






普通高等教育工程管理专业  
“十一五”规划教材



# 房地产开发与经营管理

Fangdichan                      Kaifa yu Jingying Guanli

●主编 雷雨

 郑州大学出版社

## 内容提要

本书是工程管理类专业系列教材之一,内容包括房地产的策划、开发、经营及案例分析。本书是在理论研究、工程实践和教学经验总结的基础上形成的一本理论联系实际的实用教材,可作为高等院校房地产经营与管理专业、工程管理专业的教材或教学参考书,也可作为房地产开发与经营企业、物业管理公司或工程咨询企业工程管理人员、技术人员学习使用。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营管理/雷雨主编.

—郑州:郑州大学出版社,2009.9

(普通高等教育工程管理专业“十一五”规划教材)

ISBN 978 - 7 - 5645 - 0053 - 5

I. 房… II. 雷… 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 (2009) 第 150636 号

郑州大学出版社出版发行

郑州市大学路 40 号

出版人:王锋

全国新华书店经销

南阳市风雅印务有限公司印制

开本:787 mm × 1 092 mm

印张:19.5

字数:465 千字

版次:2009 年 9 月第 1 版

邮政编码:450052

发行部电话:0371 - 66966070

1/16

印次:2009 年 9 月第 1 次印刷

---

书号:ISBN 978 - 7 - 5645 - 0053 - 5 定价:32.00 元

本书如有印装质量问题,由本社负责调换

# 编写指导委员会

## The compilation directive committee



名誉主任 任 宏  
主 任 申金山  
委 员 (以姓氏笔画为序)  
王长永 王有凯 王新武  
闫 瑾 关 罡 李纪周  
杨 露 杨德钦 张 伟  
张 玲 陈桂香 胡宝柱  
祝彦知 钱文军 高洪波  
郭春显 雷 雨  
秘 书 崔青峰 李荔寅

## 本书作者

## Authors



主 编 雷 雨

副主编 张 健 郭志涛

编 委 (以姓氏笔画为序)

乔茂华 李建平 张 健

张春生 赵 瑞 郭志涛

黄 晶 雷 雨

# Preface



前

言



工程管理类专业是我国高等院校中一个重要的管理分支学科,也是“硬度”比较高的学科之一,一般要求学生具有比较好的理工科基础,否则,学习起来可能会有不少难度。因此,凡是开办工程管理专业的院校,一种模式是开在土木学院,与土木工程专业紧密合作;另一种模式,是开在经济管理类学院,不过,要与土木类学院横向合作。

而房地产极少单独设立专业,通常是含在工程管理专业之中的,成为其一个专业方向。房地产开发与经营就是该方向一门重要的专业课程,甚至说是课程群中的核心课程。该课程具有很强的综合性,几乎包括了房地产开发的方方面面,同时,也需要把其他的一些课程作为自己的前导课程,如工程经济学、房屋建筑学、造价管理等。因此,作为工程管理类的学生,在校期间,主要的任务就是进行管理决策的模拟训练,而房地产开发与经营课程中几乎每一部分都涉及决策内容,可以说,这是极好的训练材料。此次教材编写,就是要为这些专业的学生提供一本适合的教材,便于他们更加灵活地选用,而且更具有针对性。此外,社会上的读者,如参加工程管理类专业考试的学生、从事相关教学的老师,以及有关的研究者,都可以把本书作为参考书。

为此,我们力争使本教材具有如下的一些特点,或者称之为创新之处。

1. 采取了一种新的逻辑思维体系。全书的结构安排既符合人们的认识规律,也揭示了房地产开发中自身的规律,实现了严密的逻辑结构自洽。

2. 在语言的运用上进行了认真锤炼,力争做到简洁、明快和易懂。

3. 尽可能做到全书重点突出,又适当照顾到各个学校专业的情况,包括一般读者的需要。

4. 按照房地产开发的程序设置各章节,便于学生理解;每个章节设有导读、小结、案例和扩展平台,便于学生循序渐进地学习;给出了大量案例,可供学生参考。

本书编写组成员的具体分工为:第1章、第10章、第13章由张春生编写;第2章、第8章由乔茂华编写;第3章、第9章由郭志涛编写;第4章由李建平编写;第5章、第11章、第12章由雷雨编写;第6章由赵瑞编写;第7章由黄晶编写;第14章由张健、雷雨编写。全书由雷雨、郭志涛统稿、审阅,最后由雷雨定稿。

