

立信投资与建设丛书

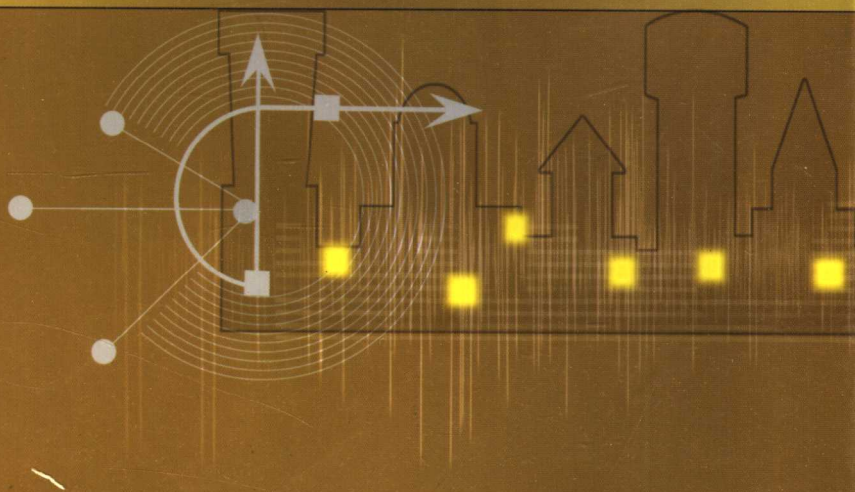
主任委员：桑秀藩 常务副主任委员：唐海燕

总主编：黄汉江 陈力生 潘其昌 俞冲

房地产开发与经营

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

刘秋雁 主编 陈虹霖 副主编



 上海财经大学出版社

立信投资与建设丛书

房地产开发与经营

刘秋雁 主编
陈虹霖 副主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营/刘秋雁主编,陈虹霖副主编. —上海:
上海财经大学出版社, 2004.6

(立信投资与建设丛书 总主编 黄汉江等)

ISBN 7-81098-143-9/F·129

I.房... II.①刘...②陈... III.①房地产—开发
②房地产—经济管理 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 036826 号

特约编审: 晓 翰

责任编辑: 李宇彤

封面设计: 周卫民

FANGDICHAN KAIFA YU JINGYING

房 地 产 开 发 与 经 营

刘秋雁 主编

陈虹霖 副主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

常熟市兴达印刷有限公司印刷装订

2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月第 1 次印刷

850×1168 1/32 14.25 印张 357 千字

印数: 0 001—2 500 定价: 29.00 元



总主编黄汉江先生简介

笔名:晓翰、扈姬优、橄缁等。1956年1月生,1982年毕业于辽宁财经学院(现东北财经大学)。历任上海市财政局副科长,上海基建优化研究所所长,上海理工大学经贸系主任、商学院副院长、投资与建设学院院长、国民经济学(研究生)学科带头人,立信会计出版社社长、研究员,兼任中国基建优化研究会常务理事、《基建优化》(全国级学术性杂志)副总编、中国未来研究会《发现》杂志副理事长、世界教科文卫组织专家、国家自然科学基金委员会管理科学评议专家、中国管理科学研究院高级研究员、中国经济科技开发国际交流协会理事、华东基建优化协会常务副主席兼秘书长、上海市基建优化研究会常务副会长兼秘书长、《基建管理优化》总编辑、《上海建设动态》主编、上海市社会科学界联合会委员、经济学荣誉博士、工商管理荣誉博士、教授、政协委员。曾出访欧、美、澳、亚30余个国家和城市。著有《投资与建筑经济》、《利息与年金表》、《货币时间价值学》等著作;主编有:《投资大辞典》、《建筑经济大辞典》、《投资学概论》、《基建工程与概预算》、《简明建筑经济手册》、《基本建设预算》、《建筑工程招投标百问百答》、《建设工程与预算》、《中国社会团体大全》、《投资结构经济学》、《中国社会团体会长秘书长辞典》、《现代建筑业经营管理》、《投资生产力经济学》、《涉外投资学》、《投资建设教训集》、《新时期全国投资与建设研究文集》、《现代建设工程与造价》、《全国投资与建设研究成果集》等著作;编译有:《管理科学与管理决策》、《建筑合同词典》、《英汉汉英投资词汇》、《建筑工业经济学》等著作。并著有《荷苞集》(散文诗选辑与散文诗漫谈)。在全国50多家报刊上公开发表论文150余篇。著作、论文总字数约5000万字。其中28种论文、著作、教材分别获全国社会科学优秀学术成果奖、全国建筑经济优秀论文奖、全国基建优化优秀学术成果奖、上海社会科学优秀学术成果奖和上海高校优秀教材奖。并荣获国际荣誉机构颁发的“二十世纪成功人士”证书和勋章。现同时正在总主编“沪江商学丛书”和“立信投资与建设丛书”(共100多部著作、教材)。并积极行善,筹集资金,为故乡筑路 and 建立老年福利基金。



