



高等学校“十二五”规划教材
现代房地产管理丛书

房地产开发与经营

FANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

刘雷 主编

冯斌 于国安 王柏春 副主编

房地产开发与经营的基本知识
房地产开发经营管理制度与政策
房地产项目策划
房地产开发项目可行性研究
房地产融资
房地产开发用地的取得
土地储备开发
房地产开发工程招标投标
房地产开发合同
房地产开发项目的工程建设管理
房地产营销
房地产交易和房地产开发经营中的税收



化学工业出版社



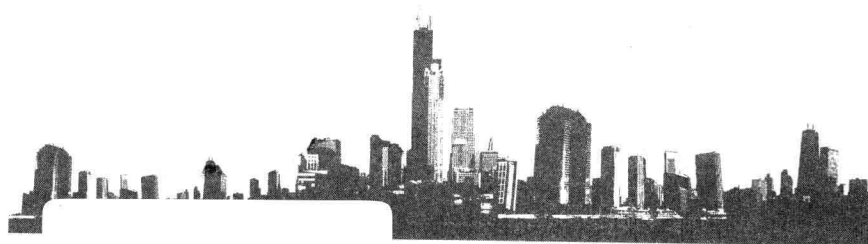
高等学校“十二五”规划教材
现代房地产管理丛书

房地产开发与经营

FANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

刘雷 主编

冯斌 于国安 王柏春 副主编



化学工业出版社

·北京·

本书系统介绍了房地产开发与经营的全过程理论与实践,主要包括房地产开发与经营的基本知识、房地产开发经营管理制度与政策、房地产项目策划、房地产开发项目可行性研究、房地产融资、房地产开发用地的取得、土地储备开发、房地产开发工程招标与投标、房地产开发合同、房地产开发项目的工程建设管理、房地产营销、房地产交易和房地产开发经营中的税收。本书的编排体系基本上按照房地产开发与经营基本程序为主线,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,具有实用性、现实性及创新性。

本书适合房地产、工程管理等相关专业师生阅读使用,也可作为房地产从业人员及有关人员自学参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/刘雷主编. —北京:化学工业出版社,
2013.7

高等学校“十二五”规划教材
(现代房地产管理丛书)
ISBN 978-7-122-17514-4

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产开发②房地产经济
IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第115165号

责任编辑:徐娟
责任校对:蒋宇

装帧设计:史利平

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印刷:北京云浩印刷有限责任公司

装订:三河市前程装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张17 字数430千字 2013年9月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:39.80元

版权所有 违者必究

前言

Preface

马斯洛的人类需求层次理论将人类的需求分为五种,像阶梯一样从低到高,按层次逐级递升,分别为:生理上的需求,安全上的需求,情感和归属的需求,尊重的需求,自我实现的需求。衣食住行是人类需要的最低的需要,只有底层的需求得到满足,才能去追求高的需求。房地产不仅提供人类居住、工作和娱乐场所,更影响人们生活方式、工作态度,为人们创造有尊严的、健康的、积极向上的生活环境。

我国房地产业经过了二十多年的发展,每年总投资基本都在20%以上增长,已成为国民经济的支柱产业。2012年全年,我国房地产开发投资总额71804亿元,商品房销售面积突破11亿平方米、商品房销售金额突破6万亿元,均创历史新高。党的十八大提出加快城镇化,建设美丽中国,必然带动房地产业长足发展。但房地产业快速发展的同时也存在着供求结构矛盾明显、房价高企、房屋质量问题等问题。

解决上述问题,人才培养是关键。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。本书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。

本书由河南城建学院、内蒙古工业大学、河南财经政法大学、长安大学、湖南农业大学、辽宁职业技术学院、河南财政税务高等专科学校联合编写。参加编写的人员有:冯斌(第一、七章)、郭伟(第二章)、王文萱(第三章)、刘雷(第四、十章)、郝凌云(第五章)、潘爱萍(第六章)、于国安(第八、九章)、杜强(第十一章)、王柏春(第十二章)、董亚琼(第十三章)。本书由刘雷任主编,冯斌、于国安、王柏春任副主编。

