

全国建设行业中等职业教育推荐教材

房地产 开发与经营

(物业管理与房地产类专业适用)

主编 郭凤荣



FANGDICHAN
KAIFAYU
JINGYING



中国建筑工业出版社
CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营 / 郭凤荣主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2005

全国建设行业中等职业教育推荐教材, 物业管理与房地产类专业适用

ISBN 7-112-07602-1

I. 房... II. 郭... III. ① 房地产—开发—专业学校—教材② 房地产—经济管理—专业学校—教材
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 109337 号

**全国建设行业中等职业教育推荐教材
房地产开发与经营**

(物业管理与房地产类专业适用)

主 编 郭凤荣

主 审 董肇君

*

中国建筑工业出版社出版(北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京天成排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12½ 字数: 300 千字

2006 年 1 月第一版 2006 年 1 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 18.00 元

ISBN 7-112-07602-1
(13556)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书为全国建设行业中等职业教育推荐教材，全面系统地介绍了房地产开发企业的建立、管理与房地产项目开发经营的全过程。全书共 8 章，分别叙述了房地产与房地产业，房地产开发企业的经营战略与管理，房地产开发项目的可行性研究，房地产开发项目的资金筹集，房地产开发项目用地的取得，城市建设规划与勘察设计，房地产开发建设过程，房地产市场营销等。每章均附有复习思考题。

本书为中等职业学校物业管理专业和房地产类专业的教材，也可供物业管理专业人员学习参考。

* * *

责任编辑：张 晶

责任设计：赵 力

责任校对：李志立 刘 梅

教材编审委员会名单

(按姓氏笔画排序)

王立霞	甘太仕	叶庶骏	刘 胜	刘 力
刘景辉	汤 斌	苏铁岳	吴 泽	吴 刚
何汉强	邵怀宇	张怡朋	张 鸣	张翠菊
邹 蓉	范文昭	周建华	袁建新	黄晨光
游建宁	温小明	彭后生		

出版说明

物业管理业在我国被誉为“朝阳行业”，方兴未艾，发展迅猛。行业中的管理理念、管理方法、管理规范、管理条例、管理技术随着社会经济的发展不断更新。另一方面，近年来我国中等职业教育的教育环境正在发生深刻的变化。客观上要求有符合目前行业发展变化情况、应用性强、有鲜明职业教育特色的专业教材与之相适应。

受建设部委托，第三、第四届建筑与房地产经济专业指导委员会在深入调研的基础上，对中职学校物业管理专业教育标准和培养方案进行了整体改革，系统地提出了中职教育物业管理专业的课程体系，进行了课程大纲的审定，组织编写了本系列教材。

本系列教材以目前我国经济较发达地区的物业管理模式为基础，以目前物业管理业的最新条例、最新规范、最新技术为依据，以努力贴近行业实际，突出教学内容的应用性、实践性和针对性为原则进行编写。本系列教材既可作为中职学校物业管理与房地产类专业的教材，也可供物业管理基层管理人员自学使用。

**建设部中等职业学校
建筑与房地产经济管理专业指导委员会**

前 言

《房地产开发与经营》一书，是为了适应中等职业教育物业管理专业和房地产经营与管理专业的教学需要而编写的一部教材。本书在编写过程中依据科学性、实用性、简明性和可操作性的原则，注重理论与实践相结合，有利于培养学生具有物业管理、房地产开发与经营管理的能力，为学生参加实际管理工作奠定良好的基础。

本书从房地产开发企业的角度，按房地产项目开发经营过程系统地介绍了房地产开发与经营的全部过程，即概述、房地产开发企业、房地产开发过程、房地产市场营销。并通过习题、案例、流程的内容来提高中等职业学生在实际工作中所具备的知识与技能技巧。

本书可作为全国中等职业学校物业管理专业和房地产经营与管理专业的教学用书，也可作为相关专业教学参考书和物业管理人员及房地产经营与管理人士的自学参考书。

本书由天津市房地产管理学校郭凤荣同志任主编，天津城市建设学院董肇君教授担任主审，本书第一、二、五、六、七、八章由郭凤荣编写，第三、四章由李学玲编写。

本书在编写过程中，得到建设部中等职业学校建筑与房地产经济管理专业指导委员会的大力支持，中国建筑工业出版社的编辑同志进行了细致与周到的组织和编辑工作，在此表示感谢。

