



现代远程教育系列教材

房地产开发与经营

主 编 宋春红
主 审 李忠富

Real Estate
Development
and Management



大连理工大学出版社

房地产开发与经营

主 编 宋春红

主 审 李忠富



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营 / 宋春红主编. — 大连 : 大连理工大学出版社, 2012. 9
现代远程教育系列教材
ISBN 978-7-5611-7257-5

I. ①房… II. ①宋… III. ①房地产开发—远程教育—教材②房地产经济—远程教育—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 203164 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023
发行:0411-84706041 传真:0411-84707403 邮购:0411-84706041
E-mail:dutp@dutp.cn URL:<http://www.dutp.cn>
大连业发印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:185mm×260mm	印张:15	字数:350 千字
2012 年 9 月第 1 版	2012 年 9 月第 1 次印刷	

责任编辑:王晓玲	责任校对:程 明
封面设计:戴筱冬	

ISBN 978-7-5611-7257-5

定 价:36.00 元

出版说明

基于计算机网络条件下的远程教育,即网络教育,亦称现代远程教育,已经成为当今推进我国高等教育大众化的新途径。经批准,大连理工大学于2002年2月成为全国68所现代远程教育试点高校之一,并已在网络高等学历教育方面取得了显著成绩。为贯彻教育部关于网络教育要“积极发展,规范管理,强化服务,提高质量,改革创新”的指导思想,在教学方面要继续做好网络教育平台建设、网络教育资源及视听教材建设、开展好网上学习的支持服务的同时,积极组织编好具有远程教育特色的高水平纸介教材十分重要。为此,大连理工大学决定将网络教育系列纸介教材的编辑出版工作列入《现代远程教育类教学改革基金项目》加以实施。

按照教改立项的要求,要配合网络课件、视听教材的建设,制订相应的网络教育纸介教材建设计划,有组织、有步骤地开展好这项工作。

按照教改立项的要求,网络教育纸介教材必须以网络课件的教学大纲为基础进行编写,并努力凸现远程教育的特色,为培养应用型人才服务。

按照教改立项的要求,网络教育纸介教材的内容取舍、理论深度、文字处理,既要力求适合大多数网络教育学生的实际接受能力,适应网络教育学生自主学习的需要,又要确保达到网络高等教育的基本要求,为高等教育大众化服务。

按照教改立项的要求,网络教育纸介教材的编著者应有丰富的教学经验,在本学科有较厚的基础,了解本门课程发展动态,有较高的学术水平,有较好的文字功底,并且优先选聘本课程网络课件的主讲教师担任编写工作。

现在,经过不断的努力,现代远程教育系列教材将陆续出版问世,特向各位编著者及审稿专家表示感谢,同时敬请社会各界同行对不足之处给予批评指正。

大连理工大学网络教育学院

2008年12月

前 言

房地产开发与经营这门课程是大连理工大学现代远程高等教育工程管理专业及房地产经营管理专业的必修课程,学生通过该课程的学习,掌握房地产开发与经营的基本理论、方法和手段,初步具备从事房地产市场研究、项目策划、财务分析、项目融资、项目管理、市场营销等方面的基本能力。

本教材主要作为房地产开发与经营这门课程学习的配套教材而编写。虽然目前国内“房地产开发与经营”类教材已经有多种,但这些教材主要是面向全日制本科生开发出来的,缺乏针对现代远程高等教育学生学习特点与学习要求而编写的教材。

根据现代远程教育学生在职学习特点,同时确保学生达到教学的基本要求,结合大连理工大学网络教育学院《关于加强现代远程教育文字教材建设的意见》,本教材理论与实践相结合,突出应用性与实用性,从房地产开发与经营概述开始,重点介绍了与房地产开发经营相关的市场分析、项目策划、财务分析、项目融资、项目管理、市场营销等内容。特别是为了便于学生自学,本教材在例题与案例方面特别予以重视,挑选了适用于现代远程教育学生、满足自学需要的例题和案例。

本教材由宋春红主编。全书共分10章,其中第1至6章、第8章由宋春红编写,第7章由杨丽媛编写,第9章由王冬梅编写,第10章由宋春红、程莉编写,最后由宋春红负责统稿。本教材由李忠富教授主审,姜韶华博士(讲师)副主审。

本教材在编写过程中,得到了李忠富教授和大连理工大学网络教育学院以及大连理工大学出版社的大力支持与帮助。李会联、赵丽妍、代平、邵昊燕、宋晓杰、乔娜、杨颖、张静、李明理、张圆圆、赵凌雁、刘宇星等在提供信息、收集资料、制作图表、校稿等方面付出了辛勤的劳动。编者在编写过程中参阅了许多著作和文献,在此一并表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限,书中错误和不当之处敬请批评指正。