在本书的编写过程中,参考了国内外有关房地产开发与经营的书籍、中国期刊网提供的有关论文以及部分网络资料,在此对有关学者致以衷心的感谢。还要特别感谢为本书写作收集资料的刘振锋同学。由于编者水平有限,其中错误和缺陷在所难免,恳请读者批评指正。

我们希望这本书能够得到读者的喜欢,也真诚地希望您把宝贵的意见、批评或建议留给我们。我们的联系方式是:yuleidg@163.com。

编者

2009年5月



## 第1篇 宏观篇

3	<b>第1章 房地产开发与经营概述</b>
4	1.1 房地产业的发展历史
6	1.2 中国房地产业的发展现状
10	1.3 影响房地产发展的主要因素
11	1.4 住房保障计划对房地产行业持续较快发展的影响
13	1.5 遵循房价内在形成规律
14	1.6 房地产开发经营的研究对象、内容与方法
19	<b>第2章 房地产开发的综合体系</b>
20	2.1 房地产项目的基本类型
20	2.2 影响房地产开发项目的因素
22	2.3 房地产开发项目的基本流程
26	2.4 房地产开发经营的主体
29	2.5 房地产企业
38	2.6 政府对房地产市场的管制
45	<b>第3章 房地产开发的法律基础</b>
46	3.1 法律法规对房地产开发的影响
49	3.2 主要的房地产法律法规
56	3.3 房地产产业政策



## 第2篇 策划篇

67	<b>第4章 房地产项目决策</b>
68	4.1 房地产项目机会研究
73	4.2 房地产项目可行性研究
85	4.3 房地产项目的决策模式与方法
101	<b>第5章 房地产策划</b>
102	5.1 房地产策划概述
105	5.2 房地产策划的基本内容
117	5.3 房地产策划的基本程序
123	5.4 房地产策划成果的选择与确定

## 第3篇 实施篇

131	<b>第6章 房地产项目的投资与融资</b>
132	6.1 房地产项目投资估算
136	6.2 房地产融资方案选择
148	6.3 房地产投融资风险评估
159	<b>第7章 房地产开发土地权的获取</b>
160	7.1 房地产开发用地类型
163	7.2 土地价格的评估
164	7.3 土地获取
169	7.4 土地开发
170	7.5 土地价格确定的竞争策略
175	<b>第8章 房地产项目的规划设计</b>
176	8.1 房地产项目规划设计的指导思想和原则
178	8.2 居住区规划设计
184	8.3 房地产规划设计方案评价

197	<b>第9章 房地产开发项目管理</b>
198	9.1 房地产项目管理概述
201	9.2 开发商项目管理
210	9.3 设计方项目管理
214	9.4 政府对项目的管理
216	9.5 其他管理
223	<b>第10章 房地产开发项目的经营</b>
224	10.1 房地产市场交易
232	10.2 房地产市场中介
234	10.3 房地产物业管理
237	10.4 房地产经营的一般策略
241	10.5 房地产的再次开发经营

#### 第4篇 案例篇

255	<b>第11章 房地产策划案例分析</b>
256	11.1 郑州某住宅小区市场调查策划
257	11.2 星河湾形象策划
260	11.3 汤臣一品定价透视
261	11.4 营销策划案例
269	<b>第12章 房地产规划设计案例分析</b>
270	12.1 成都国际科技节能大厦设计的主要亮点
271	12.2 设计思想评析
271	12.3 对规划设计工作的反思
274	12.4 房地产开发设计的趋势分析
279	<b>第13章 房地产开发经营案例分析</b>
280	13.1 规模化品牌扩张开发模式
280	13.2 可持续发展模式

281	13.3 复合房地产开发模式
282	13.4 专业化连锁开发模式
282	13.5 完善积累型开发模式
283	13.6 城镇开发模式
284	13.7 集约化开发模式
284	13.8 唯景观开发模式
285	13.9 营造开发模式
285	13.10 创新型开发模式
287	<b>第14章 案例分析延伸</b>
288	14.1 要注重打造企业发展的“防寒服”
290	14.2 要积极锤炼企业发展的理念
292	14.3 要抓住房地产开发的几个重要环节
298	<b>参考文献</b>

---

# 第 1 篇



## 宏观篇

---



# 第 1 章

## 房地产开发与经营概述



房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分,是使房地产产品从开发建设到生产竣工,并能够顺利进入市场,实现房地产产品价值,满足社会对房地产产品需求的重要经济活动。通过本章的学习使学生了解房地产业的发展历史,房地产业的现状,以及影响房地产发展的主要因素,房地产开发经营的研究内容;使学生在进一步学习过程中对房地产开发经营有一个初步的了解。

