

HZ BOOKS
华章教育

高职高专房地产类专业实用教材

房地产经营与管理

陈林杰 编著



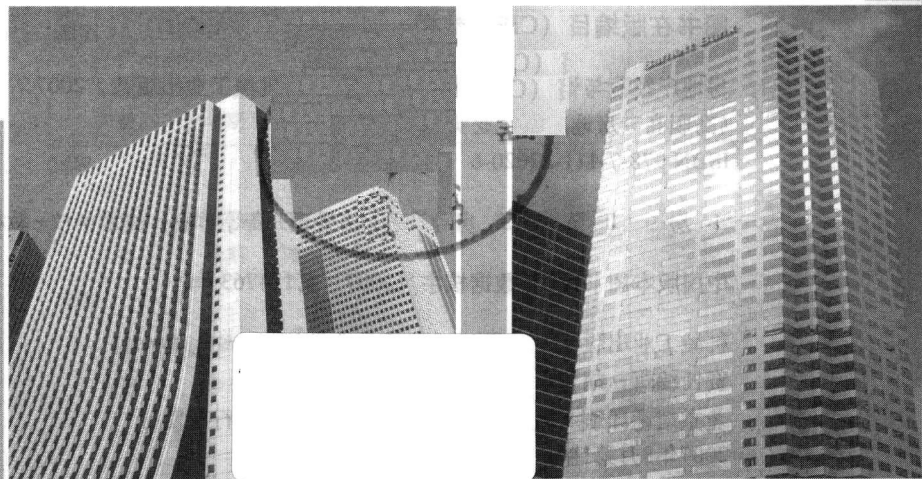
机械工业出版社
China Machine Press

高职高专房地产类专业实用教材

出版说明
第一章 绪论
第一节 房地产概述
第二节 房地产市场
第三节 房地产经纪
第四节 房地产管理
第五节 房地产权属管理
第六节 房地产权属登记
第七节 房地产权属纠纷处理
第八节 房地产权属档案管理
第九节 房地产权属信息管理
第十节 房地产权属纠纷预防

房地产经营与管理

陈林杰 编著



机械工业出版社
China Machine Press

本书为高职高专房地产类专业实用教材之一。全书理论性与实践性相结合，重点突出房地产专业技能的培养，突出操作思路、操作流程以及操作程序，以提高学生的岗位实践能力。本书根据最新行业动态，紧扣企业实践，设计了房地产经营管理理论、策略、操作流程程序、案例分析、经验、图表、实训等内容，通俗易懂，易学性和可读性强。

本书不仅可作为房地产类专业、建筑工程管理及相关专业的教材，也可作为房地产企业岗位培训、函授教育、资格考试用书，还可供从业人员自学参考。

版权所有，侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营与管理/陈林杰编著. —北京：机械工业出版社，2007.7

(高职高专房地产类专业实用教材)

ISBN 978-7-111-22020-6

I. 房… II. 陈… III. 房地产—经济管理—高等学校：技术学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第114763号

机械工业出版社 (北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑：胡智辉 版式设计：刘永青

北京瑞德印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2007年8月第1版第1次印刷

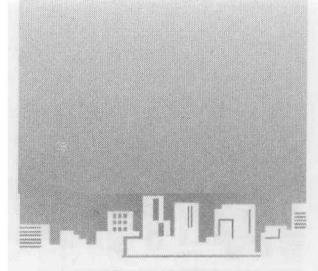
170mm × 242mm · 15印张

定价：26.00元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

本社购书热线：(010) 68326294

投稿热线：(010) 88379007



编委会

编委会主任

温妮妮

编委会副主任

栾淑梅 苏德利 高 群

编委会成员 (以姓氏笔画为序)

王雪梅

王照雯

左 静

孙久艳

刘 涛

寿金宝

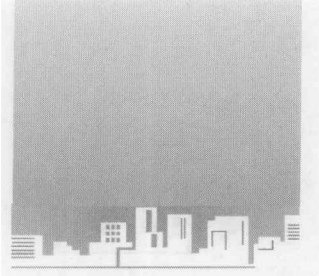
陈林杰

张国栋

张素菲

郑秀春

徐春波



前 言

进入21世纪,随着世界经济的发展,人们对房地产的需求日益增长,房地产行业在社会经济生活中的地位日益突出。房地产不仅具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义,而且逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分,直接影响着社会的消费、就业、金融、保险和众多相关产业的发展,已经越来越引起政府、投资者和普通百姓的广泛关注。不少高校先后开设了房地产专业,一些专家也对有关教材进行积极的探索。在这种背景下,“房地产经营与管理”这门课程取得了较快发展,并成为房地产及相关专业的热门专业课,而且,本人还为一些房地产企业开设了“房地产经营与管理”的讲座,深受企业欢迎。

