

城市系统与房地产开发

Urban System and Real Estate Development

《房地产开发》课程组

2024年

课程介绍

(1) 课程老师: 骆汉宾老师 刘文黎老师

(2) 课程助教: 张顺圆 (QQ:102183699)

郭致远 (QQ:812479415)

(3) 考核方式: 课堂纪律20% (课堂提问、
考勤) + 平时作业30% + 期末考核50%

(4) 课程学习材料:

<http://ndc.hust.edu.cn/info/1866/1564.htm>

(5) 参考书目:

《房地产开发 (第四版) 》 (丁烈云主编)

《工程项目管理信息分析》 (骆汉宾主编)



课程介绍

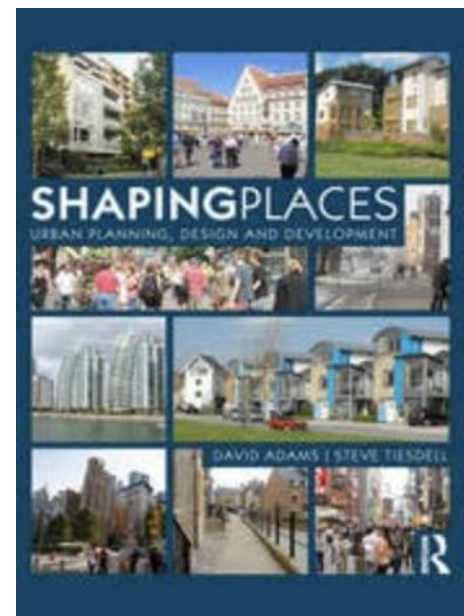
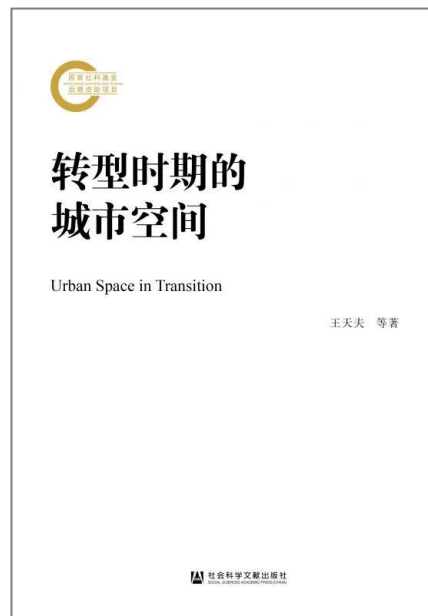
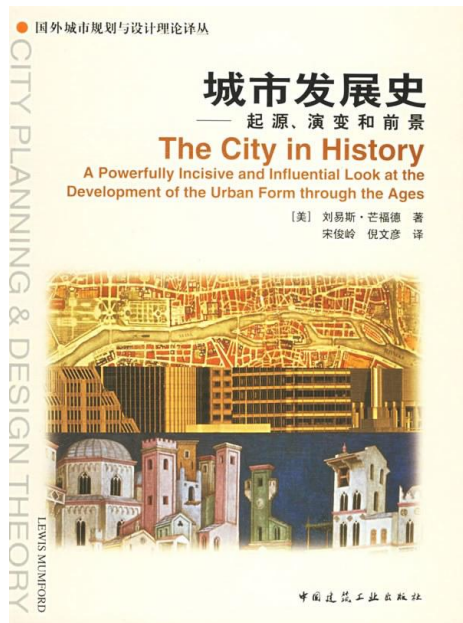
5) 参考书目:

《城市发展史——起源、演变和前景》 (刘易斯·芒福德著)

《转型时期的城市空间》 (王天夫 肖林 著)

Shaping Places: Urban Planning, Design and Development.

Adams, D. and Tiesdell, S.



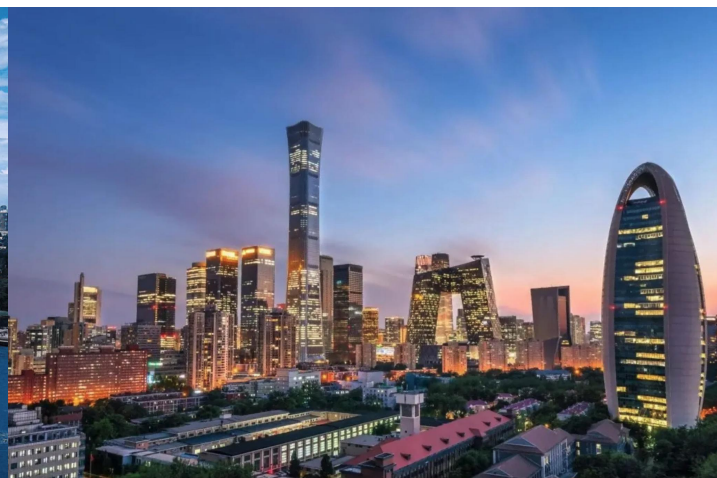


Question for you

- 你希望通过本课程达到什么目标?
- 请简要介绍你最喜欢的城市/建筑/街区，并解释为什么？
(在哪座城市？在城市的区位？它是什么功能？建筑设计外形有什么特点？喜欢的原因？)
- 你认为该城市/建筑/街区和房地产开发的关系是什么？



悉尼



北京



巴塞罗那

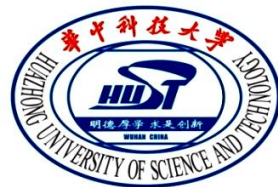


西安

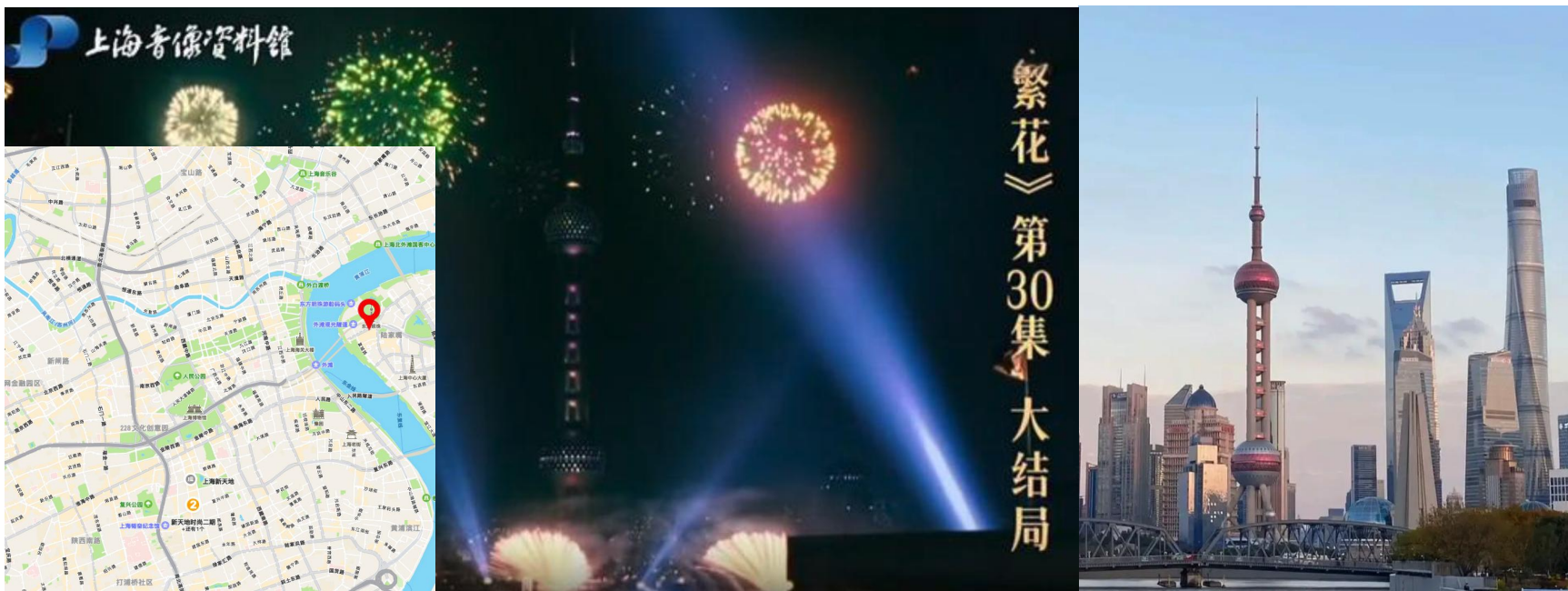
Question for you

- 我们所说的“开发”是指什么？
- 涉及哪些方面？
 - 阶段 & 任务
- 涉及哪些参与方？
 - 参与方 & 目标

不同时代下的城市发展与房地产



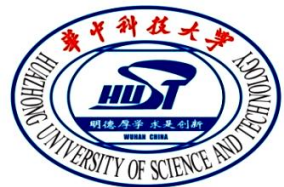
1994年，东方明珠广播电视塔，中国上海



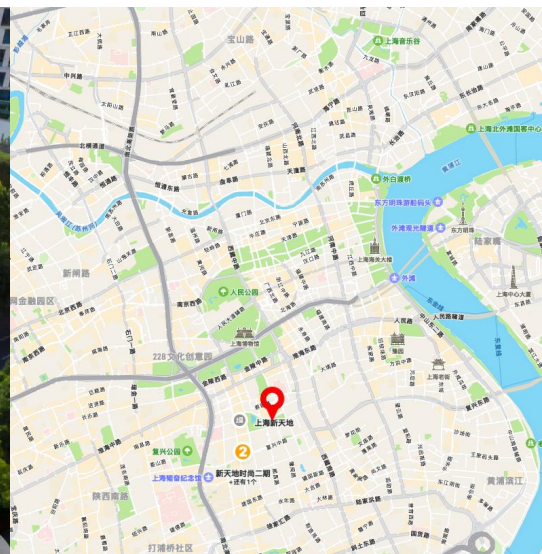
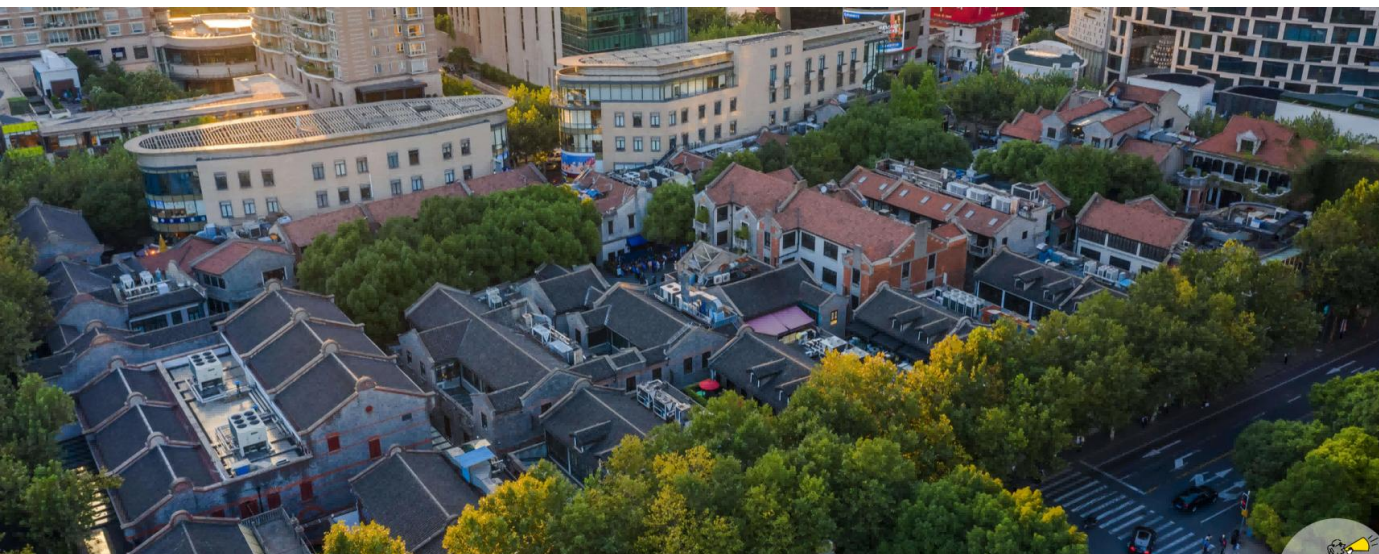
- 位于上海市浦东新区陆家嘴世纪大道1号，是**上海市标志性建筑之一**。
- 集都市观光、时尚餐饮、购物娱乐、历史陈列、浦江游览、会展演出等多功能于一体，是**浦东开发开放后的第一个重点建设工程**。

开发目的：解决了随着城市的发展，电视信号越来越差的问题，更是上海市对外宣传的重要窗口之一。

不同时代下的城市发展与房地产



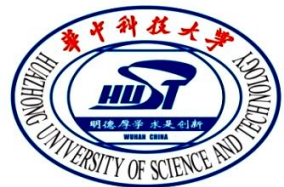
2001年，上海新天地，中国上海



- 位于上海市中心，是一个展现**上海历史文化风貌的都市旅游景点**。
- 以上**海独特的石库门建筑旧区**为基础**改造**成的集餐饮、商业、娱乐、文化的休闲步行街。以中西融合、新旧结合为基调，将上海传统的石库门里弄与充满现代感的新建筑融为一体。

