



高等学校土建类专业应用型本科系列教材

房地产开发与经营

FANG DI CHAN KAI FA YU JING YING

主编 柳立生



U

ogy Press

高等学校土建类专业应用型本科系列教材

房地产开发与经营

主 编 柳立生

副主编 王晓静

武汉理工大学出版社

· 武汉 ·

内 容 提 要

本书较系统地介绍了房地产开发与经营全过程的理论与实践,主要包括房地产开发基础知识、房地产开发项目策划、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期工作、房地产开发项目的工程建设管理、房地产开发项目产品租售经营、房地产物业管理、房地产开发与经营项目后评价共8个部分。教材内容的编排体系合理,重点突出,逻辑性及条理性强;同时,本书紧密结合房地产发展的现状和工程实践,通过精选具有代表性的案例,使教材具有实用性及创新性。

本书可作为高等院校工程管理、工程造价、土木工程、建筑学、城市规划等土建类专业的相关课程教材,同时亦可供广大房地产从业人员以及有关自学人员学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/柳立生主编. —武汉:武汉理工大学出版社,2009.8
ISBN 978-7-5629-2949-9

I. 房…

II. 柳…

III. ① 房地产-开发 ② 房地产业-经济管理

IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 122867 号

出版发行:武汉理工大学出版社(武汉市洪山区珞狮路 122 号 邮编:430070)

<http://www.techbook.com.cn> 理工图书网

经 销 者:各地新华书店

印 刷 者:荆州市鸿盛印务有限公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:14

字 数:349 千字

版 次:2009 年 8 月第 1 版

印 次:2009 年 8 月第 1 次印刷

印 数 1~3000 册

定 价:24.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

本社购书热线电话:(027)87394412 87383695 87384729

版权所有,盗版必究。

出版说明

近年来,随着我国高等教育事业的快速发展,独立学院和民办高校已经成为高等教育的一个重要组成部分,其发展速度与办学规模呈现出前所未有的发展势头。与此同时,独立学院和民办高校的办学方向、专业设置、人才培养目标、人才培养途径和方式、教学管理制度等进一步明确与规范,以及市场需求赋予独立学院和民办高校一些新的发展思路与特点,独立学院和民办高校改革教学内容,探索新的教学方法,整合各校教师资源,编写优质、适用的教材就成了刻不容缓的任务。

武汉理工大学出版社一贯坚持为高校的教学、科研工作服务的办社宗旨,以组织、出版反映我国高等教育教学改革阶段性成果的精品教材、教学参考书为己任。通过广泛调查研究,在武汉地区独立学院和民办高校的积极倡导与支持下,得到了全国 30 余所独立学院和民办高校的热情参与,我们决定组织编写出版一套代表当前独立学院和民办高校教学水平,反映阶段性教学改革成果并适合独立学院和民办高校教学需要的土建类专业应用型本科系列教材。

本系列教材编写的指导思想是:

1. 依据独立学院和民办高校土建类本科各专业的培养目标和培养方案,系列教材应立足于面向市场培养高级应用型专门人才的要求。
2. 教材结构体系要合理。要善于学习和借鉴优秀教材,特别是国内外精品教材的写作思路、写作方法和章节安排,使教材结构合理,重点突出,通俗易懂,便于自学。
3. 教材内容要有创新,要注意相关课程的关联性。对于知识更新较快的学科,要将最新的学科知识和教学改革成果体现在教材中,既要兼顾学科的系统性,又要强调学科的先进性。
4. 知识体系要实用。以学生就业所需的专业知识和操作技能为着眼点,在适度的基础知识与理论体系覆盖下,着重讲解应用型人才所需的内容和关键点,突出知识的实用性和可操作性。
5. 重视实践环节,强化案例式教学和实际操作训练。教材中要融入最新的实例及操作性较强的案例,通过实际训练加深对理论知识的理解。实用性和技巧性强的章节要设计相关的实践操作案例,同时,习题设计要多样化、具备启发性,题型要丰富。
6. 相关内容要力争配套。即理论课教材与实验课教材要配套;理论课教材与习题解疑要配套;理论课教材与多媒体课件要配套;教材与案例化素材要配套。
7. 坚持质量第一。

