

21世纪工程管理系列



21世纪工程管理系列

房地产开发与经营

Project Management

P r o j e c t M a n a g e m e n t

谭术魁 主编

Project Management

复旦大学出版社

博學



21世纪工程管理系列

房地产开发与经营

Project Management

P r o j e c t M a n a g e m e n t

□ 谭术魁 主编
李悦 副主编

Project Management

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/谭术魁主编. —上海:复旦大学出版社,
2006.10

(博学·21世纪工程管理系列)

ISBN 7-309-05170-X

I. 房… II. 谭… III. ①房地产-开发-研究②房地产-
经济管理-研究 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第113582号

房地产开发与经营

谭术魁 主编

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路579号 邮编 200433
86-21-65642857(门市零售)
86-21-65118853(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

责任编辑 罗翔
总编辑 高若海
出品人 贺圣遂

印刷 浙江省临安市曙光印务有限公司
开本 787×960 1/16
印张 22
字数 407千
版次 2006年10月第一版第一次印刷
印数 1—4 100

书号 ISBN 7-309-05170-X/F·1170
定价 33.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

前 言

本书是复旦大学“博学·21世纪工程管理系列”的一部分,目的是为工程管理专业提供一部专业主干课程教材,使学生了解房地产开发与经营的基本理论与方法,培养学生在房地产开发与经营领域的基本素养,为将来从事相关行业打下坚实的理论基础。

随着社会的不断发展,现代房地产市场对专业人才的需求提出了更高的要求,为了适应这种变化,本教材具有以下特点:

第一,在各章节的安排上,按房地产开发的程序,以一定的时间序列为主要发展脉络,便于学生的理解,并使学生对房地产开发全过程有一个更为直观的感觉。

第二,本书以房地产产品的特点为中心,以房地产产品的生产过程——房地产开发为主线,以不断发生变化的房地产市场为背景,在理论分析的基础上总结房地产开发与经营的成功经验,内容丰富,紧扣房地产实践。本书可作为工程管理专业、房地产经营管理专业的教材或教学参考书,也可作为建筑经济管理、土木工程等专业选修课程的教学用书。

本书由谭术魁教授(华中科技大学)担任主编,李悦(湖北大学)担任副主编。编写分工是:第一章由谭术魁编写;第二章、第六章由李进涛(华中科技大学)编写;第三章、第五章由谭术魁、陈晓川(湖北大学)编写;第四章、第十章由李悦编写;第七章由汪文雄(华中农业大学)编写;第八章由郭志涛(河南工业大学)编写;第九章由吴焕军(中南财经政法大学)编写。全书由李悦、谭术魁统稿。

本书的编写参考了国内外有关房地产开发与经营管理方面的书籍和我国房地产管理的相关法律、法规、文件及其资料,在此对有关书籍

和资料的作者表示衷心的感谢。由于编者学术水平所限,书中难免有错误或不妥之处,恳请读者批评指正。

编 者

2006 年 8 月于武汉瑜家山

目 录

第一章 绪论	1
学习目标	1
第一节 房地产开发与房地产经营	1
一、房地产开发的含义、特征和分类	1
二、房地产经营的概念及分类	6
三、房地产开发与房地产经营的关系	9
第二节 房地产开发程序	10
一、房地产开发的主要工作阶段	10
二、房地产开发的主要参与者	12
第三节 房地产经营的基本环节	14
一、房地产产品形成环节的经营	15
二、房地产产品流通环节的经营	15
三、房地产产品消费环节的经营	17
本章小结	18
关键词	18
复习思考题	18

第二章 房地产开发与经营基本理论	20
学习目标	20
第一节 房地产开发与经营策略分析	20
一、产品策略	20
二、市场开发策略	20

三、价格策略	21
第二节 房地产开发与经营决策理论	21
一、房地产开发与经营决策类型	22
二、房地产开发与经营决策的类型	23
三、房地产开发与经营决策的程序	26
第三节 房地产开发与经营新理念	29
一、节约型房地产开发理念	29
二、房地产资产管理理念	33
本章小结	35
关键词	35
复习思考题	35

