



● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组织编写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社

房地产开发

房地产经营与管理系列教材

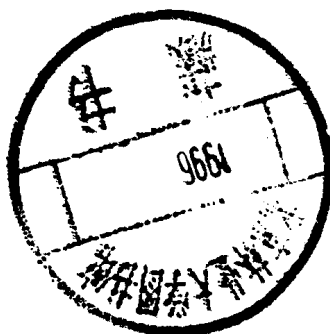


房地产经营与管理系列教材

房地产开发

武永祥 王学涵 主编

WJ12/02



北林图 A00125006

中国建筑工业出版社

447127

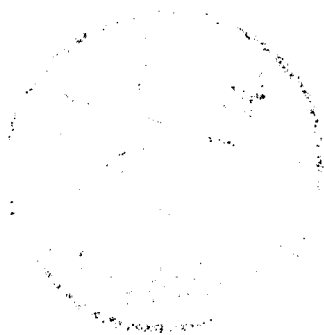
(京)新登字 035 号

本书从市场经济条件下房地产综合开发的角度出发,全面系统地阐述了房地产开发的基本概念、基本程序、房地产开发的影响因素、开发项目的可行性研究、规划与设计、招标与投标、土地开发、基础设施开发建设、开发项目管理、开发项目合同、海外房地产开发等内容。本书内容丰富,注重理论联系实际,通过对本教材的学习,可系统掌握房地产开发业务中的各种知识与技能。

本书可作为房地产经营管理及相关专业师生的教材或参考书,亦可供房地产专业人员学习使用。

* * *

责任编辑 向建国



房地产经营与管理系列教材

房地产开发

武永祥 王学涵 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市兴顺印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16³/₄ 字数: 408 千字

1995年9月第一版 1998年6月第二次印刷

印数: 5,101—7,600册 定价: 21.60元

ISBN 7-112-02584-2

F·206 (7669)

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)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员：骆锦星 任玉峰

副主任委员：王文丽 武永祥

委 员：王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来
李恩辕 房乐德 徐广德 黄清文
(以上按姓氏笔画为序)

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称，在物质形态上二者紧密结合、不可分割，在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体，是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下，房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，房地产在社会经济生活中的地位日益突出，尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，具体包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中，房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件，其生产几乎与人类自身形成同步开始，几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而，它与农业、工业相比，房地产业又是一个新兴产业，是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的，房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来，随着改革开放的深入、社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高，我国的房地产业获得了巨大的发展，房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制，因此，过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变，必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业，大力发展房地产专业教育事业、更好地实行教学与生产实际相结合，同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要，中国建筑工业出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的《房地产经营与管理系列教材》，这套教材共计12本，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产会计》、《房地

产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等，由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验，并参考了国内外有关研究成果和实践，较全面地阐述了房地产业的理论与实践，可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材，也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望，这套系列教材的出版，对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是，由于我们的理论水平和实践经验有限，在纂写过程中难免有不当之处，敬请读者批评指正。借此机会，向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

为振兴我国的房地产业、促进房地产专业教育的发展，哈尔滨建筑大学、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司联合编写了《房地产开发》一书。本书着重介绍了房地产开发的基本理论和基本程序，其内容不仅侧重于理论研究，而且实用性较强，既可作为房地产经营与管理专业教材，也可供从事房地产开发业务人员、土地管理等相关专业的学生、研究生参考。

本书的第一、二、九章由武永祥同志编写；第三、七、十章由薛飞同志编写；第五、十一章由王学涵同志编写；第四章由张珊珊同志编写；第六章由芦金锋同志编写；第八章由翟文彬同志编写。全书由武永祥、王学涵二位同志主编。

