



高等院校土地资源管理专业
精品课程建设教材

房地产开发经营

喻瑶 段建南 主编



NLIC2970819871



中国农业大学出版社

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

房地产开发经营

喻瑶 段建南 主编



NLIC2970819871

中国农业大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

本教材以房地产开发经营流程为思路构筑全书框架,在深化理论知识的同时注重实际的运用,以利于指导学生全面了解和掌握房地产开发经营的基本理论和基本规律,掌握房地产开发和经营的基本方法,为将来解决实际问题奠定基础。可作为土地资源管理专业、房地产估价专业、房地产营销专业、房地产经济专业及物业管理专业的教材;也可作为土地估价师、房地产估价师、物业管理师、房地产策划师的岗位培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营/喻瑶,段建南主编. —北京:中国农业大学出版社,2012.6
ISBN 978-7-5655-0537-9

I. ①房… II. ①喻…②段… III. ①房地产开发 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 087096 号

书 名 房地产开发经营
Fangdichan Kaifa Jingying

作 者 喻瑶 段建南 主编

策划编辑 孙 勇

封面设计 郑 川

出版发行 中国农业大学出版社

社 址 北京市海淀区圆明园西路 2 号

电 话 发行部 010-62818525,8625

编辑部 010-62732617,2618

网 址 <http://www.cau.edu.cn/caup>

经 销 新华书店

印 刷 涿州市星河印刷有限公司

版 次 2012 年 6 月第 1 版 2012 年 6 月第 1 次印刷

规 格 787×980 16 开本 22.75 印张 410 千字

定 价 34.00 元

责任编辑 李丽君

责任校对 陈 莹 王晓凤

邮政编码 100193

读者服务部 010-62732336

出 版 部 010-62733440

e-mail cbsszs @ cau.edu.cn

图书如有质量问题发行部负责调换

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

编委会

顾问 石元春 石玉林 林培程 程焯 雷涯邻 林增杰
王万茂 韩桐魁 董德显

主任 谢俊奇

副主任 朱道林 付梅臣 黄贤金

委员 (按姓氏笔画顺序排列)

孔繁文	王秋兵	尹君	叶剑平	冯长春	付梅臣
白中科	曲福田	许皞	朱道林	朱德海	刘耀林
师学义	张凤荣	张安录	邹晓云	吴次芳	吴克宁
吴顺辉	陈笑媛	林坚	欧阳安蛟	郝晋珉	赵明
赵庚星	郑文聚	洪亚敏	胡振琪	段建南	高敏华
谢俊奇	黄贤金	雷国平			

主 编 喻 瑶 段建南

副 主 编 段文技 王德起 王璦玲

编写人员 (按姓氏拼音排序):

包斯琴(内蒙古农业大学)

陈美球(江西农业大学)

段建南(湖南农业大学)

段文技(中国农业大学)

董秀茹(沈阳农业大学)

何 格(四川农业大学)

江晓忠(福建农林大学)

李华蕾(沈阳农业大学)

李卫祥(山西农业大学)

谭雪兰(湖南农业大学)

王璦玲(山东农业大学)

王德起(首都经济贸易大学)

徐 虹(首都经济贸易大学)

徐建春(浙江工商大学)

喻 瑶(湖南农业大学)

周金平(江西农业大学)

张 昕(首都经济贸易大学)

赵秀池(首都经济贸易大学)

管理类专业学位联考“土地资源管理”专业目录

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

总 序

土地是人类生存与发展的重要基础资源,人类社会发 展迄今为止所创造的一切财富,都源于对土地的利用,自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”、“地者万物之本源,诸生之根苑也”等至理名言深入人心。因此,人类社会始终非常重视土地问题的研究。

土地作为自然资源,需要从资源科学角度研究其分布、类型、数量、质量、利用状况、利用潜力及其可持续利用等方面。但同时土地资源在人类投入利用过程中所产生的资源价值、资源产业、资源制度、资源配置等方面问题,又需要从经济学、管理学、法学乃至社会学等学科角度研究稀缺资源在人类投入利用过程中的制度体系、管理模式、产业发展及其对经济增长的影响等,并进而从资源可持续利用的角度研究社会制度、分配体系及资源配置等问题。而且,由于土地资源的区域特征,有关土地利用过程和管理活动及其研究工作还需借助现代技术手段,包括现代测绘技术、信息技术等。因此,土地资源管理学科是以土地资源及其利用过程为研究对象,以促进土地资源可持续利用为目标,运用资源科学、经济学、管理学、法学、社会学等以及有关技术科学的理论和方法,对土地资源条件、土地利用过程、土地产权制度等进行研究的学科。它是一个融自然科学与社会科学于一体的学科群,以研究土地资源合理利用问题为导向的应用科学。

