



21世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

房 地 产 开发与经营

瞿富强 编著



化学工业出版社
教材出版中心



21世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

房 地 产 开发与经营

瞿富强 编著



化学工业出版社
教材出版中心



图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/瞿富强编著. —北京: 化学工业出版社, 2006. 3

21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材
ISBN 7-5025-8022-0

I. 房… II. 瞿… III. ①房地产-开发-高等学校-教材 ②房地产-经营管理-高等学校-教材 IV. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 024145 号

21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

房地产开发与经营

瞿富强 编著

责任编辑: 唐旭华

文字编辑: 张 娟

责任校对: 陈 静

封面设计: 尹琳琳

*

化学工业出版社 出版发行
教材出版中心

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010)64982530

(010)64918013

购书传真: (010)64982630

[http:// www. cip. com. cn](http://www.cip.com.cn)

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印装

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 21 字数 442 千字

2006 年 4 月第 1 版 2006 年 4 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-8022-0

定 价: 29.50 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材

编审委员会

主 任 聂琦波

副主任 瞿富强 吴翔华

委 员 聂琦波 郭宗逵 瞿富强 吴翔华 张晓牧

蒋黎晖 姚玉蓉 钟萍萍 陈江红

编写说明

自 1998 年以来,为了适应加强基础,拓宽专业,培养宽口径工程管理专业人员的需要,教育部将房地产经营管理专业和建筑管理工程等专业合并为工程管理专业。经过这些年的发展,房地产经营管理的本科专业教育有了长足的进步,有的院校采用工程管理专业(房地产经营管理方向)的形式,有的采用工商管理专业(房地产经营管理方向)的形式,还有的采用土地资源管理专业(房地产经营管理方向)的形式。自 2002 年开始,已出现了直接用“房地产经营管理专业”(目录外专业)招生的院校,而且数量在逐渐增多。此外,高职高专目前采用“房地产管理”或“房地产经营管理”作为专业名称的就更多了。

众多院校的选择充分说明了该专业的市场需求现状与前景,然而该专业目前使用的教材却良莠不齐,有的教材内容陈旧,有的教材体系不完整,导致任课教师很难选择到合适的教材,因此由南京工业大学牵头,多所高校的专任教师共同参与的“21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材”正是弥补了市场的空白。

本套系列规划教材共计 8 本,计划分两个写作周期出版,其中第一批教材包括《房地产开发与经营》、《房地产估价》、《房地产经济学》、《房地产中介概论》;第二批包括《房地产营销策划》、《管理学概论》、《物业管理》、《经济法》。

本套系列教材的主要特点如下。

(1) 房地产经营管理专业方向的学生需要综合的广博的知识,这使得该系列教材所涉及的课程数目多,横跨房地产业、管理、经济、法律等多个学科。组织这个课程体系的难度很大,但在编写中注重了理论分析的准确、清晰、简明,反映经典的和最新的理论研究成果。

(2) 教材的内容新颖。我国已经加入 WTO,我国的房地产行业的发展、房地产人才的培养必须与国际接轨,教材的编写必须既符合我国的国情,又要反映国际上最新的内容,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等。因此,该套教材在编撰过程中注重吸收了国外教材的长处,穿插大量的、最新的、综合性的实际案例以及图片、实景照片、复习思考题等,帮助学生深入理解理论知识,增强学习兴趣,增强实践动手能力与灵活运用理论知识的能力。

(3) 按照高等学校工程管理专业(含房地产经营管理)指导委员会制定的培养方案及课程教学大纲的要求、课时分配来设计教材体系与教材容量。使每门课有自己完整的知识体系,又要求尽可能多地介绍一些新的内容,以扩大学生的知识面。

(4) 在过去相关专业的教学体系中,有些课程内容有明显的重叠和内容不全,

必须既尽量减少课程之间的内容的重叠，又作一些补缺。在本系列教材的策划和编写过程中，除了十分注重上述这些矛盾和问题的解决之外，编委会与各本教材的主编还将充分考虑到房地产经营管理与其他管理专业、土木工程专业之间的相关性，因此，在教材的编写体系与内容上兼顾了这些专业的需要，也可为这些专业所采用。

(5) 本系列教材参编的老师都长期在房地产经营管理及其相关专业从事专业课程的科研、教学，具有丰富的研究成果和教学经验，曾编写过许多教材。有的老师还曾参加过国家级、省部级规划教材的编写，同时他们都参与了大量的房地产行业的实践，为本套教材内容上的新颖、实用提供了有力的保证。

