



国家高等教育“十二五”规划教材

国家应用型大学实用教材

“互联网+校企合作”重点推广教材

房地产

开发与经营

主编 张娴 张妍妍 饶静

ANGDICHAN KAIFA YU JINGYING



囊括全面详实的房地产开发知识



总结风云多变的房地产市场规律



揭示先进科学的房地产经营理念



列举丰富多样的房地产实际案例



航空工业出版社

国家高等教育“十二五”规划教材

国家应用型大学实用教材

“互联网+校企合作”重点推广教材

房地产开发与经营

主编 张 嫻 张妍妍 饶 静

航空工业出版社

北 京

内 容 提 要

本书主要以房地产开发程序和经营过程为主线,系统介绍了房地产开发经营全过程的基本知识、实践操作方法和前沿内容。本书共十一章,主要包括绪论、房地产开发与经营基本理论与策略、房地产企业、房地产开发项目市场调查与预测、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目用地的获取、房地产开发项目策划、房地产项目融资、房地产开发项目管理、房地产市场营销及物业管理。

本教材可作为高等院校工程管理、工程造价、土木工程、房地产经营管理、建筑学、城市规划等土建类专业相关课程的教材,也可供房地产开发与经营企业、物业管理公司或工程咨询企业工程管理人员、技术人员学习使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营 / 张娴, 张妍妍, 饶静主编. —
北京: 航空工业出版社, 2016. 6
ISBN 978-7-5165-1020-9

I. ①房… II. ①张… ②张… ③饶… III. ①房地产
开发②房地产经济 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第134149号

房地产开发与经营

Fangdichan Kaifa yu Jingying

航空工业出版社出版发行

(北京市朝阳区北苑2号院 100012)

发行部电话: 010-84936597 010-84936343

北京时捷印刷有限公司印刷

全国各地新华书店经售

2016年6月第1版

2016年6月第1次印刷

开本: 787×1092

1/16

印张: 20.25

字数: 468千字

印数: 1—3000

定价: 45.00元

前言 QIANYAN

“房地产开发与经营”是一门实践性很强的课程，主要用于培养实践能力强的专业技术人员。该课程目前已在很多高等院校工程管理、工程造价、土木工程、房地产经营管理、建筑学及城市规划等专业中设置为必修主干课程，满足了房地产企业及相应部门等用人单位对大学毕业生知识结构的要求。

本书具有以下特点：

1. 体系化。本书主要可以从企业的宏观和微观两个方面进行研究与探讨，形成一个条理清晰的分析框架。从宏观上看，“房地产企业经营与管理”主要研究房地产开发与经营基本理论与策略、房地产企业、房地产开发项目市场调查与预测、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目用地的获取。从微观上看，“房地产企业经营与管理”主要包括房地产开发项目策划、房地产项目融资、房地产开发项目管理、房地产市场营销及物业管理等内容。

2. 本土化。本书强调开发与经营理论与我国企业实践的结合，充分考虑我国目前的环境对企业经营战略和行为的影响，注重采用中国企业本土化示例讲解，采用本土化案例分析。

3. 趣味性。本书不仅设置了多个房地产开发与经营的实际案例分析，还增加了提示等模块，提高教材的趣味性。

4. 现实性。本书作者均为具有多年的房地产教学、实践经验的一线教师，通过房地产开发与经营案例的分析，使本书更具有现实性。

本书由张娴、张妍妍、饶静担任主编，王磊、邓中美担任副主编。

本书在编写过程中借鉴了大量的房地产相关文献资料，在此向这些资料的作者表示衷心的感谢。由于编者水平有限，缺点、不足之处在所难免，恳请各位业内同仁与广大读者批评指正，并为本书提出宝贵意见。

另外，本书配有丰富的教学资源包，读者可登录北京金企鹅文化发展中心的网站（www.bjjqe.com）下载。

编 者

2016年5月

目录 MULU

第一章 绪论	1
第一节 房地产与房地产业概述	1
一、房地产的基本概念与分类	1
二、房地产的特性	3
三、房地产业的概念	5
四、房地产业的基本内容与特性	5
五、房地产业的地位和作用	6
第二节 房地产市场及其运行规律	8
一、房地产市场概念与分类	8
二、房地产市场的基本特性	10
三、房地产市场运行机制	11
四、房地产市场的运行规律	13
案例分析	16
本章小结	20
思考与练习	20
第二章 房地产开发与经营基本理论与策略	21
第一节 房地产开发与经营策略分析	21
一、房地产开发与经营的概念与关系	21
二、房地产开发的形式与内容	22
三、房地产经营的形式与内容	24
四、房地产开发与经营的程序	25
第二节 房地产开发与经营决策理论	26
一、房地产开发与经营决策原则	26
二、房地产开发与经营决策的类型	27
三、房地产开发与经营决策的程序	31
案例分析	33
本章小结	41
思考与练习	41