我们在编写过程中作了许多的工作，结合实际业务，查阅了大量的资料并进行了多次修改，但由于我们的水平有限，书中难免有不妥之处，望请广大读者提出宝贵意见。

目 录

第一章 概述	1
第一节 房地产与房地产业.....	1
第二节 房地产市场概述.....	7
第三节 房地产开发与经营概述	11
第四节 房地产开发与经营的形式和内容	13
第五节 房地产开发与经营学科的性质	23
复习思考题	25
第二章 房地产开发企业	26
第一节 房地产开发企业的经营战略	26
第二节 房地产开发企业的经营目标	37
第三节 房地产开发企业的管理	42
复习思考题	46
第三章 房地产开发项目的可行性分析	48
第一节 房地产可行性分析概述	48
第二节 房地产市场调研	51
第三节 房地产开发项目投资与成本费用估算	53
第四节 财务评价方法	57
第五节 不确定性分析	65
第六节 可行性研究报告的撰写	69
复习思考题	72
第四章 房地产开发项目的资金筹措	74
第一节 房地产开发项目融资的概念	74
第二节 房地产项目资金来源	75
第三节 房地产项目融资的方式	78
第四节 房地产项目融资的步骤	81
第五节 金融机构对项目贷款的审查内容	82
复习思考题	85
第五章 房地产开发项目用地的取得	87
第一节 土地使用权出让	87
第二节 土地使用权转让	96
第三节 土地使用权划拨	100
第四节 房地产开发的前期工作	106
复习思考题.....	119

第六章 城市建设规划与勘察设计 120

 第一节 城市建设规划概述 120

 第二节 城市建设规划管理 123

 第三节 城市居住区规划 124

 第四节 房地产开发项目的勘察与设计 129

 复习思考题..... 134

第七章 房地产开发建设过程 135

 第一节 房地产开发项目建设工程招投标概述..... 135

 第二节 房地产开发建设工程施工合同及管理..... 145

 第三节 房地产开发项目管理..... 149

 第四节 项目的竣工验收..... 159

 复习思考题..... 161

第八章 房地产市场营销 163

 第一节 房地产市场营销基本理论..... 163

 第二节 房地产市场营销策略..... 170

 第三节 房地产市场营销策划..... 175

 第四节 房地产中介服务行业管理..... 183

 复习思考题..... 189

参考文献..... 190

第一章 概 述

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的基本概念和特性

(一) 房地产基本概念

房地产是土地和房屋财产的合称。狭义的房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体的权益。广义的房地产是指除上述内容外，还包括如水文、矿藏、森林等自然资源。

房屋是现代人类生活、工作的场所。从古至今，房屋随着人类社会生产力的发展，无论是在建筑形式、建筑材料、建造质量、建造技巧、使用用途等方面有了极大的变化、房屋已成为现代人类生活、生产、交换、消费的主要物质条件。

土地是由地球表面至地心乃至大气层一定垂直距离空间的土壤、地貌、岩石、植被、水文、空气等组成自然整体，而地产是土地社会属性的具体体现。

房与地都是具有空间位置上的不可移动的自然属性，房屋是地上建筑物与土地的有机统一体，房屋固定于土地上，必须依地而建，房与地共处于房屋这个统一体中。

(二) 房地产特性

房地产的特性，主要表现为房屋的特性。因为房屋是整个房地产业开发、经营的主要对象和最终产品，同时，房屋又是与土地相连的有机统一体，房地产的特性主要表现为以下几个方面：

1. 空间位置的固定性

房屋是建筑在一定土地上，土地的地理位置不可移动性，就决定了房屋空间位置的固定性。即使是建筑物整体平移，它相对于现存建筑物而言，只是极个别现象，正是由于房地产具有空间位置的固定性，就决定了房地产开发必然要受到区域性的限制，而房地产的消费也必然受到该区域的供求状况、价格水平和价格走势的限制。

