

主编 李燕华 姚建军

房地产 开发经营

清华大学出版社

主编 李燕华 姚建军

房地产 开发经营

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书重点介绍了房地产开发经营实践中所必须掌握的基本理论和方法,力图从实用角度出发来阐述投资理论,既注重学科的前沿性又重视房地产开发经营操作的实践性,并从房地产企业及项目运作两个层面围绕项目决策、资金筹措、前期工作、开发建设等阶段对房地产开发经营进行了系统的论述。

本书适用于房地产开发经营专业、房地产经营与估价专业、房地产营销专业、房地产项目策划、土地资源管理专业及物业管理专业的教材,也可作为房地产估价师、物业管理师、房地产策划师的岗位培训教材。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营/李燕华,姚建军主编. —北京:清华大学出版社,2008.5

ISBN 978-7-302-17169-0

I. 房… II. ①李… ②姚… III. ①房地产—开发②房地产—经济管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 029573 号

责任编辑:金 娜

责任校对:宋玉莲

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:三河市李旗庄少明装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印 张:19.5 字 数:466 千字

版 次:2008 年 5 月第 1 版 印 次:2008 年 5 月第 1 次印刷

印 数:1~4000

定 价:32.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:(010)62770177 转 3103 产品编号:028671-01

前言 PREFACE

房地

开发经营

我

国房地产业发展迅速,呼唤对房地产业规范经营与管理的系统、全面、高水平的研究成果,呼唤适应房地产高等教育、国家经济发展要求的专业教材,这些都是迫切需要解决的课题,构成了我们编写这本教材的初衷。

鉴于房地产开发经营具有综合性、实践性、政策性和时效性等特点,全书以房地产开发项目为对象,以相关法律法规为依据,系统地介绍了房地产开发经营相关的理论和实务。全书包括9章和绪论部分。涵盖了从房地产开发经营相关概念到房地产投资、筹资、市场调查、决策、房地产开发前期、建设及交易经营全过程必备的理论知识和操作技术。根据多年的教学实践经验的积累,汲取历届毕业生和企业的信息反馈,力图从实用角度出发,充分体现房地产开发经营的运作规律和关键环节,以期使该书既可作为高校相关专业的教材,也可作为相关资格认证、企业培训及房地产从业人员的参考书。这是我们编写这部教材的预期目的。

本书由天津工业大学李燕华、姚建军、孙丽萍、李岩、苏川共同编写。李燕华、姚建军任主编。其中绪论、第2、3、4、6、8章由李燕华编写,第1、7章由李燕华、姚建军编写,第5章由孙丽萍编写,第9章由李岩、苏川编写。全书由李燕华、姚建军统稿、整理。课件制作由李燕华、吕丹(天津理工大学)共同完成。吕丹给予了全程软件应用技术支持,在此表示衷心感谢。

由于我国房地产业发展历史很短,房地产开发经营理论与实践正在不断完善和健全之中,加之编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请读者和同行批评指正。本书编写过程中参考了有关编著者的论著,除书后参考文献标出之外,还借鉴了其他专家学者的许多研究成果,在此谨致诚挚的谢意。

编者

2008年1月

绪 论

土地和房屋是人类安身立命的场所,没有人能够脱离土地,没有人能够离开房屋。事实上,房地产与我们每个人的日常生活息息相关,每个人对房地产的使用都有需求。难怪投资房地产成为这么多亿万富豪发家致富的捷径。

当然,成为亿万富豪者,大都是那些有胆有识,富有创新精神,愿意艰苦奋斗,永不退缩的人。发迹致富的道路虽然各不相同,但无不涉足房地产投资。

名列港澳十大首富的李嘉诚,是长江实业及和记黄埔有限公司主席,是名副其实的地产大王。他从地产业发迹,最终成为压倒群雄的“地产界巨子”。其经典言行被地产界奉为圭臬[圭臬 guī niè (criterion; standard)——指圭表,比喻标准、准则和法度;可以据此作出决定或判断的根据]。他说:“我投资的秘诀是:不论做什么生意,必先了解市面的需求,做人处世则应忠诚努力,遵守诺言,且要不断充实自己,追上瞬息万变的社会。”

有中国电影大王之称的邵逸夫爵士,财产遍及美、加及东南亚,名列香港十大首富。他这样谈及自己的致富之道:“我的财产主要来自购入的地皮升值,我买戏院时,总带买下附近的地皮。戏院带旺附近区域后,买入的地皮便会大幅升值。”

富甲一方、鼎鼎大名的霍英东是一位勇敢的“土地爷”,在房地产投资方面,他的创新经营意识有口皆碑。一是开创房屋预售,他说:“我从自己买房中就悟到,只有最大限度地扩大购买对象,房地产才能发展起来。”他采取的楼宇预售办法,只要先付10%的现金,就可购得即将破土动工兴建的楼宇(香港称为“楼花”)。二是率先采用小册子和广告形式宣传推销楼宇,吸引更多的人购买房地产。