第三章 房地产企业	37
学习目标	37
第一节 房地产企业概述	37
一、房地产企业的概念	37
二、房地产企业的性质	37
三、房地产企业在国民经济中的作用	39
四、房地产企业的分类	41
五、房地产企业的建立	44
六、我国房地产开发企业发展现状	47
第二节 房地产企业人员与组织	51
一、房地产企业人员	51
二、房地产企业组织	52
第三节 房地产企业经营与管理	60
一、房地产企业经营目标	60
二、房地产企业经营决策	63
三、房地产企业经营计划	64
本章小结	69
关键词	69
复习思考题	69

第四章 房地产开发与经营环境分析	71
学习目标	71
第一节 房地产开发与经营环境概述	71
一、房地产开发与经营环境的含义	71
二、房地产开发与经营环境的构成	72
三、房地产开发与经营环境的特点	73
第二节 房地产开发与经营环境分析的原则、内容	74
一、房地产开发与经营环境分析的原则	74
二、房地产开发与经营环境分析的基本内容	76
第三节 房地产开发与经营环境分析方法	86
一、多因素加权分析法	86
二、道氏评估法	87
三、SWOT 分析法	88
第四节 房地产开发与经营机会选择与风险分析	89
一、房地产开发与经营机会选择	89
二、房地产开发与经营风险分析	93
本章小结	97
关键词	97
复习思考题	98

第五章 房地产开发用地的获取	99
学习目标	99
第一节 土地使用权的获取	99
一、土地使用权出让	99
二、土地使用权转让	106
三、土地使用权行政划拨	109
第二节 房地产开发用地的征用拆迁	111
一、土地征用	111
二、城市房屋拆迁	115
三、城市房屋拆迁补偿与安置	117
第三节 房地产企业参与土地竞标	119

一、组织竞标团队	119
二、地价测算	120
本章小结	124
关键词	124
复习思考题	124

第六章 房地产开发项目可行性研究	126
学习目标	126
第一节 可行性研究概述	126
一、可行性研究的含义和目的	126
二、可行性研究的作用和编制依据	127
第二节 房地产市场的调查与研究	131
一、房地产市场调查的含义与作用	131
二、房地产市场调查的原则	133
三、房地产市场调查的类型	135
四、房地产市场调查的步骤和方法	137
五、房地产市场调查研究的内容	143
第三节 房地产开发项目的投资估算与收入估算	149
一、房地产开发项目的投资估算	149
二、房地产开发项目的收入估算	151
第四节 房地产开发项目的财务评价	152
一、房地产开发项目财务评价概述	152
二、房地产开发项目财务评价基本报表	153
三、房地产开发项目财务评价指标	159
四、房地产开发项目的不确定性分析	165
第五节 房地产开发项目可行性研究报告的撰写	167
一、房地产开发项目可行性研究报告的基本构成	167
二、房地产开发项目可行性研究报告的撰写要领	169
本章小结	171
关键词	172
复习思考题	172

第七章 房地产开发项目的准备	175
学习目标	175
第一节 房地产开发资金筹措	175
一、房地产开发资金筹措的目的	175
二、房地产开发资金筹措的原则	176
三、房地产开发资金筹措方式	177
四、房地产开发资金成本及其计算	179
五、房地产开发资金筹措方案选择	188
第二节 房地产开发项目规划设计方案的评价	189
一、房地产开发项目规划设计方案评价的特点	189
二、房地产开发规划设计方案评价指标体系	191
三、房地产开发项目规划设计方案评价方法	193
第三节 房地产开发项目报建管理	197
一、房地产开发项目报建流程	197
二、建设工程规划许可证的审批流程	199
第四节 房地产开发项目招标投标	200
一、房地产开发项目招标投标概述	200
二、房地产开发项目勘察设计招标投标	202
三、房地产开发项目施工招标投标	204
四、房地产开发项目建设监理招标投标	211
五、建设物资采购招标投标	214
本章小结	216
关键词	216
复习思考题	217

