

最新 房地产经营管理丛书

房地产开发

总主编 董 藩

刘叔麟 李桂荣 孙雁军 编著

Fangdichan Kaifa



东北财经大学出版社

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房 地 产 开 发

刘叔麟 李桂荣 孙雁军 编著

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发/刘叔麟,李桂荣,孙雁军编著. —大连:
东北财经大学出版社,2000.12
(最新房地产经营管理丛书/董藩主编)
ISBN 7-81044-807-2

I. 房… II. ①刘… ②李… ③孙… III. 房地产
经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 64929 号

东北财经大学出版社出版

(大连青黑石砬尖山街 217 号 邮政编码 116025)

编辑室:(0411)4710523

发行部:(0411)4710525

网 <http://www.duep.com.cn>

读者信箱:duep@mail.dlptt.ln.cn

大连业发印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

开本:850 毫米×1168 毫米 1/32 字数:252 千字 印张:9 3/8

印数:1—6 000 册

2000 年 12 月第 1 版

2000 年 12 月第 1 次印刷

责任编辑:谭焕忠

责任校对:孙 萍

封面设计:冀贵收

版式设计:单振敏

定价:14.00 元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按拼音字母排序)

顾 问 龚世萍(全国政协常委, 辽宁省政协副主席)
胡乃武(著名经济学家, 中国人民大学教授,
博士生导师)

总主编 董 藩(经济学博士, 教授, 大连民族学院
中国经济发展战略与政策研究中心
主任、经济管理系副主任)

策 划 谭焕忠(东北财经大学出版社副编审)

编 委 李桂荣 梁世连 林 山 刘叔麟
上官子昌 王家庭 王世涛 王玉红
张 奇 周 宇

关于房地产业发展的几点认识

(代序)

董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理”丛书，出版前他要我为之作序，我也想顺便就房地产业的发展谈几点粗浅的认识。

我国房地产业的复苏和发展，起源于住房制度改革和土地使用制度改革。在长期的计划经济体制之下，住房这一本应由居民个人承担的最主要的消费品，被政府作为福利品进行分配。土地资源亦不是通过市场流通，而是通过行政方式进行配置，由此造成政府的不堪负担和巨大的效率损失。早在1980年，邓小平同志就对城镇住房制度改革提出如下总体设想：出售公房，调整租金，提倡个人建房买房。这些设想通过试点方式以不同的方案被逐渐实施，同时土地使用制度的改革也拉开了序幕。这两项改革使房地产的商品属性得以确认，也为我国房地产业的发展添充了具有制度特色的内容。以这两项改革为起点，同时借助国家对第三产业的规划和扶植，我国的房地产业逐渐恢复并发展起来。从新中国成立至1998年末，我国共建住宅达40.4亿平方米，其中改革开放20年的建造总量是前30年的6.6倍，全国城镇居民人均居住面积已由20年前的3.6平方米上升到9.3平方米；城镇土地也有很大比例实现了有偿使用。

成绩固然可喜可贺，但今后的发展道路更值得关注。在我看来，今后我国房地产业的发展应遵循“改革与保障并重，发展与规范同行”的指导思想，在改革与发展的过程中，应处理好一些相关问题。

——尽快结束房改这项渐进式改革，但在该领域政府的保障职

能应予以保留。我是赞成推行住房制度改革的，但又不主张将住房全部商品化。政府具有保障公平和提供安全服务等社会职能。如果低收入阶层住房太差或无房可住显然是政府未履行好这两项职能。我们知道，在欧美发达国家以及新加坡、中国香港等国家和地区，此方面做得都是不错的。我们要建立健全社会保障制度，必须充分考虑到住房保障的必要性和社会意义，并有相应的政策保障低收入家庭的基本居住需要，这也是社会主义制度对政府提出的基本要求。