编 者

2012年8月

目 录

第一章 房地产开发与经营概述	1
第一节 房地产的概念、种类及特性	1
第二节 房地产开发与房地产经营的含义	6
第三节 房地产开发的程序及主要参与者	11
第四节 土地使用权的获取	19
第五节 房地产开发项目的规划管理	23
复习思考题	27
第二章 房地产市场及其运行规律	28
第一节 房地产市场概述	28
第二节 房地产市场运行环境	31
第三节 房地产市场供求关系	41
第四节 房地产市场周期循环与房地产泡沫	47
复习思考题	49
第三章 房地产市场分析	50
第一节 房地产市场分析概述	50
第二节 房地产市场调查的方法和步骤	54
第三节 房地产市场预测的种类与方法	58
复习思考题	63
第四章 房地产开发项目策划	64
第一节 房地产开发项目策划概述	64
第二节 房地产开发项目的类型与特点	67
第三节 房地产投资方向与投资时机的选择	72
第四节 房地产开发用地的选择	78
第五节 房地产开发项目 STP 策划	82
复习思考题	86
第五章 房地产开发项目财务评价基础	87
第一节 房地产开发项目的现金流量要素	87
第二节 资金时间价值和资金等值计算	92
第三节 房地产开发项目财务评价指标及其计算	101
第四节 房地产开发项目方案比选	112
复习思考题	114
第六章 房地产开发项目可行性研究	116
第一节 可行性研究概述	116
第二节 房地产开发项目可行性研究的内容	121
第三节 房地产开发项目总投资、收入估算与资金筹措	123

第四节 房地产开发项目财务评价·····	128
第五节 房地产开发项目不确定性分析与风险分析·····	133
第六节 做好房地产开发项目可行性研究的对策·····	143
复习思考题·····	145
第七章 房地产开发项目融资·····	146
第一节 房地产开发项目融资概述·····	146
第二节 房地产开发项目融资的分类·····	148
第三节 房地产开发项目融资的主要方式·····	150
第四节 房地产开发项目融资方案分析·····	154
第五节 金融机构对房地产开发项目贷款的审查·····	157
复习思考题·····	160
第八章 房地产开发项目招投标及建设管理·····	161
第一节 工程项目施工招标与投标·····	161
第二节 工程项目施工合同·····	170
第三节 工程项目管理·····	174
第四节 工程项目竣工验收·····	184
复习思考题·····	185
第九章 房地产市场营销·····	187
第一节 房地产市场营销概述·····	187
第二节 房地产市场营销产品策略·····	190
第三节 房地产市场营销价格策略·····	192
第四节 房地产市场营销销售渠道策略·····	198
第五节 房地产市场营销促销策略·····	201
复习思考题·····	207
第十章 房地产开发项目可行性研究案例·····	208
第一节 项目概况·····	208
第二节 投资环境分析·····	208
第三节 市场供给与需求分析·····	212
第四节 消费者和消费者行为分析·····	214
第五节 项目具体区位条件和竞争分析·····	215
第六节 项目 STP 策划·····	216
第七节 项目规划设计·····	220
第八节 项目建设方式及进度安排·····	221
第九节 投资收入估算与资金筹措·····	222
第十节 项目财务评价·····	225
第十一节 项目不确定性分析·····	228
第十二节 结论与建议·····	228
附录 大连市购房者住房状况及其消费行为调查问卷·····	229
参考文献·····	232

第一章 房地产开发与经营概述

【学习要点】 从事房地产开发经营活动首先需要对房地产的概念与分类、房地产商品的特性、房地产开发与房地产经营的含义、房地产开发的程序及主要参与者、房地产开发企业的管理、土地使用权的获取、房地产开发项目的规划管理等内容有一个全面的了解与把握,本章主要围绕上述内容进行介绍。

通过本章的学习,要求掌握房地产的概念与分类、房地产商品的特性、房地产开发与房地产经营的含义、房地产开发的程序、土地使用权的获取方式,熟悉房地产开发项目的规划管理,了解房地产开发企业管理的内容。