靠黄金珠宝业起家的郑裕彤,成为超级巨富,仍然离不开房地产。他对投资房地产津津乐道:“凡与民生有密切关系的生意都有可为,人要住屋,年轻人成家后喜欢自辟小天地,对楼宇便有大量需求,做这些生意不会错到哪里。”郑裕彤的投资策略脍炙人口:“任何一种行业及投资必定有高低潮,周而复始地运行,低买高卖,是获利的最佳方式。”

“持有实物才是最佳的保值方法”,这是李兆基投身房地产的初衷。他的投资作风雷厉,善于把握时机,房地产低潮时吸纳,高峰时吐出,绝不拖泥带水,评论家称他“眼明手快,先声夺人”,“重新部署战略最快”。

在美国,最看好的行当就是房地产的投资,投资额超过股票、债券的金额,投资收益更是远超其上。事实上,在美国,今天百分之七八十的富人,多半是由房地产投资发迹的。与购

买股票、期货、公债、黄金买卖,或经营进出口贸易等比较,房地产投资是风险最小,最稳健的赚钱之道。美国前总统富兰克林·罗斯福(former President Franklin D. Roosevelt)曾归结其理由,说道:“房地产不会被偷、遗失,也不会被搬走,只要适当地注意管理,它是世界上最安全的投资。”(“Real estate can not be lost or stolen, nor can it be carried away, managed with reasonable care, it is about the safest investment in the world.”)

1. 房地产

(1) 房地产的概念

在实物形态上看,房地产(real estate & real property)是由土地以及土地上的建筑物和构筑物构成的,即由房产和地产构成的。地产是指具有一定权属关系的土地财产。地产与土地不同,地产是土地的经济形态,即人类在土地上投入了人力、物力、财力后的土地,且有一定的权属关系;土地是指土地的自然形态,即自然赋予的纯粹的自然地。房地产通常是指土地及其在土地上的建筑物(房产),具有一定权属关系的,作为财产的房屋及其所占用的土地的总称。

房地产英文中常用 real estate 和 real property 表示。前者指其物质实体,即土地以及与之相连的建筑物、构筑物和基础设施;后者则在此基础上,强调附带的各项权益。房地产又称不动产,不动产是指土地及定着物。定着物是指附着在土地上或建筑物上的,如果要使它们和土地或者建筑物分离开来,则要花费相当大的劳动,或者会使建筑物损坏的,称为定着物。例如:房屋、水井、桥梁等均属不动产。在香港房地产也叫物业。在《香港房地产法》一书中对物业作了如下的解释:物业是单元性的地产,一住宅单位是物业,一工厂楼宇是物业,一农庄也是物业,物业可大可小,大物业可分割成小物业。严格地讲,房地产、不动产、物业的概念都有区别。一般说来,物业用于指某项具体的房产、地产或房地产,房地产则用于指一个国家、地区或城市所有的房产与地产,但也可以用于指某项具体的房地产。即物业通常用于个体;房地产通常用于整体。所以人们会说“房地产业”,而不说“物业业”。尽管如此,我们仍然可以说,在房地产领域,房地产、不动产、物业是同一事物的三种不同的名称。

(2) 房地产的种类

房地产从物理形态上或开发程度上划分可分为土地、在建工程和建成后的物业三种类型。

① 土地

土地是房地产的一种原始形态,具有潜在开发利用价值,通过在土地上继续投资,就可以最终达到为人类提供入住空间的目的。因此,土地属于房地产的范畴,并是最重要的组成部分。土地又可分为未开发的土地和已开发的土地,即生地 and 熟地以及介于生地和熟地之间,主要指城市中需要拆迁而尚未拆迁的土地,即毛地三种类型。

② 在建工程

在建工程是指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产,是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资者融资能力、管理能力、投资策略以及市场环境因素变化的影响,房地产市场总存在一些针对在建工程的交易行为,如将在建工程转让、抵押等。

③ 建成后的物业

建成后的物业是通常所说的已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。

房地产是由土地及其定着物组成的。土地同其定着物之间有一个特殊的关系,它们的

结合增加了房地产价值,而不是两者价值的简单组合。土地及其定着物不同的组合就构成不同类型的房地产。根据土地利用方式或使用目的可以将房地产分为居住物业、商用物业、工业物业和特殊物业。

I. 居住物业

居住物业(residential property)是以服务人类居住为主要目的的土地及建筑物组成的。是指供人们生活居住的房地产,包括普通住宅、高档公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的,也有少量作为投资,出租给租户使用。由于人人都希望有自己的住房,而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展,所以居住物业的市场最具潜力,投资风险也相对较小。此外,居住物业以居民个人的购买行为为主,单宗交易规模较小,但市场交易量十分巨大。

