

房地产经营管理系列经典教材

房地产经营管理

Real Estate Management

(第五版)

刘亚臣 主编



大连理工大学出版社

房地产经营管理系列经典教材

房地产 经营管理

（第五版）

刘亚臣 主编

**Real Estate
Management**



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营管理 / 刘亚臣主编. —5 版. —大连:大连理工大学出版社,2008.3(2009.3 重印)
(房地产经营管理系列经典教材)
ISBN 978-7-5611-0906-9

I. 房… II. 刘… III. 房地产—经济管理—高等学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 033512 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail:dutp@dutp.cn URL:http://www.dutp.cn

大连力佳印务有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:170mm×240mm 印张:24.5 字数:480 千字
1994 年 1 月第 1 版 2008 年 3 月第 5 版
2009 年 3 月第 11 次印刷

责任编辑:汪会武 千 川 责任校对:娜 婉
封面设计:波 朗

ISBN 978-7-5611-0906-9

定 价:35.00 元



地产开发与管理 系列教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：刘志杰 大连理工大学 教授 博士生导师

刘志虹 辽宁省建设厅 教授级高级工程师

赵 昱 中房集团辽宁置业有限公司

教授级高级工程师

委员：(按姓氏笔画为序)

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

白 明 辽宁石油化工大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

齐宝库 沈阳建筑大学 教授

刘 迪 沈阳建筑大学 教授

刘晓伟 辽宁工业大学 教授

李闫岩 沈阳建筑大学 副教授

张沈生 沈阳建筑大学 教授

张 舒 辽宁大学 教授

姚宏涛 沈阳建筑大学 教授

战 松 沈阳建筑大学 副教授

栾世红 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

黄 凯 沈阳万科房地产开发有限公司

高级工程师

10-10-73

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展,一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善,一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年,我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过:“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣,1993)”。在由我主编的这套丛书多次再版时,我也多次重复这样的观点。今天,应广大房地产业人士与学生的要求,为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策,掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧,提升行业水平,我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材,再版为“房地产经营管理系列经典教材”,奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士,并向我

国改革开放 30 周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体,并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993 年,沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998 年国家教育部学科目录调整后,沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系,其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006 年,国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外),并开始面向全国招生。所以,此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员,通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新,我们在多年教学讲义的基础上,几易其稿,多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨,完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手,囊括房地产经营管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导,结合了当前市场的需求,全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题,为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛,使本系列教材成为地产人士的良师益友。

刘亚臣

2008 年 3 月

前言

随着时代的发展,社会分工更加专业、细化,市场对人才知识结构的需求也发生了重大的变化,尤其是在房地产业,更需要一种既具有高素质、复合知识,同时又能在某一领域专业能力较强的房地产专业人才,这两者看起来似乎是相互矛盾的。这种现象使高校在培养房地产专业人才方面面临着新的挑战,要求我们找到这两个矛盾的统一体。激烈的市场竞争使房地产开发企业逐步认识到,要提高开发质量,扩大企业知名度,必须从“人”入手,从管理人员到工作人员都应该具有房地产经营管理的基本素质和能力。由此,我们编写了《房地产经营管理》(第五版)一书,力图适应时代要求,培养高素质、复合型,同时又精通某一专业能力的房地产经营管理人才。

基于以上考虑,我们在多年从事房地产经营管理专业教学和实践研究的基础上,编写了这部教材。该书以房地产开发为核心,全面介绍了房地产经营管理的理论、内容和方法。我们对《房地产经营管理》(第五版)一书的编写,在兼顾前几版特点的基础上,力求实现以下目的:

1. 突出时代性,反映房地产领域最前沿的理论与实践。本书的编写紧跟国家宏观调控政策,将“国八条”、“国六条”、“物权法”等对房地产业的影响体现在各章的内容之中,力图最大限度地反映我国当前房地产项目开发与经营实践中的基本政策与技术要求,并将符合科学发展观的开发理念贯穿本书的始终。

2. 突出适用性,反映本科教学的特点,侧重基本理论和基本技能的培养。把握好整体框架及不同学科内容的衔接,适合作为房地产经营管理、工程管理专业及相关专业背景的

教材使用。本课程一般安排在大学最后阶段,内容虽然涉及其他学科的教学内容,但绝不是简单的重复,而是较高层次的提炼,并涵盖了房地产估价师、房地产经纪人员考试的相关内容,更具有适用性。

3. 突出实践性和应用性。沈阳建筑大学房地产经营管理专业设置了“三明治”专业实践环节,编者在多年指导专业实践的基础上,总结了学生们在实践中所遇到的现实问题,并进行了提炼,将这些问题体现在本书的内容中,使本书更加贴近实际,提前为学生接触社会打下坚实的理论基础。每章后列出了思考题,使学生能够较系统地把握房地产经营管理的基本知识,提高应用能力。

