

现代经济管理丛书



房地产开发

主编 高春荣 张宏智

前 言

党的十四大明确提出我国经济体制改革的目标，是建立社会主义市场经济体制。我国在由传统计划经济向社会主义市场经济转变的过程中，工作千头万绪，要做的事情很多。目前最紧迫的任务之一，是要在广大干部中尽快普及社会主义市场经济的基本知识，以适应经济快速发展的需要，并提高领导干部驾驭社会主义市场经济的能力。

当前，国际形势的发展变化，对我国十分有利，一个新的对华投资热正在形成，而且出现重点北移，看好天津的趋向。实现天津改革和经济发展的目标，必须要开拓大思路、采取大举措、取得大突破、实现大发展，关键是要拥有一大批坚持党的基本路线，懂经济、会管理的领导管理人才。新时期对干部的素质提出了更新更高的要求，目前我们干部的思想观念、知识结构和专业水平还不适应形势发展的需要，很多同志对计划经济比较熟悉，而对社会主义市场经济的许多新理论、新观念、新知识、新办法知之不多。因此，迫切要求下大决心、花大力气对干部进行社会主义市场经济基本知识的培训。

社会主义市场经济是一所大学校，大家都要自觉地进入这所大学校学习。在民主革命时期我们是从战争中学习战争，今天我们则是从改革中学习改革，从社会主义市场经济中学习社会主义市场经济。学习社会主义市场经济知识，首先要深入学习邓小平同志建设有中国特色社会主义的理论和党的十四大及十四届三中全会精神，深刻理解和全面掌握党的基本路线及党在社会主义初级阶段的历史任务。在学习和掌握市场经济的基

本理论和一般知识的同时，一定要懂得在中国具体国情下的特点，把理论与实践紧密地结合起来，在实践活动中创造性地运用。只有这样，才能掌握社会主义市场经济的发展规律，才能把握做好新时期经济工作的主动权。只要广大干部善于学习，勇于实践，一定能培养和造就一大批精通社会主义市场经济的人才。

为使广大干部学习和掌握社会主义市场经济的基本知识，提高驾驭社会主义市场经济的能力，中共天津市委组织部组织全市部分理论工作者和实际工作者，编写了这套《现代经济管理》丛书。这套丛书内容十分丰富，注重理论性、科学性、规范性和实践性，回答了改革开放中遇到的有关理论问题和现实问题，是广大干部学习社会主义市场经济理论和现代经济管理知识的一部很好的教材。

《现代经济管理》丛书编者

一九九四年三月

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 房地产综合开发概况	(1)
第二节 房地产综合开发的作用与地位	(12)
第三节 房地产综合开发的方针政策	(17)
第四节 综合开发的程序与方法	(21)
第二章 房地产综合开发项目的可行性研究及投资决策	(25)
第一节 可行性研究的概念	(25)
第二节 房地产开发项目可行性研究	(27)
第三节 房地产开发项目效益分析	(32)
第四节 开发项目投资影响因素分析	(44)
第五节 房地产开发项目投资评估与决策	(49)
第三章 城市规划	(53)
第一节 城市总体规划的主要内容和基本理论	(54)
第二节 控制性详规的内容、特点、作用和意义	(65)
第三节 居住区规划设计	(69)
第四节 技术经济指标和用地面积的计算方法	(85)
第五节 工程测量与建筑地基工程勘察设计	(90)
第四章 城市土地开发	(93)
第一节 概述	(93)

第二节	城市土地使用权的获取	(96)
第三节	城市土地开发的内容和应考虑的因素	(110)
第五章	房地产开发项目招标与投标	(121)
第一节	概述	(121)
第二节	开发建设项目的招投标程序	(126)
第三节	建设工程的招投标	(134)
第四节	开发工程经济合同	(146)
第六章	房地产开发项目工程管理	(153)
第一节	房地产开发项目工程管理	(153)
第二节	开发项目管理组织结构形式	(164)
第七章	商品房营销与售后服务	(168)
第一节	商品房价格的构成及影响因素	(168)
第二节	商品房销售渠道	(178)
第三节	住宅小区管理	(182)
第八章	房地产开发中的价格评估	(193)
第一节	房地产估价在房地产开发中的作用	(193)
第二节	房地产估价的原则	(195)
第三节	影响房地产价格的主要因素	(198)
第四节	房地产估价方法	(200)
第五节	房地产估价程序	(228)
第九章	城市房地产开发企业	(232)
第一节	房地产开发企业的特点及任务	(232)
第二节	房地产开发企业的组织机构	(236)
第三节	房地产开发企业的分类	(240)
第四节	开发企业经营责任制	(244)
第十章	涉外房地产开发	(247)

