

房地产经营与管理专业系列教材



房地产开发与经营

(第二版)

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT

高晓晖 编著

房地产经营与管理专业系列教材

房地产开发与经营

(第二版)

高晓晖 编著



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/高晓晖编著. —2版. —上海:上海财经大学出版社, 2010. 12

(房地产经营与管理专业系列教材)

ISBN 978-7-5642-0873-8/F · 0873

I. ①房… II. ①高… III. ①房地产-开发-高等学校-教材 ②房地产-经济管理-高等学校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 180269 号

□ 责任编辑 张 虹

□ 装帧设计 钱宇辰

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

房 地 产 开 发 与 经 营

(第二版)

高晓晖 编著

上海财经大学出版社出版发行

(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

启东市人民印刷有限公司印刷装订

2010 年 12 月第 2 版 2010 年 12 月第 1 次印刷

710mm×960mm 1/16 11.75 印张 217 千字

印数: 10 001—14 000 定价: 25.00 元

前 言

房地产业作为国民经济的基础产业之一,在国民经济建设与发展中具有重要作用。房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分。鉴于房地产开发与经营及房地产商品不同于其他商品的特殊性,研究房地产开发与经营的基本理论,分析房地产开发与经营的运作规律,总结房地产开发与经营的成功经验,对规范与发展我国的房地产业具有重要的意义。

本书力图运用现代经营理论,结合 21 世纪对房地产业发展提出的要求,探讨房地产开发与经营的理论与方法。全书共由十章组成,第一章和第二章是对房地产开发与经营的简要介绍,第三章是房地产市场分析,第四章是房地产项目策划,第五章是房地产项目可行性研究,第六章是房地产融资,第七章是房地产项目选址与土地使用权获取,第八章是房地产项目建设管理,第九章是房地产租售经营,第十章是房地产资产管理。

本书在编写中力求内容丰富,理论联系实际,借鉴国外成功经验以及符合我国国情。本书既可作为大专院校房地产经营与管理专业、工程管理专业的教学用书,也可供从事房地产开发与经营的人员使用,尤其对房地产开发与经营的组织者、决策者具有重要的参考价值。

本书在编著和修订过程中参考了许多学者、同行的研究成果,得到了上海财经大学投资系同仁的关心和支持,特别是沈洪博士承担了第十章第二节的编写工作,在此表示衷心的感谢。本书的修订和出版得到了上海财经大学出版社总编办公室李志浩主任和张虹编辑的大力协助,在此深表谢意。

由于作者的学术水平和实际工作经验所限,书中难免疏漏、不妥甚至谬误之处,恳请广大同行和读者批评指正,以便作者今后进一步补充修改。

高晓晖

2010 年 10 月

目 录

前言	(1)
第一章 房地产开发与经营的意义	(1)
第一节 房地产、房地产业和房地产市场的概念	(1)
第二节 房地产开发与经营的概念和特性	(2)
第三节 我国房地产开发与经营的发展历程与现状	(5)
第四节 房地产开发与经营的地位和作用	(8)
本章小结	(11)
复习思考题	(11)
第二章 房地产开发与经营的主要阶段和主要参与者	(12)
第一节 房地产开发与经营的主要阶段	(12)
第二节 房地产开发与经营的参与者	(20)
本章小结	(26)
复习思考题	(26)
第三章 房地产市场分析	(27)
第一节 房地产市场分析的意义	(27)
第二节 房地产市场调查	(32)
第三节 房地产市场预测	(36)
第四节 房地产市场细分	(40)
本章小结	(44)
复习思考题	(45)

第四章 房地产项目策划	(46)
第一节 房地产项目策划的意义与主要内容	(46)
第二节 房地产项目定位	(49)
第三节 房地产项目规划设计	(52)
本章小结	(57)
复习思考题	(58)
第五章 房地产项目可行性研究	(59)
第一节 房地产项目可行性研究的意义与主要内容	(59)
第二节 房地产项目的财务效益分析	(62)
第三节 房地产项目的风险管理与不确定性分析	(76)
本章小结	(83)
复习思考题	(83)
第六章 房地产融资	(84)
第一节 房地产融资的特点、原则与分类	(84)
第二节 房地产融资的来源和方式	(87)
第三节 房地产融资的结构与风险	(93)
本章小结	(97)
复习思考题	(98)
第七章 房地产项目选址与土地使用权获取	(99)
第一节 房地产项目选址	(99)
第二节 土地使用权的获取	(101)
本章小结	(105)
复习思考题	(105)
第八章 房地产项目的建设管理	(106)
第一节 房地产项目招标投标管理	(106)
第二节 房地产项目工程合同管理	(114)
第三节 房地产项目施工组织与工程监理	(123)
第四节 房地产项目工程质量、进度与成本管理	(128)
第五节 房地产项目竣工验收与交付使用	(137)