2. 使用寿命的长期性

房屋与其他商品相比，其他商品经一定年限或长期使用后，不论如何保养，终究难免其损耗。房屋则不同，它是一种超耐用物品，就其物理使用寿命来讲，混凝土结构的房屋使用年限为 80 年，经过保养和维护，一般可使用上百年，房屋在使用寿命上长期性的特点，不仅表现为房屋本身的寿命长，而且还表现在人们在使用房屋的时间上比较长，如：很多消费者一生甚至几代都居住于某套房屋内。

3. 使用用途的多样性

房屋根据不同的使用性质会有着不同的效果。住宅，则是供人们生活、享乐安居的地方。商业场所，则是供人们购物的地方。经营场所，则是提供工业生产、经营的地方。同

一使用性质的房屋其效用也是多样的，如：住宅，它同时具备生存资料、享受资料及发展资料三种效用，这是其他商品不能相比的。

4. 数量的稀缺性

房地产数量的稀缺性，表现在土地总量不仅有限，而且不能增加，同时也表现为房地产的独占性，在某一区域时点上，特别是较好的位置的房地产被开发后，房地产的价值就会有很大的提高。

5. 相互影响性

房地产的相互影响性，表现在它与周围房地产使用的相互作用。房地产受邻近房地产用途、价格和开发利用的影响，如：在一栋民用住宅楼的底商开一餐馆或一歌舞厅，可导致该居民住宅楼价格的下降，但如果在一居住小区建设一购物中心或公园，势必使其价格上升。

6. 价值的高位性

正是由于房地产价值具有高位性，这就决定了房地产开发商在开发经营时会承担很大的风险。价值高表现在单位价值高，也就是单位数量的价格上，一平方米建筑面积房屋的价格，少则数百元，多则数千元，甚至上万元，和一件家用电器相比相差甚远，对普通的消费者来说，花上一生的积蓄去买一套商品房，可以说是百年大计了。

7. 难以变现性

由于房地产空间位置固定性，房地产价值的高位性和房地产数量上的稀缺性，使得一宗房地产的交易需要很长的时间来寻找合适的交易双方，并且交易中最敏感的因素就是对价格问题进行协商，所以，当需要资金或有其他急需时，将房地产变成现金是很难的，除非交易双方有相互幅度的降价，才有可能快速变现。

8. 保值增值性

房地产的保值增值性是与其他商品相比较的，如食品，在存放较长时间以后会完全丧失价值；家电产品，随着高新科技的出现，升级换代相当快，其价值也会降低。但是房地产可以保持其价值，甚至自然增值，这种特性是从国家的方针政策及房地产价格变化的总体趋势来讲的，但有时受社会经济的影响也会使房地产贬值。

（三）房地产的类型

对于房地产开发与经营来说，房地产的类型主要有三种划分方式：

1. 按使用性质来划分

（1）居住房地产是最主要的生活资料，是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

（2）工业仓储房地产，包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等。

（3）商业房地产，包括商场、购物中心、商业店铺、超市、银行、邮电、旅馆、饭店等。

（4）行政办公房地产，包括各类机关与企、事业单位等办公用房。

（5）文教医疗科研房地产，包括学校、医院、科研所等专业用房。

（6）体育及娱乐房地产，包括体育场馆、健身用房和剧院、影院、文化中心等；

（7）其他房地产，如车站、码头、机场、教堂等。

2. 按开发程度来划分

(1) 土地：可以分为未开发的土地和已开发的土地两种。

第一种未开发的土地是指农村集体土地。

第二种已开发的土地是指城市国有土地。

(2) 在建工程：是指已经开始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。

(3) 建成后的物业：是指已通过竣工验收并且可以投入正常使用的建筑物及其附属物。

3. 按经营方式来划分

(1) 转让形式的房地产。

(2) 出租形式的房地产。

(3) 抵押形式的房地产。

房地产经营方式可以是多种多样的，有的房地产可以自用，也可以转让、出租、抵押。

二、房地产业的基本概念及特征

(一) 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。

房地产业是现代国民经济中的一个重要行业。

我国于 2003 年起重新划分三项产业，具体范围是：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与建筑业；第三产业包括除第一、第二产业以外的其他行业，具体包括：交通运输、仓储、邮电业、信息传输、计算机服务和软件、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、租赁和商业服务、科学研究、技术服务和地质勘察业、水利、环境和公共设施管理业、居民服务和其他服务业、教育卫生、社会保障和社会福利业、文化、体育和娱乐业、公共管理和社会组织及国际组织等。新的划分规定与原划分规定相比，主要有两个方面的变化：一是根据经济活动的性质，将农、林、牧、渔服务业从原来的第三产业划归第一产业；二是不再对第三产业划分层次。