4. 突出系统性。本书在整合了房地产经营管理相关知识的同时,把培养学生具有房地产开发经营管理的能力作为一条主线贯穿全书。管理本身就是一种能力,本书就是要系统地为学生讲述从房地产环境分析到目标决策,再到投资开发,直至市场营销、物业管理等房地产经营管理的一系列知识。当然本书对这些内容的讲述不是对各种相关知识的简单重复和总结,而是以房地产开发为主线,从经营管理的角度讲如何运用这些知识,学生在学完这门课程之后,知道作为一个开发商,从事房地产经营管理应从哪里入手,有哪些步骤需要完成,各阶段要做什么,用什么方法做等。

本书由沈阳建筑大学刘亚臣教授主编、总体策划、构思并负责统筹定稿。全书共分12章,参加初稿写作的分别是沈阳建筑大学管理学院的刘亚臣(第1、2、6、8、10、12章);孔凡文(第11章);战松(第3、4、9章);王静(第7章);薛立(第5章)。常春光参加了第2章第1节的编写,薛立参加了第10章1、2、3节的编写,战松和王静协助主编做了大量工作。

本书在编写过程中,参阅了大量专业资料、著作和论文,在此仅向这些论著的作者表示深深的谢意。由于作者水平有限,加之时间紧迫,本书不当之处敬请读者、同行提出批评意见。

编 者
2008年3月

(Musical notation)

• 1 •

第 5 章 房地产开发管理	95
5.1 房地产开发管理概述	96
5.2 规划设计中的技术经济指标	113
5.3 房地产开发企业管理	124
第 6 章 房地产营销管理	133
6.1 房地产销售形式	134
6.2 房地产促销组合	138
6.3 房地产宣传与广告	140
6.4 房地产定价方法与策略	147
第 7 章 房地产交易管理	159
7.1 房地产交易概述	160
7.2 房地产转让管理	162
7.3 房地产抵押管理	169
7.4 房屋租赁管理	176
第 8 章 房地产产权产籍管理	185
8.1 房地产产权产籍管理概述	186
8.2 房地产权属登记发证制度	189
8.3 房地产权属登记管理	191
8.4 房地产产籍管理	200
8.5 房地产测绘	206
8.6 房地产产权统计	212
第 9 章 房地产税收	217
9.1 房地产税费制度概述	218
9.2 房地产相关税收	221
9.3 房地产相关收费	242
第 10 章 物业管理	245
10.1 物业管理概述	246
10.2 物业管理的主要内容	251
10.3 物业服务企业管理	253

10.4 物业管理经费	262
10.5 收益性物业管理	265
第 11 章 房地产中介服务管理	281
11.1 房地产中介服务的内容	282
11.2 房地产估价管理	292
11.3 房地产经纪管理	303
第 12 章 房地产经营管理案例	313
12.1 广州国际会议展览中心经营管理方案策划 ...	314
12.2 广州国际会议展览中心经营管理经济效益分析 ...	324
12.3 房地产交易经营纠纷	337
附录	347
1 国有土地使用权(宗地)出让合同	348
2 商品房买卖合同	354
3 旧房屋买卖合同	362
4 房地产项目转让合同	365
5 房屋租赁合同	371
6 房地产代理销售合同	375
参考文献	379

第1章

导 论

本章提要：

本章作为房地产经营管理全书的导论,力图以房地产开发经营作为房地产经营管理的基础点和核心点,介绍了房地产开发经营的有关概念和观点,其中包括房地产开发经营与管理、房地产经营管理的研究对象、内容和方法以及对我国房地产开发与经营业的历史回顾。这一章主要有两条线:一是房地产开发经营,二是房地产经营管理的学术体系,旨在理论上勾勒出房地产经营管理的总体框架。

房地产业是国民经济的支柱产业,其发展已经越来越成熟,特别是改革开放以来,房地产业和房地产市场伴随着整个国民经济的发展得到了长足的发展。房地产业改革成了社会经济体制改革的热点,住房制度改革成了千家万户关注的热点,房地产开发经营成了国内外投资的热点。作为与人们生活及国民经济息息相关的房地产业,在各界人士的普遍关注下迅速崛起,在经济生活和社会发展中起着越来越重要的作用,而在发展中理性的和可持续的理念及规范化、规模化、高移化、集约化和平民化的思路与实践成为房地产开发经营中的要求和趋势。

房地产开发经营作为房地产市场的主要供给模式,已经被社会和市场广泛接受,近几年已涌现出诸如“万科”、“金地”等一大批优秀的房地产开发企业。实践证明,成功的房地产开发商是投资机会的发现者,投资计划实施的组织者,与有关各方谈判的专家能手,风险识别与控制的专家,投资的决策者,项目风险的承担者和项目成功后的主要受益者。

