

# 房地产开发 理论与实务

殷友田 吴建藩 主编

高等教育出版社



新  
智  
能  
PDG

(京) 112 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发理论与实务/殷友田, 吴建藩主编. —北京:  
高等教育出版社, 1998.10  
高等学校房地产经济系列教材  
ISBN 7-04-006728-5

I. 房… II. ①殷… ②吴… III. 房地产业-开发-高等  
学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 18465 号

\*

高等教育出版社出版

北京沙滩后街 55 号

邮政编码: 100009 传真: 64014048 电话: 64054588

新华书店总店北京发行所发行

北京东晓印刷厂印装

\*

开本 850×1168 1/32 印张 13.125 插页 2 字数 340 000

1998 年 10 月第 1 版 1998 年 10 月第 1 次印刷

印数: 0001—5 169

定价: 15.60 元

凡购买高等教育出版社的图书, 如有缺页、倒页、脱页等  
质量问题者, 请与当地图书销售部门联系调换



版权所有, 不得翻印

数字图书馆  
PDG

## 内 容 提 要

本书是高等学校房地产经济系列教材之一,它介绍了房地产开发的有关理论知识及其各个环节的基本内容与实务运作,概要叙述了我国农村房地产开发以及海外房地产开发与管理。本书可作为高等学校有关专业的教材,对房地产开发的从业人员也是一本有用的参考书籍。

蘇  
平  
船  
解  
學  
PDG

# 高等学校房地产经济系列教材

## 编审委员会名单

|        |   |           |     |     |     |
|--------|---|-----------|-----|-----|-----|
| 顾问     | 问 | 谢家瑾       |     |     |     |
|        |   | 李元        |     |     |     |
|        |   | 蔡育天       |     |     |     |
| 编委会主任  |   | 桑荣林       |     |     |     |
| 编委会副主任 |   | (按姓氏笔划为序) |     |     |     |
|        |   | 于国华       | 王克忠 | 印堃华 |     |
|        |   | 张永岳       | 张维然 | 钟永钧 |     |
| 编委     | 委 | (按姓氏笔划为序) |     |     |     |
|        |   | 于国华       | 王克忠 | 王青兰 | 刘清田 |
|        |   | 印堃华       | 张永岳 | 张维然 | 吴建藩 |
|        |   | 陈伯庚       | 钟永钧 | 桑荣林 | 殷友田 |

# 序

## 房地产专业人才的培养需要高质量的教材

建设部部长 侯捷

高等学校房地产经济系列教材的编写出版，是我国房地产专业教育的一件大事，值得庆贺。

党的十一届三中全会以后，随着改革开放和现代化建设事业的发展，我国的房地产业开始复苏，进入90年代，在邓小平理论特别是社会主义市场经济理论的指引下，房地产业发展的步伐迅速加快，对相关产业和整个国民经济的发展起了重要的促进作用。随之，房地产经济理论的研究也逐步开展起来，培养房地产业专业人才的各类教育机构也纷纷成立。不少高等学校设置城市建设和房地产经营管理专业或专业方向，包括大专、本科、研究生等层次。此外，各地区开办了一些房地产专业的在职人员培训班、进修班等。房地产专业教育出现了一个良好的发展态势。

房地产业的发展需要专业人才，而专业人才的培养，则需要有高质量的教材。适应房地产专业化教育发展的要求，虽然各地、各有关高校和科研机构，陆续编写和出版了一些教学用书或专著，对专业人才培养起了一定的作用，但就理论深度、实用性和科学性来讲，还显得不足。特别是近几年来房地产业发展很快，实践中涌现的许多新经验、遇到的不少新问题，尚未能及时概括和总结，影响了专业教学内容的先进性。在这种情况下，国家教委高

等教育出版社、上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头，组织上海地区从事房地产专业教育的教师、专业科研人员和业内专家，合作编写这套房地产经济系列教材，是适时的、十分必要的。

据我所知，上海市房地产业有关部门的领导对教材编写工作十分重视，编委会精心组织，参加编写的专家、学者非常认真负责，为保证教材的质量进行了认真的讨论、统稿、定稿和审定工作。希望在教材出版后，广泛听取意见，不断修订，进一步提高教材质量。

