

第1章 绪论

主讲人：何恺
个人站点：何恺说



目录

CONTENTS

1

房地产的概念、特性与分类

2

房地产业

3

房地产开发与经营概述

01 房地产的概念、特性与分类

1. 房地产的概念

概念

物质形态
法律权利

物质形态（不动产）

- 作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。
- 房产是指建筑在土地上的各种房屋；
- 地产是指土地及其上下一定的空间（权属关系）。

财产权利

- 财产权利是指包含在房地产实体中的各种经济利益及其由此而形成的各种权利。
- 权利：所有权、使用权、抵押权、典权、租赁权。

2. 房地产的特征

特征

自然属性

不可移动性

- 房地产市场是一个地区性市场，城市房地产一般以一个城市为一个市场，其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的，不同地区各不相同。

独一无二性

- 没有两宗房地产是完全相同的，影响因素包括：位置、环境、景观等。

寿命长久性

- 建筑物一旦建成，寿命可达数十年、上百年。
- 土地具有不可毁灭性。
- 产权人获得的未来持续受益受到相关法律的制约。**土地出让权最高年限。**

供给有限性

- 房地产供给有限性，使得房地产具有**独占性**。
- 房地产供给有限性的**本质**，在于不可移动性造成的房地产供给不能集中在一处。
- 增加房屋供给：**平面+立体**。

土地出让权 最高年限

国有土地出让：

国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地出让权最高年限：

居住用地70年

工业用地50年

教育、科技、文化、卫生、体育等用地50年

商业、旅游、娱乐用地40年

综合及其它用地50年

2. 房地产的特征

特征 经济属性

用途多样性

- 空地具有用途多样性。
- 土地利用选择一般顺序：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、牧地、森林、不毛荒地。

价值高、大

- 单位价值高、总体价值大。

流动性差

- 一旦需要买卖，要花费相当长时间寻找买者与讨价还价。
- 快速变现，只能相对降价。

保值增值性

- 对建筑物进行维护保养、货币相对贬值、不动产具有稀缺性和涉及广泛性、外部投资正效应都会使房地产保值增值。
- 在我国，法律限制了土地使用权年限，保值增值性是相对的。

2. 房地产的特征

特征 社会属性

公平性、福利性和社会保障性

- 民生，保障人们居住的需要。
- 对于低收入者，通过社会保障体系实现住房需求，其住房具有社会保障性质。

房地产与社会经济发展的协调性

- 房地产在经济起飞时期具有先导性。
- 房地产与社会经济发展应保持协调。

3. 房地产的分类

分类 土地分类



3.房地产的分类

分类 房屋分类

房屋分类

建筑结构

功能用途

价格构成

所有权
归属

钢结构房屋

钢筋混凝土结构房屋

砖混结构房屋

砖木结构房屋

其他结构房屋

住宅

工业厂房与仓库

商场与商业店铺用房

办公用房

宾馆饭店

文体

娱乐设施

政府和公用设施用房

多功能建筑

商品房

微利房

福利房

成本价房

优惠价房

公房

私房

02 房地产业

1. 房地产业的基本概念

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，属于第三产业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的行业。

房地产业与建筑业：

在房地产开发活动中，房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系。房地产业是策划者、组织者和承担发包任务；建筑业是承包单位，按照承包合同要求完成“**三通一平**”等土地开发和房屋建设任务。

1. 房地产业的基本概念

房地产业 子行业

房地产投资开发业

房地产咨询业

房地产价格评估业

房地产经纪业

物业管理业

2.房地产业在国民经济中的地位

房地产业是国民经济的先导产业

- 房地产业的相关产业：建筑业、制造业、金融业、贸易业、旅游业、信息业、建材业、服务业等。
- 带动相关产业投资、劳动力就业

房地产业是国民经济的基础性产业

- 土地是物质基础。房屋是人们生活与生产活动的场地。

房地产业是国民经济的支柱产业

- 房地产业构成整个社会财富的重要内容，对国民经济发展具有稳定而长远的影响。

观点：

房地产业存在于房地产开发的前期准备阶段、生产阶段、流通阶段和消费阶段全过程。

3.房地产业在国民经济中的作用

作用

正面作用

有利于提高城市的产业聚集效益

有利于带动经济结构的优化

有利于推进我国的城市化进程

有利于健全和完善社会主义市场经济体系

房地产业能够带动第三产业发展

3.房地产业在国民经济中的作用

作用

负面作用

房地产业应与整体经济发展步伐一致

房地产市场是二元化的结构体系，不能用市场化概念涵盖全部房地产市场

4. 房地产的白银时代

观点：

中国房地产业**投资开发粗放增长的黄金期**基本结束，未来十年投资开发业虽然仍是行业主导，但会出现洗牌调整，产生大中小城市市场分化、企业分化、产品分化、经营策略分化，总之进入**多元化时代**。当前受继续限购影响，中期受房产保有税和继承税影响，远期受老龄化影响，十年后进入**房产经纪时代**。

