不断壮大。

房地产业的快速发展也带动了我国高等院校房地产及其相关专业的教育水平不断提升。我国目前已有近三百所高校设置了工程管理专业，这是一个涵盖房地产经济专业、土木建筑工程专业并着重于管理的交叉性学科专业。其中房地产经营管理方向也同样具有知识覆盖面宽、实践性强的特点。房地产开发作为专业主干课程集中体现了综合性强的特征。

为了兼顾综合性、系统性、基础性，本书在章节安排上没有完全沿用传统教材《房地产开发》的基本内容，而是在全面介绍房地产开发知识基础上，重点突出房地产开发的主要环节，围绕房地产项目开发，系统地介绍了房地产项目开发中的可行性研究、项目用地的取得与前期工作、项目资金的筹集、项目建设管理等重要内容。本书强调理论的系统性、实践的可操作性以及我国房地产开发所处国情背景的特殊性，努力做到让读者通过本书的学习，既能比较系统地掌握房地产项目开发的一般基础理论知识，也能适当了解房地产开发项目所依赖的特殊社会环境条件。

由于近年来我国政府连续推出针对房地产的新政策，为了突出时效性，本书对相关新政做了较系统地介绍，所引用的法律法规均为正在实施中或即将实施的内容。

本书由陈双、郭平任主编，范宝芬、吴芳、姜虹、戴兆华任副主编。编写分工：第1章由郭平编写，第2章由戴兆华编写，第3章由范宝芬编写，第4章由郭平、于水编写；第5章由姜虹编写；第6章由吴芳编写；第7章由刘远新、陈双编写；第8章由范宝芬编写；第9章由陈双编写。全书由陈双、郭平统稿，最后由陈双定稿。

本书的编写参考了国内外有关房地产开发方面的书籍和我国房地产开发管

理方面的法律、法规和文件资料，在此对有关书籍和资料的作者表示由衷的感谢。

本书承蒙东南大学李启明教授审定，提出了许多富有建设性的建议，在此一并表示感谢。

由于编者学术水平有限，书中难免有错误或不妥之处，恳请读者批评指正。

编者

2007年9月

学习导言

房地产开发,从广义上来理解,不仅涉及房地产产品的构思、建设、产品价值的实现及售后服务,而且还涉及政府利用政策、法律法规进行的宏观调控管理。学习本课程前,要求同学们适当掌握市场营销方面的知识、房地产投资决策方面的知识及房地产金融方面的知识,了解当时国家关于房地产方面的政策和管理措施。同时,《管理学原理》、《管理经济学》、《经济法》等也是本课程开设的先行课程。

《房地产开发》是工程管理专业应用型本科高等教育的一门专业课。通过《房地产开发》这门课程的学习,同学们将从总体上全面地对房地产开发的基本知识、基本理论和实践知识有所了解和掌握,系统地认识房地产开发的内容、程序和方法,从而培养同学们运用专业知识综合分析并解决房地产开发经营管理中的理论与实践问题的能力。课程通过对房地产开发的理论介绍,使学生对房地产开发过程中的项目可行性研究、项目用地的取得、开发程序、资金运作、项目建设管理等内容作全面学习和了解,掌握房地产开发与城市规划等政府管理内容的相互关系及实际操作,为今后工作奠定基础。

房地产开发是有关房地产业的基本理论、投资开发、管理及其规律的经济活动。本教材介绍了房地产开发的可行性研究、投资决策、资金来源、风险分析及规避、项目建设管理,通过对房地产市场的供求分析,研究房地产开发项目营销策略。最后介绍房地产开发经营的基本法律制度和政府的宏观管理措施。同学们可从以下要点把握这门课程的学习方法。

(1) 了解: 房地产开发的概念和特点; 房地产开发的程序和内容; 影响房地产开发决策的因素; 可行性研究的概念、依据和内容; 获取土地使用权的方式; 招标方式; 前期工作的内容和特点; 房地产开发资金的筹集方式; 项目合同的特点、作用和形式; 房地产开发项目规划设计、管理模式; 房地产项目营销概念、特点和原则; 物业管理的概念与内容; 房地产的行业管理及法律法规体系。

(2) 理解和掌握: 房地产开发项目可行性研究方法; 不确定性分析、国民经济评价方法; 财务评价的方法和指标; 工程施工招标的程序和方法; 招标文件及标底的概念和内容; 房地产项目质量、成本和进度三者间的关系; 影响项目进度的因素; 影响项目成本的因素; 综合验收的含义和内容; 房地产项目营销策略及物业管

