

房地产系列教材

房地产经营与管理

王新军 王霞 编著



復旦大學出版社

房地产系列教材

房地产经营与管理

王新军 编著
王霞

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与管理/王新军等编著. —上海:复旦大学出版社,2005.3

(房地产系列教材)

ISBN 7-309-04345-6

I. 房… II. 王… III. 房地产-经济管理-教材
IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第000880号

房地产经营与管理

王新军 王霞 编著

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路579号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 盛寿云

总编辑 高若海

出品人 贺圣遂

印刷 上海复旦四维印刷有限公司

开本 850×1168 1/32

印张 11.5

字数 288千

版次 2005年3月第一版第一次印刷

印数 1—4 000

书号 ISBN 7-309-04345-6/F·960

定价 20.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本书系“房地产系列教材”之一种,全书共分十章,内容有房地产商品与房地产市场、房地产市场供求分析、房地产企业组织资源及其管理、房地产企业经营管理、房地产项目管理、房地产资产管理、房地产经营风险和风险管理、房地产估价、房地产经营的收益分析和房地产管理法。书末还有两个附录,分别介绍了财务数学的基础知识和 Microsoft Excel 软件在财务分析中的简单运用。

本书注重理论和实务的合理平衡,内容丰富详实,适合各大专院校房地产专业师生、房地产实务人员等。

目 录

导 论	1
第一章 房地产商品与房地产市场	8
第一节 房地产的商品特性与经济特性	8
第二节 房地产的物理特性与分类	15
第三节 房地产市场及其特征	19
第四节 不同土地制度下的房地产市场比较	29
第二章 房地产市场供求分析	32
第一节 房地产市场需求与供给	32
第二节 我国的房地产经济周期	48
第三节 房地产市场需求的预测	61
第三章 房地产企业组织资源及其管理	65
第一节 现代企业组织结构概述	65
第二节 房地产企业组织结构现状与组织设计	75
第三节 房地产企业文化建构	85
第四章 房地产企业经营管理	92
第一节 房地产经营概述	92
第二节 房地产经营环境分析	97
第三节 房地产经营方式	102

第四节	房地产企业经营战略	112
第五章	房地产项目管理	121
第一节	房地产项目管理概述	121
第二节	房地产项目前期策划和可行性研究	128
第三节	房地产项目计划和控制管理	137
第四节	房地产项目后期管理	147
第五节	计算机在房地产管理中的运用	156
第六章	房地产资产经营管理	164
第一节	资产经营概述	164
第二节	房地产企业资产经营的必要性和可行性	173
第三节	企业兼并与收购	181
第四节	房地产产业投资基金	187
第七章	房地产经营风险和风险管理	197
第一节	风险与风险管理概述	197
第二节	房地产经营中的风险	208
第三节	房地产经营中的风险管理	222
第八章	房地产估价	236
第一节	估价方法之一：市场法	237
第二节	估价方法之二：成本法	243
第三节	估价方法之三：收益法	248
第四节	估价方法之四：趋势法	258
第九章	房地产经营的收益分析	266
第一节	房地产经营收益概述	266

第二节	静态盈利性分析·····	269
第三节	动态盈利性分析·····	276
第四节	清偿能力分析·····	287
第十章	房地产管理法 ·····	297
第一节	房地产管理法概述·····	297
第二节	我国土地管理法律制度·····	303
第三节	我国房地产开发管理法律制度·····	313
第四节	房地产交易法律制度·····	320
第五节	房地产的税费制度·····	326
附录一	财务数学的基本知识 ·····	332
附录二	Microsoft Excel 软件在财务分析中的简单运用 ·····	346
参考书目	·····	357
后记	·····	359

导 论

一、房地产和房地产业

1. 房地产的概念

房地产也叫不动产,它是房产和地产的总称,它包括土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利和义务关系的总和。具体而言,地产是土地及其上下一定的空间,房产是建筑在土地上的各种房屋,房地产则是房产和地产的结合体和同一物。

根据房屋的不同用途,一般可以分为住宅房产和非住宅房产,后者一般指生产用房、经营用房、行政用房及其他用房四个方面。其中,住宅房地产在房地产的开发中占了绝大部分,在本书中介绍的主要是对住宅房地产的经营和管理。

2. 房地产的特性

和一般的商品相比,房地产商品具有以下五个显著特点。

(1) 位置的固定性和品质的差异性。房地产商品与其他商品的显著不同是其位置的固定性,作为房地产的载体,土地的位置总是固定的在地球的某一个特定的经纬度上,不可能改变。这就说明了任何一块土地只可能就地利用或开发,而不可能开发后再转移到其他更加有利的地方去销售。房地产界普遍认为,房地产开发的地理位置是房地产开发成功的关键。