(二) 房地产业的特征

1. 房地产业全过程的统一性和系统性

一般的商品，由生产这种商品的产业把它生产出来，这样就完成了本产业的任务。其后交给商业部门去经销，就转入了商业的范围。而房地产的生产、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，这是与许多其他产业不同的。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。

2. 房地产业的基础性

房地产既是生活资料，又是生产资料。人们的生活和休息，离不开房地产；各行各业开展生产和经营活动，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，房地产对于整个社会具有重要的基础性作用，是显而易见的。

3. 房地产业的先导性

人民居住条件的改善,要靠住宅房地产不断增加数量和提高标准与质量。生产行业的发展,固然可以靠老企业挖潜改造,但从长远的发展来看,相当大的比重要靠进行新建、扩建以扩大再生产,这就必须进行与这个行业有关的房地产的开发和建设。房地产的开发和建设耗用的时间较长,所以要超前进行。由于这个原因,要发展社会经济、发展每个行业和改善人民的生活,必须超前发展房地产,例如要提高人民的居住水平,就必须超前进行住宅房地产业的建设,这就是房地产业对于发展社会经济和改善人民生活所具有的先导作用。

4. 房地产业的高关联性

随着生产社会化程度提高,每一个行业都成为社会经济密不可分的组成部分,互相依赖,互相促进,每一个行业的发展,都会对其他相关行业产生程度不同的带动作用,房地产业也具有这样的关联作用。由于房地产的特点,房地产生产建设必定带动建材、冶金、机械、化工、轻工等许多行业。与其他行业相比,房地产业的关联作用往往更大一些。

5. 房地产业的预警性

房地产业不但灵敏度很高,而且准确性也很高。房地产业这个特点的主要表现是:在国民经济走向繁荣发展之前,它往往会率先超前发展;当国民经济要发生衰退和萧条之前,它往往会最先受到冲击,因此具有明显的预警作用。

6. 房地产业的高风险性

房地产业是一个风险性较大的产业,同时也是一个高利润的产业。在资本主义发达国家,产业的风险性与高利润往往是正相关的。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;而当经济萧条的时期,房地产业就可能出现大幅度的亏损,直至造成许多房地产企业倒闭。虽然资本主义发达国家对经济发展的宏观调控能力逐步加强,经济发展仍然有波动,只是波动的周期有了很大的变化,萧条时期的破坏作用小了很多,房地产业风险性也就小了一些。

(三) 房地产业的可持续发展

房地产业作为国民经济的重要部门,它的可持续健康发展直接关系到国民经济的可持续发展问题。

1. 可持续发展的含义

众所周知,地球的资源是有限的,人类追求繁荣的期望是无限的。如果还是按照现行的生产和消费方式,当代人的繁荣就意味着未来人的衰竭。地球的生态是一个纷繁复杂、多姿多彩的完整系统,人类在既往的盲目的发展中,已经严重损害了生态系统,再不改变发展方式,势必会从根本上打破全球的生态平衡,那么人类也就在劫难逃。

1989年5月,第十五届联合国环境署理事会通过了《关于可持续发展的声明》,对可持续发展做出了更加明确而权威的阐述:“可持续发展,系指满足当前需要而又不削弱子孙后代满足其需要之能力的发展,而决不包含侵犯国家主权的含义。”

可持续发展是21世纪无论发达国家还是发展中国家正确处理人口、资源、环境与经济发展之间相互关系的共同发展战略,是人类得以生存和发展的惟一途径。房地产业作为国民经济的支柱产业,其可持续发展问题直接影响国民经济发展,影响中国城市化进程,是关系到中国全面建设与实现小康社会的大问题。房地产业的发展不仅可以推动建筑业、