我国房地产业的发展正进入一个关键时期，在党的第十五次代表大会召开以后，根据江泽民同志的报告和十五大决议的精神，需要进一步对房地产业的发展作出新的规划。1996年7、8月间，中央提出要把住宅建设培育成为推动国民经济发展的新的经济增长点，这是重大的战略决策。在前一时期房地产业迅猛发展的基础上，当前我国的房地产市场面临着如何走出低迷状态、缓解商品房空置率高的问题，迫切需要研究和解决。启动市场的关键还是要解决体制问题，包括住房体制、住房价格体制和房地产金融体制等。因此，要进一步解放思想，深化企业制度改革、住房制度改革、住房价格体制改革和住房金融体制改革，释放市场需求的潜力，搞活二、三级市场，启动地产市场。同时也要改进和完善对房地产经济的宏观调控，促进房地产业的稳定健康发展。

房地产业是先导性、基础性产业，在我国其正在逐步成为国民经济的支柱产业。虽然目前发展中遇到了一些困难和问题，但这是暂时的，可以解决的。我相信，随着这些问题的解决，把住宅建设培育成为新经济增长点的措施落实和进程的加快，作为新兴产业的房地产业必将会有有一个更大的发展。对此，我们应充满信心。

1997年12月5日

# 总前言

这次编写出版的房地产经济系列教材共有8种，包括《新编房地产经济学》、《房地产金融与投资》、《房地产估价理论与方法》、《物业管理理论与实务》、《房地产经营管理》、《房地产市场营销》、《新编房地产法学》、《房地产开发理论与实务》等，涵盖了高校房地产专业教育的主要课程。在教材编写中，我们坚持以邓小平理论特别是社会主义市场经济理论为直接指导，力求做到三个“三结合”：一是每本教材的具体编写人员，都是经过编委会遴选的房地产专业教师、专业科研人员和实际工作部门的业内专家的结合，他们发挥各自的长处，相互补充，共同协作。二是教材的内容，坚持理论性、科学性、应用性相结合，使教材既有一定的理论深度，又贴近现实，具有科学性和可操作性。三是在方法论上，坚持解放思想、实事求是、开拓创新相结合，既吸收现有的科研成果，又尽量体现新的实践经验，概括上升到理论；既坚持马克思主义经济理论的基本原则，又借鉴西方市场经济国家房地产经济理论中的科学成分，使教材达到一个新水平。

为了组织工作的方便，这次房地产经济系列教材的编写，由高等教育出版社和上海市房地产经济学会、华东师范大学东方房地产学院联合牵头，组织上海地区各方面的专家共同组成编委会开展编写工作。参加教材编写和领导工作的有上海市建设委员会、上海市房屋土地管理局、建设银行上海分行、上海市房地产经济学会、上海市律师协会的领导和专家，华东师范大学、复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海大学、上海师范大学、华东政法学院等高等院校的专业教学研究人员，上海社会科学院房地产研究中

心、上海市房地产科学研究院、上海市房地产估价所、中房上海房地产开发总公司的研究员、副研究员等共65人,分8个编写组,采用主编负责制,具体主持编写工作。

房地产经济系列教材的编写工作从1997年3月启动,共分两批完成。第一批4本教材,1997年11月定稿,1998年6月出版;第二批4本教材1998年3月定稿,1998年10月出版。前后用一年半时间出齐。

在这次教材编写过程中,自始至终都得到了高等教育出版社的指导和支持,社长兼总编辑于国华编审亲自参加并主持教材审稿会议,刘清田副编审进行具体指导并组织联系。以华东师大东方房地产学院陈伯庚教授为主任的编务部及顾志敏副院长等同志做了大量细致的组织协调工作。各本教材的主编、副主编、编写人员认真编写,精益求精,审稿专家非常认真地进行评价并提出许多修改意见,对提高教材质量起了重要的作用。

房地产经济系列教材的编写虽告一段落,但限于经验和水平,难免疏漏。由60多位同志来编写8种教材,犹如一个大工程,在设计、施工和监理的组织方面,难免有不足之处,欢迎读者提出宝贵意见。我们准备随着实践的发展,在有条件时再进一步修订提高。

在本教材编写过程中,各有关单位在人力、财力上给予大力支持,为编写工作的顺利进行创造了良好的条件。在此一并表示感谢!

