



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

21 世纪房地产系列教材

房地产开发与经营 (第四版)

吕萍等 ● 编著

 中国人民大学出版社



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

21 世纪房地产系列教材

房地产开发与经营 (第四版)

吕萍等 ● 编著

1-29
998

中

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与经营/吕萍等编著. —4 版. —北京: 中国人民大学出版社, 2016. 1
21 世纪房地产系列教材 “十二五” 普通高等教育本科国家级规划教材
ISBN 978-7-300-22274-5

I. ①房… II. ①吕… III. ①房地产开发-高等学校-教材②房地产经济-高等学校-教材 IV. ①F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 316607 号

“十二五” 普通高等教育本科国家级规划教材
21 世纪房地产系列教材
房地产开发与经营 (第四版)
吕萍等 编著
Fangdichan Kaifa yu Jingying

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)	010-62511770 (质管部)	
	010-82501766 (邮购部)	010-62514148 (门市部)	
	010-62515195 (发行公司)	010-62515275 (盗版举报)	
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店	版 次	2002 年 8 月第 1 版
印 刷	北京宏伟双华印刷有限公司		2016 年 1 月第 4 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本	印 次	2016 年 1 月第 1 次印刷
印 张	21 插页 1	印 定	价 38.00 元
字 数	488 000		

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

21世纪房地产系列教材

编审委员会

- ◆ 主 编 叶剑平 谢经荣
- ◆ 副主编 吕 萍 谭 峻 丰 雷 曲卫东
- ◆ 编 委 (按姓氏笔画排序)
 - 丰 雷 叶剑平 曲卫东 吕 萍
 - 乔志敏 严 星 严金明 李延荣
 - 张正峰 张占录 张秀智 张跃松
 - 陆克华 林增杰 孟繁瑜 俞明轩
 - 殷 红 谢经荣 谭 峻

作者简介

吕萍，中国人民大学公共管理学院土地管理系系主任，教授、博士生导师；兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、亚洲房地产学会理事、住房和城乡建设部房地产教学指导委员会委员、中国土地学会土地经济分会副主任委员等职。长期从事土地和房地产领域的教学与研究工作，主要研究专长为土地与住房政策、土地经济与管理、房地产价格与市场等。主持国家自然科学基金、国家社会科学基金，以及联合国开发计划署、教育部、国土资源部等机构的多项研究课题。著（编）有《农民工住房：理论、实践与政策》《土地城市化与价格机制研究》《房地产开发与经营》等学术专著与教材多部，发表学术论文数十篇。

内容简介

吕萍教授领衔编著的《房地产开发与经营》一书，是一部广受读者欢迎的畅销教材，先后被教育部评为“十一五”“十二五”国家级规划教材。本书结合我国房地产理论和实践在近年来发展的新趋势，对房地产开发与经营管理的理论与方法进行了系统的阐述和探讨。全书首先概述了房地产开发与经营的基本概念、经营理论与策略，介绍了房地产企业及其经营管理、房地产项目及其定位，进而对房地产项目用地的获取、市场调研可行性研究、房地产融资、项目管理、市场营销及房地产交易等房地产开发与经营的主要环节进行了重点的分析和阐述，并对物业管理的基本内容及其常见问题进行了讨论。本书的一大特色是案例研究，全书安排了多个房地产开发与经营的实际案例，案例内容涵盖房地产开发与经营的各个环节，融理论与实务于一体，使本书更具实践性和操作性。

本书是为高校房地产开发与经营及相关课程编写的教材，同时也非常适合房地产从业人员作为系统学习房地产开发与经营理论和知识的参考书。

总 序



“21世纪房地产系列教材”自2001年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到了许多读者的认可。在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化。十多年来，我国房地产企业数量、房屋建筑面积、商品房销售面积、房地产投资额均大幅增加。此外，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展到对市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。企业对房地产市场的把握对企业竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场到买方市场再到卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。随着我国《物权法》的颁布，房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化，出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。在这期间，我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期，房地产理论与实践取得了长足进步，不论是价格评估，还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。自2007年以来，“21世纪房地产系列教材”中已出版的教材陆续开始修订，并增加了部分新教材，以更好地反映我国房地产实践的发展和变化。

“21世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。希望本系列教材的出版，能为当今房地产市场带去理性的分析工具，为培养房地产相关专业的学生作出贡献。同时，本系列教材也可

以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

中国人民大学于1985年设立土地管理专业,1988年成立土地管理系,1992年开始招收房地产经营管理专业的本科生,是全国最早从事土地管理以及房地产教学、科研的大学之一。中国人民大学现设有土地资源管理(含房地产经营与管理)、工程管理两个本科专业,土地资源管理、房地产经济学两个硕士专业,城市建设和房地产开发、土地行政管理两个MPA专业方向及土地资源管理(含房地产经营与管理)博士点,能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务。本科教育一直是土地管理系教学的重点,我们也很重视教材和著作的编写、引进,如出版“21世纪土地管理系列教材”“房地产经典译丛”“房地产前沿丛书”等。

