



工学结合·基于工作过程导向的项目化创新系列教材
国家示范性高等职业教育土建类“十二五”规划教材

房地产

开发与经营

FANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

>>>主编 龚鹏腾 赵 琴



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>



数据加载失败，请稍后重试！

国家示范性高等职业教育土建类“十二五”规划教材

房地产开发与经营

主 编 龚鹏腾 赵 琴
副主编 袁 黎 邓绍云

华中科技大学出版社
中国·武汉

内 容 简 介

本书是依据我国现行的规程规范,结合高职院校学生实际能力和就业特点,根据教学大纲及培养技术应用型人才的总目标而编写的。本书充分总结教学与实践经验,对基本理论的讲授以应用为目的,教学内容以“必需、够用”为度,突出实训、实例教学,紧跟时代和行业发展步伐,力求体现高职高专教育注重职业能力培养的特点。

本书共分10个学习情境,内容包括房地产开发与经营概述、房地产市场及市场调查、房地产开发策划、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目融资、房地产开发用地的取得、房地产开发项目产品设计、房地产开发项目建设过程、房地产销售、物业管理等。

为了方便教学,本书还配有电子课件等教学资源包,任课教师和学生可以登录“我们爱读书”网(www.ibook4us.com)免费注册下载,或者发邮件至 husttujian@163.com 免费索取。

本书可作为房地产开发经营、房地产经营与估价、物业管理、资产评估、国土资源管理、工程造价等专业的教学教材,也可作为房地产估价师、土地估价师、物业管理师等资格认证的培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/龚鹏腾,赵琴主编. —武汉:华中科技大学出版社,2014.5

国家示范性高等职业教育土建类“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5680-0126-7

I. ①房… II. ①龚… ②赵… III. ①房地产开发-高等职业教育-教材 ②房地产经济-高等职业教育-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 100450 号

房地产开发与经营

龚鹏腾 赵 琴 主编

策划编辑:康 序

责任编辑:康 序

封面设计:李 嫒

责任校对:何 欢

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)81321915

录 排:武汉正风天下文化发展有限公司

印 刷:武汉首壹印刷厂

开 本:787 mm×1 092 mm 1/16

印 张:18.5

字 数:469 千字

版 次:2014 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

定 价:38.00 元



本书若有印装质量问题,请向出版社营销中心调换
全国免费服务热线:400-6679-118 竭诚为您服务
版权所有 侵权必究

前言



房地产开发与经营是房地产行业经济活动的重要组成部分,是房地产商品从开发、建设到竣工验收,并能够顺利进入市场,实现房地产商品价值,满足社会对房地产商品需求的经济活动。房地产开发与经营是一门应用学科,是经营管理学科的一个分支。

如何培养真正适应国家经济建设需求的人才,是高等教育迫切需要解决的课题。在讲授房地产开发与经营课程的过程中,编者多次与学生和企业沟通交流,也不止一次地深深思考:房地产开发经营课程教学应该怎样进行才能适应市场需求?怎样才能使学生既有一定的理论基础,又有较强的实践技能?教学内容如何与开发实践工作更加紧密地结合?在对这些问题的思索过程中,本书编者及相关院校和企业的同人产生了编写教材的想法。最终在华中科技大学出版社的帮助下,这个想法得以实现。

积极适应市场需求,将教学内容与开发实践工作紧密结合,使学生具有较强的实践能力,是本书的基本出发点。本书重点讲述房地产开发经营实践中所必须掌握的基本理论和方法,跟踪房地产市场的变化,选取具有代表性的实例,设计相关实训项目,进行能力训练。同时,按照房地产开发经营的实际工作程序安排内容顺序,便于教师开展以工作过程为主线的教学活动,满足房地产开发与经营课程的教学改革、课程建设和开发实践的需要。

本书由江西经济管理干部学院龚鹏腾、湖北财税职业学院赵琴担任主编,由武汉商贸职业学院袁黎、新疆应用职业技术学院邓绍云任副主编。本书的编写分工如下:学习情境1、2、3、4、8由龚鹏腾编写,学习情境7、9、10由赵琴编写,学习情境5由袁黎编写,学习情境6由邓绍云编写。全书由龚鹏腾修改、统稿。

为了方便教学,本书还配有电子课件等教学资源包,任课教师和学生可以登录“我们爱读书”网(www.ibook4us.com)免费注册下载,或者发邮件至 husttujian@163.com 免费索取。

本书编写过程中参考了有关编著者的论著,还借鉴了其他专家学者的许多研究成果,在此谨致诚挚的感谢!