由于房地产开发在我国起步较晚，加上我们的水平有限，本书不妥之处，恳求读者予以指正。

在本教材编写过程中，我们参考了大量有关教材、论著和资料，得到了许多单位和个人支持与帮助，谨在此一并致谢。

目 录

第一章 绪论

第一节 房地产开发概述.....	(1)
第二节 房地产开发的历史沿革.....	(8)
第三节 房地产开发的内容与程序	(12)
第四节 房地产开发企业组织机构	(23)
第二章 房地产开发应考虑的因素	(31)
第一节 国民经济与区域发展因素	(31)
第二节 房地产税费因素	(37)
第三节 资源投入因素	(46)
第三章 开发项目的可行性研究	(53)
第一节 可行性研究概述	(53)
第二节 开发项目可行性研究的内容和步骤	(57)
第三节 房地产市场研究	(60)
第四节 房地产开发项目评估与决策	(67)
第五节 房地产开发项目可行性研究案例	(71)
第四章 房地产综合开发的规划与设计	(79)
第一节 城市规划与房地产综合开发	(79)
第二节 居住区规划	(86)
第三节 工程勘察与设计	(92)
第四节 规划设计管理	(96)
第五章 开发项目招投标.....	(100)
第一节 招标投标的概念及内容.....	(100)
第二节 工程施工招标的方式及程序.....	(103)
第三节 投标准备与标价的编制.....	(108)
第四节 招标投标的开标与监督.....	(113)
第六章 城市土地开发.....	(115)
第一节 土地使用权的获得.....	(115)
第二节 征用土地.....	(120)
第三节 拆迁安置.....	(123)

第四节 城市土地有偿使用.....	(127)
第七章 城市基础设施的开发建设.....	(132)
第一节 城市基础设施.....	(132)
第二节 城市基础设施开发建设.....	(135)
第三节 城市基础设施建设管理.....	(154)
第八章 房地产开发项目管理.....	(161)
第一节 开发项目管理模式.....	(161)
第二节 项目开发计划.....	(168)
第三节 开发项目的工程管理.....	(175)
第九章 房地产开发项目合同.....	(185)
第一节 合同的概念、特征及主要条款.....	(185)
第二节 房地产开发项目合同的种类及其内容.....	(188)
第三节 房地产合同的订立、履行和管理.....	(194)
第四节 房地产开发合同实例.....	(199)
第十章 房地产综合开发项目效益评价.....	(217)
第一节 概述.....	(217)
第二节 民用住宅项目开发效益指标.....	(218)
第三节 综合效益评价.....	(225)
第十一章 海外房地产开发.....	(233)
第一节 海外房地产开发概述.....	(233)
第二节 可行性研究.....	(242)
第三节 房地产开发过程.....	(253)
参考文献.....	(259)

第一章 绪 论

第一节 房地产开发概述

一、房地产开发的含义与分类

(一) 房地产开发的含义

开发一词是从外文翻译而来,英文为 Development,系指以矿山、森林、荒地、水力等自然资源为劳动对象,经投入人类的社会劳动加以改造,达到造福于人类为目的的一种综合性生产活动。后来被引伸到其他领域,将某种带有开拓性的工作或事业也称为开发,例如:高科技开发、软件开发、人才开发、智力开发等。

开发一词引伸到房地产业中称为房地产开发,引伸到城市建设中来称为城市开发,或称城市建设综合开发,也称房地产综合开发。这种开发活动的劳动成果,既有价值、又有使用价值。

房地产开发是指房地产开发部门或其他建设部门和单位,根据城市发展和建设的总体规划,以及经济、社会发展要求,以土地和房屋建筑为对象,按照使用性质,实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”,有计划有步骤地进行开发建设。是一项把一定的物化劳动和活劳动转化为房地产商品的综合性生产经营活动。

在我国,房地产开发一般指城市开发建设的全过程,在一特定区域内系指土地与房屋开发一体化的全过程,具有广泛的综合性,是一种符合中国国情的城市建设、房地产生产的新形式。我国房地产生产采用综合开发方式,既反映了城市建设从零星分散的小生产方式向社会化大生产方式的过渡,又反映了房地产从无期、低租金分配模式向有期、有偿使用和商品经营模式的转化。