第三章 房地产企业	42
第一节 房地产企业概述	42
一、房地产企业的概念与分类	42
二、房地产企业的特性	44
三、房地产企业制度	45
四、房地产企业经营目标与计划	46
第二节 房地产企业的设立与资质管理	49
一、房地产开发企业的设立及资质管理	49
二、房地产估价企业的设立及资质管理	52
三、房地产经纪企业的设立及资质管理	53
第三节 房地产企业人员与组织结构	54
一、房地产企业人员	54
二、房地产企业组织结构	55
三、我国房地产企业发展的方向与战略理念	61
案例分析	62
本章小结	64
思考与练习	64
第四章 房地产开发项目市场调查与预测	65
第一节 房地产市场调查	65
一、房地产市场调查的概念与类型	65
二、房地产市场调查内容	66
三、房地产市场调查的原则	70
四、房地产市场调查的程序	71
五、房地产市场调查的方法	73
六、房地产市场调查报告	78
第二节 房地产市场预测	79
一、房地产市场预测的概念与类型	79
二、房地产市场预测的内容	81
三、房地产市场预测作用与原则	82
四、房地产市场预测程序	83
五、房地产市场预测方法	85
案例分析	89
本章小结	94
思考与练习	95

第五章 房地产开发项目可行性研究	96
第一节 房地产可行性研究概述	96
一、可行性研究的概念与分类	96
二、房地产可行性研究的目的与作用	97
三、房地产可行性研究的内容与程序	98
四、房地产可行性研究的工作阶段	100
五、可行性研究报告的编制	102
第二节 房地产开发项目的投资环境分析与估算	103
一、房地产开发项目投资环境分析	103
二、房地产开发项目投资估算	106
三、房地产开发项目收入估算	110
第三节 房地产开发项目的财务分析	111
一、财务分析的概念与目的	111
二、财务分析的内容与步骤	111
三、财务分析的方法	113
四、财务报表分析	115
五、财务分析指标	122
第四节 房地产开发项目风险及不确定性分析	127
一、房地产开发项目风险分析	127
二、房地产开发项目的不确定性分析	132
案例分析	136
本章小结	140
思考与练习	140
第六章 房地产开发项目用地的获取	141
第一节 土地使用权划拨	141
一、土地使用权划拨的概念与特点	141
二、土地使用权划拨的适用范围	142
三、土地使用权划拨的程序	142
第二节 土地使用权出让	144
一、土地使用权出让的概念与特点	144
二、土地使用权出让方式和程序	145
三、土地使用权出让合同	148
第三节 土地使用权转让	149
一、土地使用权转让的概念与特点	149

二、土地使用权转让的方式·····	150
三、土地使用权转让的程序·····	152
第四节 土地征用与房屋拆迁·····	153
一、土地征用·····	153
二、房屋拆迁·····	154
案例分析·····	160
本章小结·····	161
思考与练习·····	162
第七章 房地产开发项目策划·····	163
第一节 房地产开发项目策划概述·····	163
一、房地产开发项目策划的概念与特点·····	163
二、房地产开发项目策划组织与工作流程·····	164
第二节 房地产开发项目准备工作·····	165
一、房地产开发项目立项与报批·····	165
二、房地产开发项目招标与投标·····	167
第三节 房地产开发项目市场细分与定位·····	170
一、房地产开发项目市场细分·····	170
二、房地产开发项目定位·····	171
第四节 房地产开发项目规划设计·····	175
一、城市规划与城市规划管理的概念·····	175
二、城市规划体系·····	175
三、房地产开发项目规划设计内容·····	177
四、房地产开发项目规划管理·····	186
五、房地产开发项目主题策划·····	188
案例分析·····	189
本章小结·····	192
思考与练习·····	192
第八章 房地产项目融资·····	193
第一节 房地产项目融资概述·····	193
一、房地产项目融资的概念与原则·····	193
二、房地产项目融资的参与者·····	194
三、房地产项目融资的阶段划分·····	197
第二节 房地产项目投资决策分析·····	198
一、房地产项目融资的经济效益分析·····	198

