

21世纪工程管理学系列教材

房地产 开发经营管理学

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT

赖一飞 刘跃前 郑志刚 · 编著



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

21世纪工程管理学系列教材

房地产 开发经营管理学

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT

赖一飞 刘跃前 郑志刚 · 编著



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营管理学/赖一飞,刘跃前,郑志刚编著. —武汉: 武汉大学出版社, 2008. 4

21 世纪工程管理学系列教材

ISBN 978-7-307-06150-7

I. 房… II. ①赖… ②刘… ③郑… 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(2008)第 020470 号

责任编辑:范绪泉

责任校对:刘欣

版式设计:詹锦玲

出版发行: 武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件: wdp4@whu.edu.cn 网址: www.wdp.com.cn)

印刷: 湖北省荆州市今印印务有限公司

开本: 720 × 1000 1/16 印张: 15.875 字数: 316 千字 插页: 1

版次: 2008 年 4 月第 1 版 2008 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-307-06150-7/F · 1131 定价: 24.00 元

版权所有, 不得翻印; 凡购我社的图书, 如有缺页、倒页、脱页等质量问题, 请与当地图书销售部门联系调换。

序 言

教育部于1998年将工程管理专业列入教育部本科专业目录,全国已有一百余所大学设置了该专业。武汉大学商学院管理科学与工程系组织教师编写了这套“21世纪工程管理学系列教材”。这套教材参考了高等学校土建学科教学指导委员会工程管理专业指导委员会编制的工程管理专业本科教育培养目标和培养方案,以及该专业主干课程教学基本要求,并结合了教师们多年的教学和工程实践经验而编写。该系列教材系统性强,内容丰富,紧密联系工程管理事业的新发展,可供工程管理专业作为教材使用,也可供建造师和各类从事建设工程管理工作的工程技术人员参考。

工程管理专业设五个专业方向:

- 工程项目管理
- 房地产经营与管理
- 投资与造价管理
- 国际工程管理
- 物业管理

该系列教材包括工程管理专业的一些平台课程和一些方向课程的教学内容,如工程估价、工程造价管理、工程质量管理与系统控制、建设工程招投标及合同管理、国际工程承包以及房地产投资与管理等。

工程管理专业是一个新专业,其教材建设是一个长期的过程,祝愿武汉大学商学院管理科学与工程系教师们在教材建设过程中不断取得新的成绩,为工程管理专业的教学和工程管理事业的发展作出贡献。



英国皇家特许资深建造师
建设部高等院校工程管理专业评估委员会主任
建设部高等院校工程管理专业教育指导委员会副主任
建设部高等院校土建学科教育指导委员会委员
中国建筑学会工程管理分会理事长
2003年12月

序 言

工程管理是一门有较强的综合性和较大的专业覆盖面，正在蓬勃发展的边缘交叉性学科，也是一门实践性很强的专业。它是由原来的管理工程部分专业、国际工程管理专业、涉外建筑工程营造与管理专业、房地产经营管理部分专业归并而成的一个新专业。国家的经济建设和社会发展，尤其是不断出现的大型土木工程和水利水电工程，都离不开工程管理专业人才。如何完善该专业的学科结构，设置合理的教学内容，出版高质量的教材，培养国家建设所需的高级专业管理人才，是摆在每一个设置了该专业的高等学校面前的重大课题。

事实上，我国自1998年设立工程管理专业以来，就一直非常重视这一新专业的建设和发展。1998年建设部成立了高等学校工程管理专业学科指导委员会，设计和制定了该专业的课程体系，它由经济类、管理类、工程技术类、法学类四大部分组成。为了完善该学科的教学内容和课程体系，2003年，全国高等学校教学研究中心又组织国内开设工程管理专业的相关院校，进行了“21世纪中国高等学校工程管理专业课程体系与教学内容的创新与实践”课题的研究工作，以进一步推动和促进工程管理专业系列课程的建设工作。

