

高等学校经济类专业课程教材
高等学校非经济类专业经济学基础

房地产开发与经营

姚君泽 主编

中国科学技术出版社

(京)新登字 175 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/姚君泽主编.——北京:中国科学技术出版社,1994

ISBN 7-5046-1704-0

I. 房… II. 姚… III. 房地产—经济管理 IV. F293.3
中国版本图书馆 CIP 数据核字(94)第 05411 号

中国科学技术出版社出版

北京海淀区白石桥路 32 号 邮政编码:100081

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

合肥育才印刷厂印刷

*

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:17.625 字数:458 千字

1994 年 8 月第 1 版 1994 年 8 月第 1 次印刷

印数:1—3000 册 定价:13.50 元

内容提要:

房地产业是构成国民经济支柱产业之一,在现代经济增长中占有极其重要的地位。为适应我国房地产业迅猛崛起和快速发展实际工作的需要,本书系统阐述了房地产开发、经营、服务、管理等基本理论、业务知识和运作方法。具体包括房地产开发经营可行性研究、房地产开发、房地产经营、房地产市场、房地产价格、房地产筹资、房地产决策、房地产保险、房地产管理、房地产国际市场营销、国外房地产业简介等。书末列有供操作使用的附录。

全书体系完善,理论结合实际,实用性较强。既适合于高等学校本专科、成人教育用作教材,也可供业务培训和有关工作人员学习参考。

出版说明

为了适应社会主义市场经济发展的需要,建立能够主动适应社会主义建设需要和现代科学技术、文化发展趋势的教学内容体系和课程结构,遵循《中国教育改革和发展纲要》精神,安徽省教育委员会组织了相关学科的专家、学者,经过近两年的辛勤工作,统一编写了高等学校经济学科类系列教材共10种,其中,1994年内首先出版《现代市场经济学》、《股份经济学》、《房地产开发与经营》和《基础会计学》等。

本系列教材面向高等学校经济类各专业的本、专科学生和非经济类各专业的本、专科学生的经济学科基础知识教育,内容新颖,汲取了国内外本学科领域的新理论和我国经济改革的新成果,可作教材选用,亦可供各类企业、公司及其他经营单位和国家机关、科学研究机构的有关人员学习或研究。

安徽省教育委员会高等学校经济学
课程教材编审委员会

1994年3月

前 言

房地产业在世界上已有相当长的历史。它是一种盈利丰厚的产业,在现代经济增长中占有极其重要的地位。几乎在所有的发达国家中,房地产业都是构成国民经济的少数几个支柱产业之一。

在中国,房地产业是一项新兴的产业。中华人民共和国建立后,由于我国实行计划经济体制,长期以来,采取以国家统建、统配、统修、统管为特征的住房政策,房地产业发展缓慢,甚至连其产业地位也未予以确定。党的十一届三中全会以后,随着经济体制改革和市场经济的发展,我国房地产业从理论和实践上都得到长足的进展。到1990年底,我国设市城市和建制镇形成的城镇国有地产总面积为2.5万多平方公里;各类房产66亿平方米,其中公有房产48亿平方米,约占房产总面积的75%。初步估计,我国城镇房地产总价值约为38200亿元,全国各地房地产企事业单位1万多个,从业人员240多万。国家1990年从房地产经济活动中获得的税收80多亿元,出售公房56亿元,直接收益共计130多亿元,另间接收益约210亿元。房地产业在各方人士的普遍关注和各级政府的重视下,迅猛崛起。

“房地产热”席卷全国,为我国的房地产业提供了加快发展的机遇;同时也对房地产业进一步健康成长提出了挑战。由于我国房地产业起点低、底子薄、资金少、经验缺乏,在迅猛发展的热潮中,也就难免不存在一些问题,诸如体制不顺、法制不全、架构不适、人才不足,房地产业市场行为不能达到规范化、合理化。面对房地产业方兴未艾,今后还需持续发展的现实,加强房地产业的理论建设和实务研究,搞好人才培养,着力深化改革,使我国房地产业的发

