

[现代房地产丛书]

房地产开发

张国明 苗泽惠 主编



化学工业出版社

[现代房地产丛书]

房地产开发

张国明 苗泽惠 主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

(京) 新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发/张国明, 苗泽惠主编. —北京: 化学工业出版社, 2005. 7

(现代房地产丛书)

ISBN 7-5025-7470-0

I. 房… II. ①张…②苗… III. 房地产-开发
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 079721 号

现代房地产丛书

房 地 产 开 发

张国明 苗泽惠 主编

责任编辑: 董 琳 郑宇印

责任校对: 郑 捷

封面设计: 关 飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

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

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

三河市东柳装订厂装订

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 17 $\frac{1}{4}$ 字数 334 千字

2005 年 8 月第 1 版 2005 年 8 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7470-0

定 价: 38.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

编者的话

房地产是国民经济发展的一个基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产；同时房地产又是人们生活的必需品，任何人都必须有安居立之地。房地产的稀缺性、固定性、多样性、价值大等特点，使房地产商品在社会主义市场经济中备受关注。对房地产进行投资、开发、经营、管理、服务的行业就是房地产行业，房地产行业具有基础性、先导性、带动性和风险性等特点，房地产行业的特殊性决定了房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业和支柱产业。

从 20 世纪 80 年代开始，国家相继出台了土地使用制度改革、房屋商品化政策、住房制度改革等系列政策，房地产业逐渐兴起，并以迅猛的势头发展。然而，房地产业在中国还是一个年轻的行业，房地产市场尚属逐渐发展、逐步完善阶段，因此，在房地产实践发展中暴露出大量问题，如投资的盲目性、市场化程度低以及房地产投机、部分地区房价居高不下等问题。针对现实中有关房地产问题的出现，对房地产专业理论和方法的系统深入研究迫在眉睫。房地产业的有序、规范化竞争，暴露出房地产高级专业人才的稀缺，因此，我们根据十多年对房地产业形势的追踪，通过理论教学和房地产实践相结合，使用最新的法律法规和最新的数据，编写了这套《现代房地产丛书》。

这套丛书包括 9 个分册。主要撰稿人来自吉林建筑工程学院，由尹军担任丛书主编，刘立群担任丛书副主编。

本丛书内容系统、全面，既有房地产的基本法律制度、政策与法规，又有房地产开发、房地产投资分析、估价、经济的理论方法的论述，同时对于较重要的房地产金融、人才配套也进行了详细的论述，并附有相应的实例。本丛书主要供从事房地产开发、经营、

管理工作的人员使用，也可作为房地产专业岗前培训、注册考试的参考资料，还可以作为大中专院校工程管理、工商管理、房地产专业及相关专业的教学参考书。

希望本丛书的出版，能够使房地产业内人士及其相关人员了解和认识房地产的基本理论知识，促进房地产理论的深入研究，为中国房地产业的健康发展做出应有的贡献。

尹 军

2005 年 6 月

前言

房地产开发是指房地产部门或其他建设部门和单位,根据城市发展和建设的总体规划,以及经济、社会发展要求,以土地和房屋建筑为对象,按照使用性质,实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”,有计划有步骤地进行开发建设。房地产开发是通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间,并改变人居环境的一种活动。这里的资源包括了土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等诸方面。

房地产开发所创造的价值,主要体现在为消费者提供了满足其需求的空间、时间和服务。

房地产开发是一种商品生产和管理的行为。

本书围绕房地产开发的全过程,即投资决策、前期工作、项目建设、竣工验收与交付使用四大阶段,着重介绍了房地产开发的基本理论和基本程序。具体内容分为房地产开发基础理论、房地产市场、开发项目的可行性研究、土地开发、房地产开发的建设过程、房地产综合开发的规划与设计、开发项目资金筹集、房地产税收管理、房地产效益评价、物业管理等各方面。本书突出系统性、实用性,力求做到理论与实践的统一,可供从事房地产开发的专业人员以及相关专业的学生参考。