本章小结·····	(142)
复习思考题·····	(143)
第九章 房地产租售经营·····	(144)
第一节 商品房的销售与租赁·····	(144)
第二节 房地产营销策略·····	(148)
第三节 房地产营销管理·····	(157)
第四节 房地产网络营销·····	(161)
本章小结·····	(166)
复习思考题·····	(167)
第十章 房地产资产管理·····	(168)
第一节 房地产资产管理·····	(168)
第二节 物业管理·····	(170)
本章小结·····	(175)
复习思考题·····	(176)
参考文献·····	(177)

第一章



房地产开发与经营的意义

房地产业作为国民经济的基础产业之一,在国民经济建设与发展中具有重要的作用。房地产开发与经营是房地产业经济活动的重要组成部分,是房地产市场的核心内容之一。本章作为全书的总论部分,主要介绍房地产、房地产业、房地产市场、房地产开发与经营的概念,分析房地产开发与经营的特性、发展历程和现状,说明房地产开发与经营的地位和作用。

第一节 房地产、房地产业和房地产市场的概念

一、房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产可以有三种存在形态,即土地、建筑物及房地合一的形态。

房地产具有多种特性,如位置固定性和异质性、使用的长期性、投资和消费的双重性、保值增值性、易受影响性等。

二、房地产业的概念

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业。

2002年的《国民经济行业分类》将大的行业门类分为从A到T共20类^①,

^① 2002年的《国民经济行业分类》将大的行业门类分为从A到T共20类:A.农、林、牧、渔业;B.采掘业;C.制造业;D.电力、煤气及水的生产和供应业;E.建筑业;F.交通运输、仓储及邮电通信业;G.信息传输、计算机服务和软件业;H.批发和零售贸易;I.住宿和餐饮业;J.金融保险业;K.房地产业;L.租赁和商业服务;M.科学研究、技术服务和地质勘查业;N.水利、环境和公共实施管理;O.居民服务和其他服务;P.教育;Q.卫生、社会保障和社会福利业;R.文化、体育和娱乐业;S.公共管理和社会组织;T.国际组织。

房地产业在其中位列 K 类。

一般认为,房地产业属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

三、房地产市场的概念

房地产市场是从事房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易的活动场所及一切交易途径和方式。

一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等构成,并受社会、政治、经济、金融、法制、技术、资源、国际环境等影响。

房地产市场具有供给滞后性和市场区域性、不完全性、周期性等特性。

第二节 房地产开发与经营的概念和特性

一、房地产开发的概念

1. 房地产开发的含义

关于房地产开发的含义,中外有多种表述。

美国的迈克·米勒斯在《房地产开发:原理与程序》^①一书中提出,房地产开发是不断地更新建筑及环境以满足社会需要的一种活动。

而国内,有人认为,房地产开发是为了满足人们的需要,组织资金、土地、人力、技术等资源,提供可供使用的建筑空间及相关服务,并改变人类生存的物质环境的一种活动。^②也有人认为,房地产开发是遵循土地利用计划和城市规划的要求对某一区域的房地产进行统一规划设计建设验收及交付使用,以取得最佳的效益。^③还有人认为,房地产开发是由特定的经济实体,对房地产项目进行投资建设和管理,使之改变用途或使用性质,从而获得经济利益的过程。^④

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条指出,房地产开发是指在依据

^① Mike E. Miles, Gayle Berens, Marc A. Weiss, *Real Estate Development Principles and Process. The Third Edition*. ULI—The Urban Land Institute, 2000.

