

第1章

导 论

【学习要点及目标】

- ◆ 了解房产、地产、房地产及房地产业的概念及行业属性。
- ◆ 掌握房地产开发的内涵,熟悉房地产开发的类型,理解房地产开发的特点。
- ◆ 熟悉房地产开发模式。
- ◆ 掌握房地产开发程序及各阶段的主要工作。
- ◆ 了解我国房地产开发业的形成与发展历程。

【核心概念】

房地产、房地产业、房地产开发、多元化开发模式、专业化开发模式。

【引导案例】

2022年3月17日,胡润研究院发布《2022胡润全球富豪榜》,全球身家超10亿美元的企业家总数达到3381人,中国以1133位蝉联第一,其次是美国716位,中国和美国共占世界的55%。2021年受新冠疫情影响,大健康和零售行业10亿美元企业家有所增加。电动汽车、电商、区块链和生物科技是过去两年增长最快的行业。从人数上来看,大健康和房地产行业上榜人数最多,各占8.7%,但胡润中国富豪榜首次出现房地产富豪全部跌出前十的情况,而在2012年,房地产富豪占据前十中的五席,最高的2014年曾占据七席。

2020年,房地产开发企业土地购置面积25536万 m^2 。2019年开发企业从业人员29.4万人,开发企业99544家。2000—2020年,我国房地产行业占GDP的比例由4.1%不断攀升,年复合增长率达15.6%。2020年,我国房地产行业增加值为74552.5亿元,占GDP的7.3%;2021年上半年我国房地产业增加值为39742.2亿元,占GDP的7.5%。

由此可见,房地产业是国民经济中非常重要的行业之一,虽然近几年我国房地产业调整很大,但它仍然是一个易于创造财富的行业,每年都有极高的关注度。这个行业到底是一个什么样的行业?它有哪些特点?下面先介绍一下房地产及房地产业的一些基础知识。

1.1 房地产和房地产业概述

1.1.1 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、居住或储藏物资的场所；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做其他用途的房屋。房产具体包括住宅、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。

房产与房屋不同，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，房产根据不同的划分标准，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并建成后，用于出售或出租经营的住宅房、商业用房和其他用房。非商品房指自建、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，地产是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、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；根据使用目的的不同，地产可分为居住用地、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。作为人类生产生活的必需品，房地产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、最珍惜的，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。

1.1.2 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。在《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017)中，房地产业被归为 K 门类，见表 1-1。房地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。

表 1-1 房地产业的分类(摘自《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017))

代 码				类别名称	说 明
门类	大类	中类	小类		
K				房地产业	本门类包括 70 大类
	70			房地产业	
		701	7010	房地产开发经营	指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发,以及转让房地产开发项目或者销售房屋等活动
		702	7020	物业管理	指物业服务企业按照合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序的活动
		703	7030	房地产中介服务	指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动
		704	7040	房地产租赁经营	指各类单位和居民住户的营利性房地产租赁活动,以及房地产管理部门和企事业单位、机关提供的非营利性租赁服务,包括体育场地租赁服务
		709	7090	其他房地产业	

从事房地产开发、经营、管理和服务的企业单位在工业化、城市化进程中兴起、发展,逐步形成了完整、独立的房地产业;反过来,房地产业又推动我国工业化、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。

1.2 房地产开发的含义、类型与特点

1.2.1 房地产开发的含义

1. 房地产开发的概念

房产指土地以及与之相连的建筑物、构筑物和基础设施,是指物质实体;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与经营活动。

房地产开发是房地产活动中的一项重要制度,属于房地产生产、流通、消费诸环节中的首要环节。所谓房地产开发,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。作为不动产,与其他商品的开发相比,房地产开发投资大、耗力多、周期长、高盈利、高风险的特点,使其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。

2. 房地产开发的内涵

(1) 房地产开发提高了土地使用的社会效益和经济效益。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延开发),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效益和经济效益。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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;地产是土地及其包含的供水、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,建设适应城市社会经济发展需要,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效率的社会经济活动。

1.2.2 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,配套设施能够比较完善,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。