第一节	涉外房地产开发的意义·····	(247)
第二节	涉外房地产开发的形式·····	(250)
第三节	中外合资房地产开发企业报批程序·····	(255)
第四节	中国公司的境外房地产开发·····	(260)
后记	·····	(270)

第一章 概 论

第一节 房地产综合开发概况

房地产业是从事房地产开发、经营、管理、修缮和信托服务的产业。按产业部门分类，房地产业属于第三产业范畴。房地产开发是房地产业的重要组成部分，是龙头。为了便于从总体上来考察房地产开发，本书在论述房地产开发的基本原理和基本实务之前，先对房地产开发的一些基本概念作一介绍。

一、城市综合开发与房地产综合开发的概念

“开发”（英语为 Development）即开拓与发展。本义应是人类对大自然的改造，指以荒山、矿山、水力、森林等自然资源为对象，通过有计划、有目标的改造，使之能为人类所利用的一种生产劳动。“开发”一词并非外来语，在我国“汉书”中即有：“太守李尚占垦草田数百顷……略皆开发……”的记载。近年来“开发”一词广泛流行，其涉及范围不仅限于经济建设和城市建设，且扩展到社会生活各个方面，如人才开发、科技开发等。

（一）城市建设综合开发或称城市综合开发、城市开发。这是一种地区性的开发，寻求一定地区范围内的最佳经济效益和社会效益，即谋求规模效益。城市建设综合开发是政府行为，其

目标是：从各个城市的地区和环境条件出发，制订科学的，兼顾到长期目标和近期需要的城市总体规划，全面、合理、统筹安排各个建设项目（包括经济发展、交通电讯、科技文化、市政公用、园林绿化、居住娱乐等各个方面），分期，分批组织实施，使之协调发展，求得经济效益，社会效益和环境效益有机地统一，为城市的经济发展和居民的生活创造良好的条件。

（二）房地产综合开发。“房地产综合开发”和“城市综合开发”是两个概念，既有联系，又有区别。首先两者都是“综合开发”。都要遵照“统一规划，合理布局，因地制宜，综合开发，配套建设”二十字的方针。其共同点都是“综合”和“配套”，其中房地产开发是城市开发的主体，两者之间有着相互依存，相互促进的内在联系。其次“城市综合开发”无论从内涵和外延都比“房地产综合开发”深广。前者可以包含后者，后者却不能代替前者。“房地产综合开发”是在“城市综合开发”指导下的企业行为。对它要求的内涵和目标是：房地产综合开发是根据城市综合开发的要求，以建筑地块中房屋的开发、建造为中心，选择一定区域内的建设用地，按照使用性质，实行统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理的原则，有计划、有步骤地进行开发建设。也就是说，在城市基础设施方面，要对交通道路、供水、排水、供电、供热、供煤气、邮电通讯等实行综合开发，供应量要和需求相相适应。在建筑物功能方面，则要对居住用房、服务用房、文教卫生、福利娱乐等用房，以及庭园绿化，道路交通，实行配套建设。房地产综合开发还要求在建设程序上严格按照客观规律办事，做到各个建设环节互相衔接、层层相扣、协调发展，从而实现以较少的投入获取最大的建设效益，并为使用管理、日常服务奠

定良好的基础

二、房地产综合开发的历史

城市是人类社会发展到一定阶段的产物。城市建设的范围、规模、内容、质量、速度和标准，是随着社会经济不断的向前发展而发展的，建设方式也不断变化。

过去世界各国都沿用着一种传统的城市建设方式，即另星分散的与落后的小生产方式相联系的城市建设方式。千家投资，分散建设，使城市规划难以实现。房屋建设与道路交通、园林绿化、市政建设等基础设施不能统筹考虑；文教卫生、商业服务等公共建设项目互不配套，不能形成统一的使用功能；人、财、物不能得到可靠的保证；建设周期长，投资效果差，是一种与落后的经济形态相匹配的城市建设方式。

现代化城市的特点是它的整体性和综合性。因此，只有按照社会化大生产的方式，采用科学方法和法律手段的保证，使城市建设和城市规划有效的统一起来，才能适应现代化城市发展的需要，即实行综合开发。综合开发具有使城市规划与城市建设相统一的显著特征。因而它是提高城市的综合功能，保证城市综合效益的建设城市的一种好方法。这也是近几十年城市建设的历史已经证明了的一种行之有效的方法。

