

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产 开发与经营

FangDiChan KaiFa Yu JingYing

高晓晖 编著

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产开发与经营

高晓晖 编著

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/高晓晖编著. —上海:上海财经大学出版社,
2005.3

新世纪高校工程管理专业系列教材

ISBN 7-81098-333-4/F·296

I. 房… II. 高… III. ①房地产-开发-高等学校-教材②房地产-经
济管理-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 013764 号

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

房地产开发与经营

高晓晖 编著

责任编辑 李志浩 封面设计 优典工作室

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海印刷十厂印刷

上海商印装订厂装订

2005 年 3 月第 1 版 2005 年 3 月第 1 次印刷

890mm×1240mm 1/32 9.375 印张 270 千字

印数: 0 001—5 000 定价: 16.00 元

总 序

随着改革的深入和社会主义市场经济体制的建立,在我国经济管理体制和资源配置机制发生根本性变革的同时,工程项目的管理体制、管理内涵、管理方法、管理形式和管理手段等也都发生了巨大变化,项目的投资主体更加多元化,决策机制更加科学化,融资渠道与方式则向更深、更广的领域拓展。而加入 WTO,更加快了我国融入经济全球化的进程,使国内外资金的对流规模越来越大,从而扩大了工程建设规模,增加了社会对工程管理人才的需求。正是在这样的背景下,我们强烈地意识到:以国内外先进的工程管理理念、管理理论和管理方法,来培养基础知识扎实的工程管理高级人才,是摆在我们工程管理教育工作者面前的一项艰巨任务。因此,工程管理教学与研究的改革和发展已经迫在眉睫,造就新世纪工程管理人才的培养方案必须作前瞻性的筹划。

“工欲善其事,必先利其器。”工程管理人才的培养和学科专业的建设离不开优秀的教材和其他有助于教学科研的著作。为此,几经酝酿,我们决定编写这套以教材为主的工程

管理丛书。

工程管理学是一门融管理学、经济学和工程(即工程技术)基础知识于一体的新兴交叉学科。学科主要涉及的教学研究领域包括:工程管理的理论与方法,投资经济的基本理论与方法,工程技术知识,工程项目建设的方针政策与法规,工程决策与全过程管理,等等。学科建设的基本任务是,通过揭示工程管理活动的规律,为我国在推动社会主义市场经济的进程中制定一系列投资与建设的规划和政策,建立、健全法规和构筑建设管理主体,以及进行投资估算、工程谈判、合同签订、项目融资、建设管理等提供理论依据。基于这样的考虑,本丛书的编写,以工程经济学、工程项目管理学、工程造价与管理、工程合同管理、项目评估与可行性研究以及工程项目投融资等内容为重点,充分发挥学科理论与实务运作相结合的优势,推动学科向经济与管理相结合、法规与建筑技术相结合、投资与建设相结合的前沿学科发展,并以外向型与国际化为依托,进一步发挥学科的工程经济、财务与会计、估价与投资分析、金融与保险、物业管理与工程监理等的优势,使学科更好地为经济建设服务,以适应新世纪国际化复合型人才培养的需要。

我国财经类高等院校的工程管理学专业始建于1999年。在此之前,有关工程管理学专业的课程主要分散在投资经济管理、房地产经营管理以及工商管理学科中,由此造成了工程管理学专业学科方向不明确、学科体系不完整的状况。1998年教育部颁布的《普通高等学校本科专业目录》,在学科调整时设置了工程管理学专业,从而掀开了工程管理学学科建设的崭新一页。由于该专业设置的时间不长,需要探讨研究的内容很

多;同时,一个学科的建设和发展,也需要社会各界的关爱和几代人不懈的努力。因此,本丛书在内容和体系方面,肯定还存在许多不足,恳请同行批评指正。

本丛书的编写和出版,得到了国家建设部等政府管理部门以及许多实际工作部门的大力指导和支持,得到了兄弟院校的 help,也得到了上海财经大学出版社的鼎力相助,在此谨致诚挚的谢意。