房地产专业随着我国房地产热而成为热门专业,各高校该专业的招生情况都比较喜人。本人在教学过程中,常常思考应该如何讲好这门课程。可讲的内容实在太多,如果不能按逻辑体系,有侧重地讲述一系列技能点,那么很可能成为面面俱到的“大杂烩”,根本无法达到教学目的——学以致用。通过在房地产企业的工作经验、教学思考积累、同行的成果借鉴和与房地产行业人士的交流,我不断理清了讲好这门课程的脉络,即“经典经营管理理论+成功实践经验+最新行业动态”三位一体教学法。

《房地产经营与管理》一书定位于培养学生的房地产专业技能水平,使之毕业后能够从事房地产经营与管理的基本工作。其主要特色是突出了技能与思路的结合,根据最新行业动态,紧扣企业实践,除理论部分简明实用外,充实了大量的实践案例内容,并重点编写了房地产经营与管理的策略与操作流程及程序,以提高学生的岗位实践能力。

“房地产经营与管理”课程的培养目标是使学生将理论阐述与实际问题分析相结合、房地产经营管理思路与房地产专业技能相结合,为此在本书的每章内容中设计了实用经营管理理论、房地产经营管理策略、操作流程、程序、图表、案例、微型案例等内容,以提高教材的易学性和可读性,达到提高学生的房地产专业技能水平和适应房地产经营与管理的基本工作之目的。

与国内同类教材相比,本教材独特之处在于:①内容新,本书大多取材于2000年以后房地产企业发生的事件,紧扣房地产行业的最新动态;②图表多,本课程应该掌握的重要内容配置图表,达近百幅,有助于提高教材的易学性和可读性;③案例多,本课程搜集了许多第一手案例,其中一些是微型案例,这些案例绝大部

分是房地产企业在实践中可能要面对的, ④操作性强, 房地产经营与管理课程的教学与实践结合非常紧密, 本书重点突出了操作思路、操作流程以及操作程序。

本课程教学大纲的一个基本特点是: 根据课程内容和学以致用要求, 按“了解”“熟悉”“掌握”三个层次分配理论学时和实践学时, 突出系统性和重要性, 并针对不同的读者提供一些选修内容。

《房地产经营与管理》教学建议

章次	内 容	理论学时	实践学时	备注
第1章	概述	4	2	熟悉
第2章	房地产开发、经营与管理概念	6	4	掌握
第3章	房地产经营环境与市场调查、预测	6	6	掌握
第4章	房地产经营风险与融资管理	6	2	掌握
第5章	房地产开发的前期管理	10	8	掌握
第6章	房地产项目管理	6	4	掌握
第7章	房地产交易经营	8	6	掌握
第8章	房地产经营分析	4	2	熟悉
第9章*	房地产管理信息系统	2	2	了解
合计		50~60	40	

注: 各章节根据不同专业的要求在课时浮动范围内调整课时, 带*号的章节为选修内容。

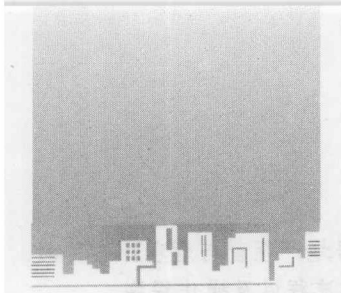
房地产经营与管理课程的重点有: 房地产行业特点, 企业经营方式、经营理念、经营环境及经营战略, 房地产市场调研与经营预测, 房地产经营风险分析与控制, 房地产开发前期管理, 房地产项目管理, 房地产买卖经营与营销策划, 房地产经营分析与管理信息系统以及各经营环节的管理策略、主要操作流程、程序等内容。其难点在于: 市场分析与预测、项目定位与管理、投资风险与控制、买卖经营与营销策划、经营分析等内容。