二、房地产项目融资的风险分析	199
第三节 房地产项目融资决策	199
一、房地产项目投资结构的确定	199
二、初步融资计划	200
三、房地产项目融资模式与资金的选择	201
四、房地产项目融资资金的结构与选择	205
第四节 房地产项目融资谈判	206
一、选择银行、发出项目融资建议书	206
二、项目融资谈判	207
第五节 房地产项目融资担保	208
一、房地产项目融资担保的概念与分类	208
二、项目担保人	209
三、房地产项目担保内容与步骤	210
四、房地产项目担保范围	211
五、房地产项目融资物权担保	213
六、房地产项目融资信用担保	215
案例分析	218
本章小结	221
思考与练习	222
第九章 房地产开发项目管理	223
第一节 房地产开发项目管理概述	223
一、房地产开发项目的概念	223
二、房地产开发项目的内容	223
三、房地产开发项目管理主要模式	224
第二节 房地产开发项目质量管理	225
一、房地产开发项目质量的概念与特点	225
二、影响房地产开发项目质量的因素	226
三、房地产开发项目质量管理的内容	227
四、房地产开发项目质量控制手段	228
第三节 房地产开发项目进度控制管理	229
一、项目进度管理的内容	229
二、影响工程项目进度的因素	229
三、房地产开发项目进度控制手段	230
四、房地产开发项目进度计划的编制	231

第四节 房地产开发项目成本管理	233
一、房地产开发项目成本管理的概念与原则	233
二、房地产开发项目成本构成	234
三、房地产开发项目成本控制	234
第五节 房地产开发项目合同管理	238
一、房地产开发项目合同管理的概念与作用	238
二、房地产开发项目主要合同关系	238
三、房地产开发项目合同管理的主要任务	239
第六节 房地产开发项目索赔管理与竣工验收	240
一、房地产开发项目索赔管理	240
二、房地产开发项目竣工验收	247
三、房地产开发项目的安全管理	248
案例分析	251
本章小结	256
思考与练习	257
第十章 房地产市场营销	258
第一节 房地产市场营销概述	258
一、房地产市场营销的概念与特性	258
二、房地产市场营销管理的程序	260
三、房地产市场营销的研究方法	261
第二节 房地产价格策略	262
一、房地产价格	262
二、房地产定价程序	265
三、房地产定价方法	267
四、房地产定价策略	270
第三节 房地产市场渠道策略	274
一、房地产营销渠道的概念与特点	274
二、房地产营销渠道的类型	275
三、房地产营销渠道的选择	276
四、房地产营销渠道管理	277
第四节 房地产市场营销促销策略	279
一、房地产促销及促销组合	279
二、房地产广告策略	280
三、房地产人员推销策略	282

四、房地产公共关系策略	284
五、房地产营业推广策略	285
案例分析	287
本章小结	288
思考与练习	289
第十一章 物业管理	290
第一节 物业管理概述	290
一、物业与物业管理的概念与分类	290
二、物业管理的特点	291
三、物业管理与传统房地产管理的关系与区别	292
第二节 物业服务企业	293
一、物业服务企业的设立	293
二、物业服务企业的资质	294
第三节 物业管理的基本内容与环节	295
一、物业管理的基本服务内容	295
二、物业管理的基本环节	296
第四节 业主自治	298
一、业主的概念	298
二、业主的权利与义务	298
三、业主大会与业主委员会	299
四、业主自治管理	300
第五节 物业管理服务的日常运作	301
一、房屋维护修缮管理	301
二、物业租赁经营	303
三、物业管理档案	304
案例分析	305
本章小结	310
思考与练习	311
参考文献	312

第一章 绪 论

【本章导读】

在国家社会经济建设和住宅需求的推动下,房地产市场应运而生,房地产业也得到了迅猛的发展。房地产业是现阶段我国经济中重要的产业组成部分,作为国民经济新的增长点,为中国经济的快速增长做出了贡献,对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要的作用,如在房地产商品的生产、流通、消费过程中,需要大量的资金与物资,与许多产业部门都存在着密切的关系。因此,实现房地产业(市场)持续健康发展,对国民经济增长具有十分重要的意义。

通过本章的学习,要求掌握房地产的概念、特性;掌握房地产市场运行规律;熟悉房地产市场周期循环;熟悉房地产市场的自然周期和投资周期的关系;了解房地产业的基本概念与重要作用。