II. 商用物业

商用物业(commercial property)又称收益性房地产(incoming real estate)。主要是由用于商业的土地及其定着物组成的,又称经营性物业、收益性物业或投资性物业,是指能出租经营、为投资者带来经常性收入现金流的房地产,包括酒店、写字楼、零售商业用房(店铺、超市、购物中心等)、出租公寓等。这类物业的购买者大都以投资为目的,从物业出租经营收入和未来升值中获得投资收益,也有一部分购买者是为了自用、自营的目的。商用物业市场的繁荣除了与当地整体社会经济状况相关,还与工商贸易、金融保险、咨询服务、旅游等行业的发展密切相关。这类物业交易涉及的资金数量巨大,所以常在机构投资者之间进行。物业的使用者多用其提供的空间进行商业经营,并用部分经营所得支付物业租金。由于商用物业内经营者的效益在很大程度上受其与社会接近程度的影响,所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。

III. 工业物业

工业物业(industrial property)是指为人类生产活动提供空间的房地产,包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房、研究与发展用房(又称工业写字楼)等。工业物业既有出售的市场,也有出租的市场。一般来说,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,通常只适合特定用户使用,因此不容易转手交易。高新技术产业用房和研究与发展用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。随着物流行业的发展,传统的以自用为主的仓储用房也越来越多地用于出租经营,成了工业物业的重要组成部分。

IV. 特殊物业

特殊物业(special property)是指物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产。包括高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。特殊物业的市场交易很少,这类物业投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

(3) 房地产的属性

① 房地产的商品属性

房地产的商品属性表现为大众或团体可以占有、使用和交易,在交易中表现出一定的价格。房地产的价格取决于房地产的权利状况,不同的产权具有不同的价格。目前,我国房地产产权类型多样,在城市房地产市场中有商品房、经济适用房、房改房等。

房地产的商品属性使其成为消费品。由于房地产是大众最基本的消费品,对社会生活、生产及社会和谐影响较大,因而政府历来很重视房地产政策和对房地产市场的宏观调控。

② 房地产的财产属性

房地产的价值量大,它是各国家庭重要的财产。统计数据表明,20 世纪 80 年代美国 73% 的有形资产是房地产;家庭财产的 60% 是房地产。房地产也是很多企业、团体重要的财产,是其进行资本经营、融资的重要手段。由于房地产价值量大,所以,房地产也是很多地方政府征收财产税的主要标的。

③ 房地产的投资品属性

由于房地产价值的稳定性以及在经济快速发展期的增值潜力,它成为重要的投资品,也成为家庭投资、保值的主要工具。美国私人投资的 50% 用于房地产投资。在我国房地产的投资属性近几年已显化。所以,房地产投资政策又是政府引导家庭消费的主要手段。房地产的商品属性、财产属性和投资品属性可以影响人们的投资行为。由于同样的原因,制定房地产投资的鼓励和限制政策也是促进经济复苏或限制经济过热的重要手段。

④ 房地产的社会和政治属性

房地产是人们生活的场所,财富的象征。在人们普遍解决温饱以后,住房问题是衡量一个社会生活水平和社会保障状况的重要标志,住房问题是社会普遍关心的问题,住房的社会保障制度也是一个国家社会保障制度的重要组成部分。

在一定情况下,房地产(特别是住房)又成为一种政治问题,关系到社会的稳定和经济的健康发展。住房政策是很多国家政府的主要政策之一。有时政府制定的房地产政策可能影响不同阶级或阶层的利益,使房地产政策成为一个政治问题。如很多发展中国家都有禁止外国人或机构拥有本国土地或房地产的规定。

2. 房地产业

(1) 房地产业的概念

所谓产业,是指具有某些相同特征的企业集合;而产业分类则是依据经济分析的一定目的,依据某些特定的特征,将各企业进行相应的归类过程。房地产业是指在流通领域中从事房地产开发、经营、管理和服务的企、事业群体所组成的行业。其中,开发是基础,经营是开发的产品得以实现的策略和过程,而管理和服务是保证开发和经营顺利实施的手段。房地产业企、事业群体主要由土地使用权出让部门(国家垄断)、房地产开发企业、房地产经营企业、物业管理企业、房屋维修和装饰企业、为房地产流通服务的房地产中介、评估、法律咨询等企业组成。

(2) 房地产业与建筑业的区别

按照我国《国民经济行业分类》(GB/ T 4754—2002)分类标准,建筑业包括:房屋和土木工程建筑业(从事各类房屋工程建筑、全套或部分建筑的建造;土木工程、土木工程建筑、铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑等)、建筑安装业、建筑装饰业、其他建筑业等。

建筑业是完成固定资产投资的行业,它为各行各业提供必备的物质条件或基础。它通过其生产的产品供社会使用;它是直接从事房屋生产和其他建造物的建设、改造、装修、安装等的一个物质生产部门,按照《中国国民经济核算体系(2002)》的产业部门分类,建筑业属于第二产业。