由于编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请读者和同行批评指正。

编 者

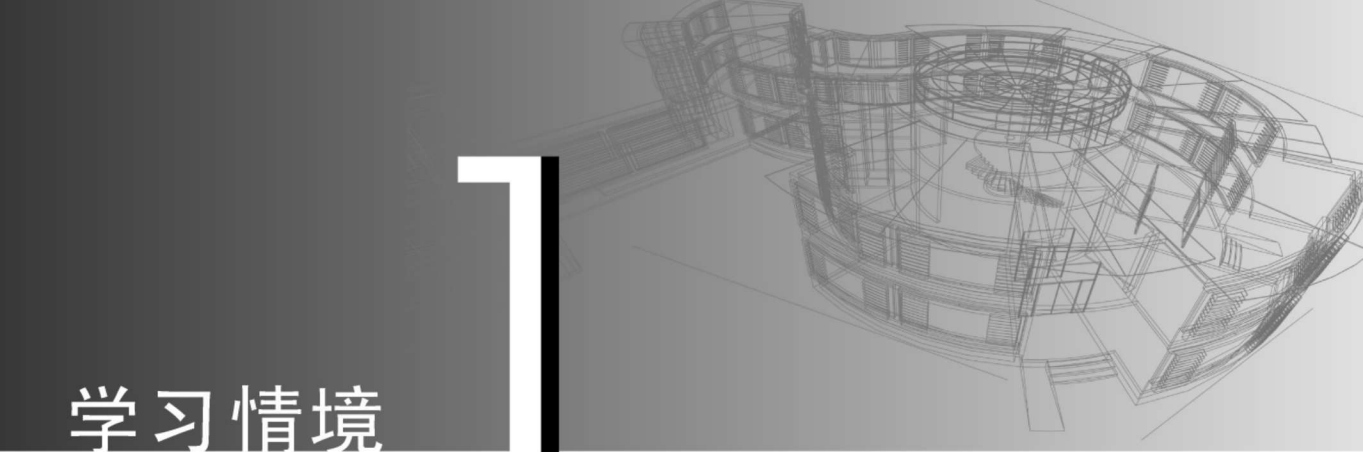
2014年5月

目录



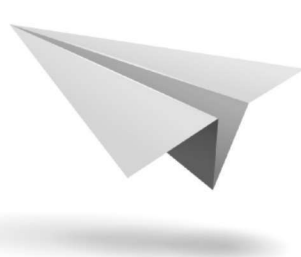
学习情境 1 房地产开发与经营概述	1
任务 1 房地产与房地产业	3
任务 2 房地产开发与经营的形式与内容	7
任务 3 房地产开发企业	9
任务 4 房地产开发程序	18
学习情境 2 房地产市场及市场调查	21
任务 1 房地产市场及其运行规律	23
任务 2 房地产市场调查	39
学习情境 3 房地产开发策划	49
任务 1 房地产购买行为分析	52
任务 2 房地产市场细分与目标市场确定	62
任务 3 房地产项目市场定位	70
学习情境 4 房地产开发项目可行性研究	80
任务 1 房地产开发项目可行性研究概述	82
任务 2 现金流量与资金时间价值	84
任务 3 经济评价指标与方法	97
任务 4 房地产开发项目风险与不确定性分析	107
任务 5 房地产开发项目投资与收入估算	113
任务 6 房地产开发项目财务报表的编制	116
任务 7 房地产开发项目可行性研究报告的撰写	123
学习情境 5 房地产开发项目融资	127
任务 1 房地产开发项目融资概述	130
任务 2 房地产开发项目融资的渠道	134
任务 3 房地产开发贷款的风险管理	141
学习情境 6 房地产开发用地的取得	145
任务 1 房地产开发用地取得的方式	146
任务 2 国有土地使用权划拨	153
任务 3 国有土地使用权出让	154
任务 4 国有土地使用权转让	158