理内容；与房地产开发相关的法律法规。

另外，同学们要进一步掌握房地产开发及相关知识，也可在课后阅读每章后面所提供的参考文献，以及《中国房地产金融》、《中国房地产》、《城市开发》、《中国房地信息》、《中外房地产导报》、《中国房地产物业》、《中国物业管理》等专业期刊和各地方政府建立的住宅与房地产方面的网站。

下面推荐一些具体网站，相信对同学们的学习会有所帮助：

中国房地产物业网 <http://www.fdcwy.com>

中国房地产资源联盟 <http://www.lzrs.net>

中国商业地产产业网 <http://www.szporter.com>

房地产资源网 http://www.91fdc.cn/index_dc.html

中国房地产资料网 <http://www.91rs.cn/Soft/Index.html>

中国房地产设计图库网 <http://www.lzrs.net/Photo/Index.html>

中国房地产金融网 <http://www.51rs.com/jzwz/Index.html>

波特房地产网 <http://www.szporter.com>

中国营销传播网 <http://www.emkt.com.cn>

中国房地产资源网 <http://www.realzy.com>

房商网 <http://www.winfang.com>

搜房网 <http://www.soufun.com>

中国住交会主流媒体网 <http://www.china-mma.com>

中国房地产信息网 <http://www.realestate.cei.gov.cn>

中国房地产营销资料网 <http://www.czyj.com/Soft/Index.html>

中国住宅与房地产信息网 <http://www.realestate.gov.cn>

万信网 <http://www.worw.com>

励志人生房地产资源联盟 <http://www.lzrs.net>

中国房地产报 <http://www.zgfddb.com>

建筑与房地产专业律师网 <http://www.jzfls.com>

中国房地产培训网 <http://www.realtycollege.com.cn>

中国房地产咨询网 <http://www.estate-china.com>

估价师咨询网 <http://www.zgpg.net>

房策网 <http://www.fangce.net>

编者

2007年9月



内容提要

本书为高等学校工程管理专业应用型本科规划教材。

教材以房地产开发的全过程为主线，以加强对房地产开发活动的全面理解为目的，结合我国房地产开发的实际，对房地产开发有关的基本理论和实践知识加以介绍。从对房地产开发基本含义的说明开始，按照房地产开发涉及的主要内容依次介绍了房地产开发相关主体与行业管理、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目用地的获取与前期工作、房地产开发资金筹集、房地产开发项目的建设管理、房地产开发项目营销、房地产开发产品的售后服务与物业管理委托、政府对房地产开发的管理。为便于学习和加深理解，在每一章后面均配有相应的复习题，且大部分章节还配有课外阅读或实际案例。此外，为了突出实效性，本书所引用的法律法规均为近年来实施或将要实施的内容。

本书可作为房地产经营管理、工程管理、城市经济、城市规划、土地资源管理、物业管理等专业的教材，也可作为房地产业企业和管理人员的培训教材，还可作为其他专业了解房地产行业以及房地产开发活动的入门书。



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材编委会

主任委员

朱宏亮

副主任委员

刘长滨

盛承懋

尹贻林

周直

韩敏

委员 (以姓氏笔画为序)

丁晓欣

上官子昌

马斌

马振东

马楠

方俊

王延树

王阿忠

王卓甫

王孟钧

王金凤

王选仓

王恩茂

邓晓盈

邓铁军

石振武

刘元芳

刘伊生

刘津明

刘新社

吕广

朱佑国

齐宝库

余宏

吴泽飞

吴怀俊

吴信平

宋伟

宋博通

张云波

张泽平

张涑贤

张敏

李芊

李建峰

李朋林

李相然

李锦华

杨平

杨少伟

苏有文

苏振民

邵军义

邹坦

陈赞

陈双

陈立文

陈志华

陈起俊

陈德义

周云

周海婷

庞永东

庞南生

赵利

凌天清

唐祥忠

徐永杰

徐学东

栗宜

袁剑波

郭树荣

陶学明

舒丽雅

董肇

董君

赖芟宇

缪晟

臧秀平

谭敬胜

薛姝

蒋根



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材审稿委员会

主任委员

任宏

副主任委员

成虎

委员 (以姓氏笔画为序)

