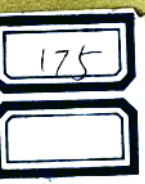


房地产开发经营



山东人民出版社



内 容 简 介

本书全面系统地阐述了房地产开发经营的基本知识和有关理论。主要内容包括：房地产业地位与作用、房地产开发经营主要程序、开发项目可行性研究的内容与方法、房地产投资决策与筹资方法、城市与居住区规划设计、城市土地有偿使用与土地开发、开发项目建设的基本程序、项目建设的招标投标与工程监理、房地产市场调查与预测、房地产市场经营方式与营销策略、物业管理的性质与内容、涉外房地产开发经营等。本书体系完整、内容丰富，注重将有关房地产开发经营的政策、理论和实务融合在一起，具有较强的理论性、政策性和实用性。

本书既可作为高等院校房地产经营管理及相关专业的教材或参考书，也可供从事房地产开发经营的专业人员参考。

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加,人们对房地产的需求日益增长。房地产业作为国民经济的支柱产业,涵盖了生产、流通、消费三大领域。涉及土地的开发经营、房屋建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务等多项经济活动。随着改革开放的深入、社会主义市场经济体制的建立和城市化进程的加速,我国房地产业迅速崛起,有力地推动了国民经济的发展,展示了其作为基础性、先导性产业的重要作用。

遵循我国国民经济和社会发展“九五”计划和 2010 年远景目标,为实现经济体制从传统的计划经济体制向社会主义市场经济体制转变,经济增长方式从粗放型向集约型转变,这二个经济建设的战略任务,在房地产开发、经营、管理和服务等经济活动中,必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

本书以房地产经济学为基础,以国家有关的政策法规为依据,按国际惯例和房地产开发的固有特点,全面系统地阐述了房地产开发经营的基本知识、有关理论、决策方法及运作实务。全书体系完整、内容丰富、信息面广,注重理论与实践的结合,配以适量的例题加深对问题的理解。本书具有较强的理论性、政策性和实用性。既可作为高等院校房地产经营管理及有关专业的教材,也可供从事房地产开发经营的业务人员参考。

本书共分九章。章节设置上以房地产开发经营基本程序为主线,全面展示房地产开发经营过程主要经济活动的政策、理论依据和操作实务。本书由长期从事房地产开发经营的专家和多年教授本课程的教师共同编写。具体编写分工为:张慧芳(第一、二章);杨爱华(前言、第三、八、九章);窦杰(第四、五章);刘民(第六章);张建(第七章)。全书由杨爱华总纂定稿。由黄磊担任主审。

本书在写作中参考了有关专著、教材和论文,并得到有关专家、教授的指教,在此一并致谢。由于编写经验不足,水平所限,不妥之处,恳请指正。

编 者

1996年8月6日

目 录

第一章 房地产与房地产业概述	(1)
第一节 房地产基本概念.....	(1)
第二节 房地产业的地位与作用.....	(6)
第三节 我国房地产业的发展	(13)
第四节 房地产开发经营主要程序	(23)
第二章 房地产开发项目可行性研究	(26)
第一节 房地产开发项目可行性研究概述	(26)
第二节 房地产开发项目可行性研究内容	(33)
第三节 房地产开发项目经济评价	(38)
第四节 房地产开发项目不确定性分析	(54)
第三章 房地产投资	(60)
第一节 房地产投资概述	(60)
第二节 房地产投资的风险	(65)
第三节 房地产投资决策的类型	(69)
第四节 房地产投资决策的方法	(74)
第五节 房地产投资的资金来源	(85)
第六节 房地产筹资方案的选择	(91)
第四章 规划设计	(99)
第一节 城市规划与房地产综合开发	(99)
第二节 城市规划工作的阶段划分.....	(102)
第三节 居住区规划设计.....	(105)
第五章 城市土地开发	(116)

