

全国土地管理统编教材
(岗位培训参考丛书)

房地产经营管理

FANGDICHAN JINGYING GUANLI



中国大地出版社

国土资源部人教司审定
全国土地管理统编教材
(岗位培训参考丛书)

房 地 产 经 营 管 理

主 编 周建华
副主编 徐卫芳 王俊兰
编 写 周建华 徐卫芳 王俊兰
黄宏志 李文中

中国大地出版社
1999 年 7 月 · 北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营管理/周建华主编. -北京:

中国大地出版社, 1999. 7

ISBN 7-80097-316-6

I. 房… II 周… III. 房地产-经济管理
-专业学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 33114 号

出版发行: 中国大地出版社

(北京市海淀区大柳树路 19 号 100081)

责任编辑: 胡建平

电话: 010-62172711 (编辑部)

010-62183493 (发行部)

经销: 全国各地新华书店

印刷: 北京长阳汇文印刷厂

版次: 1999 年 7 月第 1 版

印次: 2000 年 9 月北京第 3 次印刷

开本: 850×1168 1/32 字数: 225 千字

印张: 9 25

印数: 8001-11000 册

书号: ISBN 7-80097-316-6/G·42

定价: 12.00 元

大地版图书印、装错误可随时退换

全国土地管理教材统编 委员会组成

主 任：周乃平(中国大地出版社总编辑)¹

副主任：韩桐魁(华中农业大学教授、博士生导师)

谢经荣(中国人民大学教授，土地管理系主任)

委 员：(按姓氏笔划排列)

王双进	王汉民	茆书斌	张广城	张志勇
陈殿元	徐汝琦	戚昌树	彭捌金	魏普森

出版说明

国土资源部的成立以及新土地管理法的颁布与实施，使我国土地管理事业进入一个新的发展阶段。

新的形势对我国土地管理专业教育提出新的要求。一方面，我国土地管理专业教育基础尚为薄弱，要求进一步加大力度，全方位、多层次普及多种形式的教育；另一方面，保护耕地形势的严峻性和迫切性，要求我们“短、平、快”地加快培养各类人才。正是在这种大背景下，经国土资源部人教司批准，我社统一策划和组织编写了这套教材。统编工作得到了全国 20 多所院校、校的热列响应和支持，30 多名代表承担了编写工作。

新编教材根据专业教育的要求和能力教育体系的特点，力争做到教学目标明确，最大程度地调动学生的积极性和创造性。内容按照够用、适用、实用的原则进行选择安排，以当前正在实施的法律为依据，以普遍使用的技术方法和先进经验为重点，打破了一般教材的传统模式。

由于时间紧，任务重，新编教材尚有许多不足之处，需要不断改进、不断完善，诚望各界提出批评和帮助，以使这套教材在培养我国国土资源管理专业人才的工作中发挥更大的作用。

前 言

为更好地满足全国土地管理专业教育改革与发展的需要，结合 1999 年 1 月 1 日施行的新《中华人民共和国土地管理法》（下简称《土地管理法》）的具体规定，根据国土资源部中国大地出版社 1999 年 3 月在北京召开的“全国土地管理教材统编工作会议”精神，我们重新组织编写了《房地产经营管理》一书。

全书共分十章，内容基本涵盖了房地产开发、经营、管理等全过程。本书可作为房地产类专业及其相关专业学校的教材，也可作为从事房地产经营管理的在职人员的培训教材。

第一、三章由周建华（上海市房地产学校）编写；第二章由黄宏志（上海市房地产学校）编写；第四、七、八章由徐卫芳（上海市房地产学校）编写；第五、六章由王俊兰（河北省土地管理学校）编写；第九、十章由李文中（安徽省土地管理学校）编写。周建华对全书进行总定稿。

本书编写，得到了建设部房地产司柴勇处长、清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授的指导和支持，在此深表谢意。