开发目的：保护历史建筑、迎合城市发展，要把新的生命力注入这些旧建筑，以符合新世纪消费者的需求。

不同时代下的城市发展与房地产



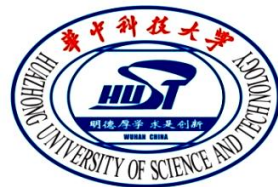
2010年，哈利法塔（迪拜塔），阿联酋迪拜



- 哈利法塔由世界第二大房地产开发商伊玛尔开发，其高耸入云，是结合了艺术、工程学和传统文化的建筑杰作。
- **建造哈利法塔的决策者为政府**，作为贸易经济（国内依赖石油贸易）中之外的服务、观光使用。

开发目的：将“世界第一高楼”的头衔重新带回中，提升使迪拜及国家的国际知名度。

不同时代下的城市发展与房地产



2024年，巴黎夏奥场馆，法国巴黎

历史建筑和遗址的改建和改造



伊夫·迪马努瓦尔体育场：留给未来的“奥运遗产”



2024年巴黎奥运会曲棍球赛场



巴黎大皇宫改造



1924年巴黎奥运会主体育场

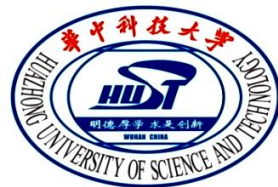


2024年巴黎奥运会击剑赛场

- 虽然巴黎拥有多种建筑时期的风格，但巴黎**致力于改造、转化和修复历史建筑**，利用现有的体育场馆和过去体育赛事的场地，并建设临时结构；
- 2024巴黎奥运会，**仅新建2座永久性体育馆，不到5%**。

开发目的：“城市奥运、旧馆利用、低碳奥运”，凸显可持续发展理念，实现了历史与现代建筑的和谐融合，打造了独特的奥运体验。

不同时代下的城市发展与房地产

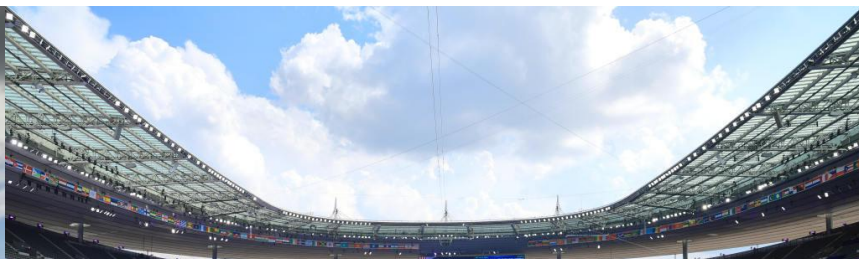


2024年，巴黎夏奥场馆，法国巴黎

改造现有体育场馆



法网比赛场地罗兰·加洛斯球场现代化改造



圣德尼法兰西体育场现代化改造



2024年巴黎奥运会网球比赛



2024年巴黎奥运会田径比赛和七人制橄榄球比赛

开发目的：“城市奥运、旧馆利用、低碳奥运”，凸显可持续发展理念，实现了历史与现代建筑的和谐融合，打造了独特的奥运体验。

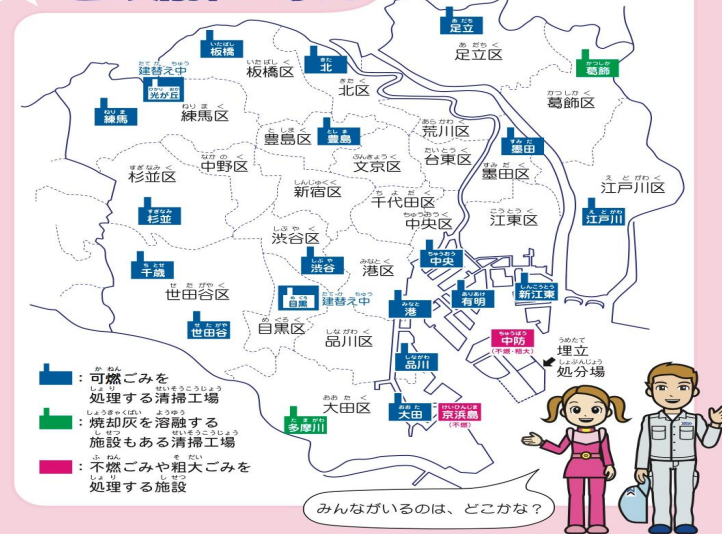
不同时代下的城市发展与房地产

池袋站旁边的豊島区垃圾焚烧厂



日本城市中的垃圾处理

23区の清掃工場など



东京都23区最新的垃圾处理场分布图

城市系统

城市系统 (Urban Systems) 通常被定义为由多个城市组成的网络，这些城市通过**社会、经济、交通、和治理**等方面的相互作用和联系形成一个整体。这种系统不仅关注单个城市的内部结构和功能，还研究城市之间的互动关系和集体行为。例如，城市系统研究探讨了如何通过人口流动、商品交换、信息传播等途径，城市在区域或国家层面上形成的空间组织。



——《Cities as Systems within Systems of Cities》

城市系统

大的工程量能平稳高效地达成，都仰赖于强大的基础设施。

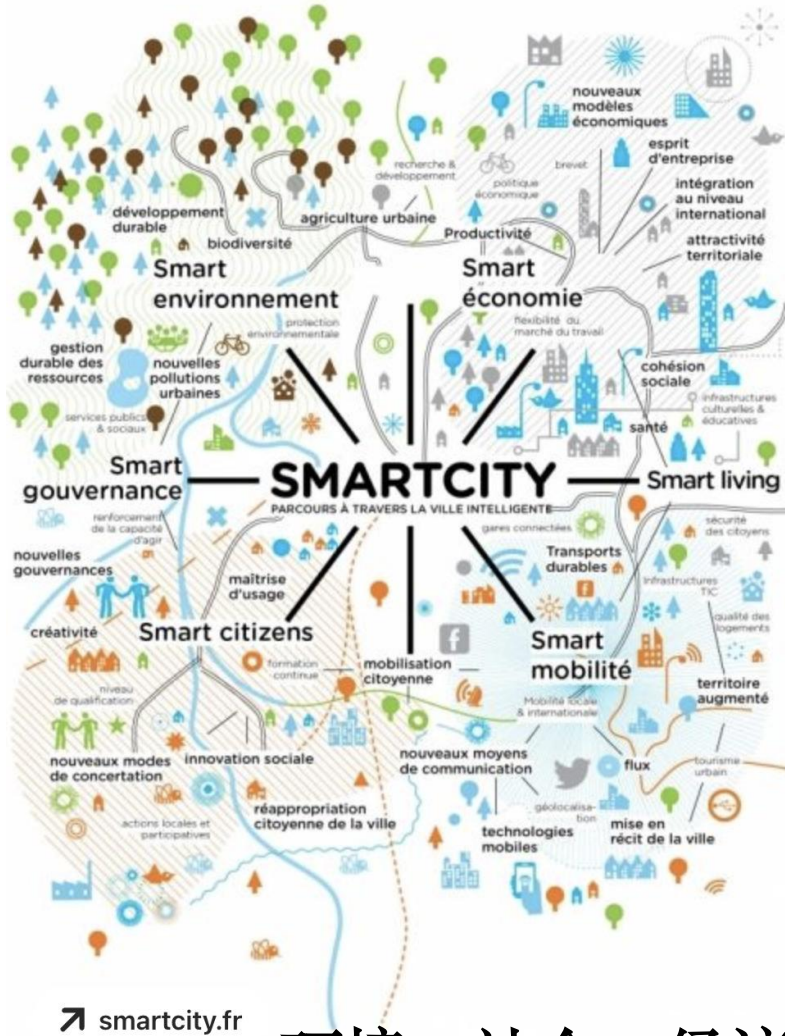
《**纽约：一座超级城市是如何运转的**》全书**图文并茂**的探讨了纽约城市基础设施中五个最有趣，却往往被人们忽视的方面：客运、货运、能源、通信以及卫生，由美国设计师精心打造数百幅插图，极具收藏价值。

值得一看的一本书！

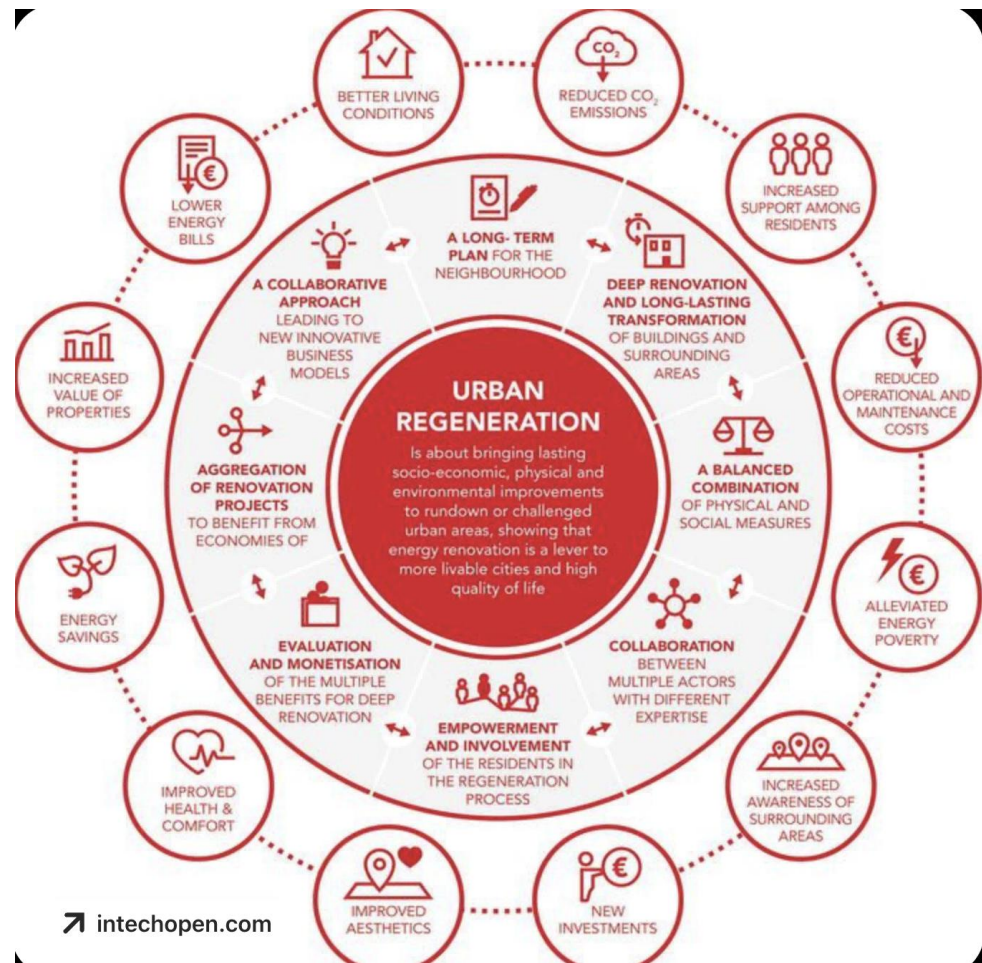


城市系统

智慧城市



城市更新



环境、社会、经济、交通、治理、市民、生活

A decorative graphic in the top left corner consists of overlapping colored squares (yellow, red, blue) and a black crosshair.

Question for you

- 我们所说的“开发”是指什么？
- 开发过程中涉及哪些方面？
 - 阶段 & 任务
- 以及涉及哪些参与方？
 - 参与方 & 目标

什么是开发?

“...the process of transforming a plot of land from one state to another: the main motive is usually **financial profit.**”
Guy, C (1994:p26), The Retail Development Process. London: Routledge

“.....将一块土地从一种状态转变为另一种状态的过程：
主要动机通常是经济效益。”

“... the process of carrying out works involving a **change in the physical use** or in the intensity of **an existing use** of land or buildings.”

Balchin, PN & Kieve, JL (1985:p87) Urban Land Economics (3rd Ed.) London: Macmillan

“.....进行涉及改变**土地或建筑物**的**实际用途或现有使用强度**工程的过程。”

什么是开发?