新世纪高校工程管理专业系列教材编委会

前 言

房地产业作为国民经济的基础产业之一,在国民经济建设与发展中具有重要的作用。房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分。鉴于房地产开发与经营及房地产商品不同于其他商品的特殊性,研究房地产开发与经营的基本理论,分析房地产开发与经营的运作规律,总结房地产开发与经营的成功经验,对规范与发展我国的房地产业具有重要的意义。

本书力图运用现代经营理论,结合新世纪对房地产业发展提出的要求,探讨房地产开发与经营的理论与方法。全书共由九章组成,第一章是对房地产开发与经营的简要介绍,第二章是关于房地产市场分析的理论与方法的探讨,第三章是对房地产项目策划及可行性研究的分析,第四章是关于房地产融资理论与实务的探讨,第五章是对房地产项目实施全过程的分析,第六章是对房地产项目管理的简要介绍,第七章是关于房地产交易方式的探讨,第八章是关于房地产营销理论的介绍及网络营销方法的探讨,第九章是关于房地产资产管

理理论的探讨及物业管理理论和方法的介绍分析。

本书在编写中力求内容丰富,理论联系实际,借鉴国外成功经验和符合我国国情。本书既可作为大专院校房地产经营与管理专业、工程管理专业的教学用书,也可供从事房地产开发与经营的人员使用,尤其对房地产开发与经营的组织者、决策者具有重要的参考价值。

本书在编著过程中参考了许多学者、同行的研究成果,得到了上海财经大学投资系同仁的关心、支持,特别是沈洪博士承担了第九章第二节的编写工作,在此表示衷心的感谢。

由于作者的学术水平和实际工作经验所限,书中难免有错误或不妥之处,恳请广大同行和读者批评指正。

高晓晖
2004年12月

目 录

总 序.....	1
前 言.....	1
第一章 房地产开发与经营概述.....	1
第一节 房地产开发与经营的概念.....	1
第二节 房地产开发与经营的程序.....	6
第三节 房地产开发与经营的参与者	19
本章小结	26
复习思考题	27
第二章 房地产市场分析	28
第一节 房地产市场分析概述	28
第二节 房地产市场调查	36
第三节 房地产市场预测	44
第四节 房地产市场细分	50
本章小结	55

复习思考题	55
第三章 房地产项目策划	57
第一节 房地产项目策划概述	57
第二节 房地产项目定位	61
第三节 房地产项目可行性研究	65
本章小结	92
复习思考题	93
第四章 房地产融资	94
第一节 房地产融资的特点与原则	94
第二节 房地产融资的渠道与方式	97
第三节 房地产融资的结构与风险	102
本章小结	108
复习思考题	109
第五章 房地产项目实施	110
第一节 房地产项目选址	110
第二节 房地产项目规划	115
第三节 房地产项目征地拆迁	132
第四节 房地产项目招标投标	138
第五节 房地产项目工程合同管理	148
第六节 房地产项目勘察设计	161
第七节 房地产项目施工组织	168
第八节 房地产项目竣工验收	173
本章小结	178
复习思考题	180

第六章 房地产项目管理	181
第一节 房地产项目管理概述.....	181
第二节 房地产项目工程质量管理.....	183
第三节 房地产项目工程进度管理.....	188
第四节 房地产项目工程成本管理.....	194
第五节 房地产项目工程安全管理.....	196
第六节 房地产项目其他管理.....	200
本章小结.....	201
复习思考题.....	202
第七章 房地产交易	203
第一节 土地使用权交易.....	203
第二节 房屋销售与租赁.....	208
第三节 房地产抵押.....	211
本章小结.....	217
复习思考题.....	217
第八章 房地产营销	218
第一节 房地产营销策略.....	218
第二节 房地产营销管理.....	230
第三节 房地产网络营销.....	235
本章小结.....	242
复习思考题.....	243
第九章 房地产资产管理	244
第一节 房地产资产管理概述.....	244
第二节 物业管理.....	247
本章小结.....	254

复习思考题.....	254
附录 建设部、国家工商行政管理局印发的《建设工程施工合同 (示范文本)》.....	255
参考文献.....	284

第一章 ▶

.....