在中国悠久的历史长河中,土地问题研究始终非常受重视。早在夏商周时期,就有所谓“井田制”,解决土地分配、土地税赋等问题。《诗经·小雅·北山》有云:“溥天之下,莫非王土;率土之滨,莫非王臣”,这反映了当时的基本土地制度。从这个意义上说,中国是土地科学理论研究与实践探索的发源地之一。

然而,现代土地资源管理学科研究和教育开始于 20 世纪 50 年代。在 50 年代初期,主要侧重研究土地资源开发和土地利用规划问题,进入 80 年代以后,由于国民经济开始快速发展,人地矛盾日益紧张,尤其随着国家经济体制的变革,土地使用制度和土地管理制度也必须进行改革,由此引起一系列新的土地资源利用与管理问题,相应土地问题研究也逐步由过去的侧重资源学研究,转向资源与资产、利用与管理并重研究上来。在这期间,我国的土地管理教育也发生了相应的变化。1993 年在国家《普通高等学校本科专业目录》中,分别在经济学中设“土地管理(020119)”专业,在工学中设“土地规划与利用(081405)”专业。1998

年国家教育部进行专业调整,将上述两个专业合并组成“土地资源管理(110304)”专业,隶属于管理学门类公共管理学科,授管理学或工学学士学位。并规定其培养目标是:培养具备现代管理学、经济学及资源学的基本理论,掌握土地管理方面的基础知识,具有测量、制图、计算机等基本技能,能在国土、城建、农业、房地产以及相关领域从事土地调查、土地利用规划、地籍管理及土地管理政策法规工作的高级专门人才。

土地资源利用及其管理实践尚在不断发展中,相应的土地资源管理学科和土地资源管理教育也需要不断探索和发展。尤其是近年来土地资源及其利用问题日益突出,要求土地资源管理研究和教育工作应不断探索和创新。为适应土地资源管理教育对教材和教学参考资料的需要,不断探索回应土地资源利用及其管理实践中的问题,反映国内外土地资源及其利用与管理领域研究的最新成果,中国农业大学出版社组织有关专家编写了这套“高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材”。本套教材共16本,包括按照《普通高等学校本科专业目录》中“土地资源管理(110304)”专业培养要求确定的7门主干课程和各有关高校土地资源管理专业本科生教学计划确定的9门必修的专业课和专业基础课。

本套教材力求体现如下特色:①系统完整,基本涵盖了土地资源管理专业教育的主要专业知识领域;②反映国内外土地资源及其利用与管理领域的最新信息、资料及相关研究成果;③反映土地资源管理专业本科生培养的特点,力求理论与实践相结合,重视应用性,注重基础知识教育和能力培养。

尽管土地问题研究历史悠久,但现代土地资源管理科学仍是一个新兴的学科,随着实践的发展,有关教育教学改革也将逐步推进,组织编写这套教材希望能为促进土地资源管理教育的发展做出贡献,同时也希望能得到更多实践工作者和科研教育界的同仁的积极支持,希望有更多的有识之士参加到本套教材的编写中来。

祝愿我国的土地管理事业蒸蒸日上!祝愿土地科学研究与教育硕果累累、人才辈出!

高等院校土地资源管理专业
精品课程建设教材编委会

2007年2月

。根据小类示弄批分，但群由案寺多并了

学，行同大行街建，似之受不庭易静育受数中并，期育平本末学由香并干由

前 言

五游平批香到已香

房地产业作为先导性、基础性产业，曾在国民经济发展中起到了重要作用，但由于中国房地产产品被人们当成特殊的“投资品”，从而导致经济泡沫的形成。房地产业具有先于国民经济萧条而萧条，后于国民年经济复苏而复苏的特点，因此如何引导人们更正确地理解房地产、房地产业、房地产市场的特点与发展规律是很有必要的。土地资源管理专业与房地产经济类等相关专业的学生，熟悉掌握房地产开发经营的特点、开发流程、前期投资策划与后期经营管理对于深刻理解房地产作为商品的产生与流通、经营与管理是必不可少的；同时对于学生就业、更快适应相关工作需要具有重要的实践指导意义。

《房地产开发经营》教材是根据高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材要求编写的。编写中力求内容丰富、理论联系实际、尽量符合我国国情，同时也借鉴了国外的成功经验。本教材以房地产开发经营流程为思路构筑全书框架，在深化理论知识的同时注重实际的运用，以利于指导学生全面了解和掌握房地产开发经营的基本理论和基本规律，掌握房地产开发和经营的基本方法，为将来解决实际问题奠定基础。