第一节 房地产的概念、种类及特性

一、房地产的概念

对于房地产的概念,可以从两方面来理解:一方面是从实物形态上来理解,另一方面是从权属属性上来理解。

从实物形态上看,房地产指土地以及土地上的建筑物。单纯的土地或单纯的建筑物或两者的结合都属于房地产。

土地包括地面、地面以上及地面以下的空间。一般概念上的土地是连续不断的,无所谓范围。现实生活中,人们为了土地交易的方便,将土地人为地划分为一块具有特定面积范围的地域,并且其使用权、经营权要受许多方面的制约,如政府的城市规划规范了一块土地的用途,同时城市规划也对建筑高度、建筑容积率、土地的使用和经营年限等作了规定。这些规定和限制在不同国家和不同地区是不相同的。比如在中国,城市土地所有权属于国家所有,个人只能拥有土地使用权,并有权合法地经营这种使用权。在西方资本主义国家,个人可以拥有土地所有权,并有权合法地经营这种所有权。了解和掌握不同国家或地区对土地的所有权、使用权和经营权的种种限制,是合法从事房地产开发经营活动的前提条件。

建筑物是人类在地面上修建的各种房屋和构筑物。其中房屋是指能够供人类居住、工作、生产、储藏物品或进行其他活动的建筑产品,主要由基础、地面、墙、门、窗、柱、梁、楼板、屋顶、建筑设备等部分构成。构筑物是指除房屋以外的各种建筑产品,如桥梁、道路、隧道、烟囱、水坝、水塔、码头、机场、管线、油库、围墙等。在现实生活中,人们对建筑物房地产的认识主要局限在住宅和商业房屋上。认识建筑物的构成对经营和管理房地产有重要的意义。

从权属属性上看,房地产是房屋(房产)和土地(地产)作为一种财产的总称。在我国,

个人可以拥有房屋所有权和土地使用权,并通过办理权属证明对个人拥有的房地产财产进行法律保护。需要说明的是,房地产是一种既有商品属性又有社会属性的财产。就商品属性而言,在市场经济体制下,房地产是一个地区或一个国家经济活动中的一大商品,可以在市场上进行自由交易。就社会属性而言,房地产是人类赖以生存与发展的必需品,是生产活动中最基本的生产要素,同时又是社会活动中最基本的生活资料。对企业来说,房地产可以作为生产用房、办公用房,体现为生产资料;对个人来说,房地产作为居住用房,体现为必不可少的生活资料。从房地产的社会属性上来说,政府有责任也有义务为低收入阶层解决住房问题,以保证居者有其屋。

在现实中,人们有时也将房地产称为不动产、物业。相对房地产而言,物业是一个微观概念,一般指已建成投入使用的各类房屋建筑物及其附属设备、设施、相关场地等。人们使用不动产这个概念,则是为了强调其所指对象的本质特征,即“不可移动性”。在实践中,“房地产”、“不动产”、“物业”这三个词一般未作明确区分,只是使用场合和使用习惯有所区别。比如,在我国内地,物业管理行业多使用“物业”一词,房地产开发经营行业多使用“房地产”一词,而在东南亚和我国香港、台湾等地区,房地产领域更多使用“不动产”、“物业”这两个词。房地产的英文是“real estate”,在英国有时用“property”。

二、房地产的种类

根据房地产的开发程度,房地产主要分为土地、在建工程和建成后的物业三种类型。

(一) 土地

土地是房地产的一种原始形态,单纯的土地并不能满足人们工作、生产与生活的需要,但由于土地具有潜在的开发利用价值,通过在土地上进行继续投资,就可以最终达到为人类提供工作、生产以及生活空间的目的。因此,土地属于房地产的范畴并且是其中最重要的组成部分。

土地可分为未开发的土地和已开发的土地两种类型,前者通常属于农村集体或自然形态的土地,后者通常属于城市国有土地。当然,在一定条件下前者可以向后者转化。

依据土地所处状态的不同,土地又可分为熟地与毛地(生地)。熟地指具备开发建设条件(达到七通一平,即通给水、通排水、通电、通路、通气、通讯、通热、场地平整)、可以立即开始建设的城市国有土地。毛地指不具备开发建设条件的城市国有土地。生地指不具备开发建设条件的乡村集体土地。开发商不能直接在乡村集体土地上进行开发建设活动,必须经过征地环节,将其转变为城市国有土地之后,才能合法地进行开发建设。

(二) 在建工程

在建工程指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产,是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资者融资能力、管理能力、投资策略以及市场环境因素变化的影响,房地产市场上总存在一些针对在建工程的交易行为,如将在建工程转让、抵押等。因此,针对在建工程的价值评估和投资分析,是房地产投资分析的重要内容。

(三) 建成后的物业

建成后的物业通常指已经过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。按建筑物的用途不同,建成后的物业又分为居住物业、商业物业、工业物业和特殊物业。