房地产开发与经营概述

房地产业作为国民经济的基础产业之一,在国民经济建设与发展中具有重要的作用。房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分。本章作为全书的总论部分,主要阐述房地产开发与经营的概念,比较中外房地产开发与经营的程序,介绍房地产开发与经营的主要参与者。

第一节 房地产开发与经营的概念

一、房地产开发的概念

关于房地产开发的含义,中外有多种表述。

美国的迈克·米勒斯在《房地产开发:原理与程序》一书中提出,房地产开发是不断地更新建筑及环境以满足社会需要的一种活动。

而国内既有人认为,房地产开发是为了满足人们的需要,组织资金、土地、人力、技术、管理等资源,提供一段时间内可供使用的建筑空间及相关服务,并改变人类生存的物质环境的一种活动(如:中国房地产估价师协会,1995;刘洪玉,1993)。也有人认为,房地产开发是遵循

土地利用计划和城市规划的要求对某一区域的房地产进行统一规划、设计、建设、验收及交付使用,以取得最佳的效益(如:蔡育天,1993;俞文青,1994)。还有人认为,房地产开发是由特定的经济实体,对房地产项目进行投资建设和管理,使之改变用途或使用性质,从而获得经济利益的过程(如:李清立,2004)。

而《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。

综上所述,我们可以得出如下结论:

第一,房地产开发的对象是以基础设施建设为主的土地开发和以民用住宅、商业用房、工业通用厂房为主的房屋建设。

第二,房地产开发的目的是实现一定的效益,包括开发主体的经济效益、因满足社会需要而产生的社会效益和因改变环境而带来的环境效益。

第三,房地产开发的前提是取得国有土地使用权。

第四,房地产开发必须遵守有关的法律法规,如《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》、《中华人民共和国招标投标法》、《城市房屋拆迁管理条例》,等等。

因此,房地产开发是指根据有关的法律法规而从事的以一定效益为目的的土地开发和房屋建设行为的总称。

房地产开发的形式多种多样。

房地产开发按开发的规模可分为单项开发和综合开发。单项开发是指规模较小、功能单一、配套设施简单的房地产项目的开发;综合开发是根据国民经济计划、土地利用总体规划和城市规划的要求,对一个开发区域内的基础设施、民用住房、工业通用厂房、商业用房、办公楼等实行统一规划设计,统一征地拆迁,统一组织兴建,尽快竣工验收和交付使用,以取得房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益的最佳结合。

房地产开发按开发的性质可分为新区开发和旧城改造。新区开发

是对新市区、卫星城的开发,往往是将农业用地开发为城市用地;旧城改造则是对原有城市用地进行重新开发,以适应新的规划、布局,提高土地利用率。

房地产开发按开发的对象可分为土地开发和房屋建设。土地开发是通过道路、给排水、电力、电讯、煤气等基础设施的建设和场地的平整,使原有的土地变成能适合新需要的土地的过程。房屋建设是指通过民用住宅、办公楼、商业用房、工业用房等的建设,满足人们生活、生产需要的过程。

二、房地产经营的概念

广义的房地产经营是指一切通过有意识、有计划地从事房地产领域的经济活动获得经济效益的行为,包括房地产开发、交易及各种相关服务活动。而狭义的房地产经营仅指房地产交易及相关活动,包括房屋经营和城市土地经营。狭义的房地产开发企业的经营活动仅指房地产交易环节的营销活动和中介服务活动。

从狭义的角度来看,房地产开发与房地产经营有着较大的差别:

(1)房地产经营与房地产开发处于房地产项目市场运作的不同阶段。房地产开发强调了某个房地产项目被开发出来的过程,而房地产经营则是强调从某个房地产项目获得经济利益的过程。

(2)房地产经营与房地产开发的主体不完全相同。房地产开发商一般都必然会成为房地产经营者,这是因为在开发阶段结束后就必须进入经营阶段,房地产开发商就转变成了房地产经营者。如果开发商所开发出来的房地产项目未被市场认可,其经济利益也就无法实现,则开发活动以失败告终。但是房地产经营者并不必然是房地产开发商。房地产开发商将自己开发的房地产项目投入市场的时候,这些项目可能会卖给最终的房地产项目使用人,也可能会卖给中间商。如果中间商从开发商那里购得一定的房地产商品,然后再通过市场交易,从最终的使用人那里获得经济利益,则这些中间商也是房地产经营者,但并不是房地产开发商。

