

中国物业管理从业人员 岗位培训指定教材

三

建设部房地产业司 编



中国物价出版社

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材之三

房地产开发经营与管理

建设部房地产业司 编

主 编 刘洪玉

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材/建设部房地产业司编.
北京:中国物价出版社,1996.12

ISBN 7-80070-658-3

I. 中… I. 建… III. 房地产-物业管理-技术培训-教材 N. F293.3

中国版本图书馆(CIP)数据核字(97)第 00962 号

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材之三

房地产开发经营与管理

建设部房地产业司 编

*

中国物价出版社出版发行

新华书店 经销

河北省〇五印刷厂印刷

850×1168 毫米 大 32 开 12.625 印张 317 千字

1996 年 12 月第 1 版 1996 年 12 月 1 次印刷

印数:1-4000 册 全套定价(7册):200 元

《房地产开发经营与管理》编委会

名誉主任	李振东	周千峙		
主任	谢家瑾			
副主任	沈建忠	郑吉荣	刘宝英	王德楼
	柴强	刘洪玉	董黎明	邬翊光
	毕宝德	洪亚敏	陈之泉	薛洪江
	张重光	刘佳胜		
委员	陆克华	宋亚晨	赵春山	季如进
	郎振亮	史贤英	龚卓琪	李玉玺
	刘锦红	李加林	金怡国	桂国杰
	张国栋	王寿松	卢炳哲	张明华
	郭俊英	姜万荣	廖俊平	张协奎
	艾建国	高向军	孙仁先	陈玮
	徐林宝	杜鸣	郑修建	鲍晓云
	刘兴民	唐国芳	徐俊达	冯俊
	梁小青	张景伊		

目 录

第一章	房地产投资概述	(1)
第一节	房地产的种类与特性	(2)
第二节	房地产投资的形式与优缺点	(8)
第三节	房地产投资的风险与投资组合	(12)
第四节	考虑时间因素的资金等效值计算	(31)
第二章	房地产市场及市场研究	(46)
第一节	房地产市场概述	(46)
第二节	房地产市场的需求与供应	(48)
第三节	房地产市场的特性与功能	(58)
第四节	房地产市场运行的一般规律	(63)
第五节	房地产市场研究	(71)
第三章	房地产开发的程序与管理	(79)
第一节	房地产开发的主要程序	(79)
第二节	土地使用权的获取	(91)
第三节	城市规划及其对房地产开发的影响	(106)
第四节	政府的土地政策及其对房地产市场的管理	(116)
第四章	房地产开发项目可行性研究	(124)
第一节	可行性研究概述	(124)
第二节	可行性研究的内容与步骤	(128)
第三节	房地产市场分析与预测	(134)
第四节	房地产开发项目投资与成本费用估算	(138)

	第五节	房地产开发项目的财务评价·····	(144)
	第六节	房地产开发项目的不确定性分析·····	(171)
	第七节	房地产开发项目可行性研究报告的撰写·····	(190)
第五章		房地产开发的建设过程·····	(198)
	第一节	概述·····	(198)
	第二节	建筑工程施工的招标与投标·····	(199)
	第三节	建筑工程施工的合同形式与一般合同条款·····	(211)
	第四节	工程项目管理·····	(225)
	第五节	工程项目的竣工验收·····	(241)
第六章		房地产开发项目的资金融通·····	(246)
	第一节	房地产开发项目融资的概念与意义·····	(247)
	第二节	房地产开发项目融资的资金来源·····	(250)
	第三节	房地产开发项目的融资方式·····	(257)
	第四节	房地产开发项目融资的步骤·····	(262)
	第五节	融资风险和金融机构提供融资的条件·····	(273)
第七章		房地产市场营销·····	(281)
	第一节	概述·····	(281)
	第二节	房地产市场营销工作的类型与费用·····	(281)
	第三节	房地产市场宣传的形式与手段·····	(284)
	第四节	物业代理及其选择·····	(294)
第八章		物业管理·····	(305)
	第一节	物业管理概述·····	(305)
	第二节	物业管理的模式与内容·····	(310)
	第三节	收益性物业经营的收入与费用·····	(319)
	第四节	物业管理的未来发展·····	(325)