第一节	城市土地概况	(116)
第二节	土地所有权和土地使用权	(123)
第三节	城市土地使用制度	(130)
第四节	城市土地使用权出让与转让	(139)
第五节	土地地租与地价	(146)
第六节	城市土地开发	(158)
第六章	房地产开发项目工程建设	(168)
第一节	房地产开发项目建设基本程序	(168)
第二节	项目建设的招标与投标	(177)
第三节	建设工程的监理	(187)
第七章	房地产市场经营	(202)
第一节	房地产市场的概念和特征	(202)
第二节	房地产市场调查与预测	(208)
第三节	房地产出售	(225)
第四节	房地产出租	(232)
第五节	房地产市场营销组合	(238)
第八章	物业管理	(252)
第一节	物业管理概念	(252)
第二节	房屋维修管理	(256)
第三节	住宅小区管理	(263)
第九章	涉外房地产开发经营	(272)
第一节	涉外房地产的特点及发展	(272)
第二节	涉外房地产开发经营类型	(277)
第三节	涉外房地产企业	(280)
第四节	境外房地产开发经营	(286)

第一章 房地产与房地产业概述

第一节 房地产基本概念

一、房地产的概念

房地产是房产和地产的总称,是房屋和土地在经济方面的商品体现。在物质形态上房产总是与地产联结为一体,房依地建,地为房载,房地不可分离;在经济形态上,房地产的经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性,因此合称为房地产。也就是说,房地产是房产和地产的统一体,是房屋建筑和建筑地块组成的有机整体。

房产(房屋财产)是指从生产过程进入流通过程后,在社会经济活动中发生效用和财产关系的房屋。房屋财产按其使用性质可分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。非住宅房屋主要是指生产、营业、办公和其他专业方面的用房。

地产(土地财产)是指原属自然资源,经过投入资金和劳务进行开发后,在社会经济活动中发生效用和财产关系的建筑地段。城镇土地按其使用性质划分,可分为工业、仓储、交通、市政、居住、商业服务、公共绿地、道路、广场、教科文卫设施、体育、军事、港口及其他方面的用地。

作为房屋财产和土地财产总称的房地产,属于不动产形式的固定资产,是人类活动的最基本场所,它既是必不可少的生活

资料,又是重要的生产要素。

二、房地产基本特性

(一)房地产的物理特性

1. 房地产构成的二元性。房地产是由土地和房屋两部分构成的,因此,从房地产的物质形态上看,它具有二元性。这里作为地产的土地,不仅包含一般意义上的土地,还包含地下各项基础设施,如供水、供热、供气、供电、照明、排水、排污等各种线路和管网,通常所说的将农田,荒地等开发成城市用地,就是通过平整土地、铺设上述各项设施,使土地凝结人类社会劳动,从而实现土地最初的增殖。房屋是建筑工人按规划、设计的要求,通过建筑安装工程施工,将各种建筑材料和构配件有机组合而成的整体结构。

在城市建设之初,可以说进行的仅是土地交易。建房后,土地便失去独立性,这时候房产、地产交易具有不可分性。房屋和土地是房地产业的经营对象,将房屋和土地投入到经济运营中去,发挥综合效益是房地产业的根本目的所在。

2. 房地产位置的固定性。土地是自然生成物,它的位置是不可移动的。房屋是建筑在土地上的,由此决定了房屋等建筑物也是不可移动的。房地产在位置上的固定性,使房地产的使用受到了地理位置的制约,但对某项房地产而言,在规划和结构允许的情况下,它的用途却是可以改变的。例如可以将办公楼改成旅馆、将商场改成饭店等。改变用途可看作是房地产的一个重要“移动”方式。

3. 房地产地域的差别性。房地产地域的差别性,使其几乎每一平方米的价值都有所不同。

对于土地:即便是地质条件,肥沃程度、地势状况、生熟程度以及土地用途等方面都相同,只要其所处的地理位置不同,价值就不同。甚至是两块相邻的土地,价值也会不同。对于房屋:既