房地产业是现代国民经济中的一个重要行业。房地产业是从事房地产的投资、开发、经

营、物业管理和房屋中介服务的总称。可以将之分为房地产公司的开发、投资业务,经营业务(如租赁等),物业管理业务,房地产评估、代理、策划等中介服务业务。主要活动在流通领域和社会服务领域,不管是统计还是产业管理都是独立的一个产业部门。按照《中国国民经济核算体系(2002)》的产业部门分类,房地产业属于第三产业。

一般将从事房地产开发和经营的企业和组织称为开发商,将从事房屋建设和设备安装的企业称为建筑商和承包商。在项目开发和建设活动中,房地产企业和建筑企业往往形成甲方和乙方的密切合作关系。

(3) 房地产业发展趋势

① 房地产业、住宅业发展潜力巨大

房地产特别是住宅,是人们生活、工作的重要场所。在改革开放前的近 30 年,住宅业的发展速度、质量、规模都受到了极大的限制。经过 20 年的改革,房地产业或住宅业的发展已初具规模,并对国民经济的发展和人民群众生活水平的提高产生了积极影响。在未来我国经济迅速发展和不断转型中,房地产业将有更大的发展空间和潜力。

第一,在未来几十年,我国经济将持续稳定发展。经济增长必将要求房地产业、住宅业保持适度增长,这是由住宅是人类生存、社会发展和一切经济活动得以进行的前提的属性所决定的。住宅业对经济增长和相关产业发展有很强的敏感性、超前性和关联性。我国目前人均 GDP 接近 800 美元,根据联合国的统计,正是住宅业大发展的时期,住宅业产值占 GDP 的比重将由 3% 上升到中等发达国家水平的 8%,随着发展水平的继续提高,所占比重将会下降。

第二,我国城镇居民对住宅的需求量大。由于目前我国生产水平还较低、住宅建设长期欠账,造成我国城镇住房面积十分有限。1978 年人均仅 3.6 平方米,1998 年为 9.3 平方米,而且在成套率、质量和功能方面也很低。而发达国家 20 世纪 80 年代就达到 30 平方米至 40 平方米。随着我国居民收入和生活水平的提高,居民会对住房面积、功能、质量等提出更高的要求。再加上住房产权的家庭化,频繁的搬家和房屋交易将会出现,从另一个角度也扩大了房地产市场的交易量。

第三,城市化进程的加快需要建设大量住宅。过去由于城市化进程被长期禁锢和生产水平不高,我国城市化发展水平低、速度慢。1949 年为 10.6%,1977 年达到 17.6%,1997 年为 29.9%。2000 年我国城市发展到 667 个,城市人口 3.89 亿。其中,百万人口以上的特大城市 37 个,50 万~100 万人口的大城市 51 个,20 万~50 万人的中等城市 216 个,20 万人以下的小城市 363 个,城市化水平达到了 30.9%。而 1997 年世界平均城市化率为 46%,低收入国家为 28%,中等收入国家为 49%,高收入国家为 78%。随着我国经济的快速发展,城市化进程将加快,据预测,到 2010 年,我国城市人口比重将达到 45%,城市人口的增量将达到 2.8 亿左右,需要住房 56 亿平方米,每年新增城市人口需要新建 5 亿平方米房屋,住宅业发展的空间十分广阔。目前我国将小城镇建设作为大事业来抓,如果将 19 000 个建制镇的住宅建设也算在内,规模将更大。

第四,住房的市场化需要广泛的中介服务行业的发展。随着住房由公有产权向家庭产权的转变,一方面房屋换手率和交易量将大幅上升;另一方面物业管理业、中介服务业也将快速发展,从而将提高整个房地产业的发展水平。

房地产业、住宅业的发展一方面可以带动几十个相关产业的发展,如钢铁、玻璃、建筑业

和装饰装修业等,从而带动国民经济的发展;另一方面,房地产的市场配置和交易也改变着人们的消费观念和消费结构,住房消费在未来将不断上升,从而对社会产生影响。同时居民住房消费水平的提高也为金融业的发展提供了广阔的空间,金融业将全面介入房地产业,从而促进房地产业和金融业的共同发展。房地产业的迅速发展需要大量的房地产相关专业人才,这也会带来高等院校房地产相关专业的专业发展。

② 高舒适度、低能耗住宅带来居住品质飞跃

高舒适度、低能耗住宅节能技术的建筑要素主要包括:室内温度条件、湿度条件、空气运转速度(风速)、辐射强度和新风补充量。其核心理念是强调现代住宅的密闭概念,即采用各种特殊的材料和技术在外墙、屋顶、门窗、外遮阳、地板等方面做足文章,阻隔乃至切断住宅的“热桥”、“冷桥”,有效隔绝室外大气中各种不利因素,一年四季不借助于空调及取暖设备保持室内恒温、恒湿。达到冬暖,夏冷及照明不用电或仅用很少的电的高舒适度、低能耗的目标。