任务 5	集体土地的征收	160
任务 6	国有土地上房屋征收与补偿	162
任务 7	土地储备制度	165
学习情境 7	房地产开发项目产品设计	169
任务 1	城市规划与房地产开发	173
任务 2	居住区规划设计	174
任务 3	建筑风格选择	177
任务 4	住宅户型设计	180
任务 5	环境景观设计	183
任务 6	住宅小区智能化	186
学习情境 8	房地产开发项目建设过程	191
任务 1	工程建设项目报建管理	192
任务 2	房地产开发项目施工招标与投标	193
任务 3	办理建设工程施工许可证	197
任务 4	工程项目管理	198
任务 5	工程项目竣工验收	206
学习情境 9	房地产销售	211
任务 1	房地产销售形式	213
任务 2	房地产开发项目定价	222
任务 3	房地产开发项目市场推广	234
任务 4	房地产开发项目销售管理	245
学习情境 10	物业管理	249
任务 1	物业管理概述	250
任务 2	物业管理的内容与程序	260
任务 3	物业管理经费来源及服务费用测算	268
任务 4	写字楼物业管理	278
任务 5	商业物业管理	283
参考文献		288



学习情境

房地产开发与经营概述



学习目标

。。。。

1. 知识目标

- (1) 掌握房地产、房地产业的概念和内容,以及房地产的特性。
- (2) 了解房地产开发企业的概念和分类,房地产开发企业的组织结构和机构设置,房地产开发企业的设立条件和程序。
- (3) 熟悉房地产业与建筑业的关系。

2. 能力目标

- (1) 了解房地产开发与经营的形式和内容。
- (2) 熟悉房地产开发企业的资质等级条件、房地产开发程序。



引例导入

2009 年国企大举进军房地产业

随着经济的发展和城市化进程的加快,城市地价必然呈上升趋势,因此也必然会推动城市土地市场土地交易价格不断上涨。经历了 2008 至 2009 年初土地市场的低迷之后,从 2009 年中期开始,土地市场重新活跃起来,各城市土地拍卖价格屡创新高,出现了新一轮的“地王”。但与往年相比,2009 年土地市场的活跃具有明显的国有企业推动的背景。以各城市“地王”为例,2009 年各城市“地王”绝大部分为国有企业或有国有背景的企业,而在同样“地王”频现的 2007 年,“地王”中则存在不少民营企业与外资企业,如新加坡仁恒房产、香港信和地产等,如表 1-1 与表 1-2 所示。

此外,2009 年创造“地王”的国有企业中,有不少企业原有主业并不属于房地产行业,属于跨行业渗透,如中化方兴、中石化、中海集团、中信集团等。

表 1-1 2007 年主要城市“地王”

时间	城市	地块	总价/亿元	单位地价/(元/m ²)	竞得企业
2007.9.11	广州	白云区金沙洲 B3701 A02 地块	21.2	8 769	保利地产
2007.7.9	杭州	杭政储出(2007)23 号地	14.76	8 769	宁波雅戈尔置业有限公司
2007.7.24	长沙	长沙新河三角洲地块	92	—	北京城市开发集团有限公司和北京北辰实业联合体
2007.11	上海	新江湾城 D3 地块	13.01	5 600	新加坡仁恒房产
2007.7.26	南京	江宁区牛首山地块	17.85	3 278	万科联合宝静置业
2007.8.3	重庆	渝中区石油路 1 号地块和九龙坡区大杨石组团地块	25.3	—	恒大地产
2007.7.20	成都	东沙河地块	41	—	香港信和地产

表 1-2 2009 年主要城市“地王”