——要把房地产业纳入国民经济发展规划中通盘考虑，但不可过分依赖其完成经济增长目标。我承认房地产业具有经济增长点的作用，也承认它对数十个行业具有明显的带动作用。但是如果不考虑居民的经济承受能力，一味地想把其“炒”成消费热点，这不但对国民经济的发展没有好处，反而危害极大。前几年“房地产热”造成的后患至今未彻底清除（如海南等地大量商品房的积压和许多建筑工地的停工），我们不能再造成资金的大量沉淀和资源的巨大浪费了。1998年商品房竣工面积达4.76亿平方米，至少拉动了一个百分点的经济增长率。我认为这种发展规模已超过其应有的规模，空置房的迅速增加便是明证。另外，房地产业如同证券业一样，是最容易出现投机行为和“泡沫”现象的领域，对此要时时警觉。经济衰退是多种原因导致的“并发症”，治理时“药方”搭配一定要科学，其一味“药”用量过多未必合适。

——房地产业的发展既要考虑消费需求，更要考虑可持续发展的要求。房地产业的发展当然要与满足广大人民群众住房需求相适应，但是只考虑市场需求是不够的，国家对该领域的宏观调控也十分必要。宏观调控的内容不仅在于行业的发展规模，而且在于商品房的标准控制，特别是面积控制。我国的耕地是十分有限的，我们必须考虑到自己以及子孙后代吃饭的需要，尽可能少占或不占耕地。住房条件当然应逐步改善，但住房面积越盖越大的趋势必须扭转，以我国的国情亦不该提倡别墅消费。在此方面，日本国民的购

买力比我们高得多，但日本政府对住房的宏观控制做得很好，值得我们学习。应当看到，浪费土地资源的危害是永久的、巨大的，而且是无法挽回的。

——房地产业的发展要尽快从追求规模转向追求质量。我国的房地产业自从恢复以来，发展速度是非常快的。在国家大力发展第三产业的背景之下，房地产业已经成为国民经济的一个重要行业，但这并不能掩盖房地产业存在的种种问题，其中之一就是商品房质量太差。这几年该领域大量的投诉和纠纷以及曾经发生的恶性事故便是这一问题的集中反映。我想，房地产业也到了该抓质量、抓名牌的时候了——不但要追求单一的工程质量，而且要追求全方位的质量。应该搞出一套行业标准，将商品房按适用性、安全性、耐久性、环保性、经济性进行定级，从而约束房地产开发公司的生产和经营行为，促使他们争相向市场提供高质量的住房。对房地产公司来说，这也是避免商品房积压，提高经济效益的一条正路。

——搞好房地产领域的制度调整与法规完善，使房地产业发展有规可依、有章可循，这方面我们有大量工作要做。例如，实物分房制度在全国已经停止，但许多地方却未搞出与之相衔接的货币化住房分配制度；一些中小城市住房抵押贷款制度搞得不完善，业务尚未开展起来；绝大多数城市不允许已售公房上市，影响了住房市场的发育；尚无法对居民收入的层次进行合理划分，以便对低收入阶层实施住房保障制度；《住宅法》尚未出台，住宅领域从生产到经营再到管理和运营缺乏根本性法规加以规范……所有这些都表明，房地产立法部门和管理部门依然是任重道远。

——尽快将闲置的商品房消化掉，抽回沉淀的资金。这几年，全国商品房空置量持续增加，到1998年底已达8000多万平方米，其中有一半已空置一年以上。据国家信息中心披露，1999年上半年商品房空置量仍在增加，这种闲置规模显然超过了商品房买卖过程中的正常闲置量。由于沉淀在闲置房地产上的不良金融资产数额巨大，对国民经济构成了威胁，因此必须尽快解决这个问题。这种

状况的形成既有企业方面的原因，又有政府方面的原因，因此需要从两个方面着手治理。从企业角度讲，必须调低价格，加强营销和售后服务，并提高今后的投资决策水平；从政府角度讲，要适当控制土地供应，清理房屋成本中的不合理收费，提高未售公房的租金水平，并通过中央银行制定政策，提高居民购房的融资能力。

——房地产业亦应考虑产品创新问题。在工业领域，产品创新已成为企业发展战略的重要内容。只有创新，才能形成产品差别；只有存在产品差别，才有赚取垄断利润的可能。房地产企业亦应考虑产品创新问题。最近，欧美一些国家和日本在房屋开发中开始流行英式庭园景观，丰富而自然的色彩软化了一般建筑冰冷的感觉，传递出“家”的温馨。为节省能源消费，西班牙开始实施生物气候住房计划。我国的房地产开发企业应从中受到一些启示。

