

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

FANGDICHAN KAIFA JINGYING

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会 编

房地产 开发经营

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

图书在版编目(CIP)数据

高等院校房地产经济专业主干课系列教材/高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会编著. —北京:经济日报出版社, 1995. 8

ISBN 7—80036—974—9

I. 高… II. 高… III. 房地产经济学-高等学校:专业学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 12018 号

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

责任编辑 胡子清 吴学林

责任校对 何伟健

经济日报出版社出版发行

(北京市崇文区龙潭西里 54 号)

开本 850×1168 毫米 1/32

版次 1995 年 8 月第 1 版

字数 233.9 千字

全套共 12 分册 总定价:188.50 元

房地产开发经营

封面设计 张金标

全国新华书店总经销

北京印刷学院实习工厂印刷

印张 9.5

1995 年 8 月第 1 次印刷

印数 1—5000 册

本册定价 14.50 元

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

编委会名单

顾问	苏星		
编委会主任	张六琥	夏德昭	
副主任	刘保印	朱维慈	陈龙飞
	胡积健	张巨林	董久昌
主编	张跃庆		
副主编	丁芸	王洪芬	白丽华
	毕赶生	张堃	郭松海
编委	(按姓氏笔划排列)		
	丁芸	王洪芬	卢亚男
	白丽华	古悦	刘保印
	刘国斌	刘景堂	邢亚萍
	孙彭力	毕赶生	张跃庆
	张连城	张树德	姚根发
	赵安稳	郭松海	常瑞杰
	额尔敦		

前 言

为了适应房地产经济的发展和房地产管理体制改革的需要,加强高等院校房地产经济专业的建设,培养高质量的房地产经营管理的专业人才,首都经济贸易大学、天津商学院、山东经济学院、内蒙古财经学院、河南财经学院、山东师范大学等院校,组织有关学者和专家,根据国家教委和国家建设部关于房地产经济专业培养目标和课程设置的要求,编写了高等院校房地产经济专业主干课系列教材。

这套教材包括:《城市规划与管理》、《建筑工程概论》、《建筑工程概算预算》、《城市土地经济学》、《城市住宅经济学》、《房地产开发经营》、《房地产市场理论与实务》、《房地产估价理论与方法》、《房地产金融》、《房地产产权产籍管理》、《物业管理》、《房地产法概论》。

这套教材以社会主义市场经济理论为基础,以建设有中国特色的房地产市场经济为主线,对各门课程中的基本理论、基本知识、基本操作技巧和方法,以及房地产经济发展和房地产管理体制改革中的重大理论和实际问题,作了深入浅出的论述。这套教材力求全面系统,理论与实际相结合,可读性强。它不仅是高等院校房地产经济专业学生的主要教材,也是房地产经营管理部门和社会各界了解和学习房地产经济的理论与方法、房地产投资与经营操作技巧的重要读物。

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会

一九九五年六月

目 录

前 言	1
第一章 市场经济与房地产综合开发	1
第一节 市场经济条件下房地产的综合开发经营	1
第二节 房地产综合开发体制的建设	9
第三节 房地产综合开发的内容和任务	15
第四节 房地产综合开发在城市建设中的地位 和作用	20
第二章 房地产开发投资	27
第一节 房地产开发投资的目标和分类	27
第二节 房地产开发投资的风险	33
第三节 房地产开发投资的收益	41
第四节 房地产开发投资的市场研究	46
第三章 房地产投资的可行性研究与评价	56
第一节 可行性研究概述	56
第二节 房地产投资项目的经济评价	65
第三节 确定性评价方法及应用	72
第四节 不确定性评价方法及应用	81
第四章 房地产开发投资资金及其筹措	98
第一节 房地产投资资金的来源	98
第二节 房地产筹资的方式与方法	106
第三节 房地产筹资方案的选择	118

第五章 取得土地使用权的方式和程序	131
第一节 房地产开发企业取得土地使用权方式的演变 及行政划拨	131
第二节 土地使用权出让	136
第三节 土地使用权转让	142
第四节 土地使用权价格	148
第六章 房地产开发项目工程管理	157
第一节 开发项目工程管理的內容	157
第二节 项目工程的承发包业务及合同管理	163
第三节 项目工程的招标投标	173
第四节 工程监理	180
第七章 房地产经营与市场销售	187
第一节 房地产市场销售的意义	187
第二节 房地产出售	188
第三节 房地产出租	199
第四节 房地产交易过程	204
第五节 房地产交易所	207
第八章 房地产开发经营企业的收益与税费	210
第一节 房地产开发经营企业的收益	210
第二节 影响房地产企业收益的主要因素	216
第三节 房地产开发经营企业的租税费	222
第九章 涉外房地产开发经营	231
第一节 涉外房地产经济的发展和特点	231
第二节 涉外房地产的经济形式和引进方式	236
第三节 涉外房地产开发经营的条件和企业设立 的程序	240
第四节 境外房地产开发投资	243
第五节 加强法规建设,使涉外房地产经营逐步	

