

单元一 绪 论

学习目标

- (1) 树立职业自信心与自豪感。
- (2) 增强集体意识和团队合作意识。
- (3) 理解房地产的内涵和特征。
- (4) 理解房地产开发的含义。
- (5) 熟悉房地产开发的基本程序。
- (6) 理解房地产开发企业的特征。

什么是房地产？房地产有哪些种类？它与普通商品有哪些不同？房地产开发又是怎样的活动？作为房地产开发活动的主体及房地产商品提供者的房地产开发企业又具有哪些特征？本单元将结合这些问题进行介绍。

任务一 认识房地产

任务目标

加深对房地产的认知,体会房地产的重要作用,理解房地产的内涵和特征。

知识准备

一、房地产的含义

房地产是房产和地产的总称。其中,房产是指能够遮风避雨,供人们居住、工作、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。地产是指土地及其上下一定的空间,包括地下各种基础设施、道路等。广义的房屋还包括构筑物、附着物,如桥梁、水塔、水井、水坝、隧道、烟囱等。

除了看得见、摸得着的物质形态,房地产还具有一种无形的权利形态。从法律本质上讲,房地产是一种财产,当人们拥有物质形态的房地产时,同时也拥有了各种经济利益和各项权利,比如房地产的所有权、使用权、收益权、处分权等。

由于房子总是附着在土地上,和土地一样是不可移动的,所以房地产也称为不动产。

因此,可以将房地产理解为土地及附着在土地之上的房屋建筑物或其他构筑物及其衍生的权利关系的总和。

二、房地产的特征

房地产和其他的商品相比有显著的区别,主要体现在房地产的自然特性和经济特性两个方面。

(一) 自然特性

1. 位置固定性和独特性

房地产的位置固定性也叫不可移动性。任何房屋都建造在土地上,土地具有不可移动性,决定了房屋也是不可移动的。房地产的这一特性决定了房地产商品只能就地开发、就地消费。

房地产的独特性也叫异质性,即不存在两个完全相同的房地产。每个房地产有不同的用途、地理位置及楼层、朝向、通风、日照、建筑设计、内部装修等,均造成房地产之间的差异。

2. 二元性

房地产是房产和地产的总称,既包含房屋,又包含土地。不管在物质形态上还是权利形态上,房地产均由房产和地产二者构成。

3. 土地面积的有限性和不可再生性

土地资源是稀缺的,地球表面的陆地面积是固定不变的,而且是不可再生的。虽然人们可以通过一些技术手段改造荒漠滩涂、移山填海,但通过这些方式增加的房地产数量非常有限。同时,由于城市规划的约束,短时间内可以利用的土地数量有限,这也使房地产数量受到限制。

4. 使用的耐久性和效用的多层次性

房地产在使用上具有耐久性。房地产中地产的价值是恒久的,能够永久使用。房产虽不能像地产一样永久使用,但其在正常使用条件下,一般至少可以达到几十年,多则上百年。

房地产商品的效用是多样化、多层次的。不同的房地产给人们带来的效用不一样,比如有用于解决人们居住需要的住宅小区,也有方便人们购物的商场超市,还有用来办公的商业大厦和写字楼等。

(二) 经济特性

1. 价值大

开发建设房地产需要巨额资金,一栋普通楼房的建设资金高达几百万元,甚至上千万元。由于投资高和数量有限,房地产的价格也非常高昂。一般每平方米的房屋价格至少几千元,多则几万元,甚至更高。随着生活水平的提高,人们对居住环境、房屋品质的要求越来越高,这使消耗在房地产上的资源越来越多,房地产的价值也越来越高。

2. 供给稀缺性和需求普遍性

由于土地的稀缺和不可再生,以及城市规划条件的限制,房地产商品的供给量受到制约,从而房地产供给出现稀缺。但人们对房地产商品的需求较为普遍,房地产是社会生产生活的物质基础,任何人、任何组织及任何行业都需要房地产,才能实现正常的生产运作。

