

张建坤主 编

毛恒才 副主编
邹建平

XIANDAI FANGDICHAN

现代房地产

开发与经营管理

KAIFA YU JING YING GUAN LI

经济日报出版社

现代房地产开发与经营管理

主 编 张建坤

副主编 毛恒才 邹建平

主 审 沈绍增

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

现代房地产开发与经营管理

主 编:张建坤

副主编:毛恒才 邹建平

主 审:沈绍增

经济日报出版社出版(北京市崇文区体育馆路龙潭西里 54 号)

各地新华书店经销 723 印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:12.5 字数:300 千字

1995 年 8 月第 1 版 1995 年 8 月第 1 次印刷

印数:1—50000 册

ISBN 7—80127—053—3/F·19

定价:15.80

序

房地产,又称不动产,是一种稀缺的资源、重要的生产要素和人们生活的必需品,随着经济发展、社会进步、人口增加,人们对其需求日益增长。在市场经济中,房地产又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式,成为人们置业的良好投资对象。房地产业是集房地产开发建设、经营、管理,以及维修、装饰、服务等多种经济活动为一体的综合性产业。从世界范围来看,一般都是盈利丰厚的产业,在各国经济中占有重要地位。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是近几年的事,但其来势迅猛,极富生命力,正为世人所瞩目,特别是 1992 年初开始的遍及全国的“房地产热”,为我国的房地产业提供了加快发展的机遇,同时也对房地产企业提出了挑战和深化改革的新课题。在房地产业的改革进程中,土地有偿使用、房屋商品化、住房制度改革、房地产综合开发、房地产价格评估制度等政策理论的确立,对促进我国房地产业发展起了重大的作用。房地产作为重要的生产要素和必备的生活物质条件,已开始对我国国民经济和社会生活各个领域产生重要的影响。

但是,应该看到,我国房地产业是在起点低、底子薄、管理经验缺乏的基础上起动的。到目前为止,房地产业的发展还很不均衡,房地产市场的发育还很不健全,人们的房地产投资行为还带有较大的盲目性,高层次的房地产开发经营管理人才还十分缺乏,而长期以来形成的封闭型房地产业管理方法已远远不能适应市场经济的要求,向开放型和社会化转变已势在必行。作为房地产业的广大工作人员,必须从过去单纯管理的狭小业务圈子里跳出来,面向生

产、流通、消费三个环节构成的房地产生产经营、管理和服务工作。发展房地产业,必须使从业人员素质和管理方法不断更新,业务知识更加全面系统,工作技能和实际操作更加科学、更加趋于现代化的市场经济要求。因此需要广大的房地产从业人员不断学习理论知识,勤于实践,通过学习来提高自身水平,从而推动我国房地产业的不断发展。

《现代房地产开发与经营管理》一书,是张建坤、毛恒才、邹建平同志根据他们科研、教学和实践经验为基础,结合国内外相关理论编著而成。该书系统全面,理论联系实际,对读者了解和学习房地产开发经营管理的基本理论、方法,具有较大的帮助。

希望该书的出版能使更多的同志致力于我国的房地产开发与经营管理事业,使我国的房地产业不断发展。



1995年8月

目 录

第一章 房地产业的过去、现在和未来

..... (1)

第一节 房地产业的产生与发展..... (1)

一 什么是房地产业..... (1)

二 房地产业的产生和发展..... (2)

三 我国房地产业..... (3)

第二节 房地产业在国民经济中的地位和作用 (12)

一 房地产业在国民经济中的地位 (12)

二 房地产业在国民经济中的作用 (16)

三 房地产业的任务 (19)

第三节 我国房地产业存在的问题及发展前景 (21)

一 当前我国房地产业存在的问题 (21)

二 我国房地产业的发展前景 (25)

第二章 房地产开发的规划设计 (29)

第一节 城市规划的基本概念 (29)

一 城市规划的工作特点和指导思想 (29)

二 城市规划的层次 (33)