为了贯彻以上指导思想,我们组建了由具有丰富的独立学院和民办高校教学经验及较高学术水平的院(系)领导、教授、骨干教师组成的编委会,由编委会研究提出本系列教材的编写指导思想,并推荐作者。

新形势下的高等教育正在经历前所未有的变革和发展,我社将秉承为高校教学、科研服务的宗旨,以服务于学校师资队伍建设和教材建设为特色。我们愿与各位教师真诚合作,共同努力,为新世纪的高等教育事业作出更大的贡献。

武汉理工大学出版社

2009 年 8 月

高等学校土建类专业应用型本科系列教材

编 审 委 员 会

主 任:李新福 雷绍锋

副 主 任:(按姓氏笔画排列)

马成松 孙 艳 江义声 杜月中 陈俊杰

陈素红 孟高头 郑 毅 荀 勇 唐友尧

蓝宗建 熊丹安

委 员:(按姓氏笔画排列)

马成松 邓 训 牛秀艳 王有凯 史兆琼

江义声 许汉明 刘 江 刘 伟 刘 斌

张朝新 杜月中 陈金洪 陈俊杰 陈敏杰

陈素红 杜春海 李新福 杨双全 杨伟忠

杨学忠 孟高头 郑 毅 荀 勇 赵元勤

赵永东 柳立生 胡伍生 施鲁莎 唐友尧

郭建华 葛文生 蓝宗建 熊丹安

秘 书:王利永 高 英

总责任编辑:于应魁

前 言

近年来,我国房地产业飞速发展,已成为国民经济的支柱产业。房地产业实践性强,在发展过程中,房地产领域的热点、重点问题频出,基于开发实践的房地产相关理论也逐步深化。

然而,当前的许多房地产教材都不能很好地适应这种变化,也难以满足高校应用性人才培养需求。本书按“理论够用、重在实用、突出应用”的原则编写,既克服了部分教材内容过于宽泛、针对性不强的缺点,也摒弃了有些教材理论性过强、专业知识过于深奥的不足。本教材以房地产开发的一般程序为内在逻辑,深入浅出地介绍了房地产开发的有关理论和实践,层次分明、重点突出;特别强调了知识的实用性,并通过紧密结合房地产发展的现状和实例,提高学生的实践指导性;此外,还通过适当探讨房地产领域的一些热点、重点问题,以注重对学生创新性的引导和培养。

本书由武汉科技大学中南分校、华中科技大学文华学院联合编写。参加编写的人员有:柳立生(第1、2章)、王晓静(第3、4章)、刘红霞(第5、6章)、孙丰璇(第7、8章)。本书由柳立生任主编,王晓静任副主编。

华中科技大学武昌分校的陈金洪副教授给本书提出了一些宝贵意见,在此表示感谢。

借此书付梓之际,编者向武汉理工大学出版社的有关编辑以及关心和支持本书编写的武汉科技大学中南分校城建学院工程管理系的老师们表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限,书中难免有错误和不当之处,恳请广大读者、同行批评指正。