时间	城市	地块	总价/亿元	单位地价/(元/m ²)	竞得企业
2009.11.20	北京	顺义区后沙峪镇天竺开发区 22 号住宅用地	50.5	29 859	大龙地产
2009.9.30	上海	徐汇区斜土街道 107 街坊龙华路 1960 号地块	72.45	27 231	绿地集团
2009.11.2	天津	津南区八里台镇天嘉湖北侧	36	1 434	中信集团
2009.9.10	深圳	尖岗山片区,位于宝安区新安和西乡街道办交会处	5.3	18 874.64	招商局地产、华侨城集团
2009.6.10	广州	D8-C3 地块	345	15 324	广州城建集团

续表

时间	城市	地块	总价/亿元	单位地价/(元/m ²)	竞得企业
2009.9.8	南京	南京河西地块	15.92	7 553	保利地产
2009.9.18	济南	东航三角地	0.86	17 800	中石化
2009.10.29	重庆	江北嘴 CBD 江北体育公园一开发地块	41	2 741	中海集团九龙仓
2009.10.28	佛山	佛南(挂)2009-030 宗地	38.2	6 495	中海地产
2009.8.18	杭州	杭政储出(2009)29 号地	7.7	24 295	浙江西子房产集团
2009.7.30	宁波	宁波高新区梅墟新城南区 SA-12-2 地块	7.7	8 170	金杰地产

看完以上引例,请同学们讨论:

- (1) 国企大举进军房地产业的原因是什么? 这一情况将会导致什么结果呢?
- (2) 在本例中,房地产开发企业有哪几种类型?

任务 1 房地产与房地产业

一、房地产的概念与特性

(一) 房地产的概念

可以从以下几个角度来理解房地产的概念。

- (1) 从产权角度来看,房地产是指房产和地产的组合。
 - (2) 从实物和权益的角度来看,房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。
 - (3) 从房地产估价的角度来看,房地产是区位、实物、权益的综合体。
- 本书所说的房地产是房地产投资者们的投资对象。

(二) 房地产的特性

房地产与普通商品不同,它有以下十大特性。

1. 不可移动性

房地产又可以称为不动产,因为其在空间上具有不可移动性。也许有人会问,现在有移动建筑物的技术了,是否可以认为房地产不具有不可移动性了呢? 其实不然,不可移动指的是立

体空间,而建筑物只是这个空间里的一种人造物,空间中的土地是无法移动的。

房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,而且要受制于其所在的空间环境(邻里及当地经济)。不像其他商品,原料地、生产地、销售地和消费地可以不在同一个地方,这样可以在不同地区之间调剂余缺,从产地或过剩地区运送到供给相对短缺或需求相对旺盛的地区。所以,房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场(城市房地产一般是以一个城市为一个市场),其供求状况、价格水平和价格走势等都仅限于当地市场,在不同地区之间各不相同。

2. 数量有限性

房地产数量的有限性,实质上是指土地数量的有限性。地球的陆地面积只占到 30%,除去沙漠、戈壁、江河湖泊、高原、湿地、高寒地区,能适宜人类居住的地方并不多。我们所说的房地产主要是分布在城市当中的规划用地,而城市规划用地是有限的,特定用途的土地就更有限了,位于黄金地段的特定用途的土地就更为宝贵了。

与此同时,随着中国城镇化进程的加速,农村人口正在大量进入城市,改革开放初期,城市和农村人口比例还是 2:8,到 2010 年时,这个比例已经变为了 5:5,而且农村人口仍然在快速进入城市,未来的比例将会达到 8:2。一方面是土地供给数量的有限性,另一方面是不断增长的需求,结果形成了不断攀升的土地价格,土地价格的上涨,也就导致了房地产价格的上涨。价格上涨的主要原因正是土地数量的有限性。

3. 寿命长久性

房地产从实物角度来看,是由土地和建筑物组成的。一方面,土地具有不可毁灭性;另一方面,建筑物在保养良好的情况下,可以使用很长的时间。例如,江西省安义县的宋朝古村,已有一千多年的历史了,其房屋仍在使用,就是因为有良好的维修保养,所以能使用这么长时间。