规范化	245
第十章 房地产开发经营企业的组织与经营管理	247
第一节 房地产开发企业的组建与资质	
等级标准	247
第二节 房地产开发企业的性质、类型与特征	251
第三节 房地产开发经营企业经营管理任务和职能	254
第四节 房地产开发经营企业的经营管理目标、决策与经营方法	260
第五节 房地产开发经营企业的机构设置与制度	265
第十一章 国家对房地产开发经营企业的管理与调控	270
第一节 国家对房地产开发企业的管理	270
第二节 房地产管理机构及其职责	273
第三节 房地产行业管理	280
第四节 房地产业协会	283
后 记	288

第一章

市场经济与房地产综合开发

第一节 市场经济条件下房地产的综合开发经营

一、房地产与市场经济

房地产是人类生产和生活最基本的要素。房地产业是国民经济的先导性、基础性产业。从实物形态上看,房地产业是由房产和地产构成的,即由土地、以及土地上的建筑物和构筑物构成的。房地产的位置是固定的,是不可移动的。因此,在经济学上又称为不动产。中国台湾的“民法”第 66 条规定:“称不动产者,谓土地及其定着物。不动产之出产物,尚未分离者,为该不动产的部分。”日本“民法”第 86 条也规定:不动产指土地及其定着物,如房屋、桥梁、水井等均属不动产。附着在土地上或建筑物上的,如果要使它们和土地或建筑物分离开来,则需要花费相当大的劳动,或者会使建筑物损坏的,称为定着物。在香港,房地产也叫物业。在《香港房地产法》一书中,对物业作了如下的解释:物业是单元性的地产;一住宅单位是物业,一工厂楼宇是物业,一农庄也是物业;物业可大可小,大物业可分割为小物业。由此可以说,房地产、不动产、物业、是同一事物的三种不同的名称。

房地产、不动产或物业的核心,是房产、地产、或者是它们的综

合体即房地产。所以房地产通常有三种存在方式,即单纯的地产、单纯的房产、地产和房产的综合物。不管房地产是以单独的形式存在,还是以综合物的形式存在,它们都通称为房地产。在现实的经济运行中,房地产始终是作为一个整体存在的。

在我国的传统经济体制下,土地是无偿使用的,住宅是无偿分配的。因此,无论是地产,还是房产,都不具有商品的特性,也不按照市场方式运行。房地产业也不成其为产业。这种状况,不仅影响了房地产业本身的发展,而且也影响了整个国民经济的发展。

我国经济体制改革的目标模式,是要建立社会主义市场经济体制。社会主义市场经济体制的重要内容之一,就是使市场在社会主义国家宏观调控下,对资源配置起基础性的作用。而要发挥市场机制在资源配置中的基础作用,就必须培育和发展市场体系。就中国目前情况来看,培育市场体系的重点,是发展金融市场、劳动力市场、房地产市场、技术市场和信息市场等。规范和发展房地产市场,是培育生产要素市场的极其重要的一环。《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》中指出:“我国地少人多,必须十分珍惜和合理使用土地资源,加强土地管理。切实保护耕地,严格控制农业用地转为非农业用地。国家垄断城镇土地一级市场。实行土地使用权有偿有期限出让制度,对商业性土地使用权的出让,要改变协议批租方式,实行招标、拍卖。同时加强对土地二级市场的管理,建立正常的土地使用价格的市场形成机制。通过开征和调整房地产税费等措施,防止在房地产交易中获取暴利和国家收益的流失。控制高档房屋和高消费游乐设施的过快增长。加快城镇住房制度改革,控制住房用地价格,促进住房商品化和住房建设的发展。”

社会主义市场经济体制,要求把房地产纳入市场经济运行的轨道。中国是社会主义国家,城市土地是属于国家所有的。土地的所有权是不能进入市场的。但是,在市场经济的条件下,土地所有

权和土地使用权是可以分离的。《中华人民共和国宪法》规定：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依照法律的规定转让。”《中华人民共和国关于城镇土地出让和转让条例》也作了相应的规定，这就为土地使用权按市场方式经营，提供了坚实的法律基础。中国城市土地使用制度的改革，就是变无偿、无期限、无流动为有偿、有期限、有流动，亦即使土地使用权商品化，把土地使用权纳入市场经济运行的轨道。