- ... modification of the existing building through conversion (e.g. houses divided into flats) or refurbishment (e.g. new office or shop layouts);
 - redevelopment, where existing buildings are demolished and replaced by new ones;
 - new development through outward expansion on undeveloped land (e.g. suburban housing)
- ...对**现有建筑进行改造**, 通过**改建** (如将房屋分隔成公寓) 或**翻新** (如新的办公室或商店布局) ;
 - **重建**, 即拆除现有建筑并用新建筑取而代之;
 - 通过在未开发土地上向外扩张进行**新建/新开发** (如郊区住房) ;

Harvey, J (1987), *Urban Land Economics: The Economics of Real Property*, London: Macmillan

不断改变的房地产属性

改造/翻新



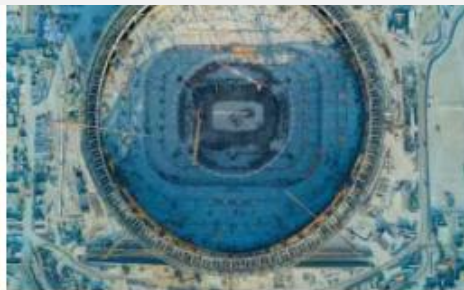
拆除重建



新建



卢赛尔体育场



卢赛尔体育场项目建设现场俯拍



卢赛尔体育场项目建设现场俯拍

英国，2014



Bill Hughes
Global Head of Real Assets, Legal &
General Investment Management

“The UK is not over-developed, it is under-demolished”

英国不是发展过度，而是拆除不足。

Hughes (2014)

英国，2014

“投资者需要全面审视“住房、医疗保健、城市环境以及整个建筑环境”，而不仅仅是单一的商业资产。”

Hughes (2014)

- “The UK is not over-developed, it is under-demolished”
- 这句话深刻揭示了英国城市发展中的一个重要问题，并为我们提供了一个新的思考角度。



中国，2021

- 房地产开发要满足城市社会和经济的发展，包含多种形式、模式、类型和群体等；
- 不同时代下的房地产开发都有自己的特点；



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

Q 首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱 | 无障碍

住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

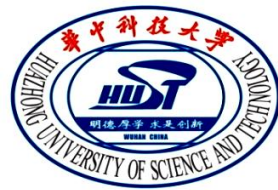
建科〔2021〕63号

- 在未来的城市规划和建设中，我们应该更加注重历史遗产的保护和可持续性的考虑，通过合理的更新和改造策略实现城市的可持续发展和文化传承。



本章的课程内容

- 一、房地产开发的涵义与特点
- 二、房地产开发的分类与作用
- 三、房地产开发的程序
- 四、房地产开发模式
- 五、房地产开发企业及其制度
- 六、房地产开发法律体系



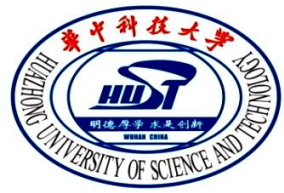
本章目的和任务

■ 本章的目的:

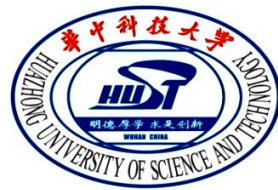
- 了解房地产开发活动基本规律
- 理解房地产开发全寿命期管理基本概念
- 掌握房地产开发模式选择方法

■ 本章的任务:

- 学习理解房地产开发涵义、房地产开发程序及房地产开发模式
- 学习理解房地产开发活动的参与者、房地产开发活动集成及联合开发模式

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a vertical black line and a horizontal black line intersecting at a point. To the left of the intersection, there are three overlapping squares: a blue one on top, a red one on the left, and a yellow one on the bottom.

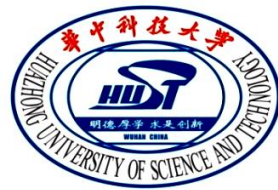
一、房地产开发的涵义与特点



房地产开发的涵义与特点

房地产与房地产开发的涵义

- **房地产**：指物质实体如土地、与之相连的建构筑物、基础设施等，及附带的各项权益。英文中常用real estate与real property表示。
- **房地产开发**：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。



房地产开发的涵义与特点

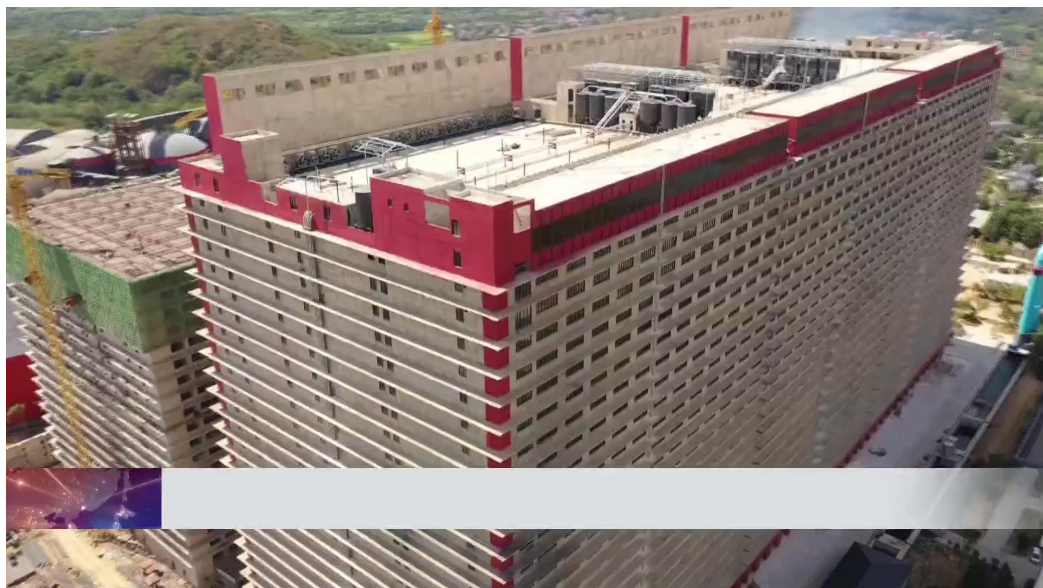
房地产开发特点

- 开发成本高，投资量大
- 开发建设期长，投资周转慢
- 市场具有地区性和分散性
- 需求具有稳定性
- 涉及面广，综合性强

房地产开发的涵义与特点

国内房地产开发案例——“楼房养猪”

- 总投资：40亿
- 层数：26层
- 建筑面积：40万平方米
- 整栋大楼年出栏60万头猪，每年可产猪肉5.4万吨
- 为目前全球最高，体量最大，投资最贵的养猪大楼



房地产开发的涵义与特点

国外房地产开发案例——“水稻公寓”

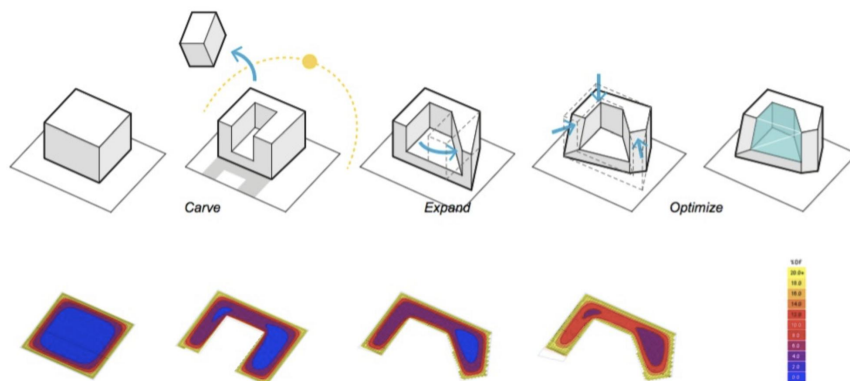
- 2013年，西班牙JAPA建筑公司推出“水稻公寓”（Rice Flats）摩天大楼，有望在中国等许多国家缓解耕地减少与人口增加造成的矛盾。
- 西班牙JAPA建筑公司推出的“水稻公寓”项目，高达187米。这些建筑将会用轻型、强度却很高的材料制成。



房地产开发的涵义与特点

国外房地产开发案例——Edge (锋芒大厦)

- 荷兰阿姆斯特丹的锋芒大厦 (2015年) 是一座被誉为全球最先进的智能办公建筑。该建筑集成了太阳能系统, 拥有自然通风和明亮的光线设计, 即使在恶劣天气下也能保持室内光线充足。
- 德勤公司在此大楼中广泛应用机器人技术, 如夜间巡逻和清洁位置感应, 以及智能化的灯光系统与飞利浦合作, 实现了灯光和空调的自动调节, 员工还可以通过手机进行个性化设置。锋芒大厦设计独特, 北面拥有开敞的中庭空间和丰富的动线, 南面则注重遮阳功能, 并配备了全欧洲最大的太阳能光电阵列, 为建筑提供热能和水能。



房地产产品及智能运维

房地产开发的涵义与特点

国外房地产开发案例——“Valley Towers”

- 2022年，位于荷兰阿姆斯特丹Zuidas 金融区的第四代建筑，综合建筑 The Valley 建成，由荷兰建筑师 MVRDV 设计的悬臂式建筑以地质学为灵感，占地面积为 75,000 平方米。
- The Valley 注重细节，通过数字工具实现了每个公寓的独特设计，确保充足的光线和美景。外部的绿色植被和内部的绿色山谷营造出一个自然和谐的环境，让人们感受到大自然的氛围。内部包含三座塔楼，内设办公室、商店、餐饮场所、文化设施和住宅区。为人们提供了多种多样的活动选择，能够在城市中感受大自然氛围。

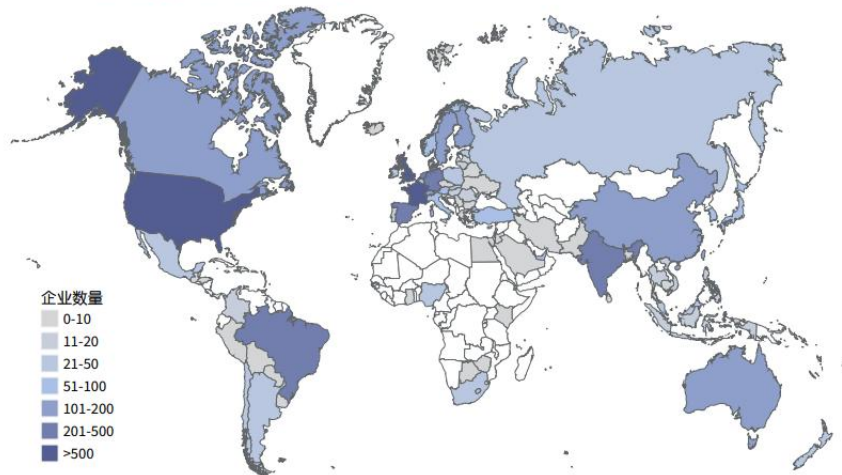


房地产开发的涵义与特点

全球房地产行业发展趋势——产业数字化

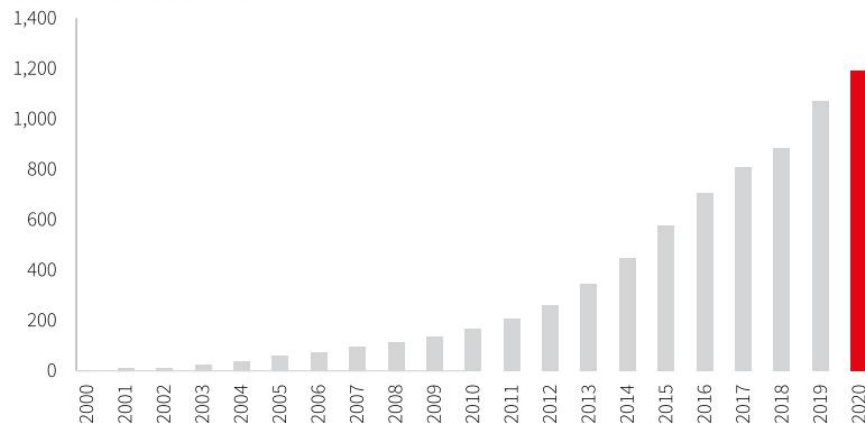
- 据统计，2010年以来全球房地产科技企业数量增长了三倍，相应的机构投资和其它资本也大幅增加。其中约四分之三的房地产科技企业成立时间不超过10年。
- 过去十年约半数以上的融资事件来自美国的房地产科技企业。中国房地产科技企业数量相对较少。

重点地区 | 各国的房地产科技企业数量



数据来源：仲量联行，Crunchbase, 2021

累计智慧建造科技初创企业数量



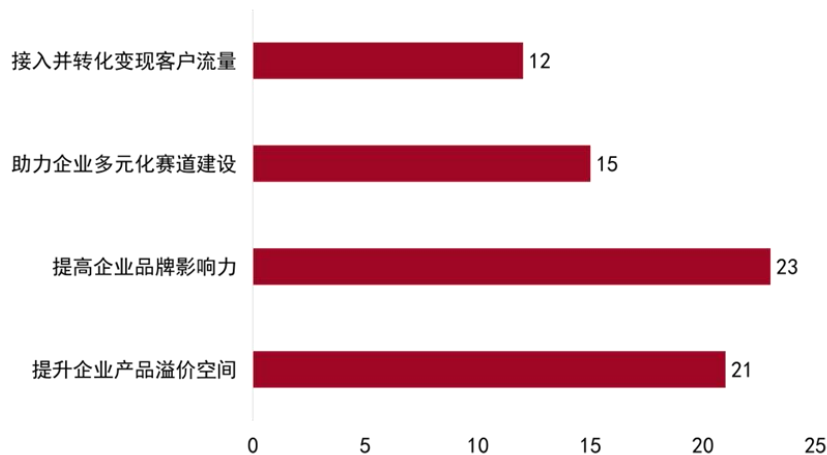
数据来源：仲量联行，Crunchbase, 2021

房地产开发的涵义与特点

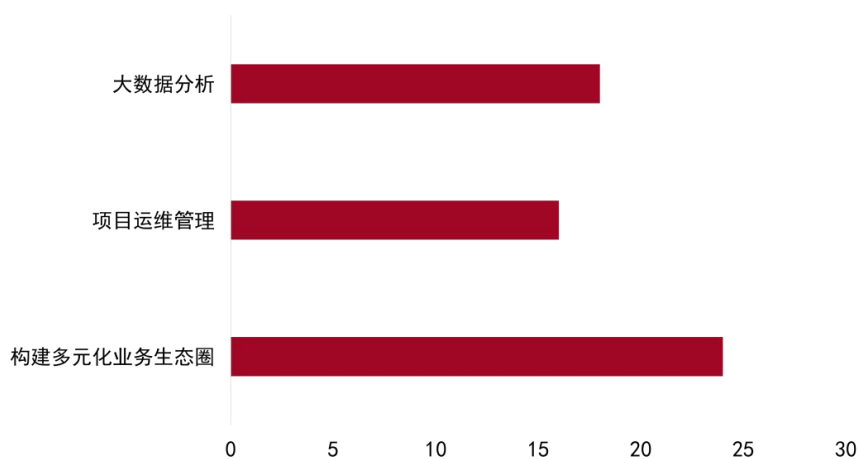
全球房地产行业发展趋势——产业数字化

- 无论是国资企业或是民营企业，对于数字化发展都有一定程度的重视，并投入了一定研发规模。
- 部分中国房企认为，数字发展能为企业保持产品竞争优势、提高品牌影响力等优势。
- 目前中国房地产数字化建设可以大致划分为2种模式：纵横发展，跨赛道竞争；与科技服务商达成战略合作。