欧洲在经历了 20 多年的大量研究和实践后,在住宅节能科技方面已经取得显著成绩,其中以“高舒适度、低能耗住宅节能技术”尤为突出。该项技术通过使用功率非常低的辐射采暖和制冷同一化设备,既可调整室内不同季节的温度,提供居住环境的最佳舒适状态,又能保持较低的住宅运营成本。

这项技术是欧洲在 20 世纪 70 年代经历了两次能源危机后,积极制定的建筑发展战略的重要内容。目前,高舒适度、低能耗住宅在瑞士、德国和北欧各国已十分普遍,技术相当成熟,在我国发展前景也非常广阔。

近 10 年来,我国城市开发和住宅建设发展迅速。我国房地产产品经历了三个时代:土地属性时代——房价反映地价(营销主打地段牌);投资属性时代——房价反映产品升值空间及盈利能力(房型牌、环境牌、品牌知名度);技术属性时代——价格反映内部技术含量。同时居住环境也实现了“三阶段”的跳跃。第一阶段是单纯追求住宅面积的阶段,这是满足居住基本需求的肤浅阶段;第二阶段是重视环境、追求景观的阶段,人们逐渐意识到买房子不仅仅是买住房面积,更是买一种生活方式,但是这一阶段充斥着很多虚无的概念和口号,也可称为追求“包装”和营销的阶段。今天,房地产业已经进入了第三阶段——品质时代。现阶段的住宅设计正逐步从理念和概念的炒作走向理性和务实的层面。人们日益认识到,要获得一个健康、高舒适度的居住环境,不仅要注重套型内部平面空间关系的组合和硬件设施的改善,还要全面考虑住宅的光环境、声环境、热环境和空气质量环境等综合条件及其设备的配置,而这一切都离不开人居科技的有力支撑。

资源和能源正日益成为我国国民经济发展的制约因素。随着我国房地产开发完全进入品质时代,高舒适度、低能耗住宅将是我国未来一段时期内住宅产业的重要发展方向。以下两个方面也充分证明了这一观点。

1. 国家政策鼓励扶持——节能住宅迎来加速发展期

国家鼓励节能建筑始于 1986 年,然而 20 年过去了,目前我国每年新建房屋建筑中 80% 仍为高能耗建筑,有数字显示我国单位建筑面积能耗是发达国家的 2~3 倍。未来世界的竞争是能源的竞争,我国《公共建筑节能设计标准》已于 2005 年 7 月 1 日开始实施,这标志着节能建筑的发展将步入更加规范、有序的发展轨道。到 2010 年全国城镇建筑总节能耗要实现节能 50% 的目标。建筑节能已迫在眉睫,有消息说:我国建筑能耗惊人,建造和使用建筑

直接和间接能耗的能源已经占到全社会总能耗的 46.7%,建筑业已成为能源消耗的一大黑洞。据分析,2020 年,如果城镇建筑全部达到节能标准,每年可以节省超过 3 亿多吨标准煤,空调高峰负荷可以减少 8 000 万千瓦时,所以在世界能源日益短缺的今天,建筑节能无疑将成为我国能源截流的一个重要领域。

II. 新卖点:产品革命——促进经济、社会效益双丰收

目前我国房地产产品循环利用能源的水平很低,房地产每年总量大幅上升,上亿平方米新建筑,导致能源消耗大幅上升,30%的能源消耗于住宅中,夏季为 40%(空调),消费者在买房时已不单单看重那些当时能够省下来的钱,如打折、购房赠家电等等,而是仔细去衡量住宅带来的节能、舒适、环保是否意味着常年能节省更多的钱。2002 年北京锋尚国际公寓开盘上市,它是我国第一个“零能耗”节能环保住宅。天津的赛顿中心和犀地等都在节能环保方面有突出贡献。房地产向节能环保方向发展将是未来产品策划与市场竞争的焦点之一。所以,未来将是建筑设计与开发相结合,开发出高舒适度、低能耗住宅。节能住宅将是楼市的下一个浪潮。

北京锋尚国际公寓是目前中国唯一“告别空调暖气时代”的新技术住宅。其精装修材料和设备均采用国际顶级名牌产品,园林设计方案和配套设施也均来自北欧,是名副其实的“高舒适度、低能耗超五星级公寓”,是全球可持续发展联盟(AGS)在中国唯一的技术支持和跟踪监测项目。

③ 未来的房地产交易主要是围绕二手房展开的

中国房地产大规模建设总有过去的时候,那时的明星不再是开发商,而是中介,就像今天的欧洲一样,90%的交易都是围绕二手房展开的。这是一条通向未来的道路。

④ 中国城市的修复性开发带来新的机遇和前景

在中国,城市修复性开发的机遇已经渐渐显露出来。由于中国目前的一些大城市新增开发用地逐年萎缩,很多人开始担心房地产市场的冬天将要到来。房地产公司数量增加的同时都面临着可开发项目数量的严重不足。然而,由于中国的特殊情况,这种现象不会很快出现。相反,中国的房地产业因为以前开发的不规范、不成熟,遗留了很多可以深度挖掘的空间,其中以城市修复性开发(也可称之为二次开发)为重要内容。