展符合现代化市场经济的要求,实为当务之急且又需持之以恒的重要任务。

当前,高等学校有关财经类专业纷纷开设“房地产开发与经营”一课。为了适应房地产业迅速发展的形势以及教学上的迫切需要,安徽省教育委员会组织有关专业教学人员,通过调查研究,统一编写本书。参加编写的人员有:安徽农业大学姚君泽;安徽财贸学院王文举;安徽经济管理干部学院王静刚、马庆红;合肥联合大学史明瑛;安徽建筑工业学院郭敬;安徽商业专科学校李德俊。主编:姚君泽;副主编:王文举、王静刚。本书共分十二章,系统阐述房地产开发、经营、服务和管理等基本理论、业务知识和运作方法。具体写作的分工是:前言、第一章、第二章:姚君泽;第三章:李德俊、姚君泽、王文举、王静刚;第四章:王静刚、马庆红;第五章:史明瑛;第六章:王文举;第七章:王静刚;第八章:李德俊;第九章:郭敬;第十章:马庆红;第十一章、第十二章:王文举。全书由姚君泽、王文举、王静刚负责统编,姚君泽统一定稿。安徽省教委高教一处琚仲达处长、袁振发副研究员直接领导并组织了本书的编写工作。

本书内容力求简明扼要,体系完善,理论结合实际,并列有供操作使用的附录。不仅可作高等学校本专科、成人教育的教材,亦可供业务培训和有关工作人员学习参考。由于编写时间紧,加上参编人员学术水平有限,书中难免存在某些缺点错误,希望在使用中能得到读者的批评指正,以便再版时修改。

《房地产开发与经营》编写组

1994年3月

目 录

第一章	总论	(1)
第一节	房地产业的概念和特点	(1)
第二节	房地产业在我国的产生和发展	(5)
第三节	房地产业的地位和作用	(10)
第四节	房地产业的任务和主要活动	(13)
第二章	房地产开发经营可行性研究	(17)
第一节	房地产开发经营基本条件分析	(18)
第二节	设计方案技术评价	(25)
第三节	投资项目经济评价	(30)
第四节	投资项目风险分析	(43)
第五节	可行性研究报告的编写	(47)
第三章	房地产开发	(51)
第一节	土地使用权的解决	(51)
第二节	工程勘察和规划设计	(63)
第三节	地产开发与房产开发	(72)
第四节	工程建设招标投标	(78)
第五节	建设工程监理与竣工验收	(86)
第四章	房地产经营	(91)
第一节	房地产经营的基本原则	(91)
第二节	房地产经营的内容和形式	(95)
第三节	房地产经营程序	(108)
第四节	房地产经纪人	(118)

第五节	房地产经营策略·····	(127)
第五章	房地产市场·····	(145)
第一节	房地产市场的特点和作用·····	(145)
第二节	房地产市场的基本类型·····	(150)
第三节	房地产市场的运行机制·····	(157)
第四节	房地产交易市场·····	(161)
第五节	影响我国房地产市场的因素·····	(174)
第六章	房地产价格·····	(180)
第一节	房地产价格的种类和形成·····	(180)
第二节	房地产价格的构成和运算·····	(188)
第三节	房地产价格评估的程序和方法·····	(203)
第四节	我国房地产价格存在的主要问 题及改革构想·····	(219)
第七章	房地产资金筹措·····	(228)
第一节	房地产资金特点及筹措原则·····	(228)
第二节	房地产融资途径·····	(239)
第三节	抵押贷款·····	(261)
第四节	股票融资·····	(267)
第五节	房地产筹资方案的选择·····	(271)
第八章	房地产经营决策·····	(282)
第一节	房地产经营决策的内容和作用·····	(282)
第二节	房地产经营决策的原则和程序·····	(287)
第三节	房地产经营决策的方法·····	(295)
第九章	房地产保险·····	(310)
第一节	房地产保险的涵义和作用·····	(310)
第二节	房地产保险的种类及其主要内容·····	(314)
第三节	房地产保险应注意事项·····	(319)
第十章	房地产管理·····	(323)
第一节	房地产产业管理·····	(323)

