

FANGDICHAN KAIFA JINGYING GUANLI
FANGDICHAN KAIFA JINGYING GUANLI

房地产 开发经营管理

邢亚平 主编



经济科学出版社

FANGDICHAN KAIFA JINGYING GUANLI
FANGDICHAN KAIFA JINGYING GUANLI

房地产开发经营管理

邢亚平 主编

经济科学出版社

责任编辑：张意姜
责任校对：杨晓莹
技术编辑：邱 天

房地产开发经营管理

邢亚平 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

河北省财政厅印刷厂印装

850×1168 32 开 8.25 印张 200000 字

2002 年 8 月第一版 2002 年 8 月第一次印刷

印数：0001—4000 册

ISBN 7-5058-3045-7 / F·2412 定价：17.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

《城市公共经济管理》 系列教材前言

随着社会主义市场经济体制的建立，城市政府职能的转变以及现代企业制度的实施，城市公共经济将得到迅速的发展。城市公共经济是城市经济社会运行的基础和物质条件，也是城市现代化水平高低的重要标志。加强城市公共经济管理，是协调城市运行与社会和环境效益发展城市经济的重要条件。

《城市公共经济管理》系列教材是根据教育部对本科专业人才培养规格和城市公共经济管理部门的专门人才必须具备的知识结构以及首都北京的实际需要设计的。

《城市公共经济管理》系列教材包括《城市管理概论》、《城市公共经济管理》、《城市规划与管理》、《市政工程概论》、《城市基础设施经营与管理》、《城市社会设施管理》、《房地产开发经营管理》、《住宅小区与大型商厦物业管理》等八本教材。

《城市公共经济管理》系列教材具有以下特点：

1. 以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导，以社会主义市场经济理论为基础，在概述城市公共经济发展和运行一般规律的基础上，主要论述在城市经济体制改革过程中，把城市公共经济纳入市场经济体制中的理论和实践问题以及中国城市公共经济发展和运行的特殊规律。

2. 力求反映时代特点, 注重理论联系实际。在城市公共经济学学科领域中新的理论和实践, 理论信息的新变化以及在市场经济体制改革中政府的各项政策变化, 在该系列教材中得到了很好的体现。

3. 注重借鉴国外公共经济管理的成功经验。西方发达国家已经形成一套城市公共经济管理理论、模式和方法, 本系列教材在结合我国的国情的基础上, 加以借鉴。

4. 注重理论知识的提高和操作技能培养, 教材既对城市公共经济管理理论进行了较全面探讨, 同时又注重实际操作技能的培养, 是一套具有较强理论性和操作性的教材。

本系列教材总编审为张跃庆教授、张六琥教授, 丁芸教授负责全书的主编工作。参加编著的有城市经济系全体教师。

由于组稿和编写时间仓促, 加之我们水平有限, 呈献给读者的这套专著性教材, 肯定会有不足之处, 望读者不吝指正, 以便再版时加以弥补和改进。

首都经贸大学城市经济教材编写委员会

2002年8月10日

序

首都经济贸易大学城市经济系是国内最早从事房地产经济科研及教学的院系之一，1994年在张跃庆教授的主持下出版了房地产经济方向系列教材共13本，《房地产开发经营》曾是这个系列的重点教材之一。房地产开发经营课程是房地产经济方向的主干课程，也是从事房地产理论研究与实际工作的必修课程。近些年中国房地产业发展、制度政策环境、市场发育、企业运作方式都发生了巨大的变化，在进行基础知识和基本方法的教学过程中，尽可能反映这些变化及其规律，使教学双方都能站在时代的前沿，适应市场的变革，是这次教材修订的主要原因。

本教材以市场经济理论为指导，房地产经济理论为基础，以国家相关政策法规为依据，以北京市为区域研究对象，以房地产开发经营运作的市场实务为主线，系统地阐述了房地产开发经营的相关理论、基本程序、基础知识和分析方法，并对某些重要问题进行了比较深入的阐述。该书在注重理论阐述深度的同时，兼顾了实践的可操作性，既可作为高等院校房地产经济研究方向及相关专业的教材，也可作为从事房地产开发经营及相关工作人员的学习参考。