1. 居住物业

居住物业一般指供人们生活居住的物业,包括普通住宅、公寓、别墅等。应该说,一个健康的居住物业市场绝大多数的购买者都是以满足自用为目的,只有少量购买者是以投资为目的。但是目前我国的居住物业市场应该说是—个非常不健康的市场,由于近几年来居住物业价格的不断上涨,滋生了居住物业市场的大量投机与投资需求,导致居住物业市场出现供不应求的现象,成为拉动我国居住物业价格不断上涨的主要影响因素,由此加剧了自用型购买者的购房负担,影响了居住物业市场的健康发展。

由于人人都希望拥有自己的住房,而且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向更高的层次发展,所以居住物业的市场最具有潜力,投资风险也相对较小。当然,居住物业市场由于和普通老百姓的居住生活密切相关,因此受政府政策的影响非常大,由此使得开发或投资居住物业具有较大的政策风险。

2. 商业物业

商业物业一般指为人们提供商业经营活动场所的物业,商业物业有时也称为收益性物业或投资性物业,包括酒店、写字楼、零售商业用房(店铺、超市、购物中心)、出租商住楼等。这类物业的购买者大多数以投资为目的,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、自营的目的。商业物业市场的繁荣除了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。商业物业投资一般涉及的资金数量巨大,所以常以机构投资者为主。商业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。由于入住商业物业的经营者的效益在很大程度上取决于其与社会的接近程度,所以位置对于这类物业有着特殊的重要性,一般要求其处于市中心比较繁华的地段。

3. 工业物业

工业物业一般指为人类的生产活动提供入住空间的物业,包括工业厂房、高新技术产业用房、研究与发展用房、仓储用房等。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的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,不容易转手交易。高新技术产业用房和研究发展用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。随着物流行业的发展,传统的以自用为主的仓储用房越来越多地用于出租经营。

4. 特殊物业

赛马场、高尔夫球场、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业,常称为特殊物业。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于长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资,赚取投资收益。

三、房地产的特性

房地产的许多特性是由土地的特性决定的,要了解房地产的特性,首先需要了解土地的特性。

(一)土地的特性

土地具有自然和社会的双重属性。土地的自然属性是指作为自然物体的土地有其特

殊的性质,土地的社会属性是指土地与人类生存、发展的关系。

1. 土地的自然特性

一般来讲,土地的自然特性主要体现在以下几个方面:

(1) 土地的不可移动性

土地是不可移动的,这一特点使得土地在开发利用时受到地理位置的限制。由于不同的地理位置有不同的生态环境,诸如温度、日光、湿度、交通、植被等,因而土地有优劣之分,从而导致不同的土地价格,这也是土地的个别性。

(2) 土地的承载能力

土地的承载能力指土地能够承受一定的重量。由于土地的这种特性,人类可以在其表面上从事各种生产和社会活动,例如可以在其表面上修建各种房屋和构筑物。土地承载能力的价值表现就是土地的基地价值,由于在不同的地理位置,土地的承载能力不同,因此不同地块的基地价值是不同的。

(3) 土地的肥力

土地的肥力指土地具有供给植物生长所需养料的能力。不同的土地有不同的肥力,肥力大的通常称为肥沃土地,肥力小的通常称为贫瘠土地。对农用地来说,不同肥力的土地具有不同的经济价值。

(4) 土地的有限性

土地的有限性一方面体现在土地具有不可增长性,属于特殊的不可再生资源;土地的有限性也体现在人类对土地需求的无限增长。土地的不可再生性以及人类对土地需求的无限增长使得人类对土地的利用处于尖锐的矛盾之中。

2. 土地的社会特性

土地的社会特性主要体现在以下几个方面:

(1) 土地的区位性

土地的区位指土地所处的空间场所以及该场所与其周围地块之间的相互关系。由于人类生活的社会性特征,如群体生活的习惯和需要、对公共设施的依赖、对自然环境的亲近和对污染的排斥等,使得土地利用在很大程度上受土地所处区位的影响。土地的区位特征,通常指土地离市中心的远近程度、交通便捷程度、配套设施、邻里环境等。由于土地的不可移动性,使得不同的土地具有不同的区位特征,从而导致不同的土地价格。随着城市的不断发展,土地的区位特征也在不断发生变化。有些土地由于邻里影响变好、交通改善、环境改善等,土地的区位特征变好,相应地提高了土地的价格;有些土地由于邻里影响变坏、交通拥挤、环境污染等,土地的区位特征变坏,相应地降低了土地的价格。作为开发商,要密切关注土地区位特征的动态变化对土地价格的影响。

