

《房地产开发与管理》系列教材丛书

房地产综合开发

石海均 亓 方 编著



(辽)新登字 16 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产综合开发/石海均, 元方编著. —大连: 大连理工大学出版社, 1994. 6

ISBN 7-5611-0898-2

I. 房… II. ①石…②元… III. 房地产-资源开发 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (94) 第 06141 号

房 地 产 综 合 开 发

Fangdichan Zonghekaifa

石海均 元 方 编著

鲁德成 许洪栋 主审

* * *

大连理工大学出版社出版发行

(邮政编码 116024)

大连海运学院印刷厂印刷

大连文悦计算机排版公司

* * *

开本: 787×1092 1/32 印张: 8.5 字数: 185 千字

1994 年 7 月第 1 版 1994 年 7 月第 1 次印刷

印数: 0001—5000 册

* * *

责任编辑: 刘 杰 责任校对: 金 松

封面设计: 姜严军

* * *

ISBN 7-5611-0898-2

F·167

定价: 8.80 元

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问： 金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员： 陈铿 孙景武

副主任委员： 谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔划为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	石海均	孙景武	许洪栋
邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑	茅祖裕
欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹	张福昌
都中明	赵兴仁	赵允功	范翰章	费月珍
聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英	谭静文
戴正法				

序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分地肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一个急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部1993年9月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专业系列教材》,这套教材共

有十本,即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写,是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以邓小平同志的三个面向为总体设计原则;在总结我国社会主义房地产业经验,并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上,力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法,以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范,注意定性与定量相结合、理论与实践相结合,力求有较强的针对性和应用性。

本套教材编写过程中,得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此,我代表编委会表示衷心地谢意。

房地产业在我国尚属新兴产业,实践经验需要有一个积累过程,对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程,加之时间仓促,尽管我们做了很大努力,但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处。我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

陈 钊

目 录

序

第一章 房地产综合开发概论	(1)
第一节 房地产综合开发的涵义	(1)
第二节 房地产综合开发公司	(10)
第三节 房地产综合开发程序	(27)
第二章 房地产开发项目的策划	(40)
第一节 房地产开发项目的设想与房地 产市场研究	(40)
第二节 房地产开发项目建议书	(47)
第三节 房地产开发项目的可行性研究	(56)
第四节 房地产开发项目的流程设计	(86)
第三章 房地产开发项目的前期工作	(96)
第一节 征地拆迁工作	(96)
第二节 工程勘察规划设计工作	(112)
第三节 房地产开发项目的开工准备工作	(147)
第四章 房地产开发项目的建设管理	(155)
第一节 房地产开发项目建设管理的方式	(155)
第二节 房地产开发项目建设管理的内容	(161)
第三节 房地产开发项目的竣工验收	(186)

第五章 房地产开发项目的经营工作	(193)
第一节 房地产开发项目经营的涵义.....	(193)
第二节 房地产开发项目经营方式的选择.....	(197)
第三节 房地产开发项目促销工具的评价.....	(201)
第四节 房地产开发项目租售价格的确定.....	(207)
第五节 房地产开发项目的经营企划.....	(220)
第六节 房地产开发项目的租售活动.....	(234)
第六章 房地产开发项目的后评价	(242)
第一节 房地产开发项目后评价的涵义.....	(242)
第二节 房地产开发项目的经济核算.....	(245)
第三节 房地产开发项目的效益评价.....	(253)

参考文献

后记

第一章 房地产综合开发概论

第一节 房地产综合开发的涵义

一、房地产综合开发的概念

简单讲，房地产综合开发就是对地下设施和地上设施进行综合开发，配套建设。具体讲，房地产综合开发是指根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求，以建筑物为对象，选择一定区域内的建设用地，按照使用性质，实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，有计划有步骤地进行开发建设。房地产综合开发又称城市建设综合开发。有时也称房地产开发。