由于编者水平有限，加之时间仓促，错误与疏漏在所难免，敬请广大读者批评指正。

编 者

1999 年 6 月

目 录

第一章 房地产经营管理概述	1
第一节 房地产经营	2
一、房地产经营的含义	2
二、房地产经营的特性	4
三、房地产经营的种类	5
四、房地产经营的方式	6
五、房地产经营思想和目标	7
第二节 房地产管理	10
一、房地产管理的含义	10
二、房地产管理的内容	11
三、房地产管理的形式	13
四、房地产管理的方法	14
第三节 房地产经营与管理	15
一、房地产经营管理的含义	15
二、房地产经营与管理的联系	16
三、房地产经营与管理的区别	16
第四节 房地产经营管理的法制化	17
一、房地产经营管理法制化的含义	17
二、房地产经营管理法制化的现状	18
第二章 城市规划与房地产经营	22
第一节 城市规划概述	22
一、城市规划的任务	22
二、城市规划的特点	23

三、编制城市规划应遵循的原则	24
四、城市规划工作的基本内容	25
五、城市规划工作的步骤与阶段划分	26
第二节 城市规划对房地产经营的影响和引导	28
一、城市规划对房地产经营的影响	28
二、城市规划对房地产经营的引导	29
第三节 城市用地规划管理的内容和原则	30
一、城市用地的概念	30
二、城市用地的属性	31
三、城市用地规划的原则	32
四、城市用地组成及选择	33
五、城市用地组成要素及其规划布置要求	35
第四节 生活居住用地规划及其布局	39
一、生活居住用地规划的任务与内容	39
二、生活居住区的组成和规模	40
三、生活居住区规划设计	43
四、生活居住区技术经济指标	49
第五节 市政基础设施和公共服务设施	50
一、市政基础设施和公共服务设施的内容	50
二、市政基础设施和公共服务设施的作用	51
三、市政基础设施和公共服务设施的特点	52
第三章 房地产经营程序与管理	54
第一节 房地产经营流程	54
一、房地产经营分析决策	54
二、房地产经营前期准备	55
三、房地产经营建设验收	57
四、房地产营销管理	58
五、房地产经营流程图	60
第二节 房地产经营人员与组织	61

一、房地产经营人员及职能	62
二、房地产经营组织及职能	62
第三节 房地产开发经营程序	64
一、寻找投资机会	64
二、选择投资机会	64
三、项目可行性研究	65
四、获取土地使用权	66
五、规划设计与方案报批	68
六、签署有关合作协议	70
七、施工建设与竣工验收	70
八、市场营销与物业管理	71
第四节 宏观调控和规范房地产市场	73
一、房地产市场宏观调控的原则	73
二、房地产市场宏观调控的对象	73
三、房地产市场宏观调控的手段	73
四、房地产市场宏观调控的总体目标	74
五、房地产市场宏观调控的内容	74
第四章 房地产经营决策	77
第一节 概述	77
一、房地产经营决策的含义	77
二、房地产经营决策的基本属性	78
三、房地产经营决策的特点	78
第二节 房地产经营决策的原则、内容和重要性	79
一、房地产经营决策的原则	79
二、房地产经营决策的内容	81
三、房地产经营决策的重要性	82
第三节 房地产经营决策的分类和要素	83
一、战略决策和战术决策	83
二、程序化决策和非程序化决策	84

三、数量型决策和非数量型决策	85
四、确定型决策、不确定型决策和风险型决策	86
五、竞争型决策	87
第四节 房地产经营决策的条件与要求	87
一、房地产经营决策者应有的素质	87
二、搞好房地产经营决策的条件	89
三、怎样进行房地产经营决策	89
第五节 房地产经营决策的程序和方法	90
一、房地产经营决策的程序	90
二、房地产经营决策的方法	93
第五章 房地产开发项目的可行性研究	102
第一节 概述	102
一、可行性研究的含义	102
二、可行性研究的特点	103
三、可行性研究的作用	103
四、房地产开发可行性研究的必要性	104
第二节 房地产开发项目可行性研究的内容和步骤	105
一、房地产开发项目可行性研究的内容	105
二、房地产开发项目可行性研究的步骤	109
第三节 房地产市场分析与预测	111
一、房地产市场分析	111
二、房地产市场预测	116
第四节 房地产开发项目投资与成本费用估算	121
一、房地产开发项目投资概述	121
二、房地产项目开发经营过程各阶段的投资	124
三、房地产开发项目成本费用估算	126
第五节 房地产开发项目的财务与经济评价	127
一、房地产开发项目的财务评价	127
二、房地产开发项目的国民经济评价	131