三 规划设计与房地产开发的关系 (37)

第二节 居住区规划主设计 (38)

| | | |
|-----|----------------------|------|
| 一 | 居住区的规模及其规划结构 | (38) |
| 二 | 居住区建筑的规划布置 | (46) |
| 三 | 居住区道路的规划布置 | (51) |
| 四 | 居住区道路的规划布置 | (56) |
| 五 | 居住区规划的技术经济批发标 | (58) |
| 第三节 | 旧居住区的改造和整理规划 | (63) |
| 一 | 城市旧区存在的问题 | (63) |
| 二 | 居住区的整理规划 | (64) |
| 三 | 居住区的整理规划 | (66) |
| 四 | 关于旧城改造和新区开发的讨论 | (67) |

第三章 房地产综合开发概述

| | | |
|-----|------------------------|------|
| 第一节 | 房地产综合开发的概念和内容 | (69) |
| 一 | 房地产综合开发的概念 | (69) |
| 二 | 房地产综合开发的内容 | (70) |
| 第二节 | 房地产综合开发的历史和现状 | (73) |
| 一 | 房地产综合开发的历史 | (73) |
| 二 | 我国房地产综合开发的形成和发展 | (74) |
| 第三节 | 房地产综合开发的地位、作用和程序 | (77) |
| 一 | 房地产综合开发的地位 | (77) |
| 二 | 城市房地产综合开发的作用 | (79) |
| 三 | 房地产综合开发的程序 | (81) |
| 第四节 | 房地产综合开发的效益的评价 | (84) |
| 一 | 住宅区建设的经济效益 | (84) |
| 二 | 住宅区建设的社会效益 | (88) |
| 三 | 住宅区建设的环境效益 | (89) |

第四章 城市土地开发 (91)

第一节 城市土地开发的概念 (91)

一 土地的分类 (91)

二 城市土地开发 (93)

第二节 城市新区土地开发 (95)

一 土地的征用 (95)

二 城市基础设施建设特点 (103)

第三节 城市旧区土地开发 (106)

一 城市土地再开发的原因 (106)

二 城市土地再开发的拆迁和安置 (107)

三 城市土地再开的改造 (114)

四、城市旧区改造中的一些问题 (115)

第四节 开发项目的前期工期 (117)

一 前期工程的内容 (117)

二 前期工程的工作程序 (118)

第五章 城市房地产的价格 (120)

第一节 城市土地价格 (120)

一 马克思土地价格理论 (120)

二 我国土地价的构成 (128)

第二节 城市房屋价格 (130)

一 房屋价格有性质 (130)

二 房屋价格的构成 (132)

第三节 影响房地产市场价格的因素 (138)

一 总体环境因素 (138)

| | | | |
|------------|----------------|-------|--------------|
| 二 | 区域环境因素 | ····· | (140) |
| 三 | 房地产自身的具体因素 | ····· | (141) |
| 第六章 | 房地产估价 | ····· | (143) |
| 第一节 | 房地产估价的基本概念 | ····· | (143) |
| 一 | 房地产估价的作用 | ····· | (143) |
| 二 | 房地产估价的原则 | ····· | (144) |
| 三 | 房地产估价程序 | ····· | (149) |
| 第二节 | 房地产估价的三大基本方法 | ····· | (155) |
| 一 | 成本法 | ····· | (155) |
| 二 | 市场比较法 | ····· | (163) |
| 三 | 收益还原法 | ····· | (169) |
| 四 | 三大基本估价方法的分析比较 | ····· | (172) |
| 五 | 评估实例 | ····· | (175) |
| 第三节 | 房地产估价的其它方法 | ····· | (178) |
| 一 | 房产估价 | ····· | (178) |
| 二 | 地产估价 | ····· | (180) |
| 第四节 | 房地产估价的质量要素 | ····· | (184) |
| 一 | 房地产价格评估的价格标准 | ····· | (184) |
| 二 | 房地产价格评估工作的质量要素 | ····· | (184) |
| 第七章 | 房地产市场 | ····· | (189) |
| 第一节 | 房地产市场的产生与发展 | ····· | (189) |
| 第二节 | 房地产市场的基本要素和作用 | ····· | (192) |
| 一 | 房地产市场的基本要素和机制 | ····· | (192) |