便是外型、尺寸、年代、风格、建筑标准等等所有方面都相同的数幢建筑,建在不同的位置,其价值也是不同的。甚至在同一住宅区的相同住宅,或者更进一步讲同一幢楼的同一层中的每一平方米的价值都是不同的。

4. 房地产使用的耐久性。位于地球表面的土地具有永久性。建筑在土地上的建筑物和构筑物,一般使用期限很长,有的甚至长达上百年。因此,它的物质使用价值相对其他商品而言具有耐久性。

应当指出:房地产使用的耐久性和房地产使用权期限是两个不同的概念。从使用权期限来看,各个国家根据其土地所有制和经济运行体制的不同,都对房地产的使用期限作了不同的规定。中国对土地使用期限的规定是:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育等用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合及其它用地 50 年。土地使用权期限届满,国家将土地以及土地上的各种建筑物和构筑物,无偿地收归国家所有。所以,房地产使用的耐久性是由它的使用价值决定的,而房地产使用权的期限是由国家法律规定的。

5. 土地的不可再生性。前面所述的房地产的二元性、固定性、差别性、耐久性土地与房屋所共有的物理特性,而不可再生性仅为土地所固有。土地是有限的、不可再生的,它不会随着人口的增长、建设的扩展而增加,而只会因此导致土地供不应求。由于土地的不可再生性,人类的生存空间随着人口和土地利用的增加而缩小,因而投资于土地必然会获得极为可观的报偿。

(二) 房地产的商品特性

由于房地产所固有的物理特性,使得房地产商品与一般商品不同,具有其自身的商品特性。

1. 权益体现形式不同。一般商品的所有权与使用权绝大部分是统一的,虽然许多商品可供租用,如飞机、汽车、塔吊等,在

租用期间它们的所有权与使用权是分离的,但这些商品中只有很小一部分是被租用的,租赁市场不是这些商品的主要市场。

与一般商品不同,土地与房屋的所有权与使用权绝大部分是分离的。在实行土地属于国家,土地使用权可以出租政策的国家与地区,租赁是土地交易的唯一形式。在绝大多数国家,房屋虽然可以进行所有权交易,但由于其价格昂贵、不可移动、寿命期长等原因,租赁通常是房屋的主要交易形式之一。

2. 交易对象不同。一般商品的交易对象通常就是商品本身。而房地产商品的交易对象不仅是土地与房屋的物理单位,例如多少亩土地,多少平方米建筑面积,通常还包括这些土地与房屋的法定所有权或使用权,而且在房地产市场上进行交易的对象主要是指这种所有权或使用权的交易。

3. 交易方式不同。一般商品在交易完成后,买方将商品、卖方将货款各自带走,从而完成钱、货所有权的相互转移。房地产商品则不然,一笔房地产交易完成后,买主并不能“取走”他所购买的商品,以实现他对这个商品的所有权或使用权,而只能通过法定契约来保证他所获得的所有权或使用权。

4. 可移动性不同。人们对一般商品的移动往往是随意的,因此可以通过移动把商品送到需求高因而售价也高的地方去出售。但是,人们无法把房地产商品从需求低的地方移到另一个需求高的地方。

5. 交易价格的差异性不同。一般商品,如一批同牌子、同款式、同时生产的电视机,在同一柜台上出售时,它们的价值是相同的,因而售价是一样的。而对于同款式,同质量、同时生产的房屋,在同一交易场所交易时,它们的价值是不相同的,因而每平方米的售价是不一样的。当然,一般商品在不同的地区销售也常常表现出价格的不同,这里有运输的原因,更有需求的因素。但是,它所表现出的不同明显小于当不同地区的房地产商品在交

易时的价格差异。

6. 价值的形成和实现不同。一般商品的价值形成和实现都是一次性的,由工厂生产,形成价值,通过商业渠道销售,商品转化为货币以实现其价值。而房地产商品价值的形成和实现具有自己的特殊性。首先,从房地产商品价值的形成过程分析:房地产商品资金投入环节多,从生产到流通到消费的过程中可以多次投入资金,所以房地产商品的价值是逐渐形成的。其次,从房地产商品价值实现的过程分析:房地产商品既可以是一次性出售实现其价值,也可以用预售楼花的形式,在其使用价值未完全形成前就可以实现其交换价值;也可以采取出租的方式,分期分批实现其价值;还可以用抵押信托形式实现其影子价值。房地产商品价值实现过程的特点是先期性、多样性和逐步性,这种价值实现的方式方法,唯有房地产商品最为明显和突出。