房地产综合开发的本质特点是“综合”、“配套”。所谓综合，即对建设前期工作和地下设施等进行综合开发。建设前期工作主要包括征地、拆迁、安置、勘察、设计、土地平整等。地下设施主要包括给水、排水、供电、供热、煤气、通讯等管线设施。所谓配套，即对住宅、工业用房、商业用房、文教卫生福利设施、园林绿化、道路交通等地上设施进行配套建筑。

房地产综合开发是兼有生产和流通两个领域的经济活动。形成一项房地产，需要做许许多多的工作，如确定建设项目、选址定点、规划、设计、征地拆迁、施工建设、经营

管理等工作；需要与许多部门打交道，如规划部门、计划部门、设计部门、物资部门、施工部门、市政部门、消防部门、公安部门、城管部门等。这些内容既牵涉生产领域，又牵涉流通领域，不但头绪繁多，而且先后有序。所以，必须进行统筹考虑，综合开发，才能多快好省地形成社会需用的房地产项目。

房地产综合开发是提高建设效益的经营管理方法。由于房地产综合开发是按城市建设总体规划，有计划、有步骤地进行大规模地下设施和地上设施的建设工作的，所以它避免了许多前期工作的重复进行，也使房地产项目在建设期间和使用期间具有一定的规模，从而形成了规模效益。因此，房地产综合开发在城市建设中是作为一种提高建设效益的经营管理方法来采用的。

二、房地产综合开发的内容

从理论上讲，房地产综合开发内容可以从横向和纵向两个方面来看。

从横向方面来看，房地产综合开发包括新区综合开发和旧域综合开发两部分。不论是新区综合开发，还是旧域综合开发，都是为满足人们对居住环境、生活空间、工作条件、精神娱乐等方面的要求，都需要进行配套建设，需要建设工业、交通、住宅、商业、文教卫生、园林绿化、市政、行政等工程项目。房地产综合开发就是要研究如何对各种配套项目统筹安排的问题。从而实现“分清轻重与缓急，照顾需要与可能，方便生产与生活，兼得效益与信誉”的目的。

从纵向方面来看，房地产综合开发包括从项目策划到项目后评价的全过程所进行的工作。主要包括项目策划工作、前

期工作、建设管理工作、经营工作、后评价工作五个部分。房地产综合开发就是要研究房地产开发全过程中的有关规律性的问题。从而实现“组织实施合理，衔接配合密切，人财物力节约，有关方面满意”的目的。

对房地产综合开发从横向展开论述，容易产生内容重复，不利于形成系统理论。而从纵向展开论述，则有利于避免内容重复，又有利于将各配套项目的开发建设穿插于房地产综合开发过程中进行论述，并且脉络清晰。所以，房地产综合开发的理论体系都按纵向划分来构成。本书就是按房地产综合开发过程的五个主要环节安排五章进行主要内容论述的。同时为了掌握房地产开发的对象和主体，对房地产特征、房地产综合开发公司也进行了论述，并与其它的有关内容一起构成了概论一章。房地产综合开发的内容构成如图 1-1 所示。