位置的固定性同时导致了房地产商品的差异性,由于地理位置的不同,世界上不存在两处完全相同的物业。

(2) 需求的普遍性。衣、食、住、行是人类需求的最基本的层次,作为基本的生活资料,社会对房地产有着普遍和巨大的需求。同时,房地产还是投资的重要品种,投资的需求也是房地产需求的重要方面。房地产作为人们生活和从事生产的场所,具有基础性作用,随着经济的发展,其对国民经济发展的作用愈来愈明显,已经成为重要的支柱产业。

(3) 价值难以确定。房地产是房产和地产的结合,它的价值包括房产价值和地产价值两个部分,它的价值难于确定在于其土地价值的难确定性。土地具有自然属性和社会属性,一方面,作为自然的产物,它没有价值但是有使用价值;另一方面,它又是社会的产物,拥有土地的所有权可以得到一定的收益,即地租,地租的资本化就是土地的价格。由于地租的形成受多方面的影响,造成房地产的价格难以确定,这也是房地产业容易形成泡沫的一个重要原因。

(4) 供给的稀缺性。由于人口不断增加和社会经济文化的发展,对土地需求量不断扩大,虽然自然土地几乎是无限的,但是可供开发利用的土地是有限的。这种供给的稀缺性,不是指自然的土地不够用来开发,而是指有开发价值的土地是有限的。这不但表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾,更重要的是由于土地空间位置固定性的异质性导致某些地区和某种用途的土地的稀缺,比如由于自然条件优越,可以用来开发顶级别墅的用地总是有限的,从而也导致了这类房地产价格远远高于一般的房地产。由于供给的稀缺性,房地产的价格从长期而言存在上涨的趋势。

(5) 房地产使用的耐久性和用途的多样性。相对其他商品而言,房地产商品的使用寿命时间很长,有的甚至长达数百年。作为房地产一个部分的土地,存在的时间更是远远超过了一般人的寿命。由于土地的永久性,为了房地产业的可持续发展,客观上要求它的使用权和所有权是分离的。

地产的用途更是具有多样性,一个同样的地块可以用于居住、商业、工业、公共设施等用途,如何最大效用地利用才能使土地的价值最大化是开发商要考虑的首要因素。

3. 房地产业的概念和特征

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业,它是一个综合性很强的产业,和其他的产业有显著的不同,具有以下三个特点。

(1) 对国民经济的发展有重要作用。在美国,房地产占 GDP 的比重达到 14% 左右,与汽车、医药并称为三大支柱产业;在其他西方发达国家,房地产的比重也在 10% 以上。同时,房地产业关联度极大,与建筑、建材、冶金、纺织、化工、机械、金融、家具等其他行业有很大的相关度,房地产的发展对它们有很大的带动作用,同时,很多基础设施的建设也是其他产业能够发展的前提条件,它对国民经济的作用是显而易见的。

(2) 风险性和投机性。房地产开发投资大、周期长,开发中自有资金占有的比例小,这些特点使房地产开发存在很大的风险。对于发展商而言,信用风险、市场风险、通货风险、内部风险和政策风险是最常见的,这些风险可能为发展商带来意外的利润,也可能造成重大投资损失。房地产商品保值、增值的特性功能以及房地产价格的难以确定性,为房地产投机提供了基础和可能。地皮、楼花频繁被炒,产权异常转让在房地产中十分常见,它一方面给房地产整个行业带来了泡沫经济的风险,另一方面,适当投机有助于促进房地产市场活跃,是房地产业健康发展所必需的催化剂。

(3) 受政策、法律和法规的影响很大。房地产是国民经济的支柱产业,是其他社会活动开展的基础,是国家财政收入的重要来源,房地产的发展关系到国计民生。为了能够使房地产健康持续地发展,多数国家先后出台了众多优惠或限制政策对房地产项目予以鼓励、约束。房地产经营活动,从地产的出让,房地产的开发,

房地产的买卖、租赁、抵押等,都受到法律、法规的约束,需要契约的确认。契约规定了参与各方的权利和义务,而契约的履行又要由法律、法规确保。同时,当房地产的发展偏离正常的轨道时,国家还会利用财政政策、货币政策或是其他的行政手段对房地产市场进行干预,使它回到健康发展的轨道。

二、学习房地产经营与管理的意义

自从 1978 年中国开始改革开放以来,中国的房地产业已经经历了 25 年的风风雨雨。从计划经济走向市场经济的过程当中,伴随着许多政策的变革,房地产市场从无到有,从小到大,从无序走向规范。据统计,2003 年,房地产和建筑业的增加值达到 9 000 多亿元,占国民生产总值的比重接近 9%,同时它还直接地间接地影响着数十个下游产业,我国房地产业的触发系数约为 1.5—1.7,即每 100 元的商品房销售额将引起其他相关行业 150—170 元的消费,显而易见,房地产业已经成为我国最重要的支柱产业之一。