第二节	房地产物业管理·····	(329)
第三节	房地产产权产籍管理·····	(337)
第十一章	房地产国际市场营销·····	(357)
第一节	房地产国际市场营销的概念、特点和 基本原则·····	(357)
第二节	房地产国际市场营销环境·····	(360)
第三节	房地产国际市场营销信息·····	(365)
第四节	房地产国际目标市场·····	(370)
第五节	房地产国际市场营销实务·····	(373)
第六节	房地产国际市场营销策略·····	(381)
第十二章	几个国家(地区)房地产业简介·····	(390)
第一节	香港地区房地产业简介·····	(390)
第二节	新加坡房地产业简介·····	(395)
第三节	美国房地产业简介·····	(403)
第四节	日本房地产业简介·····	(410)

附录 I 我国有关房地产的法规和文件

1. 中华人民共和国土地管理法
2. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
3. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法
4. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例
5. 中华人民共和国房产税暂行条例
6. 中华人民共和国耕地占用税暂行条例
7. 城市房屋拆迁管理条例
8. 商品住宅价格管理暂行办法
9. 城市房屋产权产籍管理暂行办法
10. 城镇土地开发和商品房贷款办法
11. 中国人民建设银行房地产信贷部
职工住房抵押贷款暂行办法
12. 中国人民建设银行房地产信贷部
单位住房贷款暂行办法
13. 关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定
14. 公有住宅售后维修养护管理暂行办法
15. 房地产经营、维修管理行业经济技术指标
16. 建设部 国家物价局 国家工商行政管理局
关于加强房地产交易市场管理的通知
17. 国务院关于外国人私有房屋管理的若干规定
18. 国务院关于发展房地产业若干问题的通知
19. 中华人民共和国城市房地产管理法

附录 II 土地使用权出让法律文书范例

- 例 1: ××市土地使用合同书
- 例 2: 出让和使用条件
- 例 3: 招标通知书
- 例 4: 投标书

例 5:中标证明通知书

例 6:深圳市土地竞投公告

例 7:土地使用权公开拍卖须知

附录Ⅲ 有关基本建设工程统计资料

1. 一般工业和民用建筑工程单位造价及主要材料消耗参考指标
2. 综合经济指标

第一章 总 论

第一节 房地产业的概念和特点

一、房地产业的概念

房地产是房产和地产的总称。

房产即房屋财产,是指建设在土地上的各种房屋,通常是由各种建筑材料有机组合而成的整体结构。房产按用途可分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。其中,前者是人们最重要的生活资料和从事一切社会、经济、科技、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中,住宅一般占到城市房屋总量的一半左右。后者又可细分为生产用房、营业用房、行政用房和其它专业用房。生产用房主要是指物质生产部门用作基本生产要素的房屋,包括工业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等。营业用房是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店、交通运输以及其它经营性服务等第三产业所使用的房屋,既包括直接用于营业活动的房屋,也包括办公室、仓库堆栈等辅助用房。行政用房是指党、政、军机关,工、青、妇团体,民主党派等的办公用房及辅助用房。其它专业用房是指文化、教育、科技、卫生、体育用房,外国驻华机构用房以及宗教用房等。

地产即土地财产,是土地、地上附着物和地下各项基础设施的

总称。地上附着物包括道路、水坝、水渠等,地下基础设施包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线。一般来说,城市用地可分为:①工业用地。包括工业企业用于建造厂房、仓库、实验室、办公室、生活服务用房的用地;②生活居住用地。包括建造用于居住、行政、商业、服务业、文化、教育、科技、卫生、体育等方面的房屋和设施用地;③对外交通用地。包括建造车站、港口、机场的房屋和设施用地;④市政、公用设施用地。包括建造用于供水、排水、污水处理、道路、公共交通、煤气、集中供热、垃圾处理等方面的房屋和设施用地;⑤公共绿化用地。包括公园、林带、道路绿化、住宅小区绿化等用地;⑥其它占用城市较大空间的用地。如军事用地、城市广场等。