本书的第一、三、五章由张国明编写;第二、四章苗泽惠编写;第六章由闻丹编写;第七、八章由张学军编写;第五章第四节、第九章由刘文编写。

在本书编写过程中,参考了有关教材、论著及资料,谨此表示致谢。由于水平有限,书中难免有不妥之处,恳请读者批评指正。

编 者

2005年4月

目录

第一章 * 房地产开发基础理论 ————— 1

- 第一节 房地产开发概述 / 3
- 第二节 房地产开发的主要程序 / 14
- 第三节 房地产开发机构及职责 / 19

第二章 * 房地产市场及其运行规律 ————— 29

- 第一节 房地产市场概述 / 31
- 第二节 房地产市场特性与功能 / 33
- 第三节 房地产市场供求关系 / 41
- 第四节 房地产市场的运行规律 / 47
- 第五节 房地产市场的宏观调控 / 51

第三章 * 开发项目的可行性研究 ————— 61

- 第一节 可行性研究概述 / 63
- 第二节 可行性研究的内容和步骤 / 68
- 第三节 房地产市场调查与预测 / 73
- 第四节 房地产开发项目投资与收入估算 / 75
- 第五节 房地产开发项目的财务评价 / 80
- 第六节 房地产项目评估和决策 / 83

第四章 * 城市土地开发 ————— 89

- 第一节 土地使用权的获得 / 91
- 第二节 土地征用 / 104
- 第三节 拆迁、安置、补偿 / 107

第五章 * 房地产开发的建设过程 ————— 115

- 第一节 房地产开发项目的招投标 / 117
- 第二节 房地产开发工程的监理 / 139
- 第三节 建筑工程施工的合同形式与通用合同条款 / 153
- 第四节 房地产开发项目的竣工验收 / 163

第六章 * 房地产项目的规划设计 ————— 169

第一节 城市规划概述 / 171

第二节 房地产项目的规划设计 / 175

第三节 房地产开发项目与工程勘察、设计 / 190

第七章 * 房地产开发资金筹集 ————— 213

第一节 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则 / 215

第二节 房地产项目资金筹集的方式 / 217

第三节 金融机构对项目贷款的审查 / 222

第八章 * 房地产开发项目的税收 ————— 233

第一节 房地产税收管理 / 235

第二节 我国现行房地产税 / 237

第三节 节税、避税、偷税与税务代理 / 254

第九章 * 房地产开发项目效益评价 ————— 259

第一节 概述 / 261

第二节 民用住宅项目开发效益指标 / 263

第三节 综合效益评价 / 271

参考文献 ————— 273

1

第一章

房地产开发基础理论

*

第一节 房地产开发概述

*

一、房地产开发的概念与分类

(一) 房地产开发的概念

房地产业是为人类的生活、生产活动提供入住空间或物质载体的行业。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条指出：“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。”具体可以理解如下。

房地产开发是指房地产部门或其他建设部门和单位，根据城市发展和建设的总体规划，以及经济、社会发展要求，以土地和房屋建筑为对象，按照使用性质，实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”，有计划有步骤地进行开发建设。是通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间，并改变人居环境的一种活动。这里的资源包括了土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等诸方面。

房地产开发所创造的价值，主要体现在为消费者提供了满足其需求的空间、时间和服务。

在我国，房地产开发一般是指城市开发建设的全过程，在一特定区域内系指土地与房屋开发一体化的全过程，具有广泛的综合性，是一种符合中国国情的城市建设、房地生产的新形式。

(二) 房地产开发的分类

我国的房地产开发可按城市建设的对象、开发的规模和开发的经营方式划分为不同类别。

(1) 按城市建设对象划分

根据城市建设的对象可将房地产开发划分为新区房地产开发和旧城区房地产开发两种形式。

新区房地产开发是指对新城区、卫星城镇的开发。新城区一般处于城市的外围，和旧城区相比，其在城市中所处的位置并不优越。新城区往往不适于开发商业中心、写字楼、餐饮及娱乐用房。但是，因为新城区位置远离闹市区，环境幽静舒适，空气清新洁净，四周宽敞空旷，适合建造高级住宅、公寓及工业用房。在此基础上，开发商还可以在新建小区内建设配套商业物业。由于新城区内高级住宅的入住者多为中高收入阶层，其消费层次和消费水平平均比普通居民高，因