——程道平

在房地产白银时代，开发商正谋求多路径增加**房产附加值**，并大打“房地产+”牌，推动了文化地产、旅游地产、长租公寓等新业态加速涌现。

告别简单开发就可赚钱的时代后，开发商也在多路径谋求提升产品品质和附加值。例如，对于中高端改善型人群而言，房地产企业在产品升级过程中应更多考虑市场环境和购房者的实际改善需求。

4. 房地产的白银时代

人民日报/2014年/6月/23日

郁亮：我国楼市进入“白银时代”

万科集团总裁 郁亮

房地产行业已经度过了最黄金的岁月，但也绝不是就要撞上冰山的泰坦尼克号。只不过，人人弯腰就可以捡到黄金的时代结束了，房地产行业进入了白银时代。

这段时间对房地产市场有众多判断，比如说崩盘论、拐点论、泰坦尼克冰山论，以及一如既往的伟大前景论。

在我看来，房地产市场更像一匹美丽的斑马。究竟是黑底白纹，还是白底黑纹，完全取决于个人角度。乐观者可能认为它是白底的，但是也有需要小心的黑纹；悲观者则认为它是黑底的，但也有白色的亮点。对于这匹斑马，我希望大家在乐观的时候保持警惕，在悲观的时候也要保持信心。

毫无疑问，房地产行业已经度过了最黄金的岁月，但也绝不是就要撞上冰山的泰坦尼克号。只不过，过去“胆大为王”，人人皆可赚钱且越胆大越赚钱的时代结束了。

4. 房地产的白银时代

房地产行业进入了白银时代。虽然不再是人人弯腰就可以捡到黄金的时代，但白银仍然是贵金属。房地产问题基本上是个**人口问题**。尽管有人认为中国人口增长的拐点即将出现，但是大家忽略了两个问题，即人口的质量与分布。从**人口质量**上看，中国的高等教育毛入学率从我上大学时的2%至4%到目前的30%左右，受过良好教育的年轻人越来越多，而他们是主要的购房人群。从**人口流动分布**看，中国人口向中心城市集聚的过程还没有结束。除了北上广深这样的超大城市，我们还有存在住房需求的众多大城市、中小城市。这些都是巨大的市场。

在白银时代，地产商该做什么？一是遵循商业基本逻辑，为客户**提供性价比最高的产品与服务**。二是认真**做好城市配套服务商**。万科过去有个口号“为普通人盖好房子”，后来加了一句“盖有人住的房子”，现在修正一个字变成“盖有人用的房子”。如今的城市不仅需要住宅，也需要优质的配套服务。为了做好配套服务，万科与百度将展开战略合作，为商业地产引入基于移动互联网的大数据挖掘和人工智能算法等技术的服务。未来万科社区商业、生活广场、购物中心等系列业态，将实现因人而异、因群而筹的精细化服务。

4. 房地产的白银时代

房地产行业进入了白银时代。虽然不再是人人弯腰就可以捡到黄金的时代，但白银仍然是贵金属。房地产问题基本上是个**人口问题**。尽管有人认为中国人口增长的拐点即将出现，但是大家忽略了两个问题，即人口的质量与分布。从**人口质量**上看，中国的高等教育毛入学率从我上大学时的2%至4%到目前的30%左右，受过良好教育的年轻人越来越多，而他们是主要的购房人群。从**人口流动分布**看，中国人口向中心城市集聚的过程还没有结束。除了北上广深这样的超大城市，我们还有存在住房需求的众多大城市、中小城市。这些都是巨大的市场。

在白银时代，地产商该做什么？一是遵循商业基本逻辑，为客户**提供性价比最高的产品与服务**。二是认真**做好城市配套服务商**。万科过去有个口号“为普通人盖好房子”，后来加了一句“盖有人住的房子”，现在修正一个字变成“盖有人用的房子”。如今的城市不仅需要住宅，也需要优质的配套服务。为了做好配套服务，万科与百度将展开战略合作，为商业地产引入基于移动互联网的大数据挖掘和人工智能算法等技术的服务。未来万科社区商业、生活广场、购物中心等系列业态，将实现因人而异、因群而筹的精细化服务。

