

 北京百年建筑文化交流中心 编

1

实战型房地产 EMBA 课程精选

Executive Master Business Administration

市场与战略

EMBA



清华大学出版社

内容提要

《实战型房地产 EMBA 课程精选》系列书包括《市场与战略》、《策划与设计》、《工程与营销》和《融资与管理》四册。该系列书通过对清华大学“实战型房地产 EMBA 研究生课程班”课程讲座内容加以梳理、浓缩和提炼,把房地产界著名学者、高级管理者和行业精英的观点或经验,用案例模式呈现给房地产及相关行业职业经理人,是他们获取房地产理论知识和操作经验的宝贵途径。

本书是其中的《市场与战略》,浓缩了 26 次精彩课程讲座的内容,涉及我国房地产行业现状和发展趋势研究、国家宏观产业政策、新形势下房地产企业的发展战略、美国房地产发展经验与模式、我国发达地区(上海、北京、广东)房地产运作经验,以及诸如土地获取模式、行业景气与周期规律、城市化进程等业界关注的问题。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13901104297 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

市场与战略 / 北京百年建筑文化交流中心编.

—北京:清华大学出版社,2004.10

(实战型房地产 EMBA 课程精选)

ISBN 7-302-09644-9

I.市... II.北... III.房地产经济学 IV.F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 098275 号

主 编:朱文俊

副 主 编:朱一原

主任编辑:杨 巍

编 辑:舒绍福 刘亚会

书 名:实战型房地产 EMBA 课程精选——市场与战略

作 者:北京百年建筑文化交流中心

(北京市朝阳区新中街 68 号聚龙花园 7-11B,65539037)

出 版 者:清华大学出版社(北京清华大学学研大厦,邮编 100084)

<http://www.tup.com.cn>

责任编辑:徐晓飞(xuxiaofei@tup.tsinghua.edu.cn,13301035599)

印 装 者:北京雅昌彩印有限公司

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:205 × 260 1/16 印张:13

版 次:2004 年 10 月第 1 版 2004 年 10 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 7-302-09644-9 / TU · 236

定 价:80.00 元

90114294

Real Estate

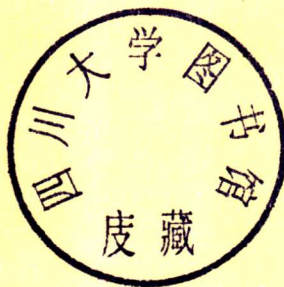
Executive Master Business Administration

实战型房地产 EMBA 课程精选

1 市场与战略



北京百年建筑文化交流中心 编



90114294



清华大学出版社
北京

前言

与美国200多年的房地产业发展的历史相比,中国房地产业的发展仅仅经历了20多年的时间,政策法规和理论等的建设还处于起步期。然而,房地产业作为国民经济的支柱产业,已经为中国经济的发展做出了重要贡献。中国的房地产管理部门、开发商和相关行业的专业人士,为推动中国房地产业的发展付出了艰辛的劳动。

目前,中国的房地产金融政策和土地政策正进行着深刻的变革,它将为房地产业持续健康的发展带来深远的影响。这些变革,将考验着房地产企业的领导者们,能否带领自己的团队成为专业的管理团队;能否带领自己的团队,成为一个学习型的团队。

作为中国房地产及相关行业的知识更新服务机构,我们从2002年3月开始,与北京现代管理学院、清华大学房地产研究所、清华大学继续教育学院等几家单位,分别开办了五期实战型的房地产(EMBA)研究生课程班,近500名来自全国各地的房地产开发商和相关行业的专业人士参加了课程班的学习。我们的培养目标是,通过本课程的教学,使学员们系统了解十门主要课程所涉及的基本理论和最新研究与实践成果,掌握房地产市场研究、选址研究、产品策划与设计、市场营销、项目管理、投融资决策等关键环节的管理技术和手段,具备作为一个房地产企业的领导者,独立领导一个房地产专业团队,进行房地产开发、房地产投资和房地产顾问服务等的能力,在激烈的市场竞争中立于不败之地。

经过两年多的教学实践,我们不断完善课程设置、精选授课师资,教学质量得到了学员们的普遍好评。在第五期班的102名学员中,有50%来自老学员们的推荐。前不久,本课程还被推荐参加了清华大学优秀教学成果奖的评比。

为了进一步提高教学质量,我们对所积累的大量资料进行了认真的梳理、编辑,经过艰苦工作,在各位授课老师的鼓励和帮助下,终于将这套《课程精选》编辑完成。我们希望,这套《课程精选》不仅能对所有学员们起到温故知新的作用,也希望能帮助其他房地产企业的领导者们更新知识,为企业提供较为专业的和理性的发展思路,为中国房地产及相关行业的健康发展起到一定的推动作用。

欢迎有关专家和读者给我们提出宝贵意见!