董藩与他的合作者们对房地产问题有深入的研究，他们曾在《光明日报》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国房地产》等报刊发表过许多论文，也出版过专著，因而能够保证这套丛书具有较高的学术水平和实用价值。我相信，这套丛书的出版将有益于我国学术界对房地产问题的深入研究。

胡乃武

2000年9月20日于中国人民大学宜园

前 言

房地产开发是指在依法取得土地使用权后,对地上、地下基础设施和房屋进行的综合开发与配套建设,是一种商品生产行为。但我国实行计划经济体制的30年中,国有土地无偿调拨和使用,城镇住房无偿分配,房地产不属于商品,因此,国家房地产资源大量浪费和流失,房地产开发也严重萎缩。党的十一届三中全会后,房地产的商品属性得到重新确认,整个房地产业开始复苏。进入20世纪90年代后,房地产开发作为国民经济中基础性、先导性的产业迅速成为我国国民经济的支柱产业之一,并逐步走上了商品化、市场化和规范化的道路,对相关产业和整个国民经济的发展起了巨大的促进作用。我国幅员辽阔,人口众多,随着经济快速发展和城镇化程度的提高,我国城市建设大规模开展,人民物质生活水平迅速提高,对

房地产开发的需求日益强劲，从而拓展了房地产开发长远发展的良好空间。

与我国房地产开发迅猛发展不相适应的是房地产开发人才和经营人员相对匮乏。为了满足培养高素质房地产人才的要求，本书的编写力图做到理论与实践的高度统一，使读者通过学习，既能了解具有一定深度的理论知识，又能提高实际操作能力。

本书可作为房地产专业、城市经济专业、建筑专业的本科和研究生的教材或参考书使用，也可作为房地产开发与经营人员及希望了解房地产开发知识的普通城市居民的学习用书。

本书的写作分工是：刘叔麟编写第三、四、五、七章；李桂荣编写第二、六、八章；孙雁军编写第一、九、十、十一章。最后由刘叔麟教授进行了总纂和审定。

由于作者水平有限，错漏与不妥之处难免，恳请读者批评指正。

作 者

2000年7月

目 录

第一章 房地产开发总论	1
第一节 房地产开发与社会经济发展	1
第二节 房地产开发的特点和分类	5
第三节 房地产开发工作的程序、参与者和人事素质	10
第二章 可行性研究与项目评估——房地产开发决策依据	14
第一节 影响开发项目经济效益的基本因素	14
第二节 开发项目的可行性研究	19
第三节 房地产项目评价的方法与要求	25
第四节 房地产项目评估的不确定性分析	32
第三章 房地产开发的前期准备工作	39
第一节 规划与设计——房地产开发的“龙头”	39
第二节 土地征用与拆迁安置——房地产开发的 实质性开端	68
第四章 工程组织的总体设计与工程招投标	93
第一节 工程组织的总体设计	93

第二节 建设工程的招标与投标	98
第五章 房地产开发工程的监管	131
第一节 工程监理	131
第二节 工程竣工验收	154
第六章 房地产开发的主要内容和产品	162
第一节 土地与土地开发	162
第二节 房地产开发的主要内容和产品种类	166
第七章 房地产开发的资金筹措	187
第一节 房地产业资金的运动特征与筹措原则	187
第二节 房地产开发资金筹措的渠道	189
第三节 房地产开发资金筹集步骤和方法	198
第四节 资金筹集的风险分析与控制	204
第八章 行业管理：房地产开发企业的部门规范	210
第一节 房地产开发企业的建立	210
第二节 房地产开发的计划管理	219
第三节 商品房价格管理与监督	223
第四节 房地产企业物业管理	226
第九章 经营管理：房地产开发企业的内在约束	231
第一节 房地产开发企业的计划管理	231
第二节 房地产开发企业的财务管理	238
第三节 房地产开发企业的内部审计	243
第四节 房地产开发企业的物资供应与管理	248
第十章 宏观调控：房地产开发过程中的政府干预	253
第一节 房地产开发市场的缺陷与政府调控的必要性	253
第二节 房地产开发调控的核心与具体措施	259
第十一章 外资房地产开发：一个新的管理话题	262
第一节 外资房地产开发的基本情况	262
第二节 外资房地产开发的组织形式	267

