

# 房地产开发与经营

朱成钢 主编



3.3

中国物资出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

房地产开发与经营/朱成钢主编. —北京:中国物资出版社,1996.5

国内贸易部部编选修课教材

ISBN 7-5047-1064-4

I. 房… II. 朱… III. 房地产业-经营-教材  
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 11249 号

**房地产开发与经营**

朱成钢 主编

中国物资出版社出版

北京四季青印刷厂印刷

全国新华书店经销

开本:787×1092毫米 1/32 印张:4.5 字数:100千字

1996年6月第1版 1996年6月第1次印刷

印数:0001—2000册

ISBN 7-5047-1064-4/F·0370

**定价:4.50元**

## 编写说明

国内贸易部部编中等专业学校选修课教材,是适应社会主义市场经济发展的新形势,按照建立社会主义现代企业制度和“建立大市场、搞活大流通、发展大贸易”的要求,结合我国财税、金融体制改革情况,由国内贸易部教育司组织有关专家、教授和长期在教学第一线任教育的教师编写的。经审定,可作为国内贸易部系统中等专业学校教材,也可作为各类中等成人学校、在职干部岗位培训教材和企业职工自学读物。

《房地产开发与经营》一书,由上海市商业会计学校朱成钢主编(第一、四章),参加本书编写的还有上海市商业会计学校陆一棵(第二章),陆明华(第三章)。全书由国家建设部房地产公司周来田总经理主审。

本书在编写过程中得到了许多学校领导和中信总公司的大力支持,在此一并致谢。由于编写时间仓促,水平所限,缺点疏漏在所难免,请广大读者提出宝贵意见,以便进一步修订完善。

国内贸易部教育司

1996年6月

# 目 录

<b>第一章 房地产概述</b> .....	(1)
第一节 房地产的产生与发展.....	(1)
第二节 房地产的基本概念.....	(6)
第三节 房地产市场 .....	(16)
第四节 房地产业 .....	(25)
<b>第二章 房地产开发</b> .....	(31)
第一节 土地开发 .....	(31)
第二节 房地产综合开发的过程 .....	(48)
第三节 房地产开发融资 .....	(63)
<b>第三章 房地产经营</b> .....	(74)
第一节 房地产经营概述 .....	(74)
第二节 房地产流通形式 .....	(81)
第三节 房地产经营的策略与技巧 .....	(93)
第四节 房地产价格.....	(105)
<b>第四章 房地产的管理、服务及法规</b> .....	(116)
第一节 房地产管理.....	(116)
第二节 房地产服务.....	(123)
第三节 房地产法规.....	(132)

# 第一章 房地产概述

## 第一节 房地产的产生与发展

### 一、房地产的产生与发展

房地产是包括房产和地产的一种不动产，它们是人们日常生活和生产的需求必不可少的。自人类结束了茹毛饮血，山居野穴的生活后，便需要土地以耕种，需要房舍以藏身。当所有权的概念初步形成之后，人们更是将赖以生存的土地和房舍视作一种财产，这恐怕就是房地产这一概念的起源了。

当然，今天人们通常所指的房地产比起我们祖先的概念要丰富得多了。首先，现代社会的房地产不仅仅是一种基本的生活资料和生产手段，它还是一种可供交易的商品，是一种既有使用价值又有价值的财产；其次，人们说起房地产这一概念时其含义不再仅指这一财产本身，还泛指诸如从事房地产的开发、经营、管理和服务的行业，即房地产业，或指专门从事房地产的生产、交易、管理等活动。当然在理论上，关于房地产、房地产业及房地产的活动等概念还是有明确区别的。

作为商品的房地产最先出现于城市，发展到今天，房地产交易一般也仍然限于城市的房地产。这主要是因为城市中房地产的功能远远多于乡村，同时又有较多从事工商业活动的人，城市的居民较之于乡村的农户也具有更大的流动性，这

样对城市房地产的需求就有了基本的规模。所以，房地产的开发经营，主要还是指城市的房地产开发经营。

在奴隶社会，城市已经出现，但规模都比较小。在当时城市主要承担的是政治统治和军事防御的功能，城市的房地产主要是自建自住，很少有可能成为商品。到了封建社会，作为商品的房地产才较为正式地出现了。当时大多数土地可以买卖，很多脱离了土地的农民流入城市，或定居或经商，增加了城市住房和其它用房的需求，城市的小手工业者、工商业者为了生产、经商以及消费也产生了对房地产的需求，因此到了封建社会，城市房地产的出售、出租、典当业务开始出现。但是在封建社会由于社会经济的主要特征仍然是自给自足的自然经济，专门为出售和出租而营建的房地产几乎没有，所以当时的房地产经济活动具有规模小、投资少、偶然性较强的特点。相比之下，地产交易比房产交易活跃得多。土地作为财富的储藏手段，比房产更加稳定有效，加上田赋收入是大小封建主的主要收入来源，居住在城市的富商和大官僚们大都用手中积蓄的金钱纷纷在各处购置田产。