要特别强调的是, 国内各高校任“房地产经营与管理”课程教学的同行李清立教授、刘洪玉教授、唐永忠教授、郝生跃教授、叶剑平教授、刘玉明教授、刘菁教授等, 给了我无数的启迪和帮助, 如果说本书有一点点进步的话, 那么也是站在他们肩上之缘故, 在此表示由衷的感谢。尤其让我感动的是, 许多南京的房地产企业专家以及我已经毕业的房地产专业学生与我一起探讨房地产经营与管理方法, 为我提供案例, 并给了我很多非常好的建议。同时, 本书也引用了互联网上的一些相关资料, 有可能会疏漏备注, 在此表示歉意并对作者致以由衷的谢意。此外, 还要感谢机械工业出版社华章公司谢小梅主任和高伟编辑的大力支持。

房地产行业是快速发展的行业, 要真正编出一部指导实践的作品来, 还需要不断积累和完善。由于编者水平所限, 书中错误之处恳请读者予以指正。

陈林杰

2007年5月于南京



目 录

前言

第1章 概述	1
1.1 房地产行业的发展历程与趋势	1
1.2 房地产企业组织	6
1.3 传统房地产企业的弱点	9
1.4 新经济时代房地产企业的特点	14
案例1-1 深圳万科的经营管理	17
思考题	18
实训题1-1	18
第2章 房地产开发、经营与管理概念	19
2.1 房地产开发	19
2.2 房地产经营	26
2.3 房地产管理	30
2.4 房地产企业的战略选择	32
2.5 新经济时代房地产企业的核心竞争力	34
2.6 房地产法律法规	35
案例2-1 新经济时代的南京栖霞建设	40
思考题	41
实训题2-1	41
第3章 房地产经营环境与市场调查、预测	42
3.1 房地产经营环境	42
3.2 房地产市场调查与市场细分	52
3.3 房地产市场分析与流程	57
3.4 房地产市场预测与方法	63
案例3-1 淮安LC项目的经营环境与市场分析	67
思考题	69

实训题3-1	70
第4章 房地产经营风险与融资管理	72
4.1 房地产投资特点	72
4.2 房地产经营的风险分析与控制手段	75
4.3 房地产项目的投资决策管理	81
4.4 房地产项目的融资管理	85
案例4-1 苏州E号地块投资风险分析	92
思考题	94
实训题4-1	94
第5章 房地产开发的前期管理	96
5.1 房地产项目的市场定位与可行性研究	96
5.2 土地使用权的获取方式与程序	102
5.3 征地、拆迁管理与程序	107
5.4 房地产项目规划设计与管理程序	111
5.5 项目的产品策划	121
5.6 房地产项目的基础设施建设与管理	124
5.7 房地产项目招投标管理与流程	125
案例5-1 苏州DDY项目的规划设计	130
思考题	133
实训题5-1	133
实训题5-2	133
第6章 房地产项目管理	135
6.1 项目合同管理	135
6.2 项目管理的组织	143
6.3 项目管理的目标	147
6.4 项目投资(费用)控制与措施	149
6.5 项目质量控制与措施	151
6.6 项目进度控制与措施	152
6.7 项目验收管理与程序	154
案例6-1 某市碧水园项目管理	156
案例6-2 南京锋尚国际公寓用科技打造精品项目	158
思考题	159
实训题6-1	159

第7章 房地产交易经营	160
7.1 房屋买卖经营程序与营销策划	160
7.2 售后服务:物业管理程序	175
7.3 房屋租赁经营与程序	179
7.4 房屋的抵押与程序	185
7.5 其他交易经营方式	186
案例7-1 淮安LC项目营销策划	188
思考题	191
实训题7-1	192
第8章 房地产经营分析	193
8.1 房地产经营收支分析	193
8.2 房地产经营成本分析	196
8.3 房地产经营资产分析	201
8.4 房地产经营利润分析	206
案例8-1 南京栖霞建设的经营发展	209
思考题	210
实训题8-1	210
第9章 房地产管理信息系统	212
9.1 房地产企业管理信息化概述	213
9.2 房地产企业信息化的基本内容	215
9.3 房地产企业信息化的主要途径	217
9.4 房地产企业管理信息系统解决方案	219
案例9-1 南方房地产管理信息系统	225
案例9-2 基于XGIS的天图房地产管理信息系统	229
思考题	230
综合实训题	231
参考文献	232