## ➤ 1.1 房地产业的发展历史

### 1.1.1 “渊源”与“萌芽”期(1850~1949年)

中国房地产业的产生并不是从封建阶段自由发展而来的,而是在给中华民族带来屈辱的鸦片战争以后,随着租界的诞生而逐步发展的。《中英南京条约》订立以后,外国人获得了在广州、福州、厦门、宁波、上海五个通商口岸的通商权,并且获准携带眷属在我国通商口岸登陆居住。1845年11月29日,中国近代史上第一份关于对外出租土地的章程即《上海土地章程》订立。随后,各国列强在各自租界内进行建设,进行土地和房屋的经营管理活动,逐步形成了独立于其他行业的房地产业。由此,专业性的外商房地产公司相继出现,房地产业开始萌芽。

### 1.1.2 整顿期(1949~1965年)

随着中华人民共和国的成立,稳定城市房地产秩序是开展经济建设、稳定人民生活的重要内容。为此,新政府首先接收了旧政府的房地产档案、确认产权归属、代管无主房屋、没收敌伪房地产、打击房地产投机和各种非法活动。其次,在全国各地先后建立了房地产管理机构,制定了有关政策,开展了大规模的房地产清查登记,以极高的效率建立了新政府的房地产管理秩序。第三,国家在极其紧张的财政经费中,拨出专款改造旧社会遗留下来的棚户区 and 贫民窟,建造新住宅,改善贫穷居民的居住生活条件。随着对资本主义工商业的社会主义改造,全国城镇陆续开始以“国家经租”和“公私合营”的形式对出租私有房屋进行了社会主义改造。私有企业占有的土地,国家也以赎买的方式收归国有,由此确立了公有制在社会主义城市房地产中的主体地位。

### 1.1.3 停滞与复苏期(1966~1986年)

“十年动乱”时期,对城市房地产管理工作破坏极大。房地产管理机构几起几落,产权管理陷入混乱,房地产业陷入困顿与停滞状态。

随着“文化大革命”的结束,中国经济社会进入全面复苏时期,房地产业又逐步兴起。1980年,我国开始了城镇住房制度改革的理论和实践探索,开始推行住房商品化政策,为房地产业的发展开辟了道路。伴随房改的同时,土地使用制度改革也在进行。1984年5月,六届全国人大政府工作报告指出了土地有偿使用的原则,使土地纳入了有偿使用的轨道,极大地促进了房地产业的复苏和发展。

### 1.1.4 成长期(1987~1998年)

1986年以后,房改,尤其是土地使用制度改革取得了突破性的进展。1987年9月深圳经济特区率先实行土地使用权有偿出让。随后,福州、厦门、海口、广州、上海等城市也

开始试行。这标志着我国房地产业真正开始步入成长阶段。1988年4月,七届全国人大第一次会议修改了宪法的有关条款,规定了“土地使用权可以依照法律的规定转让”,《土地管理法》也随之作了相应的修改,从而为房地产业发展提供了法律上的保证。1989年,由于受政治方面和宏观经济治理整顿的影响,房地产业受到很大的冲击,落幅很大,1990年底跌入谷底。1991年下半年才开始出现回升趋势。

1992年是中国房地产业发展的一个历史转折点。在邓小平南方谈话发表以后,房地产业在有利的政治、经济环境下得到了迅速的发展,进入了全国范围的“迅速膨胀”时期,在一定程度上推动了房地产业的发展,但是也带来了许多亟待解决的问题,如土地供应总量失控、投资结构不合理、市场行为不规范、开发规模过大、开发行为失控、收益分配失衡,等等。为促进房地产业持续、快速、健康地发展,从1993年7月起,中央开始对房地产业实施多项宏观调控政策,房地产热逐步降温,房地产业步入调整和理性发展阶段。

1995年,针对当时住房市场积压严重、住房价格过高、住宅产业结构急需调整的状况,国务院办公厅转发了国务院住房制度改革领导小组《国家安居工程实施方案通知》,以下简称《通知》。《通知》指出,国家安居工程是党和政府为推动房改,加快城市住宅建设和建立住房新制度的又一重大举措。1996年,中共中央经济工作会议提出,国家要把住宅业培育成国民经济的新经济增长点,许多城市都出现了居民购买热潮。

