

FANGDICHAN ZONGHE KAIFA

房地产综合开发

(新一版)

主 编 蔡育天 副主编 郑龙清 严祖铭

房地产经营管理系列教材之一

同济大学出版社

房地产经营管理系列教材之一

房地产综合开发

(新一版)

主 编 蔡育天

副主编 郑龙清

严祖铭

同济大学出版社

内 容 提 要

房地产综合开发是当前国内外城市建设中的一个十分重要的问题,特别对旧城改造尤有重大意义。本书详细阐述在房地产综合开发中单项工程开发、建筑项目开发、区域开发、综合区开发的内容、步骤、操作方式以及它们相互之间的关系,有较强的针对性、实用性。可供土建部门设计人员、施工人员、管理人员以及有关大专院校师生阅读、参考。

责任编辑 黄国新

封面设计 李志云

房地产综合开发

(新一版)

蔡育天 主编

郑龙清 严祖铭 副主编

同济大学出版社出版

(上海四平路 1239 号 邮编 200092)

新华书店上海发行所发行

同济大学印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:10.375 字数:300千字

1998年10月第1版 2002年4月第3次印刷

印数:10001—14000 定价:16.00元

ISBN 7-5608-1978-8/TU·284

前 言

《房地产综合开发》一书自1992年出版、1993年再版后,受到社会各界、特别是广大房地产工作者的欢迎,虽一再加印,仍不能满足需要。1993年上半年,上海电视大学开始举办大规模、高层次的房地产开发与经营人员岗位培训班,以本书作为主要教材,此书更是供不应求。广大读者对本书的厚爱,我们全体编写人员深表感谢。鉴于房地产事业不断发展,市场进一步规范化,操作也更趋于程序化。为使本书与实际运作更加接近,与现实情况更加吻合,我们决定不再简单地增加印数,而是通过调查研究,对书稿内容进行调整、修改与补充,纂编成新一版再交付出版,以使读者看后更有启发,在实际运作时少走弯路。欢迎广大读者对本书继续提出宝贵意见。

新一版编写人员为孙新华、花月初、严祖敏,吕立夫,汪新野,林国强,郑龙清,唐忠义,高柳根,傅丰村,喻晓荣,蔡育天等人。

编 者

1998.7

目 录

前言

绪 论——房地产开发与综合开发	(1)
第一章 房地产经营与开发	(8)
第一节 房地产业经营活动的基本概念	(8)
第二节 房地产经营特点和经营思想	(13)
第三节 房地产经营学的学科建设和研究方法	(21)
第二章 房地产综合开发	(26)
第一节 房地产综合开发概述	(26)
第二节 房地产综合开发的方式与程序	(34)
第三节 房地产综合开发的管理体制	(42)
第四节 房地产综合开发统计	(52)
第三章 房地产开发项目可行性研究	(58)
第一节 可行性研究概述	(58)
第二节 房地产开发项目可行性研究的内容	(63)
第三节 项目财务分析	(67)
第四节 项目经济分析	(79)
第五节 可行性研究报告的编写	(87)
第四章 房地产项目投资决策与评估	(92)
第一节 房地产项目投资决策	(92)
第二节 房地产项目评估	(102)
第五章 城市建设规划与管理	(116)
第一节 城市建设规划	(116)
第二节 城市建设规划管理	(130)
第三节 规划管理的手续办理	(132)

第四节	市政基础设施和公建配套·····	(141)
第六章	房地产开发与金融·····	(146)
第一节	房地产金融概述·····	(146)
第二节	房地产金融组织机构·····	(150)
第三节	房地产储蓄形式和金融工具·····	(159)
第四节	房地产信贷资金来源·····	(162)
第五节	房地产金融的资金运用·····	(167)
第七章	房地产基地开发·····	(170)
第一节	建筑地块的获得·····	(170)
第二节	土地征用程序·····	(176)
第三节	房地产开发中的房屋拆迁与安置·····	(180)
第四节	征地、拆迁安置过程中几个政策性问题·····	(195)
第八章	房地产开发项目的招标与投标·····	(203)
第一节	房地产开发项目招标与投标概述·····	(203)
第二节	房地产开发项目招标、投标的准备·····	(211)
第三节	房地产开发项目招标、投标的程序·····	(218)
第四节	房地产开发项目招标、投标的几个问题·····	(229)
第九章	房地产开发项目工程管理·····	(232)
第一节	项目工程管理概述·····	(232)
第二节	项目工程管理的内容·····	(239)
第三节	项目工程承包合同及其管理·····	(251)
第十章	房地产开发企业·····	(262)
第一节	房地产开发企业的特征与任务·····	(262)
第二节	房地产开发经营企业的设立·····	(265)
第三节	房地产开发企业的类型与作用·····	(274)
第四节	房地产开发企业经理负责制·····	(277)
第五节	房地产开发企业的组织机构·····	(281)
第六节	房地产开发企业的规章制度·····	(286)
第十一章	涉外房地产开发·····	(295)