当资本主义生产方式出现之后，城市的规模进一步扩大，城市人口的数量迅速增加（到本世纪，很多发达国家的人口大部分都已集中到城市），对住房的需求大量增加。随着生产方式的工业化，土地和建筑物都已成为一种必不可少的重要生产要素，存在着巨大的需求。另一方面，随着商业资本和金融资本规模的扩大，又为大规模专业化的房地产建设和供给创造了有利条件。这样，真正的具有相当规模的房地产市场便形成了。房地产业也成为一种独立的社会产业部门，专门从事房地产的开发、经营、管理和服务活动，房地产则成为社会生活和生产过程中一种非常重要的消费品和生产要

素，房地产经济活动对整个社会的经济发展产生了巨大的影响。

## 二、旧中国的房地产业务

解放前的旧中国，是一个半殖民地半封建的社会，一方面，地主豪绅和官僚买办纷纷经营起变卖国有土地、兼并有利地段、高价出租房屋的房地产业务，残酷地盘剥广大的劳动人民和中小工商业主。另一方面，帝国主义又把我国的主要城市特别是东南沿海地区作为侵略中国的落脚点，帝国主义冒险家们依仗着军舰大炮要挟封建政府以异常优惠的条件出让中国土地，甚至强占中国土地从事房地产开发活动，掠夺中国的各种资源。因此旧中国的房地产业务具有强烈的半殖民地半封建色彩。总起来说大致有以下几个方面：

### （一）帝国主义对中国土地实行承租权和挂旗经租

自1842年之后，帝国主义国家在我国很多城市中根据不平等条约建立了租界，在租界内可以任意筑屋建路。在非租界地区，外国也可以享有永远租用中国土地的权利，这就是“承租权”。在租界内，中国人无权购置和租用土地，若中国人要使用土地，则须向外国“承租人”缴付挂旗费，这被称为挂旗经租。

### （二）外国投机商在中国房地产市场肆意掠夺大量资源

在清末民初，外国投机资本在我国各大城市曾开设过许多房地产公司，专门在房地产市场牟取暴利。最典型的例子是据1921年的统计，英国沙逊集团在上海有房地产29块，合计土地298.7亩，价值1329.9万两白银，并将数亿美元巨利汇往国外。

### （三）腐败政府官员及土豪劣绅在房地产活动中巧取豪夺

在非租界地区及近郊地区的房地产则多成为腐败政府官

员及土豪劣绅的霸占对象，或高价转让，或建屋后高价出租，牟取暴利。

(四)二房东及房地产掮客借助黑暗势力加成盘剥广大城市居民及中小企业主

二房东是旧中国房地产租赁行业中较为特殊的一种人，他们常从房地产大资本家手中租来整条里弄或整幢公寓加价转租给零星散户居民，双重剥削广大劳动人民和中小企业主。有时在二房东后面还有三房东、四房东。

旧中国房地产业务的这种畸形发展，使得房地产业务缺少整体规划，房地产的价格与价值严重不符，更不用说对房地产的管理和服务，以致当新中国成立时，国民党政府留下的依然是一个杂乱无章的城市系统。

### 三、新中国的房地产事业

新中国成立之后，逐步形成了以社会主义公有制为基础的城市房地产事业。首先，把帝国主义长期非法占有的我国房地产一律收归国有；把官僚政府和大地主大资本家反动势力为主的房地产均转为社会主义公有房地产。其次，配合土改、镇反等活动又把一些不法分子的房地产收归社会主义国家所有。在上述基础上，对其它性质的房地产则区别不同情况，按党的政策通过接管、征用、抵债、收购等形式大部分都转化为社会主义公有房地产。对少数尚存的私有房产（土地全部成为社会主义国家所有或集体所有）通过托管、赎买限定租金等方法进行了社会主义改造。此后，新中国的房地产进入了发展建设的过程，这一过程发展至今大致经历了三个阶段：