编 者

2009年7月于武汉

目 录

1 房地产开发基础知识	(1)
1.1 房地产与房地产开发	(1)
1.1.1 房地产	(1)
1.1.2 房地产开发	(4)
1.2 房地产开发企业	(8)
1.2.1 房地产开发企业的设立	(8)
1.2.2 房地产开发企业的资质管理	(9)
1.2.3 房地产开发企业的分类	(10)
1.2.4 房地产开发企业的组织机构设置和人才结构	(11)
1.3 房地产开发程序与阶段划分	(13)
1.3.1 投资机会选择与决策分析阶段	(14)
1.3.2 前期工作阶段	(14)
1.3.3 工程建设阶段	(16)
1.3.4 租售及物业管理阶段	(16)
1.4 我国房地产业的形成与发展	(17)
1.4.1 房地产业	(17)
1.4.2 房地产业的地位和作用	(18)
1.4.3 我国房地产业的形成	(18)
1.4.4 我国房地产业的发展现状及发展前景	(20)
本章小结	(21)
课堂讨论题	(22)
复习思考题	(22)
课外实训	(22)
2 房地产开发项目策划	(23)
2.1 概述	(23)
2.1.1 房地产开发项目策划的内涵	(23)
2.1.2 房地产开发项目策划的主要内容及分类	(24)
2.1.3 房地产开发项目策划的工作流程	(27)
2.2 房地产开发项目市场调查与分析	(28)
2.2.1 房地产开发项目市场调查的含义及作用	(28)
2.2.2 房地产开发项目市场调查的主要内容	(28)
2.2.3 房地产开发项目市场调查的主要途径和方法	(30)
2.2.4 房地产开发项目市场调查的主要程序	(32)
2.2.5 房地产开发项目市场分析报告	(32)

2.3 房地产开发项目市场细分与目标市场选择	(34)
2.3.1 房地产开发项目市场细分	(34)
2.3.2 房地产开发项目目标市场的选择	(37)
2.4 房地产开发项目定位与主题策划	(38)
2.4.1 客户定位	(38)
2.4.2 产品定位	(39)
2.4.3 形象定位	(41)
2.4.4 主题策划	(41)
本章小结	(43)
课堂讨论题	(44)
复习思考题	(44)
课外实训	(44)
案例实训	(44)
3 房地产开发项目可行性研究	(48)
3.1 概述	(48)
3.1.1 可行性研究的作用	(48)
3.1.2 可行性研究的内容	(49)
3.1.3 可行性研究的工作阶段	(50)
3.1.4 房地产开发项目可行性研究的步骤	(50)
3.2 房地产开发项目费用测算	(51)
3.2.1 房地产开发项目费用的构成	(51)
3.2.2 房地产开发项目费用的测算方法	(54)
3.3 房地产开发项目财务评价	(56)
3.3.1 投资利润率	(56)
3.3.2 投资回收期	(56)
3.3.3 借款偿还期	(57)
3.3.4 净现值	(58)
3.3.5 内部收益率	(58)
3.3.6 财务评价的基本报表	(59)
3.4 房地产开发投资风险与不确定性分析	(62)
3.4.1 房地产开发投资主要的风险因素	(63)
3.4.2 风险分析的方法	(63)
3.4.3 房地产开发投资的风险防范	(65)
3.5 房地产开发项目的国民经济评价	(67)
3.5.1 国民经济评价与财务评价的主要区别	(67)
3.5.2 国民经济评价的基本步骤	(67)
3.6 房地产开发项目可行性研究报告的撰写	(69)
本章小结	(70)
课堂讨论题	(70)