| | |
|------------------------------|-------|
| 二 房地产市场的功能和作用····· | (193) |
| 第三节 房地产市场的基本特性····· | (195) |
| 一 房地产的特性····· | (195) |
| 二 房地产市场的特性····· | (197) |
| 第四节 房地产市场类型····· | (201) |
| 一 划分市场类型的一般依据····· | (201) |
| 二 房地产市场的消费特征····· | (203) |
| 三 市场供求与房地产价格的关系以及 市场形态 ····· | (207) |
| 第五节 房地产市场的调查····· | (213) |
| 一 房地市场调查的意义和原则····· | (213) |
| 二 房地产市场调查的内容····· | (215) |

第八章 房地产经营 ····· (217)

| | |
|------------------------|-------|
| 第一节 房地产经营概念及其基本形式····· | (217) |
| 一 房产经营基本概念····· | (217) |
| 二 我国房产经营的基本形式····· | (218) |
| 第二节 城市地产业经营····· | (220) |
| 一 城市地产业经营概念····· | (220) |
| 二 城市土地经营的意义····· | (221) |
| 三 我国城市土地经营的基本形式····· | (223) |
| 四 城市土地国使用权出让的基本方式····· | (225) |
| 五 土地使用权出让和转让的有关规定····· | (229) |
| 第三节 房地产经营决策技术····· | (231) |
| 一 房地产经营决策的内容····· | (231) |
| 二 房地产经营决策的程序····· | (231) |
| 三 房地产经营决策的方法····· | (236) |

第九章 房地产融资 (249)

第一节 房地产融资概述..... (249)

一 金融业与房地产业的关系 (249)

二 房地产融资的内容..... (251)

三 房地产融资的作用..... (253)

第二节 房地产资金及其筹措方法..... (255)

一 房地产资金的特性..... (255)

二 房地产企业资金的分类..... (257)

三 房地产开发项目的资金使用方向..... (258)

四、房地产开发企业资金筹集方法 (259)

第三节 房地产贷款..... (261)

一 贷款条件..... (261)

二 贷款程序..... (264)

第四节 房地产股票..... (272)

一 房地产股票..... (272)

二 房增债券..... (282)

第十章 房地产投资 (285)

第一节 投资的基本概念..... (285)

一 投资的含义..... (285)

二 投资的特点..... (287)

三 投资规律..... (288)

四 投资环境..... (291)

第二节 房地产投资概述..... (291)

| | | |
|-----|--------------|-------|
| 一 | 房地产投资的含义 | (291) |
| 二 | 房地产投资的基本观念 | (292) |
| 三 | 房地产投资风险 | (293) |
| 四 | 房地产投资估算 | (295) |
| 第三节 | 房地产投资过程与投资方式 | (297) |
| 一 | 房地产投资的生命周期 | (297) |
| 二 | 开发阶段的投资 | (298) |
| 三 | 开发投资方式 | (300) |
| 四 | 经营阶段投资 | (301) |
| 五 | 再开发阶段的投资 | (304) |
| 第四节 | 房地产投资类型 | (305) |
| 一 | 土地投资 | (305) |
| 二 | 公寓住宅投资 | (306) |
| 三 | 写字楼投资 | (308) |
| 四 | 商店和购物中心投资 | (308) |