^② 中国房地产估价师与房地产经纪人协会:《房地产开发经营与管理》,中国建筑工业出版社 2009 年版。

^③ 俞文青:《房地产开发经营与管理》,东北财经大学出版社 1994 年版。施建刚:《房地产开发与管理》,同济大学出版社 2007 年版。

^④ 李清立:《房地产开发与经营》,清华大学出版社、北方交通大学出版社 2004 年版。

该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。

综上所述,可以得出如下结论:

第一,房地产开发的对象是以基础设施建设为主的土地开发以及以民用住宅、商业用房、工业通用厂房为主的房屋建设。

第二,房地产开发的目的是实现一定的效益,包括开发主体的经济效益、因满足社会需要而产生的社会效益以及因改变环境而带来的环境效益。

第三,房地产开发的前提是取得国有土地使用权。

第四,房地产开发必须遵守有关的法律法规,如《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《城市房屋拆迁管理条例》,等等。

因此,房地产开发是指根据有关的法律法规而从事的以一定效益为目的的土地开发和房屋建设行为的总称。

2. 房地产开发的分类

房地产开发的形式多种多样。

房地产开发按开发的规模可分为单项开发和综合开发。单项开发是指规模较小、功能单一、配套设施简单的房地产项目的开发。房地产综合开发是根据国民经济计划、土地利用总体规划和城市规划的要求,对一个开发区域内基础设施、民用住房、工业通用厂房、商业用房、办公楼等实行统一规划设计、统一征地拆迁、统一组织兴建,尽快竣工验收和交付使用,以取得房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益的最佳结合。

房地产开发按开发的性质可分为新区开发和旧城改造。新区开发是对新市区、卫星城的开发,往往是将农业用地开发为城市用地。旧区改造则是对原有城市用地进行重新开发,以适应新的规划、布局,提高土地利用率。

房地产开发按开发的深度可分为土地开发和房屋建设。土地开发是通过道路、给排水、电力、电信、煤气等基础设施的建设和场地的平整,使原有的土地变成能适合新需要的土地的过程。房屋建设就是通过民用住宅、办公楼、商业用房、工业用房等的建设,满足人们生活、生产需要的过程。

房地产开发按开发的项目类型可分为居住房地产的开发、商业房地产的开发和其他房地产的开发。

二、房地产经营的概念

1. 房地产经营的含义

广义的房地产经营是指一切通过有意识、有计划地从事房地产领域的经济活动获得经济效益的行为,包括房地产的开发、交易及中介服务、物业管理服务等各种相关服务活动。而狭义的房地产经营仅指房地产的交易及营销、租售后管理等相关活动。狭义的房地产开发企业的经营活动仅指房地产交易环节的营销活动和中介服务活动。

从狭义的角度来看,房地产开发与房地产经营有着较大的差别:

(1)房地产开发与房地产经营处于房地产项目市场运作的不同阶段。房地产开发强调了某个房地产项目被开发出来的过程,而房地产经营则是强调从某个房地产项目获得经济利益的过程。

(2)房地产开发与房地产经营的主体不完全相同。房地产开发商一般都必然会成为房地产经营者。这是因为在开发阶段结束后就必须进入经营阶段,房地产开发商就转变成了房地产经营者,如果开发商所开发出来的房地产项目没有被市场认可,其经济利益也就无法实现,则开发活动以失败而告终。但是房地产经营者并不必然是房地产开发商。房地产开发商将自己开发的房地产项目投入市场的时候,这些项目可能会卖给了最终的房地产项目使用人,也可能是卖给了中间商。如果中间商从开发商那里购得一定的房地产商品,然后再通过市场交易,从最终的使用人那里获得经济利益,则这些中间商也是房地产经营者,但并不是房地产开发商。

2. 房地产经营的分类

房地产经营按经营对象可分为地产业经营和房产经营。

房地产经营按经营方式可分为销售和租赁。

三、房地产开发与经营的特性

1. 综合性和关联性

房地产开发与经营涉及生产、流通、消费等领域,具有高度综合性。同时又与建筑、建材、装饰、家具等众多产业部门联系密切,产业链长、产业关联度大。

2. 高投入性和高风险性

房地产的价值量大、建设周期长、使用寿命长,导致占用资金多。又由于房地产开发与经营周期长及其固定性和变现能力差等特点,涉及的风险也相对较大。

3. 区域性和政策影响性

房地产具有位置固定性,因而房地产项目的开发与经营具有区域性,更多地受制于区域社会经济的发展水平,造成区域间差异巨大。因此,房地产开发与经

营必须注重区位的选择。房地产开发与经营因其重要的地位和作用,往往成为房地产市场管理和调控的重点,易受到调控政策的影响。

第三节 我国房地产开发与经营的发展历程与现状

一、我国房地产开发与经营的发展历程

房地产业是我国十一届三中全会后逐步发展起来的。1984 年国家计委和城乡建设部联合发布了《城市建设综合开发公司暂行办法》,该办法规定,要建立房地产开发公司,“经营城市土地开发和房地产业务”,“开发公司要按照城市建设总体规划,制定开发区的具体规划,搞好市政、公用、动力、通信等基础工程和相应配套设施的建设。然后将经过开发的地皮(土地所有权仍归国家)有偿转让给其他单位建设工程项目,也可以直接组织建设住宅和其他经营性房屋(如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性质的厂房等)进行出售。开发公司可以承担本城市的开发任务,也可以承担其他城市的开发任务”。这一文件对房地产开发公司的企业性质和经营范围做出了政策性规定,标志着房地产开发与经营的新生。