建材业、钢铁业等几十个相关产业的发展，而且在改善人民居住生活环境、生产环境的同时可以改变人的精神面貌，提高城市与人民的综合素质。合理而科学的房地产业投资增长，可以促使社会经济、生态环境走上良性发展的轨道。

2. 人类住区可持续发展

随着经济的发展和人们认识的提高，可持续发展的内容也不断地增加。1996年在土耳其伊斯坦布尔召开的联合国第二届人类住区大会，把“城市化进程中人类住区可持续发展”作为行动口号之一，会议文件中补充了大量人类住区可持续发展的内容，许多代表提出的论点是：人类住区是构成人类社会的“细胞”，它与各种社会结构都有着密切的关系，人类住区可持续发展与各种社会结构的可持续发展密切相关。人类住区可持续发展的内容有以下九个方面：

(1) 国民经济可持续发展。发展国民经济，是整个社会和各行各业发展的基础，也是发展住房建设、提高人民居住水平、改善人类住区条件的基础。只有国民经济实现可持续发展，才能实现国家、社会、行业和人类住区的可持续发展。在我国，要坚持推行改革开放的方针，坚持“两个根本转变”，适时调整产业结构，切实做好对国民经济发展的宏观调控工作，努力做到国民经济的持续、协调发展，要注意调控发展过快或过慢的产业，其中重点是调控因高额利润驱动而发展过快的产业，防止出现“泡沫经济”。

(2) 科学技术可持续发展。科学技术是第一生产力，是国民经济和社会进步的原动力，是最根本的基础。通常情况下，国民经济发展的快慢，是与科技发展的快慢成正比的。我们国家的许多城市经济发展速度有快有慢，究其原因，往往取决于科学技术发展的快慢，特别是高新科技更新换代的快慢。要想取得科学技术的快速发展，关键在于要形成一个全国上下都致力于发展科学技术的机制，只有保持科学技术可持续发展，才有国民经济和人类住区的可持续发展。

(3) 土地可持续发展。土地是最宝贵的资源。人类住区是建设在土地上的，不给人类住区建设持续地供应土地，人类住区就不可能实现可持续发展。土地是不可再生的，从总体来说不能通过劳动来增加土地，因此，土地可持续发展，不是讲土地总面积的增长，而是讲通过科学地、合理地保护和利用土地，不断挖掘土地的潜力，以保证国家、社会、行业以及人类住区可持续发展对土地的需要。为了实现土地可持续发展，主要做好以下工作：

第一，制定土地利用规划，合理地持续使用有限的土地资源。

第二，防止破坏土地和浪费土地。

第三，明确土地合理利用的标准。

(4) 城市人口可持续发展。城市人口的增加，是城市化进程中人类住区可持续发展必须重点考虑的问题。如果城市人口增加过快，超过了城市住房、基础设施、环境设施以及其他相关设施建设的发展速度，或者只顾发展，不注意治理，就会产生居住条件恶劣，环境污染严重和交通堵塞等问题。由于城市化导致城市人口的增加是不可逆转的客观规律，对城市人口的增加，不宜采取抑制农民进城的消极办法，而要采取积极引导的政策。

(5) 环境可持续发展。环境治理是可持续发展问题中的重中之重，是人类住区可持续发展的一个关键环节。对于城市和人类住区来说，治理环境要达到优化生态环境的目标。优化的生态环境对陆地的要求是，无论是山地或平原，除了建筑物和构筑物外，都应由郁

郁葱葱的树木和花草所覆盖，并规定绿化面积占总面积比例的最低限度；对于流经城市的河流以及市区或临近市区的湖泊和海洋等水面，应是水质清澈、不受污染；对于城市空气中所含的有害气体和可吸入颗粒物应在良好标准以内，每遇晴天，应是晴空万里，抬头能见蓝天白云。城市生态环境的好坏，会受到其所在区域大环境的影响，因此，环境治理不是单纯治理一个城市的环境，而必须对一个地区、一个省甚至跨省界、跨国界进行综合治理，这样才能实现环境的可持续发展。