编委会主任



1998年1月5日

# 前 言

房地产开发是在依法取得使用权的土地上，进行基础设施建设和房屋建设的行为，是房地产业中的物质生产过程。房地产开发就其形式而言分为土地开发、房屋开发和房地产综合开发，它在我国大陆的蓬勃兴起始于本世纪 80 年代。新中国成立后 30 年里，我国实行计划经济体制，土地无偿划拨并且无偿无限期使用，住房无偿分配，房地产的商品属性被湮没，房地产投资有去无回，资源严重流失。进入 80 年代后，随着经济体制改革的实施和深入，以及建立完善的市场经济体制这一长期目标的确立，经过反复的理论探讨与政策研究，房地产的商品属性重新被认同，房地产开发建设的社会化、交易的市场化、权属转移的商品化，为房地产开发业的兴起提供了契机；经济增长的加速、城市建设的大规模展开、人民物质生活水平的提高，构成市场对房地产的强劲需求。在需求推动和利益驱动下，房地产开发企业犹如雨后春笋般地迅猛增加，投资规模急剧上升。10 多年来，国家经济和社会的发展为房地产开发拓展了长远的美好空间；房地产开发业以其对国家的经济和社会发展的贡献证明了自身的价值。

我国《城市房地产管理法》第 24 条规定：“房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行‘全面规划、合理布局、综合开发、配套建设’”，这需要参与房地产开发的各个主体——开发公司、设计单位、配套单位、建筑安装企业、政府主管部门（尤其是开发公司）共同遵循并贯穿于项目开发的全过程，其中尤要突出综合开发和配套建设。房地产开发的全过程可分为投资决策、前期工作、项目建设、

房屋租售等四个大的阶段,具体又可分为项目选择、土地开发、规划设计、建设管理、房地产营销、物业管理和贯穿于项目开发全过程的资金筹集与成本监控等各个方面。本书在编排上按照各个阶段在房地产开发运作的先后次序分章,逐题叙述。

实践证明,房地产开发的成败,首先在于项目的选择;项目选择的关键在于“时空”的选择,即项目所在的区位、地段以及项目投资时机的选择。相对于项目的地段而言,时机更为重要。因为,房地产开发投入产出周期长,期间众多因素都可能导致机遇的突然来临或迅速消失,造成同一地段的房地产开发经营成果大相径庭,有的甚至南辕北辙,截然相反。“千里之行,始于足下”,对房地产开发经营的全过程而言,这个“始”,就是项目的选择。“慎之于始”,才能取得好的成果。

土地是房地产开发的基础,这是因为房屋是建在土地上的,没有土地,或者说,没有取得土地的使用权,也无从进行房地产开发。土地成本在整个项目总成本中占相当大的比重,地价和土地成本对整个项目的经济效益影响甚大。

规划设计的优劣是项目开发能否实现经济效益、社会效益、环境效益最佳结合的关键。因为在对开发项目实施规划设计时,既要考虑节约用地、合理用地,又要与城市规划和地区发展相衔接,同时要体现“三个效益”的最优化、最大化。

项目建设过程涉及施工、材料、设备、配套等各个方面和房地产的产品质量。它是开发商降低项目成本,提高工程质量从而提高企业信誉的重要阶段。

房地产营销是开发项目能否实现良好经济效益的终结环节。项目销售速率与成交价格关系到房地产开发企业的经济效益,以及能否及早回收投资以利于开发经营的良性循环,这里,营销策划就显得十分重要。

物业管理与服务质量如何,不仅体现企业“以人为本”的思想是否确立,是否重视环境效益,同时也是房地产开发企业塑造

良好的社会形象，促进开发项目销售的重要手段。

房地产开发资金占有量大、时间长。对开发商来讲，除了利用自有资金外，还必须通过预售、银行贷款及其它形式向社会筹资，以支持项目的顺利开发和滚动开发。

房地产开发的各个阶段都是相互联系、相互制约、互为因果的。因此，在探讨理论和实务中，必须全面考量，融会贯通。

中国的农村市场规模庞大，起步滞后，既有生产力发展方面的因素，又有人文、地理方面的制约。随着农村经济的发展和城市化的推进，农村房地产开发必将大有可为。作为探索，本书专列一章论述。境外一些市场经济体制和法制比较完善、经济发达的国家，房地产开发及房地产管理有其独到之处，本书亦专列一章作些介绍，或可有所启迪。

