

房 地 产

开发与工程质量管理

王广瑞 编著

地 震 出 版 社

目 录

第一章 房地产概论	(1)
第一节 房地产业	(1)
一、房地产业的特性	(1)
二、房地产业的改革	(3)
第二节 房地产投资	(4)
一、个人房地产投资	(4)
二、房地产的投资收益	(7)
三、房地产投资策略	(7)
四、房地产的长期投资策略	(8)
五、房地产投资与其他投资的比较	(9)
六、房地产投资的风险	(10)
第三节 房地产交易与管理	(12)
一、房地产市场	(12)
二、房地产交易	(13)
三、房地产经营管理	(14)
第二章 房地产开发	(15)
第一节 房地产项目策划	(15)
一、可行性研究的内容	(15)
二、可行性研究的工作阶段	(15)
三、可行性研究步骤	(16)

第二节	房地产项目立项	(17)
一、	立项报批程序	(17)
二、	立项主管部门	(18)
三、	开发企业的登记	(18)
第三节	房地产项目的规划	(19)
一、	规划报批的程序	(20)
二、	建设工程规划	(22)
第四节	拆迁与土地	(23)
一、	房屋拆迁	(23)
二、	申领国有土地使用证程序	(24)
三、	土地使用权有偿出让的方式	(25)
四、	土地使用权出让申请程序	(25)
第五节	投资计划管理	(27)
一、	投资项目的确立	(27)
二、	项目开发经营计划的制订	(27)
三、	计划的控制和调整	(30)
四、	项目经营效果评价	(31)
第六节	工程建设	(31)
一、	工程建设程序	(31)
二、	工程招标投标	(32)
三、	施工企业资质管理	(38)
第七节	房地产市场营销	(39)
一、	房地产市场营销的概念	(39)
二、	房地产市场营销策略的特点	(41)

三、	产品策略	(42)
四、	价格策略	(44)
五、	促销策略	(46)
六、	渠道策略	(47)
第八节	项目经营及物业管理	(48)
一、	房地产经营	(48)
二、	物业管理	(48)
三、	商品房预售与销售程序	(48)
第三章	工程质量验收	(50)
第一节	工程质量评定	(50)
一、	建筑工程分项、分部工程的划分	(50)
二、	建筑设备安装工程分项、分部工程的划分	(52)
三、	单位工程的划分	(52)
四、	质量检验评定程序及组织	(53)
五、	分项工程质量检验评定	(53)
六、	分部工程质量检验评定	(57)
第二节	工程施工资料概述	(58)
一、	施工资料的内容	(59)
二、	施工资料的基本要求及管理	(60)
第三节	质量管理技术资料	(62)
一、	开工竣工报告	(62)
二、	施工组织设计	(65)
三、	图纸会审记录	(67)
四、	设计变更通知	(69)

五、	技术交底记录	(69)
六、	定位放线测量记录	(72)
七、	防水工程抗渗试验记录	(72)
八、	质量事故处理记录	(73)
九、	施工日记	(75)
十、	竣工验收	(76)
十一、	竣工图	(77)
第四节	质量保证资料	(79)
一、	钢材出厂合格证、试验报告	(79)
二、	焊接试(检)验报告、焊条(剂)合格证	(81)
三、	水泥出厂合格证和试验报告	(83)
四、	砖出厂合格证和试验报告	(86)
五、	防水材料合格证与试验报告	(88)
六、	建筑构件合格证	(92)
七、	混凝土试验	(94)
八、	砂浆试验报告单	(100)
九、	土壤试验记录	(103)
十、	地基验槽记录	(104)
十一、	结构吊装、结构验收记录	(105)
十二、	隐蔽验收记录	(108)
附录1	中华人民共和国城市房地产管理法	(112)
附录2	关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的 若干意见	(126)
附录3	建设工程质量管理条例	(130)

附录4	房地产开发企业资质管理规定	(146)
附录5	关于印发《房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收暂行规定》的通知	(153)
附录6	房屋建筑工程质量保修办法	(158)
附录7	国家康居示范工程实施大纲	(161)

第一章 房 地 产 概 论

房地产概念有广义和狭义之分。广义的房地产概念是指土地及土地上的永久性建筑物、基础设施、水和矿藏等自然资源；狭义的房地产概念仅指土地上的永久性建筑物和由它们衍生出来的所有权。本文所指的主要是狭义的房地产，是国家政策许可的、个人可以投资的房地产。