(二) 房地产开发的分类

我国的房地产开发按城市建设的对象、开发的配套程度和开发的经营方式可划分如下三种不同类别。

1. 按城市建设对象划分

根据城市建设的对象可将房地产开发划分为新开发和再开发二种形式。

新开发是指对新市区、卫星城镇的开发。如上海浦东开发区、大连开发区、深圳蛇口开发区等各种不同类型开发区的开发建设。这种新开发的市区或卫星城镇一般都具有特定的经济功能和自我发展、自我生存能力。

再开发是指对旧城或大城市的某些区域进行改建、扩建的生产活动,一般称为旧城改造。如北京城区四合院住宅的改造,各城市中各种住宅小区的建设等。再开发形式一般都具有改变或扩大原有建筑地段的使用性质和功能的特点。

2. 按开发的配套程度划分

按开发的配套程度、统一性及其规模,可将房地产开发划分为综合开发和单项开发两种形式。

综合开发需具有相当的规模,无论是新市区开发还是旧城区的再开发,都是成街成片,或在更大区域范围内大规模统一配套进行的。如在居住区的开发中,综合开发不仅仅包括土地与房屋的开发,还应包括供排水、热力与煤气管网、道路交通、景观绿化、幼儿园、中小学校、商业网点等基础设施和文化、服务设施的开发建设。

单项开发是指零星分散建造的单项工程或单位工程的开发建设。如单独建造几幢住宅、一座商场、一条道路、一座立交桥、铺设某种管道等独立开发建设工作。单项开发虽规模小,没有连带的配套设施的开发,但也必须严格按照城市建设总体规划进行,工业与民用建筑须交纳一定的城市建设配套费用。

3. 按开发的经营方式划分

按房地产开发的经营方式或开发的不同阶段可划分为土地开发、房屋开发、综合开发三种不同形式。

土地开发是指土地开发企业以获得土地使用权的土地为对象,通过征地、拆迁、安置,将土地开发成供水、排水、供电、供热、供气、电讯和道路畅通、场地平整(即七通一平)的建筑场地,然后再将经过开发,达到“七通一平”的土地通过协议、招标或拍卖的方式,将其使用权有偿转让给各类房屋开发企业或投资建设部门进行房屋建设的一种经营方式。

房屋开发是指房地产开发企业以市场价格从土地开发企业有偿获得土地使用权后,按规划的统一要求组织该建设场地的房屋建设,开发各类符合规划要求的房地产商品,如住宅、写字楼、商场、酒店、厂房等,然后再将开发完毕的房地产商品通过出售或出租等方式从事经营与管理的一种经营方式。

土地房屋综合开发是指将土地开发与房屋建设合二而一,不分层次或阶段进行开发建设的生产经营活动。项目从投资决策、前期的各种工作到施工建设、租售经营和使用管理全过程都由一个企业统一负责。我国目前大多数房地产开发项目都采用这种开发方式,它有利于城市建设“六统一”原则,也有利于社会效益、环境效益、经济效益的统一。

海外的房地产开发也存在上述几种开发方式。大面积地移山填海、改造荒山及荒滩、旧城改造及发展等,大都由政府出面组织土地开发,然后再由发展商建造房屋出售。如日本的东京湾和神户岛的开发、香港沙田区的拓展等。我国深圳等城市也采用过土地与房屋分别作为二个阶段进行开发的经营方式。

二、房地产开发的地位与作用

(一) 房地产开发的地位

房地产开发既是房地产业发展的基础,又是房地产业发展的龙头,在城市建设中占有主导地位。

1. 房地产开发是房地产业发展的基础

改革开放前,我国城镇土地是无期、无偿使用,各建设单位和个人用地是由各级政府行政划拨;住房采取低租金分配制度;工商业用房的租金与企业的经济效益、土地级差等脱钩;对住宅、基础设施和公共配套设施建设长期以来只有投入、没有产出,不能形成自我发展的良性循环。改革开放以来,党和国家制定了土地有偿使用、住宅商品化等土地使用制度和住房改革制度,使作为房地产生产者和经营者的开发企业,率先将商品经济的运行机制引入到房地产生产、流通、