第一节	涉外房地产开发的基本概念·····	(295)
第二节	涉外房地产开发的特点·····	(299)
第三节	中国涉外房地产开发实践与基本方式·····	(303)
第四节	境外房地产开发·····	(310)
第五节	涉外房地产开发中的问题和对策·····	(316)

绪论——房地产开发与综合开发

城市建设中房地产从开发到综合开发,是一个客观发展过程。开发作为人类对大自然的改造,在一般情况下,不可能依赖某一单项劳动就可达到目的,而是要联合许多项劳动共同作用,才能达到要求,所以开发一词的本身已经隐含着综合的意义。但是根据开发项目的内容不同,综合的内容有多有少、有大有小。近年来提出强调综合开发,主要强调住房建设、配套设施建设必须同步开发。当然,开发一词的含义也在发展变化。我们所说的开发与综合开发,都是指城市或房地产开发。第二次世界大战以后,城市开发出现综合使用功能中心(或称综合使用功能区域)这一新事物,通常把建立综合功能区域的开发称为综合开发,它所包含的内容已较过去所谓综合开发的内容有了很大的发展。

城市房地产的综合开发是指开发工作的全过程,从项目的筹划开始至计划立项、规划设计、项目审批、招标投标、工程实施、竣工验收直至交付使用。这一开发建设的过程也带有综合性质,但它仅是项目的连续过程,可称为垂直系统的综合。同时,城市房地产的开发,它的工程并不单一,例如造一幢房屋,除了建筑之外,必然涉及到水、电、道路交通等项公用事业的配套建设,否则,建成的房屋不配套,不能投入使用。而水、电、道路、交通等配套工程由各自独立的系统去完成,有各自的发展计划与建设项目,因此这一开发又要求横向系统的综合。所以,开发项目本身需要垂直系统与横向系统两者的综合开发。

由于城市发展,科技进步,对开发的认识也在不断地提高和深化,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,一般可将开发建设划分成如下四种类型。

一、单项工程的开发

开发者的主导思想是完成某一单项工程。

单项工程的开发,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。但是从实践来看,单项工程开发,因垂直系统的各项工作没有综合协调好,工程中途停顿,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。

经过不断的实践,现在人们终于认识到各自去完成单项工程的开发,很不经济。如先筑路,再埋水管,虽可埋在路边,但施工时或多或少对交通有所影响,而且筑路、埋管各自施工所花费用比共同施工,一起完成要多,更由于土地资源来之不易,要花费不少资金,把管道埋在路基下面,就可既节约用地又节省施工费用。于是两个单项开发项目,结合起来形成了横向的综合开发。

二、建筑项目的开发

开发者的主导思想着眼于建成一幢或几幢建筑物,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,至少需要有电与水的配套,要有敷设电线(或电缆)、上水(自来水)道、下水(雨水)道、污水道四个单项工程与之相配合。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污染少的饮用水而专门敷设饮用水管道,寒冷地带的城市设有供热取暖系统,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”,即与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”。自1980年以来,房地产开发企业为了加快解决城市居民的住房问题,各个城市都展开了大规模的住宅建设,资金大量投入,但是往往轻骑突进,忽视了相应配套的城市基础设施建设,结果住宅虽然建成,但水、电不通,居民无法住入,新房只能长期空关,直至补齐水、电设施,房屋才能使用。这种好事多磨,欲速则不达的事情发生是由于忽视了综合开发的结果。

三、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。如目前国内常以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。