武汉大学是全国高校中较早设置工程管理专业的院校。商学院管理科学与工程系拥有一支在经济学、管理学和工程管理方面学术造诣深厚、知识结构合理（水利、水电、土木、电力、数学、经济、管理等专业），多年从事工程管理教学与研究，经验丰富的教授和具有博士学位的中青年教师队伍，拥有管理科学与工程一级学科博士点授予权。在长期的教学过程中他们不断进行教学改革和教学方法的创新，积累了大量的经验和较多的前期研究成果。这次，他们在武汉大学出版社的支持与资助下，组织部分教师编写了这套工程管理专业系列教材。

这套教材具有系统性、前瞻性及实践性特点。它们不仅涵盖了工程管理方面的基本知识、基础理论与基本技能，而且介绍了当今工程管理学科研究的新进展。这套教材还非常重视理论联系实际，结合了行业的重大改革和国家颁布的最新规范，附有切合实际的案例分析，有助于读者把握工程管理的理论和掌握分析问题与解决问题的能力。这套丛书的问世，对于工程管理的教学研究和实践将会产生重大促进作用。

谭力文

2004年元月于珞珈山

前 言

房地产开发经营管理学是研究房地产开发经营管理的理论与方法的学科。其研究领域包括房地产开发的基本理论、房地产开发投资决策、房地产开发的基本程序、房地产经营的形式与策略、房地产泡沫、房地产物业管理、房地产法律制度、房地产开发可行性研究案例等。其目的是使房地产开发经营管理取得最佳效果,使投资尽快发挥效益。

全书共分八章。第一章由赖一飞、李立编写,第二章由刘跃前、董少华编写,第三章由赖一飞、贾俊平编写,第四章由郑志刚、张倩华编写,第五章由赖一飞、贾俊平编写,第六章由刘跃前、董少华编写,第七、八章由郑志刚、张倩华编写。

本书以房地产开发为对象,以房地产开发与经营管理为主线,从房地产管理者的角度,全面而系统地阐述了房地产开发与经营管理的理论与方法。吸收了国内外房地产开发与经营管理的最新成果,密切联系工程实践,内容新颖,体系完整,具有较强的针对性、实用性和可操作性,不仅可作为高等院校工程管理专业的本科教材,也可作为从事相关领域研究的专业人士、研究人员的学习参考用书。

本书在编写过程中,得到了武汉大学出版社和经济与管理学院的大力支持,参阅了不少专家、学者论著和有关文献,联想融科智地房地产开发有限公司执行总裁郑志刚提供了大量的素材与资料,部分研究生参与了文稿的打印、校对工作,在此谨向他们表示衷心的感谢!

由于房地产开发与经营管理在我国的研究与实践的时间不长,有许多问题需要进一步的探讨与实践,加之作者水平有限,书中难免有不当之处,敬请读者批评指正。

编 者

2008年1月于武昌珞珈山

目 录

前言	1
第一章 房地产开发经营管理概述	1
第一节 房地产的基本概念	1
第二节 房地产开发经营概述	4
第三节 房地产开发经营的内容	6
第四节 房地产开发企业及其管理	8
第五节 房地产业在国民经济中的地位和作用	11
第六节 我国房地产业的发展历程	13
第二章 房地产开发投资决策	16
第一节 房地产开发的基本程序及其机构设置	16
第二节 房地产开发项目投资决策概述	19
第三节 房地产开发投资区位选择分析	22
第四节 房地产开发项目可行性研究	25
第五节 房地产市场调查与预测	38
第六节 房地产开发项目投资估算	41
第七节 房地产开发资金筹措	44
第八节 房地产投资风险分析	52
第三章 房地产土地开发与建设	69
第一节 房地产开发用地的获得	69
第二节 土地使用权转让、出租与抵押	77
第三节 拆迁、安置、补偿	85
第四节 房地产开发项目的规划设计	92
第五节 房地产开发施工建设管理	99
第六节 房地产开发项目竣工验收	118