3. 具有保值增值性

土地是不可再生的自然资源,随着社会的发展,人口的不断增长,经济发展对土地需求的日益扩大,以及建筑成本的提高,房地产价格的总体趋势是不断上涨,从而使房地产拥有

保值和增值的特性。

4. 具有外部性

房地产的价格不仅与其本身的用途等有直接的关系,还取决于其周围其他房地产的状况。例如,在一栋住宅楼旁边兴建一座工厂,会导致该住宅楼的价值下降;反之,如在其旁边兴建公园或绿地广场,则可使其价值上升。房地产深受周围社区环境影响,不能脱离周围的社区环境而单独存在。政府在道路、公园、学校、博物馆等公共设施方面的投资,能显著地提高附近房地产的价值。反之,周围社区环境衰退,必然降低相应房地产的价值。

三、房地产的分类

房地产按照其用途、运作方式、交易性质可以分为不同的种类。

1. 按照房地产的用途划分

房地产按照其用途不同,可以分为居住、商业、工业和仓储、农业、特殊用途和综合性房地产。

2. 按照房地产的运作方式划分

房地产按照其运作方式不同,可以分为收益性房地产和非收益性房地产。

3. 按照房地产的交易性质划分

房地产按照其交易性质不同,可以分为出售性房地产、出租性房地产、抵押性房地产和典当性房地产。

能力训练

(1) 教师布置讨论情景:摆放在房屋内的家具、电器,挂在墙上的画,在地上临时搭建的帐篷、戏台是否属于房地产?小区的假山、喷泉等景观是否属于房地产?

(2) 学生分组讨论,派代表分享小组观点。

任务二 认识房地产开发

任务目标

加深对房地产开发的认识,熟悉房地产开发业务的基本流程。

知识准备

一、房地产开发的内涵

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。房地产开发企业必须满足《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城乡规划法》等法律的规定,根据城市建设总体规划 and 经济、社会发展计划的要求,选择一定区域内的建设

用地,按照土地使用性质,有计划、有步骤地进行开发建设,以取得良好的经济效益、社会效益和环境效益为目的,进行房地产开发。因此,房地产开发也称为房地产综合开发或者城市建设综合开发。

房地产开发形式多样,按照项目所在位置、开发规模的大小、开发阶段等角度可以划分出不同的类型。

1. 按照项目所在位置划分

房地产开发按照开发项目所在位置可以分为新区开发和旧区再开发两种形式。新区开发是通过对城市郊区的农地和荒地进行改造,使之成为建设用地,并进行一系列的房屋、道路、公用设施等方面的建造和铺设,使之变成新的城区。旧区再开发也称为旧区改造,即对旧区进行保护、利用、充实和更新。

2. 按照开发规模的大小划分

房地产开发按照开发规模的大小可以分为单项开发和成片开发。一般单项开发是指开发规模小、占地不大、项目功能单一、配套设施简单的项目。而成片开发是指范围广阔、投入资金巨大、项目多、建设周期长的综合性开发,如新北、浦东开发。

3. 按照开发阶段划分

房地产开发按照房地产开发的不同阶段可以划分为土地开发和房屋开发。

土地开发是将生地变为“三通一平”“七通一平”等的熟地开发,包括征收安置、规划设计、基础设施建设等内容,使生地成为可以直接建设房屋的净地。

房屋开发则是在土地开发的基础上进行房屋建设的开发活动。房地产开发企业以一定方式获得土地的使用权后,建造各类满足规划要求的房地产商品,如住宅、写字楼、商业中心、娱乐场所等,并以租售手段将这些房地产产品推向市场。

二、房地产开发的程序

房地产开发是一项复杂的工作,必须按照一定的程序进行。从开发商有投资意向开始,至项目建设完毕出售或出租,并实施全寿命周期的物业资产管理,大都遵循合乎逻辑和开发规律的程序。该程序通常分为八个步骤、四个阶段(图 1-1)。

房地产开发包括以下八个步骤。

1. 提出投资设想

开发商在对当地经济社会及房地产市场有比较深入的了解,并占有大量市场信息的基础上,寻找需要满足的市场需求,探讨投资可能性,对各种可供选择的投资机会进行筛选,并快速判断其可行性。