第八章 房地产开发项目实施	219
学习目标	219
第一节 房地产开发项目建设管理	219
一、房地产开发项目建设管理模式	219
二、房地产开发项目进度管理	220
三、房地产开发项目投资管理	224

四、房地产开发项目质量管理	228
五、房地产开发项目安全健康环境管理	230
第二节 房地产开发项目合同管理	231
一、房地产开发项目合同管理组织机构	232
二、合同管理的主要任务	232
三、合同策划与签订	233
四、合同分析	236
五、合同变更	237
六、合同监督与实施保证体系	238
七、合同评价	239
八、工程合同担保	240
第三节 工程索赔管理	240
一、索赔的概念	240
二、索赔的程序	242
三、索赔的管理	244
第四节 项目竣工验收	247
一、竣工验收应满足的条件	248
二、竣工验收的程序	249
三、竣工验收的阶段	250
四、竣工结算与竣工决算	251
五、编制竣工档案资料	251
本章小结	252
关键词	252
复习思考题	252

第九章 房地产营销管理	257
学习目标	257
第一节 房地产销售管理	257
一、房地产销售	257
二、房地产销售管理	258
第二节 房地产价格管理	262
一、房地产价格	262

二、房地产价格制定	264
第三节 房地产销售渠道管理	274
一、房地产销售渠道	274
二、房地产直接销售与间接销售	276
三、房地产销售渠道选择与管理	278
第四节 房地产促销管理	282
一、房地产促销	282
二、房地产促销策略	283
三、房地产促销组合策略	288
本章小结	292
关键词	293
复习思考题	293

第十章 房地产开发与经营项目后评价	296
学习目标	296
第一节 房地产开发与经营项目后评价概述	296
一、房地产开发与经营项目后评价的概念	296
二、房地产开发与经营项目后评价的作用	297
三、房地产开发与经营项目后评价的方法	297
四、设置房地产开发与经营项目后评价指标体系的原则	298
第二节 房地产开发与经营项目综合效益评价	299
一、房地产开发与经营项目经济效益评价指标	299
二、房地产开发与经营项目社会效益指标	301
三、房地产开发与经营项目环境影响评价指标	305
四、房地产开发与经营项目综合效益评价	306
第三节 房地产购买后行为评价	308
一、房地产购买后行为评价及其主要内容	308
二、影响购买者购后满意度的因素	309
三、注重后行为评价,塑造开发商品牌	311
本章小结	312
关键词	313
复习思考题	313

续

参考文献	315
部分复习思考题参考答案	317
附录 国有土地使用权出让合同	328

第一章

绪 论

学习本章后,你应该能够:

1. 了解房地产开发、房地产经营的含义及相互的关系;
2. 熟悉房地产开发的基本程序;
3. 熟悉房地产经营的基本环节。

学
习
目
标

第一节 房地产开发与房地产经营

一、房地产开发的含义、特征和分类

(一) 房地产开发的含义

“开发”一词,意指生产者或经营者对森林、土地、水力等自然资源进行整理或改造以达到一定的经济或社会目的的行为。

将开发活动延伸到房地产领域中来,就是房地产开发。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规定:“房地产开发,是指在依据本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。”具体来讲,房地产开发是指具有开发资质的房地产开发企业依据相关法律法规或政策,根据城市发展和建设的总体规划,充分考虑经济效益、社会发展的要求,对获取的土地进行投资、建设、管理的行为。

房地产开发是一种经济行为,需要借助土地、建筑材料、基础设施、专业人员、资金等资源的优化组合,形成建筑产品,再通过后续的销售活动,实现经济效益。同时,房地产开发涉及社会生产生活的方方面面,房地产开发的每一步骤甚至每一道工序都受到政府的高度重视,都要在《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国消防法》等规定的框架内运作。