第 1 章

概 述

学习目标

1. 了解我国房地产行业的发展历程和趋势；
2. 了解传统房地产企业弱点；
3. 熟悉房地产企业开发资质；
4. 熟悉新经济时代房地产企业的特点。

技能要求

1. 收集当地房地产行业信息；
2. 能够编写本地区房地产企业概况报告。

进入21世纪，随着世界经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，特别是20世纪90年代以来，房地产行业在社会经济生活中的地位日益突出。在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的21世纪，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、投资、信贷、保险和众多相关产业的发展。本章通过对房地产行业的历史回顾，探讨未来房地产企业的发展趋势。

1.1 房地产行业的发展历程与趋势

房地产是房产和地产的总称，本质上主要是指土地及地上建筑物和构筑物及其各种权益。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。房地产业包括土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款以及由此而形成的房地产市场。因此，房地产业也可称为房地产开发、经营与管理业，属于第三产业，目前是我国的支柱产业。我国房地产



业从慢慢苏醒到快速发展的过程，是不断挣脱陈旧观念和政策束缚、争得自由空间、不断深入发展的过程。

1.1.1 房地产行业发展历程

我国房地产业20多年来的变迁历程可大致分为4个阶段。

1. 1988年以前称为第一阶段 此阶段为计划经济阶段，无房地产市场概念。当时都是单位建房、分房，人们只求有一间遮风避雨的房子就很满足了，往往三代、四代同堂，刚毕业的大学生如果长时间等不到单位分房，那么结婚的事十有八九要被耽搁。那时的概念叫盖房子，房子只有共性，即满足简单的遮风挡雨，没有个性，更不用说房地产行业的运营效益问题了。

2. 1988~1992年可看成第二阶段 此阶段为市场经济阶段，房地产市场开始萌芽。1988年后我国香港地区及国外的房地产商开始进入大陆，市场经济概念开始进入房地产市场。但是，国内大学依然还没有建筑设计和房地产经营管理专业，只有工民建、结构、水暖等专业。真正的房地产运动是同城市化运动相伴随的，是工业化运动的直接结果，中国的再城市化运动直接引发了房地产运动，特别是住宅运动。但20世纪90年代初的房地产市场化具有泡沫经济特点，那时的房地产是个炒作的过程，是玩“击鼓传花”的游戏，人们只重视过程，不看重结果，只想从炒作过程中赚钱。随着1993年宏观调控的开始，宣告这一炒作时代的结束。

3. 1994~2000年可看成第三阶段 此阶段为修整阶段，房地产市场逐步形成。1993年宏观调控后，房地产行业一度低迷，1994年后开始重新“洗牌”。随着单位福利分房的逐步减少，消费者时代开始显露。房地产行业开始重视市场，不注重房地产企业的运营效率问题已经不行了。一些房地产企业开始研究房地产行业的运行规律，准备在这个行业里大干一场，房地产市场开始形成。

4. 2001年以后可看成第四阶段 此阶段为快速发展阶段，房地产市场开始走向成熟。随着单位福利分房基本结束，压抑已久的市场购买力终于释放出来，房地产行业进入突飞猛进的发展时期，房价逐浪推高，房地产行业一举成为国民经济的支柱产业，房地产市场发育迅速，一些大城市的房地产市场开始走向成熟。

1.1.2 房地产行业发展现状

1. 房地产总体规模 房地产的总体规模主要体现在投资规模和开发规模上。

(1) 房地产投资规模增长迅速，占全社会固定资产的比重逐年增加。2001~2005年期间，房地产投资增长速度除2002年有所回落外，其余年份均呈上升趋势，增速一直保持在20%~30%；2001~2005年房地产投资增长速度均高于固定资产投资和GDP的增长速度，2003年房地产投资和固定资产投资增长速度更是比GDP增长速度高近20个百分点。

(2) 房地产开发规模逐年增加。2001~2005年全国房地产施工面积由2001年的55 105.11万平方米上升至2005年的116 907.46万平方米，房地产开发规模逐年增大。从房地产开发各项指标的增长速度看，5年来在15%~30%的区间内变动。