住房是人们生活的必需品。但是，在传统的体制下，住房不是商品，住房分配是一种福利制度。由此带来了极其严重的后果。住房制度改革的目标，就是实现住房商品化，把住房纳入市场经济运行的轨道。只有这样，住宅的经济运行才能够和市场经济体制相适应。

总之，把房地产作为商品，纳入市场经济运行的轨道，按照市场方式来经营，这就是市场经济向房地产提出的新的要求，也是摆在房地产工作者面前的新问题。

二、房地产的特征

房地产作为商品，作为市场经济运行中的一个客体，与其他商品以及它们的运行方式相比，有着自身的一些特点。房地产商品，无论是以房产或地产的形式单独存在，还是以房地产作为一个整体而存在，其特征都基本是由土地的特性决定的。把房地产作为一个整体，它们的特性主要表现在以下几个方面。

第一，位置的固定性和地区的差别性。土地是自然生成物，它的位置是不可移动的。建筑物是建筑在土地上的，由此决定了房屋等建筑物也是不可移动的。房地产在位置上的固定性，使房地产的使用受到了地理位置的制约，排除了房地产易地交易的可能性，也排除了在房地产市场上调剂供求余缺的可能性，使房地产市场成为一种地方性的市场。房地产市场的地方性，决定了它价格的地方

性和地区的差别性。

第二,房地产使用的耐久性。土地使用价值具有耐久性。建筑在土地上的建筑物和构筑物,一般使用期限很长,有的甚至长达上百年。这是就它的物质使用价值说的;从使用权期限来看,各个国家,根据其土地所有制和经济运行体制的不同,都对房地产的使用期限作了不同的规定。中国对土地使用期限的规定是:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育等用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合及其他用地 50 年。土地使用权期限届满,国家将土地以及土地上的各种建筑物和构筑物,无偿地收归国家所有。所以,房地产使用的耐久性是由它的使用价值决定的,而房地产使用权的期限是由国家法律规定的。这是两个不同的概念。

第三,房地产投资建设资金数量大、周转慢、期限长、风险大。房地产投资的规模一般都很大,投资数量非常可观。在城市的中心地区,兴建一个项目,一般都要有几十甚至几十万平方米,每平方米投资额高达几百甚至上万人民币。投资金额非常可观,而且投资期限很长,资金周转也很慢。这一切决定了房地产投资的风险也很大。

第四,房地产的保值和增值性。房地产具有保值和增值的性质。房地产的这种性质,是由房地产的特性决定的。土地是自然生成的、有限的、不可能增加的。但是,随着社会生产力的发展,人口的增加,人类生活水平的提高,对土地的需求日益增长,在这种状况下,从总的趋势来说,房地产价格是不断地上涨的。由于房地产价格发展的趋势总是上涨的,从而使房地产具有了保值和增值的功能。

第五,相互影响和相邻效益性。房地产商品的价格,不仅决定于其本身的价值和价格,而且还决定于它的直接用途。同样一宗房地产,由于其用途不同,其价值就不相同。一般来说,商业用房,比

住宅用房的价格要高得多。同时,房地产的价格和用途,还决定于它周围其他房地产的状况,即受周围房地产状况的影响。

房地产的特性,决定了房地产是一种独立的行业。这是世界各国经济发展的实践和理论公认的。联合国制定的《国际标准行业分类》把所有的经济部门分为十类。其中把建筑业列为第五类,把房地产列为第八类。在中国,国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局联合发布了《国民经济行业分类和代码》(1985年1月1日起实行)把中国经济分为十三个门类。其中建筑业列为第四类,房地产列为第七类。房地产业不仅与其他产业不同,而且与它紧密联系的建筑业也是不同的。建筑业主要是从事建筑安装经济活动的行业,它是建筑产品的生产部门。从三次产业划分来看,它属于第二产业部门。房地产业虽然也进行土地和房屋的开发,但主要是从事房地产经营经济活动的。所以,房地产业属于第三产业。

在中国,房地产已逐步成为第三产业部门中的一个独立的行业,在经济发展和经济运行中已经起着极其重要的作用。1992年6月19日发布的《中共中央、国务院关于加快发展第三产业的决定》中,把房地产列入“投资少、收效快、效益好、就业容量大,与经济发展和人民生活关系密切的”重点行业。随着经济发展和社会主义市场经济体制的建立,房地产业在我国国民经济中将起着越来越重要的作用。象经济发达国家那样,也将成为国民经济的支柱产业。