旧区再开发也被称为旧区改造,主要是对已建成的某些区段的建筑和各项配套设施进行改造或拆迁重新建设,具有改变或扩大原有建筑地段的使用性质和功能的特点。旧区改造在城市建设中具有重要的意义:一方面,可以通过改造,改变以往旧城区人口过密、交通紧张、房屋陈旧、设施落后、环境恶劣的弊病;另一方面,可以调整城市的用途,节约土地资源,提高土地效益,增强城市活力。目前旧区改造已成为许多城市房地产开发的主要形式。

2. 按开发的规模划分

根据房地产开发的规模,可以将房地产开发分为单项开发和成片开发两种形式。

单项开发是指开发规模小、占地少、功能比较单一的项目。这种项目开发投资较少,建设周期较短,往往表现为分散建造的一些单项工程或单位工程。

成片开发规模大,占地多,功能多,无论是在新区开发还是旧区改造中都表现为成片建造多个工程项目,实施多种配套,是一种投资额高、建设周期长的综合性开发。面积小的成片开发可以表现为某个小区的开发,面积大的成片开发相当于一个新区的开发。成片开发在具体的实施过程中往往采取分期分批、滚动开发的方式。

3. 按开发的对象划分

按照房地产开发的对象,可以将房地产开发分为土地开发、房屋开发和综合开发三种形式。

土地开发一般分为一级开发和二级开发。土地一级开发是指政府实施或者授权其他单位实施,按照土地利用总体规划、城市总体规划及控制性详细规划和年度土地一级开发计划,对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地,统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施建设的行为,包含土地整理、复垦和成片开发。土地二级开发是指土地开发企业在获得土地使用权以后,将土地开发成具有“七通一平”条件(道路通、给水通、电通、排水通、热力通、电信通、燃气通、平整地面)的建房基地,然后通过协议、招标或拍卖的方式,将使用权转让给其他房地产开发企业进行房屋建设的一种开发经营方式。按开发后土地用途来划分,土地开发还可分为农用地开发和建设用地开发两种形式。其中,农用地开发包括耕地、林地、草地、养殖水面等的开发;建设用地开发是指各类建筑物、构筑物用地的开发。

房屋开发是指房地产开发企业以一定的方式获得地块的使用权后,按照规划要求建造各类房地产商品,如住宅、办公楼、商业用房、娱乐用房等,并以出售或出租的形式将这些房

地产商品推入市场的一种开发经营方式。

综合开发是指土地开发以及房屋和有关的市政、公共建筑配套设施结合起来进行建设的开发方式。这种开发方式往往是由一个开发企业负责从投资决策到土地使用权的获取,从基地的建设、房屋和小区内市政、公共建筑配套设施的建造到房屋的租售和管理全过程的实施,这种开发方式也是目前我国绝大多数房地产开发企业采取的一种开发方式。

1.2.3 房地产开发的特点

与其他商品相比,房地产有其影响房地产开发投资活动的特点,如不可移动、产品唯一、使用年限长和价值高等。由此,只有了解这些特点,才便于做出正确的开发投资决策。

就投资而言,房地产开发具有如下特点。

1. 开发成本高,投资量大

与储蓄、保险、股票债券买卖、期货交易等投资活动相比,房地产开发投资量最大,一栋几千平方米的房屋,仅建筑安装工程造价就高达几百万甚至上千万元。这样就涉及两个重要问题:一是房地产作为商品,如此高昂的价格使得许多人无法进入房地产市场。一方面,需要改善住房条件的需求者比比皆是;另一方面,由于昂贵的价格和购买能力的矛盾,一些需求者无法成为住房商品的实际购买者,因而无法形成房屋的有效需求。即使是进入房地产市场的购买者,也必须依赖长期的负债以取得住房。二是房地产开发项目的投资如此之大,使得开发企业面临着如何筹集资金的难题。一般开发项目所需的大部分资金主要通过银行信贷来解决。因此,房地产市场受融资成本的高低及房地产抵押贷款是否容易取得两方面因素的影响。由于融资成本和借款资金的取得与资金市场息息相关,通常当资金宽松时,贷款利率下降,融资较易,房地产市场趋向景气;反之,当银根趋紧时,贷款利率上升,则房地产市场趋向收缩。2020年8月20日,住房和城乡建设部、人民银行在北京召开座谈会,明确了重点房地产企业的资金监测和融资管理规则,为房地产开发商画下了三条红线:一是房地产开发企业剔除预收款后的资产负债率不得大于70%;二是房地产开发企业的净负债率不得大于100%;三是房地产开发企业的“现金短债比”小于1。同时,根据三项指标的踩线情况,相关部门直接给出了管控的范围和目标:房地产开发商三项指标全部“踩线”,有息负债不得增加;两项“踩线”,有息负债规模年增速不得超过5%;一项“踩线”,有息负债规模年增速可放宽至10%;全部指标符合监管层要求,则有息负债规模年增速可放宽至15%。房地产融资“三条红线”制度的确立,有利于增强房地产企业融资管理的市场化、规则化和透明度,促进房地产企业形成稳定的金融政策预期,合理安排自身的经营活动和融资行为,矫正一些房地产企业盲目扩张的经营行为,增强房地产企业自身的抗风险能力。