第一节 房 地 产 业

一、房地产业的特性

房地产业是商品经济发展的产物，它随着商品经济的发展和扩大而发展和扩大。在我国，把房地产业作为一个经济部门，开展各种经营活动，建立房地产市场，是从实行经济体制改革之后才开始的。

房地产业是从事房地产综合开发、经营、管理和服务的综合性行业，是一项新兴的独立产业，是城市第三产业的一部分。房地产业包括：土地的开发，房屋的建造、维修、管理，土地使用权的有偿转让、划拨，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。

房地产业所涉及的范围很广，其中房产是指建设在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、办公、文教、医疗卫生和体育用房等；地产是土地和地下各种基础设施的总称，包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地

面道路等。住宅建设、买卖、租赁，房屋维修、装饰，房地产抵押等经济活动是与居民个人直接相关的，也是我们这里所说的房地产投资的主要对象。

房地产业作为一项独特的产业，与其他工业产品有着明显的区别，有着自身的特性，了解这些特性对于投资房地产会有很大的帮助，房地产业的主要特性有：

(1) 房产、地产交易的不可分性。房产和地产是紧密联系不可分割的。一方面，房屋必须建立在土地上；另一方面，地下的各项设施都是为房屋主体服务的，是房屋主体不可缺少的组成部分。

(2) 房地产位置的固定性、地区性和单一性及由此而兴起的级差效益性。由于土地具有不可移动性，所有的房产，不论其外形如何、性能怎样、用途是什么，都只能固定在一定的地方，无法随便移动其位置。

由于房地产位置的固定性，使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行。从而使房地产具有区域性的特点。此外，因每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积以及建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不同而产生诸多的相异之处，在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。

由于房地产的以上特性，就产生出对房地产投资的级差效益性，即地域的不同决定了房地产的价格的不同。例如，处于一个城市市区的房地产，其价格就远远高于郊区的房地产，即便在市区，也会因离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度等不同而不同，黄金地段的房地产价格必然昂贵。而且房地产的价格是相互影响的，某一房地产的价格往往取决于其周围其他房产的开发状况和开发程度。

(3) 房地产的耐久性和经济效益的可靠性。土地具有不可毁灭性；它具有永恒的使用价值。土地上的建筑物一经建成，只

要不是天灾人祸或人为的损坏，其使用期限一般都可达数十年甚至上百年。因此，经营房地产风险小，得利大，经济效益可靠。

(4) 投资规模大，开发建设周期长。比如一幢楼房就需要投资几十万甚至几百万元，经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。可见房地产开发建设投资周转慢，周转率低。这是我们从事房地产投资时必须充分考虑到。

(5) 房地产的保值、增值性。由于土地是不可再生的自然资源，而随着社会的发展、人口的不断增长，经济的发展对土地需求的日益扩大，建筑成本的提高，房地产的价格总的趋势是不断上涨，从而使房地产有着保值和增值功能。这就是我们进行房地产投资的可靠性。

房地产的这些特性对房地产投资和经营具有很大影响，房地产投资策略的制订、决策和经营都必须考虑房地产的这些特性。

二、房地产业的改革

在我国经济体制改革深入发展的形势下，我国房地产业的改革，也有了一定的进展。改革的核心就是实现住房商品化和国有土地有偿使用。

实行国有土地有偿使用政策，不仅是国家集中财政收入的一个重要渠道，也是国家管理土地的一个重要经济杠杆。国家向土地使用者收取地租，并以所有者的身份有偿出让土地使用权，使国家对城市土地的所有权不仅在法律上，而且在经济上均得到充分的实现，这是对我国长期以来国有土地实行无偿无限期无流动的行政划拨制度的根本变革。改革的目的是建立完善的地产市场，合理配置土地资源提高土地利用效益，确保土地资产保值、增值，进而理顺土地经济关系，完善社会主义土地公有制，充分引入市场机制。

我国是一个住房紧缺的国家，尤其在城市地区，住房建设落

后于社会对住房的需求。这主要是由于长期以来我国住房制度的不合理造成的，城镇居民住房建设投资由国家包下来，居民只缴付象征意义的租金，这笔租金还不够国家每年花在住宅上的维修管理费用。由此便造成国家住宅生产和经营的恶性循环，即投入得越多，亏损得越多，成了国家财政上沉重的包袱，阻碍着住宅建设的发展。此外，这种由国家包投资，建成后采取实物分配形式，实行低租金的住房制度，存在着许多弊端，于国于民都不利。