2. 房地产供求状况 其主要体现在以下3个方面。

(1) 商品房需求旺盛,销售量持续增长。2003年,全国商品房销售面积为32 247.24万平方米,是1999年13 380.58万平方米的2.41倍,年均增长24.6%;商品房销售额由1999年的2 655.33亿元增长到2003年的7 670.9亿元,年均增长30.4%。2003年,商品住宅销售面积和销售额分别占当年商品房销售总量的88.4%和82.2%,占绝对主导地位。

(2) 房地产销售价格平稳上升,部分地区上涨过快。自2001年以来,商品房平均销售价格年均增长11.6%,2005年每平方米商品房平均销售价格为3 379元,较2001年的1984元增长了近1 400元。在全国房地产销售价格平稳上升的过程中,部分地区上涨过快,2003年,东、中部地区商品房平均价格增幅明显高于全国平均水平,西部地区商品房平均价格略有增长。江西、山西、安徽3个省份商品房平均价格涨幅在15%以上,40个重点城市中,有3个城市(太原、南昌、上海)的商品房平均价格、6个城市(南昌、上海、南京、太原、厦门、苏州)的商品住宅平均价格涨幅超过20%。

(3) 商品房空置面积变化不大。2001年和2002年,商品房空置面积增长速度较高,为10%左右,2003年市场销售状况良好,当年这一指标回落到2.2%。需要引起注意的是,商业营业用房的空置量4年来的增速都在近20%,说明商业营业用房供大于求的状况较为突出,目前的商业地产投资热更加剧了这种状况,投资商业营业用房风险加大。另外一个需要引起注意的是,高档超豪华住宅也出现了供大于求的状况。

3. 房地产及相关产业链 房地产业的发展带动了相关产业的发展,如图1-1所示。

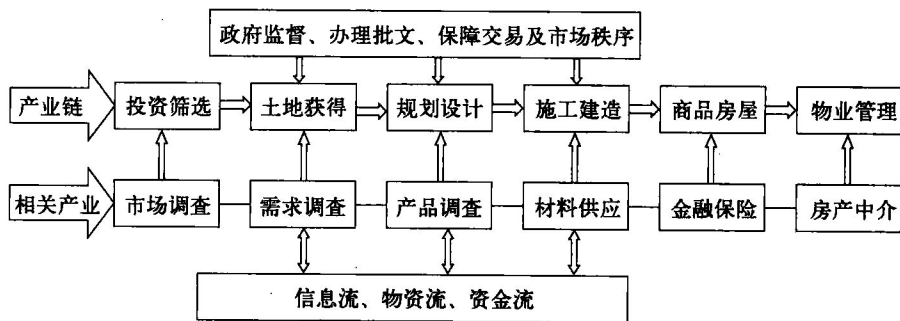


图1-1 房地产及相关产业链

1.1.3 房地产行业发展中存在的突出问题

1. 部分地区投资增长过快,土地供应增幅过大 2005年全国房地产投资比上年同期增长19.8%。房地产发展的热点地区,如北京、上海、重庆、浙江、江苏、广东及福建等省(直辖市)房地产开发投资占固定资产投资的比重超过了30%;一些经济发展相对不发达的地区,如海南、江西、宁夏、安徽、陕西及湖南6省、自治区的房地产开发投资增幅更是超过了50%。我国房地产开发投资的总体走势属于正常状态,但在若干地区和一些方面出现了过热苗头,有泡沫迹象,具体表现在:①近3年来房地产开

发投资规模平均以25.04%的高速增长，为GDP平均增幅的3倍左右；②炒房子、炒地皮等投机炒作现象已在一些城市出现；③商品房开发投资结构过于向高中档房倾斜；④国民经济中，许多行业的企业因为暴利驱使已开始涌入房地产业；⑤房屋竣工面积和房屋施工面积中新开工面积平均以每年超过20%的高速递增。

2. 供求结构矛盾明显 突出表现为中低价位、中小户型的普通商品住房和经济适用住房供不应求，高档商品房空置积压严重，出现了“冰火两重天”现象。一些城市中低价位住宅所占比例不到10%，而高价房则占到40%以上。当前我国的房地产空置问题不是总量过大而是结构不合理造成的，是产品结构与市场需求失衡引起的。从市场的发展看，供给结构严重地背离了需求结构，在某些档次的住房供应量过多的情况下，就会产生结构性泡沫，必须加以调控。