而,这种新建小区内的商业物业也具有很好的发展潜力,通常可以较高的价格水平出售或出租。总之,新城区开发具有其特有的优势。

新城区征用的土地多是城市近郊的耕地或蔬菜基地等,这里居住人口少,一般为当地农民,地上物只是树木、农作物、水井、机井和少数民房等。与旧城区开发相比,新城区的拆迁安置比较容易,拆迁安置补偿费要比旧城区低。

新城区开发受周围环境制约少,城市规划条件限制也少,允许建筑高度和容积率限制均不像旧城区那么严格。这样,开发商对新城区进行开发时,在一定的用地面积内可获得更多的建筑面积,这正是开发商所期望的。另外,对于新城区开发,开发商可以按照顾客的要求进行设计,以获得较好的使用功能和环境景观,这对于高级住宅区尤为重要。

但是,新城区开发也存在不利条件。随着政府和全社会对耕地问题的重视,政府对征用耕地进行开发建设的控制措施越来越严格,使得开发商获得政府的征地审批非常困难,征用农地所必须支付的费用也不断提高。新城区开发用地是不具备开发建设条件的生地,常常缺乏必需的上水、下水、煤气、电力、电讯、供热等配套市政管线,这些配套设施均需开发商自己建设,部分设施在建设项目开工前就需完成,以满足项目施工的需要。

新城区没有现成的道路系统,规划条件中对新城区的道路要求高、道路宽度大,建设费用需由开发商承担;新区内还要求有足够的绿地面积,与旧城区相比,新城区绿地面积所占比例更高,开发商需为此支付绿化费用。上述道路和绿化用地均作为开发商的代征地而由开发商承担土地费用。

旧城区房地产开发,是指对旧城或大城市的某些区域进行改建、扩建的生产活动,一般称为旧城改造。旧城区房地产开发一般都具有改变或扩大原有建筑地段的使用性质和功能的特点。

旧城区往往地处城市中心,历来是商业、文化活动的聚集地,在居民生活中有一定影响,特别是那些具有民族传统色彩的地方。这些地区人口密集、流量大,外来人员多来此购物,如北京的王府井、西单,上海的南京路等。由于所处区位优势,这些地方适合作为商业、办公、旅游、娱乐、餐饮等类型的开发项目用地。这些项目建成后出售或出租的价格水平较高,能够给投资经营者带来很大的收益。

旧城区的再开发面临着来自新区开发越来越多的挑战。旧城区由于土地开发费用高昂,环境污染严重,流动人口日益增加,而城市郊区道路等基础设施和配套设施日趋完善,生活水平提高后的城市中高收入家庭呈现出明显的居住郊区化趋势,使得开发商在旧城区建设居民住宅的难度越来越大。

旧城区人口密集,建筑密度高,如上海市,建筑密度高达70%~80%,有的地区甚至达到90%,这就给开发前期的拆迁、安置带来很大的困难。开发商

不仅要承担为数不少的安置补助费,有时还要和当地政府一起负责落实安置用房,保障拆迁户的生活、工作不受太大的影响。

旧城区由于历史原因,道路狭窄,交通条件较差,市政管线布置杂乱、容量小而难以满足开发新建的需要。根据国家关于旧城区改造“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则,在旧城区进行开发建设时,开发商必须按照城市发展规划,对原道路进行拓宽或翻修,对市政管线进行增容或重新埋设,同时建设一些学校等公共配套设施。这些项目的费用最终均会分摊到房地产开发成本中。

每一个城市的发展均有一个总体规划,这是开发商必须遵从的条件,在旧城区,这种规划条件显得更为苛刻。规划部门考虑到城区开发应和周围地区的环境协调一致,或者为了保持传统建筑风格等原因,制定了建筑高度、容积率、土地用途以及功能分区等限制条件,有的地方甚至规定了建筑物的体形、立面形式和色彩。开发商只能在这些条件下进行项目的规划设计,尤其是规划条件中的建筑物高度和容积率限制,往往决定了项目是否可行。

