



教育部2009年度普通高等教育精品教材
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材

FANGDICHAN KAIFA

房地产开发

(第四版)

丁烈云 主编 毛鹤琴 主审

中国建筑工业出版社

教育部2009年度普通高等教育精品教材
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材

房 地 产 开 发

(第四版)

丁烈云 主 编
毛鹤琴 主 审

中 国 建 筑 工 业 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发/丁烈云主编. —4 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 8

教育部 2009 年度普通高等教育精品教材. 普通高等教育“十一五”国家级规划教材. 高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材

ISBN 978-7-112-16941-2

I. ①房… II. ①丁… III. ①房地产开发-高等学校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 116752 号

本书以房地产开发项目为对象, 系统地介绍了房地产开发全过程的有关理论知识和实务。主要包括: 房地产开发的有关概念、程序, 开发项目的策划和可行性研究, 开发用地的取得, 国有土地上房屋征收与补偿, 开发项目的资金筹集, 项目的规划设计及其评价, 工程招标与投标, 房地产开发合同, 工程建设管理, 房地产销售, 房地产开发信息化等。

本书为普通高等教育“十一五”国家级规划教材, 全国高校工程管理专业指导委员会审定的工程管理、房地产经营管理本科专业教材, 亦适合设置房地产专业方向的土地管理、经济管理等相关专业作为教材选用, 还可供从事房地产开发与经营管理的人员参考。

* * *

责任编辑: 张 晶 王 跃

责任设计: 赵明霞

责任校对: 张 颖 党 蕾

教育部2009年度普通高等教育精品教材
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材

房 地 产 开 发

(第四版)

丁烈云 主 编

毛鹤琴 主 审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 24 $\frac{3}{4}$ 字数: 616 千字

2014 年 9 月第四版 2014 年 9 月第二十六次印刷

定价: 48.00 元

ISBN 978-7-112-16941-2

(25724)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

第 四 版 前 言

本书第一版于 1999 年出版，第二版于 2004 年出版，第三版于 2008 年出版，第四版在第三版的基础上，主要对如下内容做了修订：

根据新颁布的有关房地产开发的法律、法规及规章，适应房地产开发理论和实践的发展，对相关章节进行了修订，如第五章，第八章第一节、第三节，第九章第三节、第四节，其他章节也作了相应的调整。

敬请读者批评指正。

2014 年 6 月

第三版前言

《房地产开发》(第三版)是教育部确定的普通高等教育“十一五”国家级规划教材,高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材。本书第一版于1999年出版,第二版于2004年出版,第三版在第二版的基础上作了较大的修改,增加了房地产开发策划和房地产开发信息化两章内容,补充了房地产开发可持续发展、房地产周期、房地产开发投资信托以及房地产开发项目可行性研究案例等内容。

本书以房地产开发项目为对象,以相关法律法规为依据,系统地介绍了房地产开发全过程的有关知识和实务。全书共分十二章,第一章为本书的导论,讨论了房地产开发的基本概念、程序、开发模式、法律体系和作为房地产市场主体的房地产开发企业及其制度;第二章和第三章探讨了房地产开发项目策划、房地产开发项目可行性研究的内容与方法,这是房地产开发在决策阶段的重要工作;第四~七章对房地产开发前期阶段的土地获取、拆迁安置、项目筹资以及规划设计等重要内容作了详尽论述;第八~十章介绍了开发项目在工程建设阶段的业务知识,即招标投标、工程合同、工程建设管理等;第十一章是房地产销售,这也是房地产开发程序最后一个阶段的主要工作;由于信息化已成为当今社会发展的重要特征,第十二章从房地产产品、企业 and 市场等方面介绍了信息技术的应用。

本书由华中科技大学丁烈云主编。参加编写的人员有:丁烈云(第一、三、七、九章),华中科技大学骆汉宾(第四、五、八章,第十一章的第二、三节),广州大学谭建辉(第二章),同济大学闵华(第六章),广州大学陈怡(第六章第二节的房地产开发投资信托),华中科技大学蒲建明(第十章的第二、三、四节),东南大学张星(第十章的第一节),东南大学张建坤(第十一章的第一、二节),华中科技大学叶砚彬(第十二章),广州大学陈琳、谭建辉等(第三章的第六节)。