（二）房地产开发的特征

房地产开发是房地产企业的生产和再生产过程,也是房地产产品的形成过程。房地产业特殊性、房地产企业的特点以及房地产产品的独有属性,使得房地产开发具有与其他开发活动不同的特点。

1. 全面系统性

房地产开发包括的相关环节多、涉及的部门多、受到的制约条件多、影响的社会因素多,同时还与社会经济、城市建设、生态环境等有着息息相关的联系,是一项复杂的系统工程。在这一个复杂的系统中,土地开发与建筑物生产是房地产开发的根本内容,土地开发和经营最终要统一到房屋的建设与经营上来。正是因为土地与房产的直接统一性,房地产开发也表现出明显的全面系统性特点。

房地产开发包括立项、规划、设计、征地、拆迁、施工建设、材料供应、销售等流程,每一项工作都是密切联系、相辅相成的,任何一个环节的滞后都将影响到房地产开发的顺利推进,整个工作的完整性决定房地产开发行为最终的成败。

国民经济飞速发展使得城市建设与发展加快,同时也不可避免地出现了诸如工业发展速度过快、能源紧缺、城市人口激增等负面现象,从而导致住宅紧缺、交通堵塞、建筑秩序混乱、生活环境恶化。在这样的情况下,综合考虑房地产开发的系统性,将房地产开发全过程放在整个城市建设与发展这一大系统中,“统一规划、统一设计、统一建设”,根据城市建设的性质,借助有机分散的手段,严格按照城市规划进行开发建设,实行房地产综合开发,才能保证房地产业沿着健康的轨道发展。

2. 广泛联系性

房地产开发是一种具有广泛社会联系性的经济行为。首先,房地产开发从一开始就需要考虑很多的社会因素,包括国家法律法规、地方相关政策、城市规划要求等,只有确认开发行为在这些规定的范围之内,才能继续下一步的工作,否则将寸步难行;其次,房地产开发包括的相关环节很多,从立项、获取土地、规划、设计、施工建设到经营管理等各个方面的工作都需要与社会中的各个部门相互协作,这些部门有:国土资源管理部门、设计单位、拆迁公司、城市建设管理部门、消防、环境保护、银行、文教、交通、物资供应等十几个部门,近百个协作单位,如果在某一个环节之中与某一个相关单位的协作出现问题,都将影响到后续的所有开发行为;再次,房地产开发与城市居民的生活是分不开的,房地产开发行为最终形成的建筑产品,既提供了入住的空间,为人们解决了“住”这一需求,同时也改变了生存的人居环境。在大规模的旧城改造中,征地、拆迁、安置的每一个过程都需要广大居民的密切配合,开发经济适用房、建设廉租房,从某种程度上也帮助政府解决了

中低收入居民的居住问题。房地产开发必须考虑诸多的社会因素,必须得到社会的广泛支持,必须与各行各业及千家万户保持良好的公共关系,才能保证开发行为取得预期的目的。

3. 风险与效益并存

房地产开发的对象往往是成片的住宅建筑群或是大型的公共建筑,投资额大,建设资金少则几千万,多则上亿。从综合开发的整个过程来看,从规划设计、征地拆迁、七通一平、组织施工,一直到验收交付使用,规模小的住宅区一般需要3—4年,中等规模需5—6年,大规模的则需十年或更长的时间。正是因为房地产产品投资额大、建设周期长的这两个特点,决定了房地产开发的风险与效益的并存性。

随着全国房地产开发投资规模不断扩张和投资结构不断完善,以房地产开发公司为主体的房地产开发投资体系迅速扩大,商品房开发施工面积、竣工面积和销售面积大幅提高。同时,随着经济的发展,人们收入水平越来越高,对居住条件的要求也越来越高,对房地产产品的质量和数量都提出了更多更高的要求。在这样的背景之下,房地产产品需求量大,价格高,虽说期间也有过波动,但总的来说房地产开发的回报率在行业中是较高的。