北京百年建筑文化交流中心
董事长 朱文俊

2004年9月

序

中国房地产业,已经成为国民经济的支柱产业。随着中国房地产市场的日趋成熟,以及国际化程度的日益提高,房地产开发投资企业正面临着越来越激烈的市场竞争。如何提高市场竞争能力、建立核心竞争力、创建良好商业模式和企业成长模式、完善产品和服务、提升客户满意度,是许多企业高层管理者面临的巨大挑战。房地产开发投资活动本身,及其所依存的宏观社会经济环境,也呈现出日益复杂化的趋势。在这样的环境下,通过参加持续教育,不断提升自身的理论水平和实际操作能力,已经成为现代高级管理人员的迫切需要,甚至已经成为其工作和生活的重要组成部分。

《实战型房地产(EMBA)课程精选》丛书,正是在这种背景下应运而生的。本丛书的内容,主要来源于“清华大学实战型房地产(EMBA)研究生课程班”教案精选,包括《市场与战略》、《策划与设计》、《工程与营销》和《融资与管理》四个分册。

丛书主要面向房地产开发投资及房地产顾问服务行业的高级管理人员,内容基本依房地产开发投资的程序设置,涵盖了关键业务环节的理论知识和操作技能,力求反映当代房地产业发展的最新研究与实践成果。希望帮助读者更新知识与观念,提高其科学管理房地产项目和房地产专业团队的能力。

该丛书的主要特点是:

(1) 理论新颖:在各篇文章中,充分体现了房地产开发、房地产市场分析、房地产经济学、房地产金融与投资,以及规划与设计、项目策划、项目管理等领域,国际国内的最新理论研究成果;

(2) 目标明确:遵循房地产开发投资的业务流程,面向一线高层管理人员,以提高读者的实际操作能力为目标;

(3) 突出实用:通过对房地产开发投资过程中所需知识和能力的系统整合,重点介绍新观点、新思路、新方法和新技术,帮助读者提高在房地产市场上搜寻机会、把握机会、创造价值和实现价值的能力;

(4) 案例丰富:作者大多为具备丰富理论知识和实践经验的专家,其内容大都结合了国内外成功或失败的真实案例,便于启发读者独立思考,提升其实战中的应变能力。

该丛书的出版,是相关编著者辛勤劳动和智慧的结晶,也得到了清华大学出版社的大力支持和帮助。相信大家都有一个共同的愿望,就是希望借此丛书的出版,为中国房地产企业的成长和发展,为中国房地产业的持续健康发展,贡献自己微薄的力量。

愿以此为序,将此丛书推荐给大家。

清华大学房地产研究所
所长 刘洪玉

2004年9月于清华园

致力行业振兴
共铸大好河山
杨慎

中国房地产业协会会长、建设部原副部长 杨慎 题词

重视人力资本
提升竞争能力
顾云昌

中国房地产业协会副会长秘书长 顾云昌 题词



第一届EMBA学员毕业典礼合影



第二届EMBA学员毕业典礼合影



第三届EMBA学员毕业典礼合影



第四届 EMBA 学员开学典礼合影



第五届 EMBA 学员开学典礼合影

目 录

01 我国房地产业现状及发展趋势	杨 慎	12
02 把握房地产市场发展的总体趋势	顾云昌	18
03 宏观调控下的房地产市场形势与发展任务	顾云昌	24
04 科学看待泡沫、过热与空置问题	刘洪玉	38
05 研究政策 把握规律 认识市场	刘洪玉	44
06 国内房地产市场现状分析及趋势研究	任志强	48
07 中国房地产市场现状分析与价格问题	刘洪玉	56
08 城市化发展进程与房地产开发	叶剑平	70
09 房地产开发企业现状分析与发展战略	刘洪玉	76
10 中外房地产商业模式	冯 仑	86
11 宏观调控背景下的房地产企业发展战略研究	高继胜	92
12 房地产企业发展战略探究	戴志康	102
13 造百年建筑 铸诚信之魂	王 平	108
14 北京房地产市场研究	张静颐	112
15 北京、广州房地产市场比较研究	周 勇	120
16 上海房地产市场研究	许仰东	124
17 上海房地产与“泡沫”一起成长	戴志康	134
18 美国房地产开发的历史经验与借鉴	刘洪玉	138
19 房地产周期与投资决策	刘洪玉	150
20 市场研究的内容和方法	任志强	156
21 住区与市场的现象和规律	陈劲松	170
22 都市融合——新的城市竞争力	陈劲松	178
23 新政策下土地取得方式初探	靳 薇	182
24 房地产开发模式与用地评价	周 勇	190
25 土地的圈购与竞购策略	周 勇	194
26 土地储备的战略和策略	张民耕	200