书中不足之处,敬请读者批评指正。

2008年12月

第二版前言

《房地产开发》(第二版)是建设部确定的“十五”规划教材、高校工程管理专业指导委员会规划推荐教材。

本书的第一版于1999年出版,《房地产开发》(第二版)是在第一版的基础上,主要对如下内容作了修订:

根据国家三年来新颁布或修改完善的一系列有关房地产开发的法律、法规(总数在20部以上),对相关章节进行了修订,如开发用地的取得、房屋拆迁补偿与安置、工程招标、房地产开发过程中的各类合同等,并在第一章第五节增补了房地产开发法律体系内容;增加了反映我国房地产开发的理论和实践不断丰富和发展的有关内容,如房地产开发模式,土地储备制度等;补充了房地产客户关系管理,反映信息技术在房地产开发中的应用。

敬请读者批评指正。

2004年11月

第一版前言

《房地产开发》是房地产经营管理专业的主干课程之一。本书按照全国高校建筑与房地产管理学科专业指导委员会制定的房地产经营管理本科专业培养方案及其房地产开发课程的基本要求编写。同时,根据国家教育部调整专业结构、拓宽专业面的改革精神,本书的编写既注意与工程管理专业其他相关课程中教学内容的联系,又力求使其在内容上相对独立和结构上相对完整,以便其他设置房地产专业方向或开设房地产系列课程的有关专业作为教材选用。

鉴于房地产开发具有综合性、政策性和操作性强等特点,本书以房地产开发项目为对象,以相关法律法规为依据,系统地介绍了房地产开发全过程的有关知识和实务。全书共分十章,第一章为本书的导论,讨论了房地产开发的基本概念、程序和作为房地产市场主体的房地产开发企业及其制度;第二章探讨了房地产开发项目可行性研究的内容与方法,这是房地产开发在决策阶段的重要工作;第三~第六章对房地产开发前期阶段的土地获取、拆迁安置、项目筹资以及规划设计等重要内容作了详尽论述;第七~九章介绍了开发项目在工程建设阶段的业务知识,即招标投标、签订工程承包合同、工程建设管理等;第十章是房地产销售,这也是房地产开发程序最后一个阶段的主要工作。

本书由华中科技大学丁烈云主编,重庆大学管理学院毛鹤琴主审。参加编写的人员有:丁烈云(第一、二、六、八章),华中科技大学骆汉宾(第三、四、七章,第十章的第二、三节),同济大学闵华(第五章),华中科技大学蒲建明(第九章的第二、三、四节),东南大学张星(第九章的第一节),东南大学张建坤(第十章的第一、二节)。

由于我国房地产业是一个新兴行业,房地产管理理论与实践正在不断地完善和健全之中,加之编者水平有限,书中难免不足之处,恳请读者及同行批评指正。

本书的编写过程中,参考了有关作者的论著和研究成果,并得到东南大学土木系社训教授、中国人民大学土管系林增杰教授、华南建设学院潘蜀健教授以及建设部人事教育司高教处的领导和同志们的关心和帮助,在此表示诚挚的谢意。

1999年4月

目 录

1 导论	1
1.1 房地产开发的涵义与特点	1
1.2 房地产开发的程序	6
1.3 房地产开发模式	11
1.4 房地产开发企业及其制度	13
1.5 房地产开发法律体系	22
1.6 我国房地产开发业的形成与发展	27
复习思考题	34
2 房地产开发策划	35
2.1 房地产开发策划的涵义、特征与原则	35
2.2 房地产开发策划的类型	41
2.3 房地产开发策划的程序	44
2.4 房地产开发项目前期策划案例	46
复习思考题	51
3 房地产开发项目可行性研究	53
3.1 房地产开发项目可行性研究的内容与步骤	53
3.2 房地产市场分析	57
3.3 房地产开发项目的费用测算	71
3.4 房地产开发项目的财务评价	80
3.5 房地产开发投资的风险分析	88
3.6 房地产开发项目可行性研究案例	94
复习思考题	114
4 房地产开发用地的取得	117
4.1 房地产开发用地的类型	117
4.2 房地产开发用地选择	121
4.3 房地产开发用地的取得方式	125
4.4 开发建设中的农地征用	135
复习思考题	138
5 国有土地上房屋征收和补偿	139
5.1 房屋征收工作程序	139
5.2 房屋征收补偿	142