本书主审苏州科技学院盛承懋教授给本书提出了一些宝贵意见,在此表示感谢。

中国平煤神马集团房地产开发公司于艳杰总经理为此书编写提供大量实践案例,在此表示感谢。

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。

刘 雷
2013年5月

目录

Contents

1

第一章 导论

第一节 房地产和房地产业概述	1
一、房地产的概念	1
二、房地产业的概念	2
第二节 房地产开发的涵义与特点	2
一、房地产开发的涵义	2
二、房地产开发的类型	3
三、房地产开发的特点	4
第三节 房地产开发模式	6
一、多元化开发模式	6
二、专业化开发模式	7
第四节 房地产开发程序	8
一、项目立项阶段	8
二、项目前期准备阶段	9
三、项目建设阶段	10
四、项目销售及售后服务阶段	11
第五节 我国房地产开发业的形成与发展	12
一、我国房地产开发业的形成	12
二、我国房地产开发业的发展	14
思考题	15
本章参考文献	16

第二章 房地产开发经营管理制度与政策

17

第一节 房地产开发企业的管理	17
一、房地产开发企业的概念、特征及分类	17
二、房地产开发企业的设立条件	17
三、房地产开发企业资质等级	17
四、房地产开发企业设立的程序	18
五、房地产开发企业资质管理	18
第二节 房地产开发项目管理	18

一、确定房地产开发项目的原则	18
二、房地产开发项目建设用地使用权的取得	19
三、房地产开发项目实行资本金制度	19
四、对不按期开发的房地产开发项目的处理原则	20
五、房地产开发项目质量责任制度	20
六、项目手册制度	21
第三节 房地产经营管理	22
一、房地产开发项目转让	22
二、商品房交付使用	23
三、房地产广告	24
思考题	26
本章参考文献	26

◎ 第三章 房地产项目策划

27

第一节 房地产开发项目策划概述	27
一、房地产项目策划的概念	27
二、房地产项目策划的特征	28
三、房地产项目策划的工作流程与阶段划分	28
四、房地产项目策划的作用	28
五、房地产开发项目策划的主要内容	29
第二节 房地产市场细分	30
一、房地产市场细分的含义、依据与作用	30
二、房地产市场细分的原则和标准	31
三、房地产市场细分的程序与方法	32
第三节 房地产市场定位	33
一、房地产市场定位的含义	33
二、房地产市场定位的依据	34
三、房地产市场定位的原则	35
四、房地产企业市场定位的程序	35
五、房地产企业市场定位的策略	36
六、房地产开发项目定位	37
第四节 房地产项目主题策划	40
一、房地产项目主题策划的概念	40
二、房地产项目主题策划的作用	41
三、房地产项目主题策划的步骤	42
四、房地产项目策划主题的类型	43
思考题	44
本章参考文献	44

◎ 第四章 房地产开发项目可行性研究

45

第一节 房地产开发项目可行性研究概述	45
一、房地产开发项目可行性研究的概念和作用	45
二、房地产开发项目可行性研究的基本内容	46
三、房地产开发项目可行性研究的阶段划分	47
四、房地产开发项目可行性研究的工作程序	48
第二节 房地产开发项目市场调查	48
一、房地产市场调查的意义和内容	48
二、房地产市场调查方法	50
第三节 房地产开发项目投资与收益测算	51
一、房地产开发项目投资总额构成	51
二、房地产开发项目投资估算	52
三、房地产开发项目收入估算	55
四、房地产开发项目资金筹措	56
第四节 房地产开发项目财务评价	56
一、基本财务报表	56
二、财务盈利能力分析	57
三、房地产项目清偿能力分析	58
四、资金平衡分析	60
五、资产负债分析	60
六、房地产开发项目的不确定性分析	60
第五节 房地产开发项目可行性研究报告的编制	62
一、房地产可行性研究报告编制依据和步骤	62
二、房地产可行性研究报告的内容	63
思考题	65
本章参考文献	65

◎ 第五章 房地产融资

66

第一节 房地产融资概论	66
一、房地产资金的使用特性	66
二、房地产融资的概念	67
三、房地产融资的基本原则	67
四、房地产融资的分类	67
五、房地产融资方案的确定	68
第二节 房地产融资的资金来源	70
一、房地产企业融资渠道的多元化	70
二、房地产资金的主要来源渠道	71
三、自有资金来源	71
四、债务资金来源	73