(2) 土地的多种用途性

一块土地可以作为农业用地、林业用地、工业用地、住宅用地、商业用地、办公用地、交通道路用地等。同时,同一用途的土地可以选择不同的利用方式。如住宅用地,既可以建低层住宅,也可以建高层住宅。土地的多种用途性要求,在土地的具体使用时要进行规划。同时,土地的多种用途性也带来了不同地块利用上的竞争。土地利用的规划和竞争是对立统一的,其目的是要求对土地进行最有效的利用。

(3)土地的经济效益性

土地是社会经济效益的来源。人们利用土地生产或创造各种物质或事物,这些物质或事物凝聚着人们的劳动,因此是具有价值的,这种价值在市场经济体制下是以价格来体现的。换句话说,土地具有为人类带来经济效益的价值,这种价值不是以劳动形式体现的,而是以满足某种需求和用途来体现的。土地具有多种用途性,而且由于土地是有限的,因而使得土地在市场经济下也具有价格。土地的这种可以给人们带来经济收益的特性,驱使人们采取各种方法争取到土地的这种收益权或使用权。土地的这种可带来经济收益的能力与土地的自然地理位置和土地的社会经济位置有直接的关系。特别是在市场经济条件下,土地的这种收益能力受其社会经济位置的影响很大。

(4)土地的商品性

土地的所有权和使用权具有社会商品性。我国宪法规定,城市的土地属于国家所有,农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有。因此,在我国,只有土地使用权可以合法地在市场上进行交易。在许多资本主义国家,土地所有权也是一种商品,可以对其进行买卖、交换、赠予、征用等。

(二)房地产的特性

在市场经济条件下,房地产是一种商品,因此它具有商品的一般属性。但是由于房地产这种商品的物质实体本身比较特殊,因此房地产有着自身较特殊的特性。房地产的特性主要体现在以下几个方面:

1. 位置固定性

房地产的位置固定性是由土地的不可移动性决定的,房地产的位置固定性决定了房地产的个别性,也就是说没有两个房地产商品是完全相同的。纵使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置不同,周围环境不同,或者说区位特征不同,因此两种商品的质量也是不一样的,从而导致了其市场价格也不相同。房地产严格受位置支配的特征,要求在进行房地产交易时要进行实地考察,因此限制了房地产交易的灵活性,同时也给房地产所有者带来了不可移动的风险。

此外,房地产的位置固定性,要求房地产所处的位置必须对开发商、置业投资者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,能使置业投资者获取合理、稳定的租金收入,能使租客方便开展经营活动以赚取正常的经营利润并具备支付租金的能力。因此,位置的选择无论是对开发商、还是对置业投资者和租客,都事关重大,在很大程度上决定着投资的成败。

2. 使用期限较长

土地是不可毁灭的,同时地上建筑物及其附属物具有很好的耐久性,通常可以使用几十年甚至上百年。所以相对于其他商品来说,房地产的使用期限较长。房地产的使用期限较长使得房地产所有者长期占有房地产商品成为可能。为了避免房地产的长期占有权归于个人,许多国家和地区将房地产的长期占有权交给国家,个人只能拥有房地产商品有期限的使用权。例如,在我国个人只能拥有一定期限的土地使用权,土地使用权期限届满后,国家可无偿收回该块土地及其地上建筑物或其他附属物。

3. 生产规模的有限性

房地产商品的主要生产要素是土地。土地的固定性和数量上的有限性决定了房地产

商品的数量是有限的。此外,由于生产出来的建筑物也具有不可移动性,因此一般的房地产商品生产者不可能进行大范围的开发和生产。房地产生产规模的有限性使它的保值性和增值性成为可能。随着社会的发展、人口的增加、人类生活水平的提高、人类活动能力的增强,人们对居住和工作环境的质量和数量要求会不断提高。然而由于房地产商品的供给是有限的,所以房地产的价格会随时间而上涨,有着保值和增值的特性。这也正是导致目前我国许多投资者热衷于投资房地产的主要原因。

4. 投资数额大

房地产商品的生产与经营需要很大的投资,所需资金常常涉及几百万、几千万甚至数亿元人民币,无论是开发投资还是置业投资,都需要投资者具有较强的资金实力。由于投资者的自有资金都是非常有限的,所以特别需要金融机构提供的资金支持。自1998年我国取消福利分房,实行住房货币化制度以来,我国房地产市场之所以取得快速的发展,在很大程度上依赖于金融机构提供的大量资金支持,如金融机构对开发商提供的开发贷款,对个人购房者提供的个人住房抵押贷款等。