总主编陈力生先生简介

1950年出生于上海,1982年毕业于辽宁财经学院(现东北财经大学)。长期从事会计、审计、投资等的教学、理论研究和会计事务所审计查证工作。1986年起任立信会计高等专科学校审计系副主任;1995年起筹建立信审计事务所,并主持该所工作,任常务副所长。系中国注册审计师、中国注册会计师。现任上海立信会计学院教授、澳门科技大学兼职教授、MBA导师。多年来,在学术研究上,经过不断努力探索,先后出版《基本建设预测和决策》、《财务报表阅读与分析技巧》、《现代企业财务主管管理》等专著;主编《新编基本建设单位会计》、《新编审计学教程》、《企业理财学》等教材;发表论文40余篇,其中4篇获省部级奖项。



总主编俞冲先生简介

1971年10月生，毕业于中国空军工程学院。工商管理硕士。现任上海冲佳电力工程安装有限公司董事长、总裁。兼任《建筑时报》、《基建管理优化》联合理事会常务理事，英国专业管理协会会员。他长期从事电力工程投资与建设研究，并有丰富的实践经验和管理能力，参加过第四届、第五届中国管理学家论坛暨中国管理创新大会，发表论文多篇，主编《全国投资与建设研究成果集》等著作，正在参与编辑《证券投资学导论》、《中国证券投资基金业绩控制》、《企业投融资》、《建设工程项目管理》、《房地产经营管理》等著作。已获得英国高级经理证书。公司在他的领导和管理下，通过了ISO9000：2000版质量管理体系论证，获得多项优秀工程，为电力事业作出了卓有成效的贡献，多次受到有关部门的嘉奖。俞冲先生已荣获“有突出贡献优秀青年企业家”的称号。现同时正在参与总主编“上海理工大学沪江商学丛书”和“立信投资与建设丛书”。



总主编潘其昌先生简介

1962年2月生，毕业于上海社会科学院研究生部，获工商管理硕士学位。现任上海华晖建设集团董事长、总裁、高级工程师。兼任上海浦东新区人大代表，《建筑时报》与《基建管理优化》联合理事会副理事长，《人才开发》杂志社副理事长，上海市基本建设优化研究会常务理事兼副秘书长，上海浦东新区工商联会常务执委等社会职务。并任多所大学客座教授。他主编《全国投资与建设研究成果集》等著作，参与编辑出版了《投资生产力经济学》、《建设工程造价与管理》、《涉外投资学》、《现代建设工程与造价》、《工程投资优化与建设设计满意解》等多种著作。在全国多家报刊上发表论文数十篇。他以超前的思维和过人的胆略，深入研究国家和产业政策，研究业态，在发展创业的天地里驰骋。他投资的企业，已发展成为以建筑业和房地产开发并举，以建材、物业、五金、橡胶、生物高科技产品为辅的企业集团。公司拥有全资子公司12家，总资产达11.8亿元。他是建设与投资领域的实践者和改革者，丰富的学识和经验促使他成功。他是上海市第二届优秀施工企业经理。其业绩载入《二十一世纪人才库》和《改革丰碑》、《国际人才库》。现同时正在参与总主编“上海理工大学沪江商学丛书”和“立信投资与建设丛书”。