复习思考题	(70)
案例实训	(71)
4 房地产开发项目的前期工作	(82)
4.1 概述	(82)
4.1.1 立项阶段	(82)
4.1.2 规划审批阶段	(82)
4.1.3 获取土地使用权阶段	(83)
4.1.4 筹集开发资金	(83)
4.1.5 建设工程招标与开工审批	(83)
4.1.6 其他工作	(84)
4.2 房地产开发项目土地使用权的获取	(84)
4.2.1 有关土地的政策制度	(84)
4.2.2 农用地征用	(85)
4.2.3 房地产开发商获取土地的途径	(88)
4.2.4 房地产开发用地的选择	(91)
4.2.5 城市房屋拆迁	(92)
4.3 房地产开发资金的筹集	(93)
4.3.1 房地产融资的意义	(93)
4.3.2 房地产开发项目的资金来源	(93)
4.3.3 融资方案分析与决策	(98)
4.4 房地产开发项目的工程勘察与规划设计	(99)
4.4.1 建设工程勘察	(99)
4.4.2 建设工程设计	(100)
4.4.3 房地产开发项目的规划设计与评价	(101)
4.5 房地产开发项目的工程招投标及施工许可	(110)
4.5.1 招标投标的概念	(110)
4.5.2 房地产开发项目招标的方式	(110)
4.5.3 房地产开发项目招标的基本流程	(111)
4.5.4 施工许可证的获取	(113)
本章小结	(114)
课堂讨论题	(114)
复习思考题	(114)
案例实训	(115)
5 房地产开发项目的工程建设管理	(116)
5.1 概述	(116)
5.1.1 房地产开发项目工程建设管理的含义	(116)
5.1.2 房地产开发项目工程建设管理的组织方式与管理模式	(116)
5.1.3 适合于房地产开发项目工程建设管理的组织结构	(117)
5.2 房地产开发项目的实施管理	(118)

5.2.1	房地产开发项目的工程进度控制	(118)
5.2.2	房地产开发项目的工程质量控制	(121)
5.2.3	房地产开发项目的工程投资控制	(122)
5.3	房地产开发项目的合同管理及安全管理	(123)
5.3.1	房地产开发项目的合同管理	(123)
5.3.2	房地产开发项目的安全管理	(124)
5.4	房地产开发项目竣工验收	(125)
5.4.1	竣工验收的条件	(125)
5.4.2	竣工验收的依据	(125)
5.4.3	竣工验收的工作程序	(126)
	本章小结	(127)
	课堂讨论题	(127)
	复习思考题	(127)
	案例实训	(127)
6	房地产开发项目产品租售经营	(128)
6.1	概述	(128)
6.1.1	房地产开发项目产品经营方式	(128)
6.1.2	房地产开发项目产品销售	(129)
6.1.3	房屋租赁	(130)
6.2	房地产租售经营的产品策略(Product Strategy)	(131)
6.2.1	房地产产品概述	(132)
6.2.2	房地产产品组合策略	(132)
6.2.3	房地产产品创新策略	(134)
6.2.4	房地产品牌策略	(136)
6.3	房地产租售经营的价格策略(Price Strategy)	(137)
6.3.1	房地产价格概述	(137)
6.3.2	房地产的定价程序	(139)
6.3.3	房地产的定价策略	(142)
6.3.4	房地产价格调整	(144)
6.4	房地产租售经营的渠道策略(Place Strategy)	(146)
6.4.1	房地产市场营销渠道概述	(146)
6.4.2	房地产营销渠道的类型	(146)
6.4.3	房地产营销渠道的选择	(147)
6.5	房地产促销策略(Promotion Strategy)	(149)
6.5.1	房地产促销策略概述	(149)
6.5.2	房地产广告促销策略	(150)
6.5.3	房地产人员推销策略	(152)
6.5.4	房地产营业推广策略	(154)
6.5.5	房地产公共关系策略	(155)