第六节	房地产开发项目的不确定性分析	134
一、	房地产开发项目财务评价中主要变量分析	134
二、	房地产开发项目的敏感性分析	136
三、	房地产开发项目的风险分析	137
第七节	房地产开发项目可行性研究报告的撰写	140
一、	项目简介	140
二、	项目概况说明	140
三、	项目背景描述	140
四、	项目市场调查与预测分析	141
五、	项目建设规模及确定的理由	141
六、	项目选址及基地获取	141
七、	项目财务和经济分析及综合效果分析评价	142
八、	项目实施和营运的总体规划	143
九、	关于引进技术和设备的说明	143
十、	可行性研究报告的各类附件	144
第六章	房地产开发建设	145
第一节	概述	145
一、	房地产项目开发建设的基本程序	145
二、	工程组织总设计	145
三、	项目建设准备	147
四、	项目建设招标与投标	148
五、	项目施工	148
六、	项目竣工验收	149
第二节	房地产开发项目招标与投标	149
一、	房地产开发项目招标与投标的含义	149
二、	房地产开发项目招标的方式	150
三、	房地产开发项目招标与投标的程序	152
第三节	房地产开发项目工程管理及其内容	156
一、	房地产开发项目工程管理概述	156

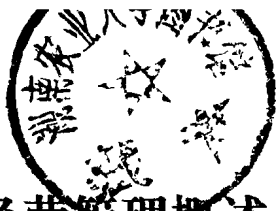
二、房地产开发项目工程管理的内容	158
第四节 房地产开发项目工程勘察和规划设计	163
一、房地产开发项目工程勘察	163
二、房地产开发项目工程规划设计	164
第五节 土地使用权获取	166
一、土地使用权获取的途径和方式	166
二、土地征用	168
三、拆迁安置	170
第六节 房地产开发项目基础设施建设	171
一、房地产开发项目基础设施的工程要点	172
二、房地产开发项目基础设施建设的原则和要求	172
三、房地产开发项目管线工程施工的具体要求	173
第七章 房地产经营的资金融通	174
第一节 概述	174
一、房地产金融的含义	174
二、房地产金融产生的必然性	174
三、房地产金融的特点	176
四、房地产金融的功能	177
五、金融业与房地产业的关系	178
第二节 房地产金融风险和金融条件	179
一、房地产金融风险	179
二、房地产金融机构提供融资的条件	180
三、房地产融资过程中的主要费用	183
第三节 房地产金融业务	183
一、房地产存款和房地产股票、债券的发行	184
二、以抵押为主的房地产贷款	187
三、房地产信托	189
第四节 房地产开发建设贷款	191
一、建设贷款	192

二、建设贷款的申请程序	193
三、个人住房组合性贷款	193
第五节 消费者购房贷款	193
一、购房贷款的种类	194
二、抵押贷款的选择	194
三、头款来源	194
四、贷款机构的选择	195
第六节 房地产保险	195
一、房地产保险的种类	195
二、房地产抵押贷款的保险	196
三、住宅信用贷款的保险	196
四、住宅金融机构的保险代理	197
五、其他有关房地产的保险	197
第七节 房地产金融的组织机构和房地产金融市场	198
一、房地产金融的组织机构	198
二、发展和完善房地产金融市场	199
第八章 房地产营销	201
第一节 概述	201
第二节 房地产市场营销的类型与费用	201
一、房地产市场营销工作的类型	201
二、房地产市场营销工作的费用	203
第三节 房地产营销宣传的形式与手段	203
一、房地产市场营销的宣传形式	203
二、房地产市场营销宣传的主要手段	204
三、房地产市场营销人员的主动促销活动	207
第四节 房地产营销渠道的选择	207
一、开发商自行销售	208
二、委托物业代理	208
第五节 房地产营销策略和计划	211