总之，本套系列规划教材着重强调基本理论与实证分析相结合，在内容上既有系统性，又有很强的可读性、实用性和示范性，同时注重吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、建筑策划理论、风险管理理论等相关学科的最新成果。每位主编都有多年教学和实践经验，各本书的书名是传统的，但在对具体内容充分把握后，能够对目前房地产教材及参考用书编写的传统结构有所突破，以方便读者更好掌握课程精髓为目的，以创新为核心，重新构架全书的结构，不仅可以作为大专院校本科生、高职高专学生的教材，也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门的从业人员参考用书、继续教育用书。

21 世纪普通高等教育房地产经营管理系列规划教材
编审委员会
2006 年 1 月

前 言

在国内，随着经济的快速发展、城市化进程的加快以及人民生活水平的逐步提高，未来几十年内，居住类、商业类等增量房地产的需求量仍然很大。因此，以房地产开发企业为主体，围绕房地产开发项目，以需求指导生产，再以生产来满足需求的房地产开发与经营研究显得日益迫切。

全书分为两篇。第1篇房地产开发与经营理论和方法，介绍房地产项目开发与经营全过程运作的知识，侧重理论性与系统性，主要内容包括：房地产开发与经营的基本概念及程序、房地产开发项目可行性研究、房地产开发用地的取得、房地产开发资金的筹集、房地产开发项目的规划设计及其评价、房地产项目开发与经营中的招标与投标、房地产项目开发与经营中的合同管理、房地产开发项目实施阶段管理以及房地产营销。第2篇房地产开发与经营实务，注重理论与实践相结合，侧重于实践性环节的运作，主要内容包括：房地产项目开发与经营中的市场调查与分析、房地产开发项目可行性研究报告的编制以及房地产项目营销策划书的编制。

本书既有理论的系统性，又有很强的实用性和示范性，可作为高等院校工程管理、房地产经营管理、工商管理及土木工程等专业学生的教学用书，也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门从业人员的参考用书、继续教育用书。

本书的编写，参考了大量专著、教材、学术论文和资料，得到了南京工业大学管理科学与工程学院聂琦波教授、吴翔华博士、王莉飞博士等许多专家学者的帮助，南京网尚房地产研究机构李智博士、霍涛经理为此书的编写提供了大量资料，在此表示衷心感谢。

由于作者水平有限，书中难免有不妥之处，恳请广大同行和读者批评指正。

编者

2006年1月

内 容 提 要

房地产项目开发与经营既需要理论的指导,又需要实践的示范。本书根据最新的法律法规以及学科发展的最新趋势,以房地产开发与经营的基本理论为基础,注重理论性与可操作性的结合。全书分为两篇。第1篇房地产开发与经营理论和方法,分为9章,介绍了房地产项目开发与经营全过程运作的知识,侧重理论性与系统性,章后附有复习思考题。第2篇房地产开发与经营实务,分为3章,注重理论与实践相结合,侧重于实践性环节的运作。

本书可作为高等院校工程管理、房地产经营管理、工商管理及土木工程等专业学生的教学用书,也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门从业人员的参考用书、继续教育用书。

目 录

第1篇 房地产开发与经营理论和方法

1 导论	3
1.1 房地产开发与经营的含义	3
1.2 房地产开发分类	5
1.3 房地产项目开发与经营程序	7
1.4 房地产开发企业	10
复习思考题	16
2 房地产开发项目可行性研究	17
2.1 概述	17
2.2 房地产市场调查与预测	20
2.3 房地产开发项目投资、成本、费用的估算	21
2.4 房地产开发项目收入估算与资金筹措	29
2.5 房地产开发项目经济评价	31
2.6 房地产开发项目不确定性分析	42
2.7 房地产开发项目可行性研究报告	50
复习思考题	53
3 房地产开发用地的取得	55
3.1 概述	55
3.2 房地产开发用地的取得方式	59
3.3 开发建设中的农地征收	64
3.4 开发建设中的城市房屋拆迁	68
复习思考题	74
4 房地产开发资金的筹集	76
4.1 投资与房地产投资	76
4.2 房地产开发资金筹集方式	85
4.3 金融机构对项目贷款的审查	94
4.4 房地产开发项目资金筹集规划	97
复习思考题	100