本书从大纲的确定到全书成稿，都得到了张跃庆教授的悉心指教，并在百忙之中亲自撰写了其中三章，在此谨表衷心感谢。

本书共分九章，具体编写分工为：邢亚平（前言、第一、二、三章）、要勇军（第四章）、张跃庆（第五、六、七章）、谭善勇

(第八章)、曹蓉(第九章);邵德华参与了第五章部分内容的编写,刘瑞芳参与了第八章部分内容的编写,张敏参与了第九章部分内容的编写。全书由邢亚平总纂、修改和定稿。

本书在编写过程中参阅了大量论著、文献、资料、教材,在此特向这些作者表示感谢。

对于书中存在的缺点与不足,恳请有关专家、学者和读者批评指正。

目 录

第一章 房地产与房地产业概述	(1)
第一节 房地产与房地产业	(1)
一、房地产的含义	(1)
二、房地产业	(4)
三、房地产、房地产经济及房地产业的特征	(8)
第二节 房地产业在国民经济中地位与作用	(13)
一、房地产业是国民经济的重要基础性产业	(13)
二、房地产业是产业关联度高、带动性强的产业	(14)
三、房地产业将发展成为国民经济的支柱产业	(14)
四、房地产业是城市可持续发展的重要基础	(16)
第三节 房地产业的发展及有关问题	(17)
一、改革开放以来房地产业的发展阶段	(17)
二、未来我国房地产业发展的前景	(21)
三、住宅产业是国民经济新的增长点	(22)
第二章 房地产开发企业与房地产开发程序	(27)
第一节 房地产开发企业	(27)
一、房地产开发企业的特征	(27)
二、房地产开发企业的分类	(28)
三、房地产开发企业的设立条件和资质等级	(30)
四、房地产开发企业一般组织设置	(32)
第二节 房地产开发的基本运作程序	(38)

一、房地产开发的主要职能管理部门	(38)
二、房地产开发经营的主要阶段	(44)
三、房地产开发项目审批程序	(46)
第三章 房地产开发项目可行性研究	(54)
第一节 房地产开发项目可行性研究的内容与程序	(54)
一、房地产开发项目可行性研究的作用	(54)
二、房地产开发项目可行性研究的内容	(56)
三、房地产开发项目可行性研究报告的编写	(60)
四、可行性研究工作程序	(63)
第二节 房地产市场调查与预测	(65)
一、房地产市场调查概述	(65)
二、房地产市场调查的内容	(68)
三、房地产市场调查的方式	(74)
四、房地产市场调查中信息搜集的方法	(77)
五、房地产市场调查技术	(79)
六、房地产市场预测	(80)
第四章 房地产资金的筹集	(84)
第一节 房地产企业投资概述	(84)
一、房地产开发企业资金的特点	(84)
二、房地产企业资金的筹集	(85)
三、筹资原则	(87)
第二节 房地产信贷资金的构成及筹集	(88)
一、房地产信贷资金的概念	(88)
二、房地产信贷资金的构成	(88)
三、房地产信贷资金的筹集	(90)
第三节 资金成本与筹资决策	(94)
一、资金成本	(94)
二、杠杆效应	(96)
三、财务风险与筹资决策	(99)

第五章 开发建设土地使用权的取得	(102)
第一节 城市土地概况	(102)
一、城市土地特征	(102)
二、城市土地分类	(103)
三、城市土地所有权归属	(104)
第二节 城市土地使用制度	(105)
一、传统城市土地使用制度及其弊端	(105)
二、城市土地使用制度的变革	(106)
三、城市土地使用权的出让与转让	(108)
第三节 城市土地开发	(110)
一、城市土地开发的含义和内容	(110)
二、城市土地开发方式	(112)
三、城市土地开发效益评价	(113)
第四节 土地使用权取得方式和征用土地管理	(114)
一、获得土地使用权的途径	(114)
二、土地征用	(116)
第五节 城市土地储备制度	(120)
一、城市土地储备制度的建立背景	(120)
二、城市土地储备制度的概念与一般运作模式	(121)
三、城市土地储备制度有效运行的支持体系	(122)
四、建立城市土地储备制度的实践意义	(123)
第六节 旧城改造与房屋拆迁管理	(124)
一、旧城改造的必要性与主要方式	(124)
二、城市房屋拆迁方式	(126)
三、房屋拆迁程序	(127)
四、城市房屋拆迁补偿	(129)
第六章 房地产开发建设工程的管理	(133)
第一节 房地产开发建设工程管理的主要内容	(133)
一、房地产开发建设工程管理的意义	(133)
二、房地产开发建设工程管理的内容	(134)
第二节 房地产开发建设工程承包业务与合同管理 ..	(141)