5.3 房屋征收工作中应注意的问题	146
复习思考题	147
6 房地产开发资金的筹集	149
6.1 房地产开发资金筹集的基本概念	149
6.2 房地产开发资金的筹集方式	154
6.3 房地产开发资金筹集规划	181
6.4 房地产开发资金筹集案例分析	189
复习思考题	203
7 房地产开发项目的规划设计及其评价	205
7.1 房地产开发项目的规划设计	205
7.2 开发项目规划设计的组织与控制	215
7.3 房地产开发项目规划设计方案的经济因素分析	218
7.4 房地产开发项目规划设计方案的评价	226
复习思考题	240
8 房地产开发工程招标与投标	241
8.1 开发工程招投标概述	241
8.2 开发工程监理招标	243
8.3 开发工程施工招标	245
8.4 设备与材料购置的招标	253
8.5 开发工程勘察与设计招标	256
复习思考题	259
9 房地产开发工程合同	261
9.1 概述	261
9.2 房地产开发工程承包合同	263
9.3 施工合同	266
9.4 勘察、设计合同和监理合同	289
9.5 合同谈判	294
复习思考题	298
10 房地产开发项目的工程建设管理	299
10.1 房地产开发项目工程建设的组织与管理方式	299
10.2 房地产开发项目工程建设进度控制	301
10.3 房地产开发项目工程建设投资控制	316
10.4 房地产开发项目工程建设质量控制	329
复习思考题	345
11 房地产销售	347
11.1 房地产收益的获取方式	347
11.2 房地产促销	350

11.3 商品房租售	356
复习思考题	362
12 房地产开发信息化	363
12.1 网络经济与房地产行业信息化	363
12.2 房地产开发产品信息化	366
12.3 房地产开发企业信息化	374
12.4 房地产市场信息化	383
复习思考题	385
参考文献	386

作 为本书的导论,本章讨论了房地产开发的涵义、特点,一般过程与程序,开发模式,房地产开发法律体系,以及作为房地产市场主体的房地产开发企业及其制度。

1.1 房地产开发的涵义与特点

1.1.1 房地产开发的涵义

房地产又称不动产,英文中常用 real estate 和 real property 表示。前者指其物质实体,即土地以及与之相连的建筑物、构筑物 and 基础设施;后者则在此基础上,强调附带的各项权益。开发即开拓和发展之意,原指为了充分利用荒地、矿山等自然资源,采用人力和物力对其进行改造的活动。房地产开发是以城市土地资源为对象,在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

房地产开发提高了土地使用的社会经济效益。土地是社会经济活动的载体,作为资产,土地是建筑物赖以存在的基础;作为资源,土地是一切存在的源泉。随着城市化的进程,人类对于以土地为基础的空间的数量和质量需求与日俱增。这是因为城市集聚了大量生产要素,因而产生了聚集效益,使得城市具有多种功能,吸引了更多的生产要素和人口流入城市,进而增加了对土地的需求量。又由于土地是一种非再生性的自然资源,因此解决城市土地供求矛盾的有效办法是通过房地产开发(包括城市土地的内涵开发和外延开发),合理增加土地的使用强度,提高土地的使用价值,使土地发挥更高的社会经济效益。

房地产开发是开发企业的投资活动。市场经济条件下的房地产开发与计划经济模式下的房屋建设不同,前者是开发企业自身的经济活动,后者则更多地带有政府的行政行为。房地产开发既然是投资活动,就要追求投资收益。注重开发项目的经济效益是房地产开发企业投资行为的基本准则。无利可图或投资效益不好的开发项目,是不被企业接受的。