一、产品规划	211
二、行销计划	212
三、房地产命名	212
四、新闻媒介的运用	213
五、广告策略	214
六、房地产营销计划与执行	215
第六节 房地产营销价格的确定和调整	217
一、房地产销售价格确定的方法	217
二、影响房地产价格确定的因素	218
三、房地产销售价格的调整	219
第七节 房地产销售的形式与方法	220
一、房地产销售形式	220
二、房地产销售方法	222
第八节 房地产交易市场的管理	223
一、房地产交易市场管理的内容	223
二、房地产交易市场管理的手段	224
第九章 城市土地经营管理	226
第一节 城市土地的含义与分类	226
一、城市土地的含义	226
二、城市土地的分类	227
第二节 城市土地经营的条件	228
一、城市土地经营的含义	228
二、城市土地经营的条件	229
三、城市土地有偿使用的意义	231
第三节 城市土地有偿使用的基本形式与效果	233
一、征收土地(场地)使用费	234
二、土地使用权出让	235
三、土地使用权转让	235
四、土地使用权租赁	235

五、城市土地有偿使用对国民经济的影响	236
第四节 城市土地利用的特点	237
一、城市土地利用的非生态性	237
二、城市土地利用的集聚效益性	237
三、城市土地利用的功能分区性	238
四、城市土地利用的高度集约性	238
五、城市土地利用的相对固定性	239
六、城市土地的不断扩展性	240
第五节 土地价格量的确定	240
一、城市地租的组成	241
二、地租的确定	242
三、土地价格的内涵	243
四、土地价格量的确定	244
第六节 依法经营城市土地	247
一、土地有偿使用的基本政策	247
二、征收土地使用费的政策	247
三、土地使用权出让的政策	250
四、土地使用权转让与抵押政策	253
五、土地使用权租赁的政策	254
六、土地使用权作价出资或入股的政策	254
第十章 物业管理	256
第一节 概述	256
一、物业管理的含义	256
二、物业管理与传统房屋管理的区别	257
三、物业管理的目标	258
第二节 物业管理的内容	259
一、物业管理的基本内容	259
二、不同用途的物业管理	260
第三节 物业管理的功能与效益	262

一、物业管理的功能	263
二、物业管理的效益	264
第四节 物业管理的经费	266
一、物业管理经费的属性和分类	267
二、物业管理经费的筹措	268
三、物业管理经费的使用	272
第五节 我国的物业管理	276
一、我国物业管理的兴起	276
二、我国物业管理的模式	277
三、我国物业管理的发展	279



第一章 房地产经营管理概述

房地产是房产和地产的总称。在物质形态上房产总是与地产联结在一起的，有着不可分割的联系，任何房屋都是土地的附着物，房依地建，地为房载；在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性。所以，通常把房产和地产合称为房地产，把经营房产和地产业务的行业合称为房地产业。

房产与地产的关系是二者具有不可分割性，但又存在着差异性。房产与地产的密不可分性具体表现在：从实物形态看，房屋是建在土地上的，房与地是联结在一起的，不可分的；从价格构成看，地价包含在房价之中，不论是房屋买卖还是租赁，房价、房租都包含地价地租；从市场交易看，房产出租、出售、交换等都发生土地使用权的转移。房产和地产的差异性具体表现在：地产可以单独存在，而房产不能离开地产而独立存在；地产没有折旧，而房屋随着使用年限的增加，有个折旧的问题；地产的价格受级差地租规律的支配，而房产的价格决定于建造成本加上土地价格。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，它包括房地开发生产、流通、消费过程的各种经营与管理业务，所以也可以把房地产业称为房地产开发、经营与管理业，在归属上它属于第三产业。