#### (一) 统建阶段

在五十年代初由于我国开始逐步建立计划经济体制，集中管理成为一切经济领域的管理模式，又由于当时的财政比



较困难，需要集中一切财力保证重点建设，我国房地产建设开始执行“统一投资、统一计划、统一设计、统一施工、统一管理”的方针，对城市职工住房、中小学、医院及外事用房等进行统一建设。在当时的历史条件下，房地产的这种统建方针取得了较好的经济和社会效益。在五十年代到七十年代期间，我国城市居民基本是居者有其屋，同时还出现了很多类似人民大会堂、北京火车站、首都工人体育场等历史性建筑。

## （二）由统建向综合开发的过渡阶段

党的十一届三中全会之后，改革开放的方针逐渐贯彻到各经济和社会领域。1980年国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》中明确提出了在新建小城市和卫星城，以及现有城市新建区、段和旧城成片改造，可实行综合开发的原则。为此各地可以组建开发公司，实行企业化经营。综合开发的内容，包括开发区的勘测、规划、设计、征地、拆迁、安置、土地平整以及所需道路、给水、排水、供电、供气、供热、通讯等工程建设。同时还可以进行住宅、生活服务设施、公共建筑、通用厂房的开发建设等。建成后可成套出售建筑物，并按土地面积和设施水平向使用单位收取开发费。开发公司实行企业化经营后，其开发资金的来源，即开发公司的周转资金，可以从国家和地方基本建设投资中预拨，或由建设银行贷款，也可向用户预收定金。开发所需的统配材料、设备应列入国家和地方物资分配计划，能够在市场采购的，就在市场采购。

这样，一个以企业为主体，市场为导向，社会资金为依托，以配套建设，综合开发为中心的新城市建设模式开始形成了。

### (三) 综合开发阶段

八十年代中期，经过房地产综合开发的尝试后，我国的房地产开发正式过渡到综合开发阶段。六届人大第二次全会的政府工作报告明确指出：要着手组建多种形式的工程承包公司和综合开发公司，进行城市住宅区、新建工矿区及其公共设施工程的建设，由开发公司进行统一设计和配套建设。开发公司的企业法人地位也要予以法律保证。八十年代末以来，综合开发进入了一个前所未有的兴旺发达时期。土地成片出让，成片开发，外资大量引进，形成了外资、合资和内资开发公司齐头并进，住宅、楼宇、商业大厦、公共设施等纷纷拔地而起。我国房地产业作为一种重要的经济力量在城市建设、改善人民生活、促进生产发展方面起到了巨大的促进作用。

## 第二节 房地产的基本概念

### 一、土地和地产

#### (一) 什么是土地

土地是由地球表面上空一定高度和地球表面及地下一定深度的岩石、土壤、矿藏、水域、植被、空气等构成的物质整体。土地是人类赖以生存的必要条件，是提供人类生存繁衍和发展的立足之地。

由于土地的属权功能及其所处的位置不同，土地通常又被分成不同的类别：

#### 1. 按土地所处的位置分类

(1) 城市土地，指城市区域中的陆地水域以及它们之上，之下的一定空间。在城市土地中又有三个层次：第一是城市

市区土地；第二是城市规划区范围内的土地；第三是城市市政管辖区范围内的土地。房地产开发与经营的对象，主要就是这三部分城市土地。

(2) 乡村土地，指城市以外的土地。广义的乡村土地它包括已开发的农、林、牧、副、渔业用地，乡村居民生活用地，以及未经开发和利用的野外土地、河流、矿山、沙漠、海洋等。

## 2. 按土地的属权分类

(1) 国有土地，指所有权为国家所有的土地。在我国，宪法规定城市的土地属于国家所有，除法律规定属于集体所有之外的矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等也都属于国家所有。

(2) 集体所有土地，指公民集体拥有的土地。我国宪法规定农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外属于集体所有；宅基地和自留地，自留山，也属于集体所有。

(3) 私有土地，指私人拥有的土地，如私人庄园、牧场、林地、种植园或荒地，水域等。在我国目前不存在任何私有土地，在一些承认土地私有权的国家存在私有土地。

## 3. 按土地功能分类：

(1) 生产用地，指一切为人类生产经营活动服务的土地，主要包括工业用地，农业用地和商业用地等。

(2) 生活用地，指为人民生活提供服务的土地。主要有公用事业用地，住宅用地和市政建设用地。

(3) 生态用地。指用于保护或改善生态环境的用地，如目前世界很多国家开辟的国家公园，动植物自然保护区等。

## (二) 土地所有权及其内容

### 1. 土地所有权

土地所有权是土地所有制在法律上的具体表现。从法律的范畴看，所有权是指对拥有物的占有、使用、收益和处分的权利，从而土地的所有权实际上是国家、集体、公司或个人对土地享有的占有权、使用权、收益权和处分权的集合。