5. 受政策影响大

房地产商品的生产与经营很容易受政府政策的影响,尤其是住宅商品。由于房地产在社会经济活动中非常重要,是一种既有商品属性又有社会属性的财产,因此各国政府均对房地产市场倍加关注,经常会有新的政策措施出台,以调整房地产商品在生产、交易、使用过程中的法律关系和经济利益关系。政府在土地供给、住房、金融、财政、税收等方面政策的变更,均会对房地产的市场价值产生影响。如近几年我国政府为控制住宅价格的不断上涨,分别从土地供给、金融、财政、税收、住房政策等方面出台了许多房地产调控措施,这些房地产调控措施对我国房地产市场产生了较大的影响。因此,从事房地产商品的生产与经营活动,必须密切关注政府的相关政策及其发展变化。

第二节 房地产开发与房地产经营的含义

一、房地产开发的含义及分类

(一) 房地产开发的含义

“开发”一词,最早可追溯至英文单词“development”,其本意指以荒地、矿山、水力等自然资源为劳动对象,通过人力加以改造,以达到为人类利用目的的一种生产活动。随着社会的不断进步与发展,开发对象早已超出资源的界限,几乎扩展到人类活动的一切领域。现在,人们把凡是带有“开拓”、“发展”性质的活动都称作“开发”,如城市开发、人才开发、智力开发等。将开发活动延伸到房地产领域中来,就是房地产开发。

对于房地产开发,人们在实践中存在狭义与广义两种理解。

《中华人民共和国城市房地产管理法》将房地产开发定义为:房地产开发是指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。该定义首先限定开发土地的性质,即只能在国有土地上进行房地产开发活动,农村集体所有的土地不能直接进行房地产开发活动。此外,这个定义仅仅包含房地产商品的生产行为,即建设活动,没有包含房地产的销售或出租行为,因此这个定义属于狭义范围内对房地产开发含义的理解。

广义的理解认为,房地产开发不仅仅局限于房地产商品的生产活动,还包含房地产商品的经营行为,即房地产的销售或出租行为,房地产商品的生产活动与经营行为是紧紧联系在一起的。如国务院颁布的《城市房地产开发经营管理条例》直接定义房地产开发经营为:房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。该定义在《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产开发定义的基础上进行了扩展,首先强调了房地产开发的主体必须是房地产开发企业,其次进一步强调房地产开发必须是在国有土地上进行开发建设,最后将转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为纳入房地产开发经营的范畴。因此,该定义属于广义范围内对房地产开发含义的理解。本书也是站在广义的角度来理解房地产开发的含义。

由于建设部规定对房地产开发企业实施资质管理,也就是房地产开发企业只有获得相应的资质,才能进行相应规模的开发活动,而且房地产开发企业从事房地产开发活动的主要目的是为了盈利。因此,本书将房地产开发定义为:房地产开发是由具有一定开发资质的房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施建设、房屋建设,并通过销售或出租开发建设的房地产,从而获得经济利益的过程。

(二) 房地产开发的分类

房地产开发的形式多种多样,它可以从不同的角度进行分类。从房地产开发实践来看,主要有以下几种分类方式:

1. 按开发的规模及复杂程度划分

按照开发的规模和复杂程度,房地产开发分为单项开发、小区开发和成片集中开发。

单项开发是指功能单一、配套设施简单的房地产项目的开发。它一般是在旧城区内的某地段上所进行的单一功能的房地产开发,如单体的写字楼、商场,单体高层住宅等项目的开发。由于只涉及单一的用地功能,因而单项开发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,如大型商业建筑和高层写字楼的功能受其所在地块的基础设施条件的限制,因而,单项开发的强度不能超过其地块的环境容量。

小区开发是对一个基础设施和配套设施齐全的完整的住宅小区的綜合开发。它涉及多栋住宅楼的建设、小区内基础设施的建设(如各种管线、道路工程、绿化、室外照明等)、小区内公共配套设施的建设(如居委会、派出所、托儿所、停车场等)。由于涉及多栋住宅楼的建设、小区内基础设施和公共配套设施的建设,因而小区开发需要在较大面积的地块上才可以进行。

成片集中开发是对范围广、项目类型多、建设周期长的房地产项目的综合开发。特别是按照城市规划和社会经济发展的要求,在某一建设期内,对房屋建筑、公共建筑、市政设施进行全面规划、统筹安排、分期施工、协调发展,以取得良好的社会效益、经济效益和环境效益的房地产开发活动。由于成片集中开发涉及的项目类型多、规模大、范围广,因而需要在更大面积的地块上才可以进行。