(6) 能源、资源可持续发展。能源包括煤炭、石油、天然气、风能、潮汐能、太阳能、核能等，前面三种能源既可以直接用于生产和生活，又可以转化成电能再服务于生产和生活，后四种能源主要是转化成电能再服务于生产和生活。没有能源就没有现代化城市、现代化人类住区和广大居民的现代化生活，一幢住宅竣工后，如果水电没有通，煤气没有通，居民就不能入住，因此，坚持能源可持续发展，就必须做到：提高能源的利用效率；增加再生可长期使用能源的使用比重；推行有效的节能措施；防止污染；节约使用水资源。只有这样，才能实现能源、资源的可持续发展。

(7) 城市基础设施可持续发展。城市基础设施包括城市里的道路、给排水、电力、电讯、煤气、热力和防洪等设施。目前，我们国家许多城市仍然存在着水、电、气供应不足、交通拥挤、污水处理能力不足等问题，这就要求城市基础设施建设还要不断地加强、完善，按照城市不断发展和人民生活水平不断提高的要求，在保证现有基础设施正常运行的同时，超前地、不断地提高基础设施的能力，是基础设施可持续发展必须考虑的问题。

(8) 文化、文明可持续发展。文化、文明可持续发展，也称人文可持续发展。文化可持续发展的主要内容，首先是保护具有历史文化意义的城市、建筑、园林、古迹和其他文化遗产，其次是在人类住区的开发和新的建筑中，要反映文化可持续发展的要求。文明可持续发展：一是要继承本民族、本地区优良的传统的文明、道德、风尚；二是要在此基础上，随着时代的发展，加以进一步发扬，形成与时俱进的新文明、新风尚。

因此，社会文化、文明可持续发展，既有物质内容，又有精神内容；既有保护、继承的要求，又有新的发展和发扬的要求。它是社会继往开来，不断进步的要求，并在城市和人类住区的建设和运行中体现出来。

(9) 防灾、抗灾与灾后恢复能力。地震、水灾、风灾、火灾、泥石流以及其他具有破坏性的灾害，都会给城市和人类住区造成严重破坏，因此，必须重视和提高防灾、抗灾与灾后恢复能力。防灾、抗灾是防止灾害破坏或者减轻灾害破坏的工作，而拥有强大的灾后恢复能力，则在遭受人力不可抗拒的破坏性灾害后，能够较快地医治灾害的“创伤”，使原有的生产、生活较快地得到恢复，从而及时转向可持续发展。

3. 房地产业可持续发展的原则

房地产业是建立在一定法律、经济条件下，进行土地开发、基础设施与房屋建设的产业部门。它是最典型的立足于资源与能源大量消耗的行业，具体表现在：第一，房地产业的最终产品，比其他任何工业产品都庞大，不仅生产过程中需要消耗大量的资源与能源，且在其生命周期内完全占有土地资源；第二，构成建筑物的钢筋、水泥、石材等建筑材料的生产本身就是一个巨大的耗能集团；第三，建筑物竣工后的使用期间，需要空调、照明、供热、电梯等资源，并需要经常加以维护；第四，建筑物拆除后会产生大量的废弃物，需要能源去处理；第五，任何建设行为在改造环境的同时不可避免地对原有生态系统

产生一定程度的破坏。因此，房地产业的可持续发展才逐渐成为国际上普遍关注的焦点。

我们国家人口众多，人均资源占有量很少，这就决定了中国房地产业的发展必须采取资源优化配置和尽量利用可再生资源的方式，并尽快实现中国房地产业的经济增长方式从粗放型到集约型的转变。房地产业可持续发展的原则如下：

(1) 资源重复利用与科学利用原则。房地产业的发展必然要消耗资源，但资源的消耗必须建立在经济节约的基础之上。土地资源作为可重复利用资源是房地产业发展的基础，也是国家经济发展的基础，国家合理储备土地资源，科学投放土地资源既可以抑制房地产投资过热现象，也可以促进房地产业走上稳定、健康的道路。

(2) 保护自然生态环境原则。房地产业在改善人民居住环境的同时必然会对自然环境产生不同程度的破坏，因此，如何在开发的同时保护环境成为当今房地产界研究的课题。房地产开发过程中，整块草坪的建设、简单的树种移栽并不是最合理的保护自然生态环境的选择，在发达国家，野草绿化、杂木林建设已经成为科学的选择。