本章小结·····	(155)
课堂讨论题·····	(156)
复习思考题·····	(156)
案例实训·····	(156)
7 房地产物业管理 ·····	(159)
7.1 概述 ·····	(159)
7.1.1 房地产物业管理的含义 ·····	(159)
7.1.2 物业管理的基本特征 ·····	(160)
7.1.3 物业管理的模式 ·····	(161)
7.1.4 物业管理对房地产经营的影响 ·····	(162)
7.2 物业管理的基本内容和主要阶段 ·····	(163)
7.2.1 物业管理的基本内容 ·····	(163)
7.2.2 物业管理的主要阶段 ·····	(164)
7.3 房地产物业管理市场 ·····	(167)
7.3.1 物业管理市场的概念及其形成 ·····	(168)
7.3.2 物业管理市场主体 ·····	(169)
7.3.3 物业管理市场的管理体制 ·····	(175)
7.4 不同类型房地产的物业管理 ·····	(176)
7.4.1 住宅小区的物业管理 ·····	(176)
7.4.2 商业场所、写字楼的物业管理·····	(178)
7.4.3 工业区(工业大厦)、仓库区的物业管理·····	(180)
本章小结·····	(182)
课堂讨论题·····	(182)
复习思考题·····	(183)
案例实训·····	(183)
8 房地产开发与经营项目后评价 ·····	(184)
8.1 概述 ·····	(184)
8.1.1 房地产项目后评价的内涵 ·····	(184)
8.1.2 房地产项目后评价的内容 ·····	(185)
8.1.3 房地产项目后评价的作用 ·····	(185)
8.1.4 房地产项目后评价的方法 ·····	(186)
8.2 房地产项目过程后评价 ·····	(190)
8.2.1 项目目标后评价 ·····	(190)
8.2.2 项目建设实施过程后评价 ·····	(190)
8.2.3 项目营销推广及招商情况后评价 ·····	(192)
8.2.4 房地产项目运营后评价 ·····	(192)
8.3 房地产项目综合效益后评价 ·····	(193)
8.3.1 房地产项目经济效益评价指标 ·····	(193)
8.3.2 房地产项目环境影响后评价 ·····	(194)

8.4 房地产项目后评价的程序	(195)
8.4.1 立项阶段	(195)
8.4.2 筹划准备阶段	(196)
8.4.3 调查研究阶段	(196)
8.4.4 分析研究阶段	(197)
8.4.5 编制项目后评价报告阶段	(197)
本章小结	(197)
复习思考题	(198)
案例实训	(198)
附录	(199)
附录 1 城市商品房预售管理办法	(199)
附录 2 商品房买卖合同(GF—2000—0171)	(201)
附录 3 房地产广告发布暂行规定	(208)
参考文献	(210)

1 房地产开发基础知识

【学习目标与要求】

- (1) 了解房地产的含义、特点及其分类；
- (2) 了解房地产开发的含义、特点及其分类；
- (3) 了解房地产开发企业的性质、分类、设立条件及程序；
- (4) 熟悉国家对房地产开发企业资质管理的有关现行规定；
- (5) 了解房地产开发的一般程序；
- (6) 能够收集有关房地产开发企业以及房地产开发业的信息和资料，并进行分析。

1.1 房地产与房地产开发

1.1.1 房地产

1.1.1.1 房地产的含义

简单来讲,房地产就是房屋财产(房产)和土地财产(地产)的总称,单纯的土地或房屋也可以是房地产。英文中常用 real estate 和 real property 来表示房地产,前者着重指物质实体,即土地以及与土地相连的建筑物、其他地上定着物。其中,土地包括地面及其上下一定范围内的空间;建筑物是指人工建筑而成的房屋和构筑物实体;而其他地上定着物则是指与土地或建筑物不能分离,或者分离就会破坏土地与建筑物的功效或完整性,从而使其价值明显受到损害的物体或自然物,如树木、水流等。后者则指的是在物质实体的基础上,强调其附带的各项权益。在一定的所有制关系下,土地、建筑物和地上定着物以财产状态出现时就成为房地产。房地产以归属为前提,体现所有制关系。因此,房地产的内涵还在于蕴涵于其物质实体中的各种权利以及由此而形成的各种经济利益,在我国主要是指土地使用权、房屋所有权以及由它们衍生出来的其他各种权利。因此,房地产是指土地、建筑物及其地上定着物以及这些物质实体上所附带的各种权益。