第九章	建筑技术基本知识	(329)
第一节	建筑识图与建筑面积的计算	(329)
第二节	建筑装饰材料	(346)
第三节	建筑结构形式与基本构造	(354)
第四节	房地产测量	(360)
第五节	建筑设备	(370)
第六节	房地产开发项目设计概算的编制	(380)

第一章 房地产投资概述

房地产业,是为人类的社会生产活动提供入住空间或物质载体的行业。实行改革开放政策以来,我国的房地产业和房地产市场伴随着整个国民经济的发展而得到了长足的发展。住房制度改革、土地使用制度改革为始于城市综合开发的房地产业的繁荣提供了前提,建设和发展中国特色社会主义市场经济体制的决策,为房地产市场的形成与发展开辟了广阔的前景,应该说,经过近十多年的发展尤其是1993年的宏观调控和1994年《中华人民共和国城市房地产管理法》的颁布实施,我国房地产业的结构体系、市场运行机制和政策法规框架已经初步形成。房地产业在贡献国家经济建设的同时,也正在朝着“国民经济支柱产业”的方向和目标迈进。

房地产投资,是许多人梦寐以求的。世界上百分之九十的百万富翁是由于拥有房地产,且房地产投资具有收益、保值、增值和消费四个方面的特性,所以相对来讲房地产是最理想的投资工具。然而,世界上真正直接向房地产投资的人只占一个很小的比例,即使在经济发达的美国这个比例也不到6%。

因为,进行房地产投资需要专门的知识和管理能力。实践证明,成功的房地产投资者尤其是房地产开发商应该是投资机会的发现者、投资计划实施的组织者、与有关各方谈判的专家能手、风险识别与控制专家、投资的决策者、项目主要风险的承担者和项目成功后的主要受益者。因此,房地产投资者应该是具有战略眼光和经济头脑、掌握市场状况、拥有操作经验和技巧的多面手。当然,更为重要的一点是投资者还要具备一定的投资实力和融资能力。

然而,面对房地产开发投资的日益大型化、复杂化的趋势,房

地产投资者也显得力不从心。为了尽可能准确地把握投资机会,提高运作效率和投资效率,确保投资盈利目标的实现,他们在投资过程的各个阶段越来越重视专业顾问所提供的服务。

为了适应房地产投资专业顾问服务队伍中占有重要地位的房地产估价师的培养,本书将从房地产投资的一般概念开始,重点介绍房地产开发投资以及与之相关的市场研究、开发程序、项目可行性研究、工程建设与竣工验收、资金融通、市场推广与租售等问题。本书还将对与房地产投资相关的投资类型选择、经济效果评价和物业管理以及房地产投资经营过程中涉及的基本建筑技术知识进行较为详细的介绍,以期使本书的读者能对房地产开发经营管理的全过程有一个较为全面的认识。

第一节 房地产的种类与特性

一、房地产的种类

房地产又称不动产,是指土地及定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物的总称。从房地产存在的自然形态上来看,主要分为两大类,即土地和建成后的物业。下面分别予以介绍。

1. 土地

土地是房地产的一种特殊形态,因为单纯的土地并不能满足人们入住的需要,但由于土地具有潜在的开发利用价值,通过在土地上继续投资,就可以最终达到为人类提供入住空间的目的。因此土地属于房地产的范畴并是其中最重要的一个组成部分。土地又分为未开发的土地和已开发的土地两种情况,前者基本属于农村用地,而后者通常属于城市用地,当然,在一定条件下前者可以向后者转化。从投资的角度来说,城市土地或规划中可以转化为城市用地的农村土地是投资者关注的重点。

依土地所处的状态不同,城市土地又可分为具备开发建设条

件、立即可以开始建设的熟地和必须经过土地的再开发过程才能用于建设的生地。生地和熟地之间的价格差异并不仅仅是土地再开发的费用。对于房地产投资者来说,购买熟地进行建设时,虽然土地费用会比购买生地自行完成土地开发(拆迁、安置、补偿)后再建设的方式要高,但由于缩短了开发投资的周期,减少了投资风险,因此是许多投资者愿意选择的方式。一般来说,购买生地的投资者其投机色彩更浓一些。