消费各环节，促进了房地产市场的形成，加速了房地产业的发展。

2. 房地产开发是房地产业发展的龙头

在我国，房地产业实行综合开发是符合城市建设与发展，以及国民经济发展客观规律的，是解决由于工业发展速度加快、城市人口剧增所导致的住宅紧缺、交通堵塞、建筑混乱、环境恶化等城市问题的科学管理方法。世界各国在开发新城区或居住区时，也都根据城市建设的性质，采取有机分散的手段，严格按照城市规划进行建设，科学地确定城市发展规模。在城市建设中只有实行综合开发，才能保证统一规划、统一设计、统一建设的指导思想得以贯彻和执行，才能保证房地产业沿正常轨道健康发展。

3. 房地产开发在城市建设中占主导地位

房地产开发是城市建设活动中最活跃的因素。长期以来，城市建设中存在的主要问题之一就是各自投资、分散建设，使城市总体规划难以实现。城市建设从总体规划开始到确定建设项目、勘察设计、征地拆迁、开工建设、竣工验收、维修与管理等环节的一系列活动的系统工程，涉及到规划、计划、物资、设计、施工、市政、消防、卫生、城管、公安等各个有关单位和部门。综合开发就是在各有关单位和部门配合下将上述各环节工作按一定顺序及流程有机地组织和衔接起来，使城市规划得以落实，城市建设得以合理、健康地发展。

（二）房地产开发的作用

1. 有利于加速城市现代化进程

实行综合开发是城市现代化的客观需要。在一些发达国家的城市中，现已出现了由城市中的一些不同使用性质、不同用途的社会生活空间组成的多功能、多相性建筑综合体，形成了集居住、办公、旅宿、购物、文娱、社交、游息等各个分散空间与功能为一身的完整街区或一组紧凑的建筑群体，甚至是一座巨型摩天大楼。这种在有限土地上高度集中各项城市功能的方式对减少城市交通负荷，改善生活条件、工作环境、城市面貌都起到了一定的积极作用。而这种多功能综合体的建设需大量的资金，且需多方面的配合与协作，不采取综合开发的形式是难以做到的。

2. 有利于城市总体规划的实现

各块分割、自成体系的分散建设不利于城市的总体布局，不利于城市发展规模的总体控制，特别是对旧城市的再开发，见缝插针、新旧并存、高矮不一、风格各异地进行建设难以改变城市杂乱无章的局面，严重影响了城市的市容市貌。实行综合开发，按照城市总体规划统一进行建设，成街成片地改造旧城和新建住宅小区，有利于按规划统一审批设计方案，既注重单体和群体建筑的美化与协调，又注重整个城市的建筑风格与城市风貌，保证了城市总体规划的顺利实施。

近年来，我国的北京、上海、深圳等各大城市由于普遍实行综合开发，成街成片改造旧城、建设新住宅区，按规划进行建设，使各城市面貌有了较大改观。

3. 有利于住宅与公用设施的同步配套建设

各自投资、分散建设缺乏布局的整体性和科学性，体现不出统一规划的原则，往往出现市政公用工程、附属工程和配套工程无人负责出资建设，主体工程及配套工程脱节，导致相当一部分工程项目交工后未达到“七通”，长期不能正常使用。实行综合开发有利于将整个居住区同基础设施、配套工程与主体工程同步进行、配套建设，做到开发一片，受益一片，主体工程竣工后配套工程也及时交付使用，实现水、电、热、气、电讯、道路畅通，

以及托幼开班、学校开学、商业网点营业、文化娱乐场所开放、物业管理部門开始服务。

4. 有利于缩短建设周期、提高经济效益

(1) 缩短建设周期。实行综合开发,由开发部門通过竞争方式安排人力和物力进行统筹施工、组织大规模的平行流水、立体交叉作业,加快工程建设速度。如近几年北京市建安工程竣工率平均达 36%,平均工期 2.8 年;又如无锡清扬小区 20 万 m^2 的工程,仅 10 个月就交付使用。统计资料表明,实行综合开发,一般工程工期可缩短三分之一左右。