2. 开发建设期长,投资周转慢

房地产开发活动是从购置土地的使用权开始的,然后经过规划设计、拆迁安置、土地开发、建筑施工、竣工验收等过程,最后还要通过房屋销售或出租收回投资。就房地产开发建设期而言,规模小的项目往往需要三年左右,规模大的项目则费时更长,由此导致决策时不容忽视的两个问题——投资周转慢和投资风险较大。一般地,股票买卖的资金求现需要2~4天,期货交易的资金求现约需5天,而房地产的资金求现时间则要以年计。由于投资

量大且周转慢,因此在项目的在建期内,开发企业要承担巨大的资金压力。同时,在工程施工过程中,往往会碰到各种各样的问题,致使工程延期,比如由施工单位引起工程延期,其损失由施工单位赔偿。但是,有些工程延期是由开发企业本身引起的,如变更设计和不可抗拒原因引起的工期延长,则由开发企业自认。显然,工程延期导致贷款利息增加,变现时间延长,甚至失去难得的经营时机。

3. 市场具有地区性和分散性

房地产位置的固定性决定了房地产市场的地区性。由于房地产不能移动,一个地区的土地短缺不能由另一土地富余的地区来补偿,一个地区的住房紧张也不能由另一住房有剩余的地区来解决。不同地区的房地产市场,其价格也存在着显著的地区差异性。房地产的地区价格差异不仅表现在不同城市之间,而且也表现在同一城市的不同地段之间。在同一城市的不同地段,由于其区位条件的差异,各位置的使用价值和投资价值也存在着明显的差异,从而为其使用者带来不同的收益。因此,房地产开发必须依据地区的特定环境和条件,以满足一定地区的房地产需求为出发点。

房地产位置的固定性还决定了房地产市场的分散性,即整个房地产市场是由许多个分散于各地的地方市场所组成,而且各市场间大多自成体系,彼此相对隔绝,市场信息流通不充分。所以房地产市场是一个不完全竞争的市场。在某一特定时点,房地产交易不存在所谓的公认价格,大多数交易是在信息不充分的状况下通过议价的程序来完成的,其成交价格经常可能高于或低于完全竞争市场下的成交价格。

房地产开发企业能否获得预期的利润,关键在于能否将房屋按预期价格销售,由于房地产的成交价格在某一定范围内具有不确定性,这就为制定房地产定价策略提供了某种便利条件。

4. 需求具有稳定性

住是人的最基本需求,学习、工作和娱乐也是人的基本行为。房地产为人们的生活、工作、学习和娱乐提供了必不可少的活动空间。而且房地产的需求弹性低,不会随着价格的波动而大幅变化,这就意味着房地产有着稳定的市场需求。

房地产的需求前景被看好还在于其具有保值、增值的作用。由于土地资源有限,土地的供给与需求矛盾日益突出,以至于房地产价格具有与物价水平同步上涨的特性,即房地产具有对抗通货膨胀的能力。这种保值和增值功能,刺激房地产购买者把购买房地产作为一种投资,而不仅仅为了使用,这表明房地产有着潜在的需求前景。