五、其他资金来源	74
六、房地产业资金的来源结构	74
第三节 房地产融资的主要方式	75
一、房地产融资方式概述	75
二、银行贷款	75
三、房地产预售	77
四、发行股票	77
五、发行债券	77
六、其他融资方式	78
七、房地产融资工具创新	79
第四节 房地产融资成本	80
一、融资成本的概念及构成	80
二、个别资金成本	81
三、综合资金成本	83
四、边际资金成本	84
五、融资成本评价	85
第五节 房地产融资的风险管理	86
一、融资风险的含义	86
二、融资风险的主要影响因素	86
三、房地产融资风险管理	88
四、房地产开发企业对项目贷款风险的管理	88
五、银行对房地产开发贷款的融资风险管理	90
思考题	93
本章参考文献	94

◎ 第六章 房地产开发用地的取得

95

第一节 土地管理制度及其演变	95
一、土地管理基本制度	95
二、土地使用权获取方式的历史演变	97
第二节 土地使用权取得	98
一、土地使用权的概念和分类	98
二、国有土地使用权的取得	98
三、集体土地使用权的取得	101
第三节 开发建设中的农地征收和补偿	102
一、农地征收的概念和原则	102
二、农地征收的政策规定	103
三、农地征收补偿的范围和标准	104
四、农地征收和农地征用	105
第四节 国有土地上房屋征收与补偿	106
一、国有土地上房屋征收与补偿的概念	106

二、国有土地上房屋征收与补偿的管理体制·····	107
三、房屋征收与补偿的原则·····	107
四、国有土地上房屋征收工作程序·····	108
五、征收补偿主体与对象·····	109
六、征收补偿项目·····	109
七、征收补偿方式与补偿标准·····	110
八、征收补偿估价异议的处理·····	110
九、征收补偿的程序·····	110
十、征收主体的违法责任和房地产价格评估机构的法律责任·····	111
第五节 闲置土地的处理·····	112
一、闲置土地的概念和认定·····	112
二、闲置土地的处置方案·····	112
三、闲置土地费用的征收和使用权的收回·····	113
思考题·····	113
本章参考文献·····	113

◎ 第七章 土地储备开发

114

第一节 土地储备制度概述·····	114
一、土地储备概述·····	114
二、土地储备制度及其发展过程·····	114
三、土地储备对象·····	116
第二节 土地储备开发准备工作·····	116
一、土地储备开发计划编制与审查·····	116
二、土地储备开发实施方案编制与审查·····	118
三、土地储备开发实施主体的确定·····	121
四、潜在项目实施主体竞争者前期工作·····	123
第三节 土地储备开发行政审批·····	123
一、建设项目用地预审·····	123
二、项目立项·····	124
三、规划意见申报·····	125
四、专业意见征询·····	126
五、征地拆迁报批·····	127
第四节 土地储备开发实施与交付·····	131
一、征地实施程序·····	131
二、征地补偿与安置的原则与方式·····	133
三、拆迁实施程序·····	135
四、拆迁工作原则与方式·····	137
五、市政基础设施建设·····	138
六、土地储备开发项目验收·····	139
思考题·····	140

本章参考文献	140
--------	-----

◎ 第八章 房地产开发工程招标与投标

141

第一节 房地产开发工程招标投标概述	141
一、房地产开发项目招标投标的含义	141
二、房地产开发项目招标	142
三、招标投标法律规范	142
四、工程招标方式	143
五、招标投标的工作环节	143
第二节 开发工程监理招标	147
一、概述	147
二、工程监理招标的特点	148
三、委托监理工作的范围	148
四、招标文件的内容	149
五、评标	149
第三节 开发工程施工招标	150
一、施工招标的特点	150
二、施工招标的发包工作范围	150
三、施工招标程序	150
第四节 设备与材料购置的招标	153
一、设备、材料购置的招标工作程序	154
二、设备、材料采购的招投标方式	154
三、设备、材料采购的资格审查	155
四、评标	155
第五节 开发工程勘察与设计招标	157
一、勘察设计招标可以进行邀请招标的情形	157
二、勘察招标	157
三、设计招标	157
思考题	159
本章参考文献	159

◎ 第九章 房地产开发合同

160

第一节 概述	160
一、合同的概念及种类	160
二、合同的主要条款	162
三、合同订立的程序	163
四、房地产开发过程中涉及的主要合同的性质	163
五、房地产开发合同的审查	164
六、房地产开发企业的合同管理	165