城市房地产综合开发，早在 19 世纪 60 年代，英国的第二大城市伯明翰就开始采用。为适应当时工业发展的需要，伯明翰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。在本世纪 40~50 年代，城市房地产综合开发事业得到蓬勃发展，方法也日臻完善。第二次世界大战之后，由于许多城市遭到战争的严重破坏，需要在废墟上重建家园；随

着战后经济的恢复和发展，许多国家都出现了房荒，急需新建大批住宅，以满足市民的需要。为了加快建设步伐，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建设，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设一批新城，现在全国已开发40座新城。他们采取的措施是：成立开发公司，进行城市统一规划，设计、施工和管理。又如日本，1955年制定了“日本住宅公团法”，组织半官方半民间的住宅开发机构进行住宅的综合开发建设，速度很快，从1955年到1976年建设新住宅约100万套，目前日本的住宅问题已基本得到解决。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，成立了一个“新家乡”房屋开发集团。新加坡的城市开发建设是由政府的房屋发展局负责统筹安排的，这个国家人口只有250万人，近年来进行大规模的住宅开发，每年建设房屋400万 m^2 。1959年新加坡宣布独立时，住宅严重缺乏，40%的人家居住在贫民窟和棚户区，经过25年的努力，新建住宅50万套，使全国80%左右的居民搬进了新房，居民居住条件得到了根本改善。朝鲜在抗美援朝后，被破坏的城市开始了重建，由政府建设部门领导，实行统一规划、统一设计、统一施工、统一分配和管理、建设速度很快，使平壤、元山等许多被战争严重破坏的城市，面貌焕然一新。原苏联从50年代开始，进行成片的小区综合开发，并于1983年颁布了《关于城市建设综合开发的规定》，实行综合开发建设。其在1958年政府的建设规范中，把面积在30公顷以内，人口在6000~8000人，有完整的一套文化生活服务机构的小区，作为开发居住区的推荐形式。

我国城市建设综合开发，是在房屋统建的基础上起步的。1963年我国第二次城市工作会议提出了在大中城市中实行统一建设，统一管理思想。1978年我国第三次城市工作会议，进一步明确指出：今后应当积极创造条件，在民用建筑中有步骤地推行统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理的“六统一”方针。房屋统建的方法，一是把国家，地方投资捏在一起，实行局部统建和组织企业集资统建。统建和综合开发在许多做法上是一致的，但有原则区别。统建基本上是用行政办法管理，它对分散投资，分散建房来讲是一个进步。但集资统建的资金来源和分配，都是对号入座。虽然统建还不是商品化开发经营，但实行土地和房屋的成片开发和建设效率较高，它向城市的综合开发靠近了一大步。

在过去我国城市综合开发事业严重滞后。其主要原因是在相当长一段时期，人们对社会主义历史时期要大力发展商品经济认识不足，否认了建筑产品的商品属性，忽视了建筑产品的流通环节，致使绝大部分建筑产品没有进入流通领域，不是通过等价交换供给使用者，而是将建筑产品中的生活资料部分作为社会公共福利直接分配给消费者，生产资料部分则由施工企业以加工方式生产，实质上是为工商企业的经营活动提供简单服务。房屋价值不仅决定于建筑物本身的造价，而且在很大程度上受房屋所在地段的环境、城市基础设施和公益事业的配套水平，以及区域经济等因素的影响，即受到房屋外延区域开发深度的影响，这部分价值的创造不是建筑施工企业劳动所能包括的。社会主义市场经济的确立，为房地产业的发展创造了条件，这是城市房地产综合开发事业产生并发展的根本原因。

三、我国城市综合开发事业的发展

房地产综合开发在我国是一项新兴事业，是在1978年党的十一届三中全会以后在“统建”的基础上逐步发展起来的。根据中央经济体制改革的精神，1980年原国家建委即着手于房屋综合开发试点。同年12月在国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》中提出：“实行综合开发和征收城镇土地使用费的政策，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》还明确了“对新建小城市、卫星城、现有城市的新建区、段和旧城成片改造区，都应考虑组织开发企业，实行综合开发。”在这个《纪要》精神指导下，各地的“统建办”才逐渐转为房地产综合开发机构。

1984年5月，六届人大二次会议的政府工作报告中指出：“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”。这个报告，给今后城镇建设指明了方向，肯定了开发方式，对当时进行试点的开发公司是极大的鼓励。促进了我国综合开发事业的崛起。