但我国房地产开发与经营的发展并不是一帆风顺的。20 世纪 90 年代初期,以海南为代表的房地产开发与经营的短时间过热及“烂尾楼”遍地的境况说明了当时的房地产业仍不成熟。伴随着我国经济的发展、住房制度的改革等,房地产开发与经营步入了持续、快速发展的新时期。

二、我国房地产开发与经营的现状

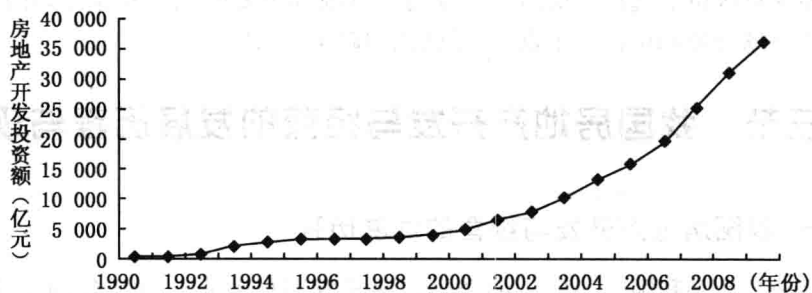
经过 30 年的发展,房地产业已成为我国国民经济的基础产业之一,房地产开发与经营也取得了辉煌的成就。

1. 房地产开发投资规模日益增大

近年来,我国房地产开发投资规模日益增大,2009 年的房地产开发投资额达到 36 231.7 亿元,相比 1990 年增长 140 多倍,如图 1-1 所示。在全社会固定资产投资中所占比重不断提高,2009 年高达 16.11%,较 1990 年提高近 2 倍。

2. 房地产开发企业日益壮大

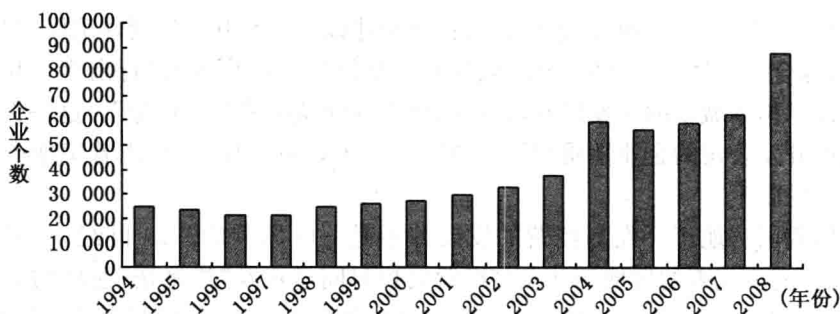
一方面,房地产开发队伍日益壮大,房地产开发企业的数量和从业人员数量不断增长,如图 1-2、图 1-3 所示;另一方面,房地产开发企业的规模日益扩大,大规模的房地产开发企业的市场份额不断扩大,房地产开发企业向规模化、