2. 按开发地域划分

按开发地域,房地产开发分为旧城区改造与新区开发。

(1) 旧城区改造

旧城区改造是在原有的城市建成区内进行的房地产开发建设活动。它是为了满足城市社会经济发展的需要,或为了保护城市优秀的历史文化遗产和传统风貌,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。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。和新区开发相比,旧城区改造具有如下特点:

①所处区位优势

开发项目所处的位置对其本身的价值具有极其重大的影响,不同位置决定着不同的开发类型,也决定着项目将来的出售或出租收益水平。旧城区往往地处城市中心,历来是商业、文化活动的聚集地。由于所处区位优势,这些地方适合作为商业、办公、旅游、娱乐、餐饮等类型的开发项目用地。这些项目建成后出售或出租的价格水平较高,能够给投资经营者带来很大的级差收益。

②土地费用高昂

旧城区由于区位优势,再加上人口密集,建筑密度高,使得获取土地使用权的价格与拆迁补偿安置费用都较高,最终导致土地开发费用高昂。

③规划条件苛刻

每一个城市的发展均有一个总体规划,这是开发商必须遵从的条件。在旧城区,这种规划条件显得更为苛刻。城市规划部门考虑到城区开发应和周围地区的环境协调一致,或者为了保持传统建筑风格等原因,制定了建筑高度、容积率、土地用途以及功能分区等限制条件。有的地方甚至规定了建筑物的体形、立面形式和色彩。开发商只有在这些条件下进行项目的规划设计,尤其是规划条件中的建筑物高度和容积率限制,往往决定了项目是否可行。

(2) 新区开发

新区开发是在城市现有建成区以外进行集中成片、综合配套的开发建设活动,体现了城市空间形态向水平形态发展。目前,我国城市的新区开发一般是根据城市总体规划的要求,由城市人民政府代表国家对列入规划的集体土地进行依法征收,然后出让给房地产开发企业进行开发建设。这种开发方式使城市的规模不断扩大,符合我国当前农村人口转变为城市人口的要求。但是这种开发方式使农用地逐渐减少,在我国人多地少矛盾突出的情况下,应依法严格执行耕地保护政策。和旧城区改造相比,新区开发具有如下特点:

①环境质量好

新城区一般处于城市的外围,和旧城区相比,其在城市中所处的位置并不优越。新城区往往不适于开发商业中心、写字楼、餐饮及娱乐用房。但是,正因为新城区的位置远离闹市区,环境幽静舒适,空气清新洁净,四周宽敞空旷,而适合建设高级住宅和公寓。

②拆迁安置费用低

新城区征用的土地一般多是城市近郊的耕地或蔬菜基地等,这里居住人口较少,一般为当地农民。地上附属物只是树木、农作物、水井、机井和少数民房。与旧城区开发相比,新城区的拆迁安置比较容易,拆迁补偿费用比旧城区低。

③城市规划限制条件少

新城区对建筑高度和容积率的限制不像旧城区那么严格。这样,开发商对新城区进

行开发时,在一定用地面积内可获得更多的建筑面积。另外,对于新城区开发,开发商可以按照顾客的要求进行设计,以获得更好的使用功能和环境景观。

④征地审批困难

随着政府和全社会对耕地问题的重视,政府对征用耕地进行开发建设的控制措施越来越严格,使得开发商获得政府的征地审批非常困难,征用耕地所支付的费用也不断提高。

⑤基础设施及配套设施不健全

新城区开发用地是不具备建设条件的生地,常常缺乏必需的上水、下水、煤气、电力、电讯等配套市政管线以及现成的道路系统,需要开发商自己建设。

3. 按开发的阶段划分

根据开发的深度,房地产开发分为土地开发与房屋开发。

(1) 土地开发

土地开发通常是指将毛地变为“三通一平”(通水、通电、通路及场地平整)、“五通一平”(通给水、通排水、通电、通信、通路及场地平整)或“七通一平”(通给水、通排水、通电、通路、通气、通讯、通热、场地平整)的熟地,然后进行土地使用权出让或转让的活动。我国当前的土地开发主要表现为土地一级开发,即由政府或政府授权委托的企业,对一定区域范围内的城市国有土地(毛地)或乡村集体土地(生地)进行统一的征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到三通一平、五通一平或七通一平的建设条件(熟地),再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

(2) 房屋开发

房屋开发是指房地产开发企业以一定的方式获得地块的土地使用权后,按照规划要求,在土地上进行各种房屋的开发建设,并以出售或出租手段将其推入市场的一种开发活动。目前,房屋开发常常是以房地产综合开发的形式出现的。房地产综合开发是指根据城市总体规划的要求,对一定区域范围内的房屋建筑、配套工程及基础设施进行全面规划,统一建设,以求得良好的经济效益、社会效益和环境效益。这种开发方式是我国绝大多数房地产开发企业采取的一种开发方式。