第十一章 房地产产权产籍管理 (312)

| | | |
|-----|--------------|-------|
| 第一节 | 房地产产权产籍管理概述 | (312) |
| 一 | 产权产籍管理的对象和范围 | (313) |
| 二 | 产权产籍管理的基本属性 | (313) |
| 三 | 产权产籍管理的特点 | (314) |
| 四 | 产权产籍管理的目的 | (314) |
| 五 | 产权产籍管理的依据 | (314) |
| 六 | 产权产籍管理的任务 | (315) |
| 七 | 产权产籍管理的方法 | (315) |
| 八 | 产权产籍管理的方法 | (316) |

| | |
|-------------------------|-------|
| 第二节 房地产产权理论····· | (316) |
| 一 物权····· | (316) |
| 二 房地产所有权····· | (318) |
| 三 土地使用权····· | (323) |
| 四 房地产他项权利····· | (325) |
| 第三节 产权产籍管理务实····· | (328) |
| 一 产权管理····· | (329) |
| 二 产籍管理····· | (335) |
| 第四节 产权产籍管理中存在的一些问题····· | (337) |
| 一 部分产权问题····· | (337) |
| 二 房地合一问题····· | (339) |
| 三 异产毗连房屋问题····· | (340) |

第十二章 房地产纠纷与仲裁····· (342)

| | |
|------------------------|-------|
| 第一节 房地产纠纷与仲裁概述····· | (342) |
| 一 房地产纠纷的基本概念····· | (342) |
| 二 房地产仲裁的基本概念····· | (343) |
| 第二节 房地产纠纷类型及其处理原则····· | (345) |
| 一 房屋产权纠纷····· | (345) |
| 二 房屋租赁纠纷····· | (349) |
| 三 房屋继承纠纷····· | (352) |
| 四 房屋相邻纠纷····· | (355) |
| 五 房屋买卖纠纷····· | (357) |
| 第三节 房地产纠纷的仲裁····· | (358) |
| 一 房地产纠纷仲裁的基本原则····· | (358) |
| 二 房地产纠纷仲裁的申请····· | (359) |
| 三 房地产纠纷仲裁程序····· | (361) |

| | |
|--------------------------------|-------|
| 第十三章 住房制度改革 | (364) |
| 第一节 我国传统的住房制度及其弊端 | (364) |
| 一 我国传统的住房制度 | (364) |
| 二 我国传统住房制度的弊端 | (366) |
| 第二节 住房制度改革的目标和内容 | (369) |
| 一 住房制度改革的目标 | (369) |
| 二 住房制度改革的主要内容 | (371) |
| 第三节 住房制度改革模式 | (374) |
| 一 全面改革 | (374) |
| 二 单向改革 | (377) |
| 第四节 住房基金 | (379) |
| 一 建立住房基金的必要性 | (379) |
| 二 建立住房基金的作用和意义 | (381) |
| 三 住房基金的筹集 | (383) |
| | |
| 主要参考书目 | (385) |

第一章 房地产业的过去、现在和未来

第一节 房地产业的产生与发展

一、什么是房地产业

房地产业是从事房地产开发、经营、租赁、信托以及房屋维修、装饰等经济活动的行业。房地产是指房屋、土地等不动产。由于房屋与土地有着不可分割的联系,不论何类房屋都是土地的附着物,因此,把房产与地产合称为房地产,把开发、经营房产和地产业务的行业称为房地产业。

房地产业是不同于建筑业的独立行业,它与建筑业既有联系又有区别。从经营的物质对象来看,都包括房屋等建筑产品,但是从行业职能和经营方式看,房地产业与建筑业有着本质的区别。建筑业是建筑产品的生产部门,从事各类物质生产部门所需房屋、构筑物的建造、改造和各种设备的安装工作,以及非物质生产部门所需房屋、设施等施工和各类建筑产品的勘察设计工作。其基本职能是为生产、流通、管理、事业等单位 and 广大居民提供各种各样的房屋和建筑物。而房地产业则是组织房地产开发,为房地产流通和消费提供服务性劳动的部门。其基本职能是根据城市规划要求,组织对零星或成片土地进行整治和基础设施建设。为房屋建设单位提供合适的建筑地段根据生产和生活需要组织对房屋的开发、建设采取出售租赁等多种经营方式,为房地产的流通提供服务;以及为房屋的消费提供维修,装饰等服务。房地产业具有开发、经营和服务三种职能。联合国制定的《国际标准行业分类》,把经济行业划