本教材可作为土地资源管理专业、房地产估价专业、房地产营销专业、房地产经济专业及物业管理专业的教材；也可作为土地估价师、房地产估价师、物业管理师、房地产策划师的岗位培训教材。

本教材第一章第一、二节由段建南编写，第一章第三、四节由喻瑶编写，第二章第一、二、三节由江晓忠编写，第二章第四、五节由何格编写，第三章第一、二节由陈美球编写，第三章第三节由周金平编写，第三章第四、五节由赵秀池编写，第四章由段文技编写，第五章第一、四、六节由董秀茹编写，第五章第二、三、五节由李华蕾编写，第六章第一、二、三节由王德起编写，第六章第四、五、六节由徐虹编写，第七章第一、二、三节由李卫祥编写，第七章第四、五、六节由包斯琴编写，第八章由王瑗玲编写，第九章第一、二、三节由徐建春编写，第九章第四、五、六节由张昕编写，第十章由谭雪兰编写。

本书的编写参考了许多专著、教材和资料，吸收许多专家的观点，同时得到

目 录

001	第一章 房地产开发经营概述	1
101	第一节 房地产与房地产业	1
131	第二节 房地产开发概述	7
131	第三节 房地产经营概述	16
131	第四节 房地产开发经营主要程序	19
131	思考题	25
131	参考文献	25
131	第二章 房地产市场调查与分析	27
131	第一节 房地产市场调查概述	27
131	第二节 房地产市场调查方法	35
131	第三节 房地产市场调查内容	44
131	第四节 市场调查资料统计及分析	49
131	第五节 市场细分及定位	53
131	思考题	64
131	参考文献	64
131	第三章 房地产开发项目投资与融资	65
131	第一节 投资与房地产投资	65
131	第二节 房地产投资的特性	70
131	第三节 房地产投资的形式与利弊	74
131	第四节 房地产开发资金的来源与筹集	79
131	第五节 房地产开发投资资金成本	86
131	思考题	91
131	参考文献	92
131	第四章 房地产开发项目策划	93
131	第一节 房地产开发项目策划概述	93
131	第二节 房地产开发项目区位条件分析	96

第三节 房地产开发项目定位	100
第四节 房地产开发项目策划案例	106
思考题	123
参考文献	123
第五章 房地产开发项目可行性研究	124
第一节 可行性研究概述	124
第二节 房地产开发项目的财务分析	128
第三节 房地产开发项目的国民经济评价	134
第四节 房地产开发项目的不确定性分析	143
第五节 房地产开发项目的决策	150
第六节 房地产开发项目可行性研究报告的撰写	160
思考题	162
参考文献	163
第六章 房地产开发前期管理	164
第一节 房地产开发项目审批程序	164
第二节 获取土地	166
第三节 立项与规划审批管理	178
第四节 开工申请与审批	182
第五节 房地产开发拆迁	187
第六节 城市房屋征收与补偿	192
思考题	201
参考文献	201
第七章 房地产开发建设过程	203
第一节 开发项目工程勘察与设计	203
第二节 工程项目招标与投标	210
第三节 房地产开发项目的进度控制	221
第四节 项目成本控制	233
第五节 项目质量控制	236
第六节 项目竣工验收	237
思考题	242
参考文献	242
第八章 房地产市场营销	244
第一节 房地产市场的特点	244

第二节 房地产市场经营环境·····	248
第三节 房地产经营目标·····	251
第四节 房地产市场经营策略·····	257
思考题·····	275
参考文献·····	275
第九章 房地产出售型经营·····	276
第一节 房地产出售型经营成本分析·····	276
第二节 房地产出售型经营效益分析·····	286
第三节 房地产出售型经营定价策略·····	293
第四节 房地产出售型经营税收政策·····	298
第五节 房地产出售型经营促销技巧·····	305
第六节 房地产出售型经营风险·····	309
思考题·····	314
参考文献·····	314
第十章 房地产出租型经营·····	315
第一节 出租型经营概述·····	315
第二节 商品房租赁经营·····	323
第三节 写字楼租赁经营·····	325
第四节 零售商业物业经营·····	331
第五节 出租型经营风险·····	334
思考题·····	339
参考文献·····	340
附录 《城市房地产开发经营管理条例》·····	341

第一章 房地产开发经营概述

第一节 房地产与房地产业

〔内容提要〕房地产业是一个包括开发、市场、管理、服务等各种经济活动，涵括生产、流通、消费等环节，并具有高附加值的综合产业。随着城镇住房制度改革的深入，中国房地产开发、市场、管理等领域发生了重大变革。本章主要介绍房地产概念与分类及房地产业的发展历程，分析房地产开发与经营的特点，并着重对房地产开发项目从选址至施工建设直至售后物业管理全流程作初步的阐述。