房地产的寿命长久性对于开发经营者是有利的,可以在比较长的建筑物的自然寿命中获取多个经济寿命。自然寿命是指房地产从地上建筑物建成投入使用开始,直至建筑物由于主要结构构件和设备的自然老化损坏,不能继续保证安全使用的持续时间。经济寿命是指在市场和运营状态下,房地产的经营收益大于其运营成本,即净收入大于零的持续时间。投资者们可以在第一个经营项目利润降为零时,立即更换另一个经营项目,使得利润仍然为正值,如果利润又变为零,投资者们还可以再更换经营项目。例如,一位投资者买了一个临街店面,开始的时候卖水果,经营了半年,利润就降为零了,他可以更换经营项目,不卖水果了,改为经营网吧,经营了两年,利润又降为零了,他还可以更换经营项目,改为美容美发等,总之就是让利润不为零,根据市场上收益较高的经营项目来变化自己的经营项目。

4. 独一无二性

房地产具有独一无二性,每宗房地产都有其独特之处,可以说没有两宗完全相同的房地产。例如,相同的建筑结构,相同的设计,相同的装修,相同的设施设备的两栋楼也不是完全相同的,因为二者的区位不同。

由于房地产的独一无二性,对于开发商而言,前期的市场营销策划相当重要。在这个环节,开发商要充分挖掘自己楼盘与竞争对手楼盘的优势与劣势,从而找到自己的卖点,最终找到

销售突破点。

5. 价值高大性

房地产的价值很大,少则几万元、几十万元,多则几亿元,甚至几千亿元。这就意味着并不是每一个人都能进行房地产开发投资,价值高大性使得房地产投资的门槛比较高。即使是进入了房地产开发投资的领域,由于占用的自有资金太多,很多投资者们会考虑借贷,这就增加了投资风险。对于房地产投资者们来说,对于风险的评估十分重要,在后面的学习情境中会介绍房地产开发项目的可行性研究。通过可行性研究,可以告诉投资者们该项投资的可行性、安全性、盈利能力、风险情况等。

6. 用途多样性

通常将土地的用途分为居住用途、商业用途、工业用途、特殊用途四大类,具体还可以对这四大类进行细分,这里就不展开介绍了。土地用途一经确定,则会保持很长一段时间不变,但建筑物的具体用途仍然可以改变。例如,前面所说的商业店面,可以在第一个经济寿命中经营水果店,在第二个经济寿命中改为经营网吧,在第三个经济寿命中改为经营美容美发店等。

7. 相互影响性

相互影响性是指房地产价值受其周边物业、城市基础设施与市政公用设施和环境变化的影响。房地产不可以移动,因而周边的环境对其价值影响很大,如果房地产项目周边的配套设施不完善,房价肯定很难上去,而如果旁边是公园、大型超市、重点中学、银行、菜场、新华书店,又或者小区门口就是地铁站点,多条公交线路从小区门口通过并且直达火车站、机场、市中心等重要地点,那么其价格一定是一路高涨。

由于房地产具有相互影响性,因而开发商在进行前期策划时,就应当与政府有关部门和单位进行沟通协调,完善其周边的配套设施。例如,位于南昌市坛子口的中环广场,其销售情况一直不佳,后经开发商与公交公司协商,在楼盘门口增设了一个公交站点,一举扭转了销售颓势。

8. 难以变现性

房地产不像股票那样可以随时变现,因为其具有独一无二性、价值高大性,使得对某宗特定房地产有偏好的购买者并不多,而能迅速拿出全款的购买者就更少了,想要拿到一个比较理想的变现价格,需要等待较长的时间,在短时间内很难变现,如果想在短时间内强行变现,卖方会遭受很大的损失。例如,在抵押贷款不能清偿时,银行会要求强制处分抵押房地产,这种强制处分通常以折价变卖或拍卖的方式解决,在短时间内变现,往往使得抵押房地产价值会损失 10%~30% 的价值。这一变现风险也提醒了房地产投资者们不宜急于出手自己的房地产。

