

TAX

# 房地产 开发经营 全程财税管控

FANGDICHAN KAIFAJINGYING QUANCHENGCAISHUIGUANKONG

刘玉章◎著

---

营改增以后，  
房地产开发经营如何规避涉税风险？  
如何利用现行政策谋取更大的财税利益？



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



TAX

# 房地产 开发经营 全程财税管控

FANGDICHAN KAIFAJINGYING QUANCHENGCAISHUIGUANKONG

刘玉章◎著

营改增以后，  
房地产开发经营如何规避涉税风险？  
如何利用现行政策谋取更大的财税利益？



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

“营改增”是一次重大的税制改革，这次改革对从事房地产开发经营管理的人员，提出了新的、更高的要求。为此，本书按照开发过程的四大阶段介绍国家有关房地产开发经营的相关政策、房地产的开发经营流程、房地产行业的行规行法、房地产行业的财税法规、增值税会计处理规定的运用、房地产企业的纳税筹划方法等。本书力求使企业高管和工程技术人员了解房地产行业的财税法规、财税管理人员懂得房地产开发的基本知识，企业上下拧成一股绳，同心协力地挖掘企业潜能，取得更好的经营效果。

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发经营全程财税管控 / 刘玉章著. — 北京:  
机械工业出版社, 2017.9  
ISBN 978-7-111-58197-0

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产开发-税收管理-研究-中国 IV. ①F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 241881 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 任淑杰

版式设计: 张文贵

责任校对: 李云霞

封面设计: 任燕飞

责任印制: 孙 炜

保定市中国画美凯印刷有限公司印刷

2017 年 10 月第 1 版 · 第 1 次印刷

180mm × 250mm · 20.75 印张 · 2 插页 · 373 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-58197-0

定价: 69.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线: (010) 88361066

机工官网: [www.cmpbook.com](http://www.cmpbook.com)

读者购书热线: (010) 68326294

机工官博: [weibo.com/cmp1952](http://weibo.com/cmp1952)

(010) 88379203

教育服务网: [www.cmpedu.com](http://www.cmpedu.com)

封面无防伪标均为盗版

金书网: [www.golden-book.com](http://www.golden-book.com)

# 前 言

2016年，我国全面推开营业税改征增值税，这是改革开放以来规模最大的一次税制改革，增值税覆盖了所有行业，覆盖了不动产。“营改增”对推动我国供给侧结构性改革和经济发展具有深远意义。

财政部制定的《增值税会计处理规定》（以下简称《规定》）已在2016年12月份印发，为规范“营改增”的会计核算提供了依据，《规定》涉及所有行业，是会计制度的一次重大改革，所有行业的财会人员都要认真学习并贯彻执行。

增值税是价外税，“营改增”之后，一些以销售额作为税基的税种均受影响。房地产行业涉及税种较多，“营改增”对房地产行业的税收影响较大。本书编写的目的就是讨论“营改增”之后房地产企业应当如何加强企业的财税管理。

(1) 房地产企业的财税管理具有较高的技术含量。房地产企业的管理人员，应当通晓国家房地产开发的相关政策，了解房地产开发的流程，熟悉房地产行业的行规和行法，掌握有关房地产的财税法规和政策。本书把房地产开发全过程划分四个阶段，在每个阶段先介绍房地产开发工程的基本知识、相关政策，进而讲解税收法规和会计核算。本书既适用于工程技术人员，也适用于财税管理人员，具有广泛的适用性。

(2) 房地产开发产品的生产周期长、资金占用量大，受国家宏观调控影响深，开发伊始就应当注重财税管理。本书根据每一阶段的不同工作内容，按照涉及的税种来讨论财税管理的重点与方法。本书具有较强的实用性。

(3) 降低增值税税负的最好方法是加大进项税额的抵扣。本书从房地产开发的第一步——取得土地使用权开始，一直到竣工验收的每一环节都详细介绍抵扣凭证的取得和适用的抵扣方法；重点讲解进项税额抵扣对企业所得税和土地增值税影响的差异和处理方法，减少企业涉税风险，降低税务成本。

(4) 本书将房地产企业所涉及各个税种，融于开发过程的四个阶段，不管开发项目进行到哪一阶段，均可以按照工程进度，在本书中找到所涉及的税费缴纳和会计处理方法。读者可将本书作为房地产企业财税操作的业务指南。