分为 10 类,建筑业列为第五类,房地产业列为第八类。在我国,国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》,把我国经济行业分类为 13 个部门类,建筑业列为第四类,房地产业列为第七类。无论是国外还是国内,房地产业都是不同于建筑业的独立行业。

房地产业涉及的范围较广,不仅有住宅,而且还有厂房、库房、商业、公办、文教、卫生、体育等各种非住宅用房,并且包括城市土地的开发、经营等。从产业结构看,房地产业属于第三产业。即为生活、生产和服务提供服务的行业。房地产业为城市经济的发展提供物质基础,为人们生产和生活提供必不可少的物质条件和服务;是第三产业的重要组成部分。我国国家统计局把房地产业列为第三产业第二层次的服务部门。在各类商品中,房地产是最昂贵的商品之一,房地产业同广大人民群众的生产和生活有着密切的联系,在整个国民经济中具有重要的地位。随着我国经济的发展,房地产业将成为第三产业中重要产业力量,并将逐步发展成为国民经济的支柱产业之一。

二、房地产业的产生和发展

房地产业的产生和发展是与城市的兴起以及城市经济的发展紧密结合在一起的,是商品经济发展的产物。

原始社会,住宅是巢、穴结合的低级形式。在那个时代,没有房产商品和交换,人们没有形成固定的居住点,而是为了生存不停地游动。当人类历史上发生了第一次社会大分工,即游牧部落从其他野蛮人群中分离出来后,随即产生了种植业,从而出现了以农业为主的固定居民点。

第一次社会大分工后,随着劳动生产力的提高,原来与农业生产结合在一起的若干手工业生产,从农业中分离出来,从而产生

历史上第二次社会大分工。手工业者脱离了土地的束缚,选择地理位置适中,便于交换的地方,以手工业产品来与周围地区换取农产品,这些地方即成了暂时的固定交易场所,进而逐步形成了古代城镇的雏形。

第二次社会大分工后,商品交换日益频繁,交换地区不断扩大,需要一些人专门经营商品交换业务,成为商品生产者与消费者之间不可缺少的中间人,于是出现了商人,产生了第三次社会大分工。这时居民点也就产生了分工,形成了以农业为主的乡村和以商业、手工业为主的城市。

城市的兴起和发展,离不开商品经济的产生和发展。马克思指出:“城市工业本身一旦和农业分离,它的产品一开始就是商品,……因此,商业依赖于城市的发展,而城市的发展也要以商品为条件,这是不言而喻的”。城市的形成是以商品经济的发展为前提。商品的生产者都希望自己能从最少的劳动消耗获取最大的交换价值,从而得到更多的盈利,这就决定了每个商品生产者在选择区位中逐渐聚集于交通便利的城市,以获取城市的“聚集效益”,因此逐渐形成经济力量远高于周围广大地区的中心城市。随着城市工商业的发展与相应人口集中,对房屋和建筑地段的要求逐步扩大,城市房地产业便应运而生。

封建社会前期,主要是自给自足的自然经济,商品经济不发达。城市工商业主要是手工业和小店铺,由于经济封闭,交换范围较小,住房与营业、生产用房不分,是连家店铺,房屋主要是满足自己的生产和消费。随着城市工商业的发展,商品交换的扩大以及人口流动逐渐增加,开始发生零星土地(指城市宅基地)和房屋租赁等经营活动。到封建社会末期,随着简单商品经济的进一步发展,城市规模逐步扩大,开始出现资本主义萌芽。土地和房屋经营活动的规模逐步扩大,开始出现房屋的成批建筑和出租。以盈利为主要目的,从事城市土地和房屋经营活动的出现,标志着房地产业的产