二、房地产经营的含义

(一) 经营的含义

经营是市场经济的一个重要范畴。随着现代企业向生产经营型转变,经营已在企业管理系统中居主导地位。社会再生产过程在商品经济中就是生产过程和流通过程的统一。要继续再生产,不仅需要通过生产过程生产出物质产品,创造商品的使用价值和形成商品的价值;而且还需要进入市场,通过流通实现商品的使用价值和价值,补偿生产过程中物化劳动与活劳动的消耗,并为扩大再生产创造条件。所以,商品生产者既要从事生产活动的活动,更要从事流通过程的活动,实现商品的价值,完成其社会化大生产。他们不仅要用最经济、最有效的方法把商品生产出来,而且还要用最有利的条件把商品销售出去,去获得最大的利润,增加积累,扩大生产规模。

为了最有利地把商品销售出去,任何进行商品生产的企业都要了解和研究市场,如消费者需要什么,他们容易接受何种价格和服务,还要了解有哪些竞争对手及有什么样的竞

争商品。同时,为了更好地销售自己的商品,还要做广告宣传,实行良好的售前咨询、售中和售后服务,以便赢得更多的顾客。当然在商品生产中还要考虑市场要求、销售对象、价格等因素,选择材料、设备、工具和生产方法等。在市场经济中,所有这些对市场的选择,对产品的选择,对材料和设备的选择,以及对市场行情和消费者的了解和研究,对竞争对手和竞争商品的了解和研究,都属于企业的经营活动。

因此,经营是商品生产者以市场为对象,以商品生产和商品交换为手段,为实现企业的目标,使企业的生产技术活动与企业的外部环境达成均衡动态的一系列有组织的活动。

(二) 房地产经营的含义

将经营的概念引入到房地产市场中来,研究市场需求、了解市场发展态势、确定产品类别、成功销售并获得预期的利润,这就是房地产经营。房地产经营的概念有狭义和广义之分。狭义的房地产经营是指房地产经营者对房屋和建筑地块的销售、租赁及售后服务管理等活动,活动范围主要是在流通领域。广义的房地产经营是指房地产经营者对房屋的建造、买卖、信托、交换、维修、装饰以及土地使用权的出让、转让等按价值规律所进行的有目标、有组织、有组织的经济活动,活动范围贯穿于房地产产品的生产、流通、消费的全部过程,而非仅仅局限于流通领域。

三、房地产开发与房地产经营的关系

房地产开发与房地产经营是房地产行业运行过程中被广泛运用的两个基本概念,它们既相互联系又有一定的区别。关于房地产开发与房地产经营,有两种看法:一种是从广义的角度来看,另一种是从狭义的角度来看。

从广义的角度来看,特别是站在市场经济的角度来看,房地产开发和房地产经营在本质上是相同的。房地产开发是指通过一定的努力使房地产项目改变用途或价值,从而使开发者获得经济利益的活动。在市场经济条件下,这种努力获得经济利益的活动,统称为经营。只不过分别使用两个概念,有着不同的侧重点。使用房地产开发概念,强调了开发这种努力的方向,即使房地产项目进行某种改变,实质上是强调了方式。使用房地产经营概念,则强调了这是一种市场经济条件下的追求经济利益的市场行为,实质上是强调了动机。一定的动机必须依赖一定的方式才能实现,否则这种动机就成了一种空想;而一定的方式也必须为一定的动机服务,否则这种方式就成了无的放矢的方式。在市场经济条件下,任何一个市场上的经济主体,从理论上讲,都是有着明确目的而且有着明确实现目的的方式的经济主体。因此,从广义的角度来讲,房地产开发必然是房地产经营,而房地产经营必然是房地产开发。

如果从狭义的角度来看,房地产开发与房地产经营有着重大的差别,主要体现在:

(1) 房地产开发和房地产经营在房地产项目市场运作过程中所处的阶段不同。房地产开发强调了某个房地产项目被开发出来的过程。也就是说,房地产开发过程实际上是房地产项目的产品生产过程,虽然开发商往往本身并不直接进行房地产项目的建设。房地产项目的建设实际上是建筑企业进行的,房地产开发商与建筑企业是承发包的关系,但是没有房地产开发商的运作,这个房地产项目是不会产生的,房地产开发商是房地产项目从无到有这种生产活动的投资主体和管理主体。房地产经营则是强调从某个房地产项目获得经济利益的过程。也就是说,房地产经营过程实际上是房地产项目这种商品的市场