

© 董藩 刘正山 编著

图书在版编目 (CIP) 数据

新编房地产投资学 董藩, 刘正山编著 大连: 东北财经大学出版社, 2009

(新编投资学系列丛书)

ISBN 7-311-03111-1

I ①新... II ①董...②刘... III ①房地产投资 IV ①F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 145120 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 166 号 邮政编码 116021)

总编室: (0411) 84796000

营销部: (0411) 84796000

网址: <http://www.dcfup.com>

读者信箱: [dcfup@163.com](mailto:dcfup@163.com)

东北财经大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 185mm×260mm 字数: 200千字 印张: 12.5

印数: 1—5000册

2009年 9月第 1版

2009年 9月第 1次印刷

责任编辑: 谭焕忠 李彬

责任校对: 尹秀英

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

定价: 25.00元

# 新编投资学系列丛书

## 编委会

(按汉语拼音排序)

顾 问 戴玉林 胡代光 胡健颖  
胡乃武 饶会林 杨瑞龙

主 任 董 藩

编 委 陈世发 董 藩 洪名勇 刘丽巍  
刘正山 牛建高 王景涛 张晓红

策 划 谭焕忠

## 顾问简介

- 戴玉林** 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士。负责大连市金融、科技等工作，固定资产投资、证券投资、房地产投资教学、科研与实践的早期探索者。
- 胡代光** 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师。曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届、第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。
- 胡健颖** 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长。建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。
- 胡乃武** 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。
- 饶会林** 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。
- 杨瑞龙** 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴。



## 目 录

第一章	房地产、房地产市场与房地产业	员
	第一节 房地产的含义与分类	圆
	第二节 房地产的特征分析	远
	第三节 房地产市场的分类、功能与作用	员
	第四节 房地产业及其经济活动内容	圆
	第五节 房地产业的管理机构及其职责	缘
	本章基本概念	猿
	本章复习思考题	猿
第二章	房地产投资及其资金筹集	猿
	第一节 房地产投资概述	猿
	第二节 房地产投资资金的筹措	缘
	本章基本概念	猿
	本章复习思考题	圆
第三章	房地产投资环境及其分析方法	猿
	第一节 投资环境概述	猿
	第二节 房地产投资环境分析的内容	苑
	第三节 房地产投资环境分析方法	愿
	本章基本概念	愿
	本章复习思考题	愿
第四章	房地产投资的市场调查与预测	愿
	第一节 房地产市场信息的收集与处理	愿
	第二节 房地产市场预测方法	苑
	第三节 房地产业周期的分析与预测	员
	第四节 房地产市场分析案例	圆
	本章基本概念	缘
	本章复习思考题	缘
第五章	房地产综合开发与决策	员
	第一节 房地产综合开发的内涵与意义	苑
	第二节 房地产综合开发的主要内容与程序	苑



## 目 录

	第三节 房地产综合开发的决策	圆园
	第四节 房地产综合开发的可行性研究	圆苑
	本章基本概念	圆缘
	本章复习思考题	圆缘
第六章	房地产开发的前期准备工作	圆苑
	第一节 工程勘察和规划设计	圆愿
	第二节 土地使用权的取得	圆缘
	第三节 拆迁、补偿与安置	圆员
	本章基本概念	圆缘
	本章复习思考题	圆缘
第七章	房地产开发项目的施工组织	圆远
	第一节 工程建设招标与投标	圆苑
	第二节 建设工程监理	圆源
	第三节 工程竣工验收	圆远
	本章基本概念	圆苑
	本章复习思考题	圆愿
第八章	房地产投资微观效益分析	圆忽
	第一节 房地产投资微观效益分析概述	圆园
	第二节 房地产投资财务数据估算	圆源
	第三节 房地产投资微观效益分析的基本报表	圆圆
	第四节 房地产投资微观效益分析的指标	圆员
	本章基本概念	圆园
	本章复习思考题	圆园
第九章	房地产投资宏观效益分析	圆圆
	第一节 宏观效益分析理论的发展历程	圆猿
	第二节 宏观效益分析与微观效益分析	圆愿
	第三节 费用与效益的识别	圆缘
	第四节 宏观效益分析方法	圆猿
	本章基本概念	圆苑