案例：中国房地产业的历史沿革

1949年以前

中国在3000年前就出现了田地的交换和买卖。长达2000年的封建历史时期，有了一定规模的土地和房屋的租赁、买卖等经济活动。19世纪中叶起，沿海一带的上海、广州等城市近代房地产业产生并得到了迅速发展。但所有这些都是以土地和房产的私有制为基础的。

1949-1955年

在全国各地先后建立了房地产管理机构，制定了有关政策规定。国家在极其紧张的财政经费中，拨出专款改造旧社会遗留下来的棚户区 and 贫民窟，建造新住宅，改善贫穷居民的居住生活条件。

1956-1965年

城市房屋和土地的所有制构成发生了根本性的变化，确立了公有制在社会主义城市房地产中的主体地位。

1966-1976年

“十年动乱”时期，对城市房地产管理工作破坏极大。

1978年以后

这一时期，随着经济体制改革的全面展开，在城市进行了城镇住房制度改革、城市土地使用制度改革和房地产生产方式改革，新时期社会主义的房地产业便萌生了。

案例：中国城镇住房制度改革

探索和试点阶段

1978年邓小平同志提出了关于房改的问题。
1979年开始实行向居民全价售房的试点。
1982年开始实行补贴出售住房的试点，
即政府、单位、个人各负担房价的1/3。自1986年以后，城镇住房制度改革取得了重大突破，掀起了第一轮房改热潮。

全面推进和配套改革阶段

1991年城镇住房制度改革取得了重大突破和实质性进展，结束了一段时期以来的徘徊局面，进入了全面推进和综合配套改革的新阶段。
1991年11月，国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》

深化和全面实施阶段

1994年7月18日国务院下发了《关于深化城镇住房制度改革的决定》(以下简称《决定》)，确定房改的根本目的是建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。房改的基本内容可以概括为“三改四建”。
1998年7月3日发布《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》

03

房地产开发与经营概述

1. 房地产开发的概念、任务和分类

概念

房地产开发，是指按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求，在国有土地上进行**基础设施建设**、**房屋建设**，并转让房地产开发项目或者**销售**、**出租商品房**的行为。

任务

房地产开发，是通过组合使用土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等资源而为人类提供生产、生活空间，改变人类生存的物质环境的一种活动。