第二节 房地产建设工程勘察、设计合同	166
一、建设工程勘察、设计合同的概念	166
二、勘察合同	167
三、建设工程设计合同	168
第三节 建设工程委托监理合同	170
一、建设工程监理合同的概念和特征	170
二、建设工程监理合同的文件组成	171
三、《建设工程委托监理合同》(示范文本)	171
四、委托监理工作的业务范围	171
五、双方的权利	171
六、双方的义务	173
第四节 房地产开发工程施工承包合同	174
一、建设工程施工承包合同的概念和特点	174
二、施工合同管理涉及的有关各方	176
三、对双方有约束力的合同文件	176
四、发包人和承包人的义务	177
五、合同的计价方式	178
六、工程保修	179
七、建设工程施工合同签约要点	180
思考题	180
本章参考文献	180

◎ 第十章 房地产开发项目的工程建设管理

181

第一节 房地产开发项目工程建设的组织与管理方式	181
一、房地产开发项目工程建设的组织方式	181
二、房地产开发项目工程建设阶段的管理模式	182
第二节 房地产开发项目工程建设进度控制	182
一、进度控制的概念	182
二、进度控制的计划系统及表示方法	182
三、网络计划的优化	185
四、进度计划实施中的监测与调整	187
五、施工阶段进度控制的主要工作内容	190
第三节 房地产开发项目工程建设成本控制	192
一、房地产项目成本构成及控制特点	192
二、房地产项目成本控制的原则及内容	193
三、成本超支的原因分析及降低成本的措施	194
第四节 房地产开发项目工程建设质量控制	194
一、质量控制的含义及特点	195
二、设计阶段的质量控制	196
三、施工阶段的质量控制	197

思考题·····	199
本章参考文献·····	199

◎ 第十一章 房地产营销

200

第一节 房地产营销概述·····	200
一、市场营销概念·····	200
二、市场营销观念·····	201
三、营销理念创新·····	203
四、房地产营销·····	204
第二节 房地产营销策略·····	206
一、基本策略·····	206
二、不同营销策略的比较·····	210
第三节 房地产营销模式及其选择·····	211
一、房地产营销模式的含义·····	211
二、房地产营销模式的类型·····	211
三、房地产营销模式的选择·····	214
第四节 房地产营销方案的制订·····	215
一、制订房地产企业营销方案要针对的问题·····	215
二、制订房地产企业营销方案要把握的原则·····	216
三、制订房地产企业营销方案可参考的流程·····	216
思考题·····	218
本章参考文献·····	219

◎ 第十二章 房地产交易

220

第一节 房地产交易概述·····	220
一、房地产交易的分类·····	220
二、房地产交易的特点·····	220
三、房地产交易的一般原则·····	221
四、房地产交易管理机构·····	223
第二节 国有建设用地使用权交易·····	223
一、国有建设用地使用权交易的方式·····	223
二、国有建设用地使用权招标出让·····	224
三、国有建设用地使用权拍卖出让·····	224
四、国有建设用地使用权挂牌出让·····	225
五、国有建设用地使用权协议出让·····	225
六、关于国有建设用地使用权出让的一般规定·····	226
第三节 房地产转让·····	227
一、房地产转让的含义和形式·····	227
二、房地产转让的一般条件·····	227

三、房地产转让的程序·····	228
四、房地产转让合同·····	228
五、房地产转让管理·····	228
六、商品房预售·····	229
第四节 房屋租赁·····	230
一、房屋租赁的一般规定·····	230
二、房屋租赁合同·····	230
三、房屋转租·····	231
第五节 房地产抵押·····	232
一、房地产抵押的基本概念·····	232
二、房地产抵押权的设定·····	232
三、房地产抵押合同·····	232
四、房地产抵押登记·····	233
五、抵押房地产的占用与管理·····	234
六、抵押房地产的处分·····	234
思考题·····	235
本章参考文献·····	235

◎ 第十三章 房地产开发经营中的税收

236

第一节 税收制度概述·····	236
一、税收特征·····	236
二、税制要素·····	237
三、我国现行房地产税收制度·····	238
第二节 房产税·····	238
一、房产税概述·····	238
二、房产税的纳税人、征税对象及征税范围·····	238
三、房产税的税率、计税依据·····	239
四、应纳税额的计算·····	239
五、房产税的减免·····	240
六、房产税试点情况·····	240
第三节 城镇土地使用税·····	241
一、城镇土地使用税概述·····	241
二、城镇土地使用税的纳税人、征税范围和税率·····	241
三、应纳税额的计算·····	243
四、城镇土地使用税的税收优惠·····	243
第四节 耕地占用税·····	244
一、耕地占用税概述·····	244
二、耕地占用税的纳税人、征税范围和税率·····	244
三、应纳税额的计算·····	245
四、耕地占用税的税收优惠·····	245