1988年2月15日，国务院住房制度改革领导小组向全国发布《在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》，从而开始了一场全国规模的住房制度改革。改革的目标就是：“按照社会主义有计划的商品经济的要求，实现住房商品化。从改革公房低租金制度着手将现在的实物分配逐步改变为货币分配，由住户通过商品交换，取得住房的所有权或使用权，使住房这个大商品进入消费品市场，实现住房资金投入产出的良性循环，从而走出一条既有利于解决城镇住房问题，又能够促进房地产业、建筑业和建材工业发展的新路子。”实行房地产综合开发是我国今后城市房地产业的发展趋势。

目前，我国房地产业改革的形势是：城市房地产业逐步实行了招标、投标、综合开发工作。房地产开发事业得到了迅速的发展。房地产开发企业，通过开发、出售商品房，实现了自身资金循环运动，从而为国家提供了大量的积累资金。改革以来，房地产管理部门逐步开展了一系列经营活动，初步开展了房地产经营业务。全国已初步形成了房地产交易市场。

第二节 房地产投资

一、个人房地产投资

我国法律明确规定，所有权属于个人的房地产如个人的住

宅、个人出租的房屋，侨胞的房屋以及国家或企业出售给个人的住宅，个人拥有所有权，是受到国家法律保护的，任何单位和个人都不得侵占和毁坏。房地产改革的一项重要内容就是实行住房商品化。

房地产业是一个知识密集，涉及有关专业知识最多的行业，如建筑设计、规划、建筑施工、经济学、管理学、法律、心理学、社会学、市场学、地质学、气象等方面的知识。因此，房地产投资和经营需要这些方面的专门知识，个人投资者显然不可能全面掌握诸多的专门知识，因此，不论是土地或房产，投资人在选择投资前必须做到慎重行事，以免在投资中受损。投资房地产成功的十大要诀：

(1) 个人投资房地产，由于缺乏建筑方面的专门知识，所以对选择建筑业者很重要。最理想的是投资者能与建筑业者密切配合，共同创造新的、成功的投资方法。

(2) 要注意不要作夸大不实的广告宣传。例如在报刊、电视、广播上，或利用名人大做广告，这些广告会使投资者产生错觉而盲目抢购，或者将过高的宣传费转嫁到房地产价格上，最终受害者仍是购置者。

(3) 要注意产权是否清楚，尤其是特定区的土地能否盖房，应事先调查清楚，以免买了土地后却不能建筑，或买房屋却没有土地所有权，留下诸多“后遗症”。尤其是由房地产中间机构经手的投资案件，最好能事先到现场察看，翻阅有关资料 and 契约，以免受骗上当。

(4) 在当前这个信息时代，投资者应懂得收集、判断、精确分析各种情报，扩大信息来源。如果是业主主动提供的“内部消息”，要注意是否有偏颇，或属于同业恶性竞争的目的，以免误信消息而判断错误。

(5) 有人比喻投资不动产好像是“植林投资”，需要长达 10~15

年的时间才能看到成果。不过，现在所谓“植林投资”，不只限于种树，而是指投资回收的时间可能稍长。所以将资金投入房地产时，应事先作好心理准备，以免因为地产价格长期低下而拖垮投资人。

(6) 目前有兴趣投资房地产的人，都是在购买自用住宅以外的第二宅、第三宅购屋者。一般以为，买房子自己住，要留意周围环境。其实购屋用来投资，也不应忽略现场察看的工作。有些人往往抱着“肯花大钱，舍不得花小钱”的心理，出几千上万美元购买房地产，却吝惜花钱去现场调查，这绝非“投资家”的作风。

(7) 对想买公寓出租以赚取投资利润的人而言，最好能略具阅读建筑工程、设计图的知识。因为，一般钢筋混凝土的楼房，不是专家很难由外观判断建筑工程的优劣。而建筑物结构体的施工精度，与耐用年数息息相关，绝不容忽视。所以对于购置房地产出租以赚取租金的投资人来说，要使半新房及旧房折旧率减至最小，并一定要注意结构体及建材的好坏。