1998年针对住房市场化程度低、住房产权形式混乱的状况,国务院又发布了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,提出进一步实现住房商品化、社会化,加快住房建设,改善居住条件,满足城镇居民不断增长的住房需求,建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度。此后,我国房地产销售摆脱了前几年徘徊不前的局面,出现高速增长态势。

### 1.1.5 中国房地产高速增长期(1998~2007年)

1998年下半年,出台了一系列刺激房地产发展的政策,最为主要的是取消住房的实物分配,采用货币化分配。此政策使得有效需求在短期内爆发,把当时市场上的存量房几乎一扫而空。1999年至2003年为中国房地产业高速增长期。2003年到达高峰,但随之而来也暴露出房价过高、结构不合理的问题,导致严重的社会矛盾,房地产业成为社会关注的焦点。2004年实施宏观调控的主要特征是收紧土地与信贷两个闸门,以调控供给为主。

2007年,被称为“房地产保障性政策年”,特别是被业界称为“24号文”的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的出台,使解决低收入家庭住房困难被纳入政府公共服务职能范围,政府住宅调控思路发生了标志性的转变,即加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系,建立梯级住房保障体系,实行住房分类供应体制。

### 1.1.6 理性调整阶段(2008~)

2008年,在国际金融危机的形势下,中国政府以审慎灵活的宏观调控政策,基本上保



持了中国经济的平稳发展,而对于房地产市场的调控则更体现了这种审慎灵活性。2008年上半年,在国家调控政策主导下,中国房地产市场逐渐由2007年的过热转向理性回归,各项指标高位调整,过度需求泡沫得到有效的抑制;但2008年第三季度,市场开始快速下行,并显现出加速下滑的趋势。在国家“保增长”政策的主导以及各方面努力下,第四季度房地产市场进一步恶化的趋势得到遏制,整体市场基本保持了理性回归并稳定发展的态势。

预计我国宏观经济有望在2009缓慢走高,从而推动房地产景气度回升。在国家放松购房信贷、鼓励购房消费的政策刺激下,市场需求将有补偿性释放。一些房价前期调整幅度较大的城市房市有可能率先走出低迷,趋于回暖。

## ➤ 1.2 中国房地产业的发展现状

### 1.2.1 房地产业发展的特点

(1) 供需矛盾出现两极化 自2005年开始,房屋销售面积大于同期竣工房屋面积,并且二者之间的缺口呈逐年加大的态势。2006年,受国家对房地产行业调控的影响,房地产供给和需求均受到不同程度的抑制,但全年房屋销售面积仍超过同期竣工房屋面积6026.2万平方米。2007年前8个月,在房价持续走高的背景下,房地产市场的需求大幅反弹,房屋销售面积达40572.8万平方米,同比增长29.3%,增速较上年同期加快20%,是同期竣工房屋面积增速的3倍。在市场供求偏紧、增量房地产市场难以满足需求的情况下,存量商品房被快速消化。截至2007年10月末,全国商品房空置面积为11769万平方米,同比下降3.9%。其中,空置商品住宅面积5794万平方米,同比下降13.3%。

(2) 房价总体涨幅平稳,部分中心城市房价上涨过快 2005~2006年,房屋销售价格指数分别为107.6和105.5,其中,住宅销售价格的涨幅高于非住宅销售价格的涨幅。从2007年的情况来看,面对不断加强的宏观调控,房价增势未改,且呈逐月加快之势,据70个大中城市房屋销售价格指数显示:2007年1、2、3月份新建商品住房销售价格涨幅在6.0%上下波动;3月份,新建商品住房销售价格同比上涨6.0%,涨幅比上月高0.1%。但部分中心城市涨幅较快;深圳同比上涨10.7%,长沙同比上涨10.1%,北京同比上涨9.9%,广州同比上涨8.6%,成都同比上涨8.4%,福州同比上涨8.0%,厦门同比上涨7.7%。经过2008年经济危机的影响,房地产价格滑落,近期又有回暖迹象,只是不同地区表现不一致,呈现出差异化的现象。

(3) 市场心理脱离理性轨道 自2006年以来,房价上涨可以划分为两个阶段,其中,2006年第四季度到2007年一、二季度为前一阶段。这一期间房价上涨有其真实原因:一方面,2006年住房供应结构的调整加大了市场对大户型供应减少的预期,导致当时占主流的大户型产品价格上升;另一方面,“90/70”政策出台后存在一个规划调整期,使2006年末和2007年初的住房供应出现暂时性的断档。以上两方面因素推动房价出现阶段性上涨。但随着小户型住房的较大规模上市,推动房价上涨的真实动力在2007年年中已