(3) 质量第一原则。质量是人类社会与生活的大堤。追求质量第一是房地产业发展的主要目标。房地产开发质量是广义的质量概念，从开发项目整体的社会性、经济性、功能性、艺术性、安全性，到单体建筑的经济、适用、美观都是房地产开发项目质量的具体体现。追求质量第一是追求社会信誉、追求最大经济利益的根本保证。

(4) 追求最大效益原则。房地产开发效益包括社会效益、经济效益和生态效益。追求三个效益的协调与平衡，是房地产业可持续发展的条件。一味追求经济效益最大化，忽略社会效益和生态效益，经济效益是不会长久的；反之，如果不重视经济效益，只重视社会效益和生态效益，企业也不能生存。追求最大的经济效益的根本途径是房地产在开发过程中，坚持“以人为本”的思想，以最小的投入取得最佳的经济效益。

第二节 房地产市场概述

一、房地产市场的内涵

房地产市场的内涵包括两层涵义：即狭义和广义。从狭义上讲，房地产市场是指房地产转让、租赁、抵押等交易活动的场所，从广义上讲，房地产市场是指围绕房地产进行的全部交易活动的总和。房地产市场应由市场主体、客体、资金、价格、媒体与运行机制等因素构成的一个系统。

二、房地产市场体系的结构

房地产市场是市场体系的有机组成部分，是市场体系中的一个子系统。它既有市场参与者的主体因素，又有用于交换房地产商品的客体因素，以及在一定时间和空间发生的房地产商品交易的经济关系等，这就形成了房地产市场体系的结构，即：主体结构、客体结构、经济运行的时间和空间结构。

(一) 房地产市场的主体结构

组成房地产市场的主要因素是市场的参与者。没有参与者的作用，就无法形成房地产市场的供求力量，市场交易行为也会因此而缺乏施受者。根据它们对市场形成的作用，房地产市场主体可划分为：

1. 交易双方

市场的供给方(开发商)与市场的需求方(购买者)一起构成了市场的主体,离开了两者的任何一方,房地产市场就难以运行。房地产市场繁荣的关键在于房地产商品的数量和质量,这就要求房地产开发商要根据国家城市建设总体规划,进行土地征用、基础设施建设及房地产建设活动,从而为房地产市场提供更多的优质产品。购买者在房地产市场交易中主要意图是用货币资金换取使用或拥有房地产的满足或效用。

2. 开发商、建筑承包商

房地产开发商的目的是通过实施开发过程获得利润。房地产开发商从规划设计到租售阶段,均聘请专业顾问机构提供服务,而有些房地产开发商从规划设计到租售乃至物业管理,均由自己负责。另外房地产开发商往往将其建设过程的工程施工发包给建筑承包商。建筑承包商作为建设房屋的营造商时,其利润仅与建造成本及施工周期有关,承担的风险相对较少,如果建筑承包商将它的业务扩展到整个开发过程并承担与之相应的风险时,它的收益水平要求的就更高了。所以,房地产开发商在选择承包商时,不仅要考虑其过去的业绩、资金实力和技术水平,还要认真地审核具体施工方案、工期、质量目标和报价。

3. 政府

在参与房地产市场运行的过程中,政府既有制定政策的权力,又有管理、监督的职能,同时在某些方面还会提供有关服务。房地产投资者从购买土地使用权开始,就不断和政府的土地管理、城市规划、市政管理、房地产管理等部门接触,以获得相应的资质和许可证,如:土地使用证、房地产企业资质证、产权证书等。政府在参与房地产市场的同时,对房地产市场其他参与者的行为也发生着影响。

4. 金融机构

房地产的生产过程和消费过程均需要大量资金,没有金融机构的参与,房地产市场就很难正常运转。银行贷款大多是用作房地产抵押供求贷款,这就大大降低了金融机构所承担的风险。目前,许多金融机构都在积极开拓有关房地产抵押贷款的业务,并不断丰富贷款种类,完善抵押贷款服务。

5. 专家顾问或中介机构

由于房地产开发投资,经营管理过程的复杂性,房地产市场中的买卖双方不可能有足够的经验和技能来处理房地产生产、流通、消费过程中遇到的各种问题,因此,买卖双方有必要在不同的阶段聘请专家顾问或中介机构提供咨询服务。