3. 房价上涨过快，脱离了部分居民的支付能力 商品房价格上涨过快的主要原因是：①需求拉动，供求总量阶段性失衡直接影响价格变动，当前中低价位普通商品住房需求量的增长快于其供给，使得商品房平均成交价格上扬；②成本推动，主要来自建材（钢材、水泥等）涨价、土地成本增加、房屋品质提升三个方面，一些城市土地成本已占到房价的50%以上；③炒作带动，房价上涨有赚钱效应，市场上出现了一些以炒房谋利的投机行为，带动房屋价格上升。房屋价格快速上升，一些楼盘还供不应求，导致房产价格与居民收入越来越不相匹配，房屋价格已明显超出一部分中等收入居民的购买能力。

4. 房地产开发过度依赖信贷，蕴藏一定的金融风险 我国房地产业融资主要依靠银行贷款，银行承担了大部分金融风险。从国外发达国家成熟的房地产市场看，房地产开发资金来源渠道除银行贷款外还包括各种房地产投资基金、房地产信托等，银行贷款最多不超过房地产总投资40%。我国目前房地产开发的三个阶段（取得土地的前期阶段、施工阶段和销售阶段），每一阶段都离不开银行资金的支持，有房地产开发贷款、流动资金贷款、施工企业贷款、住房抵押贷款等。据测算，我国目前房地产开发资金60%左右来自银行贷款，的确存在房地产企业对银行的依存度过高的问题，一旦房地产经济发生波动，企业的经营风险将转变为银行的金融风险。另外，一些房地产开发公司凭借雄厚的资金实力，财大气粗高价竞拍土地，抬高了土地市场价格，增加了开发成本，影响了商品房的价格，也加大了投资风险。

5. 住房保障体系不完善 其主要表现在现有住房保障政策缺乏有效的配套措施，低收入人群住房无保障。在经济适用房建设中，有的城市重建设、轻管理，对购买对象把关不严，部分高收入者购买了经济适用住房，个别人甚至以投资获利为目的购买经济适用住房；有的城市对建设标准缺乏有效控制，致使户型面积偏大，甚至出现大户型、超大户型的经济适用住房，严重背离了经济适用住房政策的初衷；有的城市优惠政策不落实，经济适用住房价格优势未能充分发挥；更有些地方，怕影响、怕减少财政收入，很少推出经济适用房。

6. 流动人口住房问题突出 据统计，深圳市2002年户籍人口总数为139.45万，非户籍人口总数至少为560.55万以上，非户籍人口占全部人口比重约为80%；北京市

的户籍人口和非户籍人口的比例约为3:1。流动人口中的中高收入群体的住房问题可通过市场解决,重点与难点是其中的低收入群体的住房问题。流动人口对城市经济发展和城市建设有着很大的贡献,随着经济的发展,政府财政能力的提高,政府应统筹考虑如何将其逐渐纳入住房保障体系,让流动人口也分享城市发展的成果。

7.住宅质量不高,住宅产业化进程缓慢 住宅质量问题成为消费者投诉的热点,住宅的工程质量、功能质量、环境质量及管理质量等存在诸多问题和薄弱环节。由中国质量协会、全国用户委员会组织开发的2004年全国住宅用户满意指数测评结果显示,我国住宅行业2003年用户满意指数为63.38分,全国其他行业用户满意度指数一般在70~80分,住宅行业用户满意度指数相对较低。同时,落后的住宅生产技术影响了住宅产业化进程,住宅建设资源能耗高,住宅节水问题日益突出。2003年,我国水泥消耗总量占全球1/3多;钢铁消耗总量占世界40%多;煤炭消耗总量达16亿吨,也占全球的40%,这些能源消耗中,住宅建设占很大的比重。我国经济每创造1美元所消耗的能源是西方工业七国平均值的5.9倍,是美国的4.3倍,是德国或法国的7.7倍,是日本的11.5倍。此外,落后的住宅生产技术所造成的大气污染、水污染、室内空气污染等问题也比较突出。

8.房地产市场发展不平衡,缺乏规范 少数城市的房地产市场仍然开放不够,存在着入市限制过多、审核程序和手续过于复杂等问题。而且,还存在着由于建房时手续不全等原因而导致部分住房无法确认产权并登记发证的历史遗留问题,这多半是由于在集体土地上集资建房,因而无法进入房地产二级市场。除此之外,在房地产市场,违规(随意变更规划)开发、合同欺诈、面积短缺、虚假广告以及中介与物业管理不规范等问题尚未从根本上得到解决,扰乱了正常的房地产市场秩序,损害了消费者的合法权益。