尹贻林

王建廷

王选仓

王雪青

卢有杰

田金信

申爱琴

石勇民

石振武

刘开生

刘长滨

刘晓君

刘浩学

朱宏亮

过静璐

郭晓光

张建仁

李启明

杨少伟

杨华峰

沈蒲生

邵军义

陈轮

陈忠达

陈起俊

陈锦昌

周直

庞永师

武永祥

袁剑波

盛承懋

黄政宇

黄安永

谭大璐

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 房地产开发概述	1
1.1.1 房地产开发的含义、特征、分类	1
1.1.2 房地产开发的程序与内容	4
1.2 房地产开发的历史沿革	7
1.2.1 国外房地产开发的发展	7
1.2.2 中国房地产开发的发展	8
小结	10
复习题	10
第 2 章 房地产开发相关主体与行业管理	11
2.1 房地产开发相关主体	11
2.1.1 房地产开发企业	11
2.1.2 中央政府和地方政府	13
2.1.3 金融机构	15
2.1.4 工程建设相关单位	17
2.1.5 房地产策划营销企业	18
2.2 房地产行业管理	20
2.2.1 房地产业行业管理内容	20
2.2.2 房地产业行业协会的性质与职能	21
2.3 房地产业协会	22
2.3.1 我国的房地产业协会	22
2.3.2 国外房地产业协会简介	25
阅读材料	28
小结	30
复习题	30
第 3 章 房地产开发项目可行性研究	31
3.1 房地产开发项目可行性研究概述	31



3.1.1	可行性研究的含义、目的与任务	31
3.1.2	可行性研究的作用与依据	33
3.1.3	可行性研究的工作阶段	34
3.1.4	可行性研究的内容	36
3.1.5	可行性研究的步骤	38
3.2	房地产开发项目投资与收入估算	39
3.2.1	投资估算	39
3.2.2	资金使用计划	44
3.2.3	收入估算与资金筹措	45
3.3	房地产开发项目比选方案的构建与评价	48
3.3.1	房地产开发项目方案构建影响因素分析	48
3.3.2	房地产开发项目方案的构建思路	49
3.3.3	房地产开发项目典型方案的分析比较	52
3.4	房地产开发项目财务评价指标体系及财务报表	53
3.4.1	房地产开发项目财务评价指标体系及其计算方法	53
3.4.2	财务评价报表的种类	63
3.5	房地产开发项目不确定性分析	67
3.5.1	房地产开发项目不确定性因素的分析	67
3.5.2	盈亏平衡分析	73
3.5.3	敏感性分析	75
3.5.4	概率分析	78
3.6	可行性研究报告的撰写	82
3.6.1	项目可行性研究报告的基本构成	82
3.6.2	项目可行性研究报告正文的写作要点	83
	小结	86
	复习题	86
第4章	房地产开发项目用地的获取与前期工作	87
4.1	房地产开发用地概述	87
4.1.1	房地产开发用地的含义	87
4.1.2	房地产开发用地的类型	89
4.2	土地使用权的获取	93
4.2.1	从出让市场获取土地使用权	94
4.2.2	从转让市场获取土地使用权	102
4.3	土地开发的特点与流程	109

4.3.1	旧城区土地开发的特点	109
4.3.2	新城区土地开发的特点	110
4.3.3	土地一级开发的涵义及流程	111
4.4	房地产开发项目的前期工作	115
4.4.1	前期工作的内容	115
4.4.2	前期工作程序	123
	房地产开发项目前期工作案例	135
	小结	141
	复习题	141
第5章	房地产开发资金筹集	142
5.1	房地产开发资金筹集概述	142
5.1.1	房地产开发资金筹集的含义与特点	142
5.1.2	房地产开发资金筹集的目的	143
5.1.3	房地产开发资金筹集的原则	144
5.2	房地产开发资金筹集的方式与步骤	145
5.2.1	房地产开发资金筹集的方式	145
5.2.2	房地产开发资金筹集的内容与步骤	156
5.3	房地产开发资金成本分析	160
5.3.1	房地产开发资金成本的含义与内容	160
5.3.2	房地产开发资金成本的计算	161
5.3.3	房地产开发资金筹集的风险分析	169
	阅读材料	173
	小结	176
	复习题	176
第6章	房地产开发项目的建设管理	177
6.1	房地产开发项目的规划与设计	177
6.1.1	房地产开发项目勘察、规划与设计招标	177
6.1.2	设计过程的控制	180
6.1.3	设计方案技术经济评价与优化	182
6.2	房地产开发项目招标与合同管理	188
6.2.1	业主方项目管理模式	188
6.2.2	合同策划	191
6.2.3	招标与评标	194
6.3	房地产开发项目的建设管理	198