认为数字发展将为企业带来的正面影响（单位：家企业）



对于提供智慧服务企业较为看重哪些方面（单位：家企业）

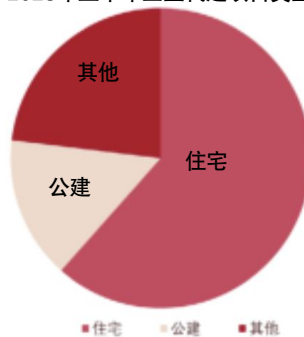


房地产开发的涵义与特点

我国房地产业发展趋势——代建管理细化、项目多元化

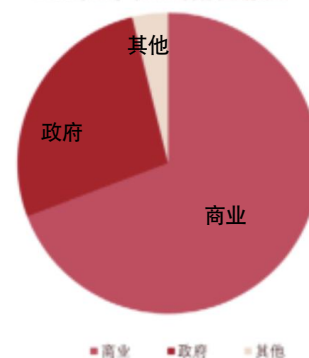
- 过去一段时间里，房地产市场的恢复不如预期，**代建服务再次受到重视**。是政府进行城市更新建设的一个选择方式。
- 代建服务以**商业合作模式的住宅类项目为主**，新拓代建项目类型多元化（医院、学校、办公楼、社区服务中心）。
- 重服务、代运营、可持续**的特点会愈发突出。

2023年上半年企业代建项目类型



数据来源：公开资料，观点指数不完全统计

2023年上半年企业合作代建类型



数据来源：公开资料，观点指数不完全统计

宝安公共文化艺术中心项目：质造精品工程 打造城市画卷

2023-09-26 14:43 来源：广东建设报



幕墙外立面效果

招商蛇口在深代建项目，由博物馆、艺术馆、美术馆组成

房地产开发的涵义与特点

房地产业数字化发展挑战

房地产行业目前整体数字化水平不高，大多处于起步阶段，仍然存在以下问题：

- 研发团队规模较小，在客户消费体验上未有明显差别，仍需技术储备与积累。
- 转型方向不明确，无模式、无范例可学习。大多数企业并没有明确的转型战略，因此目前没有企业实现全流程的数字化。

上市房企研发团队规模	
梯队划分	占总员工比例 %
一梯队	1-2
二梯队	0.3-0.6
三梯队	0.3以下

数据来源：企业公开资料 观点指数整理

数据来源：《2022中国房地产行业发展白皮书》

2021年30家房企数字化能力观察

中房协数字科技地产分会 Digital Technology Real Estate Chapter 钛媒体 TITAN MEDIA



备注：由于调研时间紧迫和获取资料完整度问题，最终报告只呈现其中30家企业调研结果。本报告所有调研数据来源于钛媒体研究院调研

数据来源：《2021中国房地产数字化能力观察白皮书》



房地产开发的涵义与特点

房地产业数字化发展方向——两种交付

“实物+数字”产品的形成过程

□ 两个过程

- **实体产品建造过程**是构筑一个新的存在物，其依据是工程图纸，今后可能为工程信息模型。
- **产品数字化过程**是一个不断丰富完善的过程，且能指导实体产品生产过程。

- 数字建造有效连接了房地产开发的各个阶段，以及各个参与主体的信息交互与协同，工程数字化建模成为与工程实体生产同等重要的并行过程。
- 数字建造为城市系统提供一个很好的产品，得以完善城市系统，以实现美好的一个城市未来。

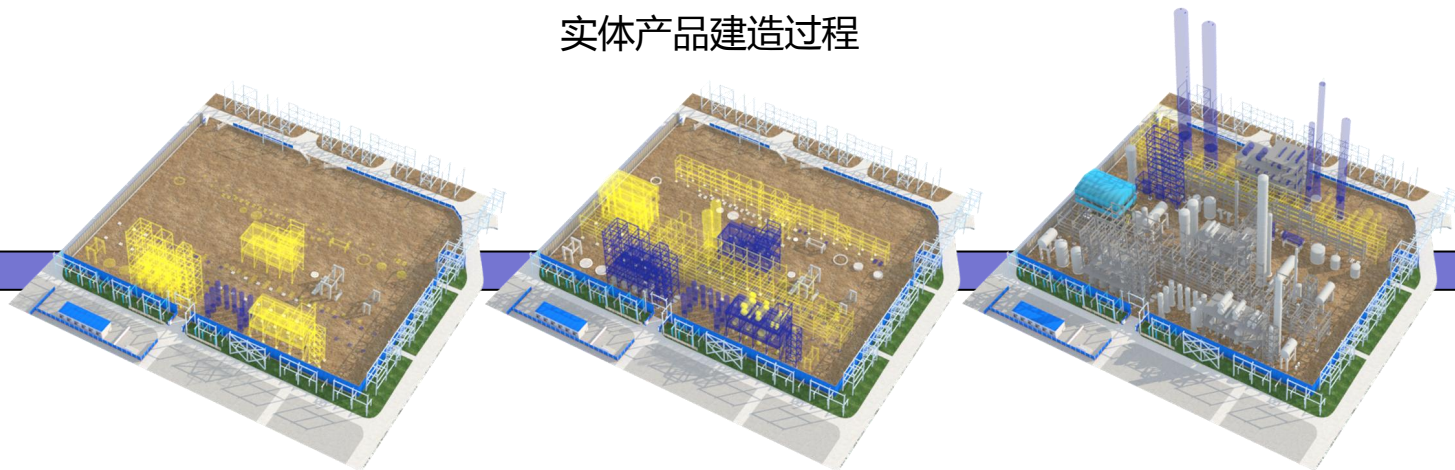
房地产开发的涵义与特点

房地产业数字化发展方向——两种交付

□ 两个过程



实体产品建造过程



产品数字化过程

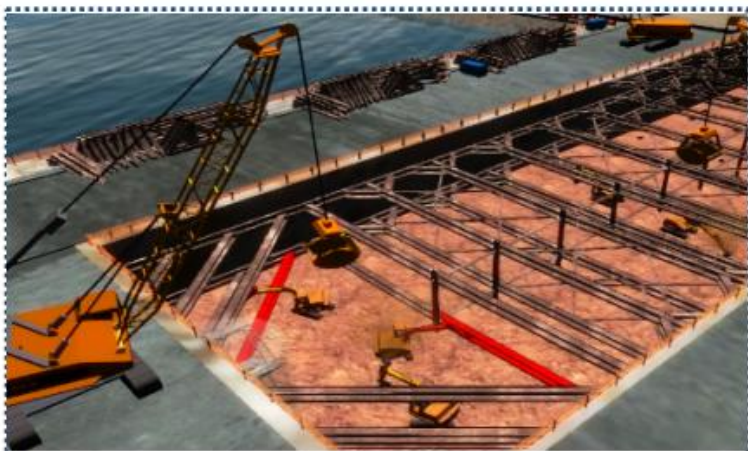
黄色	计划施工
蓝色	正在施工
本色	完成施工

房地产开发的涵义与特点

房地产业数字化发展方向——两种交付

□ 两个工地

数字建造技术与生产活动有机结合，构建工程物联网，可以全面、及时、准确地感知工程建造活动的相关要素信息。



数字工地



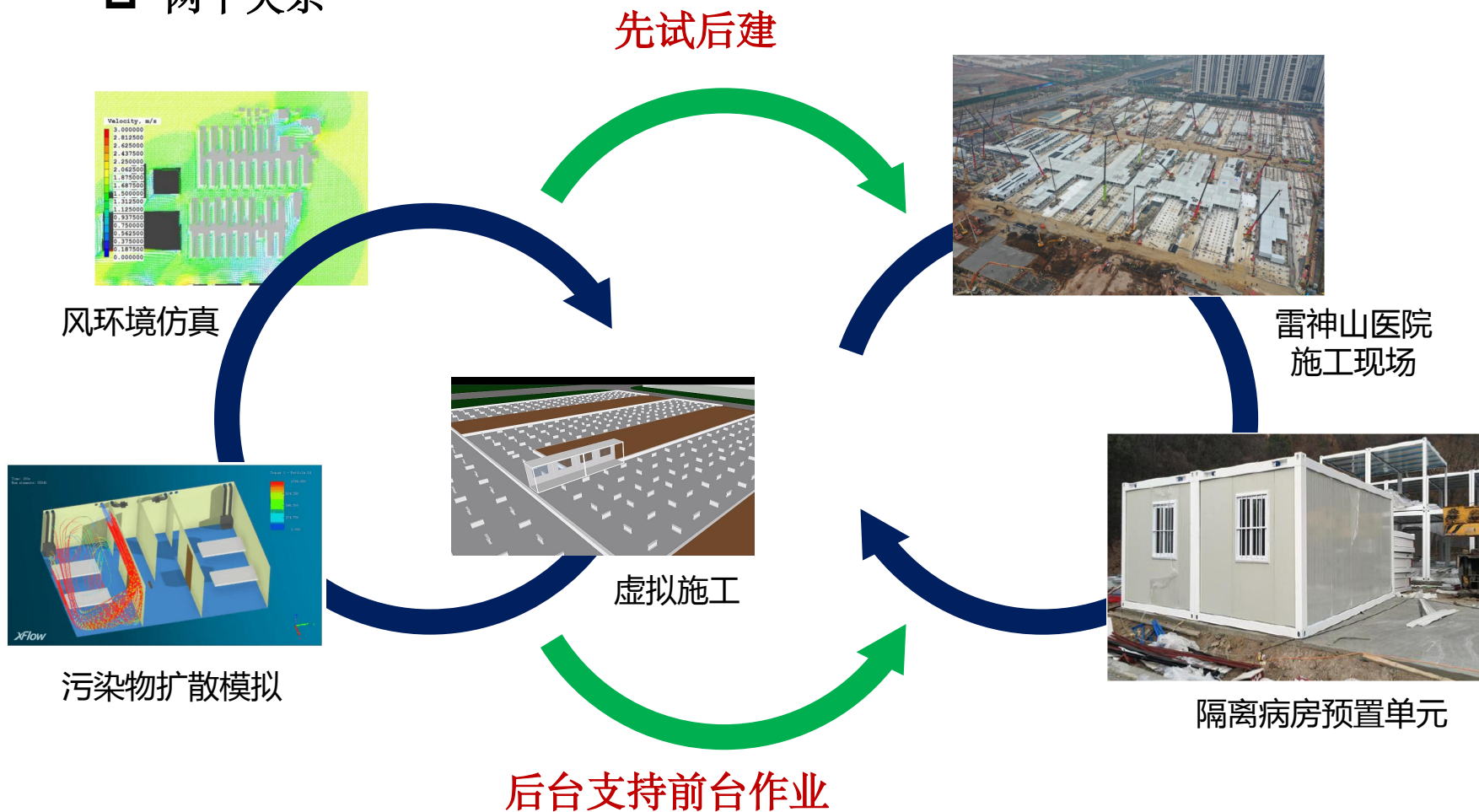
实体工地

建立工程物联网，与BIM互联互通，以数字工地指导实体工地，实现生产过程可感知、可计算、可控制。

房地产开发的涵义与特点

房地产业数字化发展方向——两种交付

□ 两个关系

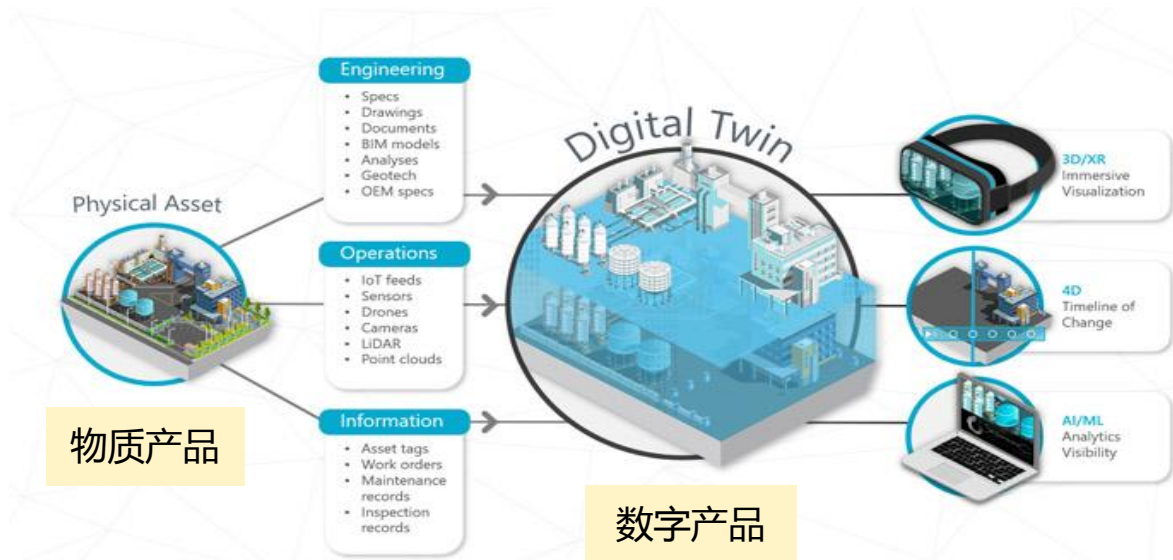


房地产开发的涵义与特点

房地产业数字化发展方向——两种交付

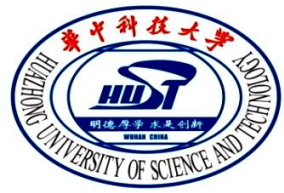
□ 两个产品

工程交付的不仅仅是**物质产品**，同时交付一个与之孪生的**数字产品**。



数字资产的运营维护

工程数字化产品承载工程产品全时空的完整信息，通过对这些信息进行挖掘与利用，可以提升产品的智能功能，从数字产品发展到智能产品，实现产品的价值增值。

A decorative graphic element on the left side of the slide, consisting of a vertical black line and a horizontal black line intersecting at the origin. The background behind the lines is a gradient of blue, red, and yellow.