第四章 房地产经营形式与策略	126
第一节 房地产市场营销概述.....	126
第二节 房地产定价方法与策略.....	130
第三节 房地产营销渠道的选择.....	136
第四节 房地产促销策略.....	142
第五章 房地产泡沫	152
第一节 概述.....	152
第二节 房地产泡沫一般表现形式.....	153
第三节 房地产泡沫形成机理.....	154
第四节 房地产泡沫预警及应对措施.....	163
第六章 房地产物业管理	171
第一节 物业管理概述.....	171
第二节 业主、业主大会与业主委员会.....	181
第三节 物业管理的基本环节.....	186
第四节 中国香港地区物业管理运作模式.....	190
第七章 房地产法律制度	197
第一节 房地产管理法概述.....	197
第二节 房地产产权制度.....	201
第三节 房地产交易法律制度.....	212
第四节 房地产税费制度.....	217
第八章 房地产开发可行性研究案例	221
第一节 房地产项目概况.....	221
第二节 投资环境分析.....	223
第三节 市场分析.....	228
第四节 规划方案选择.....	233
第五节 建设方式和进度安排.....	234
第六节 项目开发组织机构.....	236
第七节 投资估算和资金筹措.....	236
第八节 房地产项目的经济评价.....	237
第九节 环境保护.....	244
第十节 结论与建议.....	244
参考文献	245

第一章

房地产开发经营管理概述

第一节 房地产的基本概念

一、房地产

(一) 房地产概念

房地产 (real estate) 是房产和土产的总称, 指土地及其定着物。定着物是指附着于土地, 在与土地不可分离的状态下才能使用的物体, 如建筑物、构筑物等。房地产有广义与狭义之区别, 广义的房地产概念是指土地与土地上的建筑物及其衍生的权益, 并包括水源、森林与矿藏等自然资源; 狭义的房地产概念则仅指土地与土地上的建筑物及其衍生的权益。

房产是指建筑在土地上的各类房屋, 例如居住用途的住宅、购物用途的商场、办公用途的写字楼、生产用途的厂房、看病就医用途的医院等各种设施用房; 地产是指土地及其上下的一定空间, 包括地下的各种基础设施、水域以及地面道路等。

房地产是实物、权益和区位三者的结合体。实物是房地产的物质实体部分, 包括建筑物的结构、设备、外观和土地的形状及基础设施完备状况等。权益是指由房地产实物所产生的权利和收益, 房地产交易不仅仅是实物交易, 更重要的是权益交易, 因此, 房地产登记在房地产交易过程中具有特别重要的地位。房地产产权包括所有权、使用权、租赁权、典权和地役权等。区位是房地产实体在空间和距离上的关系, 除了地理坐标位置, 还包括可及性。房地产的位置具有固定性, 因此, 区位对房地产价值的影响是特别重要的。

(二) 房地产类型

随着房地产项目规模的扩大, 其种类也趋于多样化, 单纯只有一种用途的房地产项目很少。房地产的分类有不同的划分标准。

1. 按经营使用方式划分

可以划分为出售型房地产、出租型房地产、营业型房地产和自用型房地产。

2. 按是否产生收益划分

可以划分为收益型房地产和非收益型房地产。

3. 按用途划分

可以划分为以下几类：

(1) 商业房地产，包括商业店铺、购物中心、百货商场、酒楼、餐馆、游乐场、饭店、酒店、宾馆、旅店等。商业房地产对开发商的要求很高。开发商一是要有雄厚的资金实力；二是要有极强的项目操盘和掌控能力；三是要有很强的招商和市场感召能力；四是要有完善的售后或招商后的服务和经营管理能力。

(2) 办公房地产，包括写字楼、政府办公楼等。办公楼也称为写字楼，它是近代社会分工和商品经济发展的产物，目前已成为房地产中的一个重要业态。写字楼开发建设目的主要有两种：一是出售，二是出租。

(3) 居住房地产，包括普通住宅、公寓、别墅等。在现代城市中，居住房地产一般要占城市房地产总量的一半以上。

(4) 工业房地产，包括工业厂房、仓库等。工业房地产也称标准厂房。标准厂房的开发建设周期比住宅和写字楼短，但最快也要半年时间。生产性企业一般采取以租代售或直接购买形式拥有厂房。所谓以租代售，就是在一定时间内，采取租赁的方式使用厂房，待条件成熟时，把已付的租金折成房价的一部分，支付完剩余房款后，拥有完全产权的厂房。标准厂房行业就因此而产生。