(5) 当前，我国经济工作的重点仍然是“三去一降一补”。为化解产能严重过

剩矛盾、调整优化产业结构，国家在企业兼并重组和以非货币资产投资方面制定了一系列优惠政策。本书用实际案例与读者分享这些政策的具体应用。

(6) 房地产企业长期缴纳营业税，现在改征增值税。增值税的会计核算更加复杂，制度更加严格。为适应“营改增”后房地产企业会计核算的需要，本书草拟了一份适用于房地产企业“营改增”后的“会计科目表”，详细介绍了“应交增值税”科目的核算内容和核算方法，在开发过程的各个阶段均有增值税会计核算的应用实例。

(7) 房地产企业是资金密集型企业，单靠自有资金很难适应开发过程中大量资金的需求，本书按照新财税政策，介绍了行之有效的十大筹资方法。

(8) 开发产品的成本核算对于房地产企业的纳税有着特殊重要意义。本书按照财政部印发的《企业产品成本核算制度（试行）》和税务总局制定的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》第四章“计税成本的核算”，结合多年的房地产开发企业会计核算实践，提出利用“分类法”对开发产品成本进行分配计算，并配有真实的案例演示给读者，方法简单，核算准确，符合制度规定，献给读者使用。

营改增仍然走在路上，税收法规不断更新，财税结合要求缜密。有些政策笔者可能一时把握不准，本书瑕疵在所难免。衷心欢迎广大读者和同行对本书提出宝贵意见，在此深表感谢。

刘玉章

2017年9月1日于北京

# 目 录

前言

<b>第一章 投资决策阶段的财税管控</b> .....	1
第一节 房地产开发经营概述 .....	1
第二节 房地产开发经营的主要工作阶段 .....	7
第三节 房地产开发项目的选择 .....	9
第四节 投资决策分析阶段的财税处理 .....	12
第五节 投资设立新公司的财税处理 .....	22
第六节 房地产开发企业的会计核算 .....	42
<b>第二章 前期准备阶段的财税管控</b> .....	54
第一节 获得土地使用权及开发项目立项 .....	54
第二节 确定规划设计方案并获得规划许可 .....	65
第三节 建设工程招标投标及施工许可证的申领 .....	67
第四节 征地、拆迁补偿的财税处理 .....	73
第五节 前期工程费的财税管理 .....	86
第六节 房地产开发资金的筹集 .....	89
第七节 房地产开发经营十大筹资方法 .....	97
<b>第三章 建设施工阶段的财税管控</b> .....	128
第一节 居住区规划与技术经济指标 .....	128
第二节 基础设施建设 .....	131
第三节 建筑工程基础知识 .....	134

第四节	建设工程项目的管理 .....	142
第五节	开发产品的预售与会计核算 .....	149
第六节	采购业务的会计核算 .....	155
第七节	开发产品的成本核算 .....	167
第八节	期间费用的税前扣除 .....	192
第九节	固定资产的财税处理 .....	204
第十节	长期股权投资的财税处理 .....	213
<b>第四章</b>	<b>竣工验收与交付使用阶段的财税管控 .....</b>	<b>228</b>
第一节	住宅工程竣工备案制度 .....	228
第二节	住宅交付时“两书”的提供 .....	232
第三节	物业管理与物业交接 .....	236
第四节	房地产销售的财税处理 .....	240
第五节	房地产经营租赁的财税处理 .....	285
第六节	土地增值税的预征与清算 .....	298

## 第一章

# 投资决策阶段的财税管控

### | 第一节 房地产开发经营概述 |

房地产是房产与地产的总称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产与地产则体现商品形式的经济价值。因此，在生活资料方面，房产与地产属于财产的范畴；在生产经营资料方面，房产与地产属于资产范畴。

由于在物质形态上房屋与土地紧密相连，房依地建，地为房载，在经济形态上，房产与地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性。在实际生活中，讲到房地产，一般均指房屋建筑物和其建筑地块所形成的有机整体，习惯上也不把房屋建筑物与土地严格区分开来，房地产即指房屋和用地。