西部大开发和城市化进程的加快,为房地产市场带来了无限的商机,也将对整个房地产业提出更高的要求。因此,如何在复杂多变的房地产市场中取得胜利,不仅需要开发商的战略眼光和操作技巧,而且还要求开发商具有市场分析与项目策划、投资分析与决策、规划与设计、建造技术、项目管理、项目融资、市场营销以及资产管理等方面的知识,并且应该具备持续创新的能力。本书将站在房地产开发商的角度,重点介绍在房地产开发及流通过程中,房地产经营管理的理念、方法及手段。

1.1 房地产开发、经营与管理概述

1.1.1 房地产和房地产业

1. 房地产的概念

对于房地产的概念,应该从两个方面来理解:房地产既是一种客观存在的物质形态,同时也是一项法律权利。

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,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。房地产总是固定

在一个地域之内,非经破坏变更不能移动其位置,因而又得名不动产(real-estate)。

法律意义上房地产本质是一种财产权利,这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利,如所有权、使用权、抵押权、典权、租赁权等。

2. 房地产商品的特性

房地产商品具有商品属性又具有社会属性。市场经济下,房地产是一种特殊的商品,具有位置的固定性、使用的长期性、投资大量性以及保值增值性等商品特征。房地产商品的特殊性还表现在其具有消费品和投资品的双重经济身份。如住宅可以满足人们居住这一基本生活需要,从这个意义上讲,这种住宅房地产就是一种消费品。而厂房、仓库、办公楼等房地产往往是人们基于生产经营目的的投入,从这个意义上讲,这些房地产属于投资品。

(1) 位置固定性

土地具有位置固定性,建筑物由于固着在土地上,其位置往往也是固定的。房地产的位置固定性,派生出了房地产的不可移动性、地区性和个别性。房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用和消费,并要受制于其所在的空间环境。因此,房地产市场不存在全国性市场,也不存在全球性市场,而是一个地区性市场,其供求状况、价格水平和价格趋势等都是地区性的,在不同地区之间各不相同。

(2) 使用长期性

尽管土地可以被沙漠化、洪水淹没或荒芜、侵蚀,然而它在地球表面所标明的场所是永存的。可以说土地具有不可毁灭性。建筑物一经建造完成,其寿命通常可达数十年甚至上百年。正常情况下,建筑物很少会发生倒塌,只是为了更好的用途或有可能提供更高的价值才会被拆除。但值得注意的是,在中国大陆,房地产自然方面的长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。土地使用权期满,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或者其他用地 50 年。对这一点的认识,在房地产估价上具有重要意义。如坐落位置很好、建筑物的外观也很好的房地产,可能由于土地使用年限很短而不值钱。

(3) 投资大量性

房地产开发建设需要巨额投资,在我国大城市,一平方米的地价少则数百元,多则上千元、上万元,房屋的建筑安装工程造价也很昂贵,决定了投资房地产商品

将要付出巨大的代价。

(4)保值增值性

随着社会经济的发展和人口的不断增加,房地产需求不断增长,而土地的稀缺性决定了房地产供给量是有限的,因此,房地产价格总是呈上涨趋势,使其具有保值增值性。

3. 房地产的分类

房地产最基本的分类方法是其构成分为土地和房屋两大类。而按不同的方法还可以对土地和房屋进行各种分类。

(1)土地的分类

①按土地的开发程度,土地可分为:

- a. 生地。指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地;
- b. 毛地。指具有一定城市基础设施,但尚未完成房屋拆迁补偿安置的土地;
- c. 熟地。指具有较完善的城市基础设施且土地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

②按是否具有建筑用途,土地可分为:a. 建筑用地;b. 非建筑用地。

③按是否与城市经济紧密相连,土地可分为农村土地和城市土地。根据我国《城市用地分类与规划建设用地标准》,城市用地分为:a. 居住用地;b. 公共设施用地;c. 工业用地;d. 仓储用地;e. 对外交通用地;f. 道路广场用地;g. 市政公用设施用地;h. 绿地;i. 特殊用地。

(2)房屋的分类

①按建筑结构的不同,房屋可分为:a. 钢结构房屋;b. 钢筋混凝土结构房屋;c. 砖混结构房屋;d. 砖木结构房屋;e. 其他结构房屋等5类。

②按功能用途的不同,房屋可分为:a. 住宅;b. 工业厂房和仓库;c. 商场和商业店铺用房;d. 办公用房;e. 宾馆饭店;f. 文体、娱乐设施;g. 政府和公用设施用房;h. 多功能建筑(即综合楼)等8类。

③按价格的构成不同,房屋可分为商品房、微利房、福利房、成本价房和优惠价房等,这是我国特有的分类方法。

④按所有权的归属不同,房屋可分为公房和私房。公房又分为直管公房和自管公房两类,直管公房是指由国家各级房地产管理部门直接经营管理的国有房产;自管公房是指由机关、团体、企事业单位自行经营管理的国有或集体所有的房产。