## 目 录

	本章复习思考题	001
第十章	房地产投资的不确定性分析	001
	第一节 不确定性分析概述	001
	第二节 盈亏平衡分析	002
	第三节 敏感性分析	003
	第四节 不确定性分析案例	003
	本章基本概念	003
	本章复习思考题	003
第十一章	房地产投资方案的比较与选择	004
	第一节 投资方案比选概述	004
	第二节 互斥方案的比较与选择	005
	第三节 独立方案的比较与选择	006
	本章基本概念	006
	本章复习思考题	006
第十二章	房地产投资风险的估算与分解	007
	第一节 房地产投资风险概述	007
	第二节 房地产投资风险的测度	008
	第三节 房地产投资风险的防范与控制	009
	本章基本概念	009
	本章复习思考题	009
第十三章	房地产投资的政府管理与自律管理	010
	第一节 实施房地产投资管理的必要性	010
	第二节 房地产投资的行业管理	011
	第三节 房地产投资的宏观调控	011
	第四节 房地产投资的自律管理	012
	本章基本概念	012
	本章复习思考题	012
附录		013
	附录一 《中华人民共和国城市房地产管理法》	013



## 目 录

---

附录二	《中华人民共和国招标投标法》	猿缘
附录三	《城市房地产开发经营管理条例》	猿缘
附录四	《城市房屋拆迁管理条例》	猿園
附录五	《关于规范房地产开发企业开发建设 行为的通知》	猿苑
附录六	《招标采购挂牌出让国有土地使用权规定》	猿园
参考文献		猿远



# 推进投资学的教学和科研工作

(代序言)

早在原始社会末期,就产生了与当时生产力水平相适应的处于萌芽状态的投资活动。在奴隶社会和封建社会,农业、手工业投资获得了一定程度的发展。到18-19世纪,随着资本主义生产关系在欧洲的率先确立,投资活动也随之进入了彻底的商品经济阶段。

在当代社会,无论是资本主义国家还是社会主义国家,投资都是国民经济中最引人注目的问题,是拉动经济增长的三大基本力量之一。而且,在现代社会中,投资活动变得日益复杂。首先,投资主体构成日益完善。现在的投资主体既包括中央和地方各级政府,也包括企业和个人,而且企业又包括各种组织形式,各种所有制形式。其次,投资方式不断创新。除传统的直接投资方式外,间接投资也获得了巨大的发展,股票投资、债券投资、期货投资等均成为影响人们经济生活的重要方式。再次,投资活动与融资活动日益密切结合。如风险投资、基础设施建设的多种方式等都表现出明显的这方面特点。最后,投资的流动性表现得越来越突出。投资不仅在地区间大量流动,而且国际投资活动也越来越频繁,甚至打破了国内贸易的地区封锁和国际贸易中的保护主义。可见,关注投资活动的已不仅仅是政府和企业,而且包括居民个人和家庭,投资活动涉及的内容也日益复杂,影响到从微观到宏观,从居民生活到国民经济发展的方方面面。

过去,投资学是一个专门的二级学科,中国人民大学、东北财经大学、中南财经政法大学等多所本科院校及一些专科学校都开设了这个专业,培养了一大批从专科生到博士研究生不同层次的人才,这些专门人才为中国的投资建设事业作出了重大贡献。后来,随着学科的调整,投资学作为二级学科被取消了,并入其他学科,但投资学知识并没有被取消。现在的国民经济学、财政学、金融学、工程管理、企业管理等学科都从不同角度研究、讲述投资经济和管理知识,而且依托在这些学科上的投资类课程都是青年学生们感兴趣的课程,在各高校保持着很高的听课率。再加上社



会上投资类就业岗位多(证券公司、房地产公司、期货公司、投资公司及各种投资管理机构等)、人才市场容量大、收入高、具有挑战性,更使得学习投资知识成为一种热潮。

董藩博士是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家,曾在国际会议上和《经济研究》、《光明日报》等报刊上发表论文 100 余篇,出版了多部著作,主持过多项国家和省部级科研项目,有几十项成果获得国家 and 省部级奖励。他主持编写的几套丛书还曾被列入国家“十五”重点图书出版规划项目和中共中央宣传部“向中共‘十六大’献礼百部(套)图书”中。本科和硕士研究生阶段他在东北财经大学就读的专业为投资管理,到中国人民大学读博士研究生后他仍然关注投资问题。他在此方面的研究成果数量多、层次高,涉及的投资知识也非常广。他在国际会议及《光明日报》、《经济与法律》(中国香港)、《投资研究》、《财政研究》等报刊发表的一些投资理论成果曾引起学术界的关注。不仅如此,他的一些关于西部投资、风险投资、房地产投资等方面的成果曾经得到党和国家领导李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等其他许多省部级领导的批示,有的建议被纳入国家和地方政府决策,如关于统一西部开发投资政策的建议、整顿西部投资秩序的建议、开办购房按揭贷款的建议、创建“二板市场”的建议、开办风险投资业务,加快辽宁科技成果转化的建议等。