2. 建成后的物业

所谓建成后的物业,即我们通常所说的已建成投入使用的建筑物及其附属设备与设施和相关场地。按照建筑物的用途不同,这类房地产可以分为下述几种形式。

(1)居住物业。居住物业一般是指供人们生活居住的建筑,包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的,也有少量作为投资,也租给租客使用。由于人人都希望有自己的住房,而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展,所以居住物业的市场最具潜力,投资风险也相对较小。此外,居住物业的交易以居民个人的购买行为为主,交易规模较小,但由于有许多原因促使人们更换自己的住宅,所以该类物业的交易量十分巨大。

(2)商业物业。商业物业有时也称收益性物业、经营性物业或投资性物业,包括酒店、写字楼、商场、商住楼等。这类物业的购买者大都是以投资为目的,靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益。也有一部分是为了自用的目的。商业物业市场的繁荣除与当地的整体社会经济状况相关外,还与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于涉及到的资金数量巨大,所以常以机构(单位)投资为主,物业的使用者多用其提供的空间进行经营活动,并用部分经营所得支付物业的租金。由于经营者的效益在很大程度上取决于其与社会接近的程度,

所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。

(3)工业物业。工业物业是为人类的生产活动提供入住空间的房地产,包括重工业厂房、轻工业厂房和近年来逐渐发展起来的高新技术产业用房、研究与发展用房。工业物业既有出售的市场,也有出租的市场。一般来说,重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定工艺流程的要求和设备安装的需要,通常只适合特定的用户使用,因此不容易转手交易。高新技术产业(如电子、计算机、精密仪器制造等业)用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前我国各工业开发区流行的标准厂房,多为轻工业用房,有出售和出租两种经营形式。

(4)特殊用途物业。对于娱乐中心、赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头等物业,我们常称之为特殊用途物业,简称特殊物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易很少,因此对这类物业的投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

应当指出的是,依所研究的问题不同,房地产的分类会有些差异,本书的分类方法主要考虑了研究房地产开发经营与管理的要求。

二、房地产的特性

1. 位置的固定性或不可移动性

房地产最重要的一个特性是其位置的固定性或不可移动性。对于股票、债券、黄金、古玩以及其它有形或无形的财产来说,如果持有人所在地没有交易市场,那么他可以很容易地将其拿到其它有此类交易市场的地方去进行交易,即使这个市场是在纽约、伦敦或东京。然而,房地产就截然不同,它不仅受地区经济的束缚,还受到其周围环境的影响。所谓“房地产的价值就在于其位置”、房地产不能脱离周围的环境而单独存在,就是强调了位置对房地产投资

的重要性。

房地产的不可移动性,要求房地产所处的区位必须对开发商、物业投资者(即置业投资者,下同)和租客都具有吸引力。也就是说能使开发商通过开发投资获取适当的开发利润,使置业投资者能获得合理、稳定的经常性收益,使租客能方便地开展其经营活动以赚正常的经营利润并具备支付租金的能力。

当投资者准备进行一项房地产置业投资时,很重视对房地产所处宏观区位的研究。很显然,租客肯定不愿意长期租用环境日益恶化、城市功能日渐衰退的地区内的物业,而如果没有周围众多的投资来改变物业所处地区的环境,只是某一投资者试图通过对自己投资之物业的改造甚至重建来吸引租客的话,往往是徒劳的。此外,房地产价值的高低,在很大程度上取决于其所处地区的增值潜力,而不仅仅是看其当前租金收益的高低。

由于房地产的不可移动性,投资者在进行投资决策时,对未来地区环境的可能变化和某一宗具体物业的考虑是并重的,当然,通过对城市规划的了解和分析,就可以做到正确地和有预见性地选择投资地点。

2. 经济寿命的可延续性

房地产同时具有经济寿命和自然寿命(或称物理寿命)。经济寿命结束的标志是物业的使用成本超过其产生的收益即净收益为零的时刻,而自然寿命一般要比经济寿命长得多。从理论上来说,当物业的维护费用上升到一定程度而没有租客问津时,尽可以让物业空置在那里。然而实际情况是,如果物业的维护状况良好,较长的自然寿命可以令投资者从一宗置业投资中获取几个经济寿命,因为如果对建筑物进行一些更新改造、改变建筑物的使用性质或改变物业所面对的租客类型,投资者就可以用比重新购置另外一宗物业少得多的投资,继续获取可观的收益。