二、房地产开发的分类与作用

房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按开发项目所在的位置



武汉长江新城

城市新区房地产开发

武汉长江新城是武汉市政府规划的一个新区，位于武汉中北部的长江边上，是武汉的“未来之星”，是武汉建设美好未来的基础。中央要求，在长江流域，武汉要成为长江经济带的脊梁，发挥核心引领作用；在中部地区，武汉要成为中部崛起的战略支点；在全国，武汉要成为国家中心城市。武汉自我定位：在全球，要成为世界城市发展中的亮点城市。

旧城区房地产开发

上海老城区总体规划旨在振兴上海历史最悠久的地区之一，同时体现对历史的尊重，该总体规划将保留古城中心内低矮密集的结构和历史悠久的公共空间，同时在特定地点建造更高的建筑，以营造一种归属感。古城墙以外密度较高的区域将充分体现该区的发展潜力，并与老城区密度较低的区域形成对比。



上海老城区

房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按开发规模



武汉江汉路



贵阳花果园小区项目

零星地段开发

武汉江汉路

- 2020年，将扩大范围从江汉路步行街现状延伸北至京汉大道，西至前进五路；同时叠加中山大道段前进二路——南京路范围，总面积约55.7公顷，与周边里份联动形成特定文化场所
- 江汉路集购物、休闲、旅游、文化为一体，成为武汉市一张重要的名片。
- 与北京王府井、上海南京路、天津和平路、哈尔滨的中央大街成为中国大都市的“五朵金花”。

成片小区开发

贵阳花果园小区项目

- 全国最大的棚户区改造项目
- 总规划面积10平方公里，总拆迁户数20000余户，涉及拆迁人口10多万人，拆迁面积400余万平方米。项目总投资1000亿元



房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按使用功能

- 居住房地产：普通住宅、公寓、别墅等
- 工业房地产：工业制造厂房、物流仓库及工业研发楼宇等
- 商业房地产：国家政策许可的个人可投资的房地产，其投资性较强、经营风险较高
- 办公用房地产
- 旅馆用房地产
- 餐饮用房地产
- 娱乐用房地产
- 特殊用途的房地产：汽车站、火车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等

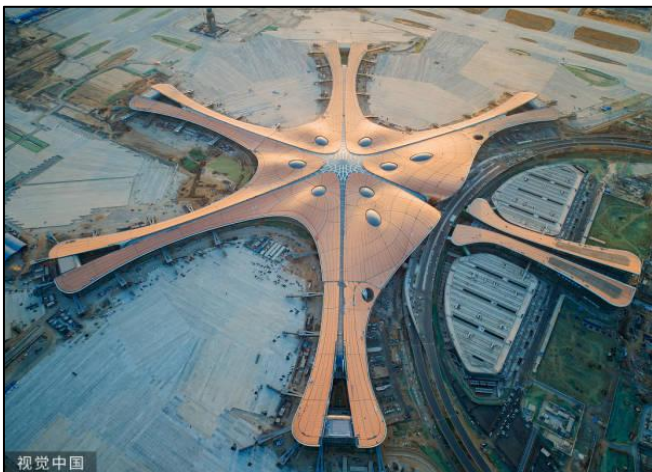
房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

特殊用途房地产

北京大兴国际机场

- 世界规模最大的单体航站楼
- 世界最大的减抗震航站楼
- 世界首座双层出发、双层到达的航站楼
- 世界首个实现高铁下穿的航站楼
- 世界最大的无结构缝一体化航站楼
- “新世界七大奇迹”



商业房地产

上海中心大厦

- 总高632米，亚洲第一，世界第二
- 柔性幕墙
- 超大、超深、无横梁支撑的单体建筑基坑，6.1万立方米混凝土大底板，桩基2836根
- 总建筑面积57.8万平方米
- 塔顶阻尼器1000吨



房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按开发方式

- 定向开发
- 联合开发
- 合作开发
- 单独开发

定向开发通常针对特定群体或特定需求、是面向企事业单位或被征收户，为其代建房屋，开发企业按每平方米建筑面积收取一定比例的管理费。

深圳前海深港合作区开发项目

前海深港现代服务业合作区（简称：前海合作区），总面积120.56平方公里。开发建设前海深港现代服务业合作区是支持香港经济社会发展、提升粤港澳合作水平、构建对外开放新格局的重要举措，对推进粤港澳大湾区建设、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区、增强香港同胞对祖国的向心力具有重要意义。



前海航拍，2021

房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

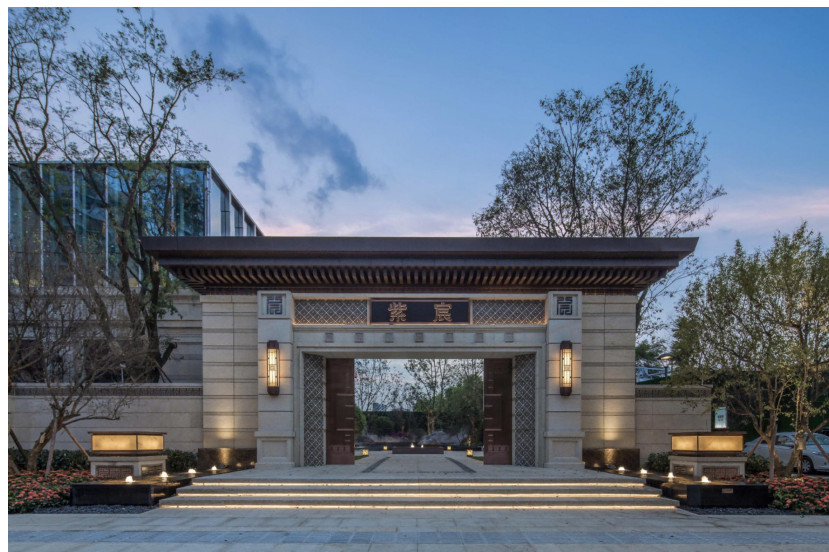
● 按开发方式

- 定向开发
- 联合开发
- 合作开发
- 单独开发

联合开发是几家房地产公司共同出资开发商品房，并按投资比例共同承担风险，共同获利。

首开龙湖天璞、首开龙湖紫宸等

首开与龙湖在成都进行了多次合作，共同出资开发多个项目，并由龙湖操盘。双方共同出资，由龙湖负责操盘运营。这种合作模式充分发挥了龙湖在产品开发、运营管理方面的优势，同时也借助了首开的品牌和资源。



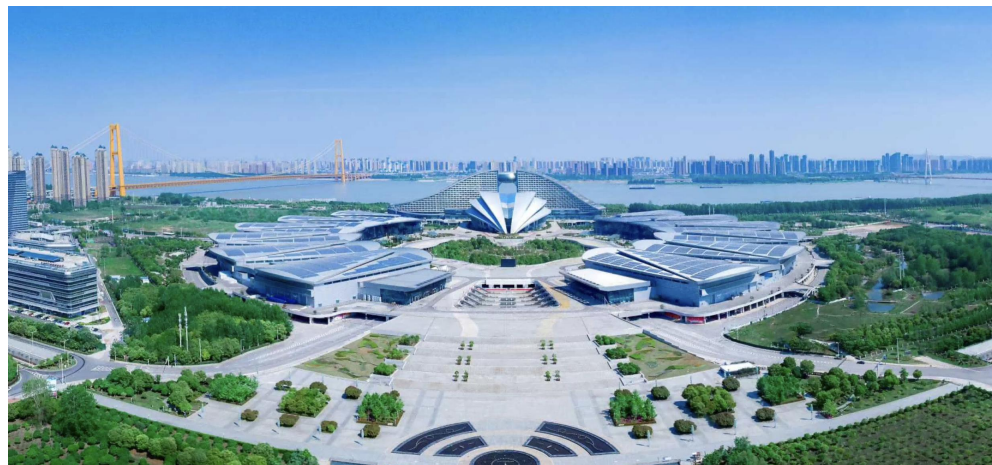
首开龙湖紫宸

房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按开发方式

- 定向开发
- 联合开发
- 合作开发
- 单独开发



城投融创国博城

武汉城投作为城市建设领域的主力军，与融创中国在武汉携手打造城投融创国博城项目。该项目是武汉市的重大城市更新项目之一。项目不仅改善了当地居民的居住条件，还促进了区域经济的繁荣。

武汉城投提供国企背景和本土资源，融创中国则带来其高端生活缔造的经验和产品力。双方共同出资、共同规划、共同建设，实现了强强联合。

合作开发是一方出地，另一方出资，按协商的比例分房或进行利润分成。适用于新成立的开发企业或缺乏经验的开发企业。

房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按开发方式

- 定向开发
- 联合开发
- 合作开发
- 单独开发

vanke 万科



LONGFOR 龙湖



中国房地产企业（部分）

单独开发是开发企业独家出资开发，自负盈亏，从购置土地使用权、征收安置、规划设计、建设到销售服务全部由一个企业组织完成。适用于经验丰富、技术力量强、资金雄厚、管理水平较高的开发企业。

房地产开发的分类与作用

房地产开发分类

● 按开发深度

- 土地开发：将生地开发为“三（七）通一平”的熟地
- 房屋开发：在土地开发的基础上进行房屋建设的综合开发活动。



土地开发过程



三通一平

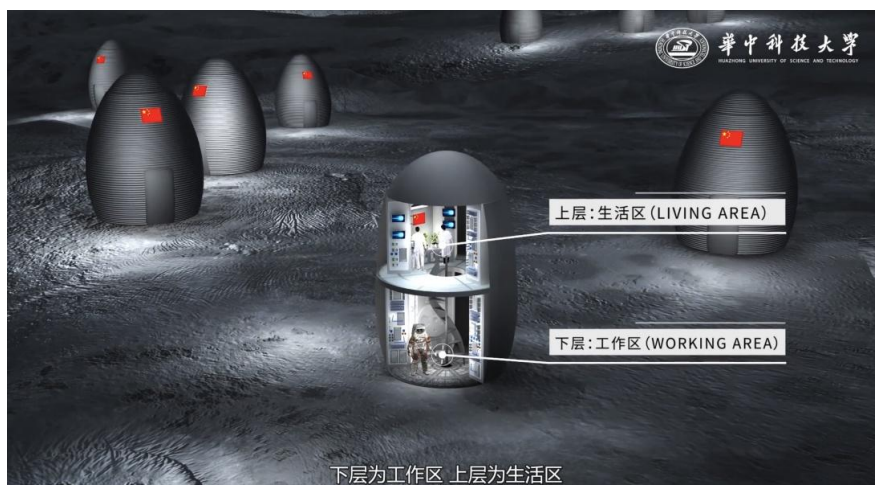
房地产开发的分类与作用

房地产开发分类——未来的房子

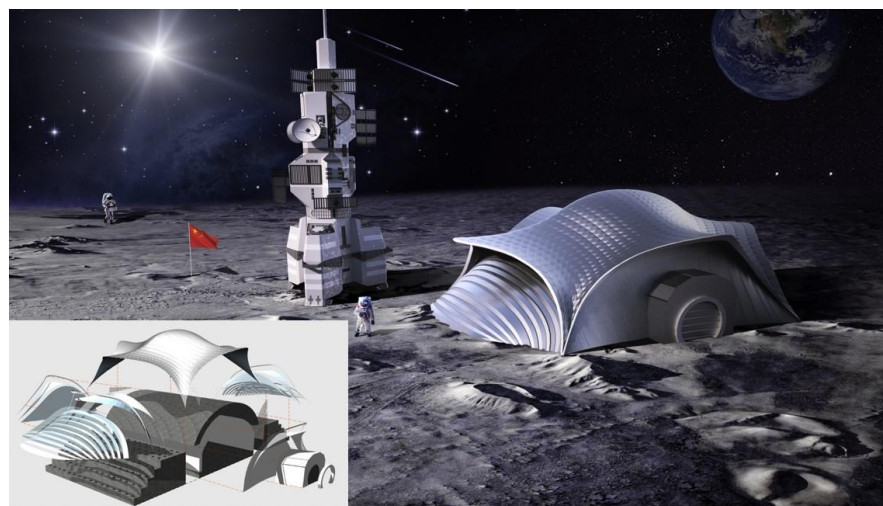
• 月面建造

月球造房最大的挑战在于极端环境。华中科技大学研发团队提出利用月壤烧结出带有榫卯结构的月壤砖，再进行拼装建造，由机器人砌筑，同时用3D打印加强连接来完成结构。

作为建筑物，“月壶尊”里面并没有承重的“四梁八柱”，蛋壳顶端是穹顶结构，蛋壳体分内外两层，中间夹一层类似于肋骨的结构，以增强稳定性。



“月壶尊” 3D打印月面建筑结构



“玄武基地” 烧结砌筑拼装月面建筑结构

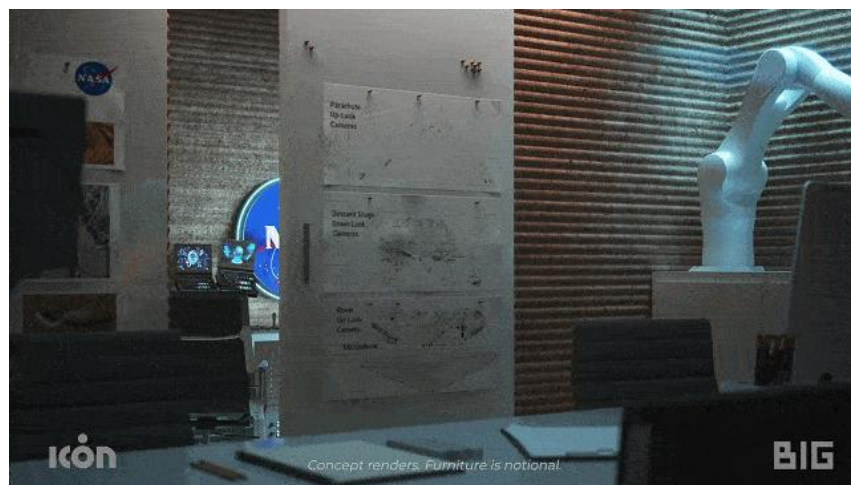
房地产开发的分类与作用

房地产开发分类——未来的房子

- **火星模拟住宅**

由BIG、ICON (3D打印公司) 和美国国家航空航天局 (NASA) 联合设计的火星沙丘阿尔法(Mars Dune Alpha)位于德克萨斯州的约翰逊航天中心，完全以未来火星基地为目标打造。