7. 保值增值性不同。一般商品随着使用期增加,其价值呈下跌趋势,甚至一件物品放着不用,随着时间的推移也呈不断贬值趋势。而房地产商品在国家政治、经济形势稳定的情况下,其价值呈不断上升的趋势,即房地产具有保值和增值的性质。房地产的这种性质,是由房地产本身的特性决定的。土地是自然生成的、有限的、不可再生的。但是,随着社会生产力的发展、人口的增加,人类生活水平的提高,对土地的需求日益增长,在这种状况下,从总趋势来说,房地产价格是不断上涨的,从而使房地产具有了保值增值的功能。

房地产商品与一般商品相比,除存在着上述区别外,还有以下不同:如房地产商品价格高昂、寿命期长、交易程序繁杂等。

房地产的基本特性,决定了房地产业是一种独立的行业。这是世界各国经济发展的实践和理论已经证明了的,也是各国所公认的。

第二节 房地产业的地位与作用

一、房地产业的概念与性质

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，并由从事以上活动的各类单位所组成。原城乡建设环境保护部在1987年11月20日《关于发展城市房地产业的报告》中，对房地产业的内涵作了如下表述：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理、土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此而形成的房地产市场。”这个行业包括了房地产开发建设、流通和消费服务领域的各种经济组织，它们之间相互联系，相互依存，形成了一个有机的整体。

房地产业是不同于建筑业的一个独立的行业。联合国的《国际标准行业分类》中，把经济行业分为10类，建筑业列为第五类，房地产业列为第八类。我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》（1985年1月1日起实施），把我国经济分为13门类，建筑业列为第四类，房地产业列为第七类。由此可见，国内外都把房地产业列为不同于建筑业的独立行业。建筑业是指建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，它完全是物质生产部门，属于第二产业。而房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门，它还从事土地开发和房屋建设，具有生产（开发）、经营、服务等多种性质，属于第三产业。

肯定房地产业属于第三产业，明确指出它带有流通领域服务行业的特点有着十分重要的意义。这不仅有助于端正房地产经营管理方针，而且有助于明确房地产业的发展战略。但这决不意味着房地产业仅仅是一个在商品流通中被动服务、不创造财

富的行业部门。在肯定房地产业属于第三产业性质的同时,还必须看到它所保留着的第二产业的某些性质和特点。这首先表现在房地产业并没有也不可能脱离它自身的生产环节。房地产业保留第二产业性质和特点还表现在房地产商品流通之中。城市房地产建成以后的经营管理过程中,不仅包含有简单的流通服务,而且包含有新价值的创造,这在房屋修缮过程中尤为明显地体现出来。在房屋修缮中,不仅有新的物化劳动和活劳动的投入,而且会创造新价值和剩余价值。这种劳动与建筑业并无本质区别,因为在房屋修缮中绝不是仅仅局限于原有功能的简单恢复,人们越来越多地侧重于通过新的功能的扩展来满足其日益增长的物质、文化需要。所以全面认识房地产业的社会经济性质,应当看到房地产业是一个有第二产业性质、特征的第三产业。

二、房地产业的主要任务

房地产业的性质决定了房地产业的主要任务有以下六个方面:

(一)负责房地产的行业管理

房地产的行业管理,是指各级政府的房地产管理部门,对其管辖区内的房地产及其从事房地产开发、经营与管理的单位实行统一的方针政策及法规的归口管理。当前房地产的行业管理分为两部分:一是直接管理,即对直管公房及其开发、经营与管理的单位实行人、财、物的直接管理;二是间接管理,即对单位自管房产及其开发经营与管理的单位实行监督、检查及业务指导的间接管理。近几年来,在间接管理中,有些城市实行房屋所有权与经营权分离的政策,部分单位把房屋交给房地产管理部门的房产信托公司去托管(如天津市),效果不错。