东北财经大学出版社委托他主持编写一套“新编投资学系列丛书”,我认为,这一选择是很合适的。从这套丛书的作者队伍来看,大多是毕业于中国人民大学、中国农业大学、东北财经大学等高校的博士,且多在国内有影响的高校承担与投资有关的教学和科研工作,是一个优秀的青年学者群体。我相信这套丛书的出版会为学术界和财经教育界提供一项高质量的成果,尤其是为国民经济学、财政学、金融学、工程管理、企业管理、国际贸易、市场营销、世界经济等专业的课程建设作出积极的贡献。当然,书中也会存在不少缺陷和问题,恳请读者指出,帮助他们在下次修订中加以完善。

胡乃武

2004年 9月于中国人民大学



## 前 言

迄今为止，不论是哪种社会形态，住房都可以说是人类社会最主要的财产形式之一。进入商品社会以后，房地产业逐渐从建筑业中分化出来，成为独立的产业部门，在国民经济中扮演着越来越重要的角色，其发展状况成为国民经济重要的“晴雨表”。与此同时，房地产业成为举世瞩目造就富翁的行业，如美国《福布斯》杂志 2006 年度中国 100 位首富排行榜中，有 10 多名富豪涉足房地产业。

从新中国成立起到改革开放以前，由于社会制度的原因，房地产的商品属性基本上被否定。除农村的自建房以外，住房基本上都是作为福利待遇而被生产出来并分配出去的。改革开放以后，住房制度改革和土地使用制度改革逐步深化，房地产的商品属性逐渐复原，房地产开发活动日渐活跃，以至于国家几度进行调控。特别是随着国家启动内需政策的实施，房地产投资活动空前活跃，以至于该行业成为投资活动最密集的领域，不仅有越来越多的企业涉足或准备涉足这一领域，而且许多城市居民也对房地产开发与投资活动表现出浓厚的兴趣，一些高校也纷纷开设相关课程甚至专业，关于房地产投资与经营的讲座或学术活动成为最能调动听众兴趣的题材。

房地产投资活动从项目决策到项目实施，涉及多个环节，相关的管理活动跨度大、内容庞杂，涉及的学科知识也比较综合。将这些知识进行梳理，成为财经教育界的重要任务。本书出于这样一个目的，立足于房地产开发企业，同时兼顾房地产行业角度，对房地产投资资金的来源、筹措方式、投资环境及其评价方法、房地产投资的市场调查与预测、房地产综合开发与决策、房地产开发的前期准备工作、施工组织、效益评价、房地产投资方案的比较与选择以及房地产投资的政府管理与行业管理等知识进行了认真梳理和总结。本书由董藩与刘正山共同完成，其中董藩承担第一、五、十三章的撰写及附录整理工作，刘正山承



担第二、三、四、六、七、八、九、十、十一、十二章的撰写工作。

本书为编著层次的著作，但可以作为普通高等学校的房地产、城市经济、金融、投资、工程管理、工程咨询等专业的本科教材，也可以作为研究生的简易读本或专科生的提高性读物，还可以作为相关领域实践工作者的培训教材或者参考用书。在本书的写作过程中，我们参考了大量文献资料，书后已有列示，在此向这些专家学者表示衷心的感谢。书中如果涉及文责问题，由相关章节撰写者承担。

由于我们的水平有限，书中难免存在不足和缺憾，希望读者批评指正。

董藩 刘正山  
圆缘年缘月于北京



## 第一章



# 房地产、房地产市场与房地产业

尽管中国的房地产业发展较晚，但房地产作为一种重要的商品，作为家庭财富的主要形式之一，已为广大城市居民所熟识和接受。拥有房地产成为大多数人的行为目标之一。拥有什么样的房地产，拥有几处房地产成为经济地位和社会影响的重要体现。人们关注房改政策，关注商品房的价格与质量，关注商品房的售后服务，进而关注起房地产业的发展。国家关于房地产和房地产业的政策、制度和法律也不断推出。在中国，随着市场经济的进一步发展，房地产业已从原来的幼稚产业逐步成长为国民经济的支柱产业。特别是近几年，随着国家启动内需政策的实施，房地产业对国民经济增长所作出的贡献更是令世人瞩目。