9.物业管理服务水平不高 2003年,我国初步构建了较为完备的物业管理服务法律法规体系,包括国务院《物业管理条例》,建设部《物业管理企业资质管理办法》、《前期物业管理招标投标管理办法》及《业主大会规程》等,新建小区普遍实行了物业管理,目前物业管理覆盖率超过35%。但是,旧小区的物业管理推进难度较大,已实行物业管理的小区出现的纠纷和投诉比较多,物业管理服务水平有待提高。

1.1.4 房地产行业发展趋势

由于我国正处在经济社会转型期,各种相关因素的变化错综复杂,科学准确地预测今后一段时间内我国住宅与房地产发展趋势是一项困难的工作,只能做个大概的、相对准确的分析预测。

1. 根据国际上住宅发展的经验预测房地产发展趋势 这可以从3个方面来分析。

(1) 住宅水平和人均GDP的关系。世界银行的一项研究表明,一国人均GDP为300美元时,住宅产业开始起步;600~800美元时,住宅产业高速发展;到了1 300美元,就是稳定快速增长期;达到8 000美元,则进入平衡期。2003年,我国人均GDP在1 000美元左右,住宅产业处于高速发展转向稳定快速增长时期。根据党的十六大报



告,全面建设小康社会的目标是到2020年,使我国国内生产总值比2000年翻两番,即人均GDP达到3 000美元,在这段时间内我国的住宅产业应处于高速发展和稳定快速增长时期。

(2) 住宅水平和恩格尔系数的关系。研究表明,当恩格尔系数在40%时,其住房消费在消费结构中所占的比重在15%~20%之间。在1990~2002年的11年间,我国城镇居民消费的恩格尔系数已经从54.2%下降到37.7%,对应的住房消费比重刚刚超过10%,比国际平均水平要低5~10个百分点,因此居民用于住房消费的支出还有不少增加的空间。

(3) 住宅水平和住宅需求的关系。住宅水平主要反映在人均住房面积上,人均住房面积大则说明住宅水平高,人均住房面积小则说明住宅水平低。世界各国的经验表明,在人均住房达到30~35平方米之前,会保持较旺盛的住房需求。我国人均住房面积目前尚没有达到这个水平,住宅需求还有很大的空间。

2. 根据经济发展的速度预测房地产发展趋势 人均GDP在400~2 000美元为经济起飞阶段,2 000~10 000美元为加速成长阶段,10 000美元以上为稳定增长阶段。2003年,我国人均GDP为1 000美元左右,因此我国处于经济起飞阶段,从历年我国人均GDP的增长速度看,我国同时也处于经济快速发展阶段,这一阶段我国居民的生活水平也相应地有所提高。到2020年我国房地产发展趋势可从以下3个方面预测。

(1) 城镇居民人均可支配收入。在过去的20年,我国城镇居民人均可支配收入增长了3倍。预计今后20年,我国经济将继续快速发展,城镇居民收入水平能够保持过去20年的增长势头,到2020年达到18 000元(2000年不变价)左右。

(2) 城镇人均住房建筑面积。我国近10年人均住房面积年均增加0.5平方米,2000年达到19平方米,预计2020年可能达到30平方米左右。据调查,居民对现住房的满意率还不到20%,约48%的居民希望在近几年内换购大住房,其中刚购房的住户中希望换购大住房的占67%。

(3) 城镇化率。我国近10年城镇化率年均提高1个百分点,2000年为36.2%。今后20年,我国将坚持城镇化战略,工业化也将进入加速发展阶段,城镇化率按每年可以提高1个百分点计算,到2020年将达到55%。随着城镇化进程的加快,我国城镇人口将会不断增加,产生了巨大的住宅需求,危旧房屋改造和住房设施设备水平的提高,也将产生新的住房需求。

1.2 房地产企业组织

房地产企业是指从事房地产业务的企业,包括房地产开发企业和一般房地产经营企业。房地产开发企业是指具有企业法人资格,从事房地产开发经营业务,且具有一定资质条件的经济实体。一般房地产经营企业是指不具有开发资质,只能从事一般的经营性活动,如租赁业务、销售代理业务等,也是房地产企业组织。这里主要介绍房地产开发企业组织。