### 2. 土地所有权的四种内含权

但是，在现实生活中，所有权的这四种内含权又是可以在一定程度上分离的，从相对独立的角度看：

(1) 土地占有权，是依据法律对土地实行实际支配，控制的权力。

(2) 土地使用权，是指依据法律对土地进行实际利用的权力。

(3) 土地收益权，是指依据法律收取土地所产生的自然生物和利益的权利。这包括收获土地上生长的农作物、收取出租土地的地租等。

(4) 土地处分权，是指依据法律对土地进行处置的权力，如出租出卖，赠送，遗赠，抵押等。

### 3. 土地所有权及其内含权的相互关系

土地所有权是其四种内含权的完整体现，而土地的占有权、使用权、收益权和处分权则是所有权的分别表现。它们之间在通常情况下是完全一致的，即对土地的占有、使用、收益和处置由土地所有者独自承担。但因为土地所有者自身的局限性，或者为使土地资源得到更充分地利用和保护，土地所有权的四种内含权力又常常被分别行使执行。

在我国，土地的所有权或占有权为社会主义全民所有和集体公有，任何个人或组织都无权转让和买卖。但是，为了

使有限的土地资源得到更充分合理的利用，国家允许公司组织或外资企业，团体及公民个人在法律认可的范围内转让或买卖土地的使用权。这样，在我国土地本身虽不是商品，但土地的使用权却被赋有了商品的属性。

### (三) 地产的含义及特性

#### 1. 地产的含义

地产有二层含义。一层含义是指土地所生产的物品；另一层含义是指私人或组织所占有的土地。

由于土地资源的恒定不变，而人类对土地资源的需求又不断增加，造成了土地资源的相对稀缺，因此，土地这一原先可任意取用的自然资源，转化为需要支付相应代价才能加以利用的经济资源。对土地的所有权也就由此产生，当土地成为其所有者的一种财产时，土地也就成了地产。

地产是一种商品，它具有价值和使用价值，可以转让并买卖。在我国，由于土地本身不属于商品，可以转让或买卖的仅指土地的使用权。因此，在我国地产的含义是狭义的，它实际上是指可以转让或买卖的土地使用权。

#### 2. 地产的特征

(1) 地产是一种自然资源，具有使用价值。它可以满足人们的某种需要，如可以利用土地建造住宅居住；利用土地从事农业、畜牧业或工业生产；利用土地兴建公园，交通市政等设施的满足人们的娱乐、休息、公务、交通等需要。

(2) 地产是一种经济资源，具有价值。地产是土地由于某种历史的或经济的原因成为某个组织或私人的拥有物，任何他人都不能任意取用这种财产，只能如其它商品一样，在自愿的基础上通过买卖或遗赠的方式来获取它。地产在长期的使用中，又大多经过人们的投资，改造，使其具有更大的

有用性，所以很多地产已经凝结了人类的劳动，具有价值。

(3) 地产是一种商品，具有市场价格。由于地产在使用或转让过程中，人们通常也是用货币来衡量或表现其内在价值的。如果人们用地产作为生产要素，那么其价值的形式表现为地租；如果人们通过市场买卖地产，则其价值表现为土地或土地使用权的转让价格。

## 二、房屋及房产

### (一) 房屋，住宅和建筑物

#### 1. 房屋

房屋有各种各样的形状，但其都具有一个共同的特征：它们是由墙、顶、地、门、通风口等构成的建筑物。房屋根据其用途，使用的材料或产权，可分成不同的种类。如根据房屋的用途可将房屋分成生活性用房和非生活性用房。生活性用房主要是指住宅和宿舍；非生活性用房主要是指生产、商业服务和社会公益事业等用房。

#### 2. 住宅

住宅是供个人或家庭居住的房屋，是一种生活用房。广义的住宅还包括学校，单位和职工集体宿舍。住宅根据其形状、使用的材料、具备的设施而表现为各种类型。在我国，有很多著名的、具有显著文化特征的住宅，如北京的四合院，上海的石库门，云南的竹楼，福建的组屋，还有西北地区的干打垒等。在目前兴建的现代化建筑中住宅的类型主要分为公寓和花园别墅两类。