5 房地产开发项目的规划设计及其评价	101
5.1 房地产开发项目的规划管理	101
5.2 居住区规划设计	105
5.3 居住区规划设计中的技术经济指标	111
5.4 房地产开发项目规划设计方案的评价	113
复习思考题	121
6 房地产开发与经营中的招标与投标	122
6.1 招标投标概述	122
6.2 监理招标投标	130
6.3 勘察设计招标投标	132
6.4 施工招标投标	135
6.5 物资设备采购招标投标	140
复习思考题	143
7 房地产项目开发经营中的合同管理	144
7.1 概述	144
7.2 建设工程委托监理合同	149
7.3 建设工程勘察、设计合同	154
7.4 建设工程施工合同	159
7.5 建设工程物资采购合同	165
7.6 商品房租、售合同	167
复习思考题	169
8 房地产开发项目实施阶段管理	170
8.1 工程项目管理模式及发展趋势	170
8.2 基于委托咨询机构模式下的业主方项目管理	174
8.3 房地产开发项目勘察、设计阶段管理	178
8.4 房地产开发项目施工阶段的管理	185
8.5 房地产开发项目的竣工验收及保修	188
复习思考题	189
9 房地产营销	191
9.1 房地产营销概述	191
9.2 房地产市场调查、市场细分及目标市场选择	196
9.3 房地产产品定位	200
9.4 房地产租售计划	202
9.5 房地产市场推广	207
9.6 房地产租售工作	214
9.7 租售售后服务	218
复习思考题	219

第2篇 房地产开发与经营实务

10 房地产项目开发经营中的市场调查与分析	223
10.1 概述.....	223
10.2 房地产投资环境的调查与分析.....	231
10.3 项目概况调查与分析.....	247
10.4 房地产产品供给、需求的调查与分析.....	249
10.5 消费者的调查与分析.....	252
10.6 竞争者的调查与分析.....	257
10.7 房地产项目投资与费用的调查与分析.....	262
11 房地产开发项目可行性研究报告的编制	268
11.1 项目概况.....	268
11.2 市场调查与分析.....	269
11.3 规划设计方案.....	270
11.4 项目开发经营周期.....	271
11.5 项目投资、运营费用估算.....	271
11.6 项目收入估算.....	274
11.7 资金筹措计划.....	275
11.8 经济评价.....	275
11.9 不确定性分析.....	278
11.10 结论与建议.....	280
12 房地产开发项目营销策划书的编制	282
12.1 项目概况.....	282
12.2 市场调查.....	283
12.3 市场细分与目标市场的选择.....	296
12.4 产品定位.....	298
12.5 销售计划.....	301
12.6 市场推广.....	303
12.7 销售工作.....	310
12.8 销售售后服务.....	312
附录	313
附录1 开发经营周期表.....	313
附录2 贷款还本付息表.....	314
附录3 投资计划与资金筹措表.....	314
附录4 项目投资(不含财务费用)及用款计划表.....	315
附录5 项目投资、运营费用估算表.....	316
附录6 销售收入与经营税金及附加估算表.....	316

附录 7	资金来源与运用表	317
附录 8	损益表	317
附录 9	全部投资财务现金流量表	317
附录 10	资本金财务现金流量表	318
附录 11	损益表 (销售单价下降 10%)	318
附录 12	全部投资财务现金流量表 (销售单价下降 10%)	318
附录 13	资本金财务现金流量表 (销售单价下降 10%)	319
附录 14	项目投资、运营费用估算表 (土地费用上升 10%)	319
附录 15	损益表 (土地费用上升 10%)	320
附录 16	全部投资财务现金流量表 (土地费用上升 10%)	320
附录 17	资本金财务现金流量表 (土地费用上升 10%)	320
附录 18	项目投资、运营费用估算表 (建筑安装工程费上升 10%)	321
附录 19	损益表 (建筑安装工程费上升 10%)	321
附录 20	全部投资财务现金流量表 (建筑安装工程费上升 10%)	322
附录 21	资本金财务现金流量表 (建筑安装工程费上升 10%)	322
参考文献		323

第 1 篇

房地产开发与经营理论和方法



导 论

本章要点 房地产开发企业是房地产项目开发与经营的实施者，本章主要介绍房地产开发与经营的含义及概念要点、房地产开发分类、房地产项目开发与经营程序、房地产开发企业类型、房地产开发企业的设立、房地产开发企业资质等级划分以及各级资质的房地产开发企业承担业务的范围。

1.1 房地产开发与经营的含义

1.1.1 房地产的含义

房地产（real estate 或 real property）是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

土地主要是指地球外壳的陆地表面及其地上空间和地下空间，其范围可以从纵、横两个方面考察。在横的方面，土地本为连绵无限之物，无所谓范围，但人们可以用人为方法划野分疆。一宗土地的范围即为该宗土地的疆界（即通常所说的四至）所围绕的面积。在纵的方面，土地可分为地面、地面以上空间和地面以下空间。从理论上讲，一宗土地的地面以上空间是指从地球表层的该宗土地的边界向上扩展到一定高度的天空空间，其地面以下空间则是指从地球表层的该宗土地的边界呈锥形而向下延伸到地心的地下空间。在现实生活中，拥有一块土地，并不是可以随意开发利用的，其使用、支配要受到来自 3 方面的制约：建筑技术；土地使用管制，主要是城市规划；土地权利设置及相邻关系。