我国幅员辽阔，经济发达程度和人文、地理条件相差较大，在房地产开发方面，除了国家有统一的法律、规范、标准以外，各地都有相应的地方法规、规范、标准，本书提到的有关这方面的叙述，请以当地在国家统一的法规范围内制定的法律、规范、标准为准。

本书由华东师范大学、上海大学、上海房地产管理学院、上海住总（集团）总公司、中房上海房地产开发总公司的教授、专家参与编写。由于水平的限制，错漏之处难免，希望能得到各方面的帮助与指正。

殷友田 吴建藩

1998年4月

# 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 前言 .....                     | 1  |
| 第一章 导论 .....                 | 1  |
| 第一节 房地产开发的含义、特征、分类 .....     | 1  |
| 一、含义 .....                   | 1  |
| 二、特征 .....                   | 3  |
| 三、分类 .....                   | 5  |
| 第二节 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者 ..... | 7  |
| 一、房地产开发的主要工作阶段 .....         | 7  |
| 二、房地产开发过程的主要参与者 .....        | 10 |
| 第三节 房地产开发与社会经济发展的关系 .....    | 12 |
| 一、房地产开发对社会经济发展的影响 .....      | 12 |
| 二、社会经济因素对房地产开发的影响 .....      | 14 |
| 第四节 房地产开发企业的人员与组织 .....      | 16 |
| 一、房地产开发企业的地位与作用 .....        | 16 |
| 二、开发企业的人员和组织机构 .....         | 17 |
| 三、开发企业经营者的基本素质 .....         | 19 |
| 四、开发企业的资质管理 .....            | 21 |
| 第五节 我国房地产开发的成就与发展方向 .....    | 22 |
| 一、改革开放以来房地产开发的成就 .....       | 22 |
| 二、房地产开发的发展方向 .....           | 24 |
| 第二章 房地产开发项目选择 .....          | 28 |
| 第一节 房地产开发项目选择的概念和程序 .....    | 28 |
| 一、项目选择的概念 .....              | 28 |
| 二、项目选择的程序 .....              | 29 |
| 第二节 房地产开发项目的可行性研究报告 .....    | 32 |
| 一、可行性研究概述 .....              | 32 |
| 二、可行性研究的市场分析和预测 .....        | 34 |
| 三、成本测算 .....                 | 44 |

## 2 目 录

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 四、财务评价 .....             | 45  |
| 五、盈亏平衡分析 .....           | 54  |
| 六、敏感性分析 .....            | 54  |
| 七、风险分析 .....             | 57  |
| 第三节 可行性研究报告的编写 .....     | 60  |
| 一、可行性研究报告的主要内容 .....     | 60  |
| 二、可行性研究报告正文部分的编写 .....   | 61  |
| 三、可行性研究报告的格式 .....       | 63  |
| 第四节 房地产开发项目的决策 .....     | 63  |
| 一、项目决策与公司发展战略 .....      | 63  |
| 二、项目决策与公司投资组合 .....      | 63  |
| 三、项目决策与资本结构 .....        | 64  |
| 四、决策意识 .....             | 64  |
| 第三章 土地开发 .....           | 67  |
| 第一节 土地资源及其开发利用 .....     | 67  |
| 一、土地的概念 .....            | 67  |
| 二、土地的特性 .....            | 68  |
| 三、土地理论 .....             | 69  |
| 四、土地利用规划 .....           | 71  |
| 五、土地特性、理论对房地产开发的启示 ..... | 72  |
| 第二节 土地的所有权和使用权 .....     | 73  |
| 一、土地的所有权 .....           | 73  |
| 二、土地的使用权 .....           | 75  |
| 三、土地市场 .....             | 80  |
| 第三节 房地产开发中土地使用权的取得 ..... | 84  |
| 一、征地 .....               | 86  |
| 二、批租 .....               | 92  |
| 三、合作建设 .....             | 97  |
| 四、补地价 .....              | 102 |
| 第四节 拆迁 .....             | 104 |
| 一、拆迁的基本程序 .....          | 104 |
| 二、拆迁单位的资质和拆迁的方式 .....    | 106 |
| 三、拆迁补偿 .....             | 108 |
| 四、拆迁安置 .....             | 112 |