房地产开发是城市规划的实施过程。城市规划是城市发

展的目标和城市建设的依据,房地产开发则是城市发展目标的实施过程。房地产开发必须服从城市规划,服从城市社会经济发展的需要,这是从城市建设与发展的全局利益出发考虑的,同时也保证了房地产开发的社会效益、经济效益和环境效益的统一。任何仅追求企业的经济效益,而忽视甚至有损社会效益和环境效益的房地产开发,是不被政府所批准的。一项切实可行的房地产开发,必须在政府与开发企业之间寻求结合点。

房地产开发是以房屋和土地为主要内容的综合开发。房地产开发的主要内容是房产开发与地产开发。房产是建设在土地上的各种房屋,它们具有各自的使用性质和功能,共同发挥其作用;地产是土地及其包括给水、供热、供电、供气、排水等地下管线以及地面道路等基础设施的总称。房产和地产密不可分,一方面,房屋必须建在土地上;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。因此,房地产开发必须综合考虑各种房屋使用功能的配套以及房屋与基础设施的协调,实行综合开发,才能发挥其应有的功能。

综上所述,房地产开发是房地产开发企业按照城市规划的要求,通过投资,建设适应城市社会和经济发展的需要,满足用户要求的房屋建筑、配套设施及空间环境,并以此实现企业经营目标和提高土地使用的社会效益的活动。

1.1.2 房地产开发的特点

与其他商品相比,房地产有其特有的性质,如不可移动、产品唯一、使用年限长和价值高等。由此,影响到房地产开发投资活动所表现出的特点。了解这些特点,便于作出正确的开发投资决策。

就投资角度而言,房地产开发具有如下特点:

1. 开发成本高,投资量大

与存款储蓄、保险、股票债券买卖、期货交易等投资活动相比,房地产开发投资量最大,一栋几千平方米的房屋,仅建筑安装工程造价就高达几百万甚至近千万元。这就涉及两个重要问题:一是房地产作为商品,如此高昂的价格使得许多人无法进入房地产市场。一方面,需要改善住房条件的需求者比比皆是;另一方面,由于昂贵的价格和购买能力的矛盾,一些需求者却无法成为住房商品的实际买者,因而无法形成房屋的有效需求。即使是进入房地产市场的购房者,也必须依赖长期的负债以取得住房。二是房地产开发项目的投资如此之大,使得开发企业面临着如何筹集资金的难题。一般地,开发项目所需的大部分资金主要通过银行信贷来解决。因此,房地产市场受融资成本的高低及房地产抵押贷款是否容易取得两因素所影响。由于融资成本和借款资金的取得与资金市场息息相关,通常当资金宽松时,贷款利率下降,融资较易,则房地产市场趋向景气;反之,当银根趋紧时,利率上升,则房地产市场趋向收缩。

2. 开发建设期长,投资周转慢

房地产开发活动是从购置土地的使用权开始的,然后经过规划设计、征收安置、土地开发、建筑施工、竣工验收等过程,最后还要通过房屋销售或出租收回投资。就房地产开发建设期而言,规模小的项目往往需要三年左右,规模大的项目则费时更长。由此导致决策时不容忽视的两个问题:投资周转慢和投资风险较大。一般地,股票买卖的资金求现大约需要2~4天,期货交易的资金求现约需5天,而房地产的资金求现时间则要以年计。

由于投资量大且周转慢,因此在项目的在建期内,开发企业要承担巨大的资金压力。同时,在工程施工过程中,往往会碰到各种各样的问题,致使工程延期。有些原因由施工单位引起,其损失由施工单位赔偿。但是,有些是由开发企业本身引起的,如变更设计和不可抗拒原因引起的工期延长,则由开发企业自认。显然,工程延期导致贷款利息增加,变现时间延长,甚至失去难得的经营时机。