感谢中国人民大学出版社刘晶女士等的耐心催促与辛勤编辑,感谢所有作者在承担大量日常教学任务的同时,参与本系列教材的编写,更感谢本学科的所有前辈,是他们的研究为我们奠定了向前探索的基础。由于我们国家处在社会经济转型过程中,发展与变化是我们时代的特征,教材中必定有许多有待完善的地方,望广大读者不吝赐教。

叶剑平

于中国人民大学求是楼

第四版前言



在本教材出版三版后，再次进行修订，既充满信心，又感到巨大压力。有信心是因为有稳定的和高水准团队的大力支持，能够把握我国房地产行业运行的命脉，并能够将其客观和准确地提炼到学习使用的教材中。有压力则是面对日新月异的知识大爆炸和传播媒介的多样化，教材的编写和修订要能够承接这些变化，从而满足广大师生的阅读和教学需求。

结合对国内外相关教材的学习，遵循中国人民大学出版社编辑的建议，本次修订主要注重了以下几个方面：第一是更新。更新了法律法规和政策规定的最新的变化，更新了部分章节不适合的案例，更新了部分数据和图表。第二是补充。在部分章节补充了专栏，以便于学习参考。第三是修改。进一步订正书稿中的一些文字、数字方面的偏差。

本次修订各个部分的作者没有变化。依次是：第一章、第二章：吕萍；第三章：张秀智；第四章：姜东升、卢嘉、林莹；第五章：姜东升、卢嘉；第七章：王学发；第八章：白彦军、林莹；第九章：尚国珩、耿进强；第十章：周滔、姜东升；第十一章：支晓娟、吕萍；第十二章：张帆、甄辉。吕萍负责全书的统稿工作。

13年教材的建设和使用过程中，《房地产开发与经营》能够成功入选为普通高等教育“十一五”和“十二五”国家级规划教材，有团队的努力和付出，也得益于各位老师、同学和业内人士的肯定及建议，并受益于中国人民大学出版社各位编辑和领导的支持，再次致谢！

编著者

2015年12月于中国人民大学求是楼

第三版前言



四年后再次修订这本教材，尽管整个操作已是轻车熟路，但仍然丝毫不敢懈怠。回顾整个修订过程，不变的是维系了既有的框架和基本内容，变化的则是对基本理论和方法的进一步历练，并以更为简要和明了的方式进行展示；不变的是一贯坚持的教材写作风格，变化的则是去粗取精、与时俱进，并以更加丰富和鲜活的实例演示帮助理解房地产的基本原理；不变的是对写作者和队伍结构的基本要求，变化的则是吐故纳新，并通过不断充实理论研究者或实践运作者以达到提升写作水平的目的。

参与本书编写和修订的人员为：第一章、第二章：吕萍；第三章：张秀智；第四章：姜东升、卢嘉、林莹；第五章、第六章：姜东升、卢嘉；第七章：王学发；第八章：白彦军、林莹；第九章：尚国珩、耿进强；第十章：周滔、姜东升；第十一章：支晓娟、吕萍；第十二章：张帆、甄辉。吕萍负责全书的统稿工作。

再次完成教材修订工作，除了感谢多位作者的精诚合作、各位主编和编辑的辛勤工作之外，更要感谢几年间陆陆续续收到的读者的各种建议和提示，可以讲，是大家、是各方共同在打造和维护这一成果。

希望我们的努力能够有所收获，也盼望这一成果在更多人的关注下能够发展得更好。

2011年5月

于中国人民大学求是楼

第二版前言



从2002年《房地产开发与经营》首次与读者见面到今天，尽管只有五年的时间，但这个领域的确是发生了诸多重大的变化。首先，我国房地产市场迅速发展。虽然我们对房地产市场价格和供求的种种现象，还在不断捕捉和深入分析，有时甚至会看不清楚，但是整体来看，不论是市场规则，还是市场主体的行为，都逐渐趋于完善和理性。其次，我国土地和房地产的制度规定不断完善。不论是土地和房地产供给、流转制度，还是土地和房地产金融、税收制度，都在按照市场实践发展规律的需要，不断调整和不断完善，并逐渐发挥有效规制和调节市场的作用。最后，我国房地产开发经营的理论和方法体系逐渐形成。在经历了对一般开发经营和管理理论的搬用和借鉴，归纳和提出房地产开发经营和管理理论的历练过程后，不论是关于房地产主体、房地产企业组织和管理的理论与方法，还是关于房地产开发经营活动运作的理论与方法，都得到极大的丰富和发展。