1.2.1 房地产开发企业分类

房地产开发企业可以划分为房地产开发专营企业、房地产开发兼营企业、房地产开发项目企业三种类型。

1. 房地产开发专营企业 这是指以房地产开发作为主营业务的企业，大部分的房地产开发企业都是房地产开发专营企业。根据观察可以发现，目前著名品牌的房地产企业都是房地产开发专营企业，如万科公司，一些心不在焉的非专营房地产开发企业很难成长为著名品牌的房地产企业。

2. 房地产开发兼营企业 这是指以其他业务为主，但也从事房地产业务的企业。目前，由于房地产业存在着高额利润，有不少大的、资金雄厚的企业集团都纷纷杀入房地产行业，成为房地产开发兼营企业。此外，一些原有的大型工程建筑企业，为了开辟新的经济增长点，也进军房地产开发领域，并获得了相应的资质，从原来单纯的工程建筑企业转变为房地产开发兼营企业。如武汉建工集团，在其房地产开发部门未变成独立法人之前，就属于这种例子。

3. 房地产开发项目企业 这是指由城市发展与改革委员会或者是城市建设主管机构批准设立的、专门针对城市建设某个项目（通常是公益的）的开发企业，像北京为举办2008年奥运会所成立的开发企业就属于这种。

实践经验：如何设立房地产开发企业？

设立房地产开发企业的过程如下：应当向拟设的公司所在地的县级或以上人民政府工商行政管理部门申请登记，工商行政管理部门在听取同级房地产开发主管部门意见的前提下，自收到申请之日起30日内做出是否予以登记的决定。如果予以登记，在房地产开发企业自领取执照之日起的30日内，持营业执照复印件、企业章程、企业法定代表人的身份证明、专业技术人员的资格证书和聘用合同等资料，到所在地的房地产开发企业主管部门进行备案，并申请房地产开发企业资质。

1.2.2 房地产开发企业资质

我国房地产开发主管机构对房地产开发企业实行资质管理制度。根据《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号），房地产开发企业资质分为一、二、三、四级资质和暂定资质。

1. 一级房地产开发企业的资质条件 其具体要求是：①注册资本不低于5 000万元；②从事房地产开发经营5年以上；③近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；④连续5年建筑工程质量合格率达100%；⑤上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上或者完成与此相当的房地产开发投资额；⑥有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人，持有资格证书的专职会计人员不少于4人；⑦工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；⑧具有



完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；⑨未发生过重大工程质量事故。

2. 二级房地产开发企业的资质条件 其具体要求是：①注册资本不低于2 000万元；②从事房地产开发经营3年以上；③近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；④连续3年建筑工程质量合格率达100%；⑤上一年房屋建筑施工面积10万平方米以上或者完成与此相当的房地产开发投资额；⑥有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于20人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人，持有资格证书的专职会计人员不少于3人；⑦工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；⑧具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；⑨未发生过重大工程质量事故。

3. 三级房地产开发企业的资质条件 其具体要求是：①注册资本不低于800万元；②从事房地产开发经营2年以上；③房屋建筑面积累计竣工5万平方米以上或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；④连续2年建筑工程质量合格率达100%；⑤有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于10人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于5人，持有资格证书的专职会计人员不少于2人；⑥工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称，统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称；⑦具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；⑧未发生过重大工程质量事故。

4. 四级房地产开发企业的资质条件 其具体要求是：①注册资本不低于100万元；②从事房地产开发经营1年以上；③已竣工的建筑工程质量合格率达100%；④有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于5人，持有资格证书的专职会计人员不少于2人；⑤工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有专业统计人员；⑥商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；⑦未发生过重大工程质量事故。

5. 暂定资质 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，持下列文件到房地产开发主管部门备案：营业执照复印件；公司章程；验资证明；企业法定代表人的身份证明；专业技术人员的资格证书和劳动合同；房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件。房地产开发主管部门应当在收到备案申请后30日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。《暂定资质证书》有效期为1年，房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过2年。自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。

1.2.3 房地产开发企业资质的申请与管理

一级资质由建设部审批，二级及以下资质由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门审批。

1. 一级房地产开发企业资质审批程序 申请人先向所在地的省、自治区、直辖