第三节 引进外资开发房地产的有关法律规定·····	272
第四节 引进外资房地产开发的审批·····	277
写在后面的话——关于丛书出版的说明 ·····	285

第一章 房地产开发总论

第一节 房地产开发与社会经济发展

一、房地产开发的含义

房地产开发就是在国家法律规定范围内，按照城市建设总体规划和社会发展计划要求，利用城市空置土地进行土地开发和房屋建筑物生产经营的社会经济活动。开发一词本来就是从土地开垦而来，以土地为基础进行生产建设本身就说明了现代房地产开发仍然保留着“开发”的历史意义。房地产开发首先是对即将施加建筑物生产的土地进行地下设施建设、进而进行规模性建筑物生产。房地产开发包含着土地、地下设施和地上建筑物的开发建设，从这个意义上讲，房地产开发实际是土地、地下设施和地上建筑物的总体综合开发。正如工业产品开发必须进行产品研究、设计、生产一样，房地产开发同样存在着研究、规划、设计、建设等要求，实际运作中比一般工业企业产品开发具有更深层次、更为复杂的时空特点和具体内容。

房地产开发是现代市场发展中的经济活动。房地产开发直接从事土地与建筑产品的生产和经营，直接进行包括住宅、厂房、库房以及商业、旅游、服务、文化、教育、卫生、体育、办公等社会生产生活和活动所需房屋的建造、改造、装饰、维修、经营等活动，为社会生产生活提供物质基础保证。

房地产开发是具有广泛社会意义的特殊经济活动。房地产开发

不同于一般工业企业的生产开发活动，工业企业生产虽然也需要社会配合，但远不如房地产开发的社会广泛联系性。由于房地产产品项目的规模性、高投入性、时间延续性、高风险性、广泛社会联系性是直接从生产项目和生产过程中表现出来的，这些特殊性决定了房地产开发不仅兼有生产、经营、服务三个领域的经济活动，而且从立项、规划、设计、征地动迁、施工建设和经营管理筹备等方面的工作直接溶于建筑产品中，这些工作要顺利进行，必须与土地、规划、设计、动迁、市政、消防、公安、司法、城管、物资供应和建筑施工单位等许多有关政府部门、企业、社会服务部门产生协作关系。

房地产开发是受到国家及地方政府法律法规和政策严格约束的经济活动。工业企业的经济活动除了在原材料组织供应和产成品行销质量、标准、服务等方面受相应法律法规约束外，企业内部生产一般并不受到法律法规的直接控制，但房地产开发作为经济活动却极为特殊，《土地法》、《规划法》、《建筑法》、《市政管理条例》、《消防法》、《社会治安管理条例》等等，几乎从立项开始，对房地产开发的每一具体步骤甚至每一道工序都有直接约束和控制。这种特殊的法律约束性正是由房地产开发行业的特殊性决定的。房地产开发是涉及到社会生产生活方方面面的综合开发活动和过程，事关国民经济（土地资源配置，城市发展规划等）和国计民生，必须也只能通过国家和地方政府进行宏观调控和政策引导才能真正走上健康发展道路，否则将寸步难行。

房地产开发是以经营为核心的土地、建筑、市场共同开发的经济活动。由于传统房地产开发计划体制的惯性作用，人们一直习惯于把房地产开发视为以开发为核心的经济活动，但现代房地产开发已经远远超出传统观念束缚。历史上的开发意义只是对土地的开发利用，房地产开发只是简单的土地开发和自我满足性建筑生产，而现代房地产开发则直接包含着土地开发与经营、建筑物生产与经营、房地产开发与经营等众多内容。不仅如此，传统房地产开发只