独栋标准厂房一般以 2 000 ~ 4 000m² 为宜，其中有 1/4 的办公室或写字楼。净高一般为 6 米，横跨度在 20 米以上，多采用轻钢结构。生产性企业大多喜欢单层厂房，所以单层厂房较易租售。标准厂房大多采用出租方式经营，也有一些采用出售方式。

(5) 农业房地产，包括农场、牧场、果园、观光农业基地等。

(6) 特殊房地产，包括车站、机场、学校、医院、教堂、寺庙等。

二、房地产的特性

房地产与其他物品相比，有着明显的自身特征。具体来说，主要包括以下几点：

(一) 位置固定性

房地产是不可移动的，因而其位置是固定的。也就是说，房地产的相对位置是固定不变的。可以说，地球上没有完全相同的两宗房地产，即使两宗房地产的地上建筑物设计、结构和功能等完全相同，土地位置的差异也会造成价格的差异。房地产的不可移动性决定了房地产的开发利用受制于其所处的空间环境，房地产市场是一个区域性市场。房地产的供求状况和价格水平在不同地区之间是不同的。这里值得注意的是，房地产的自然地理区位是固定不变的，但其经济地理区位和交通地理

区位是会发生变化的。

（二）长期使用性

土地具有不可毁灭性，在正常使用条件下可以永久使用。房屋一经建成，也可以使用数十年甚至上百年。因此，房地产是具有长期使用性的物品。

（三）高价值性

无论从个人家庭还是从一个国家来看，房地产价值都高于一般商品或财产的价值。在市场经济条件下，一套面积、位置适中的住房的合理价格，大约是一个中等家庭年收入的3~6倍，即使是在发达国家，大多数家庭也要靠长期贷款来购买住房。到目前为止，房地产仍然是普通家庭中价值比重最大的财产。如法国现代家庭的财产价值中，房地产价值所占比例高达62.5%。1919年美国的城市房地产总价值占国内物质财富总额的30.8%，城乡不动产总价值占国内物质财富总额的51.9%。1990年美国不动产总价值大约为8.8万亿美元，占国内物质总财富的56%。

（四）保值增值性

随着社会经济的发展与人口的不断增加，房地产需求不断增长。由于受土地总量的限制，可供建筑房屋的土地面积是有限的，房地产开发的数量也受到限制。因此，房地产价格总体上呈不断上升的趋势，即房地产具有保值与增值的性质。

房地产既可以用于居住、使用，达到消费性目的，也可以用于投资，达到保值、增值的目的。几个世纪以来，房地产一直是一种有吸引力的、令人欣赏的投资对象。房地产的投资性和消费性不易区分，在房地产价格长期上涨的情况下，房地产常被视为投资工具，反之则更具有消费性。房地产不可能像其他物品一样被窃取，因而是一种相对安全的投资品。

三、房地产业

房地产业是指专门从事房地产生产经营服务的部门经济行业，涉及房地产投资开发、建设、销售、物业管理及相关增值服务等。我国的《国民经济行业分类和代码》（中华人民共和国国家标准 GB/T4754-94）将房地产业列为J类，包括三大行业：房地产开发与经营业（J7200 经营、交易、租赁）、房地产管理业（J7300 住宅发展管理、土地批租经营管理、其他房屋管理）、房地产代理与经纪业（J7400）。通过对国内外房地产业分类的介绍，可以看出房地产业属于服务业，其性质为第三产业。

房地产业关系到房地产开发投资商、房地产发展商、房地产中介及评估等服务机构、房地产金融机构、房地产立法及执法机构、房地产科研机构等，房地产经营的全过程包括生产、流通、消费三大环节。

（一）生产环节

生产环节是指通过对土地进行劳动和资本投入，进行房屋和基础设施建设，获得房地产商品的过程。其前提条件是获得可供开发的土地。国家可以依法征用集体所有的土地或已经投入使用的城市土地，然后通过协议、招标、拍卖等方式，有偿有限期地将国有土地使用权出让给房地产开发公司或建设用地单位。由公司或用地单位组织进行房地产开发等活动，这是房地产开发中的主要活动，实际上属于土地与房屋开发。