房屋和土地属于不可移动或一经移动就会丧失极大价值的物体，因此俗称不动产。实际上称房地产为不动产是狭义的解释或通俗的概念；不动产广义的概念还包括其他不能移动，或一旦移动就会丧失很大价值的物体，如水坝、码头、地下工程或其他建筑物等。

所以，房产是房屋及其权利的总称，地产是土地及其权利的总称。房地产是由土地、地上建筑物、构筑物和其他不可分离的物体及其权利构成的财产总体。

#### 一、房地产开发经营的概念

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）第二条第三款规定：“所称房地产开发，是指在依据本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。”可见房地产开发包括土地开发和房屋开发两种



行为。土地开发主要是指房屋建设的前期工作，即基础设施建设，主要有两种情况：一是新区土地开发，即把生地变成熟地；二是旧城区改造或二次开发。房屋开发就是房屋建设，包括住宅、商业用房等经营性建筑物、配套设施以及其他建筑物、附属物的建造等。

《城市房地产开发经营管理条例》第二条规定：“所称房地产开发经营，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建设、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。”显而易见，房地产开发与房地产开发经营是有区别的，两者对开发主体的资质要求不同。前者不一定要求开发者具有房地产开发经营资格，如取得国有土地使用权的单位可以按批准的规划自行建房；而后者就要求具有房地产开发经营资格。

## 二、房地产开发经营的类型

房地产开发经营按照开发规模、开发经营机构、开发经营区域、开发经营内容、开发组织形式的不同标准有不同的分类。

### （一）按开发经营规模分类

#### 1. 单项开发

这种开发具有规模小、占地少、项目功能单一、配套设施简单等特点。例如，在某一开发地段建设一栋写字楼或商住楼都属于单项开发。

#### 2. 小区开发

（1）在新城区开发的一个小区综合性房地产项目，要求在开发区域范围内做到基础设施和配套设施齐全，功能完善，这是目前住宅小区开发的主要方式。

（2）在旧城区更新改造中的局部改造，即某个相对独立的街区进行旧城改造。

#### 3. 成片开发

这种开发一般是范围广阔、项目众多、投入资金巨大、建设周期较长的综合性开发，成片开发大到可以接近于开辟一个新城区。房地产开发的成片开发一般都是房地产一体化的组成部分，单纯的房地产成片开发几乎不存在。

### （二）按开发经营机构分类

#### 1. 政府开发

政府开发一般是先由政府组织人力和物力对土地进行开发，然后再由房地产开

发企业进行房地产开发，如政府组织的公租房、廉租房建设。

## 2. 非政府开发

非政府开发主要由房地产公司进行房地产开发，这是房地产开发的主要形式。

### (三) 按开发经营区域分类

#### 1. 新区开发

新区开发是指在旧城区以外进行的基础设施建设和房屋开发，一般是先征地再开发。

#### 2. 旧城改建

旧城改建是指在老城区进行房屋拆迁、基础设施改造和进行房屋建设。

### (四) 按开发经营内容分类

#### 1. 土地开发

土地开发是指在对土地进行旧建筑物拆除、场地平整的基础上，进行道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通信、照明等城市管网工程和环境卫生、园林绿化等工程建设，将自然状态的土地或旧城区变成可供各类房屋、设施建设的用地，即把“生地”变成“熟地”，将“毛地”改造成“净地”的开发活动。

#### 2. 房地产综合开发

房地产综合开发是指同一家房地产开发企业在完成土地开发之后继续进行房屋开发的情况。现实中，以房地产综合开发居多。

### (五) 按开发组织形式分类

#### 1. 独立开发

独立开发是指由一家房地产企业进行房地产项目开发。房地产企业可以是一家房地产公司，也可以是房地产公司旗下的一个项目部。

#### 2. 联合开发

联合开发是指两个或两个以上的主体共同投资开发一个房地产项目，可以以分房为目的，也可以采取利润分成、共担风险的形式。

#### 3. 受托代建

受托代建是指房地产开发企业受政府有关部门或其他单位委托代为进行房地产开发的项目工程。

### 三、房地产开发经营的特点

房地产商品本身具有较为复杂的物质属性、经济属性和社会属性，使得房地产开发活动相比于其他商品生产活动有许多显著的特点，主要包括以下几种：

#### 1. 项目审批严格

在房地产开发过程中，从征用土地、立项、规划设计、房屋建设到商品房销售，均需要按照规划、征地、设计、施工、配套、销售“六统一”的原则有计划地进行，都需要由政府有关部门审批、审核。