具有简单运作的经营特征，它虽然也包括了经营，但只是在社会需求推动下的被动行为，这是长期存在着的房地产卖方市场观念的继续。新中国建立后，计划分配房屋制度决定了房地产开发几乎没有形成现代意义的市场形态，房地产开发市场长期处于供不应求的状况，因此，从事或研究房地产开发市场的人们总是关注于开发建设，却忽略了房地产开发市场和竞争的特征。由于房地产规模大、投资多、建设周期长、消费周期更长，房地产开发经营具有更大的风险性，能否科学、准确掌握房地产需求市场状况是房地产开发能否成功的关键。房地产开发必须以经营为核心，这是现代房地产开发的根本要求。首先是经营活动和市场行为，然后才是开发行为，因此，树立市场核心观念、全面质量观念和全面服务观念是现代房地产开发企业的基本素质。

二、房地产开发在社会经济发展中的作用

房地产开发与社会经济发展的关系不是并行的，社会经济发展包含着房地产开发和房地产经济，因此，必须从社会经济发展总过程的高度上去认识房地产开发与社会经济发展的关系。

房地产开发和房地产经营是社会经济发展的重要组成部分。市场经济和工业化时代是人类社会发展必然阶段和过程。市场经济的进一步发展终将使一切社会生产、生活行为转化为市场行为和经济行为，工业化发展必然促进人类的城市化过程。无论是工业化本身或是城市化过程都必然推进着房地产业的飞快发展。房地产开发以其规模大、投资多、涉及社会层面多、技术要求和质量要求高的特征决定了房地产业巨大的经济价值性和社会效益性，在宏观意义上，房地产开发是社会经济的重要组成部分，在具体分析中，房地产业是社会经济发展总体结构中的重要一环。

房地产业的发展是生产社会化的必然结果，生产社会化决定了整个社会生产生活的进步。生产生活发展的基本物质需求就是生产场所、生活空间的扩大和质量提高，而且生产社会化本身包括了生产规模、生产环境和生产条件的扩大。生产发展要求有更大空

间、更高技术和更好环境的保证；人类生活质量和水平提高同样需要更大、更优质、更舒适的房屋条件和居住环境。社会经济的每一步发展都必然对生产、生活的空间、技术条件形成新的要求。房地产开发业正是在社会经济这种发展趋势决定作用下获得发展。新中国建立后，由于长期的计划经济，也由于我国基本国力和社会经济水平较低，房地产业始终处于紧缩发展状态。改革开放以后，经过二十多年的经济建设和社会发展，综合国力加强，社会生产和人民物质生活的质量和水平明显提高，尤其是实行社会主义市场经济以来，工业生产和人民生活的发展使我国房地产开发获得迅速发展，现已基本形成了具有法律政策约束规范的房地产开发有序市场，而且随着社会经济、生产和人民生活水平的继续提高，房地产开发必将进入新的发展阶段。

房地产开发已成为我国支柱产业之一。改革开放以前的房地产开发只是一种社会福利需要，改革开放以后，随着人民生产生活的不断发展，房地产业作为社会生产和人民物质文化生活的直接物质基础越来越显现出经济支柱之一的意义和作用，成为我国经济发展的重要增长点。由于房地产开发规模大、投资多、物资原材料需求结构复杂、社会影响面大，技术条件和社会协作性要求强，房地产开发必然带动其他相关产业的发展，如建筑业、建材业和交通业等，房地产开发的发展已经不仅是经济增长点问题，而是国民经济一定时期内的支柱产业。

房地产开发业的兴起改变了社会经济发展的总体结构，同时，其在中国社会经济发展中的重要作用改变了人们的价值观念。以往人们习惯地把房屋建筑当成社会福利，而今房地产开发已经成为社会生产生活的基础内容。房地产开发的建筑产品及其附加产品正在成为我国社会生产生活的必需消费品。办公楼、商业楼和住宅楼进入商品市场，改变了商品市场的总体格局和社会经济的总体结构，甚至改变了整体资本市场的投资结构及其规模，也因此改变了国民经济发展决策的总体结构，极大地活跃了中国投资市场和商品市场。