该建筑面积约158 m²，使用混凝土3D打印工艺完成，外壳采用拱形结构，垂直分割的不同天花板高度突出了每个区域的不同功能。



房地产开发的分类与作用

房地产开发对城市建设的作用

● 推动城市规划的实施与完善

- 有利于提高城市的基础设施水平
- 有利于建成布局合理、功能完善、环境优美的城市，增强城市的综合功能
- 有利于按照城市规划的要求实现城市社会、经济的发展目标



大理、丽江旅游开发

房地产开发的分类与作用

房地产开发对城市建设的作用

- 有利于减少投资成本
 - 节约用地、缩短工期、降低造价、节省人物力
 - 2018年，雄安新区总体投资规模在3000亿元左右，超2300亿元的投资集中在铁路、公路、排水、拆迁安置等基础设施建设方面。
 - 2019年，雄安新区地区生产总值为215亿元。



房地产开发的分类与作用

房地产开发对城市建设的作用

- 为城市社会、经济、政治、文化活动以及人民生活提供载体



东方明珠广播电视塔

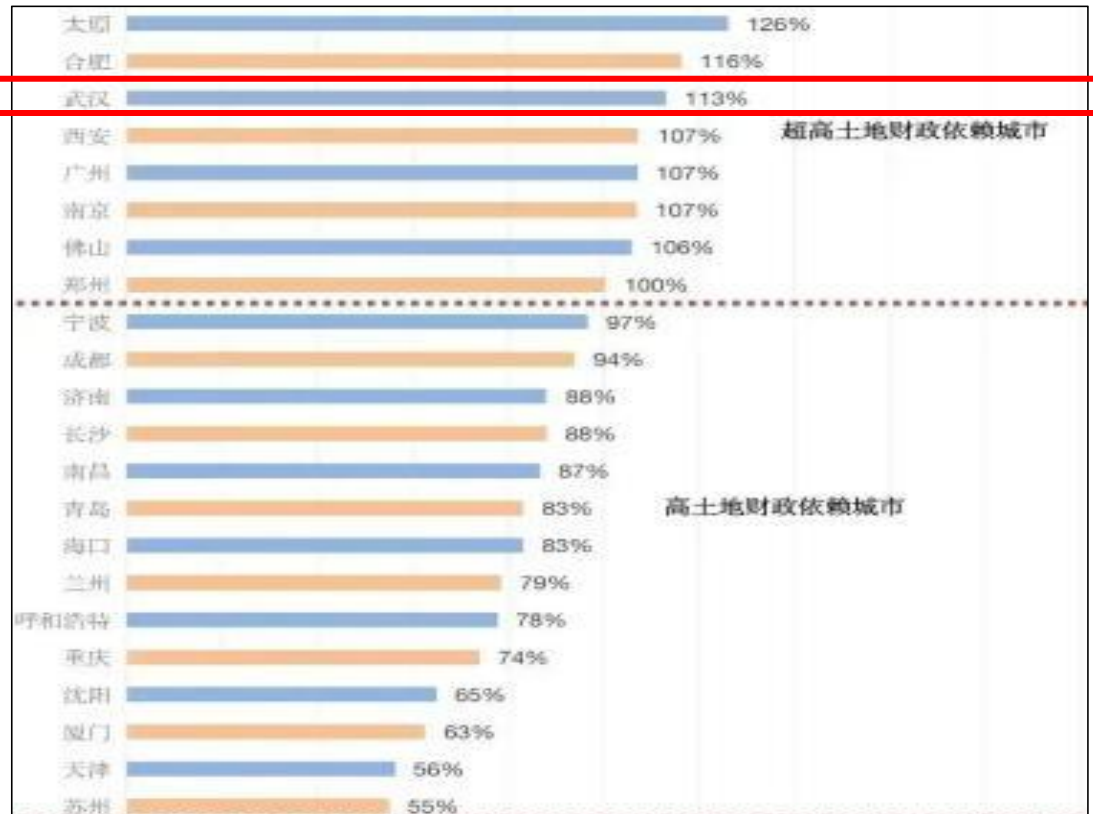
- CBD、博物馆、科技馆等公共建筑为城市生活的载体。
- **东方明珠广播电视塔**为浦东开发开放后第一个重点工程，仅在建成后10年内就接待了295位外国首脑，举办了近100次世界级重要会议和300多场大型活动，成为上海对外宣传的重要窗口。

房地产开发的分类与作用

房地产开发对城市建设的作用

- 为城市政府财政提供资金来源

- 门票收入、税收、
土地财政等



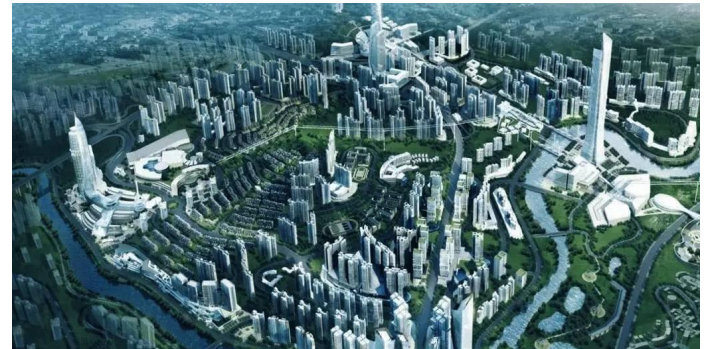
2020年土地财政依赖度

房地产开发的分类与作用

房地产开发对城市建设的作用

- **为城市大型基础设施建设提供融资途径**

- 通过大型房地产开发项目整合城市基础设施的升级改造。
- **花果园项目**中，开发商修建区内12条道路、10多所学校、25万平方米购物中心和6大主题公园。其开发商为宏立城集团，项目含4万户，总建筑面积560万平方米。
- **“未来方舟”项目**位于贵阳市老城区东部，属于“大贵阳”战略重要组成部分，极大加快贵阳东部地区的基础设施建设进程。规划居住17万人。



花果园项目



中天未来方舟

房地产开发的分类与作用

站城融合联合开发

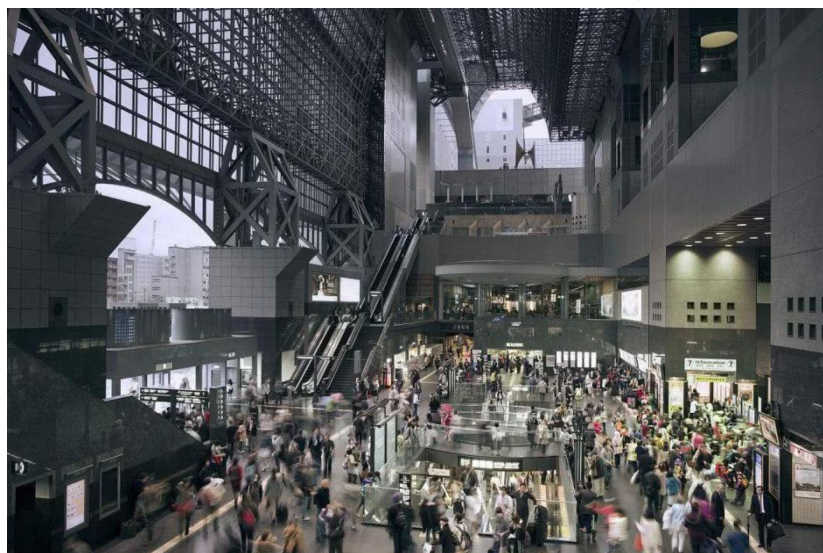
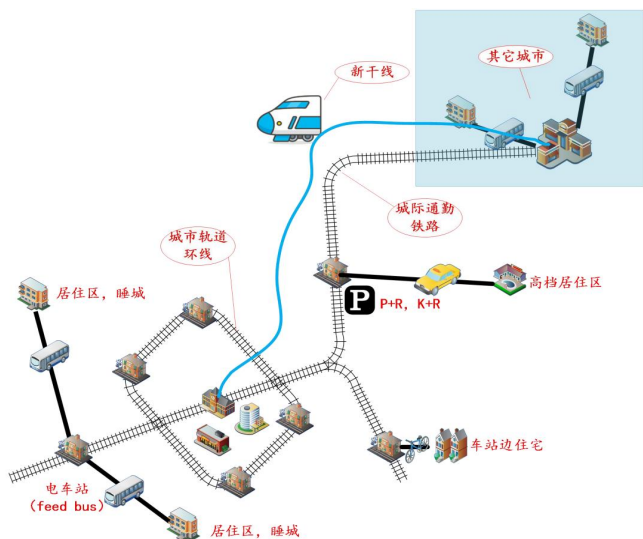
站城融合：以高铁、城轨等公共交通枢纽为中心进行开发，集工作、消费、文化、教育、居住功能一体，把公共交通枢纽变为生活目的地。

全面倡导公共交通导向发展（TOD）模式。

——《城市轨道交通沿线地区规划设计导则》，住建部2015

要推动“轨道+物业”“轨道+社区”“轨道+小镇”“轨道+新城”，为城市综合改造、振兴升级带来了新机遇。

——国家发改委，2017



日本：以车站为珍珠，以铁路线为项链的城市群发展模式

京都站站房内，有旅馆、综合商业设施、甚至还有市民广场，其一侧的扶梯，可通往酒店、商场等。

房地产开发的分类与作用

- 联合开发是一种在城市轨道交通发展过程中，将其与房地产开发相关活动当成一个整体来考虑的**程序方法**，
- 联合开发的实施是一个多方协调、共同合作的**活动**。

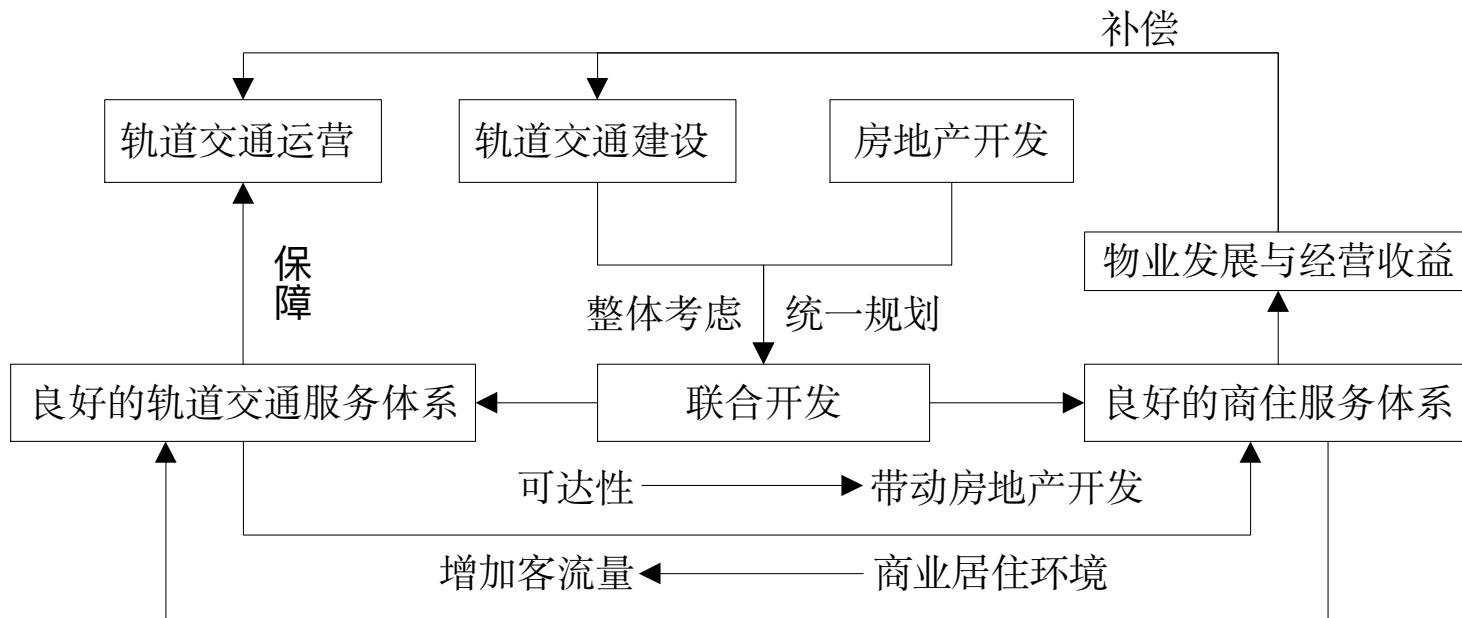


图 1 联合开发机制图



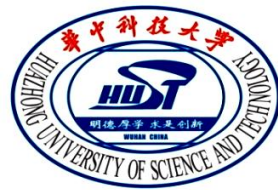
房地产开发程序

□ 设立房地产开发程序的原因

- 房地产产品的形成内在的规律性
- 减少投资风险，使开发项目顺利进行
- 应符合城市规划

□ 阶段划分

- 可行性研究
- 项目报批与前期工作
- 建设实施
- 销售、出租和服务



房地产开发程序

1 可行性研究阶段

- ◆ 市场调查和市场分析
 - 拟投资开发项目的需求强度和竞争环境分析
 - 技术经济论证
 - 投资风险估计
- ◆ 投资机会选择 – 寻找及筛选
 - 开发场地的选择
- ◆ 决策分析 – 市场分析和财务评估