第五节 土地增值税	245
一、土地增值税概述	245
二、土地增值税的纳税人、征税范围和税率	246
三、应纳税额的计算	247
四、土地增值税的税收优惠	248
第六节 契税	249
一、契税概述	249
二、契税的纳税人及征税范围	249
三、契税的税率、计税依据	250
四、应纳税额的计算	251
五、契税的减免规定	251
第七节 房地产相关税收	251
一、固定资产投资方向调节税	251
二、营业税、城市维护建设税和教育费附加	251
三、企业所得税	252
四、个人所得税	253
五、印花税	254
思考题	254
计算题	254
本章参考文献	255

第一章

导论

内容提要：本章介绍了房地产、房地产业和房地产开发的含义、特点，对房地产开发模式、开发的一般过程与程序也简单地进行了介绍，还记述了我国房地产开发业的形成与发展，使读者对我国房地产业情况有一个基本的了解。

第一节 房地产和房地产业概述

一、房地产的概念

1. 房产

从物质属性上讲，房产是指有墙面和立体结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生活、学习、工作、娱乐、居住或贮藏物资的场所；从权益属性上讲，房产是指房屋财产，即指在法律上有明确的权属关系，在不同的所有者和使用者之间可以进行出租、出售或者由所有者自用或作其他用途的房屋。具体包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、办公和体育等多方面的用房。

房屋与房产不同，房屋是指建造在土地之上、定位于供人们生活、生产使用的建筑物，而房产是指作为商品和非商品的房屋的总称。根据房产划分的不同标准，可分为商品房和非商品房、住宅房和非住宅房。商品房是指由房地产开发公司进行综合开发建成后，用于出售或出租经营的住宅房、商业用房以及其他用房。非商品房指自建或委托建设或者参加统建，自己使用的住宅或其他用房。住宅房指专门向人们提供居住使用的房屋。非住宅房指不用于人们居住，而专门用来作为生产、经营和办公等用途的房屋。

2. 地产

地产不同于自然形态的土地，地产指法律上有明确的权属关系，可以由所有者、经营者和使用者进行土地开发、土地经营，并能够带来相应经济效益的建设用地。地产与土地的根本区别也就是有无权属关系。地产作为一种经营形态，是指土地财产，是在一定的土地所有权关系下作为财产的土地，由地貌、土壤、岩石、植被、水文和气候等条件所组成的一个独立的自然综合体。从房地产经济角度看，地产指陆地表面及其上、下空间，即城市土地、农村土地、耕地、荒地、风景区、自然保护区以及其他陆地及其上、下空间。

根据土地所有权性质的不同，地产可分为国有土地和集体土地两大类；根据使用目的不同，可以分为居住用地、工业用地、商业服务用地、仓储用地、市政交通用地、科教文卫设

施用地、绿化用地和其他用地等。

3. 房地产

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、房地合一。房地产作为人类生产生活的必需品，不仅是最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。在市场经济中，房地产是一种商品，又是人们最重视、最珍惜和最具体实在的财产。由于房屋及相关的土地是不能移动的，所以房地产又被称为不动产。所谓不动产，简单地说是不能移动的财产。房地产实际上已经成为一个规范化的整体概念，在物质形态上房产与地产总是连为一体的。房依地而建，地为房的载体；在经济形态上，房产、地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性和不可分割性。

二、房地产业的概念

房地产业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业，属于第三产业，是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业。主要包括土地开发，房屋的建设、维修管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。在实际生活中，人们习惯于将从事房地产开发和经营的行业称为房地产业。房地产业的具体内容包括国有土地使用权的出让、房地产的开发与再开发、房地产经营、房地产中介服务、物业管理、房地产的调控与管理等。房地产业为人们提供一定的空间地域，它是整个城市社会、政治、经济和文化生活重要的物质基础，没有房地产业就没有城市和城市的社会经济生活。

从事房地产开发、经营、管理和服务的企事业单位群体，在工业化、城市化进程中兴起和发展，逐步形成了完整、独立的房地产业；而且它又推动工业化、城市化以及现代化的发展。近年来，我国房地产业在改革开放中得到恢复发展并迅速崛起的大量事实，充分证明了它在国民经济中的重要地位和作用。另外，加快发展房地产业，对提高土地既是资源又是资产的认识，促进土地的节约和合理利用，对政府筹集建设资金，推动城市建设和经济发展，都具有重要的作用。