土地开发是指在依法取得国有土地使用权的前提下，对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路基础设施建设等，使土地满足生产和生活使用需要的过程。城市土地开发狭义上指将农业用途的土地转变成为城市综合用地；从广义上讲则指的是包括旧城区拆迁改造在内的城市土地综合利用。

房屋开发是指城市各类房屋的开发建设，涵盖从房屋建设的规划、设计、配套施工至房屋建成交付使用的整个过程。

（二）流通环节

该环节主要包括房地产买卖、租赁及抵押。房地产买卖是指以房屋所有权和土地使用权为客体的交易行为。由于房地产是不动产，具有不可移动性，买卖的只能是房地产产权，其交易活动始终贯穿着权属转移管理。

房地产租赁是房地产的“分期出售”，房地产所有者通过租金的形式逐步收回成本和利润，其实质仍然是买卖关系。

房地产抵押，指以单位或个人的一定量的房地产作为如期偿还借贷的保证物，向银行或其他信贷机构作抵押，取得贷款；贷款到期，借贷者还本付息，同时交纳所抵押品的保管费用，若到期无力偿还贷款，银行或其他贷款机构有权处理抵押品，所得资金首先用于归还贷款。

（三）消费环节

经过市场交易活动，房地产转移到使用者手中，进入消费环节。作为不动产的房地产，具有位置固定性和长期使用性，可循环使用，不断增值。因此，在房地产的长期消费过程中，要进行社会化的管理和服 务，包括房地产产业管理和房地产权产籍管理，还有售后的维修保养和有关的物业管理服务。¹

第二节 房地产开发经营概述

一、房地产开发经营的概念

（一）房地产开发的含义

房地产开发是房地产业中最基本、最主要的经济活动内容。房地产开发是一个

动态过程，具体地说，是指房地产企业按照城市规划的要求，对土地开发和房屋建设进行“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”，及相应的房地产营销与物业管理，以取得良好的经济效益、社会效益和环境效益为目的的综合性生产经营活动。《中华人民共和国城市房地产管理法》中所述的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。

房地产开发按开发的配套程度、统一性及规模可划分为综合开发和单项开发两种形式；按开发建设对象可划分为土地开发、房屋开发、房屋土地综合开发三种形式；按土地开发区域及程度可划分为生地开发（即新区开发）和旧城土地再开发（即旧城改造）两种形式。

（二）房地产经营的含义

房地产经营的含义有狭义和广义之分。狭义的房地产经营主要是指建筑地块和房屋的流通过程，包括销售、交易、租赁和物业管理等经济活动的过程。广义的房地产经营概念除了房产、地产或房地产的转让或租赁活动外，还包括房地产投资、房地产建设、房地产信托、房地产抵押、房地产中介、房屋修缮、物业管理、建筑装潢等一系列活动。

综上所述，房地产开发经营就是指房地产开发企业在城市规划区内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从事房地产商品的租售、服务管理等活动的总和。

二、房地产开发经营的特征

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。房地产开发具有自身的特征。

（一）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，从破土动工到形成最终产品，需要经过立项、规划设计、征地拆迁、施工建设、竣工验收等几个工作阶段，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。并且，这一过程与资金是否及时到位关系重大，由于房地产商品价值大，在房屋建成后进行交易时，普遍采用分期付款、抵押付款等方式，使得房地产的投入资金回收缓慢。

（二）房地产开发具有很强的地域性

房地产具有不可移动的性质，由此，房地产的使用、价值、市场等带有强烈的地域性特征，从而使房地产开发投资更为地域所限制。开发项目受区位与地段的影响非常大，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。在不同城市或者同一城市中不同的区位与地段进行房地产开发，其开发项目的销售状况和价格差别很大。因而，这就要求房地产开发企业认真研究市场，针对不

同地域和地段，进行策划，制定相应的房地产开发方案。

（三）房地产开发具有较高的风险性

由于房地产开发经营具有投资额大，生产周期长，生产过程环节多等特点，受各种因素制约较多，整个经营活动过程就会受到影响，必然使得房地产开发经营活动是一项风险较大的经济活动。房地产开发受政府对房地产业的宏观政策、国民经济水平、市场行情、利率及财务风险、自然风险等影响，这些都会对房地产开发经营的经济效益、社会效益和环境效益产生较大的影响。然而，风险与报酬同在，房地产开发又是一种高收益的经济活动。