区域开发较建筑项目的开发内容又要复杂得多,虽然开发区域的功能性质仍较为单纯,如居住区或居住小区其功能局限于解决居民的住房问题。但是,与居住密切相关的生活问题就有一大批。首先,必须配备解决人民生活的开门七件事;其次,解决工作与生活的联系出行问题;再次,对一个人从出生到死亡一生中遇到的问题都要有所安排。至于风土人情,社会习俗,也应加以考虑。总之,区域开发已经超出建筑与公用设施的相互配合范围而扩展到公建配套等多方面的内容。公建配套项目的多寡视区域规模而定,规模愈大,内容愈多,如20~30万人的居住区,其规模犹如一个小城市,开发理应按照建设一座小城市的内容去办理,去实施。

综合开发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。有些城市的居住区开发中有时出现商业网点的建筑面积量是配套的,可以满足居民购物要求,但在建筑完工移交给商业部门之后,商业部门从自身的经济效益出发改变了用途。如原定开设粮店、煤店的,因劳动量大,利润微薄而改营他

业。有的商店开业以后,经营情况不好,生意清淡,以后又停业,出现将商业用房改作仓库、堆栈或改作住房等情况,重视经济效益,忽视社会效益,所有这些严格说来都不符合综合开发的要求,说到底,这些问题的发生,还是各个部门之间工作不协调,从自身利益出发没有全局观念所致。

四、综合区开发

在综合区开发中,建设者的着眼点在于综合一切工作。城市建设从无规划到有规划,区域功能从无区别到严格区别,是城市建设的发展历史。但是,在“功能分区”的传统理论指导下,所建成的城市并不理想,存在许多问题有待进一步改进。特别到了第二次世界大战之后,国外有些大城市,原住市中心区的居民,因地价高涨及中心区商业发展、环境污染,中产阶级纷纷迁到城市郊区,结果市中心成了低收入者和城市贫民的聚居区,逐渐沦为贫民窟,环境更恶化,犯罪增加,最后迫使企业也迁离,导致市中心衰落。本世纪 50~60 年代,简·雅各布斯等一批城市建设的理论家,他们集人文科学、社会科学和城建科学的研究成果,对原“功能分区”的建设理论提出大胆挑战。他们认为,应以人为核心,以人的活动为主体,然后把环境与建筑联系起来。由于人的活动是多种多样的,生老病死各有不同的需求,工作学习与生活所需的内容也相差甚远,不同阶层,不同性别,不同年龄的人需要的城市功能也各不相同,为了满足错综复杂、多样化的需要,一个地区应该具有综合性的功能。因此,所谓混合使用功能区域(即综合区)开始出现。

综合区集办公、商业、金融、餐饮、旅馆、娱乐(包括剧院、影院、夜总会、舞厅等)、停车场、体育、文教(包括各类学校、展览、博物馆)、科技、公园、公共服务、公共广场及居住于一个区域之内,这个区的规模可分为特大、大、中、小四种类型。小型综合区功能比较小和简单一些,约相当于目前的一个居住小区;中型综合区的功能复杂、多样些,约相当于一个居住区;大型综合区的功能较齐,规模

很大,具有 50 公顷以上的土地,100 万平方米以上的建筑物,为 5 万人以上提供生活和生产服务;特大的综合区其规模相当于小城市。综合区的建设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,比较著名的有美国的巴尔的摩的查尔斯、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。

中国的上海是特大城市,市区人口有 700 余万,解放以后强调了城市建设的功能分区,经过将近 50 年的调整,市中心紊乱的布局已初步改善,特别是工业的布局已基本集中到杨浦、普陀、沪南等几个工业区内,城市环境有了很大的改观。新区的开发也是本着功能分区的原则去建设,出现了大批的新居住区。但是,随着城市建设的发展,工商与居住布局的调整也出现了问题,主要是工作地点与居住地点的距离愈来愈远,交通日趋拥挤。因此,近年来有一部分专家提出:以后的城市建设和开发应以建设综合区为目标,以建设卫星城的方法达到。

开发建设综合区至少有以下几个特点:

1. 综合区注意了功能的全面性。区域内的自我平衡能力大为增强,可以自我协调解决问题,无论是生活或者办事基本上都可在区域内解决,节约了大量的时间。

2. 使原来衰落的城市中心重新恢复生机。通过综合区的开发,可以再开发利用原有的城市土地和一切公用设施,再开发的费用相对低于新区。城市则可恢复昔日繁荣,经济得以发展。