地上定着物是固着在土地、建筑物上不可分离的部分，主要包括：城市基础设施；为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的花园、假山；为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通讯、电梯、消防等设备。

建筑物是指人工建筑而成的物体，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的工程建筑物，一般由基础、墙、门窗、柱和屋顶等重要构件组成。构筑物则是指除房屋以外的工程建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。

房地产的物质实体可分为土地、在建工程和建成后物业 3 种类型。

房地产权益集中体现在房地产产权上。房地产产权包括房地产所有权以及由所

有权延伸出来的权利。但是,房地产权益交易必须符合国家法律、法规的规定。

1.1.2 房地产开发含义

房地产开发是指在城市规划区内国有土地上进行的基础设施、房屋建设的行为。

1.1.3 房地产开发与经营的含义

房地产开发与经营是指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。

房地产开发与经营概念要点如下。

(1) 城市规划区

城市规划区是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

(2) 国有土地

我国实行土地社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。土地所有制在法律上的体现即土地所有权。国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。根据我国现行法律法规的规定,能在公开市场进行交易的房地产必须是国有土地上的房地产。国有土地包括国家所有的土地和国家征收或者征用的原属于农民集体所有的土地。

(3) 依法取得国有土地使用权

国有土地的所有权属于国家,由国务院代表国家行使。根据我国现行法律法规的规定,房地产开发企业、房地产产权人能交易的只能是房屋的所有权和国有土地的使用权,而且是依法取得的国有土地使用权。

(4) 城市基础设施

房地产项目开发中涉及到的城市基础设施包括:项目规划红线内的基础设施和项目规划红线外的市政公用基础设施。

① 项目规划红线内的基础设施。项目规划红线内的基础设施是指建筑物2米以外和项目规划红线以内的各种管线和道路工程,包括供水、供电、供气、排污、绿化、道路、路灯、环卫等设施。

② 项目规划红线外的市政公用基础设施。城市市政公用设施包括:供水、供电、供气、供热等设施。城市基础设施包括:道路、桥梁、地铁和轻轨交通、污水排放及处理、垃圾处理、地下管道、公共停车场等。

房地产项目的开发和投入使用必然会加大市政公用基础设施的承载量和投资量。目前,在地方财政资金不足和市政公用基础设施没有完全市场化运作的情况下,本着使用者负担一部分的原则,在房地产项目的开发中,采用收取市政公用基础设施配套费的办法来筹集市政公用基础设施建设资金。

(5) 房地产开发必须符合城市规划要求

房地产开发是城市规划的实施过程。房地产开发项目必须符合城市规划的“一书两证”制度及规划设计审批制度的要求。

(6) 房地产项目的开发与经营是一个系统工程

在初步明确房地产产品潜在消费者的情况下,根据潜在消费者的要求和经济承受能力进行房地产项目产品定位和产品生产,经过恰当的形象定位后向潜在消费者推销房地产产品,最后完成交易并做好售后服务工作。这样操作,房地产项目的开发与经营是主动的,而不是被动的。

因此,对于一个房地产项目,不能人为地把开发与经营割裂开来,开发与经营应是一个整体。

1.2 房地产开发分类

1.2.1 根据开发的深度划分

根据开发的深度划分,房地产开发可分为土地开发和房地结合的房地产开发。

(1) 土地开发

① 生地、毛地、熟地的区别。生地是指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地;毛地是指具有一定城市基础设施,但尚未完成房屋拆迁补偿安置的土地;熟地是指具有较完善的城市基础设施且土地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

② “三通一平”、“五通一平”、“七通一平”的内涵。“三通一平”一般是指临时路通、临时水通、临时电通和场地平整;“五通一平”一般是指具备了道路、给水、排水、电力、通信等设施或条件以及场地平整;“七通一平”一般是指具备了道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施或条件以及场地平整。

③ 土地开发的内涵。将生地、毛地变为“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的熟地的开发。

④ 土地开发经营内涵。进行土地开发,形成工业用地或其他建设用地条件后的出让、转让或分割转让。

(2) 房地结合的房地产开发

在土地开发基础上进行房屋建设的综合开发活动。

1.2.2 根据国有土地的来源分类

根据国有土地的来源分类,可分为增量国有土地上的房地产开发和存量国有土地上的房地产开发。

(1) 增量国有土地上的房地产开发

在有开发建设意向之前,该地块属于集体所有制土地,在列入土地利用年度计划后,由城市人民政府代表国家进行征收,然后划拨或出让给房地产开发企业进行开发建设。如果是生地划拨或出让,房地产开发企业应支付征地补偿费用。如果是熟地出让,征地补偿费用已包含在土地使用权出让金中。

(2) 存量国有土地上的房地产开发