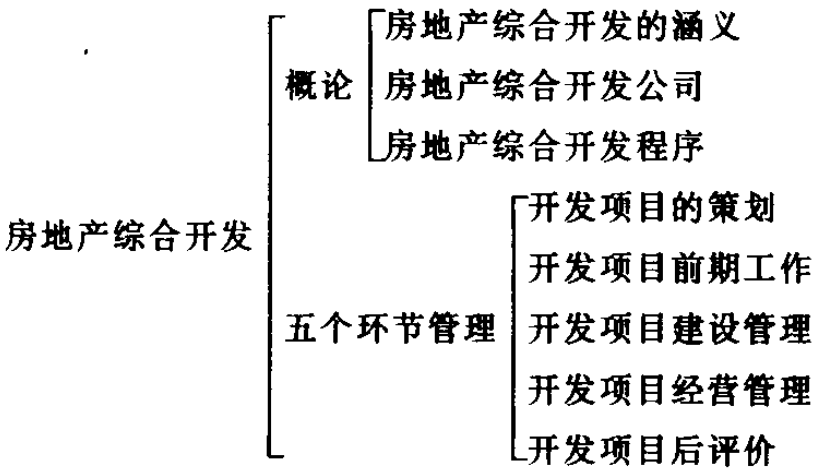


图 1-1 房地产综合开发的内容

三、房地产综合开发的意义

城市建设在实行房地产综合开发以前，存在许多不当的做法和不利的结果。比如，由于千家投资、分散建设，使得马路铺了又拆、拆了又铺，使得城市总体规划总是难以实现。

由于城镇土地实行无期无偿的行政划拨管理方式，使得国家土地收益大量流失，拿着金饭碗要饭吃，使得有些土地多征少用，征而不用，从而造成土地资源的浪费。比如，由于居民住房实行低租金福利分配制度，使得住房分配中，不正之风泛滥，使得住宅的正常使用维修费用都大量缺口。再比如，由于工商业用房的租金不与土地级差挂钩，使得工商业竞争成为不平等竞争，使得国家大量应得收入漏收。总之，在没采用房地产综合开发之前，城市建设是无底洞，投入多而产出少，没能形成良性循环，城市用房严重短缺。为改变这种情况，解决这些问题，在借鉴国外经验的基础上，结合中国实际，提出并逐步实施了房地产综合开发。实行房地产综合开发，既反映了城市建设从零星分散的小生产方式向社会化大生产方式的过渡需要，又反映了房地产从无期、低租金的分配模式向有期有偿使用和商品化经营模式的转化要求。

从实行房地产综合开发的效果来讲，房地产综合开发有下列意义：

1. 加速城市建设和城市经济的发展

实行房地产综合开发，实现了房地产投入产出的良性循环，从而使城市建设资金象滚雪球一样越来越大。有了充足的建设资金，就能建造出更多的房地产。有了更多的房地产，城市经济的发展就有了更坚实的基础。在房地产综合开发对加速城市建设和城市经济发展的意义方面，最有说服力的就是深圳的建设发展。深圳就是通过房地产综合开发，使得昔日渔村小镇，变成今日的现代化大城市，并且列位于全国综合经济实力最强的十大城市之中。全国其它城市的近几年高速发展，也都与推广和采用房地产综合开发密切相关。

2. 提高城市居民居住水平

虽然由于历史欠帐太多和城市人口增长过快的原因，使得城市居住水平很低，但通过房地产综合开发已有较大改善，城市居民的人均居住面积已由 1978 年的 3.6 平方米提高到 6.9 平方米。以前，城市到处都是低矮的棚户区。现在，全国各城市都建设了许多环境优雅、功能齐全、宽敞明亮、服务周到的住宅小区。比如沈阳市就有泉园小区、五里河小区、顺通小区、滑翔小区等著名房地产综合开发小区。我国的住房目标是到本世纪末达到人均居住面积 8 平方米的小康水平。为了实现此目标，全国每年至少要竣工 1.8 亿平方米的住宅。这样巨大数字的建设任务，只有通过房地产综合开发，才能保证实现。

3. 为城市建设提供财源

房地产综合开发公司既以上缴税收形式为国家建设提供货币财源，又以交付城市基础设施的形式为国家建设提供实物财源。仅 1991 年一年，通过房地产综合开发以货币形态和实物形态上缴国家和地方政府资金为 74.8 亿元。1987 到 1991 年 5 年间，房地产综合开发为城市基础设施建设提供资金，大约相当于同期城市维护税的 50%~60%。

4. 有利于美化城市，保护环境

由于房地产综合开发都是按城市总体规划要求进行建设的，所以它有利于城市规划的实现，有利于建成布局合理、功能分区适当的优美城市。由于房地产综合开发都是成片进行的，都具有相当大的规模，所以它有利于施工过程中的现场维护，从而保护环境。总之，实行房地产综合开发比起分散零星建设而言，对于美化城市、保护环境，有很大的益处。