总 序

上海立信会计学院是一所培养应用型人才,以会计专业为主,多种经济、管理学科协调发展的高等财经院校。受上海市人民政府领导。学校由被誉为“中国现代会计之父”的著名会计学专家和教育家潘序伦先生于1928年在上海创办,是我国惟一所以会计命名的公办全日制高等院校。学校继承潘序伦先生定下的“信以立志、信以守身、信以处事、信以待人、毋忘‘立信’、当必有成”的校训,秉承“立信为本,实践为衡,求是务实,报效社会”的办学理念,发扬“诚信、奋斗、创新”的立信精神,“立足上海,面向华东,服务全国”,已为上海乃至全国培养了20余万财经管理人才。

学校全日制在校生有6000余人,现有松江和徐汇两个校区,总占地面积500余亩,总建筑面积19.7万平方米。全校固定资产总值4.3亿元,学校建有教学楼、信息楼、图书馆、体育馆等10余幢建筑,其中教学科研仪器设备价值3100万元。松江校区与上海外国语大学、上海外贸学院,还有即将进入的东华大学等本科院校相邻办学,实行学生跨校选课、跨校互聘教师、学分制管理等“资源共享”。

学校现有管理学、经济学、理学、法学、文学等5个学科门类,设有会计学系、财务管理系、工商管理系、经贸与法律系、财政金融系、外语系、信息科学系等11个系部。学校设有16个专业或专业(方向),会计专业是国家专业教学改革试点专业。

立信在75年办学中开创了会计教育、会计师事务所、会计出版社“三位一体”的办学模式,建立了20多个产学研合作基地,培

养学生“学验并重,讲究实效”。学校在课程设置上适应了现代社会对财会人才的要求,专业教学上突出培养学生诚信职业道德意识、扎实的专业知识和较强的实务操作能力以及外语、计算机应用能力。学校全面实施素质教育,突出立信特色,体现“厚基础、宽口径、重应用”的人才培养要求,使毕业生均具有基本知识全面、专业面宽、适应性强的特点,受到社会和用人单位的欢迎和肯定。

学校与日本千叶商科大学签署了“姐妹学校”协议书,并合作办学,2003年,立信与千叶商科大学联合开办“信息技术与信息管
理”专业,同时定期进行学术交流,定期选派学生赴日留学;与澳大利亚查理·斯宾大学合作办学,定期选派教师出国进修;同时积极开展国际证书培训,如英国会计师公会 AIA 国际会计资格培训。AIA 国际会计资格培训在中国仅立信一家,现有 91 人获英国会计资格证。

学校设有立信会计出版社,这是一家出版会计、财经、经济管理类图书的专业出版社,由潘序伦博士于 1941 年创办。该出版社出版的“立信会计丛书”、“立信财经丛书”、“立信财务管理丛书”、“立信金融丛书”、“现代经营管理系列”、“现代企业管理丛书”、“经济学者文库”、“新编经济学教程系列”等系列图书深受读者欢迎。立信会计出版社为高等财经院校、高等技术职业教育、中等财经学校、干部培训和自学者提供大量的教学用书、工具书与学术专著。1999 年国家教育部高教司 47 号文将立信会计出版社出版的 13 种图书荣列教育部重点推荐教材。

自 2003 年 8 月始编纂出版“立信投资与建设丛书”,以深入开展投资与建设学科研究和教材建设。“立信投资与建设丛书”由立信工商管理系、投资与建设研究中心(筹)、上海市基本建设优化研究会、上海基本建设优化研究所、《基建管理优化》编辑部、上海华晖建设集团、上海冲佳电力工程安装有限公司、上海汉英商务咨询

有限公司联合组织编纂,可谓珠联璧合。

工商管理系的前身是立信会计高等专科学校会计三系,主要专业包括审计专业、房地产会计专业等管理类专业,专业特色集中在审计、投资、房地产以及相关的政府和事业单位预算会计,基本建设单位、银行等部门会计和审计的教学与科研工作。该系审计学专业在全国财经院校中率先设立,1982年开始对全国部分省市的审计行政部门主管和业务骨干等进行培训工作,与上海市审计局合办审计专业,1985年率先在全国建立审计系专业,进行审计专业教学改革,1995年起设立立信审计事务所。2002年在学校校系教学行政改革中,在原来的专业和系部建设的基础上,正式成立工商管理系,该系现主要专业为工商管理专业,专业方向包括投资经济、审计学、房地产经营与管理等专业教学和研究方向。该系具有较强的师资队伍,从事专业教学的许多教师具有丰富的理论和实践经验,具有相应的教师和专业技术执业资格,积极从事教学和科研工作,迄今为止,该专业教师在各类期刊发表论文数百篇,出版各种专著与教材数十部,并取得了许多重大的成果,获得全国以及地区性和行业类各项奖励多项。工商管理系将继承这一优良传统,在新世纪使之发扬光大,并在实践中不断创新,不断赋予其新鲜内容。