## 第一节 房地产的含义与分类

房地产既是一种稀缺的资源，又是重要的生产要素，同时也是人们生活的必需品。不同的人，站在不同的角度，对房地产的内涵有不同的理解。按照不同的标准，房地产又有不同的分类。

### 一、房地产的含义

理论界对房地产这一范畴的内涵存在着不同的理解，我们对房地产这一范畴的界定是：所谓房地产，即指房产与地产的合称，是房屋与土地在经济关系方面的体现，属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态，而房产和地产则体现着相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地常常是紧密相联的，房屋建筑与建筑地块经常连在一起，表现为一种有机整体，因此，在经济形态上，房屋与土地的内容和运动过程也具有内在的整体性，房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动，或者一经移动就要丧失极大价值，因此，房地产成为不动产的典型代表形式（不动产并不全是房地产），以至于有的人常将其混为一谈。

谈到房地产时，需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别——通常所说的房屋是指该建筑物的物质形态或自然特征。提到房屋一般要想到它是人类生活或生产的基本物质条件，想到它的形态（不管是古代的穴居、巢筑还是现代化智能建筑）、建筑材料、建造质量、构建技巧、具体用途等，想到它是生产、分配、交换和消费的客体。而房产是指作为财产的房屋，也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产，不仅是指实物形态的房屋，更侧重于指房屋的所有、占用、使用、收益和处分等权利义务关系。

通常所说的土地不管是原始状态的土地，还是经过人类开发改造的土地，都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是一个垂直系统，包括地球表面至地心乃至从大气层至地心一定垂直距离的空间状态，是包括土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层，通常称为地



皮或地表。地产即指把土地视为财产时的称谓，这时土地体现着相应的生产关系。也就是说地产是土地社会属性的具体体现，是在一定的所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。谈到地产，必然涉及使用权（国外有时涉及所有权）和土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式等，而且格外强调这一点。

## 二、房地产的分类

尽管从物质形态和价值构成上房地产中的“房产”与“地产”常常是不可分离的，但从掌握知识这个角度，还需将其“硬性”分开，以便了解它们各自包含哪些内容。

### （一）房产的分类

我们认为，同其他许多事物一样，房产的分类也不是唯一的。从不同的角度，按不同的划分标准，可以对房产作不同的分类。

#### 按房屋的所有权性质划分

按房屋的所有权性质通常可分为 远类：

（员）国有房产，是指国家按照统一领导、分级管理的原则授权国家机关、国有企业和事业单位等机构管理的属于国家所有的房产。一般说来，上述单位在国家授权的范围内对国有房产行使占有、使用、处分等权利，同时负有保护国有房产不受损害的义务。

（圆）劳动群众集体所有房产，是指归集体组织和单位所有的房产。这些组织和单位依法对其享有占有、使用、处分等权利。

（猿）公民私人所有房产，包括公民建造和受赠得到的房产以及在住房制度改革中以各种优惠形式协助私人购买、建造，从最初价值来源看带有一定与国家共有成分，但法律确定为私人所有的房产。

（源）共有房产，包括个人之间共有和不同所有制民事主体之间共有的房产。该房产的产权人依照法律、规定或契约分享房产的占有、使用和处分等权利。

（缘）涉外房产，即外国公民、三资企业、外国政府以及中国香港、澳门和台湾同胞在国内拥有的房产。这些房产同样受到中国法律的保护。

（远）其他房产，指其他少量特殊的房产，如宗教房产、宗族房产和会馆房产等。



## 四按房屋所有制和管理形式划分

1984年在全国开展城镇房屋普查时，根据所有制和管理形式的不同，设定了普查房屋的“产别”项目，共划分为 10 类。

(1) 公有房产，指的是属于全民所有制和集体所有制的房产。全民所有制的房产是国家财产的重要组成部分。

(2) 全民单位自管公有房产，指的是归全民所有制单位所有并由其自行管理的房产。它的产权来源主要是解放后由各单位自行建造的，也有少部分是接收国民党政府的或向私人购买的房屋。

(3) 集体单位自管公有房产，指的是归集体所有制单位所有并由其自行管理的房屋。它的产权来源主要是单位购置或投资建造的。

(4) 代管房产，指的是产权还未确认或产权人下落不明又未委托管理，在法院审定后由政府房地产管理机关代为管理的房产。

(5) 托管房产，指的是房产的所有者因管理不便等原因，委托房地产经营单位代为管理的房产。

(6) 拨用房产，指的是房屋产权属于政府，由房地产管理机关批准免租拨给单位使用，并由该单位自管、自修的房产。单位对这类房产，只有使用权，没有处置权，不用时就要退还给房地产管理机关。