三、房地产开发与经营的意义

在我国,房地产业是中共十一届三中全会召开后逐步发展起来的新兴产业之一。1984年,国家计委和城乡建设部联合发布了《城市建设综合开发公司暂行办法》,该办法规定,要建立房地产开发公司,“经营城市土地开发和房地产业务”,“开发公司要按照城市建设总体规划,制定开发区的具体规划,搞好市政、公用、动力、通讯等基础工程和相应配套设施的建设。然后将经过开发的地皮(土地所有权仍归国家)有偿转让给其他单位建设工程项目,也可以直接组织建设住宅和其他经营性房屋(如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性质的厂房等)进行出售。开发公司可以承担本城市的开发任务,也可以承担其他城市的开发任务”。这一文件对房地产开发公司的企业性质和经营范围做出了政策性规定,标志着房地产开发与经营的产生。

经过二十多年的发展,房地产业已成为我国国民经济的基础产业之一,房地产开发与经营也取得了辉煌的成就。

(一)房地产开发投资规模日益增大

近年来,我国房地产开发投资规模日益增大,2003年的房地产开发投资规模是10 106亿元;在全社会固定资产投资中所占比重不断提高,2003年高达18.3%(如表1-1、图1-1所示)。随着房地产开发与经营的发展,我国城镇居民的住房条件得到了极大改善,人均住房建筑面积达20.4平方米,达到了中等收入国家人均住房水平。

表 1-1 2003 年固定资产投资情况 单位:亿元, %

指 标	绝对数	比上年增长	比 重
全社会固定资产投资	35 118	26.7	100.0
其中:基本建设投资	22 729	28.7	41.2
更新改造投资	8 444	25.1	15.3
房地产开发投资	10 106	29.7	18.3

资料来源:吴忠群:《中国房地产开发投资分析:现状、问题与建议》,载牛凤瑞等:《中国房地产发展报告》,社会科学文献出版社2002年版。

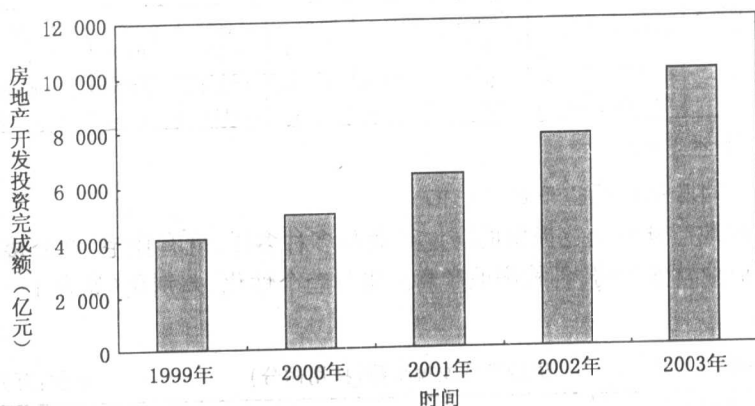


图 1-1 近年房地产开发投资完成额

(二) 房地产开发企业日益壮大

一方面,房地产开发队伍日益壮大,房地产开发企业的数量不断增长;另一方面,房地产开发企业的规模日益扩大,大规模的房地产开发企业的市场份额不断扩大,房地产开发企业向规模化、品牌化发展(如表 1-2、表 1-3 所示)。

表 1-2 房地产开发企业类别及个数 单位:个

指 标	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年
企业总数	25 782	27 303	29 552	32 618
内资	21 442	23 277	25 509	28 657
国有	7 370	6 641	5 862	5 015
集体	4 127	3 492	2 991	2 488
港、澳、台投资	3 167	2 899	2 959	2 884
外商投资	1 173	1 127	1 084	1 077

资料来源:同表 1-1。