一、房地产

(一) 房地产的概念

“房地产”在法律辞海定义为：“在物质构成上，房地产由房产和地产两部分组成。在使用价值形态上，房产与地产是分不开的，但在价值形态上，房产和地产可以分别计算，两者可以分离。在现实的经济运行中，两者总是作为一个整体运动”。金融辞海上的定义是“房地产是房屋建筑物与土地的总称。房产和地产结为一体，交互作用；在实体上，房依地建，地为房载；在价值上，房因地价，地因房贵。房地产作为最基本的生产资料和生活资料，属于不动产范畴”。

但房地产的概念也应当严格区别于不动产的概念而使用。有学者认为，中国的房地产概念有广义和狭义之分。前者指一切作为财产或不动产的土地、房屋及固着于土地房屋之上不可分离的部分；后者特指以商品经营服务性质为主的房产和地产。事实上，上述广义房地产的概念已经与不动产的概念无异，它还包括了中国农村房屋及其他建筑物；而狭义房地产概念仅指中国城市国有土地和作为商品交易的房屋。鉴于房地产不可移动，原本是房地产的外在因素的区位也成了房地产的重要组成部分，且同一宗房地产在实物上往往同时设立了多

种权利。

将上述几个方面综合起来给房地产下一个完整的定义是:房地产是指土地、建筑物以及与土地、建筑物不可分离的部分和附带的各种权益,是实物、权益和区位三者的结合体。

(二)房地产的特性

1. 位置固定性

土地具有不可移动性,房屋定着于土地之上,也不可移动。房地产位置的固定性派生出房地产的个别性或差异性,即没有两宗完全相同的房地产。该特性决定了房地产供给和需求的地方性和区域性,从而也决定了房地产的地区、市场、价格的区位差异。

2. 长期使用性

土地具有不可毁灭性,具有永恒的使用价值,房屋一经建成,其使用年限一般可达数十年至上百年,城市中百年老屋随处可见。

3. 投资大量性

房地产开发建设需巨额投资,在大城市,每平方米地价少则数百元,多则数千元、上万元,甚至几万元房屋的建筑安装工程造价也很昂贵。

4. 保值增值性

随着社会经济的发展和人口的不断增加,房地产需求不断增长,而房地产供给量(特别是不同用途相对应土地供给量)是有限的,因此,房地产价格总体上呈上涨趋势,因而使其具有保值增值性。

5. 与周围环境相互影响性

房地产价格除与其自身质量有关外,主要取决于其位置和周围环境,受邻近房地产用途和功能等多方面影响大。房地产的价格不仅与其本身的用途等有直接的关系,而且往往还取决于其周围状况。例如,在一幢住宅楼旁兴建一座工厂,可导致该住宅楼的价值下降;反之,如在其旁兴建一个绿化公园,可使其价格上升。房地产深受周围社区环境的影响,不能脱离周围的社区环境而单独存在。政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资,能显著地提高附近房地产的价值。例如,香港东区隧道的建设,使附近的太古城等地段的房地产价值成倍增长。从过去的经验来看,那些能准确预测政府大型公共设施的投资建设并在其附近预先投资的房地产开发商,都获得了巨大的经济效益;反之,周围社区环境的衰退,必然降地房地产的价值。

6. 投资风险性

这是因为房地产无法移动,建成后又不易改变用途,如果市场销售不对路,容易造成长期的空置、积压;其次房地产的生产周期较长,从取得土地到房屋建成销售,通常要两三年的时间甚至更久,在此期间影响房地产发展的各种因素发生变化,都会对房地产的投资产生影响。再者自然灾害、战争、社会动荡等,都会对房地产投资产生无法预见的影响。

7. 易受政策限制性

房地产受政府法令和政策的限制和影响较重要的有两项:一是政府基于公共利益,限制某些房地产的使用。如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿地率等的规定;二是政府为满足社会公共利益的需要,可以对任何房地产实行强制征用或收买。房地产易受政策限制的特性还表现在,由于房地产不可移动,也不可隐藏,所以逃避不了未来政策制度变化的影响。这一点既说明了投资房地产的风险性,同时也折射出了政府制定长远的房地产政策的重要性。