第一节 房地产与房地产业概述

一、房地产的基本概念与分类

1. 房地产的概念

房地产是指土地及定着在土地之上的建筑物和其他附属物的总称。其中,土地包括地球的表面及其上下一定范围的空间;建筑物是指人工建筑而成的物体,包括房屋和构筑物两大类;其他附属物是指与土地或建筑物不能分离,或者分离就会破坏土地、建筑物的功效或完善性,或使其价值明显受损害的物体,包括永久定着在土地表面之上的自然物,如树木、假山等。房地产由于自身的特点(位置的固定性和不可移动性),在经济学上又被称为不动产。

2. 房地产分类

对房地产进行分类的标准很多,根据不同的标准分类会有不同的分类结果。从物理形

态上划分，房地产主要分为土地、建成后的物业和在建工程三种类型。

1) 土地

土地是房地产的一种原始形态，属于房地产的范畴，而且它还是其中最重要的一个组成部分。因为单纯的土地并不能满足人们入住的需要。但是由于土地具有潜在的开发利用价值，通过在地上继续投资，就可以最终达到为人类提供入住空间的目的，因此土地又分为未开发的土地和已开发的土地两种类型，前者基本属于乡村集体土地，而后者通常属于城市国有土地，当然，在一定条件下前者可以向后者转化。

2) 建成后的物业

所谓建成后的物业，即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。按照建筑物的用途不同，这类房地产可以分为居住类房地产，商业类房地产，餐饮、娱乐类房地产，工业类房地产，特殊类房地产，在建工程等形式。

(1) 居住类房地产

居住类房地产一般是指供人们生活居住的建筑，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类房地产的购买者大都是以满足自用为目的，也有少量作为投资，出租给租客使用。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，居住物业的交易以居民个人的购买行为为主，交易规模较小，但由于有太多的原因促使人们更换自己的住宅，所以该类物业的交易量十分巨大。



(2) 商业类房地产

商业类房地产又称经营性物业、收益性物业或投资性物业，包括酒店、写字楼、商场、出租商住楼等。这类物业的购买者大都是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益，也有一部分是为了自用的目的。这类房地产由于涉及的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主，物业的使用者多用其提供的空间进行经营活动，并用部分经营所得支付物业的租金。由于入住商业物业内的经营者的效益在很大程度上取决于其与社会接近的程度，所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。

(3) 餐饮、娱乐类房地产

餐饮类房地产主要包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。娱乐类房地产主要包括游乐场、娱乐城、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。



(4) 工业类房地产

工业类房地产是通常是指为人类的生产活动提供的入住空间，包括重工业厂房、轻工业厂房和近年来逐渐发展起来的高新技术产业用房、研究与发展用房等。一般来说，重工

业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定的工艺流程的要求和设备安装的需要,通常只适合特定的用户使用,因此不容易转手交易。高新技术产业(如计算机等)用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前我国各工业开发区流行的标准厂房,多为轻工业用房。

(5) 特殊类房地产

特殊类房地产经营的内容通常要得到政府的特殊许可,如政府办公楼、学校等房地产业,我们常称之为特殊物业。特殊物业的市场交易很少,因此对这类物业的投资多属长期投资,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) 在建工程

在建工程是指已经开设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,房地产市场上总是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。



二、房地产的特性

房地产与其他经济物品相比,具有许多不同点,而这些不同点又取决于房地产的特有属性,其主要特性如下。

1. 位置的固定性和不可移动性

由于房地产必须定着在一定的土地上,因此具有空间上的不可移动性,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。所谓位置不仅指房地产的自然区位,也指房地产所处的经济与社会关系的网络。

2. 耐久性

我国有关建筑物安全的规定房屋建筑物按照结构的不同其寿命周期及使用年限,或称为折旧年限分别为:钢结构 70 年、钢混结构 60 年、砖混结构 50 年、砖木结构 40 年、简易结构 10 年。

3. 异质性

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,建筑物在式样、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。因此,可以说没有完全相同的两宗房地产。

4. 效用的多样性

房地产既是生产资料，又是消费资料，房地产除了可以满足人们的生活要求外，还可以从事经营活动；房地产既是固定资产，又是流动资产。

5. 保值增值性

在房地产使用过程中，建筑物是会产生折旧的，但是地产却是不会产生折旧的，而且由于土地资源的稀缺性以及房地产需要的增加，从长远来看，房地产价格具有上涨趋势，而且其特有的属性导致房地产价格上涨的幅度大于一般物价上涨幅度。因此，一般情况下，房地产不仅能够有效保值，还可实现增值收益。



6. 流动性差

房地产由于价值高，加上不可移动性和独一无二性，使同一宗房地产的买卖并不频繁，一旦需要买卖，则要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以，当急需资金或有其他急需时，不易将房地产变成现款；如果要快速变现，只有相当幅度地降价。