第三节 房地产开发经营的内容

房屋开发经营是指将土地以及房屋和有关的市政、公建配套设施结合起来进行建设的开发方式。这种开发方式往往是由一个开发企业负责，从投资决策到土地使用权的获取，从基地的建设、房屋以及小区内市政、公建配套设施的建造，到房屋的租售和管理，实施全过程开发。这种开发方式也是目前我国绝大多数房地产开发企业采取的一种开发方式。

一、土地开发

土地开发是指土地开发企业通过征地、拆迁、安置等，将土地开发成具有“七通一平”条件（供水、排水、供电、供热、供气、通讯、道路畅通和场地平整）的建房基地，然后通过协议、招标、拍卖或挂牌等方式，再将其使用权转让给其他房地产开发企业进行房屋建设的一种开发经营方式。根据土地开发的区域及程度不同，土地开发可分为生地开发和旧城土地再开发两种形式。

（一）生地开发

生地开发就是将“生地”变为“熟地”，为了城市建设和发展需要，在符合城市总体规划的前提下，对征用近郊区及规划控制区域范围的土地，进行供排水、供电、道路等市政基础设施、公用设施的建设，达到场地平整，形成建设用地条件的开发活动。

若所征用的土地为集体所有制土地，首先需要有偿转变土地所有制的性质，即通过征用、补偿将其转变为国家所有的土地，涉及补偿的项目有：征用土地补偿费、征用土地附着物和青苗补偿费、新菜地开发基金、劳动力安置补助费等。

通过出让方式取得土地使用权后，必须进行一定基础设施建设才能进行转让，不得“炒地皮”，而且不能将土地闲置。根据有关政策，除不可抗力的自然因素和政府及有关部门的行政行为外，超过一年未开工的按地价款 20% 以下征收土地闲置费，满两年未开工的可无偿收回土地使用权。

（二）旧城土地再开发

旧城土地再开发是指老城区土地的更新与改造，属于熟地开发范畴。由于老城区人口高度密集，住房拥挤，房屋陈旧，基础设施差等严重阻碍了城市整体功能的正常发挥，需要对老城区加以改造，以适应人们现代生活的发展需要。旧城土地再开发，主要通过提高规划设计水平来有效利用旧城土地。旧城土地再开发最重要的是要搞好原有居民的拆迁安置以及道路、市政管网等配套设施的改造。

二、房屋开发建设

房屋开发建设是指房地产开发企业以一定的方式获得地块的使用权后，按照规划要求建造各类房地产商品，如住宅、办公楼、商业用房、娱乐用房等。

房屋开发建设包括房屋的新建和再建。对生地开发完毕后进行规划、设计、建设的行为称为房屋新建；对旧城的拆迁、改造称为旧房改建。

三、城市构筑物及基础设施建设

城市构筑物及基础设施建设是城市基本功能的一部分，在进行土地开发、房屋建设的同时，要积极稳妥地搞好城市构筑物及基础设施建设。

四、房地产交易

房地产开发是房地产开发经营的首要环节，而房地产交易则是联系生产和消费的中心环节，是十分重要的经营环节。开发企业只有通过交易才能实现生产资金的回笼，生产部门价值才能得以体现并实现再生产。房地产交易包括土地使用权出让、转让和房屋的出售、租赁、交换以及房地产抵押等。

五、房地产中介

市场经济离不开市场中介。房地产中介服务是房地产市场发展到一定程度而出现的一种特殊行业，它是指在房地产投资、建设、交易以及消费等各个环节中为当事人提供中间服务的经营活动。房地产中介机构包括房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等机构。

房地产中介服务有两个明显的特征：委托服务和有偿服务。委托服务就是要受当事人的委托，提供当事人所要求的特定服务；有偿服务决定了房地产中介从事的是一种服务性的经营活动。