#### 2. 开发经营形式多样

房地产开发经营形式包括土地的开发与经营、房屋的开发与经营、公共配套设施的开发以及受托代建工程的开发与移交。

#### 3. 开发产品固定

开发产品的位置固定不变，按套销售不得分割拆零销售，每个工程项目都有一套完整的档案资料。

#### 4. 建设周期长

开发产品从立项备案到交付使用，一般在一年以上，多数项目几年才能完成，有时多个项目同时开发或先后滚动开发。

#### 5. 资金占用量大

投入和回笼资金集中，开发建设期间一般以金融企业借款为主，自有资金所占比例较少。

### 四、房地产开发经营的条件

现行的房地产法律法规对房地产开发经营的资格有严格的要求，不具有房地产开发经营资格的不得进行房地产开发经营。依法取得土地使用权是房地产开发的前提，因此，房地产开发必须具备一定的条件，主要包括以下几方面：

#### 1. 开发经营主体合法

《城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》规定，设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

##### (1) 有自己的名称和组织机构。

- (2) 有固定的经营场所。
- (3) 有符合国务院规定的注册资本。
- (4) 有足够的专业技术人员。
- (5) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。为了加强房地产开发企业资质管理，规范房地产开发企业经营行为，国家建设部于2000年以建设部令第77号发布了《房地产开发企业资质管理规定》。该规定要求，“房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书（以下简称资质证书）的企业，不得从事房地产开发经营业务”。房地产开发企业按照企业条件分为四个资质等级，见表1-1。

表1-1 房地产开发企业资质等级

条件	一级	二级	三级	四级
注册资金	≥5000万元	≥2000万元	≥800万元	≥100万元
累计经营年限	≥5年	≥3年	≥2年	≥1年
累计竣工房屋建筑面积	≥30万m <sup>2</sup> (近3年)	≥15万m <sup>2</sup> (近3年)	≥5万m <sup>2</sup> (全部年限)	—
建筑工程质量合格率	100% (连续5年)	100% (连续3年)	100% (连续2年)	100% (已竣工项目)
上一年房屋建筑施工面积	≥15万m <sup>2</sup>	≥10万m <sup>2</sup>	—	—
专业管理人员	≥40人 (其中，中级职称人员≥20人，会计≥4人)	≥20人 (其中，中级职称人员≥10人，会计≥3人)	≥10人 (其中，中级职称人员≥5人，会计≥2人)	有职称人员≥5人，会计≥2人
业务负责人职称	中级以上职称	中级以上职称	工程技术、财务负责人具有中级以上职称；统计负责人具有初级以上职称	工程技术负责人具有中级以上职称，财务负责人具有初级以上职称，配有专业统计人员

新设立的房地产开发企业应当自领取《法人营业执照》之日起30日内，持营业执照复印件、企业章程、验资证明、企业法定代表人的身份证明、专业技术人员的资格证书和劳动合同等文件到房地产开发主管部门备案。房地产开发主管部门应

当在收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。《暂定资质证书》有效期 1 年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过两年。房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前 1 个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质等级。

经核定为不同资质等级的房地产开发企业应当在规定的业务范围内开展房地产开发经营业务，不得越级承担业务。但是，现实中出现了大量的“挂靠经营”行为，从法律上讲，挂靠经营是一种违法行为，我国相关法律法规均明确规定禁止挂靠行为和转包。

## 2. 依法取得房地产开发经营项目建设用地使用权

房地产开发经营主体必须通过《城市房地产管理法》规定的合法途径，取得房地产开发经营用地使用权。用于房地产开发经营的土地必须权属明晰，房地产开发经营主体拥有《国有土地使用权证》。《城市房地产管理法》第二十八条规定：“依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，做价入股，合资、合作开发经营房地产。”

## 3. 在规定的期限内动工开发经营房地产

房地产开发企业以出让方式取得土地使用权进行房地产开发，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。这样规定的目的有两个：一是禁止出让土地使用权人在房地产开发中擅自改变土地用途，损害国家利益，扰乱房地产市场秩序；二是禁止或限制出让土地使用权人闲置土地，造成土地资源的浪费。