(2) 按开发的规模划分

根据房地产开发的规模,可将房地产开发划分为综合开发和单项开发两种形式。

综合开发需具有相当的规模,无论是新市区开发还是旧城区的再开发,都是成街成片,或在更大区域范围内大规模统一配套进行的。如在居住区的开发中,综合开发不仅仅包括土地与房屋的开发,还应包括供排水、热力与煤气管网、道路交通、景观绿化、幼儿园、中小学校、商业网点等基础设施和文化、服务设施的开发建设,是一种投资高、建设周期长的综合性开发。

单项开发是指零星分散建造的单项工程或单位工程的开发建设,如单独建造几幢住宅、一座商场、一条道路、一座立交桥,铺设某种管道等独立开发建设工作。单项开发虽规模小,没有连带的配套设施的开发,但也必须严格按照城市建设总体规划进行,工业与民用建筑须交纳一定的城市建设配套费用。

(3) 按开发的经营方式划分

按房地产开发的经营方式或开发的不同阶段可划分为土地开发、房屋开发、综合开发三种不同形式。

土地开发是指土地开发企业以获得土地使用权的土地为对象,通过征地、拆迁、安置,将土地开发成供水、排水、供电、供热、供气、电讯和道路畅通、场地平整(即七通一平)的建筑场地,达到“七通一平”的土地通过协议、招标或拍卖的方式,将其使用权有偿转让给各类房屋开发企业或投资建设部门进行房屋建设的一种经营方式。

房屋开发是指房地产开发企业以市场价格从土地开发企业有偿获得土地使用

权后,按规划的统一要求组织该建设场地的房屋建设,开发各类符合规划要求的房地产商品,如住宅、写字楼、商场、酒店、厂房等,然后再将开发完毕的房地产商品通过出售或出租等方式从事经营与管理的一种经营方式。

土地房屋综合开发是指将土地开发与房屋建设合二为一,不分层次或阶段进行开发建设的生产经营活动。项目从投资决策、前期的各种工作到施工建设、租售经营和使用管理全过程都由一个企业统一负责。我国目前大多数房地产开发项目都采用这种开发方式,它有利于城市建设“六统一”原则,也有利于社会效益、环境效益、经济效益的统一。

海外的房地产开发也存在上述几种开发方式。大面积地移山填海、改造荒山及荒滩、旧城改造及发展等,大都由政府出面组织土地开发,然后再由发展商建造房屋出售,如日本的东京湾和神户岛的开发等。我国深圳等城市也采用过土地与房屋分别作为两个阶段进行开发的经营方式。

二、房地产开发的地位与作用

(一) 房地产开发的地位

房地产开发既是房地产业发展的基础,又是房地产业发展的龙头,在城市建设中占有主导地位。

1. 房地产开发是房地产业发展的基础

改革开放前,我国城镇土地是无期、无偿使用,各建设单位和个人用地是由各级政府行政划拨;住房采取低租金分配制度;工商业用房的租金与企业的经济效益、土地级差等脱钩;对住宅、基础设施和公共配套设施建设长期以来只有投入,没有产出,不能形成自我发展的良性循环。改革开放以来,党和国家制定了土地有偿使用、住宅商品化等土地使用制度和住房改革制度,使作为房地产生产者和经营者的开发企业,率先将商品经济的运行机制引入到房地产生产、流通、消费各环节,促进了房地产市场的形成,加速了房地产业的发展。

2. 房地产开发是房地产业发展的龙头

在我国,房地产业实行综合开发是符合城市建设与发展,以及国民经济发展客观规律的,是解决由于工业发展速度加快,城市人口剧增所导致的住宅紧缺、交通堵塞、建筑混乱、环境恶化等城市问题的科学管理方法。世界各国在开发新城区或居住区时,也都根据城市建设的性质,采取有机分散的手段,严格按照城市规划进行建设,科学地确定城市发展规模。在城市建设中只有实行综合开发,才能保证统一规划、统一设计、统一建设的指导思想得以贯彻和执行,才能保证房地产业沿正常轨道健康发展。