(8) 投资房地产是否成功，应仔细分析价格、利息等成本因素。例如投资套房、公寓、办公大楼或纯粹土地，所考虑的风险因素即不同。如果是作巨额投资，最好能考虑将来是否能“分售”或“分租”的问题，例如利用分层出售可降低房价的风险。

(9) 投资房地产后要注意后续的维持管理费用。例如房租收取是否方便，建筑物的日常清扫或外观维持及几年后的修缮及整建等一系列问题。

(10) 投资房地产，到底是着重“资本利得”或是“收入所得”，完全靠投资人自己判断。但是，有不少人盲目认为“不动产一定看涨”，而在地价极高时投入，后来即发生被“套牢”的情形。毕竟买卖房地产牵涉手续繁杂，投资前应三思而行。

二、 房地产的投资收益

房地产投资收益主要来自房地产本身的增值和房地产的租金收入。

房地产用于租赁时，其收益的确定取决于租金总额和房地产的营运费用。一项房地产有多少租金收入取决于房地产本身所处的地段和各种其他的具体条件。地段等条件越好，租金收入就越高。

用于租赁的房地产在收取租金时，还必须为房地产不断地支出费用，如管理和服务的费用等，这些费用由房地产的租金收入来补偿，租金收入减去营运费用就是房地产的租赁收益。

房地产本身的增值只有在出售所拥有的房地产才能具体体现。最近几年，我国的房地产市场的行情一直在向上爬升。比如说你所拥有的房地产，当时是用 10 万元购得，也许几年后就涨到了 15 万元，如果这时你售出房地产就可得 5 万元的收益。假如你在拥有房地产期间，将其出租，那么你的收益还将包括这期间的租赁收益，可见房地产的收益可以包括房地产增值的收益和租赁收益两部分。

三、 房地产投资策略

每一个投资者都想尽可能地减小风险，增加收益，这就形成了房地产的投资策略，主要应该把握以下几点：

1. 掌握时机

时机的掌握需要投资者具有多方面的知识并发挥个人智慧，还应有职业房地产投资家的高度敏感性，因为每一时机的到来，都包含着政治形势的变化、经济发展趋势、人口的增减；收入水平的升降、消费心理的变化等信息之中。俗话说：“机不可失，时不再来”，这话在房地产投资中最为重要，如果时机把握不准，

就会给投资者带来很大损失。比如你拥有价值 10 万元的房地产，5 年后增值到 15 万元，你转售给他人，得到了 5 万元的收益，但也许再过一年，这项房地产就升到 20 万元。

2. 地段的选择

投资房地产，就必须挑选极具有增值潜力的地段，这对房地产投资的成败有着至关重要的作用。房地产具有增值性，在很大程度上是因为土地在增值。土地增值潜力的大小、利用效果的好坏程度，都与地段的选择有着密切的联系。增值潜力大的地段是房地产投资获利的首要条件。这种地段，不见得投资的当时就抢手，往往要依赖丰富的资历、锐利的眼光，充分了解该地当前的用途、现状、未来发展和变更的可能性，做出正确的判断。

3. 把握质量

有了良好的地段，还要有优良的质量才能带来优良的投资效果。好的地段是投资获利的条件，但并不一定带来优良的投资效果。只有设计新颖、结构严谨、材料优良，施工精细的房屋才能有效地实现地段的功能，为投资者带来高额的投资利润。

四、 房地产的长期投资策略

房地产对个人或家庭具有相当的安定作用，也是财富的象征。事实上不动产本身就具有保值增值等优点，有急用时亦可抵押借款。这种根深蒂固对不动产有特殊偏好的文化观念，随着收入提高，对空间的需求增大，转卖力自然增加，这是在我国对房地产作长线投资可考虑的基础。

从投资效益上讲，房地产具有稳健上升的潜力，但因变现性差，只能适合较长期性的投资。一般除重大的政治经济变化之外，房地产价格与黄金、股票比较起来，波动不是很大。

以投资的角度来购买房地产，虽然目前价位较高，但只要投资者能负担资金的利息成本或运用自有资金，就长期性投资来

看，仍然是有利的。至于中短期投资，则要看经济景气是否持续而定。

就居民个人来说，如果拥有一定的资金，选择好的房地产进行投资，是可望获得极高收益的投资途径。

五、 房地产投资与其他投资的比较

1. 房地产投资与银行储蓄

房地产与银行储蓄相比，因银行储蓄存款利率低，生息能力差，其收益远不如房地产。

就投资本金的安全性而言，房地产投资决定于投资者的投资策略。而银行存款，在目前的情况下不存在风险。不过一般长线的房地产投资风险是很小的，有时甚至可以超过银行存款，因为银行储蓄的利率是确定的。当发生通货膨胀、物价大幅度上涨时，银行存款就有贬值的危险。只是银行存款可以随时提取，变现性极好，而房地产因为投资金额巨大，成交难度大，牵涉手续多，所以变现能力很差。可以说房地产是流动性最差的投资之一。一般房地产投资者将不得不在收益和流动性之间进行抉择。