(2) 降低工程成本。实行综合开发、集中建设,可以统一征地拆迁、规划设计和施工管理。实行经济责任制,推行小区建设经济大包干,或分块分片招标分包等有利于控制工程造价,降低工程成本。一些资料表明,综合开发比分散建设每平方米可降低工程造价 10% 左右。

(3) 提高劳动生产率。由于成片承包、统一建设,施工区域相对稳定,施工人员及施工机械的流动性相对降低,暂设工程相对减少,降低了工程成本,提高了施工企业的建安劳动生产率。

(4) 提高工程质量。统一规划设计、成片开发的工程,施工质量要求明确,设计标准化程度较高,开发对象集中,便于质量检查与监督,有利于建设监理制度的推行,对施工过程中出现的质量问题往往可以及时得到解决。对于多家公司分包的开发项目,可以引入竞争机制,开展劳动竞赛,提高各自施工对象的工程质量。

(5) 节省人力。由开发公司统一组织进行综合开发,代替了大小近近百个甲方的工作。在通常情况下,分散建设需建设单位各自负责征地拆迁、规划设计、委托施工、材料及设备购置、竣工验收等全部过程的工作,一般每万平方米至少应配 10 人左右。实行综合开发,约 50 名左右员工组成的开发公司,一般具有每年竣工 20 万 m^2 的开发能力,平均每万平方米需 2.5 人左右,是分散建设的四分之一。

5. 有利于节约土地

实行综合开发,有利于改变分散建设造成的多征地、征好地、搞大庭院等浪费土地的数量和质量的现象,有利于合理使用土地,提高土地利用系数。通过精心规划、合理布置、统筹安排公用设施的开发项目,一般可提高土地利用系数 10%~15% 左右。

6. 有利于聚集社会资金、加速城市建设、提高社会效益

实行综合开发,开发企业可以通过政府政策上的支持、财政拨款、银行贷款、吸取用户预付金、吸收外资、发行股票等多种渠道筹集城市开发资金,按价值规律的要求组织房地产商品的生产、流通、消费,着重解决城市住房的解危解困,不断提高城市居民日益增长的物质文化生活的需要,加快城市建设的步伐。

几年来,我国城市建设采用综合开发方式建设住宅小区、成街成片地进行旧城改造,社会效益十分明显。例如,合肥市金寨路北段 1.05km 长的旧街改造,仅用 40 天就拆除破陋房屋 4.1 万 m^2 ,用一年的时间兴建了 44 幢 15.7 万 m^2 的楼房,不仅使原有 1582 户居民住宅条件得到了根本的改善,还为 302 个集资单位提供了 8.5 万 m^2 的住宅和商业网点,使金寨路的面貌焕然一新。

三、房地产开发的目的与任务

(一) 房地产开发的目的

一般说来,房地产开发的根本目的在于“为人类的生活与生产提供满意的活动空间。”但是,由于从事或参与房地产开发活动的企业或部门的性质不同,在开发过程中所扮演的

角色也就各异，往往伴随着各自不同的目的。

1. 建设单位

建设单位自己开发建设项目的目的主要是满足建设单位自身生产的发展和改善职工的工作和生活条件。其开发对象一般为具有特定使用用途的工业厂房或商务性楼宇，以及一般企事业单位的办公楼和自用住宅。这类开发项目的特点是不直接进入流通领域，因此也就没有通常意义下的市场价值，开发活动的目的不是为了盈利，而是为满足生产的发展或改善职工生产与生活条件的需要，并不计较开发项目竣工后其市场价值是否超过工程建造成本，但是，如何控制建设工期（特别是生产性项目）、控制开发成本、控制工程质量却是他们关心的主要问题。例如，大型火电站的开发建设，若提前一天发电，或由于工程质量事故原因停产一天都会影响到几十万乃至上百万元的经济效益，对建设单位的切身利益有直接的影响。