第二节 房地产开发的涵义与特点

一、房地产开发的涵义

房产指其物质实体，即土地以及与之相连的建筑物、构筑物和基础设施；地产则在此基础上，强调附带的各项权益。开发即开拓和发展之意，原指为了充分利用荒地、矿山等自然资源，采用人力和物力对其进行改造的活动。所以，房地产开发就是指在依法取得国有土地使用权的土地上，按照城市规划要求进行基础设施、房屋建设的行为。因此，取得国有土地使用权是房地产开发的前提，而房地产开发也并非仅限于房屋建设或者商品房屋的开发，而是包括土地开发和房屋开发在内的开发经营活动。

房地产开发是房地产活动中一项重要制度，属于房地产生产、流通、消费等环节中的首要环节。所谓房地产开发，是指在依据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）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。作为

不动产，与其他商品的开发相比，房地产开发具有投资大、耗力多、周期长、高赢利、高风险等特点，房地产开发活动在人们的生活中占据越来越重要的地位，经济越发达，时代越进步，房地产开发的范围越广，程度越深，内容越丰富。

房地产开发提高了土地使用的社会经济效益。土地是社会经济活动的载体，作为资产，土地是建筑物赖以存在的基础；作为资源，土地是一切存在的源泉。随着城市化的进程，人类对于以土地为基础的空间的数量和质量需求与日俱增。这是因为城市集聚了大量生产要素，因而产生了聚集效益，使得城市具有多种功能，吸引了更多的生产要素和人口流入城市，进而增加了对土地的需求量。又由于土地是一种非再生性的自然资源，因此解决城市土地供求矛盾的有效办法是通过房地产开发（包括城市土地的内涵开发和外沿开发），合理增加土地的使用强度，提高土地的使用价值，使土地发挥更高的社会经济效益。

房地产开发是开发企业的投资活动。市场经济条件下的房地产开发与计划经济模式下的房屋建设不同，前者是开发企业自身的经济活动，后者则更多地带有政府的行政行为。房地产开发既然是投资活动，就要追求投资收益。注重开发项目的经济效益是房地产开发企业投资行为的基本准则。无利可图或投资效益不好的开发项目，是不被企业接受的。

房地产开发是城市规划的实施过程。城市规划是城市发展的目标和城市建设的依据，房地产开发则是城市发展目标的实施过程。房地产开发必须服从城市规划，服从城市社会经济发展的需要，这是从城市建设与发展的全局利益出发考虑的，同时也保证了房地产开发的社会效益、经济效益和环境效益的统一。任何仅追求企业的经济效益，而忽视甚至有损社会效益和环境效益的房地产开发，是不被政府所批准的。一项切实可行的房地产开发，必须在政府与开发企业之间寻求结合点。房地产开发与城市规划紧密相关，是城市建设规划的有机组成部分。

房地产开发是以房屋和土地为主要内容的综合开发。房地产开发的主要内容是房产开发与地产开发。房产是建设在土地上的各种房屋，它们具有各自的使用性质和功能，共同发挥其作用；地产是土地及其包括供水、供热、供电、供气、排水等地下管线以及地面道路等基础设施的总称。房产和地产密不可分，一方面，房屋必须建在土地上；另一方面，地下的各项设施都是为房屋主体服务的，是房屋主体不可缺少的组成部分。因此，房地产开发必须综合考虑各种房屋使用功能的配套以及房屋与基础设施的协调，实行综合开发，才能发挥其应有的功能。

综上所述，房地产开发是房地产开发企业按照城市规划的要求，通过投资，建设适应城市社会和经济发展的需要，满足用户要求的房屋建筑、配套设施及空间环境，并以此实现企业经营目标和提高土地使用的社会经济效益的活动。

二、房地产开发的类型

房地产开发的形式多种多样，从不同的角度可以划分出不同的类型。

1. 按开发的区域性质划分

根据被开发区域的性质，可以将房地产开发分为新区开发和旧区再开发两种形式。新区开发主要是对城市郊区的农地和荒地进行改造，使之变成建设用地，并进行一系列房屋、道路、公用设施等方面的建造和铺设，使之变成新城区。建设卫星城就是一种大规模建设新区的开发。新区开发的主要特点是从生地开始，严格按照城市规划和各项开发区的功能进行建设。新区开发尽管用地位置比较偏远，但由于是第一次开发，因此，配套能够比较完善，用地条件也比较宽松，适合于规模较大的住宅开发或工业用房开发。