房地产开发程序

2 开发项目的前期工作阶段

- ◆ 开发项目立项
- ◆ 申请《建设用地规划许可证》
- ◆ 申请土地开发使用权
- ◆ 领取《房地产开发项目手册》
- ◆ 拆迁安置
- ◆ 筹集开发资金
- ◆ 项目规划设计与报建 《建设工程规划许可证》



房地产开发程序

3 开发项目建设实施阶段

- ◆ 办理开工审批手续
- ◆ 选择施工企业
- ◆ 开发项目工程管理与控制
- ◆ 项目的竣工验收

房地产开发程序

3 开发项目建设实施阶段

案例：汉阳“外滩花园”1号楼——事件回顾

2002年01月25日0时30分，汉阳“外滩花园”1号楼顷刻整体向南定向爆破倒塌。随着一声沉闷的炮响，整个建筑物轰然坍塌，加上住户补偿、爆破等费用，据说整个损失达到两亿元，而“消失”过程仅用了3秒钟。



房地产开发程序

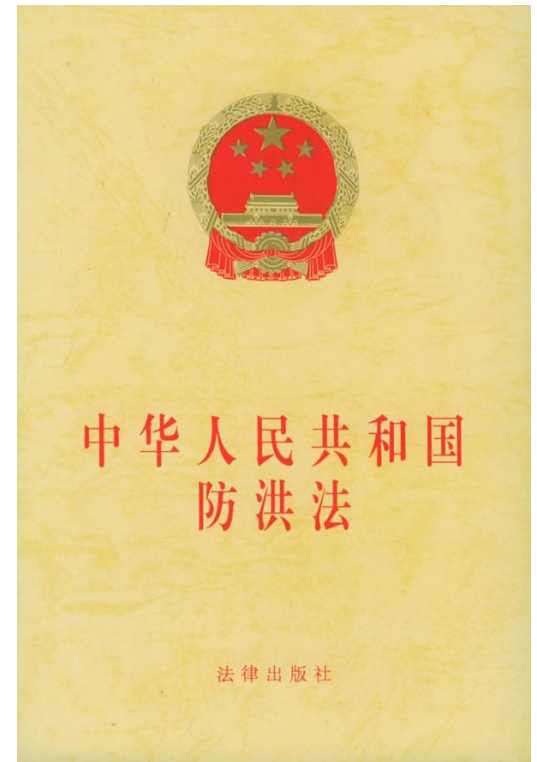
3 开发项目建设实施阶段

案例：汉阳“外滩花园”1号楼——事件原因探究

1、审批程序违规

1995年水利部发布《关于长江流域河道管理范围内建设项目审查权限的通知》，**专门强调从宜宾到长江口的河道内的大中型工程由长委审批**。但湖北省及武汉市从未就此项目问题通告水利部长江水利委员会。

1998年，长江流域大水。同年，《防洪法》也颁布，其中第22条明确规定：**禁止在河道里建筑妨碍行洪的建筑物**。而正在这时，外滩花园就二期工程开工向武汉市政府部门申请审批，但这次审批依然顺利通过。



房地产开发程序

3 开发项目建设实施阶段

案例：汉阳“外滩花园”1号楼——事件原因探究

2、领导们的“溢美之辞”

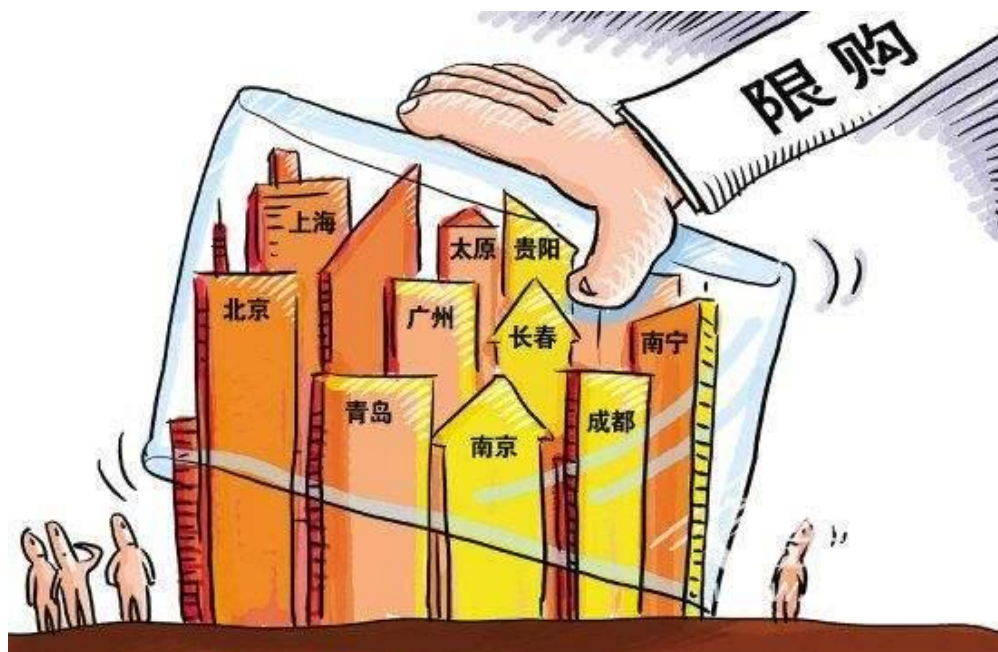
省市区的领导数十人次走马灯似的来到外滩花园小区“视察”。一些领导对外滩花园的评价颇多溢美之词：“美化江滩，美化江城”、“是汉阳区建设山水园林城市的又一重大成果”、“探索出了以堤养堤、把防汛当作产业来抓的新路子”、“拉开了武汉建设上海外滩、浦东陆家嘴的序幕”。而其中最离奇的一个评价是：“加固了江滩，有利于防汛”。**领导对项目的赞许，客观上为项目“合法化”提供了方便。**



房地产开发程序

4 房屋营销和服务阶段

- ◆ 营销计划 (销售、出租)
- ◆ 销售实施
- ◆ 物业管理
- ◆ 社区协调



政府限购令 (利? 弊?)



房地产开发程序

4 房屋营销和服务阶段

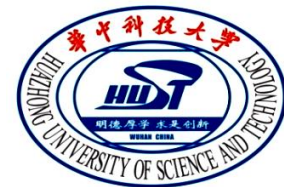
- ◆ 营销计划 (销售、出租)

- ◆ 销售实施

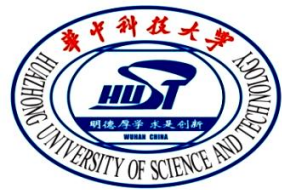
- ◆ 物业管理

(物业管理的前期介入可对房屋销售起到指导作用)

- ◆ 社区协调



四、房地产开发模式



房地产开发模式

1 多元化开发

- ◆ 混业开发
- ◆ 综合项目开发
- ◆ 纵向一体化开发



房地产开发模式

1.1 混业开发

定义:

指开发企业**跨行业**的互动发展, 包括金融投资行业、建筑材料行业、建筑施工及装饰装修行业等。

作用:

促进房地产**新技术、新工艺、新产品** (房屋用品及建材) 的研发和应用, 提升开发项目的科技含量和房屋性能质量, 降低开发成本。

房地产开发模式

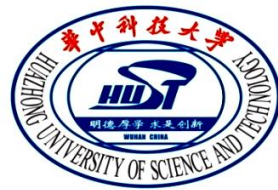
1.2综合项目开发

定义:

如融居住、商业、旅游观光于一体的主题社区，集旅游、保健、高尔夫为一体的综合度假区，具备购物、餐饮、综合服务、休闲娱乐等功能的集合式商业经营地产项目等一类开发项目。

上海迪士尼乐园项目： 投资者采取地产与旅游品牌互动发展策略，现如今正稳步推进乐园六大片区、酒店及餐饮零售娱乐区的项目建设。





房地产开发模式

1.3纵向一体化开发

定义:

指开发企业实行房地产开发建设与物业资产管理并重的经营方式。

优势:

- 经济效益方面: 降低成本; 吸收差异化服务;
- 行业地位方面: 有利于形成防御性的市场力量;
- 企业管理方面: 提高抵御市场环境变化的能力; 保证上下游经济关系稳定。

房地产开发模式

2 专业化开发

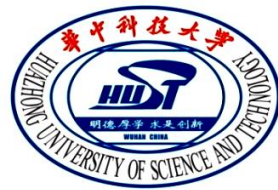
◆ 特定物业类型开发

住宅、商用、政府机关用房、文教卫生用房、公共事业用房、公益事业、工厂企业、科研事业、军事产业等。



万科企业股份有限公司成立于1984年，1993年将大众住宅开发确定为公司核心业务。其在2019年所售产品中，住宅占比高86.4%。

经过多年努力，万科逐渐确立了在住宅行业的竞争优势：旗下“四季花城”等品牌得到各地消费者喜爱；研发的“情景花园洋房”是中国住宅行业第一个专利产品和第一项发明专利；创立的万客会是住宅行业的第一个客户关系组织。



房地产开发模式

2 专业化开发

- ◆ 特定物业类型开发

- ◆ 特定业务领域开发

- 围绕开发过程中某种业务领域来进行开发经营。专注最擅长的业务或核心业务，购买其他业务。

- 非一体化、非全能型

- 协作型开发方式

- ◆ 服务集成式开发



房地产开发模式

2 专业化开发

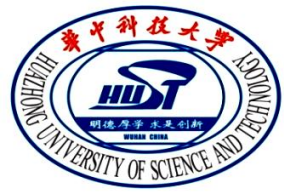
- ◆ 特定物业类型开发
- ◆ 特定业务领域开发
- ◆ **服务集成式开发**

- 房屋个性化订制与服务

开发企业按客户的订制需求开发土地，进行房屋个性化设计、建造和经营。

- 房地产开发项目管理与服务

研发、规划、设计、销售（包括楼盘代理、经纪）、物业管理、投资顾问、评估等。



五、房地产开发企业及其制度



房地产开发企业及其制度

1 房地产开发企业及其类型

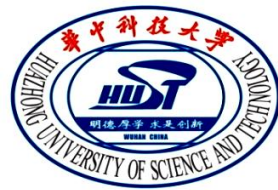
合资企业	合作企业
按股权比重分配收益	按合同或协议的约定分配收益
独立法人	不涉及股份，是一种合伙关系
吸收外资数额较大、经营期限长、 专营公司	经营期限短、为某一个项目而成 立、项目公司



房地产开发企业及其制度

1 房地产开发企业及其类型

- ◆ **企业**是一个法律概念，是由法律赋予的人格化的民事行为主体
- ◆ **法人**指依法成立具有一定财产，能以自己的名义从事民事(含经济)活动并独立承担民事责任的社会组织
- ◆ **企业法人**作为经济团体，应有符合国家规定的资金数额、技术力量、明确的经营方向，有组织章程、组织机构和场所，能够承担民事责任，独立核算、自负盈亏和自主经营

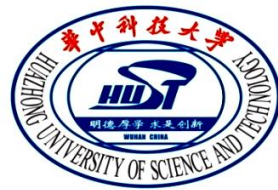


房地产开发企业及其制度

1 房地产开发企业及其类型

1.1 房地产开发企业按产权关系划分

- ◆ 全民所有制房地产开发企业
- ◆ 集体所有制房地产开发企业
- ◆ 中外合资形式的房地产开发企业
- ◆ 中外合作经营的房地产开发企业
- ◆ 外商独资的房地产开发企业



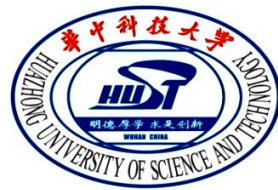
房地产开发企业及其制度

1 房地产开发企业及其类型

1.2按经营业务范围划分

- ◆ 专营公司
- ◆ 兼营公司
- ◆ 项目公司

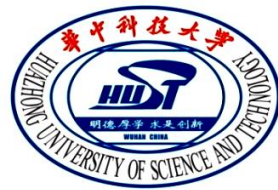
1.3按企业的资质等级可分为四个等级



房地产开发企业及其制度

2 房地产企业制度

- ◆ 企业制度指企业的**产权归属形态**、**组织**和**管理形式**，其内涵包括产权制度、责任制度和组织管理制度。
- ◆ 三种基本的企业制度
 - 个人业主制企业
 - 合伙制企业
 - 公司制企业