9. 易受限制性

房地产的不可移动性决定了它的易受限制性,交通管制、城市规划、市容城管、园林规划都对其有很大的影响。例如,在交通管制中的单行道限制,在城市规划中的规划红线限制、楼高限制、容积率限制,在市容城管的住宅底商经营内容限制等。因此,开发商们必须增强法律法规意

识,尤其要充分理解地方性法律法规,不能随意去触碰法律法规的“红线”。

10. 保值增值性

这里保值指的是保有房地产的使用价值,这里的增值是增加房地产的价值。前面已经说过,房地产具有寿命长久性和数量有限性,前者决定了它具有保值的特性,后者决定了它具有增值的特性。每当出现通货膨胀现象时,房地产价格的涨幅总能抵消通货膨胀带来的货币贬值,这也是它保值特性的一个体现。因为土地的增值特性,使得房地产成了一种比较安全的投资工具。

二、房地产业的概念与内容

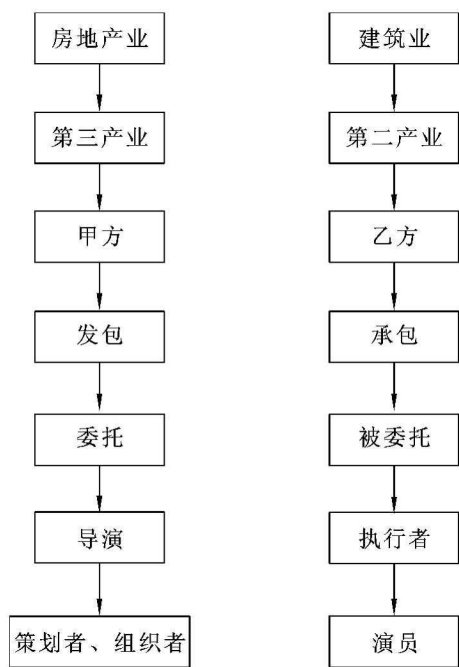


图 1-1 房地产业与建筑业的关系

(一) 房地产业的概念

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

人们经常会把房地产业和建筑业弄混,其实它们并不属于同一行业,建筑业属于第二产业。房地产开发商作为发包方,把建设项目发包给建筑承包商,在承包合同中,开发商是甲方,建筑承包商是乙方,他们是委托与被委托的关系,策划者与执行者的关系,以及导演与演员的关系,如图 1-1 所示。

(二) 房地产业的内容

房地产业包括房地产投资开发业和房地产服务业。其中,房地产服务业又可以分为房地产中介服务行业和物业管理行业,房地产中介服务行业又可以分为房地产咨询行业、房地产估价行业、房地产经纪行业,如图 1-2 所示。

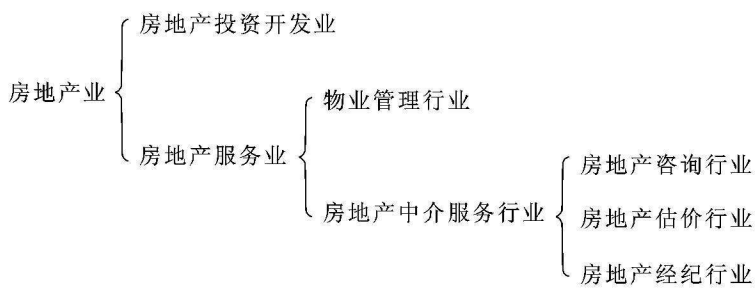


图 1-2 房地产业的内容

图 1-2 所示的内容中,房地产投资开发业是主业,房地产服务业是围绕着房地产投资开发业

这个主业展开的辅业,房地产投资开发业的繁荣与否直接决定着房地产服务业的市场前景;反之,房地产服务业的繁荣与否也能反映出房地产投资开发业的发展状况。

下面简单介绍一下房地产咨询、房地产估价、房地产经纪的概念。房地产投资开发、物业管理的相关概念会在接下来的任务 2 和学习情境 10 中继续介绍。

1. 房地产咨询

房地产咨询是指为房地产经济活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。现实中的具体业务有接受当事人委托进行房地产市场的调查研究和房地产开发项目可行性研究,以及房地产开发项目策划、房地产信息收集、房地产政策咨询、房地产业务培训等。