3. 房地产开发在城市建设中占主导地位

房地产开发是城市建设活动中最活跃的因素。长期以来,城市建设中存在的

主要问题之一就是各自投资、分散建设,使城市总体规划难以实现。城市建设从总体规划开始到确定建设项目、勘察设计、征地拆迁、开工建设、竣工验收、维修与管理等环节的一系列活动的系统工程,涉及到规划、计划、物资、设计、施工、市政、消防、卫生、城管、公安等各个有关单位和部门。综合开发就是在各有关单位和部门配合下将上述各环节工作按一定顺序及流程有机地组织和衔接起来,使城市规划得以落实,城市建设得以合理、健康地发展。

(二) 房地产开发的作用

1. 有利于加速城市现代化进程

实行综合开发是城市现代化的客观需要。在一些发达国家的城市中,现已出现了由城市中的一些不同使用性质、不同用途的社会生活空间组成的多功能、多相性建筑综合体,形成了集居住、办公、旅宿、购物、文娱、社交、游憩等各个分散空间与功能为一身的完整街区或一组紧凑的建筑群体,甚至是一座巨型摩天大楼。这种在有限土地上高度集中各项城市功能的方式对减少城市交通负荷,改善生活条件、工作环境、城市面貌都起到了一定的积极作用。而这种多功能综合体的建设需大量的资金,且需多方面的配合与协作,不采取综合开发的形式是难以做到的。

2. 有利于城市总体规划的实现

各块分割、自成体系的分散建设不利于城市的总体布局,不利于城市发展规模的总体控制,特别是对旧城区的再开发,见缝插针、新旧并存、高矮不一、风格各异地进行建设难以改变城市杂乱无章的局面,严重影响了城市的市容市貌。实行综合开发,按照城市总体规划统一进行建设,成街成片地改造旧城区和新建住宅小区,有利于按规划统一审批设计方案,既注重单体和群体建筑的美化与协调,又注重整个城市的建筑风格与城市风貌,保证了城市总体规划的顺利实施。

近年来,我国的北京、上海、深圳等各大城市由于普遍实行综合开发,成街成片改造旧城区、建设新住宅区,按规划进行建设,使各城市面貌有了较大改观。

3. 有利于住宅与公用设施的同步配套建设

各自投资、分散建设缺乏布局的整体性和科学性,体现不出统一规划的原则,往往出现市政公用工程、附属工程和配套工程无人负责出资建设,主体工程和配套工程脱节,导致相当一部分工程项目交工后未达到“七通”,长期不能正常使用。实行综合开发有利于将整个居住区同基础设施、配套工程与主体工程同步进行、配套建设,做到开发一片,受益一片,主体工程竣工后配套工程也及时交付使用,实现水、电、热、气、电讯、道路畅通,以及托幼开班、学校开学、商业网点营业、文化娱乐场所开放、物业管理部门开始服务。

4. 有利于缩短建设周期、提高经济效益

(1) 缩短建设周期

实行综合开发,由开发部门通过竞争方式安排人力和物力进行统筹施工,组织大规模的平行流水、立体交叉作业,加快工程建设速度。

(2) 降低工程成本

实行综合开发、集中建设,可以统一征地拆迁、规划设计和施工管理。实行经济责任制,推行小区建设经济大包干,或分块分片招标分包等,有利于控制工程造价,降低工程成本。一些资料表明,综合开发比分散建设每平方米可降低工程造价10%左右。

(3) 提高劳动生产率

由于成片承包、统一建设,施工区域相对稳定,施工人员及施工机械的流动性相对降低,暂设工程相对减少,降低了工程成本,提高了施工企业的建安劳动生产率。

(4) 提高工程质量

统一规划设计、成片开发的工程,施工质量要求明确,设计标准化程度较高,开发对象集中,便于质量检查与监督,有利于建设监理制度的推行,对施工中出现的质量问题往往可以及时得到解决。对于多家公司分包的开发项目,可以引入竞争机制,开展劳动竞赛,提高各自施工对象的工程质量。