房地产开发企业及其制度

2 房地产企业制度

◆ 现代企业制度

- **有限责任公司** 又称有限公司，是指由两个以上股东共同出资，每个股东以其认缴的出资额对公司行为承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任的企业法人。
- **股份有限公司** 又称股份公司，是指注册资本由等额股份构成，并通过发行股票筹集资本，公司以其全部资产对公司债务承担有限责任的企业法人。

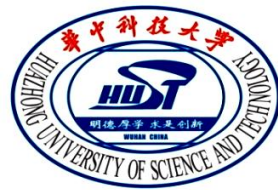


房地产开发企业及其制度

2 房地产企业制度

◆ 现代企业制度的特点

- 产权明晰
- 权责明确
 - 有效地实现出资者所有权与企业法人财产所有权的分离
 - 企业以其全部法人财产对企业债务承担有限责任，而不是无限责任
- 政企分开
- 管理科学
 - 股东大会、董事会、经理、监事会



房地产开发企业及其制度

3 房地产开发企业的设立

◆ 应当具备下列条件

- 有100万元以上的注册资本
- 有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员
- 2名以上持有资格证书的专职会计人员



房地产开发企业及其制度

3 房地产开发企业的设立

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出**高于前款**的规定。

◆ 湖北省

- 有200万元以上的注册资本
- 有4名以上持有资格证书的建筑、土木工程专业的专职技术人员
- 1名以上持有资格证书的建筑或房地产专业的专职管理人员
- 2名以上持有资格证书的专职会计人员



房地产开发企业及其制度

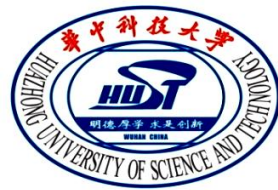
3 房地产开发企业的设立

◆ 设立公司提交的文件

- 设立公司的申请书
- 可行性研究报告
- 公司章程

◆ 公司的设立方式

- 发起设立
- 募集设立

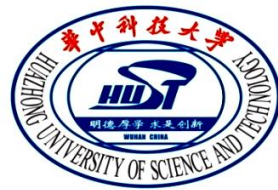


房地产开发企业及其制度

3 房地产开发企业的设立

◆ 设立公司的程序

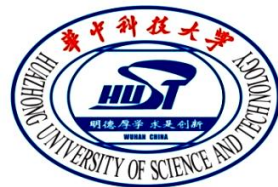
- 可信性研究、拟定设立申请书、制定章程
- 确定股东
- 确定出资
- 设置机构
- 设立登记



房地产开发企业及其制度

4 房地产开发企业的资质等级

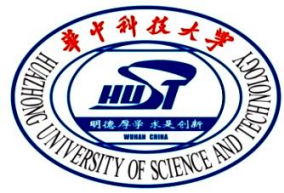
- ◆ 建设部1989年颁发《城市开发公司资质等级标准》
- ◆ 1993年又颁发了《房地产开发企业资质管理规定》
- ◆ 2000年又对1993年颁布的《房地产开发企业资质管理规定》进行了修改
- ◆ 2022年3月2日，住建部公布关于修改《房地产开发企业资质管理规定》的决定



房地产开发企业及其制度

4 房地产开发企业的资质等级

级别条件资质内容	一级企业	二级企业
房地产开发经历	5年以上	/
经营业绩及工程质量要求	近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；连续5年建筑工程质量合格率达100%	/
专业管理人员	不少于40人	不少于5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	不少于2人
人员资质要求	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	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
其他要求	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；未发生过重大工程质量事故	具有完善的质量保证体系



六、房地产开发法律体系

房地产开发法律体系

案例索引：内蒙古万力房地置业有限责任公司与鄂尔多斯市银基房地产开发有限责任公司合作开发房地产纠纷执行案。

案情简介：

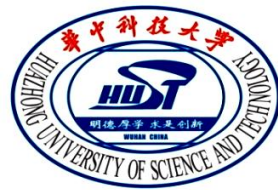
万力公司与银基公司因合作开发房地产产生纠纷，鄂尔多斯仲裁委作出裁决：

“.....万力公司以成本价分割共同项目价值5.2548941626亿元的等额资产.....”。

万力公司向鄂尔多斯中院申请强制执行。因仲裁裁决事项不够明确具体，双方当事人无法达成一致意见，**鄂尔多斯中院向鄂尔多斯仲裁委发函要求确认“成本价”等相关不明确的裁决内容**，鄂尔多斯仲裁委回函“成本价双方在协议中未

明确是合作项目已发生的成本价还是达到交付使用状态的**成本价**，审计报告对此也未作出肯定答复，因此，**仲裁庭对成本价不予确认**”。执行法院经双方当事人同意委托第三方机构进行评估，并依据评估报告确定执行的标的数额。万力公司不服向内蒙古高院申请复议，内蒙古高院作出维持决定，继续依据评估报告执行。

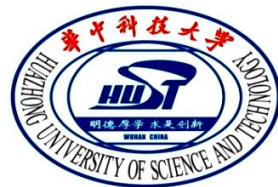




房地产开发法律体系

1 房地产开发法律体系

- ◆ 按照房地产开发立法层次划分
 - 房地产开发法律
 - 房地产开发法规
 - 房地产开发规章
 - 房地产开发其他相关法规



房地产开发法律体系

房地产开发法律

- 中华人民共和国城市房地产管理法
- 中华人民共和国城乡规划法
- 中华人民共和国土地管理法
- 中华人民共和国建筑法
- 中华人民共和国招标投标法

房地产开发法规

- 物业管理条例
- 城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
- 中华人民共和国土地管理法实施条例
- 城市房屋拆迁管理条例
- 城市房地产开发经营管理条例

房地产开发规章

- 协议出让国有土地使用权规定
- 房地产开发企业资质管理规定
- 城市私有房屋管理规定
- 城市房地产权属档案管理办法
- 商品房销售管理办法
- 房产测绘管理办法
- 城市商品房预售管理办法
- 城镇廉租住房管理办法
- 城市房屋租赁管理办法
- 城市房屋修缮管理规定
- 已购公有住房和经济适用房上市出售管理暂行办法

房地产开发相关法规

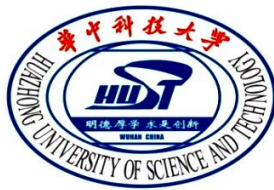
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例
- 中华人民共和国广告发布暂行规定
- 中华人民共和国担保法
- 中华人民共和国仲裁法
- 中华人民共和国公司法
- 中华人民共和国合同法



房地产开发法律体系

1 房地产开发法律体系

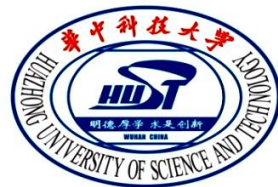
- ◆ 按照房地产开发法律的内容划分
 - 房地产开发的基本法律规范
 - 房地产前期阶段的法律规范
 - 房地产开发建设阶段法律规范
 - 房地产开发交易服务阶段法律规范
 - 房地产权属登记管理的法律规范



房地产开发法律体系

2 房地产开发基本制度

- ◆ 房地产开发经营管理制度
- ◆ 建设用地及房屋拆迁管理制度
- ◆ 城市规划设计管理制度
- ◆ 工程建设管理制度
- ◆ 房地产交易管理制度
- ◆ 物业管理制度



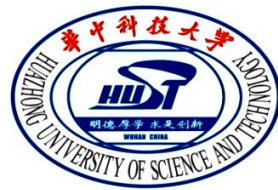
作业

(选题一) 阅读材料:

根据百度百科，**智能终端指一类嵌入式计算机系统设备**，其体系结构框架与嵌入式系统体系结构一致；同时，作为嵌入式系统的一个应用方向，其应用场景设定较为明确，因此体系结构比普通嵌入式系统结构更加明确，粒度更细，拥有一些自身的特点。常见的智能终端包括手机、汽车、金融智能终端机、物流智能终端设备等。

2020年，丁烈云院士接受人民网采访时提出，**未来的建筑产品可能成为智慧空间**，像手机终端一样，有着强大的功能，能够为用户提供各种智能化的服务，更好满足用户的需求。同年，他在世界互联网大会发表主题演讲“智能技术催生新的智能终端”，指出下一个智能终端是建筑智能终端，

“.....**建筑智能终端是指嵌入了计算、信息设备和多模态的传感装置的智能化建筑空间**，是建筑物理空间与信息基础设施的深度融合。它以环境智能技术为基础，通过普适计算将相互隔离的信息空间和物理空间融合在一起，具有自然便捷的信息交互接口，用以获取用户的需求，为用户提供高效、健康、绿色、安全的建筑环境，并通过计算机系统服务支持用户在建筑空间内的各类活动.....**建筑智能终端的核心是通过各种各样的数字化设备设施和智能算法感知人的需求**，并且与云端丰富的服务资源相连接，从而为满足人的多样化需求提供相应的服务。”



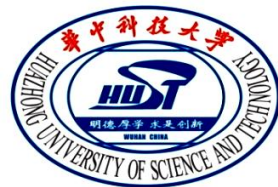
作业

(选题二) 阅读材料:

根据百度百科，**第四代住房 (Fourth-generation Houses)**，又称庭院房、立体园林生态住房或城市森林花园建筑，是绿色建筑的衍生品。

第四代住宅的第一个特点是**垂直花园体系**。传统城市花园多为平面布局，而**第四代住宅将植物垂直排列，形成“森林花园”**，让居民在多层花园中生活，站在庭院里就能眺望整个城市。第二个特点是**生活场景的丰富性**。它是别墅的替代产品，虽然开发成本较低，但**土地利用率更高，售价低，同时能够极大地满足当代人对优质居住环境的需求**。不同于传统住宅中明确区分的客厅、厨房、阳台等区域，**第四代住宅将这些空间联动起来，创造出更加宽阔、完整的生活体验**。第三个特点是**生态立面**。与传统方正的建筑立面不同，**第四代住宅的外立面被自然元素包裹，富有层次感**。

第四代住宅的关键在于空中花园，新增的空间首先需要考虑结构布置，花园外挑超过四米通常需要斜撑支撑。此外，**为保证垂直花园体系，结构的含钢量和施工难度都会增加，同时需要配备滴灌系统**。空中花园的隐私问题通常通过加大错层花园的间距，并利用绿化和百叶遮挡来解决。采光方面，卧室和客厅可能受到影响，因此需**控制花园的出挑宽度和长度，以保证斜向采光**。成本问题也是关键，**包括建设期间的出挑成本、入住后的绿化维护费用，这些都比一般住宅高**。此外，为控制外观效果，需要在外侧设置永久花池，以保持整体立面的一致性。



作业

(选题三) 阅读材料:

国新办2024年8月23日上午举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。住房和城乡建设部部长倪虹在发布会上表示，现在城镇人均住房建筑面积已经超过40平方米，人民群众对住房的功能、质量有了新期待。“好房子”是与时俱进的过程，有绿色、低碳、智能、安全四个特征。

一是绿色，绿色就是让人们住得健康。在这方面，有这些维度和人们的“住”密切相关。比如，房间的高度、室内的温度、湿度、空气的净度和房间的亮度，都会影响人的身心健康，需要把房子设计好、建造好，包括把门窗密封好，墙体隔音做好等。二是低碳，低碳就是要为居民省钱，也为社会节能。“好房子”要质量好、性能优、使用寿命长，而且在全生命周期使用环节上能够更加节水、节电、节气、节能，既为居民在生活当中降低成本、减少支出，又为社会节能降碳。三是智能，就是让居民用得更方便。“好房子”应该成为一个不动的更大智能终端，有很多的应用场景，比如说智能感应方面，能够监测室内环境的变化，根据需要来调节温度、亮度、湿度、空气的净度。所以我们在“好房子”建设中，为科技创新留出了一片天地。四是安全，要让居民住得安心和放心。包括房屋的本体安全，结构要牢固，抗震防灾；设施设备的使用要安全，在水、电、气、热和电梯等设备上安装一些传感器，有问题的时候能够报警；使用人的安全，通过智能物联能够发现家里有意外的情况，老人、小孩在家里能够得到安全的保护。



作业

请阅读上述材料并选择一议题，谈一谈你对它概念的理解及可能发展方向。

要求：

1. 字数不少于 1000 字
2. 作业需手写写在固定作业本上
3. 引用他人观点时需标注参考文献出处，不允许抄袭（会根据作业相关内容检索）
4. 观点明确、联系实际、结构完整、内容充实、论证有力、语言流畅
5. 提交时间：本周五上课前

其他参考材料：

- [1] Gomes, P. , and Y. Peres . (2022) "Introducing real estate led start-up urbanism: An account from Greater Paris." Progress in planning
- [2] Greve, Anni . (2013)"Learning from Tokyo urbanism." Cities, 30.1:98-104.
- [3] Tiesdell,S and Adams, D (2011) Urban Design in the Real Estate Development Process. Oxford: Wiley-Blackwell
- [4] Havard, T. (2008) Contemporary Property Development 2nd ed. London: RIBA Publishing.
- [5] Yudelson, J. and Meyer, U. (2013) The World's Greenest Buildings. Abingdon: Routledge