2. 房地产估价

房地产估价是指以房地产为对象,由专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产估价因素的基础上,对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

3. 房地产经纪

房地产经纪是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。目前其主要业务是接受房地产开发商的委托,销售其开发的楼盘。而房地产经纪业务不仅仅是代理新房的买卖,还包括代理旧房的买卖;不仅代理房地产的买卖,还代理房地产的租赁等业务。

任务 2 房地产开发与经营的形式与内容

一、房地产开发与经营的概念

(一) 房地产开发

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称为《城市房地产管理法》)中的定义,房地产开发是指在依据《城市房地产管理法》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。

(二) 房地产经营

房地产经营是房地产企业经营活动的重要组成部分,是指房地产企业为实现预期目标,确定实现目标的战略和策略,并有意识、有计划地加以实现的经济活动过程。广义的房地产经营不仅包括房地产生产过程的开发环节、流通环节的营销活动和中介服务活动等,还包括消费环



节的物业管理服务活动。狭义的房地产经营仅指流通环节的营销活动和中介服务活动。

（三）房地产开发与经营

房地产开发与经营指的就是房地产经营的广义含义。本书将对房地产开发与经营的每一个环节进行详细介绍。

二、房地产开发与经营的形式与内容

下面根据房地产开发与经营在时间上的前后关系,来对房地产开发与经营的形式与内容进行详细介绍。

（一）土地开发

有的开发商并不以完成房屋建设为目标,而只是完成土地的开发过程。即从获取生地或毛地开始,一直到开发成为熟地为止。最后将熟地转让给下一个开发商继续开发,从中获取利润。

下面介绍一下土地开发中的三个主要的概念。

1. 生地

生地主要包括以下两类。一类是从未有人类活动的土地,可以解释为荒地。获取时,只需要交给政府一笔土地使用权出让金即可。另一类是农村征用的集体土地。获取时,除了向政府缴纳土地使用权出让金外,还需要对被征用土地的农民进行补偿,包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上建筑物补偿费、新菜地开发基金等费用。

2. 毛地

毛地是指在城市旧区范围内,尚未经过拆迁安置补偿等的土地。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》中的规定,获取这类土地时,除了要向政府缴纳土地使用权出让金外,还要向被征收人进行三项补偿,分别是被征收房屋价值的补偿,因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿,因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

3. 熟地

熟地是指生地经过通电、通道路、通自来水、通排水、通信、通燃气、通热力、平整土地(即七通一平)的加工改造以后,或者是将被改造的旧城区土地经过拆迁、土地平整和基础设施完善以后的空地,熟地可直接进行建设。

（二）房屋开发

房屋开发是指开发商从获取国有土地(生地、毛地、熟地)的使用权开始,在土地上进行基础设施和房屋建设,并达到竣工验收标准,最后将其全部销售的过程。

（三）在建工程开发

在建工程开发是指那些由于资金链断裂导致在建工程未完工的开发商,将其在建工程及在

建工程所占有的土地使用权一并转让给下一个有资金实力的开发商继续开发的形式。

（四）置业投资

置业投资是投资者不参与房地产的开发过程,而是直接买进开发商开发好的新房或其他业主的二手房,持有一段时间后再进行转售的行为。置业投资至少可以在转售时获取房地产的增值收益,如果在持有期内采取出租的方式,还可以获取租金收益。

在持有期内,根据置业投资者的具体运作情况可以把置业投资细分为置业消费投资、置业买卖投资、置业租赁投资等。

1. 置业消费投资

置业消费投资按照房地产的使用方式的不同可分为生活型消费投资和生产、经营型消费投资。前者是满足人们“住”的需要,后者则是满足人们在商业、办公、工业、仓储等领域的需要。