2. 与股票相比较

股票的现期收益一般要比房地产为好，但就远期收益而言，股票又不及房地产高。在安全性方面，房地产要远远高于股票。因为股票的市场波动较大，对政治经济的变化特别敏感，今天你是百万富翁，也许一夜之间你就会倾家荡产，这在股票市场上是并不鲜见的，国外如此，中国同样如此。而房地产总是趋于稳步的上升。当然，股票随时可以在交易所转手变现，流动性极强，在这方面，房地产却远不如股票。

3. 与黄金投资比较

两者都具有保值的功能，但黄金的增值能力却远不如房地产，所以其收益也不如房地产。由于黄金的保值功能，其安全性

也是很高的，同时黄金作为国际硬通货，市场安全，其流动性极强

4. 房地产与债券的比较

债券利率高于银行储蓄，但不及房地产优厚。房地产长期具有升值功能外，出租还能获取一定的租金收入，而两者并不矛盾。债券一旦发行，其利率是固定不变的，其格虽然会波动，但上涨时以低利率为牺牲，下跌时以高利率为牺牲。总的说来，房地产升值与租金是相加的关系，而债券利率与价格涨跌是相减的关系。由此可见，债券的远期利益不如房地产。

就安全性而言，由于债券市场价格波动比较大，风险高，加之固定利率，抵抗通货膨胀与物价上涨的能力极差，所以其安全性也不及房地产。

在流动性方面，因为债券市场各国都很发达，在我国是以债券市场为主，所以其流动性自然要超过房地产。

由以上比较可以看出，房地产投资是一项收益高、风险小的投资项目，较一般投资项目为优，对居民个人来说是一项可以考虑的投资途径。不过房地产与其他投资项目比较，因为房地产投资一般需要较大的金额，限制性很大，而其投资项目投资金额一般都较具弹性，小额投入与大额投资都可，投资金额不受限制，所以居民个人在选择投资项目时，应根据自己的资金实力和允许投资的期限来确定，绝不可盲目投资。

六、 房地产投资的风险

任何投资都有风险，房地产投资自然也不例外。房地产由于投资数额大、周转慢、变现能力较差，因此房地产投资有其自身的不利因素，存在着一定的风险。每个投资者都应加强风险意识，谨慎地参与房地产投资。房地产投资的风险主要有：

1. 市场风险

因为房地产供应的时间误差，致使投资者错误地估计供需关系，形成错误的投资决策而造成的风险。例如，当房价因供应短缺而上升时，开发公司便会纷纷兴建楼宇，但由于建筑需要一定时日，短期内楼价仍然持续上扬。待兴建的楼宇相继落成，楼价就开始随供应量的增加而下降。但对于既是投资者又是使用者，则要承担此类风险。

2. 财务风险

由于房地产购买者财务状况的好坏而使房地产投资及其报酬有无法全部收回的可能性。这种风险决定于买主的资信高低，同时也决定于买主的经营状况。例如，在合同规定的分期付款的期间内，买主经营的恶化、债款的拖欠，甚至突然破产，使房地产投资的收益无法全部回收。

3. 利率变动风险

利率变动所带来的风险有两方面。

一方面对购楼出租的投资者来说，假如银行利率升至极高的水平，则会到期存款利息比购楼收租更加有利可图。即使市场利率不可能出现这种情况，但市场利率的微小变化都会使房地产价值有较大的变化。

另一方面，可能投资者投资于某一房地产时，有一部分资金是向金融机构申请抵押贷款的，假如贷款利率上升，投资人所需要负担的贷款利息就会大为增加。

4. 整体经济风险

当经济出现大衰退时，这时的楼价会因为人们购买力的大幅度下降而出现暴跌现象。因为购买力的下降，社会对消费的需求会大幅度缩减，而像房地产这样的长线耐用消费品就更为被人们冷落。