重新修订这部教材，不仅要充分考虑和体现房地产市场环境的巨大变化，也要反映房地产开发与经营自身的发展要求，以保持教材的承接性和现实性。综合考虑后，本书的修订宗旨是，第一，在维系原有体系的基础上，适当补充和拓展新的内容，包括房地产市场调查、房地产项目定位、房地产融资等；第二，在各章主干内容保持不变的基础上，适当增加案例或实例分析；第三，及时更新素材、修改错误。

本书的编写和修订小组注意融合理论研究人员和实践一线专家，以便能够在编写过程中充分体现房地产开发经营理论与实践结合的理念和思想。各章编写和修订人员为：第一章、第二章：吕萍；第三章：张秀智；第四章：姜东升、卢嘉、林莹；第五章、第六章：姜东升、卢嘉；第七章：王学发；第八章：白彦军、林莹；第九章：尚国珩、耿进强；第十章：周滔、姜东升；第十一章：支晓娟、吕萍；第十二章：张帆、白彦军。吕萍负责把握全书的编写和修订方向，并完成全书的统稿工作。

在两版书稿编著过程中，严星、路红卫、任虎、向文杰、刘昱等作出了重要贡献。一

如既往地感谢业内企业的大力支持：世联地产顾问、北京嘉华四季国际会展有限公司、北京万鸿房地产咨询有限公司、顺驰中国北京集团、上海达润房地产咨询有限公司、华夏银行、中信银行等。你们丰富的房地产实践经验和思想为本书增辉添色。

一如既往地感谢广大同行和读者的认同、理解、提携和指正。你们的参与和互动孕育和成就了本书。

一如既往地感谢中国人民大学出版社领导及诸位编辑的支持和鼓励。你们一丝不苟的工作是本书得以问世的基础。

编著者

2007年6月于中国人民大学静园

第一版前言



房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分，是使房地产商品从开发、建设到生产竣工，并能够顺利进入市场，实现房地产商品价值，满足社会对房地产商品需求的经济活动。房地产开发与经营是一门应用学科，是应用现代经营管理原理讨论房地产业运作规律，并以较小代价取得较好房地产开发利用效益或效果的科学经营方法的学科，属经营管理学科的一个分支。

在我国，房地产开发与经营学还是一门新兴的学科，它的产生、形成和发展是近年来的新生事物，是随着房地产业的复苏和振兴以及房地产市场建立和发展而产生的。房地产开发与经营活动的兴起，使房地产业从传统的劳动密集型行业转向智力密集型行业。现代化的经营意识、新型的管理思想是房地产开发与经营企业确定正确的战略和策略，进行高效优质房地产开发经营及物业管理等经营管理活动的重要保证。

21 世纪的中国房地产业是一个迅速发展的朝阳产业，这就对房地产开发与经营管理理论与方法的研究提出了更高的标准和要求。可持续发展观念的提出，对传统意义上的房地产也提出了挑战，即要求房地产的开发与建设不仅要能够最大限度地满足当前的需求，也要充分考虑满足未来不断增长的需求，“绿色房地产业”正是适应这种要求提出的新观念。它强调在房地产的开发与经营过程中，从设计、建材、公共设施和居室配置到社区管理，要增加科技含量，要遵循节约资源和能源的原则。降低对环境的负荷的理念有利于促进房地产业以及社会经济可持续发展，也是现代房地产业发展的新观念。

中国加入世界贸易组织后，将全面降低关税，更加开放国内市场，这不仅有利于扩大对外出口和进一步吸引外商直接投资，也会直接对我国主要城市特别是上海、广州等沿海中心城市的房地产业及房地产市场产生深刻影响。这种影响不仅表现在房地产的市场需求以及价格的变化上，也表现在房地产开发与经营观念的变化上，即在逐渐与国际接轨，在房地产开发、建设、营销以及物业管理等全程服务过程中，不断借鉴国外的运作机制，实

现房地产开发与经营国际化,以利于与外资机构抗衡,参与公平的市场竞争。

充分运用现代经营管理理论,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管理的理论与方法,是本书的基本出发点。全书由以下几个部分组成:第一部分,绪论及理论与方法,主要交代有关的概念,全面阐述相关的理论与方法,以及房地产开发与经营管理策略及其制定;第二部分,房地产开发用地取得、可行性分析、项目管理,对各个环节的主要内容进行分析与介绍;第三部分,房地产交易、营销,讨论房地产交易与营销过程中的主要内容和问题;第四部分,房地产企业,从房地产企业活动的角度讨论企业活动对房地产开发与经营的影响,以及房地产开发经营对企业发展的影响;第五部分,物业管理,阐述物业管理的基本内容,探讨我国物业管理的发展。

本书写作人员具有多年的房地产教学、实践经验,在充分吸收和借鉴各家观点的基础上,注重对个人教学和实践经验的总结,特别是通过房地产开发与经营案例的分析,融理论与实务于一体,使本书更具有现实性。