投资与建设研究中心(筹)实行产、学、研联合办学的新体制,使产业、教学、科研密切结合,理论与实践密切结合,切实提高教学质量和科研水平,培养出符合我国现代化建设需要的专门人才,迎接知识经济新时代的到来。中心与有关投资单位、建设单位、设计单位、建筑安装企业、建筑装饰企业、市政建设企业、房地产公司等多种投资与建设公司和有关科研单位紧密联合,建立师生科研基地、学生实习基地和就业基地。

上海市基本建设优化研究会成立于1985年,原名中国基建优

化研究会上海分会,由上海市市委宣传部批准,属上海市社会科学界联合会成员,系学术性社会团体法人。该会宗旨是认真贯彻执行政府的科学技术方针、政策,学习和应用国内外先进的优化理论、方法,积极开展基建优化研究,为我国尤其是上海的现代化建设贡献力量。该研究会会员遍布上海投资与建设领域,其理事会由上海市建设委员会、上海市计划委员会、上海市建工集团、上海市住总集团、上海市住宅发展局、上海市市政工程局、上海市房地产管理局、上海各大建筑设计院、宝钢集团、国家有关部委建筑设计单位和建筑局(公司)、复旦大学、交通大学、同济大学、华东师范大学、上海财经大学等领导、专家、学者、教授组成。

上海基本建设优化研究所于 1992 年由上海市市政工程管理局批准成立,经工商局核准为企业法人,主要从事基建领域四技服务和基建设计优化、基建施工优化、基建投资优化等方面的科学研究,同时也协助编辑出版本专业方面的著作、教材、工具书等。

《基建管理优化》创刊于 1989 年,立足上海、联合华东、面向全国,拥有全国一流的基建管理研究阵营:220 多名副教授、高级工程师等以上职称的专家、学者组成的编辑委员会;110 多名教授、研究员等全国著名专家、学者和厅局级以上干部组成的常务编委会。真是精英荟萃,群芳竞艳!《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家发展委、中国建设银行等有关部门的大力支持;得到了中央党校、中国人民大学、清华大学、复旦大学、上海交通大学、同济大学、上海财经大学、上海理工大学、重庆建筑大学、东北财经大学、中南财经政法大学等 40 多所大专院校的大力支持;得到了中国社会科学院、国家发展委投资研究所、中国建设银行投资研究所、冶金部建筑研究总院 30 多个研究机构以及《求是》杂志的大力支持。该刊主要研究投资经济管理、基建经济管理、建筑经济管理、房地产经济管理 etc 等学科。

上海华晖建设集团是以建筑业和房地产业开发并举,以建材、物业、五金、橡胶、生物高科技产品为辅的企业集团,公司拥有 12 家全资子公司,总资产达 11.8 亿元。其下属的上海华晖建筑工程有限公司系房屋建筑工程施工总承包一级企业,曾荣获上海市优秀施工企业三连冠和多次荣获“白玉兰”奖。同时该集团十分重视企业文化建设,常参与策划、编纂投资、建设、商学、管理等方面的著作、教材、工具书等。

上海冲佳电力工程安装有限公司,原名上海冲聪电力设备安装有限公司,已通过 ISO9001:2000 质量管理体系认证。公司业务包括电缆敷设、中央空调安装、房地产工程配套、室内装潢、建筑装潢及建材销售。曾安装过上海财经大学、同济大学、上海九百集团等重要电力工程,具有过硬的施工技术和先进的管理经验,取得了良好的经济效益和社会信誉。该公司也十分重视企业文化建设,参与策划、编纂投资、建设、商学、管理等方面著作、教材、工具书等。