从内容来看,发达国家的修复性开发是城市老化产业的调整,而中国的修复性开发是因为以前开发的质量较低,开发的节奏过快,相关配套不能同步而引起的。中国的修复性开发主要是改造及配套的完善。发达国家的修复性开发以英国的老工业区——格拉斯哥最具代表性。格拉斯哥曾是世界上造船业最发达的城市,随着造船、钢铁、纺织等工业的衰败,城市出现了巨大的衰退。20 世纪 60 年代城市利用重要交通枢纽的优势,建立了英国最大的公共交通网络,借此大力发展商业、设计业、旅游业。格拉斯哥被认为是欧洲最活跃和最具国际精神的都市之一。中国的修复性开发以北京的望京为例。望京住宅区聚集了大量人口,但是这个地区的配套却没有跟上,购物、娱乐、餐饮、交通等的贫乏一度制约了望京的发展。相关配套的改善不但为望京地区带来活力,同时也为开发机构带来了商机。

从目的上来看,发达国家的修复性开发是刺激新的需求,而中国的修复性开发则是弥补需求缺陷。以北京的回龙观为例,此地区在开发过程中交通系统的不足为该地区的业主带来了极大不便,新的修复性开发以弥补交通、娱乐配套为主要内容,目的在于解决发展瓶颈。

不论从国外的经验,还是从国内的发展来看,城市修复性开发无疑都是中国房地产市场

的新机遇,既促进了城市功能的完善,也创造了更多的开发项目,甚至将会催生一批专业的从事旧城改造、城市修复项目运作的开发商和相关服务机构。

3. 房地产开发

(1) 房地产开发的概念

房地产开发是指根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求,以土地和成片房屋为对象,按照使用性质,根据统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的方针,有计划、有步骤地进行的开发建设。以此实现企业经济目标和提高土地使用的社会、环境、经济效益的活动。

(2) 房地产开发的本质特点

房地产开发的本质特点是综合、配套。

① 综合是指前期地下基础设施的建设要进行综合开发。城市基础设施建设是各项具体建设项目开展的前期工程,其主要内容包括道路、给水、排水、燃气、供热、电力、通信、垃圾处理及地面平整等,这又称为“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”。基础设施的建设涉及许多部门,如规划、建设、市政、交通、环保、卫生、电信、供电、供水、保安、园林等。由于挖填土方量大,地下隐蔽工程多,不同工程配套性强,因此要求各部门之间必须通力协作。

② 配套是指对住宅、工业用房、商业用房、文教卫生、福利设施、园林绿化、道路交通等地上公共设施进行配套建设。

(3) 房地产开发的内容

从理论上讲房地产开发的内容可从纵向和横向两个方面来看。

从横向方面来看,房地产开发包括:新区开发、旧城区开发及新旧城区综合开发。新区开发主要是通过对城市郊区的农地和荒地的改造,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各项开发区的功能进行建设。新区开发尽管用地位置比较偏远,但由于是第一次开发,因此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或第二次开发,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、交通拥挤、房屋陈旧、设施落后、环境质量恶劣的弊病;另一方面,也可以调整城市的用地,节约土地资源,提高土地效益,增强城市活力。目前,旧区改造已成为许多大中城市房地产开发的主要形式。

从纵向来讲,房地产开发包括从项目策划到项目后评价的全过程所进行的工作,如图 0-1 所示。

4. 房地产经营

(1) 房地产经营的概念

房地产经营是指房地产企业为实现预期目标,确定实现目标的战略和策略,并有意识、有计划加以实现的经济活动过程。是对房地产这种特殊商品所进行的一系列营利性经营活动,这些营利性活动包括房地产的买卖、租赁、开发、建造、抵押、广告、组织消费及从事各种相关服务等活动。通过这些活动获得一定的利润或效益。

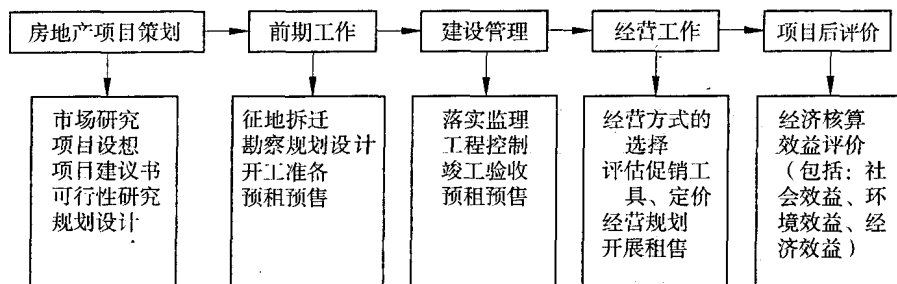


图 0-1 房地产开发内容

(2) 主要的房地产经营活动

① 土地开发经营:是指人们通过一定的技术经济手段,扩大对土地的有效利用范围,提高对土地的利用程度,使之由“生地”变为“熟地”,以提供城市建设的投资环境,并获取一定的经济效益的活动(包括新城区土地开发和旧城区土地开发)。