#### 3. 建筑物

建筑物的范围比房屋广泛得多，它不仅包括房屋还包括供人们进行生产、生活或其他活动的场所，诸如码头、船坞、油库、桥梁、水塔、纪念碑、大型城市雕塑等。

## (二) 房屋、住宅和建筑物的分类

房屋、住宅和建筑物可以根据其用途、产权、使用材料、设施等因素分成各种不同的类型。明确地区分房屋的类型有利于房屋的建设、定价、销售和管理。但是，由于不同地区在气候、生活习惯和经济技术条件方面的差异，各地很难用同一种标准区分房屋的类型，以下是根据上海市房屋建筑类型表对房屋的分类，对正确区分房屋的类型具有一定的参考价值。

### 1. 住房

(1) 公寓，指具有分层住宅形态，各有室号及专门出入，成为各个独立居住单位，内部的各种设施较好的住宅。

(2) 花园住宅，一般为四面或三面临空，装饰精致，备有客厅，餐室等结构较好的独立或分式、别墅式住宅，有数套卫生间，一般附有较大的花园空地或附属建筑，如汽车间、门房等。

(3) 职工住宅，又称为新工房，指建国后建造的八层以上（俗称高层）或七层以下（俗称多层）住宅。八层以上的住宅一般为成套，装修普通，各有室号及专门出入，有独用厨房，卫生间，阳台，大门及电梯等设备。七层以下住宅一般有室号及专门出入，有独用或公用厨房，卫生间，阳台等。

(4) 新式里弄，是一种联结式住宅（俗称弄堂）。结构装修较好具有卫生设备或兼有小花园，矮围墙，阳台等设施。

(5) 旧式里弄，是一种联结式的广式或石库门砖木结构住宅。建筑式样陈旧，设备简陋，屋外空地狭窄，一般无卫生设备。

(6) 简屋，也称棚户，是指标准较低的简陋用房，临时房屋。即瓦面、木屋架、砖墙身三项条件中，只要有一项未

能符合要求的就是简屋。

## 2. 非住宅

(1) 旅馆，指专供来往旅客临时住用的旅馆，宾馆，招待所等。

(2) 办公室，专供党政机关，企事业，社会团体等办公用房，银行，科研大楼也包括在内。

(3) 工厂，专供制造工业产品的厂房，工场及在厂区内的一切非居住用房。

(4) 站场码头，指水陆交通运输用的房屋，如火车站、轮船码头、公交保养场、机场等。

(5) 仓库堆栈，指独立的专供保藏商品，堆储物料用的各项专用建筑。

(6) 商场，指专供集中营业用的大商场、副食品商场等建筑。

(7) 店铺，指专供营业用的沿街房、酒楼、茶馆及小型手工业作坊等。

(8) 学校，指专供教学用的房屋及在校区范围内的一切非居住房屋。

(9) 文化馆，指专供社会教育用的建筑，包括少年宫、文化馆、俱乐部、图书馆、博物馆、展览馆等。

(10) 体育馆，指专供锻炼身体或体育比赛用的建筑，包括体育馆、体育场、健身房、游泳池等。

(11) 影剧院，指专供娱乐用的建筑，包括剧场、电影院、游艺场、书场等。

(12) 福利院，指供社会福利院用的建筑，包括福利院、养老院、孤儿院等。

(13) 医院，指专供社会医疗用的医院、疗养院、诊疗所



等房屋。

(14) 农业建筑，指专供农业、畜牧业用的建筑，如奶牛棚、饲养场、农产品加工场等。

(15) 公共设施用房，指公共设施性质的各项独立专门建筑，包括消防队、公厕、加油站、交电所、公园等。

(16) 寺庙教堂，用于宗教活动的专门建筑，包括教堂、寺庙、庵、道院等。

(17) 宗祠山庄，旧式社团性质的各项建筑，包括宗祠、公所、山庄等。

(18) 其它用房，如营房及监狱等特殊建筑。

### (三) 房产的含义及种类

房屋和建筑物在现代社会中都所属于某一个人或团体组织，这种个人或团体保有所有权的房屋或建筑物就被称作房产。房产是以房屋等建筑物为形态的实物形财产，它和地产一样是一种不动产。广义的房产是指土地上各种已明确了权属关系的建筑物、基础设施以及矿井等。狭义的房产则是指建立在土地上，已明确了权属关系的房屋以及由此衍生的其他设施和构筑物。

在我国，房产的类型主要有如下几类：

1. 公产。指由政府接管，国家经租、收购、新建并由房地产管理部门直接管理的房屋。

2. 单位自管公产。指由全民所有制或集体所有制单位所有并自行管理的房屋。

3. 代管产。指产权尚未确认或产权人下落不明又未委托，经法院审定后由政府房地产管理部门代为管理的房产。

4. 托管产。指房产所有者因管理不便或其它原因，委托房地产管理部门代为管理的房产。