三、房地产开发经营及其特点

房地产开发,一般是指通过人们的劳动,把农业用地开发为城市用地,并在这种土地上建设各种建筑物和构筑物的一种综合性的生产活动。房地产开发经营,是房地产业的主要经济活动。房地产开发经营可以分为:土地开发、房屋开发、房地产综合开发以及土地经营、房屋经营和房地产综合经营等。

土地开发,就是把非建筑用地,通过投资开发活动,即通过“几

通几乎”，把它变为可以用于进行建设建筑物和构筑物的土地。房屋开发，就是在开发出来的土地上修建各种建筑物和构筑物。房地产开发，就是把土地开发和房屋开发作为一个过程进行开发的经济活动。根据其统一性和配套性的程度，可以分为单项开发和综合开发两种形式。房地产单项开发，是以某个单体项目为目标进行的。或者是单纯地开发土地，或者是单纯地进行某一个具体建筑项目的施工建设。房地产的综合开发，是根据城市经济社会发展的计划，根据城市总体规划的要求，以土地和房屋成片建设为对象，根据“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的开发建设。

房地产经营，就是以地产、房产或房地产为经营对象，以最小的投入，取得最大经济效益的一种经济活动。房地产经营也有广义和狭义两种情况之分。狭义的房地产经营，主要是指从事房产、地产或房地产的买卖和租赁的经济活动。广义的房地产经营包括所有的房地产企业和房地产事业单位的经济活动，即包括房地产的投资、开发、建设、买卖、租赁、信托、中介、修缮、管理等在内的经营活动。

中国的房地产开发经营实践表明，完整的房地产开发经营活动，应包括土地的取得、土地的开发、房屋的建设、房地产的出租和出售、甚至房地产的维修、服务、管理等经济过程和业务活动。房地产开发经营活动是一个完整的体系，是一个巨大的系统行业。

房地产业是一个巨大的综合性的产业部门。房地产的开发经营则是房地产业中的一个主要构成部分。房地产开发经营主要有以下一些特点：

第一，房地产开发经营涉及面大。房地产开发经营活动，涉及到城市各个部门，如规划、勘察、设计、施工、市政、供电、供水、通讯、商业、服务、文化教育、科技卫生、园林绿化、环境卫生、财政、金融等部门。

第二,工程项目多。房地产的开发经营,特别是房地产综合开发经营,包括很多工程项目。如住宅区的开发建设,它所包括的工程项目,小的也有几十个,大的多到几百个。其中包括各种各样的住宅、办公楼、各种配套项目,以及各种各样的附属工程等。

第三,投资资金数量大,成本比较高。房地产开发建设,一般投资额都是很大的。建设一幢住宅,特别是建设一个小区,少则投资几千万元,多则投资几亿、几十亿、甚至上百亿元。由于现代住宅设施齐全,配套标准高,因此,开发配套的成本也很高。

第四,房地产开发经营,建设经营周期长,资金回收慢。房地产开发经营,从规划设计、征地拆迁、几通几平、施工验收、到把建成的房地产出售出租,最后收回投资和利润,少的也要几年,多的则需要几十年,甚至上百年。所以资金周转的时间是很长的。

第五,对银行和其他金融机构的依赖程度大。房地产开发经营,由于时间长,投资量大,资金周转得慢,所以房地产企业,对银行和各种金融机构的依赖程度是很高的,同时银行和各种金融机构的利率变化,对房地产企业的影响程度也是很大的。没有银行或其他金融机构对房地产开发企业在资金上的支持,房地产的开发经营是很难想象的。

四、房地产开发经营必须遵循市场经济运行的规律

在社会主义市场经济条件下,房地产是商品,房地产业是一种有利的投资行业。房地产主要集中在城市。城市是经济集聚的地区,也是社会化程度比较高的地区。因此,房地产开发经营,必须遵循市场经济和社会化大生产的规律。

第一,必须遵循价值规律。价值规律是市场的最基本的规律。价值规律要求房地产开发经营企业,在经营活动中按照价值规律办事,实行等价交换的原则;在开发经营活动中,力争降低成本,提高劳动生产率;以最少的投资,取得最大的经济效益。

第二,必须遵循供求规律。房地产开发经营和房地产开发企业,在它们的经营活动中,必须根据市场供求的状况,根据市场对各类房地产的需求,根据市场上房地产价格信号的变化,确定房地产投资的规模、投资的方向、投资的重点,只有这样,才能够一方面满足社会的需求,另一方面提高房地产开发经营企业的经济效益。