1. 房地产开发的概念、任务和分类

程序

四个阶段

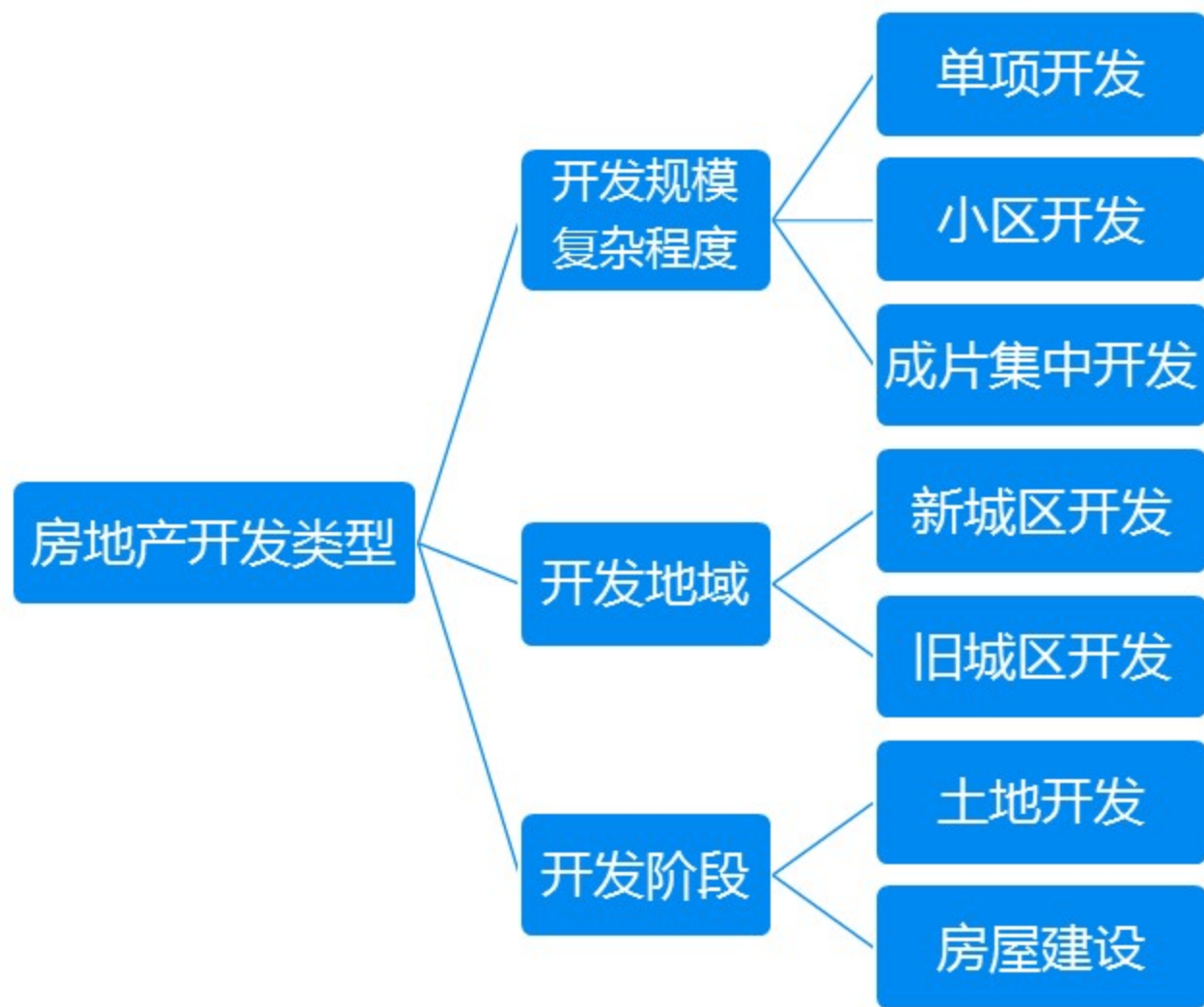
投资机会选择与决策分析

前期工作

建设阶段

租售阶段

1. 房地产开发的概念、任务和分类



2. 房地产经营

房屋经营：

房屋经营主要包含**房屋出售**和**房屋租赁**两种类型。

选择哪种方式，一般要根据市场状况、开发商对回收资金的迫切程度和开发项目类型做出决定。例如：对于**住宅**，以出售为主；对于**写字楼、酒店、商业用房**等商务建筑，以大宗租赁方式为主。

具体来说，对于购买者，按照**机会成本**进行决策，考虑一次性房款和今后的经常性支出（房产税、土地使用费、保险费、房屋维护基金支出等），相同年限利息损失等。

城市土地经营（城市土地使用权经营）：

城市土地使用权可以有偿转让，构成了城市土地经营的法律条件。

两种形式：城市土地的租赁经营（出让、转让、出租）、城市土地的开发经营（土地转让所有权）。

观点：

房地产经营从广义上讲，就是指一切通过从事房地产领域的经济活动获得经济效益的行为。从狭义上讲，则只是指房屋经营和城市土地经营这两种房地产领域的经营行为。

城市房地产综合开发经营（效益最高）：

就是以成片集中开发为基础的经营活 动，是规模最大、综合程度最高的房地产经营，是房屋建筑经营和城市土地经营的统一。

效益最高原因：

首先，对于房地产经营企业和政府，**开发成本最低**

开发企业：建设周期、建设速度、降低工程造价、降低建设成本、提高劳动生产率、保证工程质量提升。

当地政府：环节基础设施建设的开发成本，提升城市基础设施水平。

其次，对于房地产经营企业和政府，**经济效益更大**

开发企业：开发房地产项目价值的大幅提升获得巨大经济效益、提升城市区域地聚集性

当地政府：提升税收（房屋销售、商业经营、房地产交易）、下一轮招标中获得更大收益。

最后，城市总体规划和各项事业可以**协调发展**。提升配套质量。

3. 房地产开发与经营的关系

关系

房地产开发与房地产经营是房地产行业被广泛运用的两个基本概念，它们既相互联系又有一定的区别。

狭义角度（差别）

- 狭义的角度看两者的差别：
- (1) 房地产开发和房地产经营在房地产项目市场运作过程中所处的阶段不同。
- (2) 房地产开发和房地产经营这两种房地产经济活动的主体并不完全相同。
- (3) 房地产开发和房地产经营这两种房地产经济活动对主体的资格要求不一样。
- (4) 房地产开发与房地产经营所指向的行为对象是不同的。
- (5) 随着房地产市场的完善，房地产开发与房地产经营的作用就会发生根本性的变化。

广义角度（相同）

- 房地产开发和房地产经营在本质上是相同的。



关系

THE END

谢谢
观赏

