

最新房地产经营管理丛书

董藩 总主编

# 房地产应用写作

(第二版)

张文锋 王玉红 编著  
谭焕忠 何全民

**FE** 东北财经大学出版社  
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 张文锋等 2006

图书在版编目 ( CIP ) 数据

房地产应用写作 / 张文锋等编著 . — 2 版 . — 大连 : 东北财经大学出版社 , 2006. 4

( 最新房地产经营管理丛书 / 董藩主编 )

ISBN 7 - 81084 - 794 - 5

I. 房... II. 张... III. 房地产业 - 应用文 - 写作  
IV. H152. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 ( 2005 ) 第 142437 号

东北财经大学出版社出版

( 大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025 )

总 编 室 : ( 0411 ) 84710523

营 销 部 : ( 0411 ) 84710711

网 址 : <http://www.dufep.cn>

读者信箱 : [dufep@dufe.edu.cn](mailto:dufep@dufe.edu.cn)

金城印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸 : 148mm × 210mm      字数 : 413 千字      印张 : 14 1/8

印数 : 5 001—10 000 册

2005 年 5 月第 1 版

2006 年 4 月第 2 版

2006 年 4 月第 2 次印刷

责任编辑 : 谭焕忠

责任校对 : 刘咏宁 周 晗

封面设计 : 冀贵收

版式设计 : 孙 萍

定价 : 22.00 元

# 最新房地产经营管理丛书

## 编委会

(按汉语拼音排序)

顾	问	戴玉林	胡代光	黄光宇	胡健颖
		胡乃武	饶会林	杨瑞龙	
主	任	董 藩			
编	委	陈宇峰	董 藩	刘正山	王家庭
		王庆春	王世涛	王玉红	周 宇
策	划	谭焕忠			

# 顾问简介

**戴玉林** 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者

**胡代光** 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴

**黄光宇** 著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博士生导师，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴

**胡健颖** 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问

**胡乃武** 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴

**饶会林** 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴

**杨瑞龙** 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴

# 一套值得推荐的房地产丛书

## （代序）

2000—2001年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共10种）都印刷了2~3次，丛书发行量总计达到了10多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域经济）专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从2001年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入WTO以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信息技

术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心，房地产领域的创新速度也在加快，“数字化家园”和“绿色住宅”都已经走入了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究，要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者，以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状，密切关注着这些变化，思考着如何使房地产专业教学与时俱进，于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注，因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿，发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点，又做了一些大胆改进。

第一，丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看，不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》，还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现，其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后，读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二，每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看，每部著作一般安排10~13章，基本上按照一定的逻辑关系，将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍，大多数在内容安排上只有8~9章，有些比较重要的内容被舍弃，如果用作教材便出现了缺陷，不利于学生专业知识体系的构建。另外，这套丛书在内容的安排上既考

虑了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为30万~35万字，非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于56学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有20万~25万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性；在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授参与本丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合

上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反映，是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象，必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来，进行重点掌握。在这套丛书中，有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和思考题。这一看似极简单的工作，其意义却不同凡响：一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示；二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材，这种设计就充分显示出其价值，对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说，其意义就更加明显，因为列示出这些基本概念和思考题可以对学习起到明显的指导作用，仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外，这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一，是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家，在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目5项，主持了4套重要图书（含1套国家“十五”重点图书出版规划项目）的撰写工作，出版著作近10部，在国际会议、《中国经济评论》（美国）、《经济与法律》（中国香港）、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章260余篇，70余次获得国家、省（部）、市级奖励（其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达17次），并有60余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出，其中10余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导，几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示，一些建议被明确采纳。例如，与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广，就与他在20世纪90年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识，又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识，但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属于城市经济学的研究内容，而城市经济学又是区域经济学的分支。从国

民经济学和产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在多次国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书存在的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

2005年10月20日于中国人民大学

## 再版前言

文章写作的目的全在于应用。应用文本身就是一种实用性很强的文体，它是我们工作、学习和社会生活中用于交流信息，互通情况，处理事务时经常使用，并具有一定结构体式的文体。它作为行政管理和各项领域内业务交流的一种重要的信息载体，在传递信息、通报情况、指导工作、推动各项事业的发展中，发挥着重要的作用。在房地产业所涉及的各个方面，应用文也发挥着不可低估的作用。近些年来，随着房地产业的迅猛发展，对房地产方面的应用文写作的研究也越来越引起了人们的重视。

本书从实用出发，选择在房地产方面使用比较多的应用文体，分为行政公文、事务文书、可行性研究报告、招标书与投标书、合同、广告、规章制度、诉讼文书、上市公司公告、房地产评估等几大类，逐章进行详细介绍，并尽量结合房地产方面的实际例文，着重在写作上加以具体地分析研究，以期为房地产