2. 细化投资设想

开发商从土地出让或转让市场上选出实现其初步投资设想的开发建设用地,与潜在的租客、业主、银行、合作伙伴、专业人士接触,做出初步规划设计方案,探讨获取开发用地的方式和可行性。

3. 可行性研究

开发商自己或委托顾问机构进行正式市场研究,分析市场供求关系,确定产品和市场定位,估算市场吸纳率,根据预估的成本和价格进行投资分析,就有关开发计划与政府有关部

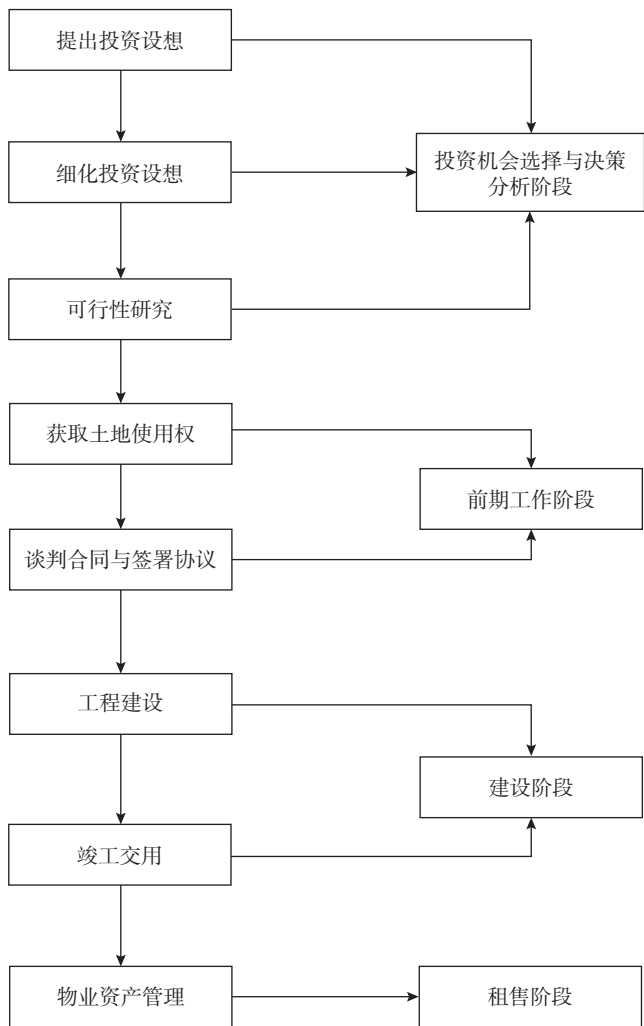


图 1-1 房地产开发流程

门进行沟通,从法律、技术和经济等方面综合判断项目的可行性,并依此做出投资决策。

4. 获取土地使用权

没有可供开发建设的土地,任何开发投资方案和决策都是纸上谈兵。开发商可以通过土地出让和转让两个市场获取土地使用权。如果拟开发地块是政府正在招拍挂出让的土地,开发商就必须参与政府举办的土地招拍挂出让活动,通过与其他开发商的公开竞争来获取开发建设用地的土地使用权。如果拟开发地块是政府已经出让的地块,就需要与当前的开发商谈判土地转让事宜,通过收购公司股权或合作开发等方式获取土地使用权。

5. 谈判合同与签署协议

开发商根据市场研究中得到的客户需求特征确定最终的设计方案,开始谈判合同,得到贷款书面承诺,确定总承包商及租售方案,获得政府建设工程规划许可和施工许可之后,签署正式协议或合同,包括合作开发协议、建设贷款协议和长期融资协议、工程施工合同、保险合同和预租(售)意向书等。