7. 有限性

由于土地数量有限，在土地上，特别是好位置的土地上可建造的建筑物数量也是有限的。房地产供给有限性的本质，不在于土地总量有限和面积不能增加，主要是由于房地产的不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处。

8. 相互影响性

相互影响性指的是房地产对周围土地使用的相互作用。房地产的价格往往受相邻房地产状况的影响。例如，在较旧的住宅区的新住宅，在其他情况相同的情况下，其价格往往低于坐落在较新住宅区的房地产。

9. 易受限制性

由于房地产具有不可移动、相互影响的特性，世界上任何国家和地区对房地产的使用和支配都有一些限制。政府对房地产的限制一般是通过管制权、征收权、征税权、充公权四种特权来实现的。

- 管制权：是指政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利，可以直接限制某些房地产的使用，如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度、绿地率等做出规定。
- 征收权：是指为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，

并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件,具体办法由国务院规定。

- 征税权:是指政府为了提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收。
- 充公权:是指政府可以在房地产业主死亡或消灭而无继承人或亲属的情况下,无偿收回房地产。

三、房地产业的概念

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、物业管理和房屋中介服务的总称。房地产业与房地产有着紧密的联系。如果房地产作为一种产品,那么房地产业就是从事房地产这种产品生产经营活动的行业。

我国政府于 2003 年重新划分三个产业,具体划分为:第一产业包括农、林、牧、渔业;第二产业包括采矿业,制造业,电力、燃气及水的生产和供应业,建筑业;第三产业包括除第一、第二产业以外的其他行业。房地产业是介于第二产业和第三产业之间的、具有复合特征的产业,是以第三产业为主的产业部门,在归属上属于第三产业部门,但兼有生产、经营、服务三重性质。

四、房地产业的基本内容与特性

1. 房地产业的基本内容

- 土地开发和再开发:主要是指将农用地开发为建设用地,以及将旧城区通过拆迁和基础设施建设改造成新的建设用地。
- 房屋开发:其主要包括居住用地、商业用房、工业用房等的开发。
- 地产经营:其主要是指土地使用权的出让、转让、租赁及抵押。
- 房地产经营:其主要包括房产(含土地使用权)买卖、租赁、抵押等。
- 房地产中介服务:其主要包括咨询、策划、测量、评估、经纪和公证等。
- 物业管理服务:其主要包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修、养护、保安、绿化、卫生、租赁代理等。
- 房地产金融:其主要包括信贷、保险及金融资产投资等。
- 房地产市场的调控和管理:即建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场,制定合理的房地产价格,建立和健全房地产法规,以实现国家对房地产市场的宏观调控。

2. 房地产业的基本特性

1) 基础性

由于人们的生活和休息、各行各业开展的生产和业务活动都离不开房地产。因此，房地产既是人们生活的重要基础条件，也是社会经济发展的重要基础条件。显而易见，房地产业对于整个社会具有重要的基础性作用。

2) 先导性

人们居住条件的日益改善要靠房地产不断地增加数量和提高标准与质量。但房地产的开发建设要耗用较长的时间，需要超前进行。因此，要发展社会经济和各行各业，改善人民的生活，必须超前发展房地产。

3) 系统性

由于房地产的生产、流通、经营、消费直至服务管理的全过程都属于房地产业的范畴，因此房地产开发的全过程是一项系统工程，每一个环节都影响着房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益。

4) 高利润性

房地产业是一个高利润的产业。多年来，每当社会经济兴旺发展的时候，房地产业就更为兴旺，其利润要高于社会平均利润，甚至要高得多。

5) 预警性

房地产业预警性极高，其特点主要表现为：在国民经济走向繁荣发展之前，它往往会率先超前发展；当国民经济发生衰退和萧条之前，它往往最先受到冲击，所以它具有明显的预警作用。

五、房地产业的地位和作用

1. 房地产业在国民经济中的地位

房地产业与国民经济两者相互依存、相互促进，在国民经济中占有重要的地位。

1) 房地产业是国民经济的基础性产业

首先，房地产业为一切社会和经济活动提供空间场所，是社会生产和生活的最基本要素；其次，房地产是社会一切部门不可缺少的物质条件，是城市经济建设与发展的重要物质基础；再次，房地产业是政府财政收入的重要来源：土地出让金，营业税、所得税、市政配套费、契税、房产税等，甚至已占某些城市收入来源的 50% 以上；最后，房地产是财富的最主要表现形式：所形成的固定资产占同期固定资产总值的 50% 以