(二) 房地产市场的客体结构

房地产市场的交易对象——房产和地产构成房地产市场的客体结构。围绕着房产和地产所进行的开发、转让、抵押、租赁、服务等行为构造整个房地产市场,因此,它们也是房地产市场的重要构成要素。

1. 地产市场

地产市场是土地出让、转让、土地开发等经营活动的场所,也是地产商品进行交易所发生的经济关系的总和。在我国,地产市场包括:土地使用权出让市场、土地使用权转让市场、土地开发市场。

(1) 土地使用权出让市场是指国家根据土地所有权与使用权相分离的原则,作为土地

所有者将土地使用权出让给土地使用者的一种市场。

(2) 土地使用权转让市场是指房地产开发商或其他土地使用权所有者, 在土地使用权的有效期限内转让土地使用权的一种市场。

(3) 土地开发市场是指房地产开发商或其他组织, 通过投资、开发活动改变原来的土地使用性质后, 把它作为商品转让出去的市场。如: 农田、荒地改造为城市用地。

2. 房地产市场

房地产市场是指以房屋作为经营对象进行交易所发生的经济关系的总和, 也是房产转让、抵押、租赁等交易活动的场所。它与地产市场密不可分, 它是一切以房屋为标的物的权益让渡行为, 从权属上看, 土地使用权往往依附地面房屋的所有权, 土地使用权伴随房屋所有权、使用权的转移而转移; 从价格上看, 土地使用权转让的价格、地产开发费用, 通常包含在房屋的价格之中。

(1) 房地产市场按照房屋建筑的用途, 分为住宅市场和非住宅市场。住宅市场就是以满足居民生存、享受和发展需要的住宅作为交换对象的市场; 非住宅市场就是住宅以外的其他房地产市场, 它包括工业、商业、卫生、文教、科研等用房的市场。

(2) 房地产市场按照交换方式, 分为房产转让市场、房产租赁市场、房产抵押市场。房产转让市场就是房屋的买卖、交换、赠与、房产抵债、房产作价入股、房产兼并与合并权属随之转移等市场; 房地产租赁市场就是房产使用权有偿转让的市场。房地产抵押市场就是抵押人以房产作抵押担保物, 向抵押权人取得贷款的市场。

(3) 房地产市场按其交换时间的差异, 分为房屋现货买卖市场和期货买卖市场。房产现货买卖市场是房产商品与款项即刻交割结算的市场, 房产现货买卖市场的交易双方大多数是以收回开发投资和使用房屋为目的的。房产期货买卖市场是按照确定未来日期和交易合同中商定的价格买卖房屋的市场。房产期货买卖市场的远期交割产生了市场价格变化的不确定性, 人们利用这一点可以进行保值, 而且能够通过预先售出和买进这类房产, 使自己对这期间的交换价值的任何变化得到保险。

3. 房地产资金市场

房地产资金市场是指通过金融机构, 采用信贷、发行股票、债券等方式, 开展房地产储蓄业务和资金融通业务的市场。房地产资金市场的卖方大多是一些金融机构, 他们向房地产开发商提供信贷资金用于房屋建设、土地购置等, 也可直接同开发商共同投资开发房地产。由于开发商通常只能筹集到开发费用的 30%~50%, 所以房地产资金市场对整个房地产市场显得尤为重要。

4. 房地产劳务市场

房地产劳务市场是指围绕着房地产开发、经营、管理、维修、服务活动所进行的劳动力买卖的市场。房地产劳务市场中最重要的两部分是建筑行业的劳务市场和房屋维修和装修等劳务市场。建筑行业的劳务市场决定了房地产商品在出售前的使用价值和价值, 直接影响房地产市场供求状况和价格的决定, 因而十分重要。房屋维修和装修市场属于售后服务性商品的市场, 它的繁荣和萧条关系到房地产开发企业的信誉保障和房屋的完好程度, 对房地产市场的主体及其交易行为有很大的影响。

5. 房地产技术信息市场

房地产技术信息市场是指以房地产的供给需求的技术信息作为商品的市场。技术是房