同年，国家计委、城乡建设部发布《城市建设综合开发公司暂行办法》，将开发公司这一经济组织的性质、任务、经营方式、组织与领导在法规中给予了肯定。《暂行办法》明确指出：“城市建设综合开发公司是具有独立法人资格的企业单位，实行自主经营，独立核算，自负盈亏，对国家承担经济责任”。为各

城市综合开发公司的建立和健全发展提出了规范。

1987年，国家计委、城乡建设部、国家统计局颁布了《关于加强商品房屋计划管理的暂行规定》，将商品房屋开发同基建投资划分开，把商品房屋建设计划单列，纳入国家计划，这是住宅建设管理体制的一项重大的改革，标志着房屋综合开发和商品化经营进入一个新阶段。它对搞活房地产业，实行房屋商品化，吸收社会资金，加快住房建设，具有深远意义。

我国城市建设实行综合开发，从全国各地的房地产开发公司的发展状况和开发的房屋数量来看，大致可划分为三个阶段：

1980—1983为试点阶段。全国只有少数城市成立了房地产开发公司，推行房地产综合开发和商品化经营试点。

1984—1986为起步阶段。各个城市都相继成立了房地产开发公司，推行房地产综合开发和商品化经营。据不完全统计：全国1984年有200多个城市，共有600多个开发公司；1985年有324个城市，共有1240个开发公司；1986年有353个城市，共有1704个开发公司。

1987年以来我国城市综合开发进入发展阶段。商品房屋建设计划正式纳入国家计划后，促进了综合开发事业的发展。据统计：1987年全国有381个城市，2576个开发公司，开发商品房屋的施工面积8548万平方米，竣工面积4021万平方米，开发工作量150亿元，年内商品住宅竣工面积2945万平方米，占全国城镇住宅竣工面积1.39亿平方米的21.18%，商品住宅销售2377万平方米，其中直接向个人出售占17.9%。

1988年底，据统计全国已有开发公司3100家。据1988年底对全国41个省（区）、直辖市、计划单列市和几家全国性大公司统计，综合开发商品房的工作量达207亿元，商品房施工

面积 10300 万平方米，其中，住宅 8150 万平方米，年内商品住宅竣工面积 3617 万平方米，占全国城镇住宅面积的 27%。1988 年销售商品房面积为 2927 万平方米，其中住宅为 2549 万平方米。商品房销售收入 147.2 亿元，向个人出售的商品房占销售总面积的 26.9%。

1992 年，全国房地产开发的高速发展，成为我国经济生活中的一大热点。全国完成房地产开发投资 731.2 亿元，比 1991 年增长 117%；开发土地面积 2.334 万公顷，比 1991 年增长 175%；施工商品房屋 18969 万平方米，比 1991 年增长 57.75%；其中新开工商品房屋 11460 万平方米，比 1991 年增长 78.1%；竣工商品房屋面积 7145 万平方米，比 1991 年增长 36%；销售商品房屋 4288.86 万平方米，比 1991 年增长 40.39%；房地产开发公司的经营额达到 529 亿元，比 1991 年增长 87%。利用外资投资房地产开发也有较大幅度增长，利用外资额 71044 万美元，比 1991 年增长 228%。1992 年底全国共有房地产开发公司 12000 多家，公司数目是 1991 年底的三倍。其中外资独资、中外合资、合作房地产开发公司 2000 多家，一级公司近百家。

以上统计资料充分显示了综合开发蓬勃发展的大好形势。同时，随着综合开发事业的发展，综合开发比率也在逐年提高，复盖面积逐年扩大，综合开发已由新区开发为主转向旧城改造与新区开发并重的趋势。

自 1980 年以来，各个城市实行“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针，推动了房地产业的发展。经过十多年的努力，我国城市综合开发事业已初具规模，各个城市都有开发队伍，并积累了一些管理经验，各项法规、制

度正在逐步完善。可以说，城市综合开发已成为城市建设和房地产业的重要推动力量。

到目前为止，全国城市已建成住宅小区 4000 多个。其中相当一部分具有时代特色和地方特点，环境优美、功能齐全、生活舒适、方便安全。例如，广州的五羊新村、深圳的滨河小区、常州的红梅小区、上海的上南新村、天津的体院北小区、北京的方庄小区和杭州的采河小区等，在规划、设计、施工方面都很有特色，获得了各个方面的好评。济南的燕子山小区、天津的川府新村、无锡的沁园新村，已成为建设部住宅小区开发建设试点，他们的经验已在全国推广。这些开发小区的建设，使规划落到了实处，收到了良好的社会效益和环境效益，消除了分散建设造成城市零乱、不协调和效益差的恶果，跨入了现代化城市建设的行列。