6. 工程建设

开发商根据预算进行成本管理,批准市场推广和开发队伍提出的工程变更,解决建设纠纷,支付工程款,实施进度管理。

7. 竣工交用

开发商组织物业经营管理队伍,进行市场推广和租售活动,政府批准入住,接入市政设施,小业主或租客入住,办理分户产权证书、偿还建设贷款,长期融资到位。

8. 物业资产管理

开发商委托专业物业管理资产,进行更新改造和必要的市场推广工作,以延长物业资产的经济寿命,保持并提升物业资产的价值,提高资产的运行质量。

上述八个步骤又可以归纳为房地产开发过程的四个阶段,即投资机会选择与决策分析阶段、前期工作阶段、建设阶段和租售阶段。

在房地产开发过程中需获取“五证”(表 1-1)。

表 1-1 房地产开发中的“五证”和相关政府部门

主要政府部门	“五证”
自然资源和规划部门	建设用地规划许可证
自然资源和规划部门	不动产权证
自然资源和规划部门	建设工程规划许可证
住房和城乡建设部门	施工许可证
住房和城乡建设部门	商品房销(预)售许可证

能力训练

- (1) 教师布置讨论情景:给定某开发项目的开发网络流程图。
- (2) 学生分组讨论,找出房地产开发流程中各个关键节点,派代表分享小组观点。

任务三 设立房地产开发企业

任务目标

加深对房地产开发企业的认识,熟悉房地产开发企业的特征,能模拟设立房地产开发企业。

知识准备



微课:房地产
开发企业

一、房地产开发企业概述

房地产开发企业是依法设立的,具有企业法人资格,以营利为目的,从事房地产开发和

经营的企业。房地产开发企业又称为开发商、建设单位或房地产开发公司。房地产开发企业的特殊性在于从事房地产开发和经营,一般具有高投入、高风险、回报周期长、综合性强、关联效应大等特征。房地产开发企业一般登记为有限责任公司或股份公司。

二、房地产开发企业资质等级

我国对房地产开发企业实行资质管理。2022年3月2日,住房和城乡建设部对《房地产开发企业资质管理规定》进行了修改,房地产开发企业按照企业资质条件分为一级、二级两个资质等级,具体条件见表1-2。

表 1-2 房地产开发企业资质等级条件

资质等级	从事房地产开发经营时间/年	近3年房屋建筑面积累计竣工面积/万 m ²	连续几年建筑工程质量合格率达到100%	上一年房屋建筑施工面积/万 m ²	专业管理人员/人		
					总数	中级以上职称管理人员	专职会计人员
一级	≥5	≥30	5	≥15	40	20	4
二级	—	—	—	—	5	—	2

(一) 一级资质

- (1) 从事房地产开发经营5年以上。
- (2) 近3年房屋建筑面积累计竣工30万 m²以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额。
- (3) 连续5年建筑工程质量合格率达100%。
- (4) 上一年房屋建筑施工面积15万 m²以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额。
- (5) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人,专职会计人员不少于4人。
- (6) 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称。
- (7) 具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了“住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”制度。
- (8) 未发生过重大工程质量事故。

(二) 二级资质

- (1) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于5人,其中专职会计人员不少于2人。
- (2) 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称,财务负责人具有相应专业初级以上职称,配有统计人员。
- (3) 具有完善的质量保证体系。

不同资质等级的房地产开发企业,其从业范围也不一样。一级资质的房地产开发企业承担房地产开发项目的建设规模不受限制。二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积25万 m²以下的开发建设项目。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担任务。

三、房地产开发企业资质申请和审批

申请核定资质的房地产开发企业,应当通过相应的政务服务平台提出申请,并提交下列材料。

(一) 一级资质

- (1) 企业资质等级申报表。
- (2) 专业管理、技术人员的职称证件。
- (3) 已开发经营项目的有关材料。
- (4) “住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”的执行情况报告,建立质量管理体系,具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

(二) 二级资质

- (1) 企业资质等级申报表。
- (2) 专业管理、技术人员的职称证件。
- (3) 建立质量管理体系,具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

一级资质由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门初审,报国务院住房和城乡建设主管部门审批。

二级资质由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门或者其确定的设区的市级人民政府房地产开发主管部门审批。

经资质审查合格的企业,由资质审批部门颁发相应等级的资质证书。资质证书有效期为3年。临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入相应的企业管理人员及技术人员总数。

能力训练

(1) 教师布置训练情景:①收集一家房地产开发企业的资料;②按资质等级,模拟设立一家房地产开发公司,制作PPT,并汇报。要求具备公司名称、公司宗旨、主营业务、Logo设计、组织架构图。