一、工程项目承发包含义	(141)
二、建设工程项目承发包方式	(141)
三、建设工程项目承包合同及其管理	(143)
第三节 房地产建设工程项目招标投标管理	(148)
一、建设工程项目招标投标含义	(148)
二、建设工程项目招标方式	(148)
三、建设工程项目招标投标程序	(149)
四、建设工程项目招投标文件编制及其原则	(150)
五、开标、评标与决标	(151)
第四节 房地产建设工程监理	(153)
一、建设工程监理制度	(153)
二、建设工程监理机构及其职能	(153)
三、建设工程监理内容与程序	(154)
四、建设工程进度监理	(155)
五、建设工程质量监理	(155)
六、建设工程造价监理	(156)
第五节 房地产建设工程竣工验收	(157)
一、建设工程项目竣工验收的要求和依据	(157)
二、房地产建设工程项目竣工验收工作程序和方法	(158)
三、建设工程项目竣工验收工作内容	(159)
 第七章 房地产价格	 (162)
第一节 房地产价格的本质与特征	(162)
一、房地产价格的含义与本质	(162)
二、房地产价格的功能	(163)
三、房地产价格的特点	(164)
第二节 房地产价格形成及其影响因素	(166)
一、房地产价格的形成	(166)
二、影响房地产价格的因素	(166)
三、房地产价格的种类	(171)
第三节 房地产价格体系	(174)
一、城市土地价格体系	(175)

二、房地产价格体系	(179)
第四节 房地产价格管理	(182)
一、房地产价格运行状况	(182)
二、加强土地价格管理, 规范房地产价格构成	(184)
三、建立市场价格形成机制, 加强对房地产价格调控	(186)
第八章 房地产项目投资经济评价	(188)
第一节 房地产项目投资经济评价	(188)
一、项目投资经济效益与投资效益评价	(188)
二、项目投资经济效益评价的数学基础	(191)
第二节 房地产项目投资费用与收入估算	(195)
一、房地产项目投资费用构成与估算	(195)
二、房地产项目投资收入构成与估算	(200)
第三节 房地产项目投资的财务评价	(201)
一、房地产项目投资财务评价的指标体系	(201)
二、财务评价基础	(202)
三、项目投资财务静态评价	(204)
四、项目投资财务动态评价	(207)
第四节 房地产项目投资的不确定性分析	(210)
一、盈亏平衡分析	(210)
二、敏感性分析	(213)
第九章 房地产整合营销	(221)
第一节 整合营销概述	(221)
一、房地产市场营销的发展	(221)
二、房地产整合营销	(222)
三、房地产整合营销的实施与内容	(225)
第二节 房地产整合营销模块的构成与分析	(228)
一、市场调查与分析	(228)
二、项目可行性的研究与分析	(232)
三、营销策划方案	(234)
四、方案的执行与调整	(237)

五、房地产整合营销模块的评价	(239)
第三节 房地产整合营销的运作	(240)
一、房地产整合营销组织	(240)
二、房地产整合营销的执行	(242)
三、房地产整合营销的传播	(244)
主要参考文献	(246)

第一章 房地产与房地产业概述

〔内容提要〕

本章作为学习房地产开发经营的理论基础，明确了房地产、房地产业的基本概念，重点论述了房地产业经济活动的特征，阐明了房地产业在国民经济中的重要地位与作用，并对住宅产业成为经济增长点提出了相应的政策建议。

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的含义

（一）房地产的基本概念

房地产是房产和地产的总称，即房屋和土地两种财产的统称。在物质形态上，房地产是由土地以及土地上的建筑物和构筑物构成的，房地不可分离；在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程具有内在的整体性和不可分割性。

房地产又常常称为“不动产”（Real Estate），不动产是指不能或不可移动、或移动后会改变原来的性状或失去原有的价值，这是由土地位置的不动性决定的。土地位置的固定性，决定了土地上的建筑物和其他附着物位置的不动性。

从经济关系看，不动产是指土地和地上建筑物的一种需经法律确认和保障的财产权利。房产指建筑在地上或地下建筑产品及其所有权，同时还包括由所有权衍生或法律设定的其他权利。地产是指通过开发可供建筑之用的土地和与土地有关的权益，包括土地所有

权和政府法定的有效年限内的土地使用权。在我国地产权属的内涵主要指土地使用权，这是一种非土地所有权人合法使用土地的权利。

（二）房产与地产的差异与联系

1. 房产与地产的差异。

（1）房地产分割开来进行考察，房产就是房屋财产，是城市土地上建筑起来的各种房屋和构筑物。其主要特点如下：空间上的固定性；使用上的耐久性；房产价值的递减性；效用上的多层次性。

房屋按照它的用途可以分为两大类：住宅房屋和非住宅房屋。住宅房屋就是居住用房，住宅是城市居民最必需的生存资料，而且，随着经济社会发展，住宅也将成为居民的发展资料和享受资料。城市非住宅房屋，大体上可以分为四类：工业用房；商业服务用房；办公用房；各类社会设施用房，即文化教育卫生等用房。