房地产的上述特点将在本书第三章结合投资的特点与利弊分析作深入分析。

(三) 房地产的分类

1. 按房地产用途不同划分

(1) 居住类房地产:主要是指各种为居民使用的房地产,如普通住宅、高档住宅、别墅、廉租房等。

(2) 商业类房地产:主要包括各种旅店、餐饮、金融、娱乐用房、商务写字楼、超级商品市场、小商业店铺、批发市场等。

(3) 工业和仓储用房地产:包括各类工厂、车间、手工作坊、发电厂、仓库、油库等。

(4) 农业用房地产:包括农场、林场、牧场、果园等建筑设施。

(5) 特殊用房地产:包括机场、车站、码头、学校、医院、体育、科研、社会福利、市政、绿化、涉外、宗教、墓地等。

另外还有军用房地产,综合房地产(是指具有上述两种或两种以上用途的房地产)等。

2. 按房地产实物形态不同划分

(1) 按所处的区位和地段的不同可分为:城市中心、城市边缘、城市郊区、农村等房地产。

(2)按建筑结构可分为:钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖结构、木结构和其他结构的房屋建筑。

(3)按建筑层数划分,以住宅为例可分为:低层(1~3层)、多层(4~6层)、小高层(7~9层)、高层(住宅大于等于10层、公用建筑高于等于24米)、超高层(住宅大于等于30层、公共建筑高于100米)。

(4)按建筑物的建筑标准,可分为:高级豪华、中高档、普通标准的房地产。

(5)按建筑物的新旧程度,主要可分为:新建造的房地产和旧有房地产。

3. 按房地产开发程度不同划分

(1)生地:不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地。

(2)毛地:具有一定的城市基础设施,但地上有待拆迁安置的旧房屋的土地。

(3)熟地:具有完善的城市基础设施,进行过平整,能直接在其上面进行房屋建造的土地。

(4)在建工程:地上建筑物尚未完全建成,还没有达到交付使用条件的房地产。

(5)现房(含土地):地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的或经过装修改造的。

4. 按房地产权属关系不同划分

(1)国有房产:归国家所有的房产,包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。对其进一步划分,还可分为直管房、自管房和军产等。

(2)集体所有房产:城市集体所有制单位所有的房产,即集体所有制单位投资建造、购买的房产。

(3)私有房产:私人所有房产,包括中国公民、外国公民以及中国公民投资的私营企业所建造、购买的房产。

(4)联营企业房产:不同所有制性质的单位之间,共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

(5)股份制公司房产:由股份制公司投资建造、购买的房产。

(6)港、澳、台投资建造、购买的房产。

(7)涉外房产:外商投资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产等。

二、房地产业

(一)房地产业的概念

房地产业是以土地和建筑物为经营对象,从事房地产开发、经营、管理以及

维修、装饰和服务等集多种经济活动为一体的综合性产业,属于第三产业范畴。房地产业对城市发展,改善人民生活具有重要作用,具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业特点,没有房地产业的先期发展,其他关联产业就没有生存发展的条件。但是,国家的真正强盛还必须依靠技术密集型产业如电子、汽车、生物制药、高科技等产业的发展。

(二)房地产业从事的具体内容

(1)国有土地使用权的出让。

(2)房地产的开发与再开发:征用土地,拆迁安置,委托规划设计,对旧城区的开发与再开发。

(3)房地产经营:土地使用权的转让、出租、抵押以及房屋的买卖、抵押等经济活动。

(4)房地产中介服务:房地产咨询中介、房地产评估中介、房地产代理中介。

(5)物业管理:房屋公用设备实施的养护维修并为使用者提供安全、卫生、优美的环境。

(6)房地产的调控与管理:建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场,制定合理的房地产价格体系,建立健全房地产法规,实现国家对房地产市场的宏观调控。

(三)中国房地产业在国民经济中的作用

房地产业在国民经济中的重要地位决定其在国民经济发展中必将发挥重要作用。研究理论和许多国家发展经验表明房地产业的发展与整个社会经济发展息息相关。社会经济整体的发展会促进房地产业的发展,房地产业的健康发展也会推动社会经济的进一步发展。

1. 房地产业对经济增长的贡献

1998 年废除福利分房、实行住房商品化改革以来,房地产业进入持续稳定发展期,对经济增长的贡献不断增大。据国家统计局公布资料获悉,在中国,房地产行业是与国民经济高度关联的产业,占 GDP 的 6.6% 和投资的 1/4,与房地产直接相关的产业达到 60 个。1998 年《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》和 2003 年出台的国务院 18 号文件,前者首次将房地产业列为国民经济支柱产业,取消了住房计划政策和保障政策,后者再次确立了房地产业作为中国国民经济的重要支柱产业的地位。从此,房地产业飞速发展,到 2007 年达到巅峰。2008 年年底,为应对次贷危机给中国带来的负面影响,政