现实中,人们有时也将房地产称为不动产、物业。事实上,通常所称的物业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、相关的场地等,它既可以是单元性房地产、一栋楼宇,也可以是一片小区。相对“房地产”而言,“物业”是一个微观概念,因为“房地产”这个概念往往还可涉及宏观领域,即泛指一个地区或国家的整个房地产或房地产业。而使用“不动产”这个概念,则是人们为了强调其所指对象的本质特征,即“不可移动性”,并突出其与其他一般物品、商品的差异性。在实践操作中,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罢了。比如,在我国内地,物业管理行业多使用“物业”一词,而房地产开发与经营行业则使用“房地产”一词;而在东南亚和我国香港、台湾等地区,房地产领域则更多地使用“不动产”、“物业”。英文中常用 real estate 和 real property 来表示房地产,

根据其使用场合和语境的不同,可分别翻译为“房地产”、“物业”等。随着国际交流的增多以及房地产行业的发展,房地产、不动产和物业这三个词在实践中也越来越通用,不再严格区分。

1.1.1.2 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,同时其关键又在于其物质形式下所体现出的各种权益。因此,房地产有着自身较特殊的属性。

(1) 房地产物质实体所表现出来的物理属性

① 不可移动性

房地产最重要的特性在于其不可移动,或者说其位置具有固定性。土地位置是不可移动的,建筑在土地之上的建筑物的位置一般也不可移动(虽然目前具备移动建筑物位置的技术与能力,但移动建筑物的位置不具有普遍性)。正是由于位置的固定性,房地产总是一定区位、一定地点的房地产。不同区位、地点的房地产,其周围环境自然也就不同,从而使得房地产开发与经营等相关活动都受到房地产所在地的自然环境、地理位置甚至是当地文化传统的制约。

② 独一无二性

独一无二性又称为异质性、单一性、个别性等,它由房地产的不可移动性派生而来。房地产的独一无二性表明不存在两宗完全相同的房地产,任何一宗房地产都是唯一的。有时即使两处的建筑物其结构、外观等一模一样,但由于它们坐落的位置、朝向不同,地势、地形不同,或者周围环境、景观不同,这两处房地产实质上也是不相同的。正是由于房地产的差异性,使得房地产市场竞争受到一定的限制,价值规律对房地产市场的调节作用有一定局限性。

③ 寿命长久性

土地作为大自然赐予人类的“无价之宝”,在一定意义上说,是不可毁灭的,可以永久利用。只要利用合理,土地可以永久为人类提供服务。实际上,无论是土地的物质形态还是土地的法律形态,都是不可毁灭的,只要地球表面不消失,土地作为人类的财产亦不可能丧失,改变的只是土地的使用状况和财产权利的易主。建筑物一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。因此,房地产比其他物品寿命更加长久。由于具有寿命长久性,房地产往往可以给其占用者带来持续不断的利益。

④ 资源稀缺性

大自然为人类所提供的可利用土地资源是一个定数,因此,城市土地资源的数量往往是有限的。由于房地产要附着在土地上,也就决定了房地产资源的稀缺性。因此,在一定的地域范围内,房地产的供给是有限的。

(2) 房地产基于其物质形式所产生的经济属性

① 改造增值性

房地产的物质实体具有使用上的耐久性,所以经营者可利用这种特性,通过对建筑进行更新改造、改变建筑物的使用性质以及改变房地产周围的环境等,从而使得房地产具有更大的价值。同时,在房地产的使用过程中,建筑物会产生折旧,但土地是不会产生折旧的,而且随着社会的发展和人们生活水平的提高,人们对各类房地产用地的需求必然增加,而土地资源又具有稀缺性,因此,从长远来看,房地产价格呈总体上涨趋势。所以说,房地产具有增值性。对投资者来说,房地产也是一种较优良的投资品。

② 相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还与其周围房地产的状况有密切关系,受其邻近房地产的用途和开发利用情况的影响。例如,在一栋住宅附近兴建一座工厂,可导致该住宅价值的下降,但如果在其旁边兴建一个花园,则可使其价值上升。新修建一条道路或建造一个购物中心,对其周围房地产的价值有着更大的影响。