房产和地产在物质形态上是紧密相连不可分割的。房屋必须建在土地上,而土地及其各项基础设施是为房屋主体服务的。房依地建,地为房载,两者有机结合,不可分离。在经济形态上,房产和地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性和统一性。因此,两者总称为房地产。房地产是房屋建筑和建筑地块紧密结合的有机整体。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业,它包括:“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。”^①因此,房地产业也可以称为房地产开发、经营与管理业,它属于第三产业的第二层次。

二、房地产业的特点

房地产业是不同于建筑业的国民经济的一个独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》中,把经济行业分为十类,其中建

^① 引自 1987 年 11 月 20 日原城乡建设保护部《关于发展城市房地产业报告》。

建筑业列为第五类,而把房地产经营服务业列为第八类。我国国家计委、国家统计局联合发布的《国民经济行业分类和代码》(1985年1月1日起实施),把我国的国民经济分为十三门类,建筑业列为第四类,房地产业列为第七类。1985年4月5日国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中,关于三类产业的划分是:第一产业为农业(包括农、林、牧、渔);第二产业为工业(包括采掘、制造、自来水、电力、蒸汽、热力、煤气和建筑业);第三产业为上述以外的其它各业,又分为流通部门和服务部门两大部门,并划为四个层次,房地产业列为第二层次的服务部门。所以,房地产业和建筑业是性质完全不同的产业。建筑业是指建筑安装施工行业,是建筑产品的生产部门,是从事建造工业与民用房屋和构筑物的行业。它完全是物质生产部门,属于第二产业;而房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门,它还从事土地开发和房屋建设,具有生产(开发)、经营、服务等多种性质,属于第三产业。但同时,房地产业与建筑业之间又具有十分密切的联系。他们的作用对象都是房产、地产这类不动产;在日常的经济活动中,房地产企业与建筑业往往是以甲方和乙方的关系出现。两者之间是一种休戚与共、唇齿相依的关系。

由于房地产业的产品具有位置固定性、架构独特性、使用耐久性等特性,所以跟其它产业比较,房地产业具有如下特点:

1. 房地产业投资大、周期长、效益高

房地产开发建设需要巨额的投资,1平方米土地的价格需数百元至数千元,一栋几千至上万平方米的楼房,仅建筑安装工程造价就高达几十万元甚至几千万元。房地产开发建设周期,少则数月,多则数年,比其它商品生产周期要长得多。而房地产业的盈利则比较大,是国民财富的重要来源。据联合国有关机构对45个国家和地区调查,住宅的投入产出比是1:1.64,产出远高于投入。

2. 房产、地产交易的不可分性

通常情况下,地随房走,房因地存,房与地两者浑然一体。考察

初始市场行为,一般是进行单一的土地交易。一旦完成此过程,在土地上建造起房屋,土地便失去独立性。从所有制形式看,由于我国城市土地全属公有,而房屋是多种所有制,故在市场流通中,土地使用权可以进行单向或多向交易,而所有权只能是由集体所有向全民所有单向运动,但房屋则是多向运动。

3. 房地产的保值性、增值性和地域性

由于土地面积是固定不变的,而随着社会的发展、人口的增加、经济的繁荣,对土地的需求日益增长,所以房地产价格的总的趋势是不断上涨。房地产有着保值和增值的功能。另外,由于地域的差异,房地产的价格也有不同。南方和北方,沿海和内地,城市和乡村,大城市和小城市,房地产价格在市场上表现为同质量而不同价。即使是在同一城市内,房地产级差效益依然存在,所处地点的社会经济条件、商业活动、交通等外部环境条件不同,效益悬殊。