据世界银行统计,当一个国家人均 GDP 达到 600—800 美元之间时,住宅产业将进入高速增长阶段;达到 1 300 美元时,进入稳定的快速发展阶段;超过 1 500 美元时,住宅建设投资占 GDP 的比重将达到顶峰。而我国的人均 GDP 才刚刚达到 1 000 美元左右,从长远来看,随着 GDP 的进一步增长,以商品住宅为主的房地产业将进入一个快速发展的新阶段。

同时,也应该看到,在过去的 25 年中,中国的房地产市场是在波动中一步一步发展壮大的。我们对于中国 20 世纪 90 年代初的房地产泡沫破裂,以及随后几年的房地产不景气还记忆犹新。期间,有 1/3 的房地产公司倒闭了,1/3 的公司处在没有项目开发的半倒闭状态,但是还是有很多经营良好的公司挺了过来,并在 1998 年到现在的房地产景气中取得了很大的发展。在房地产业的发展中,我们认识到房地产行业是一个资本密集、高风险、高收

益的行业,要在激烈竞争的市场中发展壮大,具有一定的房地产经营管理知识是必需的。

在计划经济或商品经济发育不完善的短缺经济条件下,市场一般是卖方市场,企业生产的产品供不应求,房地产的开发企业不用担心利润和效益等问题,经营和管理就显得没有那么重要。但是,随着一系列政策的出台,房地产市场的发育越来越完善,以最小的投入获取最大效益为目的的谋划、决策和实施,必然贯穿于房地产企业的生产经营的经济活动全部过程。房地产的开发建设、流通交易、维护管理全过程的每一个环节,都有经营管理问题。技术和管理是一个企业竞争力的根本,面对我国房地产业的蓬勃发展,房地产开发企业只有把经营管理放到一定的高度,才可能获得持续的竞争力,成为房地产市场中的佼佼者。

系统地学习和研究经营管理的理论,是培养房地产经营管理人才,提高房地产企业经营管理水平的重要途径。

三、本书的结构体系

房地产经营管理,有狭义和广义之分。狭义的房地产经营管理,就是指对房地产企业经营活动的管理,它主要涉及对房地产企业在流通领域经济活动的管理,如建筑地块和房屋的销售、租赁及售后服务等;广义的房地产经营管理,是指对企业全部生产、经营的经济活动进行管理,它涉及土地开发和土地使用权转让、房屋建造、销售和租赁、售后服务、物业管理、房地产再开发以及资本运作等活动。

在本书中的经营管理是针对广义的房地产经营管理而言的,除了导论中对房地产的基本知识、学习意义和本书的结构体系介绍以外,本书还有以下十章内容。

在第一和第二章中,介绍了房地产商品、房地产市场以及房地产市场供给与需求的特点,它们是房地产企业运行面临的无法改

变的外部环境,掌握它们的特点和规律是房地产经营与管理的前提。

在第三章中,从现代企业组织理论的基本内容出发,对我国的房地产企业的组织结构和特点进行了详细的阐述,使读者对我国房地产企业的组织结构及各自的缺点有了一个大致的认识。

第四、五、六章是本书的核心内容,从三个方面具体说明了房地产经营与管理的内容。第四章首先从总体上介绍了房地产经营的环境、方式以及发展战略;接着在第五章又从管理学的视角,结合房地产产品的特性,具体阐述了现代房地产项目管理的基本内容和过程;由于资产经营在现代企业经营管理中居于越来越重要的地位,在第六章我们阐述了房地产的资产经营方式。

在第七章中,介绍了对房地产风险的管理。由于房地产业是公认的高风险、高收益产业,在房地产的开发过程中特别关注对风险的管理是十分必要的,本章介绍了房地产经营中会面临的最常见的风险,以及对这些风险进行管理的相关方法。

在第八章中,介绍了房地产的估价。估计房地产的价格是房地产经营和管理的基础,由于房地产的价格具有难以确定的特点,对房地产估价的方法很多,在本章中介绍了每种方法的原理、优点和缺点。

在第九章中,介绍了房地产企业的收益分析。房地产企业经营管理的最终目标是为了理想的收益,本章主要介绍了对房地产经营管理效益进行评估的方法。

在第十章中,介绍了房地产经营的法律环境。法律是房地产经营和管理中常常碰到的问题,国外有的国家甚至把房地产归入法律系。在本章中,对房地产经营与管理过程中所涉及的众多法律问题作了系统性地阐述,让读者对中国目前的房地产法律制度有一个大致的理解。