《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。”

已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 25%，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

## 第二节 房地产开发经营的主要工作阶段

房地产开发经营是一项纷繁的工作，内容繁多、程序复杂、审批备案复杂，但是，房地产开发经营又是一项阶段性较强的工作，因此，在开发经营过程中，在不同的阶段抓住一些主要问题。总体来看房地产开发经营可分为四个阶段：①投资决策分析阶段；②前期准备阶段；③建设施工阶段；④竣工验收与交付使用阶段。需要经历五个审批环节：①项目立项；②规划审批；③施工审批；④销售审批；⑤产权登记。

### 一、投资决策分析阶段

投资决策分析是整个开发经营过程中最基本、最关键的一项工作，其目的就是通过一系列的调查研究与分析，为企业选择一个最佳的、可行的项目开发方案，或者为舍弃项目提供充分的依据。这一阶段的主要内容是项目选择和项目可行性研究。

项目选择是指开发商根据各个渠道获得的多种信息，形成一个开发项目的初步设想，包括项目的选址、筹资、配套建设，然后根据这一设想，进一步进行市场综合分析，并通过与城市规划部门、土地管理部门及其他建造商、投资商的接触，使项目设想具体化。

项目的可行性研究是在项目的选择之后，对该项目做更进一步的分析，主要包括市场调研、项目的财务评价及社会经济评价等。这里的市场调研已不再是泛泛的市场估测，而是一系列与项目类型有关的专项调查研究，这是影响项目成败的关键之处。通过项目的可行性研究，可以让开发商对项目的预期收益水平有个估算，也可以对开发经营中的关键因素有所掌握，从而在若干个开发经营方案中选择最合适的方案。通过可行性研究，若开发商认为该项目预期收益水平不可以接受，或虽有收益但风险过大，或者根本没有收益，即可以放弃这一项目，避免损失。当然，如果某些项目涉及国计民生或有巨大的社会效益，即使经济效益不大，也应当多渠道筹资并及时开工建设。

### 二、前期准备阶段

前期准备阶段是指在投资决策分析后至正式施工建设前的这段时间，这一时间

内要完成的主要工作是获取土地使用权、筹集资金和项目的规划设计。

获取土地使用权有多种途径，如出让、转让等，出让获取土地使用权的方式有协议、招标、拍卖和挂牌等几种，开发商应从项目的需要和自身的条件出发，决定获取土地使用权的方式，并在获取土地使用权后尽快完成土地开发工作，为下一步的正式施工建设做好准备。

融通资金是保证开发建设活动顺利进行的首要条件，当项目决策之后，开发商应尽快实施筹资计划，通过一些合理有效的筹资方式落实资金，为下一步施工建设的各个环节提供充足的“血液”。

规划设计是开发建设所应遵守的准则和依据。一个项目的规划设计应当做到既能合理地安排土地利用，又能满足功能需要；既要保证一定的经济、社会及生态效益，又要符合规划要求，尤其是一些特殊的规划指标，如容积率、建筑密度、人口密度等。规划设计若是做得好，往往能使项目在市场上占优势，获得较好的效益，并进一步带动下一轮的开发。

具体地说，前期准备阶段的主要工作包括以下几方面：

- (1) 获得土地使用权。
- (2) 实施筹资计划。
- (3) 规划方案的扩充设计。
- (4) 获得规划及配套部门的许可。
- (5) 征地、拆迁、安置、补偿。
- (6) 实施现场的“三通一平”“七通一平”等。
- (7) 估算工程量和开发成本。
- (8) 与施工企业初步洽谈承包事宜。

由于前期准备工作内容较多、时间较长，某些因素可能较之投资决策分析阶段发生了变化，这就要求开发商对这些变动情况及时掌握，采取措施，以确保项目的顺利进行。

### 三、建设施工阶段

在建设施工阶段，将开放过程中涉及的人力、材料、机械设备、资金等资源积聚在一个特定的空间与时点上，将项目建设计划付诸正式实施。这一阶段的主要工作内容包包括落实承包、施工组织、建设监理、市政和公建配套等。