③ 价值量大

由于房地产商品生产存在土地资源、环境等方面的限制,在生产过程中,投入的人力、物力、财力都比较大,从而使得房地产相对于一般商品来说价值更大,不仅其单位价值高,而且总体价值也很大。如 1 m^2 土地或 1 m^2 建筑面积的房屋其价格少则数百元,多则数千元,甚至上万元;一宗可利用的房地产的价格少则数十万元,多则上千万元甚至上亿元。

④ 流动性差

房地产由于价值量较大,加上具有位置的固定性以及独一无二的特性,使得同一宗房地产的买卖一般不会频繁发生。同时,由于房地产开发经营活动与社会经济密切相关,因此,房地产的买卖往往受到较严格的程序规范和政策管制。因此,一旦需要买卖,通常需要花相当长的时间来寻找合适的买者并进行讨价还价,而且交易程序又较复杂,交易成本也较高。因此,房地产的流动性较差。当急需资金或有其他急需时,不易将房地产变成现款。如果要快速变现,往往要有较大幅度降价。

1.1.1.3 房地产的分类

(1) 按房地产的用途划分

① 居住类房地产

居住类房地产是指供人们生活居住的房地产。它包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大多以自用为目的,也有少量作为投资,出租给承租人使用。随着人们生活水平的提高和消费能力的不断增强,这方面的需求会向更高的层次发展,因此,居住类房地产的市场很有潜力,投资风险也相对较小。同时,居住类房地产以居民个人的购买行为为主,故市场交易量十分巨大。

② 商业类房地产

商业类房地产是指为人们提供商业经营活动场所,并为投资人带来经常性收入现金流的房地产。它包括宾馆、酒店、零售商业用房(商铺、超市、百货、购物中心等)、写字楼、出租型商住楼等。这类物业的购买者大多以投资为目的,从物业出租经营收入和物业升值中获得投资收益。不过,也有部分购买者是为了自用、自营的目的。因为商业类房地产市场的繁荣与当地的整体社会经济状况紧密相关,而且其交易涉及的资金数量相对较大,所以常在机构投资者或企业之间进行。

③ 工业类房地产

工业类房地产是指为人类的生产活动提供场所的房地产。它一般包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房、工业企业的产品研发用房(亦称工业写字楼)等。一般来讲,重工业厂房由于其厂房的设计具有特定工艺流程以及设备安装的要求,往往只适合特定用户使用,不容易转手交易,因此大多由业主自行建设、自己使用;高新技术产业用房和工业写字楼有较强的适应性,因而具有较完善的出售市场和租赁市场;轻工业厂房则介于上述两者之间。此外,随着现代物流业的发展,传统的以自用为主的仓储用房也越来越多地用于出租经营,成为工业类

房地产的一个重要组成部分。

④ 特殊用途房地产

特殊用途房地产是指其物业空间内的经营活动一般需要得到政府特殊许可的房地产。它包括赛马场、高尔夫球场、飞机场、车站、码头、高速公路、铁路等。特殊用途的房地产一般市场交易很少,对这类房地产的投资多属长期投资,投资人靠日常经营活动的收入来逐渐收回投资并赚取投资收益。

(2) 按房地产的开发程度划分

① 生地

生地是指尚不具备城市基础设施的土地,如荒地、农地等。

② 毛地

毛地是指具有一定城市基础设施,但尚未完成其上房屋的拆迁、安置等相关工作的土地。

③ 熟地

熟地是指具有完善的城市基础设施且场地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

④ 在建工程

在建工程是指地上建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用条件的房地产。在建工程不一定是正在建设中的房地产,因故处于停工状态的房地产也属于在建工程。

⑤ 现房

现房是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。它可能是新建成的,也可能是早已建好并使用过的旧房地产。