注:资料来源于中经数据库。

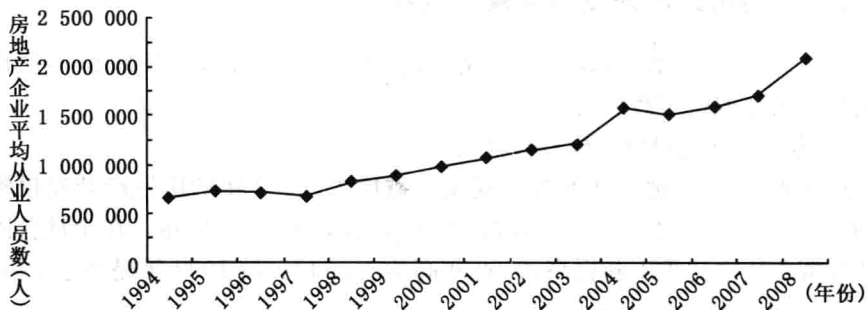
图 1-1 房地产开发投资额

品牌化发展,如表 1-1 所示。



注:资料来源于中经数据库。

图 1-2 房地产企业数量



注:资料来源于中经数据库。

图 1-3 房地产企业平均从业人数

表 1-1 按规模划分的房地产开发企业(单位)完成投资额 单位:万元

投资额 年份	500 万元以下 房地产开发企业本年 完成投资额	500 万~ 1 000 万元 房地产开发企业本年 完成投资额	1 000 万~ 3 000 万元 房地产开发企业本年 完成投资额	3 000 万~ 5 000 万元 房地产开发企业本年 完成投资额	5 000 万~1 亿元房地产 开发企业本年 完成投资额	1 亿~5 亿 元房地产开发企业本年 完成投资额	5 亿~10 亿 元房地产开发企业本年 完成投资额	10 亿元以 上房地产开发企业本年 完成投资额
2005	683 467	1 119 916	6 869 027	7 654 936	18 010 481	62 909 689	26 409 515	35 435 440
2006	1 273 170	3 193 363	18 153 477	18 678 204	36 570 741	87 343 568	17 873 411	11 143 240
2007	1 119 511	2 933 845	18 914 248	21 015 740	45 597 251	116 878 977	26 681 613	19 747 188
2008	1 234 252	3 192 723	20 898 230	24 303 412	52 110 443	143 934 639	39 299 896	27 058 347

注:资料来源于中经数据库。

3. 房地产商品日益多元化

房地产开发企业提供的房地产商品多种多样,既有住宅、办公楼,也有商业营业用房;各种房地产商品也日趋个性化、差别化,如表 1-2 所示。

表 1-2 按用途划分的房地产开发投资额 单位:万元

类别 年份	房地产开发 企业本年土 地购置费用	住宅房地 产开发本年 完成投资额	经济适用 房房地开发 本年完成投 资额	别墅高档 公寓房地开 发本年完成 投资额	办公楼房地 产开发本年 完成投资额	商业营业 用房地开发 本年完成投 资额	其他房屋 房地开发本 年完成投资 额
1997	247.6	15 394 000	1 854 959	1 562 955	3 889 819	4 258 452	8 241 626
1998	375.4	20 816 000	2 708 523	1 818 526	4 337 956	4 758 297	6 230 392
1999	500	26 385 000	4 370 211	1 786 233	3 385 973	4 843 349	6 417 908
2000	733.9	33 120 000	5 424 365	2 700 142	2 978 511	5 799 927	7 942 252
2001	1 038.8	42 167 000	5 996 464	3 699 241	3 079 470	7 553 018	10 641 859
2002	1 445.8	52 278 000	5 890 445	5 169 632	3 810 018	9 336 107	12 485 538
2003	2 055.2	67 767 000	6 219 833	6 329 872	5 083 372	13 023 473	15 664 303
2004	2 574.5	88 370 000	6 063 880	10 736 486	6 521 963	17 237 192	19 453 829
2005	2 904.4	108 609 000	5 192 000	10 494 059	7 630 681	20 395 282	22 457 185
2006	3 814.5	136 384 000	6 968 000	14 449 996	9 280 564	23 538 810	25 025 729
2007	4 873.2	180 054 000	8 209 000	18 071 230	10 350 409	27 856 494	34 627 286
2008	5 995.6	224 409 000	9 709 000	20 323 107	11 671 709	33 544 785	42 406 706
2009	6 039	256 187 000	11 390 000	—	13 780 000	41 716 000	50 634 000