2. 各类不同性质的公司

(1) 房地产开发公司（开发商）。房地产开发企业开发房地产商品的目的就是在注重社会效益和环境效益前提下，通过实施开发过程来获取直接的经济利益。从这种意义上而言，房地产开发公司与一般工业企业无差别，只不过是房地产开发企业开发出的最终产品是一般工业企业从事生产活动的物质条件或手段，并具有自己的一些开发经营特点。

从开发经营的角度看，不同的房地产开发企业开发经营的目的也会有所区别。例如，某些企业对某地区的开发政策、市场行情或信息掌握得准，在该地区具有开发经验，就会以占领该地区市场为目的；某些开发企业对某些开发项目有专长，就会在有专长的项目上发挥其特长（如土地开发、工业厂房开发、公共建筑开发、住宅开发等）；有些公司考虑到风险因素和收益特性互补，在不同地区或不同城市同时开发不同产品。

从开发公司财务目标看也不尽相同，有的公司为尽快回收资金、减少风险、加速资金周转而将开发的产品出售；有的则从保值、增殖、扩大经营范围角度将开发的产品出租，保持一段相对稳定的收益，然后视市场情况决定继续出租还是出售；有些资金雄厚的公司，将开发出的产品直接从事商务经营活动，如酒店等；有些公司则将开发出的部分产品与商务经营公司合股经营。

总之，无论何种角度、何种目标看问题，盈利是房地产企业的首要目的。

(2) 投资公司（投资商）。我国从计划经济转向社会主义市场经济后，国家宏观调控能力增强，微观操作能力减弱，投资主体呈多元化发展趋势，涌现出相当数量的投资公司，投资公司作为投资主体直接从事各种投资经济活动。

投资公司投资开发房地产的主要目的与房地产企业相同，都是为了直接的经济利益，但在获利方式上二者有一定的差异。投资公司投资开发房地产产品不是通过出售房地产产品来迅速获得回报，而是在长期内通过稳定经营获得利润，或直接购买房地产产品从事商务经营活动。因此，投资公司不是为了加速回收资金，而是从长远考虑，注重较长时期内的收益状况。作为一项开发投资，与房地产开发公司相比，投资公司更加具有较高的抗风险性。由于期望较高的投资收益，因此，投资公司比开发公司更能承受较低的初始回报率。当开发公司投资开发房地产是以长期经营为目的时，其职能就与开发公司无实质性区别。例如，开发公司投资开发商场，在长期经营期内出租摊位逐年获取利润即属这种情况。

投资公司投资开发房地产一般不是批量开发某一类产品，而是注重开发产品品种收益

的互补性，以减少风险。

(3) 承包公司（承包商、建筑商）。在建设市场上，作为建筑商的建筑公司一般都具有承包商的职能，而承包商却不一定拥有建筑施工队伍。无论何种承包商，参与开发建设的首要目的是获取直接的经济利益，同时还伴随着其他一些不同的目的。

承包商在开发项目的建设过程中起着重要的作用。当承包商仅作为建筑商时，其收益水平与建造成本和工期有关，一般收益水平较低。若想获得更高的收益水平，承包商在承建建筑安装工程业务时还要扩展其业务范围，如购买土地使用权、资金筹措、组织营销等，并承担相应的风险。当建筑市场不景气时，为了保持施工队伍的自我生存，则可通过自己投资来开发一些房地产项目。

3. 各级政府

各级政府部门在房地产开发过程中充当着重要的角色。总体来说，政府从事房地产开发的目的就是在现有人力、物力、财力条件约束下最大限度地改善城镇居民的生活条件、生活环境和生活质量。具体有如下几项：