(3) 按是否产生收益来划分

① 收益性房地产

收益性房地产是指能直接租赁或者产生其他经济收益的房地产,比如商铺、商务办公楼、出租型公寓、餐馆、影剧院、游乐场、厂房、农地等。

② 非收益性房地产

非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产,比如政府办公楼、教堂、寺庙、未开发的土地等。

除上述几种分类外,房地产还可以从其他许多方面来进行分类,如按其经营使用方式可分为销售型房地产、出租型房地产、营业型房地产、自用型房地产以及混合型房地产等。此外,还可以依据房屋的建筑质量、结构类型以及土地的经济与社会属性等对房屋或土地进行多种分类。

1.1.2 房地产开发

1.1.2.1 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,以达到为人类利用的目的的一种生产活动。随着社会的不断进步与发展,“开发”对象早已超出自然资源的界限,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。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,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。我国有两种土地所有权形式,即国家所有和劳动群

众集体所有。根据该定义,房地产开发是在国有土地上进行的活动,劳动群众集体所有的土地不能直接用于房地产开发,一般要经过依法征收转为国有土地后,才能用于房地产开发活动。其次,因为房地产开发是实现城市规划的重要活动,它必须符合城市规划的要求,所以我们一般所讲的房地产开发也正是针对城市规划区内的国有土地而言的,这就表明房地产开发活动只能在城市规划内进行,包括城市市区、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。最后,房地产开发活动中涉及的基础设施包括各种管线和道路工程等市政公用基础设施,如供水、供电、供气、供热、排污、垃圾处理、各类地下管道、绿化、道路、环卫等设施。

需要指出的是,对于房地产开发,人们在实践中一般有狭义和广义两种理解。狭义的房地产开发仅指房地产商品的生产行为,即建设活动,不包括房地产商品的交易流通。而在实践中,人们提到的房地产开发,往往都是包含了开发商对房地产商品的销售、出租等经营行为的。于是,对于一般意义的城市房地产开发,即广义的房地产开发,可理解为:在城市规划区内的国有土地上进行基础设施、房屋以及其他地上定着物的建设,并销售或出租的综合性经济活动。

还需说明的是,在实践中,房地产经营这个概念也被广泛使用,并且很多时候和房地产开发一起混合或并列使用。事实上,从本质上看,房地产开发是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,这种努力并最终获得经济利益的活动,统称为经营。因此,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。这两个概念在房地产行业运行过程中均被广泛运用,只不过分别使用这两个概念,有着不同的侧重点而已。使用房地产开发概念,强调了开发这种努力的方向,也就是使房地产项目进行某种改变,实质上是强调了方式。而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。因此,从广义的角度来讲,市场经济条件下的房地产开发必然是房地产经营,而房地产经营也必然是房地产开发。

1.1.2.2 房地产开发的特点

由于房地产商品本身具有较为特殊的物质属性和经济属性,使得房地产开发活动相比其他商品生产活动有着许多显著不同的特点。这些特点主要体现在以下几个方面:

(1) 易受国家的经济政策等多方面环境因素的影响和制约

由于房地产不可移动,且房地产商品兼具消费性和投资性,使得生产这种商品的活动必然受当地的自然、社会、经济等环境因素的影响和制约;同时鉴于房地产业在国民经济中的重要地位和作用,各国政府对房地产业都会给予更多的关注和调控。尤其是在我国,由于房地产业发展迅猛,但起步时间不长,相关法规体系尚不完善,政府更加会密切关注,必然着力对房地产开发业进行引导和调控。这使得房地产开发活动与政策环境高度相关。

(2) 涉及面广、综合性与复杂性强

房地产开发活动是集庞大的资金、大量的人力和物力等于一体的综合性活动。在房地产开发中,涉及与银行等金融机构、建筑施工承包企业、设计单位、建筑监理企业、建筑材料供货商、政府土地管理部门、规划管理部门、建设管理部门等多部门、多单位的协调和协作;其次,房地产开发活动横跨生产和流通领域,追求经济效益、环境效益和社会效益的统一,这无疑是对