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| 五、拆迁当事人的权利与义务 .....                            | 115        |
| <b>第四章 房地产开发规划设计的原则和基本内容 .....</b>             | <b>117</b> |
| 第一节 规划设计工作在房地产开发中的重要地位 .....                   | 117        |
| 第二节 规划设计必须遵循的几个原则 .....                        | 119        |
| 一、服从城市总体规划和地区性规划,做好三个效益的辩证统一 .....             | 119        |
| 二、按国家和地方政府制订的有关法规、规范、规定、条例办事 .....             | 119        |
| 三、实施统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设 .....             | 120        |
| 四、遵循价值规律和供求法则,了解和掌握市场动态,对开发项目作出<br>正确的定位 ..... | 120        |
| 五、从实际出发,量力而行,又要有超前意识 .....                     | 121        |
| 六、节约用地、合理用地 .....                              | 121        |
| 七、一切以人为本 .....                                 | 121        |
| 第三节 申请办理“一书两证” .....                           | 122        |
| 一、必须依法申请办理“一书两证” .....                         | 122        |
| 二、申请办理选址意见书 .....                              | 122        |
| 三、申请办理建设用地规划许可证 .....                          | 123        |
| 四、申请办理建设工程规划许可证 .....                          | 124        |
| 五、申请办理“一书两证”的基本操作流程 .....                      | 127        |
| 第四节 规划设计的基本内容 .....                            | 127        |
| 一、土地使用、用地边界与面积 .....                           | 127        |
| 二、环境容量 .....                                   | 132        |
| 三、建筑控制 .....                                   | 139        |
| 四、城市设计 .....                                   | 143        |
| 五、建筑空间、功能及其经济性 .....                           | 152        |
| 六、基地停车车位、总体布置、出入口 .....                        | 158        |
| <b>第五章 居住区规划设计 .....</b>                       | <b>164</b> |
| 第一节 居住区规划设计的基本要求和内容 .....                      | 164        |
| 一、居住区规划设计的基本要求 .....                           | 164        |
| 二、居住区规划四阶段和基本内容 .....                          | 165        |
| 三、居住区的结构、规模和技术经济指标 .....                       | 168        |
| 四、居住区用地的划定和各项用地的确定 .....                       | 171        |
| 第二节 商品住宅规划设计提要 .....                           | 174        |
| 一、人人都希望有一个温馨的家 .....                           | 174        |
| 二、以市场为导向,以价值规律为杠杆,配置住宅的户型、档次、数量 .....          | 175        |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 三、努力缩短开发周期,减少投资风险            | 176 |
| 四、完善住宅内部和外部空间环境,提高居住的安全感和舒适度 | 176 |
| 五、有关条状住宅的评价                  | 180 |
| 第三节 居住区道路                    | 182 |
| 一、居住区道路的基本要求                 | 182 |
| 二、重视居住区道路的空间质量               | 184 |
| 第四节 居住区公共建筑                  | 185 |
| 一、居住区公共建筑的配置                 | 185 |
| 二、公建配置“千人指标”                 | 186 |
| 第五节 居住区停车车位和人防设施             | 189 |
| 一、公共建筑的停车指标                  | 189 |
| 二、住宅停车指标                     | 190 |
| 三、停车方式                       | 191 |
| 四、人防要求                       | 191 |
| 第六节 居住区绿化和环境                 | 192 |
| 一、居住区绿化的基本要求                 | 192 |
| 二、充分认识绿化的重要性,努力提高环境质量        | 193 |
| 第七节 居住区竖向设计和市政配套提要           | 196 |
| 一、居住区竖向设计                    | 196 |
| 二、居住区市政配套提要                  | 197 |
| 第六章 开发项目建设与管理                | 200 |
| 第一节 开发项目建设                   | 200 |
| 一、项目建设的基本概念                  | 200 |
| 二、项目建设的基本程序                  | 202 |
| 第二节 开发项目管理                   | 203 |
| 一、项目管理及其意义                   | 203 |
| 二、项目管理的主要内容                  | 205 |
| 三、项目的工程管理                    | 209 |
| 第三节 开发项目投资控制                 | 212 |
| 一、概述                         | 212 |
| 二、项目投资控制原理                   | 213 |
| 三、项目设计投资控制                   | 217 |
| 四、项目施工投资控制                   | 220 |
| 第四节 开发项目进度控制                 | 222 |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 一、概述                    | 222 |
| 二、项目进度控制原理              | 223 |
| 三、项目进度控制方法              | 226 |
| 四、项目进度控制实施              | 236 |
| 第五节 开发项目质量控制            | 237 |
| 一、概述                    | 237 |
| 二、项目质量控制原理              | 239 |
| 三、项目质量控制方法              | 240 |
| 四、项目质量控制实施              | 242 |
| 第六节 市政及公用设施配套           | 243 |
| 一、市政及公用设施的内容            | 243 |
| 二、市政及公用设施的作用            | 243 |
| 三、市政及公用设施的特点            | 245 |
| 四、市政及公用设施配套建设管理         | 246 |
| 第七节 建设监理的项目管理           | 247 |
| 一、建设监理                  | 247 |
| 二、项目建设监理的作用             | 248 |
| 三、项目建设监理的组织             | 250 |
| 第七章 市场推广与物业管理           | 258 |
| 第一节 开发项目的市场推广           | 258 |
| 一、市场推广的意义               | 258 |
| 二、市场调查与市场定位             | 260 |
| 三、定价策略                  | 266 |
| 四、销售渠道和促销策略             | 270 |
| 五、企业形象策略                | 278 |
| 第二节 物业管理                | 282 |
| 一、物业管理概述                | 282 |
| 二、住宅小区的管理               | 285 |
| 三、租赁和售后住宅的管理            | 290 |
| 四、经营性物业的管理              | 293 |
| 第八章 开发资金筹集与成本监控         | 297 |
| 第一节 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则 | 297 |
| 一、开发资金运动的过程及资金流动的特征     | 297 |
| 二、开发资金筹集的基本原则           | 299 |