5. 促进其它产业部门的发展

房地产业是围绕着房地产而开展工作的，而房地产的形成需用大量其它产业部门的产品或劳务。比如需要建筑业的建筑劳务，需要建材业的建筑材料，需要机械制造业的机械设备，需要交通运输业的运输服务，需要技术咨询业的智力服务等。所以，房地产业是其它产业部门产品的巨大消费市场。通过实行房地产综合开发使房地产业发展后，就能使得诸如建筑业、建材业、交通运输业、机械制造业等行业随之发展。房地产综合开发还通过为其它产业部门提供基础设施而促进其它产业部门的发展。

6. 回笼货币，引导消费

由于房地产本身所含价值量高，所以其价格很高。一套40平方米的单室住宅，按2000元/m²的较低价格计算的话，也需要8万元。实行房地产综合开发后，住宅是作为商品出卖的。每卖一套商品住宅，国家就可收回大笔货币，从而达到回收货币的目的。实行房地产综合开发后，也使居民树立了住宅是耐用消费品的观念，从而引导了正确的消费，避免了诸如1988年的“抢购风”的发生。

7. 提高城市建设综合效益

城市建设综合效益包括经济效益、社会效益和环境效益三个方面。而这三个方面效益是相互制约的，不可能同时达到最优的。实行房地产综合开发以前，往往是顾此失彼，矛盾重重，而实行了房地产综合开发后，由于执行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，使得三方面利益构成一个整体，从而实现了“以提高城市建设综合效益为目标”的目的。

四、房地产综合开发的发展

(一) 外国房地产综合开发的发展

从城市房屋开发的历史看，英国是发展最早的国家。在19世纪60年代，英国的第二大城市伯明翰，为适应当时工业发展的需要，由市政府工程部门统一规划，围绕市中心区开发了大片的工人住宅及适量的中上阶层的住宅，它有效地克服了分散建设带来的弊端。在第一次世界大战结束后，英国的战后立法为政府组织建房提供了建房补贴，加快了房屋开发计划，开创了国家扶植建房的措施。第二次世界大战后，由于许多城市遭到了战争的破坏，加之战后经济恢复和发展，大量人口流入城市，造成了严重房荒。为解决大城市人口激增、居住环境恶化、交通运输紧张、公害污染严重等日益尖锐的矛盾，各国都颁布了城市规划与建设的法律，成立了各种形式的开发机构，通过行政干预和经济诱导的办法，大力开展城市房屋的综合开发工作，在较短的时间内，取得了成功。如英国，1946年国会通过了《新城法》，计划分期分批地在大城市周围建筑一批新城。现在全英国已开发了近40座新城。英国采取的措施是：成立开发公司，进行城市的统一规划、设计、施工和管理。又如日本，1955年制定了《日本住宅公团法》，并设置了半官方、半民间性质的住房开发机构“日本住宅公团”。它是世界上最大的住宅开发组织，其任务是解决低收入职工住宅问题，进行成片公寓住宅的综合开发建设。日本住宅公团的建设速度很快，从1955年到1976年，总共新建住宅为100万套。原西德为解决低收入者的住宅问题，总工会也组织房屋开发工作，它成立了一个“新家乡”房屋开发集团。新加坡的住房是由政府的住房发展局负责统筹安排

的。这个国家现在 250 万人，1959 年宣布独立时，住房严重缺乏，40% 的人家居住在贫民窟和棚户区，经过 25 年的努力，新建 50 万套住宅，使全国 80% 左右的居民搬进了新房，居民居住条件得到根本改善。朝鲜战争以后，朝鲜对被破坏的城市进行重建，由政府建筑部门领导，实行统一规划、投资、设计、施工、分配和管理的综合开发办法，使平壤、元山等许多城市，很快面貌一新。原苏联从 50 年代开始，就进行了成片的小区综合建设，有计划地兴建房屋、工程设施，进行综合开发建设。在 1958 年政府的建设规范中，就把面积在 30 公顷以内、人口 6000~8000 人、有完整的一套文化生活服务机构的小区，作为组织居住用地综合建设的推荐形式确定下来。又于 1983 年颁布了《关于城市建设综合体的规定》。它要求新建住宅区的计划和建设要坚持配套建设的原则，以完整的综合体形式交付使用。世界各国实行综合开发建设后，都在较短的历史时期内取得了成效。