4. 房地产业的含义和特点

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。在许多国家和地区,

房地产业都是在建筑业的基础上发展起来的,并最终形成与建筑业不同的一个独立的产业部门。房地产业与建筑业关系密切,在现代经济中两者是相互渗透和交叉的,在日常经济活动中,房地产企业和建筑企业作为建设一方和施工一方,形成十分密切的甲乙双方关系。此外,目前国内外建筑业兼营部分房地产业,或者房地产业兼营部分建筑业已经相当普遍。但建筑业与房地产业无论是在活动范围、产业归属、投入内容,还是提供方式上都存在很大区别。建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等的一个物质生产部门,属于第二产业。房地产业则是从事房地产投资、开发、经营、管理和服务,主要在流通领域里活动的产业部门,属于第三产业。

房地产业的活动范围主要有:

- (1)土地开发和再开发;
- (2)房屋开发;
- (3)地产经营;
- (4)房产经营,包括房产买卖、租赁、中介服务等;
- (5)房地产物业管理服务,包括家居服务、房屋及配套设施的维修养护、保安、绿化、卫生、代收代付等服务;
- (6)房地产金融等。

1.1.2 房地产经营管理的含义

经营是指企业有预测、有决策、有目的的经济活动。经营活动是指企业借助于各种生产要素进行商品生产、分配与流通的一种动态经济活动。企业的经营活动是以市场需求为准则,围绕企业发展方向和目标,有效地利用企业一切资源,通盘筹划企业的全部经济活动,以争取最好的经济效益。

管理是企业为实现一定的经营目标,对经营活动所进行的计划、指挥、协调、监督、检查等组织工作。管理是一切共同劳动或共同生活所不可缺少的活动。企业管理是一个统一体,它必须解决①谁来管?②管什么?③为什么要管?④怎样管?⑤管的结果如何?等五个方面的问题。

经营与管理是一对既相互联系、又相互区别的经济范畴。经营是管理职能的延伸和发展,经营离不开管理,管理是实现经营目标的手段,经营和管理的最终目的都是要为企业获得最大的经济效益。市场经济下,激烈的市场竞争迫使企业管理的中心由生产管理转向经营管理,企业管理理所当然地发展成为企业的经营管理,经营管理也必然发展到资产经营管理。

房地产经营管理是房地产业经济活动的中心,是指房地产经营者对房屋的建造、买卖、租赁、信托、交换、维修、装饰及土地使用权的出让、转让等按价值规律所进行的有预测、有目标、有组织、有组织的经济活动。房地产经营管理的基础和核心是房地产开发经营。

房地产经营管理包括房产开发经营、地产开发经营和服务经营。

1. 房产开发经营

房产开发经营一般由房地产企业经营。在社会主义市场经济条件下,我国房地产业的经营目标是合理有效地组织好房屋的流通,实现房屋的价值,积累房屋扩大再生产的资本或资金,发挥房屋的效用,最大限度地满足人民群众的居住需求和社会需要。为此目的而进行的房屋建造、买卖、租赁、信托、交换、维修、装饰等各项经济活动,都是房产经营的内容。

房屋包括住宅用房和非住宅用房。住宅用房是个人消费资料,用来满足个人生活消费的需要;非住宅用房有的是生产资料,用来满足个人生活消费的需要,有的是公共消费资料,用来满足公共生活消费的需要,这些都是房产开发经营的对象。

2. 地产开发经营

地产开发经营是一项复杂的经济活动,是土地商品化的过程。我国宪法规定,城市的土地属国家所有,但土地的使用权可以依照法律的规定转让。所以,在我国城市土地实行所有权和使用权相分离的条件下,地产开发经营的内容包括产权经营和开发经营两部分,即以城市土地使用权为对象的出让、转让、抵押等产权经营和以城市土地为劳动对象进行“三通一平”、“七通一平”,把“生地”变成“熟地”的开发经营。1990年5月,国务院发布第55号令《中华人民共和国城市国有土地使用权出让和转让暂行条例》,文件从法律上确认了城镇国有土地经营的合法性,这对规范和发展房地产市场有重大意义。国家总的指导方针是国家垄断城镇土地一级市场,实行土地使用权有偿有限期出让制度,对商业性用地使用权的出让,要改变协议批租方式,实行招标、拍卖,同时加强土地二级市场的管理,建立正常的土地使用权价格的市场形成机制,促进地产经营健康发展。

3. 服务经营

房地产业不仅向整个社会提供房产和地产这些物质产品的经营,同时也向社会提供不可缺少的房地产服务经营。所谓房地产服务经营,是指房地产业在开发建设和经营管理过程中,在人们对房屋的使用过程中,所提供的一系列经营服务活动的总和。