3. 市场具有地区性和分散性

房地产位置的固定性,决定了房地产市场的地区性。由于房地产不能移动,一个地区的土地短缺不能由另一土地富余的地区来补偿;一个地区的住房紧张不能由另一住房有剩余的地区来解决。不同地区的房地产市场,其价格也存在着地区差异性。房地产的地区价格差异不仅表现在不同城市之间,而且也表现在同一城市的不同地段之间。在同一城市的不同地段,由于其区位条件的差异,各位置的使用价值和价值也存在着明显的差异,从而为其使用者带来不同的收益。故此,房地产开发必须依据地区的特定环境和条件,以满足一定地区的房地产需求为出发点。

房地产位置的固定性,还决定了房地产市场的分散性。即整个房地产市场是由许多个分散于各地的地方市场所组成,而且各市场间大多自成体系,彼此相对隔绝,市场信息流通不充分。所以房地产市场是一个不完全竞争的市场。在某一特定时点,房地产交易不存在所谓的公认价格,大多数交易是在不充分信息状况下透过议价的程序来完成的,其成交价格可能高于或低于完全竞争市场下的成交价格。

房地产开发企业能否获得预期的利润,关键在于能否将房屋按预期价格销售,由于房地产的成交价格在某范围内具有不确定性,这就为制定房地产订价策略提供了某种便利条件。

4. 需求具有稳定性

住是人的最基本需求,学习、工作和娱乐也是人的基本行为。房地产为人们的生活、工作、学习和娱乐提供了必不可少的活动空间。而且房地产的需求弹性低,即不会随着价格的波动而大幅度地变化。这就意味着房地产有着稳定的市场需求。随着住房制度改革的深入,这种需求量将会逐步扩大。

房地产的需求前景看好还在于其保值、增值作用。由于土地资源有限,土地的供给与需求矛盾日益突出,以致房地产价格具有与物价水平同步上涨的特性,亦即房地产具有对抗通货膨胀的能力。这种保值和增值功能,刺激了房地产购买者把购买房地产作为一种投资,而不仅仅为了使用。这表明房地产有着潜在的需求前景。

5. 涉及面广,综合性强

房地产开发是一项涉及面很广的城市建设活动。涉及的部门有规划、勘察、设计、施工、市政、供电、电信、商业、服务、房管、人防、文教、卫生、园林、环卫、金融以及基层行政等十几个部门、上百个单位;涉及的专业知识有城市规划、建筑学、土木工程、经济、管理、法律、心理学、社会学、市场学、气象、地质等方面;涉及的法律法规有《民法》、《公司法》、《城市规划法》、《土地管理法》、《城乡房地产管理法》、《合同法》、《继承法》、《婚姻法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国家和地方政府颁布和规定的各种税法以及其他各种有关规定和条例等。

1.1.3 房地产开发分类

受复杂环境中各种因素的影响,房地产开发可分为多种不同的类型。

1. 根据开发项目所在的位置,可分为城市新区房地产开发和旧城区房地产开发。城市新区房地产开发是在城市现有建成区以外的一定地段,进行集中成片、综合配套的开发建设活动,体现了城市空间形态向水平方向发展。与旧城区相比,城市新区房地产开发具有征收安置量小,但配套建设投资大的特点。旧城区房地产开发是在原有的城市建成区内,为满足城市社会经济发展的需要,保护城市优秀的历史文化遗产和传统风貌,充分利用并发挥现有各项设施的潜力,根据城市的实际情况和存在的主要矛盾,有计划、有步骤、有重点地对旧城区进行充实和更新。所以,保护、利用、充实和更新构成了旧城区房地产开发的完整概念。与城市新区房地产开发相比,旧城区房地产开发具有地价高、征收安置量大、开发难度大等特点。

2. 根据开发的规模,可分为零星地段的房地产开发和成片小区开发。零星地段的房地产开发,指在旧城区内的某地段上所进行的单一功能的房地产开发,如写字楼、商场、文化娱乐设施等。由于只涉及单一的用地功能,因而在较小面积的独立地段上便可以进行。但是单一功能的发挥往往与其他功能存在着依赖关系,如大型的商业建筑和高层写字楼的功能受其地区的基础设施条件的限制,因而,土地开发强度不能超过其环境容量。成片小区房地产开发,指在城市新区或旧城区的较大面积的土地上,围绕某主要用地功能建设较为系统的综合配套设施的开发活动,如居住小区、工业区和度假村开发等。这种开发涉及多种用地功能,必须在较大面积的小区内进行用地平衡,注意增强小区内功能相对平衡的能力,完善与主要功能相关的其他功能,如居住小区需要有商业活动及休闲设施来支持;工业区需要匹配相应的仓储和市政设施。