② 房地产开发经营:是指从项目决策、规划、设计、施工到房屋建成交付使用的经营过程。从中可获取一定的经济效益、社会效益和环境效益。

③ 房地产交易经营:是通过各种交易形式,实现其房地产价值的主要活动。包括房地产买卖经营、房地产租赁经营、房地产抵押经营及房屋典当经营等。

④ 房地产服务经营:是房地产开发建设和经营过程中,以及对房地产的使用过程中提供的一系列经营性服务活动。如对房地产开发进行的投资咨询、价值评估、拆迁安置服务;为房地产流通服务的房地产中介、评估、法律咨询等的服务经营。

5. 房地产开发经营的主要特点

房地产开发经营除了具有投资量大、开发建设经营周期长、资金回收慢、工程项目多、涉及面广、对银行和其他金融机构的依赖程度大等众所周知的特点以外,以下特点也不容忽视:

房地产开发经营存在的风险较大。房地产商品开发一次性投资量大,产品的价值量也大,因此从事房地产商品经营需要筹措大量资金,存在的风险也较大。

房地产开发经营不仅包括生产和销售活动,也包括房地产的管理。因为房地产是不动产,使用时间长,也不可能像其他商品那样随时弃旧换新。

房地产开发经营不只是企业本身的活动,也是有多方面影响的社会经营活动。一方面,因为房地产是土地与其地上建筑物和构筑物的统一,建筑地段、建筑层次、建筑容积率、质量标准、配套、绿化等都要服从国家的规划和规定;另一方面,房地产的成本、价格、利润、税收等也要受有关规定的制约。

6. 开发商

一般将从事房地产开发和经营的企业和组织称为开发商。开发商要参与房地产开发的全过程,寻找适合开发的土地,做可行性研究,寻找开发贷款及投资,组织和管理建筑工程施工,销售或出租已建成的房屋,提供销售租赁后的服务等。因此,一个合格的开发商必须具备较全面的知识,有和各方面人士打交道的经验和能力(与开发商有联系的人士可见图 0-2)。开发商雇用或聘请这些专业人士,要充分发挥他们的聪明才智,在此基础上对项目的开发能力作出正确的判断,把握时机,减少风险,成为真正的赢家。所以作为一个出色的

开发商,必须具备以下特征:

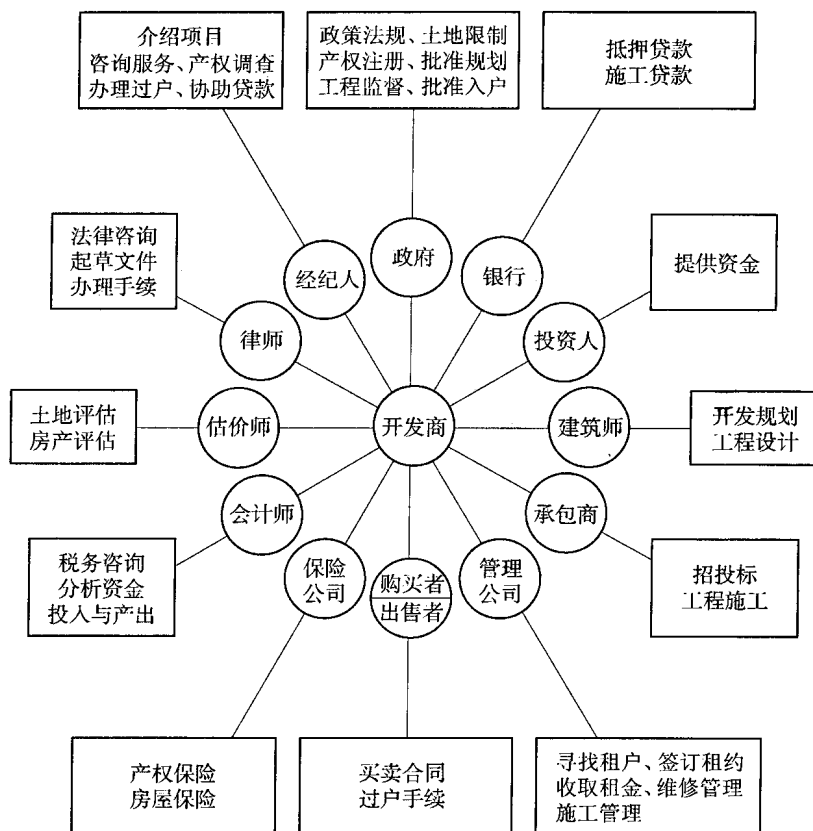


图 0-2 与开发商有关的人士

① 创业家的角色。开发商是一名创业家,他善于把其设想变为现实。他看到了社会需要后,能设法使高楼大厦拔地而起。开发商往往在四种环境中捕捉开发机会:一是有了寻找用途的地皮,等待有目的的开发;二是有了某种需要(用途)而再寻找地皮,这种情况最便于有效的投资决策;三是有了寻找投资机会的资金;四是原有项目开发向新用途转变或重新投资开发。在以上情境中,他作为发起人,将提出有所依据的设想和原始的开发图景。