5. 涉及面广,综合性强

房地产开发是一项涉及面很广的城市建设活动,整个产业链涵盖上游众多的产品和服务的供应商、下游的代理商、物业服务公司和消费者,同时需要与金融机构和各类政府机构沟通联系(图 1-1),涉及的部门有规划、勘察、设计、施工、市政、供电、电信、商业、服务、房管、人防、文教、卫生、园林、环卫、金融以及基层行政等十几个部门、上百个单位;涉及的专业知识有城市规划、建筑学、土木工程、经济、管理、法律、心理学、社会学、市场学、气象、地质等方面;涉及的法律法规有《中华人民共和国民法典》(简称《民法典》)、《中华人民共和国公



司法》(简称《公司法》)、《中华人民共和国城乡规划法》(简称《城乡规划法》)、《中华人民共和国土地管理法》(《土地管理法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(简称《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国家和地方政府颁布和规定的各种税法以及其他各种有关规定和条例等。

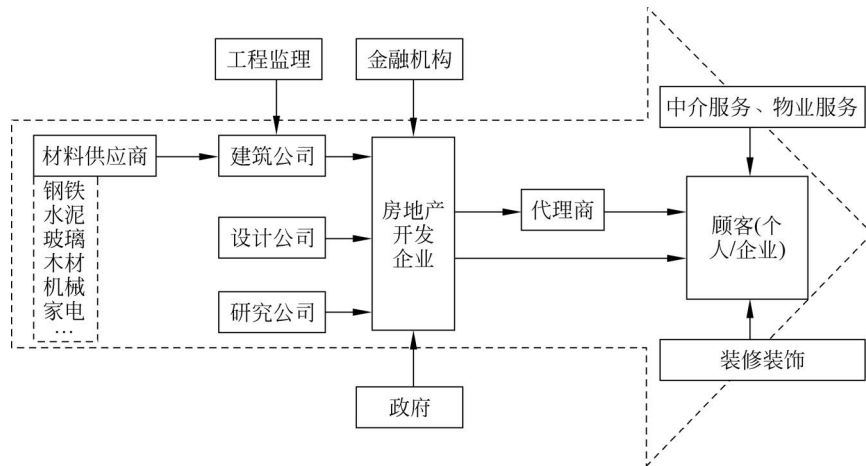


图 1-1 房地产产业链构成图

6. 行业风险大

房地产开发的风险性表现为以下三个方面。

(1) 筹集资金的风险。房地产开发需要巨额资金,在市场经济条件下,筹集巨额资金是有风险的。由于开发周期长,很多因素有可能变化,会给开发项目带来一定的市场风险。房地产开发的产品是供人们居住或从事商业经营、工业生产的建筑物,每一个项目在相当长的时间里几乎没有重新建造的可能。因此,项目一旦失败,开发商将遭受巨大的损失。

(2) 竞争的风险。房地产开发是市场经济的产物,可以说在开发的每一个环节都充满着竞争,如土地使用权的竞争、规划设计上的竞争、营销过程中的竞争等。归根结底,这些竞争直接关系到所开发的房地产商品是否具有较高的市场占有率,是否具有较好的经济效益和社会效益。这种激烈的竞争增加了房地产开发的风险。

(3) 受形势和政策影响的风险。宏观经济形势和有关经济政策对房地产开发的影响也较大,因此,房地产开发是一项高风险的投资行为。然而,风险与回报同在,房地产开发是一种高收益的经济活动。

1.3 房地产开发模式

房地产开发模式有多种不同的划分方法。这里,根据房地产开发企业核心业务过程的不同,将房地产开发模式归结为多元化开发模式和专业化开发模式。

1.3.1 多元化开发模式

房地产开发作为一种提供满足消费者(或投资者)需求的空间和服务的活动,具备多元化发展的特点。对规模经济、降低风险和可持续性发展的追求,将在很大程度上促进多元化开发经营。

1. 混业开发

混业开发是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。以涉足金融投资行业为例,这种经营方式能适应开发资金量大的需要,能有效改善开发项目的现金流。

建筑技术在房地产开发行业的竞争中发挥着越来越重要的作用,开发企业涉足建材、施工行业,将促进房地产新技术、新工艺、新产品(房屋用品及建材)的研发和应用,从而提升开发项目的科技含量和房屋性能的质量,降低开发成本。开发企业在这方面的工作及成果是企业核心竞争力的重要组成部分。