房屋是劳动产品，是有价值的，房屋的价值是建筑工人在生产或建筑房屋过程中耗费的社会必要劳动时间形成的。

房屋所有权是指房屋所有人对其房屋所享有的独占性支配权利，在法律规定的范围内对房屋进行占有、使用、收益和处分，有权排斥他人的干涉，并受到国家法律的保护。

（2）地产，就是土地财产。其有两重意义，一是指原属自然资源经过投入资金和劳动可供开发建设之用的土地，城镇土地一般均属这个范畴；二是指在特定的经济关系中与土地相关的一切权益。地产的主要特征如下：土地资源的稀缺性；位置的不可移动性和地域性；功能的多用途性；积聚资本及其增值性、永续利用等。

城市土地按用途不同可以分为以下几类：居住用地、工业用地、仓储用地、交通用地、市政用地、公共绿化用地、科教文卫设施用地及其他用地等。

国家或地区的经济关系不同导致土地权属表现形式存在差异，我国城市土地权属的基本形式是国有土地所有权和政府法定有效年限内土地的使用权，后者是经济活动中权属流转的主要内容。国有土地使用权是一种相对独立的财产权，可以按照法律设定的规则进

入市场，并准许个人、各类法人团体等非公有主体依法取得土地使用权。

(3) 房产与地产的差异性主要表现在以下几方面：

地产可以单独存在，也可以独立运作进入市场买卖。而房屋只能建立在土地上，只有与土地结合运作才能整体进入市场。

房产是最终产品，能够满足生产、生活的需要。地产则作为房产的基础，其需求是通过人们对房产需求表现出来的。

地产和房产的价格形成过程和运动规律不同。土地价格是由土地的资源价格和资本价格构成的，而房屋的价格则是由其价值决定的，是由人类投入的物化劳动的活劳动构成的；城市土地的价格运动趋势是递增的，就单纯的房屋价格来说，其运动趋势是递减的。

2. 房产与地产的联系。

(1) 从物质形态上看，不存在与土地相独立、相分离的纯粹房产。同时，土地作为各类房屋的地基或承载体，要依赖房屋的使用价值来体现其使用功能和效用，房依地建，地为房载，两者存在内在统一、相互依存的关系。

(2) 从价值形态上看，房价与地价总是结合在一起的，两者的价值表现形式通常以房屋价格表现出来。房与地通过人们的劳动处于一个统一体中，并以一个统一体的形态供最终消费者使用，在交易过程中房价和房租含着地价和地租，两者表现为互相依赖、互相包含、互相影响的辩证关系。

(3) 从权属上看，房产与地产也是密不可分的。房屋所有权是否合法，通常取决于房屋坐落的土地使用权是否合法取得。在房屋交易过程中，无论房屋是出售、出租、抵押或典当，必然同时发生土地使用权的交易或转移，因此，房产交易必然同时也是地产交易；在土地交易过程中，地上建筑物和构筑物随之交易，房屋产权也随之变更。

(4) 从资本循环看，地产投资与房产投资是融合在一起的。对土地开发的投入是房屋开发的基础和前提，土地开发资金的增值过程最终需通过房产开发资金的循环完成。

(5) 从开发经营来看,土地开发和房产开发是两个紧密相连的产业环节。在企业运作过程中,土地开发和房产开发是一个并行或继起的过程,企业通常以整体运作的方式高效整合各环节的资源,以最大限度地实现房地产的市场价值。因此,房产开发和地产开发常为同一个主体。

从以上的阐述来看,无论从物质上、产权上、价值上还是从产业运作的角度,房产和地产都存在着内在的联系,是不可人为割裂的有机整体。

二、房地产业

“产业”是居于微观经济细胞(企业)和宏观经济整体(国民经济)之间的一个“集合概念”。产业是具有相同再生产特征的个别经济活动单位的集合体,它是围绕着同一产品或服务进行市场运作的企业的集合。产业系统是诸多企业组成的能够提供某种产品或服务的有机整体。产业体系内部可以分解成多个子系统和分系统,它们相互联系、相互依存、相互制约、相互作用,在产品生产和服务体系中发挥着不同的功能,并且以整体的形式进行着产业演化。

(一) 房地产业的含义

房地产业是由房地产投资、开发、经营、管理和服务等部门和行业构成的巨大产业体系。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务活动的行业和部门的总称。房地产就是这些部门生产和经营的对象。

房地产作为一个产业,与国民经济中的其他产业部门一样,在其经济运行中也要经过四个环节:生产、分配、交换、消费。房地产生产,就是对土地进行开发和再开发,对房屋进行的开发、维修和养护等生产活动。房地产分配,就是根据国家的经济制度,按照一定的分配制度和分配方式,把房地产品分配到国民经济各个部门和城市居民之间。房地产流通,就是经营房地产的各种交易活动,即对房地产品出售、租赁和抵押等经营活动,目的是借助房地产市场,实现房地产资源优化配置和实现房地产价格和价值,满足居民