（二）中国房地产综合开发的发展

中国的城市建设，房地产综合开发经历了三个发展阶段：第一阶段是酝酿阶段，即统建阶段

它是房地产综合开发的前身。“统建”思想形成很早，1963 年 10 月 12 日，中发〔63〕699 号《中共中央、国务院第二次城市工作会议纪要》文件中就明确指出：“今后在大中城市中新建和扩建企业、事业单位，要把住宅、校舍以及其他生活服务和有关市政设施方面的投资，拨交所在城市实行统一建设、统一管理，或者在统一规划下，实行分建统管。”到 1978 年 3 月，在《国务院加强城市建设工作的意见》中，重申了上述内容，并且删去了“或者在统一规划下，实行分建统

管”一句话，更加强调统一建设，统一管理的方向。在重申上述思想时，《意见》中指出：“14年来，各地在统建、统管民用建筑上提出了‘六统一’，即统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理。”“房屋建设的方法，是把国家和地方投资捏在一起，实行局部统建和组织企业集资统建。各城市可根据具体情况积极试行和推广。”由此可见，这阶段的特点是肯定了统建的方向，并指出了统建的方法。

第二阶段是从“统建”到“综合开发”的过渡阶段

十一届三中全会以后，国家经济建设逐步走上正轨，从1980年起，城市建设实行综合开发，配套建设，作为一项重要改革措施，明确记载在国务院批准的《全国城市规划工作会议纪要》（1980年12月9日，国发〔1980〕299号文）中。该文件指出：“实行综合开发和征收土地使用费用的政策，是用经济办法管理城市建设的一项重要改革，它有利于按照城市规划配套地进行建设，节约用地，充分发挥投资效果，有利于控制大城市规模，鼓励建设单位到小城镇去；有利于合理解决城市建设和维护资金的来源”。同时，《纪要》还明确指出了综合开发的适用范围、工作内容以及资金来源等重大原则问题：“对新建小城市、卫星城、现有城市新建区、段和旧城成片改造地区，都应考虑组织开发公司，实行综合开发。开发内容包括开发区的勘测、规划、设计、征地、拆迁、安置、土地平整和所需道路、给水、排水、供电、供气、供热、通讯等工程建设。有条件的地方，还可以包括住宅、生活服务设施、公共建筑、通用厂房等等。建成后成套出售建筑物，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。开发基金，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。发展所需的统配材料、设备，应列入国家和地方物资分配计划，能够在市场采购的，就在市场选购。”这是若干年来指导我国综合开发工作的基本依据。在这一方针指导下，各地区的“统建”单位纷纷转变为综合开发机构。最早挂出房地产综合开发牌子的是北京市。

第三阶段是在城市改革中的迅速发展阶段

1984年第六届全国人民代表大会第二次会议上，政府工作报告中针对建筑业的体制改革指出：“要着手组建多种形式的工程承包公司和综合开发公司，城市住宅区、新建工矿区及其公共设施工程的建设，由开发公司承包，按照城镇总体规划，统一办理土地征用事宜，进行设计和配套建设，要保证承包企业的法人地位，给以必要的自主权，上级行政部门不得干预其正常经济活动，同时要加强质量和财务监督。”这就给房地产综合开发工作以强大的推动力，使房地产综合开发事业蓬蓬勃勃地发展起来，房地产业也由此得到复苏、发展和振兴。1992年下半年，邓小平南巡重要讲话发表后，使房地产业得到一次飞跃发展。1993年下半年，国家宏观调控政策的实施，又为房地产业的健康发展提供了保障，把握了方向。1994年上半年推出的“安居工程”将给房地产综合开发的发展提供一次大发展的机遇。

第二节 房地产综合开发公司

一、房地产综合开发公司的性质和任务

(一) 房地产综合开发公司的性质