方面的应用文写作提供有价值的参考。本书所选例文，注意了规范性，以期为提高房地产应用文的写作技巧发挥指导作用。因此本书可作为学习房地产经济的辅助教材或参考书使用，可作为房地产从业人员的工具书使用，也可作为一般读者学习和了解房地产应用文写作知识的书籍。

全书共分十二章，由张文锋、王玉红、谭焕忠、何全民共同撰写。其中，张文锋撰写第一、二、三、四、七、八、十一、十二章，王玉红撰写第五、十章，何全民撰写第六章，谭焕忠撰写第九章。

本书曾在2002年出版过，这次修订，进行了新一轮的认真的调研，吸纳了大量新的案例。书中案例大部分都已更新，也增加了新的章节，完全可以看作是一本新书。虽然如此，也仍然会有很多不尽如人意之处，还望广大读者不吝赐教。

本书在写作过程中，参阅了大量相关书籍、资料，也参考和选用了一些房地产公司的内部文件，恕不一一列出，谨向所有相关作者致以诚挚的谢意！

编著者

2005年10月

# 目 录

第一章 绪论 .....	1
一、房地产应用文的特点 .....	1
二、房地产应用文的作用 .....	3
三、房地产应用文写作的基本要求 .....	4
第二章 行政公文 .....	6
一、命令（令） .....	6
二、决定 .....	7
三、公告 .....	10
四、通告 .....	12
五、通知 .....	14
六、通报 .....	18
七、议案 .....	22
八、报告 .....	25
九、请示 .....	32
十、批复 .....	35
十一、意见 .....	38
十二、函 .....	42
十三、会议纪要 .....	45
第三章 事务文书 .....	50
一、工作计划 .....	50
二、总结 .....	58

三、调查报告 .....	72
四、简报 .....	87
<b>第四章 房地产可行性研究报告 .....</b>	<b>92</b>
一、可行性研究报告的概念 .....	92
二、可行性研究报告的作用 .....	93
三、可行性研究报告的内容 .....	95
四、可行性研究报告的形式 .....	97
五、可行性研究报告的写作要求 .....	100
<b>第五章 房地产招标书与投标书 .....</b>	<b>126</b>
一、招标与投标概述 .....	126
二、招标书 .....	130
三、投标书 .....	132
<b>第六章 房地产合同 .....</b>	<b>151</b>
一、房地产合同的概念 .....	151
二、房地产合同的特点 .....	151
三、房地产合同的种类 .....	154
四、房地产合同的订立 .....	155
五、房地产合同书的制作 .....	157
<b>第七章 房地产广告 .....</b>	<b>200</b>
一、广告的概念 .....	200
二、房地产广告的特点 .....	201
三、房地产广告的种类 .....	202
四、房地产广告的写作与创意 .....	203
五、房地产广告策划 .....	210
六、房地产广告写作的注意事项 .....	217
<b>第八章 房地产规章制度 .....</b>	<b>223</b>
一、房地产规章制度的特点 .....	223
二、房地产规章制度的作用 .....	224
三、房地产规章制度的种类 .....	225
四、房地产规章制度的写作 .....	226

五、房地产规章制度的写作要求.....	227
第九章 房地产纠纷诉讼文书.....	245
一、房地产纠纷诉讼文书的概念和作用.....	245
二、房地产纠纷诉讼文书的写作.....	248
三、房地产纠纷诉讼文书的写作要求.....	251
第十章 房地产上市公司公告性文书 .....	272
一、房地产上市公司公告性文书概述.....	272
二、房地产上市公司公告性文书的种类和作用.....	273
三、房地产上市公司公告性文书的写作内容.....	279
四、房地产上市公司公告性文书的写作格式.....	284
五、房地产上市公司公告性文书的写作注意事项.....	290
第十一章 房地产估价报告 .....	392
一、房地产估价报告的写作内容.....	392
二、房地产估价报告的写作原则.....	395
三、房地产估价报告的写作要求.....	397
第十二章 房地产新闻 .....	423
一、消息的特点.....	423
二、消息的分类.....	424
三、消息的结构.....	425
丛书后记 .....	434

# 第一章 绪论

在我国房地产业迅速发展，成为国民经济中举足轻重的行业的今天，人们议论房地产、关注房地产、研究房地产、买卖房地产……从而形成了一股股关于房地产的热浪，这是不足为怪的。这里，笔者要提醒大家的是，我们不应该忽视，更不能忘记应用文在房地产业迅速发展过程中所发挥的重要作用。

房地产综合开发的政策、法规的发布，需要应用文；房地产管理的各项规章制度确立，需要应用文；房地产交易过程中的各种契约的签订，也需要应用文；解决房地产纠纷的各种文书，还是应用文。可以说，房地产的方方面面都需要应用文，都离不开应用文。所以我们在研究房地产的同时，不可不对有关房地产方面的应用文写作，加以必要的了解和研究。