2. 综合项目开发

综合项目是指诸如融居住、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等开发项目。

在综合项目开发经营中,多种物业功能和经营方式相互支撑,可提升房地产开发效益水平,保持收益的稳定性,有利于可持续发展。

深圳华侨城主题公园项目及香港迪斯尼乐园项目,都是非常典型的综合项目,投资者采取地产与旅游品牌互动发展策略,推进投资经营。其中,具有典型的与旅游互动特点的地产项目是酒店项目。

商业地产项目也是一种重要的综合项目,商业地产包括百货店、会员店、购物店、便利店等,商业地产开发更倾向标准化和规范化。

3. 纵向一体化开发

纵向一体化开发是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。从国内外的经验看,拓展房地产投资及与之相关的房地产资产管理业务,构筑房地产开发与管理密切结合型企业,是房地产开发企业实施可持续发展的重要途径之一。

房地产与物业资产管理贯穿房地产项目建成后的全寿命周期过程,其目标就是使房地产价值最大化。从发展趋势看,房地产市场无疑将会从提供增量供给为主向保持存量供给为主转变,物业资产管理会成为企业的主要业务。

1.3.2 专业化开发模式

房地产物质形态的多样性、产品分布的地区性,以及开发经营过程的阶段性、高风险性和不确定性,使得专业化开发模式成为开发企业的重要选择。



1-2



1-3

在专业化开发模式下,开发企业的投资经营活动集中在相对小的范围内,有利于房地产的产品建设、经营与管理技术的成熟化和在此基础上的创新,有利于降低产品更新换代的成本。同时,由于专业化开发企业之间的经营管理技术与方法、管理流程及产品设施、材料特性接近,使房地产开发项目的质量管理、计划管理、资源供应管理和成本管理工作更易于实现标准化、制度化,为开发企业的信息化创造了较好的条件,从而有助于降低管理成本,提高管理效率。

1. 特定物业类型开发

开发企业根据对自身资源(包括资金、实力和经验)的评估以及对所处市场的独特认识,可以选择某类物业(如居住物业、商业物业、工业物业和其他物业)作为企业相对专一的开发对象,实施专业化开发。特定物业类型开发可以在某一特定地域上进行,也可以在广泛地域上进行,甚至可以进行国际性开发,具体开发方式的选择依赖于开发企业的经营方针。

2. 特定业务领域开发

这是一种非一体化的、非全能型的开发方式,它围绕开发过程中的某种业务领域来进行开发经营。这种业务领域的选择与确定,同样依赖于多种因素的综合评估。在大多数情况下,这些业务领域是开发企业的核心业务领域。特定业务领域开发可以采取土地整理、以开发流程管理为纽带的协作型房屋、基础设施建设等开发方式。

以开发流程管理为纽带的协作型开发方式是指开发企业专注于自己最擅长的业务或核心业务,然后购买其他社会化专业机构提供的其最擅长业务的服务,如市场专业咨询、报建专业代理、工程管理咨询、专业营销策划服务等,从而形成高协作性的开发流程,使开发机构超脱一般的协调和技术细节,专注战略管理和资金管理。毫无疑问,购买服务不单纯是最低成本的追求,更重要的是获取开发品质与成本控制中的最优。协作型开发方式的发展是开发业提升的标志之一。

3. 服务集成式开发

服务集成式开发是指开发投资企业以房地产服务集成商业的形式,提供专业房地产服务来推进房地产开发项目。这种服务涉及开发项目全寿命周期过程。服务性开发也是房地产开发业的发展方向之一,包括以下两方面内容。

(1) 房屋个性化定制与服务。这是一种类似“戴尔”式的开发方式(服务的对象是市场客户),开发企业按客户的订购要求开发土地,进行房屋个性化设计、建造和经营。整个过程中的互动环节在网络平台上进行,开发商在后台通过生产与组织为客户定制房屋。由于房屋建筑的专业性,该种方式必须在房屋建筑工业化程度很高的情况下才有可能实施。

(2) 房地产开发项目管理与服务。通常可认为是一种“虚拟”开发方式(服务对象是其他开发企业),即开发企业通过品牌授权,输出管理与规模模式,推动当地开发项目的实施。

开发企业还可提供一种纯咨询服务,通过提出开发项目解决方案,实施业务活动,贯穿房地产开发项目始终。