由于一个开发项目涉及多个工程，包括主体建筑、配套工程、基础设施等，如何确保各个工程相互协调建设，就需要对总体建设工程进行统一的组织管理。为了

使工程按计划、保质量地完成，开发商往往要通过招标的办法择优选取若干个不同性质的承包商，以签订正式承包合同的形式来确保工程施工。

工程监理是一项非常关键的工作内容，因为在施工过程中，进度快慢、质量的优劣、投资成本的增减等仍然存在较大的不确定性，开发商需要聘请专业的监理人员，对施工工程中的进度、质量、成本等进行严格的控制，并随时了解工程进度情况，及时解决出现的一些问题。

项目施工完成后，要抓紧做好与项目有关的市政、公建设施配套，通常称之为“后配套”。有些省、市主管部门规定，未完成市政、公建设施配套的项目不能申请竣工验收。

#### 四、竣工验收与交付使用阶段

竣工验收是全面考核建设成果的最终环节，是由开发商组织设计部门、建设单位、质量监督部门、使用者及其他相关部门，按照批准的设计文件所规定的内容和国家规定的验收标准来进行综合检查，经验收合格的工程方可以办理交付使用手续，进入使用管理。

开发一个项目的最终目的是通过房屋租售使房屋的使用价值和价值得以实现。尽管开发商在项目建设阶段可以预售一部分房屋，但许多房屋是在竣工后进入市场的，因此，当项目竣工验收后，开发商的主要工作就是采取有效的营销手段，促进房屋的租售，以尽快地回收资金。

房屋租售出去以后还有一项重要的工作，即物业管理。其主要任务是保证入住者方便、安全地使用物业及配套设施，能为其提供一系列生活服务，并通过维护、修缮等工作来保证物业的使用寿命和价值。物业管理与入住者关系密切，因而，对开发商的市场信誉有很大的影响，此项工作已经越来越多地被开发商所重视。

### | 第三节 房地产开发项目的选择 |

当房地产企业在完成项目选择和项目可行性研究之后，就要进入实施过程，而实施过程的第一步就是获取开发利用的土地。没有土地，任何开发计划或开发项目的实现都是一句空话。



## 一、项目选择

项目选择是对房地产开发项目就其开发价值进行筛选、谈判、论证和选定，是房地产开发投资成败的关键。在房地产开发过程中，能最大限度地创造经济效益的是项目选择和方案设计两个阶段。可以说，项目选择是从全局上、宏观上决定项目的定位，而方案设计则从微观上进一步创造和提高项目的开发价值。相比之下，项目选择的失误将造成整个项目失败，导致难以弥补的损失。同样，即使正确的项目选择，由于项目设计上的不充分，不适应市场需要，未体现价值最大化原则，也将导致经济效益的降低。可见两者密切相关，又有区别。

## 二、项目选择的程序

### 1. 投资项目的寻找

投资项目的寻找就是寻找投资机会，是房地产开发商根据其在房地产开发领域中积累的经验、对房地产市场现状及未来发展前景的预测，广泛寻找可能的投资项目。业内人士称之为“看地”或“选址”。

寻找投资项目是项目选择的最初阶段。选址的范围越广越好，供选择的项目数量越多越好。在这一阶段，开发商凭经验和对未来的预测做粗略的判断，对一些明显无市场需求、无开发价值的项目予以剔除，对其余项目则保持与土地供应方进一步接触的机会。寻找投资项目常用的方法有以下四种：

- (1) 在房地产管理部门寻找其准备推出的出让地块。
- (2) 在有关新闻媒体上刊登广告，寻找合作地块或转让地块。
- (3) 从有关咨询、中介机构寻找项目。
- (4) 直接寻找拥有土地使用权的单位。

从以往的调查数据来看，供初选的投资项目的数量与最终选定的项目数量之比通常大于10:1，当然，也有个别的小于这一比例。

### 2. 投资项目精选

对于凭经验和能力初选的项目必须进行项目的精选。在这一阶段，开发商组织内部的专家就该地块拟建物业的现状和前景，受欢迎的平面布置和设计及功能配置、成功的租售方法等进行研讨，也可以通过专家系统用计算机初步评定出若干个被认为具有初步可行性研究价值的项目。