与众多业内人士的交流,以及成功案例和经验的演示,也为本书增辉添色。在这里,要特别感谢以下单位:北京市国土资源房屋管理局、世联地产顾问(深圳)有限公司、北京建亚房地产展示中心、北京远坤房地产开发公司等。

本书写作人员主要有(按章节顺序排列):吕萍、严星、王学发、向文杰、路红卫、尚国珩、姜东升、白彦军、任虎。

我们欢迎业内同人与广大读者批评指正,并为本书提出宝贵意见。

编著者

2002年3月

目 录



第一章 绪论	1
1.1 房地产开发与经营及其特点	1
1.2 房地产开发与经营形式和内容	4
1.3 房地产开发与经营学科的建设	7
关键术语	9
复习思考题	10
第二章 经营理论和策略	11
2.1 房地产开发与经营理论概述	11
2.2 房地产开发与经营策略分析	15
2.3 房地产开发与经营决策	19
关键术语	27
复习思考题	28
第三章 房地产企业	29
3.1 房地产企业概述	29
3.2 房地产企业战略和组织模式	33
专栏 3—1 东莞绿色建筑成本	37
专栏 3—2 万科住宅建设使用工业化的方式	38
3.3 房地产企业的设立与资质等级管理	44
3.4 房地产企业的行业管理	49
关键术语	55

复习思考题	55
第四章 房地产项目及项目定位	56
4.1 土地储备和一级开发项目	56
4.2 房地产综合开发项目	61
4.3 房地产转让项目	67
4.4 房地产项目定位	72
4.5 案例分析	78
关键术语	87
复习思考题	87
第五章 房地产项目用地的获取	88
5.1 划拨土地使用权的获取	88
5.2 出让土地使用权的获取	92
5.3 协议出让土地使用权的获取	97
5.4 招标拍卖挂牌出让土地使用权的获取	101
5.5 土地使用权转让	106
关键术语	108
复习思考题	109
第六章 房地产市场调研	110
6.1 房地产市场调研概述	110
6.2 房地产市场调研的操作流程	117
6.3 房地产市场调研数据的分析方法	121
6.4 房地产市场调研报告	126
6.5 房地产市场调研案例	127
关键术语	130
复习思考题	130
第七章 房地产开发项目可行性研究	131
7.1 房地产可行性研究概述	131
7.2 房地产项目的财务状况分析	136
7.3 房地产项目的风险承受能力分析	146
7.4 房地产项目的国民经济评价	154
7.5 房地产项目的环境影响评价	156
7.6 房地产可行性研究案例	158
关键术语	165
复习思考题	165

第八章 房地产融资	166
8.1 房地产融资概论	166
8.2 房地产融资的资金来源	170
8.3 房地产融资的主要方式	174
8.4 房地产融资的成本管理	184
8.5 房地产融资的风险管理	186
关键术语	191
复习思考题	191
第九章 房地产开发项目管理	192
9.1 房地产开发项目管理概述	192
专栏 9—1 绿色建筑将成为未来房地产开发项目的新亮点	195
9.2 房地产开发项目质量管理	196
专栏 9—2 某精装住宅项目质量问题解决对策	206
9.3 房地产开发项目进度管理	207
专栏 9—3 碧桂园高效的生产周期	212
9.4 房地产项目成本管理	213
专栏 9—4 万达商业开发模式的相对低成本战略	216
9.5 房地产开发项目其他管理	217
专栏 9—5 SOHO 淘金烂尾楼	220
9.6 房地产开发项目管理案例分析	220
关键术语	222
复习思考题	222
第十章 房地产市场营销	224
10.1 房地产市场营销概述	224
专栏 10—1 文化营销	229
专栏 10—2 房地产体验式营销	231
10.2 房地产市场营销策略	232
专栏 10—3 中海地产品牌定位	234
10.3 房地产市场营销运作	239
10.4 房地产市场营销策划案例	247
关键术语	256
复习思考题	256
第十一章 房地产交易	257
11.1 房地产交易概述	257
11.2 国有土地使用权交易	260

专栏 11—1 协议、招标、拍卖、挂牌出让方式范围认定	261
11.3 房地产买卖	267
专栏 11—2 商品房预售的产生及其发展	268
专栏 11—3 预售商品房的转让	270
11.4 房地产租赁	274
11.5 房地产抵押	279
11.6 房地产交易案例	283
关键术语	284
复习思考题	284
第十二章 物业管理	285
12.1 物业管理概述	285
专栏 12—1 北京市物业服务企业基本情况	288
12.2 物业管理的内容和程序	293
12.3 不同类型房地产的物业管理	303
12.4 物业管理标准与管理常见问题	307
12.5 物业管理案例	309
专栏 12—2 万科物业管理模式简析	311
关键术语	313
复习思考题	313
参考文献	314