上海汉英商务咨询有限公司系科研、经营、咨询密切结合型的企业法人,主要从事商务研究与咨询、投资研究与咨询、商品信息研究与咨询、市场调查研究与咨询、经营管理研究与咨询,同时也协助策划、编纂商务、投资、管理等方面的著作、教材、工具书等。

“立信投资与建设丛书”选题内容包括:投资经济与管理(含固定资产投资和证券投资)、建筑经济与管理、市政经济与管理、房地产经济与管理等学科,可以是专著,也可以是研究生、本科生教材,还可以是工具书。

“立信投资与建设丛书”的编辑委员会委员和作者主要是来自全国各地的财经大学和有关综合性大学的知名学者和教授以及国家有关部委的知名专家、学者。

我们真诚地预祝“立信投资与建设丛书”的编纂工作圆满成功

功！同时衷心感谢本丛书顾问、领导、编委、工作委员会和作者们的大力支持和热情关心！

立信投资与建设丛书编辑委员会

主任委员：桑秀藩

常务副主任委员：唐海燕

总 主 编：袁汉江

陈力生

潘其昌

俞 冲

2003年8月

立信投资与建设丛书

编辑委员会

(均以姓氏笔画为序)

顾 问

- | | |
|-----|-------------------------|
| 千志坚 | 国家建设部原副部长、教授级高工 |
| 于光远 | 原中共中央顾问委员会委员、著名经济学家、研究员 |
| 乌家培 | 国家信息中心总经济师、研究员、教授 |
| 曲格平 | 全国人大常委会环资委主任、教授 |
| 许 毅 | 国家财政部财政科学研究所原所长、教授 |
| 许溶烈 | 国家建设部原总工程师、教授 |
| 苏 星 | 中共中央党校原副校长、《求是》杂志原总编辑 |
| 杨 慎 | 国家建设部原总经济师 |
| 杨正彦 | 国家新闻出版署原副署长 |
| 周道炯 | 国务院证券监督委员会原主席、中国投资学会会长 |
| 张恩照 | 中国建设银行总行行长、高级经济师 |
| 项怀诚 | 国家财政部原部长 |
| 钱伟长 | 上海大学校长、教授 |
| 储传亨 | 国家建设部总规划师、教授级高工 |
| 廉 仲 | 原国家城乡建设部常务副部长 |

主 任 委 员 桑秀藩

常务副主任委员 唐海燕

副主任委员 石礼文 宁黎明 朱坚强 刘红薇 李延臣
邵瑞庆 陆海平 胡厚麟 黄汉江 曹惠民
盛松成 傅建华 楼军江 臧新民 樊行健

总主编 黄汉江 陈力生 潘其昌 俞冲

委 员

马一 国家发展改革委员会投资研究所研究员
马志福 国家发展改革委员会投资研究所研究员、经济学博士后
马学森 中国第五冶金建设公司副总经理、高级经济师
王宏经 西安建筑科技大学教授、《基建优化》总编辑
王剑琴 华南理工大学管理系教授
王新友 同济大学教授、博导,上海东江集团公司总裁
方荷生 苏州大学财经学院教授
甘培根 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
石礼文 上海建工集团原董事长、教授级高工
归墨 上海港务局副局长、高级工程师
申月红 《建筑经济》杂志主编、副编审
卢谦 清华大学教授、深圳大学教授
卢祖安 国家统计局投资统计司副司长、高级统计师
白瑛 国家建设部著名建筑管理学家
冯彬 对外经济贸易大学国际经济研究所副所长、教授
宁黎明 中国建设银行上海市分行行长、高级经济师
吕长江 吉林大学商学院副院长、教授、博导
毕军林 上海市基建优化研究会副会长、教授级高工
伍平 湖南财经学院教授
朱坚强 上海立信会计学院副院长