下面，我们就从房地产应用文的特点、作用、写作的基本要求等三方面，来谈谈房地产应用文写作方面的一些规律性的东西，以便对其有一个宏观上的把握。需要说明的是，本书所说的房地产应用文并非在应用文这个大家族里又新生了一类新的应用文体，而是指在房地产方面用得比较多的一些应用文体。我们把它选择出来加以研究，并尽量选用有房地产内容的例文来加以讲解，以为房地产应用文的写作提供参考和帮助。

## 一、房地产应用文的特点

房地产应用文有以下几个特点：

### （一）应用文的广泛性

应用文的基本特点之一就是广泛性，因为不论是哪个行业或是哪个

人都需要应用文，都要写应用文，这个特点在房地产业中表现得尤为突出。

我们知道，由于房地产活动涉及的面广，包括的内容很复杂，一个开发项目从设想到组织到施工再到交付使用，这是一项庞大而又复杂的系统工程。房地产综合开发的程序体现在它的生产环节中。这些环节一般包括：计划、规划设计、征地拆迁、三通一平、施工、验收、销售、售后服务。这些环节既涉及内部，又涉及外部社会。在内部，要以经营为主展开计划管理、土地征用、拆迁安置、物资供应、工程管理、产品销售、经济核算、行政管理等环节。在外部，要与规划设计、施工、建材、市政、卫生环保、环卫、公安、消防、财政、税务、水电、交通、邮电、商业、文教等近二十个系统发生联系，还要和政府有关部门发生报请和审批联系。可以说，房地产综合开发几乎与社会的方方面面都要发生联系。这些联系离了应用文行吗？应用文就像粘合剂一样，粘合得好，就会把这方方面面的联系有机地结合起来，使整个开发、经营工作高速有效地运转，反之，则会出现各种各样的纰漏、不顺，事倍功半。

## （二）内容的专业性

众所周知，应用文的格式是相对固定的，而内容则因其对象的不同而各不相同。房地产应用文从内容上说，其专业性特点是非常突出的。以房地产综合开发来说，由于其牵涉面广、建设周期长，投资量大，因而风险较大，对一个项目的决策必须建立在科学的基础之上，必须在事前做出可行性研究。可行性研究的成果落实到文字上，就形成了可行性研究报告。可行性研究报告的内容一般应包括：项目概况、规划设计、市场预测、建筑施工、环境及环保、经济效益分析、组织管理等几个方面。这不是一两个人所能完成的，必须有各方面的专家，在充分调查研究的基础上，加以科学的分析才能完成，没有专业知识是不行的。

## （三）鲜明的政策性

房地产业关乎人民群众的安危冷暖，影响城镇经济的发展，在国民经济中占有举足轻重的地位，因而不能不引起党和国家政府的高度重视。在经历了十年动乱之后，经历了由计划经济向市场经济的转制期的过程中，为了保证房地产业的健康有序的发展，20多年来，我国已制定并颁布了一系列的房地产法规、政策，房地产方面的法制建设取得了

重大成就。如，1978年中共中央批发的《关于加强城市建设工作的意见》，国务院批转国家建委的《关于加快城市住宅建设的报告》，1995年建设部发布的《城市房屋租赁管理办法》和《城市房地产转让管理规定》等等，这些政策、法规，显然都是以应用文的形式发布的。

## 二、房地产应用文的作用

从以上房地产应用文的特点中，我们可以看到，房地产应用文有以下作用：

### （一）综合协调作用

如前所述，一个开发项目从设想到组织施工再到交付使用，涉及到内部、外部诸多环节，几乎与社会的方方面面都要发生联系，还要和政府有关部门发生报请和审批联系。这诸多的环节、方方面面的联系，哪一点上出现问题，都会影响项目的进展，综合协调工作的难度是相当大的。这中间应用文的作用是不可低估的。报请和审批自不必说，内部的指挥、协调，外部的沟通、商洽，也都需要各种各样的应用文，往来其中，发挥着应用的作用，以保证项目均衡、顺利的进行。

### （二）规范管理作用

《房地产经济概论》中指出：“由于房地产活动涉及的面广，包括的内容复杂，而且受原来计划经济体制的影响，我国的经济管理机构比较庞大、具体，因此我国的房地产业管理机构也比较复杂，大体上可划分为三类：第一类是房地产业主管部门，如建设部主管房地产市场、国土资源部主管土地市场，两者的职责有所交叉。第二类是有关经济管理部门，如规划、税务、审计、财政、物价、工商行政、银行等部门。第三类是有关司法监督机构，如公安、政法、监察等。上述三类管理机构的管理分工为：房地产业主管部门从房地产业的角度实施对房地产业的归口管理；有关经济管理部门分别管理与本部职责相关的业务，这是对房地产市场全过程、全方位进行管理不可缺少的组成部分；司法监督机构维护房地产市场的法律秩序，保证房地产市场的正常运作。”而且由于房地产市场有很强的地域性，我国对房地产市场采取了分级管理