(7) 中外合资房产，指的是中国政府、企业与外国政府、厂商和个人等合资建造、购置的房产，亦称“中外共有房产”。

(8) 外国房产，指的是外国政府、企业、社团、国际性机构及外国侨民所有房产。

(9) 军用房产，指的是归军事单位所有并由其自行管理的房产，是全民所有制公产的一部分。

(10) 私有房产，指的是所有权属于私人的房产。其包括私人住宅，私人出租的房屋，华侨、侨眷、归侨和其他外籍公民的房屋，以及国家或企业出售给个人的住宅。

(11) 其他房产，指除了上述 10 类房产以外的房产，如宗教房产、寺庙房产和会馆房产等。

这种分类方式虽然与按房屋的所有权性质分类在形式上有许多相似之处，但由于这种方法是兼顾了房屋所有权和管理的不同形式，因而它与房屋的所有权性质分类是不同的。



## 獾按房屋的用途划分

按房屋的用途可将房产划分为 缘类：

(员) 住宅，是供人们日常生活居住的房屋。它是最重要的生活资料，是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中，住宅一般要占房屋总量的一半左右。

(圆) 生产用房，是指被物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋，包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室和配套服务用房等。

(猿) 营业用房，是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其他经营性服务行业所使用的房屋。它既包括直接用于营业活动的房屋，也包括办公室、仓库、堆栈等辅助用房。

(源) 行政用房，是指党、政、军机关，工、青、妇团体和民主党派等部门的办公用房及辅助用房。

(缘) 其他专业用房，是指文化、教育、科技、卫生、体育用房及外国驻华机构、宗教等用房。

## (二) 地产的分类

从理论上讲，地产首先有“市地”（城市土地）和“农地”（农村土地或农民所有的土地）之分，但在房地产经济学中，房地产指的城镇的房地产，即城市、建制镇、工矿区范围内的房地产，故其中的地产均是指国家所有的地产。这样，一般就不能按所有制对其进行分类，只能按使用性质来划分，当然其中包含着使用等方面的产权关系。

鼯生活居住用地，包括居住用地、服务于居住区的公共建筑用地、道路广场用地和公共绿化用地等。

鼯工业用地，主要是指工业生产用地，包括工厂用地、动力设施用地、工业区内仓库与铁路专用线占地和卫生防护地带等。

獾对外交通运输用地，即指城镇对外交通运输线路与设施的用地，包括铁路、公路线路及各种站场用地、港口码头用地、民用机场用地及防护地带用地。

鼯商业、金融业用地，是指各种商场、杂货店、市场占用的土地及人民银行、商业银行、保险公司、信托投资公司、租赁公司、典当行等机构所占用的土地。



**纒**仓库用地，是指专门用来存放生活资料和生产资料的各种仓库占用的土地，粮库、油库用地等均包含在内。

**纒**科教事业用地，如各种中小学占用的土地、大中专院校占用的土地、各种研究院（所）等占用的土地及相关的实验用地。

**纒**党政机关用地，包括各级党委、人大、政府、政协、纪委、各民主党派等机关占用的土地以及工会、共青团、妇联等各种团体所占用的土地。

**纒**市政公用设施用地，是指设置公用设施和工程构筑物的用地，如自来水厂、污水处理厂、变电所、煤气站、防洪堤坝、火葬场、墓场等用地。

**纒**风景游览用地，是指各种供游览的风景区、森林公园及名胜古迹等占用的土地。

**纒**卫生防护用地，主要指居住区与工厂、污水处理厂、公墓、垃圾场等地段之间的防护绿地或隔离地带，水源防护用地以及防风、防沙林带用地等。

**纒**特殊用地，如文物保护区用地、自然保护区用地、军事用地及监督所和看守所用地等。

**纒**其他用地，如市区边缘的农田、菜地、苗圃和果园林等占用的土地。

## 第二节 房地产的特征分析

一般说来，房地产是经过开发建设而获得的商品（特殊情况下具有商品性质或经营性质的纯天然地块除外）。与其他商品相比，房地产在自然性质方面有着明显的不同之处。又由于这种自然性质的决定作用以及上一节中分析的房地产所具有的财产和权利性质，房地产又有着区别于其他商品的经济特征和社会特征。

### 一、房地产的自然特征

房地产的自然特征主要体现在如下几个方面：

#### （一）固定性

房地产一般具有固定性，不能随便移动其位置。这首先是因为土地