行业管理主要是制定行业的政策法规,并依据这些政策法规对本行业实行宏观控制与管理。

（二）负责城镇房地产的综合开发

房地产综合开发包括土地的征用、拆迁安置、委托规划设计、组织土地开发与“七通一平”的前期工作、地上建筑物与构筑物的施工建设、配套设施建设、房地产经营管理以及旧城区改造等工作。

（三）负责房地产经营与管理

房地产经营与管理包括土地使用权的出让、转让、地产抵押和房产的买卖、租赁和抵押管理等。房地产经营，一方面可以实现房地产的价值，收回资金，用于房地产的再生产，另一方面，可以实现房地产的使用价值，满足消费需求。

（四）负责房地产的重建、维修和装饰

房屋的重建是对没有保留价值的危旧房屋拆除重建；房屋的维修是指房屋的大修与中修，一般对房屋主体结构已损坏的房屋实行大修，个别构件损坏的实行中修。

房屋装饰是为美化或维护房屋而进行的一些装修工程。房屋装饰是多种多样的，一般分室内装修与室外装修，可根据房屋的使用要求和设计的款式、风格、使用材料的不同而异。而近年来，随着人们日益增长的物质与文化生活的需求及价值观念的转变，对房屋装饰要求越来越高，房屋装饰的任务也与日俱增。

（五）做好房屋小修养护服务工作

房屋的小修养护和便民服务是房地产业的一项不可忽视的工作，必须健全一套制度，认真做好。不仅管维修、小修养护，也要搞好便民服务，包括环境卫生、绿化、订牛奶、送报刊、社会治安等服务措施。搞小修养护要实行有偿服务的原则，要以方便住户为宗旨，解决住户急需解决的问题。

（六）开展与房地产有关的各项科研、咨询及人才培养工作

房地产业的发展，离不开科技进步，也离不开一批从事房地产开发、经营、管理和服务的专门人才。如果说前面的几项工作

都是房地产业的“硬件”，那么科研活动和人才培养则是房地产业的“软件”部分，它为房地产业的进一步发展提供可靠的保证。

三、房地产业的地位与作用

房地产是构成国家财富的重要组成部分，它既是社会生产的基本要素，也是社会生活的基本要素。房地产历来就在人类社会经济生活中占据着重要的地位，与广大民众的生产和生活密切关联。而且随着人类生产力的进步，随着社会的发展，房地产在社会经济生活中的地位日益突出。尤其是在人类社会进入工业化发展阶段以后，在人类社会经济活动向城市形式集约化发展进程中，房地产已不再只具有作为人们生产、居住等活动场所的意义，或者说只作为社会生产与生活的基本承载体的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会消费、社会就业，以及金融、信贷和多种相关产业发展等社会经济活动。从事房地产开发经营的企业单位，也形成了一个完整、独立的产业，在经济增长、社会发展进程中发挥着重要的作用。

明确房地产业在社会经济生活中的地位和作用，既是国家制定产业政策的重要依据，也是房地产开发经营企业进行决策的基础和出发点。对房地产业发展在国民经济中的地位和作用，在我国当前，应从经济、社会、改革三方面来考虑。

（一）发展房地产业的经济作用

房地产业作为经济发展的支柱产业，对国民经济的影响是多方面的，主要有：

1. 发展房地产业能够为财政提供大量的积累。房屋商品化和土地有偿使用，为国家和地方财政开辟了新的财源。在发达国家和地区、房地产税收都是政府的重要财源之一。在我国房地产业的发展为财政也提供了大量的收入。据有关资料，1990年我国通过征收土地使用税、房产税、契税、房地产开发经营企业所