国外的研究表明,物业的经济寿命与其使用性质相关。一般来

说,公寓、酒店、剧院建筑的经济寿命是40年,工业厂房、普通住宅、写字楼的经济寿命是45年,银行物业、商场物业的经济寿命是50年,工业货仓的经济寿命是60年,而农村建筑的经济寿命是25年。应该指出的是,税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限,往往是根据国家的税收政策来确定的,并不一定和物业的经济寿命或自然寿命相同。

3. 适应性

物业本身并不能产生收入,也就是说物业的收益是在使用过程中产生的。由于这个原因,置业投资者及时调整物业的使用功能,使之既满足物业使用者不断变化的需求,又能增加置业投资的收益。例如,写字楼的租客需要工作中的短时休息,那就可以通过增加一个小酒吧满足这种需求;公寓内的租客希望获得洗衣服务,那就可以通过增加自助洗衣房、提供出租洗衣设备来解决这一问题。只要不违反政府的有关法律,在这方面是大有文章可作的。房地产的这个特性被称之为适应性。

按照租客的意愿及时调整物业的使用功能十分重要,这可以极大地增加对租客的吸引力。对置业投资者来说,如果其投资的物业适应性很差,则意味着他面临着较大的投资风险。例如对于功能单一、设计独特的餐馆物业,其适应性就根差,因为若改变其用途或调整其使用功能必须花费大量的费用,在这种情况下,万一租客破产,投资者必须花费很大的投资才能使其适应新租客的要求。所以,房地产投资一般很重视物业的适应性这一特点。

4. 不一致性

市场上不可能有两宗完全相同的物业。土地由于受区位和周围环境的影响不可能完全相同;两栋建筑物也不可能完全一样,即使是在同一条街道两旁同时建设的两栋采用相同设计形式的建筑物,也会由于其内部附属设备、临街情况、物业管理情况等的差异而有所不同,而这种差异往往最终反映在两栋建筑物的租金水平、

出租率等方面。

此外,业主和租客也不希望他所拥有或承租的建筑物与附近的另一建筑物雷同。因为建筑物所具有的特色甚至保持某一城市标志性建筑的称号,不仅对建筑师有里程碑或纪念碑的作用,对扩大业主和租客的知名度、增强其在公众中的形象和信誉,都有重要作用。因此,从这种意义上来说,每一宗物业在房地产市场中的地位和价值不可能与其它物业完全一致。

5. 需要管理

有些类型的投资不需投资者予以特别的关心,也就是说很少需要管理。例如股票投资者不一定必须参与公司的管理,投资基金、债券的人也可以通过其信托人去面对借款人,投资古玩字画的人尽可以将其储存起来完事,投资黄金、白银的人除了要考虑安全因素外也几乎可以将其忘掉。

然而,直接投资房地产就需要管理。房地产开发投资所需要的管理是不言而喻的,但即使是置业投资,投资者也需要考虑租客、租约、维护维修、安全保障等问题。即使是置业投资者委托了专业物业管理公司,那他也要与物业管理人员一起制定有关的市场策略和经营中的指导原则。由于置业投资需要提供物业管理服务,因此就需要花费很大一笔费用,一般来说,物业管理的费用要占到物业全部租金毛收入的10%。此外,房地产投资还需要会计师、律师等提供专业服务,以确保置业投资的总体收益最大化。

6. 能从周围社区环境的改善中获得利益

政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资,能显著地提高附近房地产的价值。例如香港东区隧道的建设,使附近的太古城等地段的房地产价值成倍地增长。从过去的经验来看,能准确预测到政府大型公共设施的投资建设并在附近预先投资的房地产开发商或投机者,都获得了巨大的成功。

第二节 房地产投资的形式与优缺点

一、房地产投资的形式

房地产投资的形式,可以分为从购买土地使用权开始的开发投资和物业建成后的置业投资两类。对于前一种投资方式,做为投资者的开发商主要是赚取开发利润,风险较大但回报亦丰厚;对于后一种投资方式,投资者则有收益、保值、增值和消费四个方面的利益。

1. 房地产开发投资

所谓房地产开发投资,是指投资者从购买土地使用权开始,通过在土地上的进一步投资活动,即经过项目策划、规划设计和施工建设等过程,建成可以满足人们某种入住需要的建筑物及其附属的设备、设施与环境,即房地产商品,然后将其推向市场进行销售,将房地产商品转让给新的投资者或使用人,并通过这个转让过程收回投资,实现开发商获取投资收益的目标。