3. 综合区的开发,创造了新的工作岗位,为就近安置就业创造条件。由于人们居住、工作就在同一区域,从而减少了交通量,减少了人对汽车的依赖。因出行的路程较短,也更有利于发展公共交通,大量节约了能源,同时方便了居民的出行。在建设综合区时,可有计划组织立体交通,做到人车分离,建立良好的交通环境,

保障居民的出行安全。

4. 为民居提供了新的生活方式。由于综合区把一切综合在一个小范围的空间内,对某些具体个人而言,工作、学习、休息,生活甚至可以不出一幢楼的范围,这可能需要重新调整生活方式,以新的方式去适应新的生活环境。

5. 综合区的开发建设能吸取以往城市建设中的教训。综合区开发特别应注意城市的空间布局,尽量创造良好的环境空间和公共活动的空间,避免旧城市通常发生的建筑密度过高,人口过多的拥挤感和压抑感。

综合区的开发对整个城市的发展还具有十分显著的优点,主要有:

1. 修正和完善城市总体规划,调整城市分区功能,使城市布局更加合理。

2. 依靠有效益和无效益项目的互补,解决城市建设资金来源问题,有的还可为城市财政积累资金。

3. 使城市开发工作系统工程化,在实际工作中造就人才,建立队伍,发展了城市开发建设科学。遵循城市建设规律,先地下、后地上的科学施工,缩短工期,提高效益。

4. 改造旧城市遗留的城市病,建成现代化的新城市。

5. 城市建设与管理工作纳入法制轨道。

6. 为振兴与发展房地产业创造契机。

建设综合区需要研究的问题错综复杂,尤其要重视研究综合区与其他区的关系。综合区内的项目众多,对能够产生经济效益的商业、金融、娱乐等项目的规模,并不是单纯着眼于综合区的内部平衡,要有全市性的统一观点,要考虑其他区的需求。一个建在市中心的综合区,中心商业的功能必然还是主要的,而辐射面在不同城市有所不同,所以,综合区的各项建设项目没有标准的配置比例可循,要根据当地的实际研究决定。

综上所述,综合的含义随着开发内容的变化而变化,从中国目

前城市建设的实践看,大部分的开发为单项建筑项目的开发或区域开发,这种开发仍是今后城市建设的主体。综合区的开发,在国外的城市建设中已是经常采用的,在中国 80 年代也开始陆续出现,较为常见的是在特大城市郊区建设卫星城,一般的卫星城具有较大的综合功能,对大城市的依附性也较少。例如上海的金山石油化工区,以上海石油化工总厂为主体而形成一批生产企业,区域内一条街式的商业和服务业,同时具有各种教科文公用市政等设施,有对内、对外的交通系统,近 10 万人该区生产与生活,犹如一座小城市般地屹立在东海之滨。

中国是一个发展中的国家,尚未遇到西方发达国家大城市中心衰落的境况,中国的大城市尚处在缓解市中心过密人口的阶段,因此,在旧市区的再开发中,把人口安置到城市边缘还是一项困难的工作,大多数的居民还留恋居住市中心的生活,如上海曾流行这样的俗语:“宁要浦西一张床,不要浦东一套房”(这两年提出开放、开发浦东后情况大有改变)。因此迁出人口,合理调整市中心的功能,让出住宅,优化用地结构,发展金融与商业等成为旧城改造的重要方向。

第一章 房地产经营与开发

第一节 房地产业经营活动的基本概念

一、房地产业经营过程

房地产业是从事房地产开发、经营、管理、修缮、信托服务的行业,按社会各经济部门产业分类属于第三产业范畴。但它又不同于一般第三产业而具有自己的独特属性。第三产业一般不从事物质产品的生产,其活动范围主要从事流通领域或提供咨询等劳务服务,前者主要是商业(包括内外贸易),后者则包括许多方面,如法律、咨询、设计、交通运输、旅游、仓储、金融保险,乃至教育、文娱等。房地产业既具有流通、服务等职能,同时又负有房屋和土地的开发与再开发的职能,介入到第二产业,同建筑业一起,共同完成建筑产品实体——即房地产商品的物质生产过程。这是房地产业不同于一般第三产业的基本特征。所以,房地产业是一个介于第二产业和第三产业之间的复合型产业,在归属上则仍划入第三产业。