(5) 节省人力

由开发公司统一组织进行综合开发,代替了大小近百个甲方的工作。在通常情况下,分散建设需建设单位各自负责征地拆迁、规划设计、委托施工、材料及设备购置、竣工验收等全部过程的工作,一般每万平方米至少应配10人左右。实行综合开发,约50名左右员工组成的开发公司,一般具有每年竣工 $20 \times 10^4 \text{m}^2$ 的开发能力,平均每万平方米需2.5人左右,是分散建设的四分之一。

5. 有利于节约土地

实行综合开发,有利于改变分散建设造成的多征地、征好地、搞大庭院等浪费土地的数量和质量的现象,有利于合理使用土地,提高土地利用系数。通过精心规划、合理布置、统筹安排公用设施的开发项目,一般可提高土地利用系数10%~15%左右。

6. 有利于聚集社会资金、加速城市建设、提高社会效益

实行综合开发,开发企业可以通过政府政策上的支持、财政拨款、银行贷款、吸取用户预付金、吸收外资、发行股票等多种渠道筹集城市开发资金,按价值规律的要求组织房地产商品的生产、流通、消费,着重解决城市住房的解危解困,不断提高城市居民日益增长的物质文化生活的需要,加快城市建设的步伐。

三、房地产开发的目的与任务

(一) 房地产开发的目的

一般说来, 房地产开发的根本目的在于“为人类的生活与生产提供满意的活动空间”。但是, 由于从事或参与房地产开发活动的企业或部门的性质不同, 在开发过程中所扮演的角色也就各异, 往往伴随着各自不同的目的。

1. 建设单位

建设单位自己开发建设项目的目的主要是满足建设单位自身生产的发展和改善职工的工作和生活条件。其开发对象一般为具有特定使用用途的工业厂房或商务性楼寓, 以及一般企事业单位的办公楼和自用住宅。这类开发项目的特点是不直接进入流通领域, 因此也就没有通常意义上的市场价值, 开发活动的目的不是为了营利, 而是为满足生产的发展或改善职工生产与生活条件的需要, 并不计较开发项目竣工后其市场价值是否超过工程建造成本, 但是, 如何控制建设工期(特别是生产性项目)、开发成本和工程质量却是他们关心的主要问题。例如, 大型火电站的开发建设, 若提前一天发电, 或由于工程质量事故原因停产一天, 都会影响到几十万乃至上百万元的经济效益, 对建设单位的切身利益有直接的影响。

2. 各类不同性质的公司

(1) 房地产开发公司(开发商)

房地产开发企业开发房地产商品的目的是在注重社会效益和环境效益的前提下, 通过实施开发过程来获取直接的经济利益。从这种意义上而言, 房地产开发公司与一般工业企业无差别, 只不过是房地产开发企业开发出的最终产品是一般工业企业从事生产活动的物质条件或手段, 并具有自己的一些开发经营特点。

从开发经营的角度看, 不同的房地产开发企业开发经营的目的也会有所区别。例如, 某些企业对某地区的开发政策、市场行情或信息掌握得准, 在该地区具有开发经验, 就会以占领该地区市场为目的; 某些开发企业对某些开发项目有专长, 就会在有专长的项目上发挥其特长(如土地开发、工业厂房开发、公共建筑开发、住宅开发等); 有些公司考虑到风险因素和收益特性互补, 在不同地区或不同城市同时开发不同产品。

从开发公司财务目标看也不尽相同。有的公司为尽快回收资金、减少风险、加速资金周转而将开发的产品出售; 有的则从保值、增值、扩大经营范围角度将开发的产品出租, 保持一段相对稳定的收益, 然后视市场情况决定继续出租还是出售; 有些资金雄厚的公司, 将开发出的产品直接从事商务经营活动, 如酒店等; 有些公司则将开发出的部分产品与商务经营公司合股经营。