随着综合开发事业的迅猛发展，房地产开发公司在竞争中不断发展壮大，已形成了一支实力雄厚的房地产开发队伍。这支队伍不仅能承担居住区的综合开发，而且还能够承担大型的、功能复杂的综合开发区的建设，包括像广州市天河体育中心、经济开发区、综合加工区的建设。这支队伍具有从规划设计、施工建设、开发经营到物业管理等房地产活动各个环节的专业人才。他们不但在国内住宅、工业、商业服务、旅游业等方面的房地产开发建设作出了贡献，并正在走出国门，进入国际房地产市场，在美国、日本、加拿大、澳大利亚、东南亚等地进行了房地产开发与经营。

四、城市综合开发的发展趋势

(一) 不断提高城市建设中的综合开发率，提高住宅建设中商品住宅的比例、提高商品住宅中向个人出售的比例，是房地

产综合开发的发展方向。

这里所讲的综合开发率是指以综合开发方式建设的房地产在房地产建设总量中所占的比重。据 1991 年底统计，全国城市平均综合开发率为 47%；到 1995 年，可预计提高到 50%，其中条件比较好的城市要求达到 70~80%。要实现这一目标，必须采取一系列的措施。今后，除原地翻建，改造或完成规划预留项目外，城市各项建设原则上不能再批准零星征地建设，一律走综合开发的道路。

提高住宅建设中商品住宅的比例，是深化住房制度改革的要求，也是形成住宅建设，城市建设投入产出良性循环的需要。今后，除由财政投资，为低收入者，行政事业单位工作人员，困难户解决住房问题提供的住房外，其它住宅建设均应逐步实现商品化。据统计，1990 年底，城镇住宅中商品住宅的比例已从 1987 年的 20% 提高到 41%。

提高商品住宅中向个人出售的比例，是发挥个人积极性解决住房问题的重要途径。向个人出售商品住宅有利于回笼货币，引导消费，起到稳定经济，稳定社会的作用。据统计，1991 年底，销售给个人的商品住宅占商品住宅总量的 33.9%，比前一年提高了 3.9 个百分点。今后要从经济比较富裕的沿海地区作起，逐步扩大这一比例。

（二）我国城市建设房地产综合开发，由起初的以新区开发为主转向新区开发与旧区再开发并重以至旧区再开发为主的发展趋势。

新区开发指的是对新市区的开发建设或拓宽市区的开发建设。城市综合开发在不断扩大新区的建设中，必然会受到城市经济发展的地方财力的制约和土地资源日渐枯竭的限制。因而

旧城再开发将逐渐成为城市开发的主要角色。旧城再开发是指对旧城市，特别是大城市的市中心或某住宅区进行改造、扩建，使城市结构及其组成部分与社会的发展相适应，与人们生活的空间环境相协调。它一方面利用原有的道路及公共设施，保留城市原有的风貌及特色；另一方面在改变功能分区，使文化设施、商业设施相对集中的同时，改善住宅区的居住功能，创造良好的生活和生产条件。对旧城区的再开发，一般都要采取综合治理的办法，以社会效益、经济效益和环境效益综合衡量再开发的效果。

（三）房地产开发与土地使用制度的改革开始联动发展。目前全国土地有偿使用的覆盖面已达除极少数地区之外的全国绝大部分省、市、自治区，土地市场逐渐走上依法运行的轨道，符合国际惯例的招标、拍卖出让方式逐渐增加，协议出让方式渐次减少。1992年，土地使用权的出让取得突破性进展，仅广东省出让土地获取的出让金即占当年省财政收入的44.8%，为城市发展和经济建设筹集了巨额的资金。

（四）城市建设房地产开发企业向着生产经营集团化和不动产商方向发展。

如中国房地产开发总公司，其下属146家分公司分布于全国各城市，并已扩展到海外，成立了海外开发联合体组织。又如天津城市建设开发集团，广州城市建设开发集团，以综合开发公司为核心企业，形成地域性的联合企业。

广州东华实业公司、深圳房地产公司等，他们不仅投资开发房地产，通过销售收回投资，并已逐步扩大拥有的不动产，并通过对自有不动产的经营来增加积累。