房地产业的经济活动包含从开发、经营(这里指营销等流通环节)到管理服务的全部过程。其中有房地产资源的开发和利用,资金的投入和产出,房地产商品价值的形成和实现,房地产劳务、咨询、中介、信息交流、价格评估以及物业管理等各个方面。由于房地产业是一个涉及范围大、联系面广的复合型产业,其经营过程的各个方面、各个环节,客观上是一个有着内在联系的有机整体。所以,对房地产业经营活动的研究着眼点要广一些。从行业内部,要从开发、流通、管理、服务全过程统一起来研究,以剖析其经营活动

的内在联系。在行业外部,则要从本行业的经济活动同社会经济生活各个方面、各个部门间的相互联系、相互制约中来考察其运行机制,从而探求中国房地产业如何在社会主义市场经济体制条件下成长和发展的道路。

二、房地产经营学研究的目标

房地产经营学的研究对象也即是房地产经营活动的全过程,即房屋与建筑地块的生产(开发)、流通、分配、消费(使用、服务)的全过程。在这里,“房地产经营学”这个概念是从广义即从其完整意义上来理解的。目前,一般是把“房地产开发”和“房地产经营”作为两门独立而又相互联系的学科来研究。“房地产开发”主要是研究房屋和建筑地块的生产和再生产的过程,包括新区开发和旧区改造。“房地产经营”主要指房屋和建筑地块的流通过程和售后管理。严格地讲,这是从狭义角度来界定“经营”的范畴。这里的经营实质上是“营销策略的研究和实施”。“经营”这个概念原意是指筹划营谋,以后引申为经营办理经济事业。企业经营的概念是伴随着商品经济的发展而出现并逐渐加深其内涵和外延的。“经营”这个概念在现代经济生活中是指如何以最少的投入获得最大效益的一种谋划、决策和组织实施的经济行为。从房地产企业和行业的角度来说,“房地产经营”是房地产企业确立自己行为目标,研究实现目标的战略、策略,从而取得预期效益的全部过程。因此,本书就把习惯意义上的房地产开发和房地产经营作为一门统一的学科来考察。并且要从当前中国正处于社会主义初级阶段这个特定的环境来研究房地产经营学。

社会主义企业经营活动与资本主义企业经营活动有共性一面,即都要遵循现代商品经济和市场竞争条件下价值规律的客观要求,同样都要追求最佳的经济效益,这种共性也是一种“国际惯例”。但是,我们还应注意到两者间的本质区别,即生产和经营的目的不同,以及由此引申出的经营思想和经营方式上的区别。社

社会主义企业优越于资本主义企业之处则在于追求自己最佳经济效益的同时要达到良好的环境效益和社会效益。

社会主义房地产经营目标是通过房地产的开发和流通,组织房地产商品的生产与再生产,创造并实现房地产商品价值,促进房地产资金的良性循环,力求发挥房地产资源在宏观上合理配置和在微观上充分利用,从而最大限度地适应国民经济发展和日益提高的人民生活的需要,并为国家建设积累资金。围绕这个目标而进行的土地开发与再开发,房屋的新建、改造、维修、房地产资金的融资,房地产营销,售后服务,物业管理、房地产企业的经营管理,房地产经纪和咨询中介活动……都属于房地产经营范围,并都应遵循这一基本目标。

社会主义房地产经营学则是研究在以公有制为基础的社会主义市场经济体制下的房地产行业(这里包括各种类型、各种所有制的专营和兼营的房地产企业)如何在国家宏观调控和政策指导下,遵循商品经济的客观规律,按照社会需要和市场供求关系,制定自己的经营目标和营销策略,并随机应变,组织实施,力求在最佳的投入产出比的基础上实现经济效益、社会效益和环境效益的有机统一。

三、房地产经营学研究的意义

房地产经营学研究的意义包括行业内部和行业外部两个方面:

1. 房地产经营学的研究从业行内部来说,首先,是要对房地产行业的经营活动发挥切实有效的指导作用。在充满竞争的社会政治经济条件下,任何一个企业要生存并求发展,决不能停留在传统的凭经验和习惯的管理模式上,而要以现代经营思想和经营方式武装自己,提高自己的应变能力和竞争能力,以立于不败之地。

其次,房地产经营学的研究,可以帮助企业掌握现代经营原理,树立正确的经营思想,明确经营方向,制定科学而又灵活的经营战略并贯串于自己全部经营活动过程中。