由于在本书中用到了一定的财务数学方面的内容,所以在最

后的附录 1 中简单介绍了财务数学的一些基本知识。同时,在财务分析的过程中,常常需要用到财务分析软件,在附录 2 中介绍了最常见的 Microsoft Excel 软件在财务分析中的简单运用。

第一章 房地产商品与房地产市场

第一节 房地产的商品特性与经济特性

一、房地产的概念

所谓房地产就是房产和地产的总称。房地产的法律内涵是指房地产具有某种特定的财产权利,而其物质形态是土地和房屋。因此应从两方面来理解其概念:房地产既是一种客观存在的物质形式,也是一项法律上的财产。

1. 作为物质存在形态的房地产

作为物质存在形态的房地产是指土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分,如树木、水、暖、电、卫生、通风、电梯基础设施和自然物质,一般也可以看作是土地或房屋的构成部分。因此,房地产实质上包括土地和房屋两大部分。

土地是地球的主要组成部分,是人类生存发展的基础和前提。自然科学家认为:“土地是一种垂直系统。它是由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文等组成的一个独立的自然综合体。”作为地产,土地是指包括地上空间和地下空间的地表。前者是指从地球表层向上扩展到一定高度的天空空间,很显然,没有起码的空间,土地失去存在价值;后者则是指从地球表层的土地边界呈锥形而延伸到地心的地下空间,它包括地下的资源、埋藏物。

关于房屋,广义上讲,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。所谓构筑物是指除房屋以外的工程建筑,如桥梁、水井、水塔、水坝、隧道、烟囱、道路等。

2. 法律意义上的房地产

法律意义上的房地产本质上是一种财产,这种财产是指蕴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、租赁权等等。

房地产是房产和地产的统称。房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、商业、服务、文化、教育用房等以及随之衍生出来的所有权和使用权;地产是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、排水排污地下管线、地面道路等以及随之衍生的所有权和使用权等权利。房产和地产是紧密联系不可分割的:一方面,房屋必须建在土地上,房产必须以地产为基础点;另一方面,地下的各项设施是房屋主体不可缺少的组成部分,如果地下设施不齐全,整个房地产的功能就会受到很大影响。房地产的价值在很大程度上取决于其附属设施或周围房产的价值。因此,人们通常把房产和地产合称为房地产。

作为物质存在形态的房地产即为土地和房屋。由于房屋总是固定在土地上,土地是不可移动的,所以房地产又称“不动产”。不动产的英文名称为 real estate 或 real property。在英语中,real estate 一词具体是指土地及附着在土地上的人工构筑物和房屋;real property 一词具体是指 real estate 及其附带的各种权益。

二、房地产商品的特性

房地产是一种特殊的商品,它是由土地的开发和利用过程引申出来的一系列商品的总称,因此房地产的特性与土地特性息息相关。

1. 土地特性

(1) 承受性。承受性又称支持力,就是负荷各种物品使其能

发挥功能的能力。土地能赋予人类活动的立足基地,可以兴建各类建筑物,因而具备作为各种基地的价值。

(2) 不可移动性。土地为不可移动的物质,这一特性使土地利用方式和程度严格地受到地理位置的限制,因而使土地有优劣之分。这也是马克思的地租理论所说明的级差地租的来源。

(3) 不可灭失性。一般的商品经过一定年限的使用之后,不管如何小心谨慎、使用得当,最终难免损耗,而土地则不然,土地是永久存在的。这就是房地产富有投资价值的重要原因。

(4) 差别性。不同的土地都有其独特的环境、位置等特征,因此土地之间不能实现完全的替代,致使土地市场不能实现完全的竞争,所形成的价格也千差万别。

以上所讲的是土地的自然特性,是指自然物体的土地本身所具有的特殊性质;而土地与人类发生某种关系时所表现出来的则是土地的人文特性。这种特性在房地产市场中表现的更为明显。

(5) 用途的多样性。一块土地,可以做各种不同的用途使用,可以成为农业用地,生产人类所需的粮食;可以成为住宅,供人类居住使用;可以成为工厂,供生产之用;可以开辟成道路,供人类行走。这种用途的多样性,使得土地的需求大大增加,土地市场的活跃性也非常高。

(6) 土地使用方式的可变性。随着经济的不断发展和社会进步,人类的需求水平和需求模式也随之发生变化。人类不同的需求会引起对土地开发和使用的不同需求,因而造成土地使用方式的变化和革新,例如原来的农业用地出于经济发展的需要,被转为工业用地或商业用地等等。从我国的土地使用情况来看,城市化进程的不断加快,农村用地相当一部分已经被工业部门所征用。

(7) 社会经济位置的可变性。交通、市场距离可以影响土地的社会经济位置。由于交通、市场是可变的,因而土地的社会经济