(2) 学生分组完成任务,派代表分享小组成果。

单元小结

房地产是房产和地产的合称,它既是一种客观存在的物质形态,又是一项无形的权利形态。房地产主要具有自然和经济两个方面的特征,分别表现为位置的固定性和独特性,二元性,土地面积的有限性和不可再生性,使用的耐久性和效用的多层次性,以及价值大,供给稀缺性和需求普遍性,具有保值增值性和外部性。

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。房地产开发是一项复杂的工作,必须按照一定的程序进行。该程序通常分为提出投资设想、

细化投资设想、可行性研究、获取土地使用权、谈判合同与签署协议、工程建设、竣工交用和物业资产管理八个步骤,投资机会选择与决策分析阶段、前期工作阶段、建设阶段和租售阶段四个阶段。

房地产开发企业是依法设立的,具有企业法人资格,以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。我国对房地产开发企业实行资质管理,房地产开发企业按照企业资质条件分为一级和二级两个资质等级。不同资质等级的房地产开发企业,其从业范围也不一样。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担任务。



思考与练习

一、单项选择题

(1) 已经经过“三通一平”或“七通一平”,具有完善的城市基础设施,能够直接在其上面进行房屋建造的土地,称为()。

- A. 生地 B. 毛地 C. 熟地 D. 未开发土地

(2) 虽然具有一定的城市基础设施,但地上具有待拆迁安置的旧建筑物的土地称为()。

- A. 生地 B. 毛地 C. 熟地 D. 净地

(3) 下列属于收益性房地产的有()。

- A. 商务办公楼 B. 政府办公楼
C. 教堂 D. 教室

(4) 按规定,二级资质的房地产企业可以承担建筑面积在()万 m^2 以下的开发建设项目。

- A. 5 B. 15 C. 25 D. 35

(5) 房地产开发企业的资质划分为()。

- A. 一级、二级 B. 一级、二级、三级
C. 一级、二级、三级、四级 D. 甲级、乙级、丙级

(6) 设立房地产开发企业的注册资本应在()万元以上。

- A. 50 B. 80 C. 100 D. 200

(7) 获取土地使用权后,进行征地、搬迁、安置、补偿是()阶段的主要工作。

- A. 投资机会选择与决策分析 B. 前期工作
C. 建设阶段 D. 租售

二、简答题

(1) 简述房地产的特性。

(2) 房地产开发过程获取的“五证”指的是什么?

(3) 设立房地产开发企业时,应该具备哪些基本条件?

(4) 房地产开发流程包括哪四个阶段、哪八个步骤?



答案解析

单元二 房地产开发投资机会选择

学习目标

- (1) 培养诚信、严谨、细致的工作态度。
- (2) 增强集体意识和团队合作意识。
- (3) 掌握房地产市场调查的程序。
- (4) 掌握分析房地产开发环境的内容与方法。
- (5) 熟悉房地产开发项目可行性研究的内容。

房地产项目投资前期要解决的主要问题是判断项目的可行性,并进行投资决策。房地产项目可行性研究需要进行市场调查、开发环境分析等工作。那么可行性研究的目的和作用是什么?如何进行市场调查?如何进行开发环境分析?需要用到哪些环境分析方法?又该如何编制可行性研究报告?本单元将对这些问题进行细致的讲解和分析。

任务一 房地产市场调查

任务目标

掌握房地产市场调查的程序、内容与方法,能自行设计调查问卷,完成房地产市场调查。

知识准备

一、房地产市场调查的含义

房地产市场调查就是以房地产为特定的商品对象,对相关的市场信息进行系统地收集、整理、记录和分析,运用科学的方法把握和预测房地产市场的现状和趋势,并为企业科学决策提供正确依据的一种活动。房地产市场调查有助于房地产企业进行正确的投资决策,准确把握市场发展方向,改善经营管理,增强企业竞争力,制订正确的策略和计划。

广义来讲,房地产市场调查的目的是了解和预测房地产市场的产品供给和需求信息,正确判断和把握市场现状及其发展趋势,同时为制订科学决策提供可靠依据。狭义来讲,房地产市场调查就是开发商为了项目开发的需要而进行的市场调查活动。