房地产开发项目投资金额大,除部分自有资金外,大多数是银行贷款,资金的时间价值决定了其风险性。同时房地产开发建设周期长,少则数年,多则十几年,在这样长的建设周期中,与近百家协作单位打交道,涉及的社会影响因素多,市场变数难以预计,承担的风险较大。国内外经济、政治形势的影响,政府开发政策,通货膨胀,居民收入水平,建筑材料价格,劳动力工资水平等因素的变化都将给房地产开发项目带来或高或低的风险。因此,充分考虑市场因素,事先对房地产开发投资进行深入细致的风险分析是规避风险,保证经济效益的有效手段。

4. 地域性

房地产产品的不可移动性决定了房地产开发的地域性。不同的地域,外部环境不同,房地产供需市场特征不同,因此也就决定了房地产开发的方式、方案不同。因此,房地产开发企业必须充分考虑地域特点,做到知己知彼,方能百战不殆。

(三) 房地产开发的分类

房地产开发有许多种,传统的房地产开发分类是从区域范围、项目规模大小、建设对象等方面进行划分,在这里,结合房地产开发的实践,将房地产开发进行三级划分(见图1-1)。

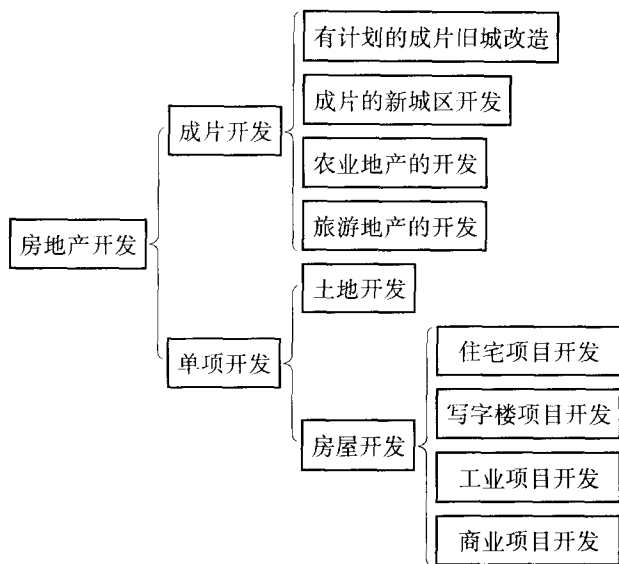


图 1-1 房地产开发分类示意图

1. 成片开发

房地产成片开发,开发规模大,所需投资额大,建设周期长,开发建设都是成街成片,或是在更大区域范围内大规模统一配套进行。由于占地面广、规模大、容量大,因此在进行成片开发的过程中,不仅要实行土地与房屋的开发,还应包括给排水、煤气管网、道路交通、景观绿化、幼儿园、中小学校、商业网点、娱乐设施等一系列与居民生活息息相关的基础设施的开发建设。它包括以下四大类:旧城改造、新城区开发、农业地产开发、旅游地产开发。

旧城改造,是指整体地、有步骤地改造和更新老城市的物质生活环境,以便从根本上改善其居住、劳动、生活服务和休闲娱乐条件。从房地产开发的角度上来说,旧城改造的开发行为主要是对旧城或大城市的某些区域进行改建、扩建的生产活动。

相对于新片区而言,旧城区不仅拥有成熟的社区配套、丰富的人文资源、良好的生活氛围,而且具有较大的商业价值,通常都是寸土寸金的地段。这样的区位优势使得房地产开发项目建成后能够给投资经营者带来很大的经济回报。

但同时我们也应该看到,随着目前我国城市旧城改造的实施与深入,其风险与挑战性逐渐凸显出来。一方面拆迁成本高、困难大,导致土地开发费用高,旧城区由于历史原因,道路狭窄、交通条件差、市政管线布置杂乱、容量小,而这些问题的解决又必须由开发企业根据城市发展规划对其进行改造,并建设相应的学校、商业网点等公共配套设施,这些费用最终将分摊到房地产开发成本中去,这些都