(1) 调节市场中房地产需求与供给的矛盾，在需求与供给的总量上进行宏观调控。

(2) 调整房地产开发的投资结构，统筹布局，确保城市风貌。

(3) 筹集建设资金，开发市政基础设施和城市各种配套设施，提高城镇居民的生活环境质量。

(4) 改善居民的居住条件，特别是为危房户、困难户提供廉价的商品房。

(5) 协调房地产开发的社会效益、环境效益、经济效益的统一。

(二) 房地产开发的任务

房地产开发的基本任务有如下几项：

1. 进行科学的投资决策

必须对开发项目进行可行性研究，在确立项目前应周密调查、科学预测、反复论证，以此作为选定建设地点、确定建设内容、建设规模、建设速度的依据。

2. 科学性组织开发建设全过程

紧紧抓住规划设计、征地拆迁、土地开发、建筑施工、交工验收等主要环节，使之紧密衔接，周而复始，形成良性循环。

3. 做好项目的前期开发工作

认真及时地搞好规划、设计、征地、拆迁、安置、七通一平和基础设施建设，为施工队伍尽快进场开工创造好各种条件。

4. 按基本建设程序合理组织施工

应统筹安排基础设施、主体房屋、附属工程、配套工程及其他工程的建设，优化施工进度，分期分批组织施工，分批验收交用，尽快发挥工程项目的效益。

5. 建立建设监理制度

采取社会监理或自我监理形式对开发项目进行投资、进度、质量控制。

6. 加强有关部门的配合与协作

要协调好与开发建设有关的各单位、各部门之间的关系，各级主管部门、建设单位、规划设计部门、施工单位只有有机地组织起来，才能避免工作中各种人浮于事的现象，提高工作效率。

7. 加强开发的经营管理工作

建立开发核算体制，搞好经济核算，降低开发建设成本。

8. 认真总结经验

对已完成的开发项目，要总结成功经验、分析存在的问题；做好开发项目的社会效益、环境效益、经济效益的综合评价工作。

四、房地产开发的特点

房地产开发在房地产业和城市建设中具有重要的地位和作用。在房地产开发过程中，除要考虑房地产业和城市建设所具有的“共性”外，还要注重其本身所具有的“个性”。房地产开发有如下几个特点：

（一）房地产开发是一项复杂的系统工程

城市房地产开发除有其特定的开发目标外，还受城市规划、土地利用规划、投资计划等条件的制约，涉及到经济、社会、生态环境等众多因素，是一项复杂的系统工程。在这个复杂的大系统中，城市各种设施建设和居住区的开发建设尤其重要，其工程项目多，开发量大。例如居住区的开发，开发规模一般从十几公顷到几十公顷，甚至一百公顷以上。新开发的各种开发区或卫星城镇，从几平方公里到几十平方公里，其开发项目更多，开发系统更为复杂。

（二）房地产开发投资额大、建设周期长

房地产开发对象往往是成街成片的建筑群或大型公共建筑，是一项高投入的经济活动，需要大量的建设资金。开发一个住宅小区，少的需要几千万元，大的需要几亿元。例如一个 20 万 m^2 的住宅小区，每平方米平均综合造价按 600 元计算就需要 1.2 亿元。

从房地产开发过程看，从规划设计、征地拆迁、七通一平、组织施工、一直到验收交用，规模小的住宅区一般需 3~4 年，中等规模需 5~6 年，大规模的则需近 10 年或更长时间才能完成。

（三）房地产开发涉及面广，与社会有广泛的联系

从房地产开发的业务范围看，涉及到规划、勘察、设计、施工、市政、供电、电讯、商业、服务、银行、卫生、消防、文教、交通、环境等十几个部门，近百个协作单位。除与社会各部门有广泛的联系外，还与城市居民的生活密切相关，如征地、拆迁、安置过程；大规模旧城改造；开发“解危”、“解困”的廉价房屋，以及改善居民居住条件和生活环境、不断地满足人们新的需求等。因此，房地产开发必须得到社会的广泛支持，必须与各行各业及千家万户保持良好的公共关系。

（四）房地产开发具有较强的竞争性，效益与风险并存

房地产业与市场经济联系密切，整个房地产开发过程都具有较强的竞争性，如繁华街道与地段土地使用权的竞争、住宅小区开发权的竞争、建筑施工任务的竞争、物业出租出售过程中的竞争等。