朱林兴	《上海企业家》主编、研究员
朱国雄	上海市房屋土地测绘中心主任、高工
庄俊鸿	江西财经大学教授
关振民	东北财经大学教授
刘红薇	上海市财政局局长、高级会计师
刘启瑞	国家财政部预算司原副司长
刘学敏	天津商学院教授
刘隽亭	天津商学院教授
刘惠生	山西财经大学教授
刘期泽	原上海市教育局副局长、高级工程师
孙兆康	陕西财经学院教授
杨 劲	原重庆建筑大学管理学院教授
杨兰茹	国家建设部审计局局长、高级经济师
杨季美	西南交通大学管理学教授
李启明	东南大学土木工程学院副院长、教授
李廷臣	上海立信会计学院副院长
李慧中	复旦大学经济学教授
吴惠涛	中国建设银行信用卡中心副总经理、副研究员
邱元拔	集美大学副校长、教授
何 征	原重庆建筑大学管理学教授
何万钟	原重庆建筑大学管理学教授
邱华炳	厦门大学经济学院教授、博导
沈荣芳	同济大学管理学院原院长、教授
应望江	上海财经大学教授、博士
邵以智	中国人民大学教授
邵瑞庆	上海立信会计学院副院长、教授
陆 鸣	上海市崇明县人民政府副县长
陆海平	原上海市建设委员会副主任、教授级高工

- 张 达 中央广播电视大学第一副校长、教授
张屹山 吉林大学商学院院长、教授、博导
张华镛 安徽大学经济学院副院长、教授
陈力生 上海立信会计学院工商管理系主任、教授
陈仕中 上海市建设委员会城市管理处处长、教授级高工
陈伟峰 上海瀛通(集团)有限公司董事长
陈国邦 中共青浦区委副书记、高级经济师
武克敏 同济大学党委副书记、教授
易继平 中国建筑第七工程局副局长、教授级高工
林 勇 中国人民大学教授、博士
林少培 上海交通大学建筑学院教授
林应清 上海市住宅发展局副局长、高级工程师
罗永泰 天津财经学院首席教授、博士
金润圭 华东师范大学商学院原院长、教授、博导
郎荣荣 中国人民大学教授
赵国杰 天津大学管理学院教授、博导
赵海宽 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
赵铁生 天津大学管理学院副院长、教授
郝文贤 内蒙古财经学院教授
胡 昊 上海交通大学建工学院副教授、博士后
胡云祥 上海立信会计学院财经系主任、教授
胡厚麟 上海立信会计学院院长助理
侯 昶 南京工业大学教授
俞 冲 上海冲佳电力工程安装有限公司董事长、总裁
姚梅炎 中央财经大学教授
聂名华 中南财经政法大学教授、博导
顾士俊 浙江大学教授
顾孟迪 上海交通大学管理学院教授、博导

钱从龙	东北财经大学教授
钱昆润	东南大学教授
徐衡	天津财经学院教授
徐文通	中国金融学院原院长、教授
徐君如	贵州财经学院教授
唐海燕	上海立信会计学院常务副院长、教授、博导
桑秀藩	上海立信会计学院党委书记、副教授
郭康玺	沪港审计中心总裁、高级会计师、国家注册会计师
黄汉江	立信会计出版社社长、原上海理工大学投资与建设学院院长、教授、荣誉博士
黄良文	厦门大学教授
曹惠民	上海立信会计学院院长助理、教授
盛松成	中国人民银行上海分行副行长、博导、教授
屠梅曾	上海交通大学管理学院系主任、教授、博导
董肇君	天津城市建设学院管理系主任、教授
景宗贺	原中国建设银行投资研究所所长、研究员
傅建华	上海银行行长、高级经济师
楼军江	上海立信会计学院党委副书记
雷良海	上海理工大学财务处处长、教授、博导
雷仲篪	中南财经政法大学教授
褚金耀	中国五冶公司副总经理、宝钢五冶总经理、教授
廖承	湖南财经学院教授
臧新民	上海浦东新区人民政府副区长、高级工程师
樊行健	西南财经大学副校长、教授、博导
潘正汇	山东经济学院教授
潘其昌	上海华晖建设集团董事长、总裁、高工、客座教授

立信投资与建设丛书 工作委员会

(均以姓氏笔画为序)

主任委员 陈力生 黄汉江

副主任委员 李立新 郑 忠 唐庆银

委	员	王新华	石克来	朱亚兵	孙亚斌	李立新
		汪晓林	沃建荣	陈力生	张 彦	张颖香
		郑 忠	高圣荣	高前善	唐庆银	黄汉江