房地产咨询机构以房地产知识和技术为基础，通过对特定信息进行加工，为开发商解决开发建设过程中的各种技术问题。房地产价格评估机构按照商品经济的一般规律，分析影响房地产价值的各种因素，以货币形态科学地反映房地产商品的价值。房地产经纪机构是为房地产买卖、交换、租赁、换房等提供信息的中介服务

机构。

六、物业管理

随着居民生活水平的提高，人们对居住质量的要求逐步提高，物业管理应运而生。所谓物业管理，简单地说就是指物业服务企业受物业所有人的委托，依据委托合同，对房屋及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行维护修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

第四节 房地产开发企业及其管理

一、房地产开发企业的设立

(一) 设立条件

房地产开发企业在我国是改革开放的产物。房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

1. 有符合公司法人登记的名称和组织机构；
2. 有固定的经营场所；
3. 注册资本在 100 万元以上；
4. 有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专业技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员；
5. 法律、行政法规规定的其他条件。

(二) 开发企业的人员构成

房地产开发过程有很多环节，涉及面广，这其中既有复杂的技术性工作，又有头绪纷繁的管理工作，完成这样一项综合性的工作，需要有一支结构合理、配合默契的专业队伍。一般来说，一个房地产开发企业的人员包括三类：第一类是管理人员，主要从事企业的经营管理工作，如行政管理、经济管理、财务管理、人事管理等；第二类为专业人员，是企业中负责策划、征地、拆迁、销售等经营业务的工作人员；第三类是工程技术人员，是从事技术工作或技术管理的人员，当然，在实际工作中，不少工程技术人员同时兼任管理者。具体来说，房地产开发企业中至少应具有六个方面的专业人员。

1. 建筑师

在房地产开发中，建筑师一般承担开发用地的规划方案设计、房屋建筑设计、建筑施工合同管理工作。建筑师不一定要亲自完成设计工作，但应作为主持人员组织或协调这些工作。在工程开发建设中，建筑师还负责施工合同的管理、工程进度

的控制。一般情况下，建筑师应定期组织技术工作会议、签发与合同有关的各项任务书、提供施工所需图纸资料、协助解决施工中的技术问题。

2. 工程师

房地产开发需要不同专业的工程师来进行结构、供暖、给排水、供电以及空调或其他电气设施等设计。工程师还要负责合同签订、建筑材料购买、建筑设备订货、施工监督、协助解决工程施工中的技术问题等项工作。

3. 会计师

会计师从事开发公司的经济核算工作，从全局的角度为项目开发提出财务安排或税收方面的建议，包括财务预算、工程预算、付税与清账、合同监督等，并及时向开发公司负责人通报财务状况。

4. 经济师及成本控制人员

经济师及成本控制人员负责开发成本的费用估算、编制工程成本计划、对计划成本与实际成本进行比较、进行成本控制等项工作。

5. 估价师及市场营销人员

估价师的任务就是在租售之前对开发的产品进行估价，确定房地产的租金或售价水平，这要在充分掌握市场行情和成本资料的基础上方可进行。市场营销人员的任务就是预测客户的数量、租售策略的制定与实施、办理出租出售手续，同时还包括租售方法的协商、租售价格水平的预测等工作。

6. 律师与代理人

律师参与房地产开发的全过程，如在获得土地使用权时，签订土地出让或转让合同，工程施工前签订承包合同，出租或出售物业时签订出租或出售合同等。代理人一般情况下是受开发商的委托出面处理一些法律及实际问题、隐蔽事件和不符合实际的情况。

二、房地产开发企业的资质管理

改革开放以来，大量涌现的房地产开发企业为我国的城乡建设和房地产业的发展做出了很大的贡献，但同时也出现了一些不良现象，如盲目竞争、管理混乱、不具备开发能力的企业也混迹其中等。为了加强房地产开发企业资质管理，规范房地产开发企业经营行为，建设部于2000年3月29日发布了《房地产开发企业资质管理规定》，对房地产开发企业实行资质管理。房地产开发企业按照企业条件，分为一、二、三、四4个资质等级，各资质等级企业的条件如下：

（一）一级资质：

1. 注册资本不低于5 000万元；
2. 从事房地产开发经营5年以上；
3. 近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上，或者累计完成与此相当的