房地产开发投资多、利润大、回报率高、经济效益好。从近十几年的资料看，国外房地产开发回报率一般都在 20% 左右，但由于我国目前正处于经济起步和发展阶段，对房地产需求量大，其价格一直居高不下，开发回报率自然很高，一般都在 50% 左右，特别是以行政划拨方式获得土地使用权的开发项目，其收益可达 100%。

房地产开发项目建设周期较长，受各种因素影响较大，具有很高的风险性。如受国内外经

济、政治形势的影响；受各级政府的开发政策、通货膨胀、居民收入水平的影响；受材料价格劳动力工资、贷款利率的影响；受地域和地段环境、开发产品的质量、企业信誉影响等。因此做好投资决策，特别是对开发投资进行深入细致的风险分析是非常重要的。

（五）房地产开发受政府的干预和国家经济政策的引导

房地产开发受国家经济政策的宏观调控、受政府有关法律法规的制约、受城市总体规划与布局的影响，国家垄断与市场竞争因素并存。只有注意到上述这些特点，房地产开发工作才能正常进行。否则，不了解房地产法律，不熟悉行业经济政策和行业法规，不懂城市规划，各自为政，房地产综合开发工作势必无法进行。

第二节 房地产开发的历史沿革

一、国外房地产开发的历史演变

英国是世界上从事房地产开发最早的国家。早在19世纪60年代，英国的第二大城市伯明翰，为适应当时工业发展的需要，由政府出面进行城市建设，围绕市中心统一规划，开发了大片的工人住宅区和部分中、上阶层的住宅，有效地克服了各自为政、分散建设的弊端。但直到第二次世界大战前，这种综合开发的模式在国际上还未流行起来，大多数国家的房地产生产还是以小生产方式进行的，房屋多是建在自己拥有的土地上，以自用或少量出租为目的。作为一种职业开发经营房地产是在战后才大量出现的。

第二次世界大战以后，许多国家的城市遭到战争的严重破坏，各国政府对国民的生存权非常关心，作为人类基本生存条件之一的住房，政府更是给予高度重视。为解决经济复苏和发展，以及由于城市人口激增所引起的居住环境恶化、交通运输紧张、公害污染严重等问题，许多国家都颁布了城市规划与建设法律，“开发署”、“开发工程部”、“开发集团”等各种开发机构应运而生，大力推行城市综合开发建设，在较短时间内取得了较好的效果。

战后的英国在1946年通过新城法，计划在一些大城市周围分期分批建设一批新城区，随之成立了许多开发公司，对开发计划进行系统实施，并实行统一规划、设计、施工和管理。到60年代，地方政府又在许多城市周围开发兴建了大量的“市政房屋”，以低租金形式租给低薪阶层。这种大面积开发带有“福利性”的住宅对改善英国下层社会居民的居住条件起到了很大的作用。在70年代，英国又制定了城乡规划法，并成立了城乡规划委员会协调城乡用地及房地产开发。

日本在50年代中期成立了官民各半性质的住宅开发机构——日本住宅公团，并制定了“日本公团住宅法”。这个世界上最大的住宅开发组织从事大规模、成街成片公寓住宅的开发建设，由于采用了综合开发方式，开发速度较快。如从1955年到1976年20年时间里开发出约6000万 m^2 的住宅100万套，有效地解决了低薪阶层的住宅问题。

新加坡现有人口250万人，其城市开发建设由政府建屋开发局统筹安排。该国家在1959年宣布独立时，40%的人口居住条件恶劣。近20年来，他们进行大面积的住宅开发，每年兴建房屋近400万 m^2 ，使80%的居民搬进新居，住房条件得到了根本的改善。他们在开发住宅时根据居民的需求分为两个标准，为一般低薪阶层的职员开发标准低、价格低的廉价房，高级职员不准购买，高级职员则要求购买标准较高的住宅。在80年代，国家每年开发4~5万套住房，现人均居住面积达15 m^2 。