注:资料来源于中经数据库。

4. 相关产业不断发展

房地产开发与经营的发展,不仅带动了房地产业其他部门(如经纪、估价、咨询、物业管理等)的发展,促进了房地产业的完善,而且催生和带动了相关产业

于一种不均衡的状态,总是围绕均衡状态上下波动。Wheaton^①用四象限模型描述了房地产市场的均衡,如图1-5所示。

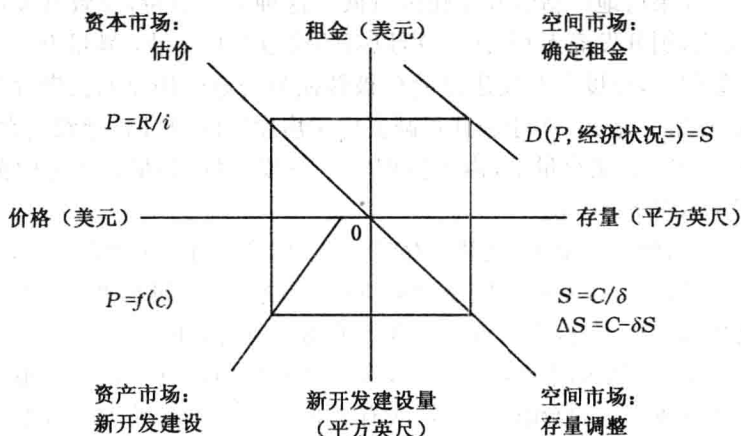


图1-5 四象限模型

在图1-5中,右侧的两个象限(I和IV)代表空间市场,左侧的两个象限(II和III)则是对资产市场的分解。

第I象限的坐标轴为租金和房地产存量。图形表明了,在特定的经济条件下,对空间的需求数量是如何取决于租金的。当社会经济状况发生变化时,整个曲线就会移动。如经济衰退时,曲线会向下移动。当租金水平为 R 时,房地产存量 S 与需求量 D 达到平衡,即 $D(R, \text{经济状况}) = S$ 。因为空间市场上的存量供给是由资产市场给定的,因此在图形中可由某个存量找到相应的租金水平。

第II象限代表了资产市场的第一部分,坐标轴为租金和价格。图形的斜率代表了房地产资产的资本化率,它代表了投资者愿意持有房地产资产的当前期望收益率。图形以逆时针方向转动时,资本化率提高;反之,则下降。中长期利率的变动影响着资本化率。当长期利率提高时,投资者提高了对于房地产投资者的收益需求,即资本化率上升。该象限主要是通过租金 R 和资本化率 i 来确定房价 P ,即 $P = R/i$ 。

第III象限解释了房地产开发导致增量的变化。曲线 $f(c)$ 代表了房地产的

① [美]丹尼斯·迪帕斯奎尔、威廉·惠顿著,龙奋杰等译:《城市经济学与房地产市场》,经济科学出版社2002年版。

开发成本。它在价格横轴的截距是保持一定规模的开发量所要求的最低单位价格。在特定的价格上,通过该曲线对应唯一的新开发建设量,并且资产价格等于开发成本。如果房地产新的开发建设量低于这种平衡数量,导致开发商获取超额利润;反之,则开发商无利可图。所以新的房地产开发量 c 满足 $P=f(c)$ 。

第Ⅳ象限中,年度新开发建设量 C 被转换为房地产物业的长期存量。在一定时期内,存量变化 ΔS 等于新建量减去由于房屋拆除(折旧)导致的存量损失,即 $\Delta S=C-\delta S$ 。在某存量上,由于折旧等于新竣工量,存量将不随时间发生变化,即 $\Delta S=0$,得 $S=C/\delta$ 。

因此,在四象限模型中,从某个存量值开始,在空间市场确定租金,之后转化为房地产价格,再导致新的开发建设量,随之形成新的存量水平。当存量的开始水平与最终水平相同时,空间市场与资产市场达到均衡状态。

作为房地产市场的重要组成部分,房地产开发与经营不可避免地受到房地产市场其他组成部分的影响。当然,所有影响房地产市场的因素也都会影响房地产开发与经营。

二、房地产开发与经营在国民经济社会中的地位和作用

1. 房地产开发与经营在国民经济中占有重要地位

改革开放以来,我国国民经济持续增长。国民经济的高速增长促进了房地产开发与经营,而大规模的房地产开发又拉动着经济的增长。2009年房地产业增加值占国民生产总值的比重为4.95%,房地产开发投资额占国民生产总值的比重为10.74%。房地产开发与经营对经济发展的贡献不可磨灭。

2. 房地产开发与经营能促进城市的发展

房地产开发与经营可以带动和加强城市基础设施建设,通过对城市的道路、供水、排水、电力、电信等进行规划建设,可以大大提高城市的综合配套服务功能,促进城市的发展。

3. 房地产开发与经营能促进和谐社会的构建

一方面,房地产开发与经营有助于改变人们的居住条件,提高人们的居住水平和生活质量,促进社会的发展。随着房地产开发与经营的发展,我国城镇居民的住房条件得到了极大改善。2008年底城镇人均住房建筑面积达到了28平方米以上,是1978年人均住房面积的4.2倍,达到中等收入国家人均住房水平。另一方面,房地产开发与经营通过和谐小区的开发与经营管理,促进了社会的和谐发展。