3. 根据开发项目的使用功能,可分为居住房地产、工业房地产、商业房地产、办公用房地产、旅馆用房地产、餐饮用房地产、娱乐用房地产、特殊用途的房地产等。不同使用功能的房地产,其需求对象、风险大小和收益水平也不尽一样。

4. 根据开发的深度,可分为土地开发和房屋开发。土地开发是将生地变为“三通一平”或“七通一平”的熟地开发;房屋开发则在土地开发的基础上进行房屋建设的综合开发活动。随着时间的推移,原有的已开发项目若不能满足城市社会经济发展的需要,还可能出现对原项目改造的再次开发。

5. 根据开发的方式,可分为定向开发、联合开发、合作开发和单独开发。定向开发是面向企事业单位或被征收户,为其代建房屋,开发企业按每平方米建筑面积收取一定比例的管理费。虽然盈利不太大,但开发企业基本无风险,作为新成立的开发企业,可采用这种开发方式。联合开发是几家开发企业共同出资开发商品房,并按投资比例共同承担风险,共同获利。合作开发是一方出地,另一方出资,按协商的比例分房或进行利润分成,新成立的开发企业或缺乏经验的开发企业,可采用这种开发方式。单独开发是开发企业独家出资开发,自负盈亏,从购置土地使用权、征收安置、规划设计、建设到销售服务全部由该企业组织完成,经验丰富、技术力量较强、资金雄厚、管理水平较高的开发企业,可采用此种开发方式。

1.1.4 房地产开发对城市建设的作用

1. 推动城市规划的实施与完善

传统体制下的房屋建设资金来源单一,各单位按各自的投资渠道,见缝插针,分散建设,而市政工程、附属工程以及配套工程往往无人负责,造成城市布局混乱,景观单调,房屋与基础设施的容量不协调,使建设项目不能发挥应有的功能,严重地影响城市规划的实施。实行房地产开发,可有效地避免这些弊端。房地产开发必须在城市规划的指导下完成,城市规划目标的实现也必须通过房地产开发来进行。通过新区开发和旧城改造等活动,有利于按照城市规划的要求配套建设,提高城市的基础设施水平;有利于建成布局合理、功能完善、环境优美的城市,增强城市的综合功能;也有利于按照城市规划的要求实现城市社会、经济的发展目标。房地产开发的过程也就是城市规划的实施与完善的过程。

2. 有利于减少投资成本

(1) 节约用地

房地产开发以土地有偿使用为前提,开发企业从提高开发项目的经济效益出发,最大限度地发挥土地的使用效益,避免了采取行政划拨用地方式所出现的多征少用、征而不用等严重浪费土地的现象。

(2) 缩短工期

实行房地产综合开发,可统筹施工,组织大的平行流水、立体交叉作业,加快建设速度。同时,房地产开发企业与施工企业的经济关系以经济合同作保证,施工企业必须在合同规定的工期内完成项目,提前交工有奖,拖延工期受罚。这样,刺激了施工企业缩短工期。

(3) 降低造价

房地产综合开发,集中实行统一的征用土地、征收安置、规划设计以及施工管理,减少了综合管理费用,并通过招标投标,严格控制了工程造价,降低了工程成本。克服了过去预算大于概算,决算大于预算的不正常现象。

(4) 节省人力和物力

就甲方而言,开发企业统一开发建设,代替了大大小小的多个甲方;就施工单位而言,由于大面积地承包施工,施工区域相对稳定,人员与机械设备的流动性相对减少,暂设工程建的少,有利于施工单位提高劳动生产率,降低工程成本。