6.3.1	施工准备	198
6.3.2	进度管理	200
6.3.3	质量管理	204
6.3.4	投资管理	206
6.3.5	竣工验收	209
6.4	房地产开发项目的风险管理	211
6.4.1	房地产开发风险概述	211
6.4.2	风险识别与分析	215
6.4.3	风险防范	220
	房地产开发项目的建设管理案例	222
	小结	227
	复习题	228
第7章	房地产开发项目营销	229
7.1	房地产营销概述	229
7.1.1	房地产营销的概念与作用	229
7.1.2	房地产项目营销的特性	231
7.1.3	房地产项目营销与项目开发的关系	233
7.2	房地产项目营销策略	233
7.2.1	房地产营销的4PS理论	233
7.2.2	房地产开发不同时期的营销策略	250
7.3	房地产项目网络营销	252
7.3.1	房地产网络营销的概念	252
7.3.2	房地产项目网络销售的特点	252
7.3.3	房地产项目网络营销对传统营销策略的改变	253
	房地产开发项目营销案例	255
	小结	258
	复习题	259
第8章	房地产开发产品的售后服务与物业管理委托	260
8.1	房地产产品的售后服务	260
8.1.1	房地产开发产品的保修	260
8.1.2	房地产面积误差的处理	265
8.2	前期物业管理委托的运作环节	267
8.2.1	物业管理的概念与内容	267
8.2.2	物业管理的早期介入与前期管理协议	268

8.2.3 物业管理专项维修资金收缴和运用	281
8.2.4 房地产开发产品及档案的移交与管理	283
物业管理早期介入案例.....	287
小结.....	289
复习题.....	289
第9章 政府对房地产开发的管理	290
9.1 房地产法律法规体系概述	290
9.1.1 房地产法律法规体系框架	290
9.1.2 与房地产开发相关的主要法律法规内容简介	293
9.2 政府对房地产开发的宏观调控	298
9.2.1 政府对房地产开发进行宏观调控的必要性	298
9.2.2 我国房地产开发宏观调控的历程	299
9.2.3 建立完善的房地产开发宏观调控体系	304
9.3 政府对房地产开发的税费管理	306
9.3.1 政府对房地产开发税收的管理	306
9.3.2 政府对房地产开发收费的管理	308
9.3.3 政府对房地产开发税费管理的改革方向	310
阅读材料.....	316
小结.....	318
复习题.....	319
附 录 中华人民共和国行业标准——房地产业基本术语标准（节选）	320
参考文献	328

第 1 章

绪论

本章概要

1. 介绍房地产开发含义、特征与分类；
2. 介绍房地产开发的内容与程序；
3. 叙述房地产开发的历史沿革。

1.1 房地产开发概述

1.1.1 房地产开发的含义、特征、分类

1. 房地产开发的含义

近些年来，“开发”一词广泛通行于各个领域，如产品开发、人才开发、城市开发、房地产开发等，但它并非新词语，也非外来词。早在我国《汉书》中就有“开发”之说，意为垦殖、利用荒地。经过不断的延伸扩大，“开发”一词已富含利用、开拓、创造和发展等多重含义。房地产开发是房地产业中最基本、最主要的经济活动内容。

房地产开发是指在依法取得土地使用权的土地上，按照使用性质和要求进行基础设施、房屋建设的行为。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条指出：“房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。”通过对这一范畴的确定，我们可以看出：首先，房地产开发是一个动态的过程，是一项从项目选择、勘查设计、招标施工、工程管理到中介服务、物业租赁与管理等复杂的系统工程；其次，房地产开发的全过程必须在法律框架内进行；再次，房地产开发的前提是依法取得国有土地的使用权；最后，房地产开发的对象是基础设施建设与房屋建设。这里的房屋建设包括工业建筑、公共建筑、民用建筑等。



2. 房地产开发的特征

房地产开发是房地产业中最基本、最主要的物质生产活动，同时又在城市建设中担当着重要角色，因而房地产开发具有其自身的特征。

(1) 房地产开发最本质的特征是综合性

首先，综合性是房地产开发的内在要求。现代城市建设中的房地产开发要求在开发过程中必须坚持“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，也就是在开发过程中，不仅仅是对建筑地块或房屋建筑进行有目的的建设，而且要对被开发区的一些必要的公用设施、公共建筑进行全面规划、协调建设。尤其是住宅开发，更要以人为本，以综合的思想来对居住用房、服务用房、文教卫生用房、福利娱乐用房等实行配套建设，并且注意生活环境的营造。缺乏“综合性”与“配套性”的开发活动是与现代城市建设要求不相符合的。