4. 房地产的发展要受城建综合因素的制约

房地产业的发展与多种行业的发展有着密切的关系。城市房地产应走综合开发的路子。综合开发是城市建设方针的重要内容。它要求统一规划,统一设计,配套(首先是基础设施,其次是公用设施)建设,成片开发。因此,无论是旧城改造,还是新区开发,都是在城市规划、道路设施等因素的制约下,实行综合开发。

房地产业的这些特点,对房地产开发与经营具有很大影响。房地产开发的经营策略的制定、决策和运作都必须考虑房地产业的这些特点。

第二节 房地产业在我国的产生和发展

一、我国房地产业的产生

中国是世界上历史最悠久的国家之一。1840年以后,封建的中国逐渐变成半殖民地、半封建的国家。长期的财产私有制,房地产尽管可以买卖、转让、继承、租赁、赠予、抵押,但一直到19世纪后期,还未能形成独立的行业。最早的中国房地产业始于19世纪末,其中以上海为主要代表。当中既有像新老沙逊哈同洋行等外商专业房地产公司,又有像江南淞邦等华资房地产商。他们大量占用土地,翻建旧房,建造新房,或出租或销售以谋求巨大的利润。至1949年,中国的房地产业已成为一个独立的行业而存在,其获利之多,是很多其他行业所难以企及的。

中华人民共和国成立后,接管和没收帝国主义、国民党政府等占有的城市房地产,无偿地将其变为国有财产;代管无主房地产。同时,进行了土地改革,没收地主土地,征收富农多余土地,分给无地或少地农民。在此基础上,进而实行了生产资料私有制的社会主义改造,建立了土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。全国城镇陆续以“国家经租”的形式对出租的私有房屋进行社会主义改造,付给房主租金,赎买房屋产权。私营企业所占用的土地连同厂房也由国家以赎买的方式收归国有。土地利用纳入国家直接控制的道路。城市土地由国家统一调拨,无偿无限期使用。从1949—1978年30年间,由于实行土地公有制和非商品化,再加上城市房产的社会主义改造,国家虽建立了一套行之有效的房地产管理机构,也制定了一些房地产法规,对公有房地产进行了管理,但是,在产品经济模式下,房地产工作基本上局限于房改

管理和直管公房维修。住房实行福利性的低租金制,无法实现住房资金的良性循环;土地无偿使用,不承认地产的经济价值,土地资源浪费严重。由此造成住房严重短缺,房地产业日趋萎缩。与中国其他行业的发展相比,实属背道而驰,以致房地产作为一个行业已不复存在。

1978年底,中共十一届三中全会召开,中国实行经济改革和对外开放,随着土地有偿转让和住宅商品化等一系列重大政策的推行,房地产业又渐渐复苏和发展起来。在土地使用制度改革和住宅制度改革的推动下,中国房地产业在80年代中期开始蓬勃发展。进入90年代后,大量外资纷纷进入中国房地产业,为中国房地产业的发展推波助澜。进入1992年,随着向市场经济的转轨过渡,房地产业“热浪扑面”,进入了一个前所未有的发展高潮。

二、我国房地产业的发展

建国40多年来,中国房地产业的发展经历了一个曲折的过程。在沉寂了20余年后,经过1978年党的十一届三中全会,在改革开放的浪潮推动下,房地产业开始步入迅速发展的新时期。产业意识日益得到加强,产业形象也逐渐树立起来。

我国地产制度的改革始于80年代初。长期以来,城市土地无偿划拨制度使城市基础设施建设资金严重缺乏,国家和地方财政不胜负荷,城市社会功能不全,迫切要求土地有偿使用。1982年,深圳经济特区开始按土地的不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。1984年起,抚顺、广州等也先后仿此实行。1987年9月深圳将一块面积5000多平方米的国有土地的使用权有偿出让给一家公司经营50年。这是建国以来的首创,改变了土地使用单纯由行政划拨无偿使用的局面,引进了市场机制,揭开了我国国有土地有偿使用制度改革的序幕。此后,福州、海口、广州、厦门、上海等城市也相继开展了试点工作。1987年深圳开始试行土地招标