第三,必须遵循竞争规律。房地产开发经营企业,必须根据房地产市场的供求状况,房地产市场价格、利率、汇率的变化情况,确定自己的投资规模和投资方向,在平等的基础上和其他企业开展竞争。房地产开发经营企业之间的竞争,有利于社会资金的分配、产业结构的调整、企业劳动生产力的提高;有利于社会资源在各个房地产企业之间的优化配置,从而提高整个社会的经济效益。

第四,房地产必须实行综合开发。城市是各种经济活动聚集的地区,是社会生产力发展程度较高的地区。城市各企业关系十分密切,城市基础设施齐全,相邻经济效益很高。因此,城市房地产开发必须实行综合开发,只有这样,才能降低成本,提高经济效益,促进城市经济的发展。

第五,房地产开发经营必须在国家宏观调控下进行。社会主义市场经济是建立在生产资料公有制基础之上的。土地是由国家垄断经营的。各个房地产企业都是独立的经济实体。这就决定了房地产一级市场必须由国家垄断经营;房地产二级市场要在国家宏观经济调控下自由经营。在社会主义市场经济条件下,房地产开发经营,是国家垄断经营和房地产企业自由经营相结合进行的。这是现代市场经济的基本特性。

第二节 房地产综合开发体制的建设

一、房地产综合开发建设方式的形成和发展

房地产综合开发,是城市建设日益社会化和现代化的客观要求,是城市建设的一种综合的现代化生产方式,是社会经济发展的必然产物。1984年,国务院在《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》中指出,要“建立城市综合开发公司,对城市土地、房屋进行综合开发”。这样就肯定了综合开发建设这种开发方式,并把它作为城市开发建设的基本方式。改革开放以来,中国城市建设的实践也证明,综合开发建设,符合现代城市建设发展规律,是提高城市建设的经济效益、社会效益、环境效益的最有效的途径和最有效的方式。

综合开发方式,是在最近30多年中发展起来的一种科学的城市建设方式。第二次世界大战,是人类历史上规模最大,破坏最严重的一次世界大战。在战争中许多国家的城市遭到了破坏。第二次世界大战结束以后,随着经济的逐步恢复和发展,许多国家的城市住宅严重短缺,出现了房荒。为了加速城市住宅建设的步伐,提高住宅建设的经济效益、社会效益、环境效益,英国、法国、联邦德国、日本、新加坡等一些资本主义国家,通过行政干预和经济诱导的办法,引导建筑业逐步实行综合开发的方式。原苏联、原罗马尼亚、朝鲜等,通过计划经济的方法,也组织城市各建筑业,进行综合开发。它们都在较短的时期内取得了较好的成果。

英国在1946年,以国会的名义通过了《新城法》。根据《新城法》的规定,各地组织起了开发公司,对城市进行了统一规划、统一设计、统一施工、统一管理的综合开发建设。在较短的时间内,开发建设了34座新城市。日本政府也在1955年制定了《日本住宅公团

法》。组织各开发经营企业进行住宅的统一开发建设。据有关资料统计,从1955年到1976年,建设新的住宅100万套。使住房问题得到了较好的解决。在新加坡,城市的开发建设,是由政府的建屋开发局负责统筹安排的。创造性地采用了住房公积金制度,实行综合开发建设的方式,进行了大规模的住宅开发建设工作,每年建设房屋400万平方米。极大地改善了居民的居住条件。朝鲜人民共和国在战争结束以后,对破坏的城市,进行了巨大的重新建设工作。在重新建设工作中,由政府建设部门领导,实行统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配和管理。使许多城市的面貌发生了根本的改观。原苏联从50年代开始,进行成片的小区综合建设,有计划地兴建房屋、工程设施、地下管道和各种福利设施,这实际上也是一种综合开发的方式。并且在1958年,国家在建设规划中,把面积在30公顷以内、人口在6000到8000、有完整的生活文化服务设施的小区,作为居民住宅建设用地的综合建筑形式实确定了下来。

总之,城市房地产综合开发建设,是各国在城市建设的实践中,不断地总结出来的一种符合现代城市发展规律的科学的城市建设方式。

二、中国房地产综合开发管理体制建立的过程

中国房地产综合开发管理体制,是在改革开放的过程中逐步发展和建立起来的。

1980年12月,国务院批转了城市工作会议通过的《全国城市规划工作会议纪要》。在《全国城市规划工作会议纪要》中明确指出:“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;有利于控制大城市的规模,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的资