② 带头人的角色。开发过程可被定义为把设想转化为建筑成果的行动过程。这一过程极为复杂,需要吸收各类专业人员参与。并需要协调和运用他们各自的专长为实现决策目标而努力。因此,在参与开发的角色较多的情况下,这就要依赖开发商来加以推动、牵头、筹集资金、物料与劳动力,以供项目建设之用。同时,他要研究项目是否符合各级政府的法规规定。等项目一旦上马,开发商的角色又为之一变,他将担任经理的角色。

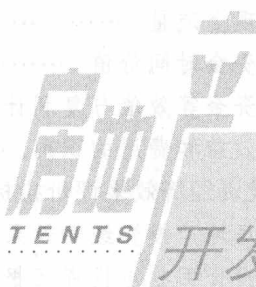
③ 经理的角色。作为项目经理,开发商必须协调所有参加房地产开发的人员的活动,使他们围绕一个共同目标去努力。最终开发商还须监督竣工项目的初始开业。

可见,开发商在开发过程中的表现尤为突出,他不仅富有才干,而且要有强烈的经营意识。开发商不是天生而成的,而是逐渐造就的。这些人或出身建筑师,或来自承包商、贷款人、营销商以及其他经营人员,事实上很少有人一开始就当上专业的开发商的,往往是那些

受雇于开发企业的个别人员以其才干出众而渐渐成为房地产开发的带头人。

开发商要求以最低限度的时间与金钱的投入来获取最大化的报酬。他所要得到的报酬是：开发费(对开发业务的既定直接酬劳)，财产出售给长期投资者的利润以及可能拥有的长期产权份额。另外，如果开发商拥有保险机构、抵押银行企业、租赁公司甚至总承包公司，那么，他就可以使它们为土地开发提供服务，从中获利。

目录 CONTENTS



开发经营

前 言	1
绪 论	3
第 1 章 房地产投资	1
1.1 房地产投资目标和种类	2
1.1.1 投资与房地产投资	2
1.1.2 房地产投资特点和原则	5
1.1.3 房地产投资目标	9
1.1.4 房地产融资杠杆的基本概念	11
1.2 房地产投资风险	13
1.2.1 风险及风险的特征	13
1.2.2 房地产投资的风险	15
1.2.3 投资组合理论	18
1.3 房地产投资收益	27
1.3.1 拥有房地产时的现金流量收益	27
1.3.2 房地产投资避税收入分析	30
1.3.3 房地产投资销售收益分析	35
1.3.4 房地产开发投资的无形收益	38
1.4 房地产投资的形式与利弊	40
1.4.1 房地产投资的形式	40
1.4.2 房地产投资的利弊	41
第 2 章 房地产投资分析及项目评价	47
2.1 房地产投资分析基本知识	48

2.1.1	现金流量	48
2.1.2	资金时间价值	49
2.1.3	资金等效值与复利计算	51
2.1.4	效益和费用的识别	55
2.2	房地产投资经济效果评价指标	58
2.2.1	房地产投资经济效果的表现形式	58
2.2.2	投资回收与投资回报	58
2.3	房地产投资项目的经济评价	59
2.3.1	经济评价的含义	59
2.3.2	财务评价的主要技术经济指标(动态指标)	60
2.3.3	不确定性评价方法及其应用	66
2.3.4	完全不确定性评价	84
第3章	房地产金融与项目融资	89
3.1	房地产资本市场	91
3.1.1	房地产资本市场分类	91
3.1.2	房地产开发贷款与土地储备贷款	93
3.1.3	房地产抵押贷款	94
3.1.4	房地产投资信托基金	97
3.2	房地产项目融资风险分析	102
3.3	房地产资金筹措方案的评价与选择	105
3.3.1	资金筹措方案内容	105
3.3.2	编制房地产筹资方案的程序	106
3.3.3	房地产筹资方案的种类	106
3.3.4	资金筹措方案的评价与选择	110
3.4	资金成本分析	112
3.4.1	资金成本的概念与作用	112
3.4.2	个别资金成本	113
3.4.3	加权平均资金成本(综合资金成本)	115
第4章	房地产市场调查与分析	119
4.1	市场调查概述	121
4.1.1	市场调查的概念和特点	121
4.1.2	市场调查内容	122
4.2	市场调研方法	126
4.2.1	目的性调查方法	126
4.2.2	范围与对象调查法	127
4.2.3	资料采集法(资料来源)	129
4.3	问卷设计与市场调研设计	131