得税、营业税,向个人出售商品房和公房,出让国有土地使用权等,国家总计获得 130 多亿元的直接收益和 200 多亿元的间接收益。1991 年房地产业上交税费 20.54 亿元,收取土地使用税 31.52 亿元。特别是我国一些房地产业发展较快的地区,房地产税收占财政收入的比重迅速上升。

2. 发展房地产业能够促进或带动众多相关产业的兴起和繁荣。房地产商品的生产、流通、消费过程中,需要大量的物资和资金,联系着一大批相关的产业。具体说来,房地产业不仅与建筑业、建材、冶金、机械、化工、电子等 50 多个物质生产部门紧密相关,而且还同家用电器、家俱等民用工业以及金融业、旅游业、运输业、商业、服务业等第三产业的发展密切相连。因而,房地产业的发展对国民经济的发展起着促进和导向作用。据国外经济学家分析,房地产商品的销售额每增加 1 元钱,可以带动相关产业商品的销售额增加 1.5~2 元。

3. 发展房地产业可以为城市建设开辟重要的资金渠道。多年来,搞城市建设最大的问题就是资金严重不足。由于建设资金紧缺,城市建设只能零打碎敲,行路难、吃水难、用气难等已成为不少城市难以解决的通病。通过房地产的开发与经营,不仅可以以货币形式为城市建设积累资金,还能以实物形式向城市提供道路、桥梁、给排水、通信、供电、供气等配套的基础设施和学校、医院等公共设施,进一步加快了城市建设的步伐。据统计资料,全国 1987~1993 年上半年,共出让国有土地 33890 公顷,获取出让金 770 亿元。1992 年全国房屋销售量达 4300 万平方米。回笼个人资金 147.6 亿元;存量房屋买卖 4200 万平方米,买卖总金额 185.4 亿元;房地产开发企业实现的利润和纳税额分别较 1991 年增加了 140% 和 102.4%,这就为城市建设增加了资金,并使城市建设进入“以土养土、以房养房”的良性循环,跳出了建设资金只有投入而无流回的低效益的怪圈。

4. 发展房地产业有利于促进产业结构和消费结构的合理调整。调整产业结构,加快发展第三产业,是中央为促进国民经济更好更快的发展而作出的重大战略决策。近几年来,我国的第三产业尽管发展很快,但与发达国家包括一些发展中国家相比,仍有较大差距。发展房地产业,不仅可以直接加大第三产业在国民经济中的比重,还可以带动第三产业中相关行业的共同发展,从而促进产业结构的合理化。

在我国城市居民总消费构成中,住房消费仍偏低。房改十几年来,租金绝对水平虽有提高,但租金支出占职工家庭收入的比重却从1978年的1.93%和1985年的0.96%下降到1991年的0.73%,进入历史最低点。1994年全国第三次房改工作会议之后,该比重虽普遍有所提高,1994年为2~3%,1995年为5%,但这与2000年该比重达到15%的房改目标相比还相差甚远。可以说,住房制度改革缓慢,是近10多年来我国城镇耐用消费品超前消费和城镇储蓄异常增加两大经济现象的制度原因。温饱问题解决以后,家庭增加支出的第一个领域就应当是住房。发展房地产业,通过建设商品房出售、公有旧住宅出售、鼓励个人有组织地建房和调整公有住房的租金等措施,就可以逐步做到城市居民消费结构的合理化,同时减轻政府的住房负担。

5. 发展房地产业可以有效地改善投资环境,扩大对外开放、发展外向型经济。统一规划、合理布局、综合开发、配套建设,是房地产业从事一定规模的新区开发和旧区改造的基本方式。实践证明,按照这种方式进行开发建设,可以避免过去分散建设所出现的基础设施不配套或者其荷载能力不匹配的弊端,从而创造便捷、舒适、安全的生产、生活环境。而这同时也是一个比较完善的投资环境,有利于吸引外资,扩大对外开放。况且,房地产业本身还是吸引外资的“热点”,因此,无论是“筑巢引鸟”,还是“引鸟筑巢”,都需要发展房地产业。