3. 为城市社会、经济、政治、文化活动以及人民生活提供载体

房屋是人类社会赖以生存和发展必不可少的生产和生活资料,同时也是城市正常运行的载体。房地产开发为城市提供了大量的住宅、基础设施以及服务设施,使人们的生产、生活得到保障,使城市的政治、经济、文化活动得以顺利进行。房地产开发也能改善城市生活环境,促进城市更新,为城市社会经济活动提供良好的环境。

4. 为城市政府财政提供资金来源

实行房地产开发后,开发企业直接参与城市建设,使得城市环境面貌得到较大改善。在房地产开发的过程中,城市政府将土地的使用权有偿出让给开发企业,从中可以收取土地使用权出让金,征收各种税费,这些构成了各级政府财政收入的重要来源,从而为城市建设和维护提供了资金保障,形成了城市建设的良性循环。

5. 为城市大型基础设施建设提供融资途径

城市大型基础设施的建设可以改善城市面貌和投资环境,促进城市区域土地增值和城市社会经济的发展。大型基础设施的资金融通往往又成为制约基础设施建设的瓶颈。实行房地产开发后,将房地产投资与大型基础设施建设相结合,即实行统一规划、联合开发的模式,通过大型基础设施对邻近土地的外部效益,增加周围地块的收益。政府通过出让大型基础设施周围地块的土地和增加税收的方式,为大型基础设施建设提供了融资途径。

1.2 房地产开发的程序

房地产开发要按一定的程序进行。这是因为:其一,房地产产品的形成有其内在的规律性,如从设计、施工到房屋

销售服务,从土地开发到房屋开发等,其次序不能颠倒,开发工作必须遵循房地产产品形成的规律有条不紊地进行。其二,由于房地产开发所具有的投资大、风险大的特点,开发企业不能盲目地、仓促地上开发项目,必须按照一定的科学程序,先作充分的论证,再决定上什么项目,建多大规模的项目,从而减少投资风险,并对项目的实施过程作精心的设计、周密的安排,使开发项目顺利进行。其三,为了使房地产开发符合城市规划,促进城市的社会经济发展,保护广大房屋消费者的利益,城市政府制定了审批制度,以便对房地产开发进行引导、监督和管理。