## 6 目 录

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第二节 开发资金筹集的渠道 .....       | 300 |
| 一、自有资金的筹集 .....           | 300 |
| 二、银行贷款 .....              | 301 |
| 三、债券筹资 .....              | 305 |
| 四、股票筹资 .....              | 306 |
| 五、其他筹资方式 .....            | 306 |
| 第三节 资金筹集方案的编制 .....       | 308 |
| 一、资金筹集方案的主要内容 .....       | 308 |
| 二、资金筹集方案的编制过程 .....       | 309 |
| 三、资金流动计划的编制 .....         | 310 |
| 第四节 资金筹集成本分析 .....        | 313 |
| 一、资金成本的概念 .....           | 313 |
| 二、资金成本的内容 .....           | 314 |
| 三、资金成本的计算 .....           | 315 |
| 第五节 资金筹集的风险分析 .....       | 320 |
| 一、资金筹集的风险 .....           | 320 |
| 二、资金筹集风险的度量 .....         | 323 |
| 三、资金筹集风险的控制 .....         | 325 |
| 第六节 资金筹集方案的比较 .....       | 326 |
| 第七节 开发成本核算 .....          | 328 |
| 一、开发成本的构成 .....           | 328 |
| 二、开发成本核算的原则和要求 .....      | 330 |
| 三、开发成本、费用的核算 .....        | 332 |
| 第八节 开发成本的控制 .....         | 334 |
| 一、成本控制的意义 .....           | 334 |
| 二、目标成本确定的依据 .....         | 336 |
| 三、开发成本控制的主要环节 .....       | 337 |
| 第九章 中国农村房地产开发 .....       | 340 |
| 第一节 农村房地产开发概述 .....       | 340 |
| 一、农村房地产开发的特点 .....        | 340 |
| 二、农村房地产开发的原则 .....        | 341 |
| 三、农村房地产开发的基本要素 .....      | 344 |
| 第二节 农村土地开发 .....          | 345 |
| 一、农村土地资源综合评价及用地结构分析 ..... | 345 |