2. 置业买卖投资

置业买卖投资为短线投资,投资者主要是利用市场变化,投入一定的资金,以低价购入房地产,待价而沽。置业买卖投资通过赚取差价获取利润,带有一定的投机性。例如,前几年出现的“温州炒房团”,就是典型的买卖投资。

3. 置业租赁投资

置业租赁投资是指投资者获得房地产的完整产权后,将房地产的使用权让渡出来(即用益物权),以换取租金收益。承租人按租赁合同缴纳租金后,在规定的期限内,可以在房屋中进行消费、生产、经营等活动。

（五）租赁经营投资(包租)

在房地产市场活动中,有的业主拥有大量房地产,却不熟悉房地产市场,也不想去进行经营管理,而是采取包租的形式委托给他人料理,收取固定的租金。包租者投入一定的资金,根据出租情况的需要,对受托的房屋进行适度的整改,承担经营管理、维修等义务。包租者所得的营业收入,除按固定租金上缴业主和支付经营费用后,其差额部分属于包租收益。租赁投资的风险由包租人承担。

任务 3 房地产开发企业

一、房地产开发企业的概念

如果从法规的角度来理解,房地产开发企业是指按照《城市房地产管理法》的规定,以赢利



为目的,从事房地产开发和经营的企业。

如果从开发过程的角度来理解,房地产开发企业是指从购买土地使用权开始,经过项目策划、规划设计、施工建设等过程,建成房地产商品以供租售的生产企业。

二、房地产开发企业的分类

(一) 按房地产开发业务在企业经营范围中的地位不同分类

按照房地产开发业务在企业经营范围中地位的不同进行分类,可将房地产开发企业分为房地产开发专营公司、房地产开发兼营公司和房地产开发项目公司。

(1) 房地产开发专营公司,是指以房地产开发经营为主要业务的企业。例如,深圳万科、上海绿地就是专门进行房地产开发的企业。

(2) 房地产开发兼营公司,是指以其他经营项目为主,兼营房地产开发业务的企业。例如,中化方兴、中石化、中海集团、中信集团就属于房地产开发兼营公司,其主业并不是房地产开发。

(3) 房地产开发项目公司,是指以开发某一项目为目的,从事单项房地产开发经营的企业。目前有很多小型房地产开发企业,在成长的初期都是仅仅只开发一个项目。

(二) 按企业所有制性质分类

按照房地产开发企业的所有制性质进行分类,可将房地产开发企业分为公有制的房地产开发企业、合资企业和私有企业。在本项目的引例导入当中其实已经提及了国有企业(属于公有制的房地产开发企业)、民营企业和外资企业(二者都属于私有企业)。

(1) 公有制的房地产开发企业,按公有化程度的不同又可细分为全民所有制和集体所有制的房地产企业。目前,全民所有制房地产开发企业在中国城市房地产开发经营市场中占主导地位,也是房地产企业体制改革的主要对象。

(2) 合资企业,是指由外商和国内企业联合组建的房地产开发经营企业,是引进外资和吸收国外先进的房地产开发经营技术经验的重要渠道。

(3) 私有企业,是指由个人所有的从事房地产开发经营的企业,目前其数量不少。

(三) 按照开发经营的对象分类

按照开发经营的对象进行分类,可将房地产开发企业分为专门从事土地和城市基础设施开发的企业、专门从事地上建筑物和构筑物建设的房地产开发企业和房地产综合开发经营企业,下面分别进行介绍。

(1) 专门从事土地和城市基础设施开发的企业。这类企业从政府或政府主管部门的手中取得土地使用权,然后对土地进行开发,完成城市基础设施的建设,最后将开发好的土地转让给其他用地单位。

(2) 专门从事地上建筑物和构筑物建设的房地产开发企业,是指主要从土地二级市场上取得土地使用权,然后在土地上建设各类房屋和建筑物,最后将建成的建筑物和构筑物出租或出