一般地,房地产开发可分为可行性研究、前期工作、建设实施、房屋营销和服务等四个阶段(如图1-1所示)。

1.2.1 可行性研究阶段

可行性研究阶段是房地产开发的首要工作阶段。在此阶段,要进行市场调查和市场分

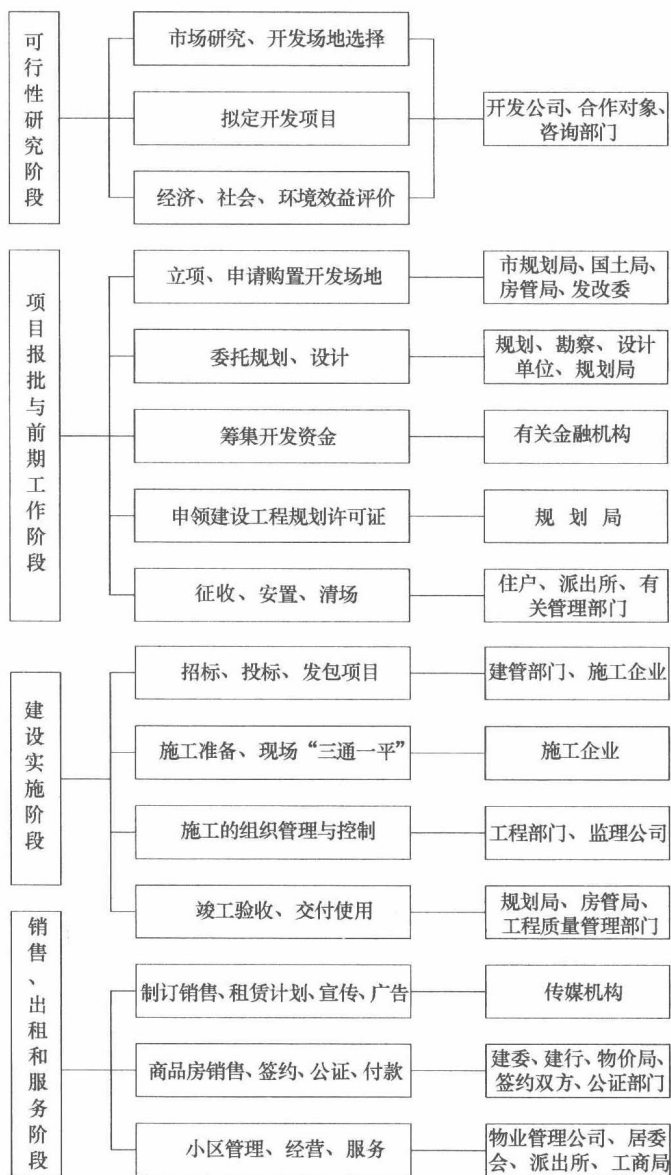


图 1-1 房地产开发程序

析,寻求投资机会;要对开发项目进行策划,确定开发什么性质的项目,该项目建在何处、规模多大、投资额多少、投资来源能否落实、市场前景如何;该项目在经济上是否合理、技术上是否可行、财务上是否盈利等等。

市场调查和市场分析的重点在于拟投资开发项目的需求强度和竞争环境的分析。根据市场分析的结果和企业的开发能力以及经营目标,提出开发项目的规划大纲和方案,并在此基础上对开发项目进行技术经济论证,计算开发项目的收益率,并以所得的结果与期望收益率比较来判定该投资项目是否可行。此外,对投资风险也要进行估计,分析面临的风险与收益率是否在投资者所接受的范围內。

需要说明的是房地产开发项目可行性研究必须与开发场地的选择相结合。由于房地产位置的固定性,特定位置的土地区域,有着特定的规划设计条件、特定的需求对象、特定的工程地质条件和建设条件,因此,房地产开发可行性研究必须针对具体的开发场地而言。开发场地的选择是房地产开发项目可行性研究的重要内容,是进一步对开发项目进行策划和技术经济分析的前提。

只有经过技术经济论证并确认该项目可行,才能进入开发项目的前期工作阶段。但投资决策者必须了解的是,在对开发方案的技术经济论证过程中,由于各种影响因素的限制,开发方案需要做某些修改。因此,开发项目可行性研究过程不是一个简单地对投资项目做接受或拒绝的过程,而是对投资项目进行修正、完善和重新评价的过程。

1.2.2 开发项目的前期工作阶段

房地产开发项目前期工作阶段是具体落实开发方案,为开发项目建设实施作准备的阶段。主要工作有:立项、购置开发场地、筹集资金、征收安置、项目报建与委托设计。由于我国各城市的机构设置不大一样,如土地管理部门与规划管理部门,有的城市是独立的两套机构,有的城市则合二为一或采取一套机构两块牌子。因此,各城市对房地产开发项目前期工作的审批程序也就不尽一样。

1. 开发项目立项

根据国家政策,房地产开发项目应纳入固定资产投资计划,应根据城市规划、年度建设用地计划 and 市场需求,经计划管理部门批准立项。立项时要提交可行性研究报告和项目建议书。项目建议书的主要内容有:项目提出的必要性和依据;项目的规模、建设地点和初步方案;建设条件分析;投资估算;资金筹措初步方案;项目进度;综合效益等。房地产开发项目确定后,再向城市规划主管部门申请定点,由城市规划管理部门核发《建设用地规划许可证》。

2. 申请《建设用地规划许可证》

由《城乡规划法》规定:房地产开发项目确定后,必须向城市规划主管部门申请定点,由城市规划主管部门核发《建设用地规划许可证》。

首先由开发企业向城市规划主管部门提出选址定点申请,并提交项目的立项批文、企业的资信证明、营业执照、法人代表委托书等文件和证件。

城市规划主管部门根据城市规划的要求,参照开发企业的申请,考虑房地产开发项目的性质、规模,初步选定项目用地的具体位置和界线,并提出规划设计条件。

规划设计条件是开发项目总图规划设计的依据,开发企业应委托规划设计院按规划设