特别鸣谢以下老师对本书的出版所给予的大力支持



杨 慎



顾云昌



刘洪玉



任志强



叶剑平



冯 仑



高继胜



戴志康



王 平



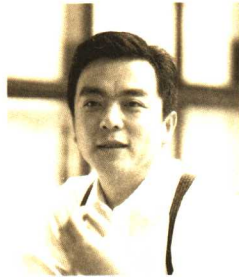
张静颐



周 勇



许仰东



陈劲松



靳 薇



张民耕

时间：2003年12月26日 第四届班第一次课程

中国房地产业协会会长
中国工业经济联合会副会长
曾任城乡建设环境保护部副部长
中国房地产开发集团公司董事长等职

我国房地产业现状及发展趋势

中国房地产业协会会长 杨慎

- 中国房地产业的现状
- 今后20年中国房地产业发展设想
- 深化改革，实现持续健康发展

按照国际行业分类标准，房地产业是为城乡居民提供居住服务的行业，属于第三产业。它是20世纪中叶发达国家住房市场饱和后，为适应人口和职业流动的需要，成为专事存量资产流通的一个服务性行业，其产业范畴包括房屋和土地开发经营、经纪代理、评估咨询、管理服务等。但我国房地产业涵盖范围较宽，除上述领域外，还包括了房屋开发建设和装饰修缮等部分建筑生产活动的内容。其原因是我国房地产业起步时期正处于住房严重短缺的年代，建造住房满足民需是当时的主要任务。因此，我国房地产业从萌生起就带有强烈的货物生产型体制色彩，是跨越建筑生产和房地产经营两个行业的广义房地产业。

一、中国房产业的现状

我国大规模住房建设始于20世纪80年代，目前城市和农村每年新建住宅总量13亿平方米，折合1200万套，其中城市和农村大约各占一半。过去因受核算体制和城乡二元结构的影响，人们在提到房地产业时往往局限于城市，其实是不全面的。因为按照国际惯例，城乡居民自用住房虚拟折旧同样是房地产业增加值的组成部分。

改革开放前我国新建住宅数量很少。从1950年—1980年全国城镇新建住宅总量只有7亿平方米，平均每年2330万平方米，折合46万套，按当时城镇人口计算每103个家庭才有机会分到一套住房。这种体制造成的总量不足和制度缺陷，不但积蓄了诸多社会矛盾，而且压制了房地产业的发展。改革开放后，国家在加大住房投资力度的同时，积极探索用开发商品房的办法建造住宅，实行多元化投资战略，大大加

快了住宅发展。从1981年~2002年共新建城镇住宅68亿平方米,建房总量是前30年的9.7倍。目前每年建房数量稳定在5.5亿至6亿平方米左右,折合630万套,其中商品房占50%。

随着经济的发展,近几年我国房地产开发投资以平均每年20%的速度增长,2002年达到7790亿元(预计2003年超过9000亿元)。占全社会固定资产的17.9%,建成各类商品房3.5亿平方米,经营总收入7077亿元,房地产业(含施工及装修)创造的增加值约占国内生产总值的8%,对当年新增GDP的贡献率接近2.5个百分点。国家通过房地产业收取的各种税费、土地出让金、配套费及管理费收入超过6000亿元。全行业从业人数超过400万,直接吸纳建筑业和装饰行业就业人数2200万,并带动钢铁、建材、家用电器、家具、电梯等关联产业以每年两位数的速度增长。投资诱发

系数达到1:1.5以上,房地产业初步成为启动消费、拉动国民经济增长的支柱产业。

二、今后20年中国房地产业发展设想

根据新世纪三步走的战略构想和全面建设小康社会的目标,从现在起至2020年,我国房地产业将从起步期进入成长期,发展前景依然看好。

1. 建设数量持续增长,居住水平有望达到发展中国家前列,这种判断依据是:

(1) 城镇化水平将从目前的37.6%提高到50%,城镇人口从4.8亿增加到7亿,大体上每年城镇人口增长1000万,人口自然增长1000万,仅此两项就需新建各类商品房80~100亿平方米,折合房屋9000万套。

(2) 农村建房规模可能略低于20世纪90年代,但也不会陡然下降,仍将保持每年6亿平方米的水平,20年建房总量约120亿平方米,折合房屋1亿套。





(3)如果实现上述目标,每个城乡居民家庭将至少拥有一套舒适实用的住宅,其中20%的城镇居民家庭可能拥有两套住宅,人均住房面积从目前的23平方米提高到35平方米,整体居住水平将处于发展中国家前列。

2. 进一步提高住房品质, 适应小康社会的需求

随着住房严重短缺时代的结束,群众对住房的需求正从生存型向舒适型转变,提高品质是今后面临的首要任务。

(1) 以市场为导向, 推行精品名牌战

略, 突出特色, 精耕细作, 做到每幢房屋都是优良资产。

(2) 提高科技含量, 推广隔热保温新型建材和节水节能技术, 发展智能建筑, 提高房屋性能质量。

(3) 坚持以人为本, 重视弱势群体, 开发适应不同消费层次需求的住房。

(4) 修改过时标准规范和规划指标, 扩展城市空间和居住空间, 营造宜居生态环境。

3. 开发生产经营用房, 进一步扩大产业范围

(1) 目前,我国住宅与社会公共用房的比例大约为1:0.8, 房地产开发不应局限于住宅, 要实现城市化必须有强有力的产业作支撑, 要把发展生产、创造就业岗位提高到重要位置。

(2) 结合当地资源和市场需要, 开发工业厂房、旅游设施、商贸建筑、停车场、步行街、集贸市场等。投资决策要进行论证, 防止盲目性。

(3) 开展二手房市场和租赁业务, 增加房屋资产的流动性。

4. 规范交易秩序, 提高产业素质

(1) 完善政策法规, 强化市场管理, 严惩不法行为, 淘汰低素质企业, 优化行业组织结构。

(2) 加强信用制度建设, 建立信用档案, 推行信用标识制度, 提升产业整体形象。

(3) 推行住房保险, 维护消费者权益, 实行质量终身责任制。

三、深化改革, 实现持续健康发展

国务院发布的18号文件把房地产业确定为国民经济的支柱产业，提出了促进其持续健康发展的一系列政策措施。要贯彻这个文件就必须按照中央关于完善社会主义市场经济体制的要求，深化改革、完善政策，使之成为符合国际惯例、产业体制合理、市场功能健全、具有强大内生力的产业部门。

1. 梳理经营方式，整合产业体制

房地产公司作为商品房屋的供给方，提供给社会的房屋应该是设施齐全、配套完善、具有完整使用功能的成品房，而不应该是不具使用功能的毛坯房；应该是具备销售条件的现房，而不应该是合同约定的期房。目前这种以卖期房和毛坯房为主的经营方式弊端很多，应该限期取消。现行销售期房的法规政策也应相应修改或取消。

推进这项改革必然导致企业的开发贷款和流动资金的增加，因此要相应改革现行的金融信贷政策：一是增加企业开发贷款比例；二是延长贷款年限；三是改革个人抵押贷款制度，把发放贷款的起点从卖楼花开始改为从销售成品房开始，但购置土地的资金不增加，仍由开发商自行解决。

实行这项改革最大的好处是促使开发商更加关注市场需求，减少投资盲目性和炒卖地皮的弊端，有利于防止投资过热，也有利于防范金融风险。

2. 开展租赁业务，促进产权流动

衡量一个国家居住水平的高低，主要看住房满足度，即每百户或每千户家庭拥有住房的比例（一般以100%为最高值）。这

种住房满足度既可以是产权属于个人的私有房屋，也可以是从房地产公司或国有公房单位租赁的房屋。“居者有其屋”作为一个社会目标，是指人人有适当的住房，而并非必须要求房屋的产权归己。西方发达国家私有房屋的比例一般只有40%至60%，德国柏林只有37%。这些国家租赁房屋比例高，说明那里的职业流动性大，产权流速快。目前，我国自有住房比例虽然达到82%，但并不能说明中国人富有，而是房改政策对历史上住房欠账补偿的结果。同时也说明我们的人口流动性和职业流动性差，