其次，综合性还表现为开发过程中工作关系的广泛性及项目操作的复杂性。房地产开发过程中环节很多，涉及到的部门与关系也很多，不仅要涉及到规划、设计、施工、供电、供水、电讯、交通、教育、卫生、消防、环境和园林等部门，而且通过征地、拆迁、安置等工作还与城市居民的生活密切联系。同时每一个开发项目所涉及到的土地条件、融资方式、建筑设计与施工技术要求、市场竞争情况等可能都不一样，需要开发商认真地进行综合分析，统筹安排，制定最佳开发方案。

此外，房地产开发的综合性还体现在它作为一个基本的物质生产部门，必须与本国、本地区各产业部门的发展相协调，并起到广泛的先导作用，脱离国情、区情，发展速度过快或过缓，规模过大或过小的开发都会给经济及社会发展带来不良影响。

(2) 房地产开发过程具有长期性

房地产开发从投入资本到资本回收，从破土动工到形成产品，需要经过几个阶段的工作，如准备阶段、施工阶段、销售阶段等，尤其是在建筑施工阶段，需要集中大量的劳动力，通过一砖一石、一管一线的建造才能最终形成产品，并且这一过程与资金是否及时到位关系重大，因此整个过程往往需要较长的时间。一般来说，普通的开发项目需要2~3年时间，规模稍大的综合性项目需要4~5年，而一些成片开发的大型项目需要的时间则更长。

(3) 房地产开发具有很强的时序性

尽管房地产开发是一项涉及面广、比较复杂的经济活动，但从实务上来讲它具有很强的操作时序性。从项目的可行性分析到土地的获取，从资金的融通到项目的实施，乃至后期的房屋租售管理等，虽然头绪繁多，但先后有序。这不仅是由于政府的土地、规划、建设等部门的行政管理，使许多工作受到审批程序的制约，而且也与房地产开发这种生产活动的内在要求有关。因此，开发项目的实施必须要有周

密的计划,使各个环节紧密衔接,协调进行,以缩短周期,降低风险。

(4) 房地产开发具有很强的地域性

房地产是不可移动的,由此而使房地产的使用、价值、市场等带有强烈的地域性特征,并且使房地产开发投资更为地域所限制。从微观来看,开发项目受区位或者说是地段的影响非常大,因为这里牵涉到如交通、购物、环境、升值潜力等诸多因素,因此开发商对项目的选址尤需谨慎。从宏观上看,房地产开发的地域性主要表现在投资地区的社会经济特征对项目的影 响。每一个地区的投资开发政策、市场需求状况、消费者的支付能力都有可能不同,这就需要开发商认真研究当地市场,制定相应的开发方案。

(5) 房地产开发具有较高的风险性

房地产开发需要巨额资金,在市场经济条件下,筹集巨额资金是有风险的;由于开发周期长,变量因素多,会给开发项目带来一定的市场风险;房地产开发的产品是供人们居住或从事商业经营、工业生产的建筑物,这种产品具有很强的刚性,也就是说开发者的每一个项目在相当长的时间里几乎没有重新建造的可能性,因此,项目一旦启动,可以说在开发的每一个环节上都充满着竞争,如土地使用权的竞争,规划设计上的竞争,营销过程中的竞争等。归根到底,这些竞争直接关系到开发出来的房地产商品是否具有较高的市场占有率,是否具有较好的经济效益、社会效益和环境效益。这种激烈的竞争无形中增加了房地产开发的风险。此外,房地产开发受宏观经济形势和有关经济政策的影响也较大。因此房地产开发是一项高风险的投资行为。当然,风险与利润同在,房地产开发又是一种高收益的经济活动。

3. 房地产开发的分类

房地产开发的形式多种多样,从不同的角度可以划分出不同的类型。

(1) 按开发的区域性划分

根据被开发区域的性质可将房地产开发分为新区开发和旧区再开发两种形式。新区开发主要是通过通过对城市郊区的农地和荒地进行改造,使之变成建设用地,并进行一系列的房屋、道路、公用设施等方面的建造和铺设,使之变成新的城区。建设卫星城就是一种大规模建设新区的形式。新区开发的主要特点是从“生地”开始,严格按照城市规划和开发区的各项功能进行建设。新区开发尽管用地位置比较偏远,但因是第一次开发,配套能够比较完善地进行,用地条件也比较宽松,适合于规模较大的住宅开发或工业用房开发。旧区再开发也被称为旧区改造,主要是对建成区某些区段的建筑和各项配套设施进行性质和功能的再开发。旧区改造在城市建设中具有重要的意义,一方面通过改造,可以改变以往旧城区人口过密、交通紧张、房屋陈旧、设施落后、环境质量恶劣的弊病;另一方面,也可以调整城市用