2. 房地产置业投资

与房地产开发投资相对应的是置业投资。这种投资的对象可以是开发商新建成的物业,也可以是房地产市场上的二手货。这类投资的目的一般有两个,一是满足自身生活居住或生产经营的需要即自用,二是作为投资将购入的物业出租给最终的使用者,获取较为稳定的经常性收入。这种投资的另外一个特点是在投资者不愿意继续持有该项置业投资时,可以将其转售给另外的置业投资者,并获取转售收益。

举一个简单的例子,某公司以300万元投资购买了一个150平方米的写字楼单位,并将其中的50平方米用作本公司的办公室,将另外100平方米租给另外一个单位使用,每年扣除维修管理费用后的净租金收入是50万元。经过十年之后,该公司为了财务

安排方面的需要,将购买的 150 平方米写字楼全部转售出去,扣除销售费用后的净转售收入为 600 万元。可以看出,该公司的置业投资,同时达到了自用(消费)、获取经常性收益、投资保值和增值等几个方面的目的。

二、房地产投资的优缺点

1. 房地产投资的优点

在本章第一节介绍房地产的特性时,我们实际上已经间接地介绍了房地产投资的一些优点,包括自然寿命周期长、易于满足使用者不断变化的需要、能从公共设施的改善和投资中获取利益等。这里我们再介绍房地产投资的其它一些优点。

(1) 能够得到税收方面的好处

置业投资的所得税是以毛租金收入扣除经营成本、贷款利息和建筑物折旧后的净经营收入为基数以固定税率征收的。从会计的角度来说,建筑物随着其楼龄的增长,每年的收益能力都在下降,所以税法中规定的折旧年限相对于建筑物的自然寿命和经济寿命来说要短得多。这就使建筑物每年的折旧额要比物业年收益能力的实际损失高得多,致使置业投资者账面上的净经营收益减少,相应地也就减少了投资者的纳税支出。

从另外一个角度来说,即使某项置业投资的净经营收益为负值,投资者不能享受到置业投资税收上的好处,但只要物业的经营收入能支付该项置业投资的经营费用和抵押贷款的利息,投资者就没有遭受太大的损失。相反投资者却能以置业投资的亏损来充抵其它投资的净经营收入,从而在总体上获得减少交纳所得税的好处,因为置业投资往往仅是投资者众多投资项目或经营内容中的一种。所以置业投资有时可以起到蓄水池的作用。

(2) 易于获得金融机构的支持

由于可以将物业作为抵押,所以置业投资者可以较容易的获

得金融机构的支持,得到其投资所需要的大部分资金。包括商业银行、保险公司和抵押公司等在内的许多金融机构都愿意提供抵押贷款服务,这使得置业投资者有很大的选择余地。据美国联邦储备局的专家估计,1988年美国金融机构用于购买房地产的贷款达1200亿美元。

金融机构通常认为抵押物业是保证其能按期安全收回贷款最有效的方式,因为除了投资者的资信情况和自有资金投入的数量外,物业本身也是一种重要的信用保证。且金融机构看到,通常情况下物业的租金收入就能满足投资者分期付款对资金的需要。所以金融机构可以提供的抵押贷款比率(抵押贷款数额/物业的购买价格)也相当高,而且还能在利率上给贷款者以优惠。

(3)能抵消通货膨胀的影响

由于通货膨胀的影响,房地产和其它有形资产的重建成本不断上升,从而导致了房地产和其它有形资产价值的上升,所以说房地产投资具有增值性。又由于房地产是为人类生活居住、生产经营所必需的,即使在整个经济的衰退过程中,房地产的使用价值仍然不变,所以房地产投资又是有效的保值手段。

从我国住宅市场价格的变化情况分析,在过去的十年中价格的年平均增长幅度在20%以上,大大超过了同期通货膨胀率15%的平均水平。美国、英国和香港地区的研究资料表明,房地产价格的年平均上涨率大约是同期年通货膨胀率的两倍。

房地产投资的这个优点,正是置业投资者能够容忍较低投资收益率的原因。例如,目前大多数西方发达国家置业投资的收益率是6%左右,与抵押贷款的利率基本相当,但由于物业的增值扣除通货膨胀因素的影响后还有5-6%的净增长。所以投资者得到的实际投资收益率是11-12%,这就大大超过了抵押贷款的利率水平。

置业投资的增值特性还有一个好处,就是令投资者能比较准