



面向 21 世纪 课 程 教 材
Textbook Series for 21st Century

房地产经营与管理

叶剑平 主编

土地资源管理专业用

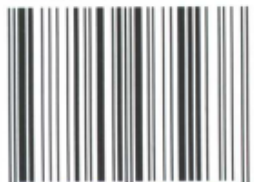
3-43
5
2

中 国 农 业 出 版 社

The Real Estate Management

土地管理学总论		陆红生
土地利用规划学	王万茂	韩桐魁
土壤地理学		张凤荣
测量学		卞正富
遥感基础与应用		邓良基
土地法学		陈利根
房地产经营与管理		叶剑平
不动产估价	艾建国	吴群
土地利用管理		欧名豪
土地行政管理学		曲福田
土地政策学	林卿	何训坤
土地资源学		王秋兵
地籍管理		叶公强
土地信息系统		刘耀林
土地经济学	刘书楷	曲福田

ISBN 7-109-07523-0



9 787109 075238 >

ISBN 7-109-07523-0/F-900

定价: 28.00 元

面向 21 世纪课程教材
Textbook Series for 21st Century

房地产经营与管理

叶剑平 主编

土地资源管理专业用

中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营与管理/叶剑平主编. —北京: 中国农业出版社, 2002.6

面向 21 世纪课程教材

ISBN 7-109-07523-0

I. 房... II. 叶... III. 房地产—经营管理—高等学校—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 026916 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

出版人: 傅玉祥

责任编辑 张欣

北京市密云县印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2002 年 7 月第 1 版 2002 年 7 月北京第 1 次印刷

开本: 787mm×960mm 1/16 印张: 21.25

字数: 378 千字

定价: 28.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

土地资源管理专业
“面向 21 世纪课程教材”编委会

顾 问	李 元	刘书楷	周 诚	沈守愚
	毕宝德	林增杰	韩桐魁	叶公强
	董德显	梁学庆	林 培	
主 任	王万茂			
副主任	曲福田	叶剑平	张凤荣	吴次芳
委 员	(按姓氏笔画为序)			
	王万茂	王秋兵	卞正富	邓良基
	艾建国	叶剑平	曲福田	刘耀林
	肖洪安	吴 群	吴次芳	吴克宁
	何训坤	张凤荣	张安录	陆红生
	陈利根	林 卿	欧名豪	赵小敏
	黄贤金	雷国平		

本书编写人员

主 编 叶剑平

副主编 朱道林 陈龙乾

参 编 (以姓氏笔画为序)

丰 雷 朱玉碧 宋 戈 范光耀

赵世强 段文技 唐 焱 夏建国

总 序

此套高等院校土地资源管理专业主干课程系列教材是经教育部高等教育司批准立项的“面向 21 世纪课程教材”，共 15 种。

随着中国高等教育本科专业目录的调整，1997 年前经济学科中的土地管理和工学中的土地规划与利用两专业合并成土地资源管理专业，归属公共管理学科。随着专业属性的变化，有关土地资源管理专业课程设置和教学内容的改革与教材建设显得十分迫切。作为公共管理学科的土地资源管理，就其内涵来讲，是着眼于社会或政府如何确立和巩固与现行社会经济基础制度相适应的土地占有方式，调整土地关系；如何采取一系列经济、法律、行政与技术手段，对土地资源利用进行规划、控制、调节、监督和组织，实现土地资源既公平又有效的配置和可持续利用。在发达国家，经济市场化使得自然资源与环境管理成为政府的主要职能之一，以土地资源管理为核心的资源与环境管理已成为公共管理教学与研究的重要内容和主要分支学科，在大学本科、研究生及 MPA 教育中受到广泛重视。

中国土地资源管理学科建设，一方面要充分借鉴国外成熟的公共管理和土地资源管理的理论与方法；另一方面应以现阶段社会经济发展的土地资源问题为研究对象。随着我国经济体制的深入改革，尤其是计划经济向市场经济的转变，土地资源的产权关系、配置方式发生着深刻的变化；中国加入 WTO 后，不仅政府职能发生转变，经济全球化也急剧改变着区域土地利用结构，在促使经济快速发展的同时，也导致了难以预测的社会和环境变化；信息技术的进步及其在土地资源利用与管理中的应用，也大大改变着政府对土地资源的管理方式。所有这些，都应体现在土地资源管理学科体系、课程设置的教材内容之中。

近年来，全国各有关高校十分重视土地资源管理专业教材编写与出版工作。尤其是老一辈土地资源管理学家相继出版了一批有影响的教材或著作，如《土地经济学》（刘书楷）、《土地经济学》（毕宝德）、《土地利用规划学》（王万

茂、韩桐魁、董德显)、《地籍管理》(林增杰、严星)、《土地管理学》(陆红生)、《土地资源学》(林培)等,对该学科教材建设起到了十分重要的作用。一批中青年学者也脱颖而出,编写了一批选题新颖的教材,拓展了该专业的知识体系。2000年12月在南京召开了全国土地资源管理学科建设研讨会,2002年1月教育部高等学校公共管理类教学指导委员会土地资源管理学科组和全国高等学校土地管理院长(系主任)联谊会在哈尔滨召开了土地资源管理专业本科教育教学改革研讨会,加快了我国土地资源管理专业本科教育教学改革与教材建设步伐。全国高等学校土地管理院长(系主任)联谊会和中国农业出版社在各高校自由申报、专家推荐的基础上,确定了15本教材的选题,并会同全国近30所大学组织这一套教材的编写工作。其宗旨:一是初步形成作为公共管理学科的土地资源管理专业的基础知识体系;二是体现面向21世纪土地资源管理发展的要求,迎接新世纪对该专业人才培养的挑战;三是反映该学科教育教学改革的最新成果。我们希望此系列教材的出版,能为我国学习土地资源管理及相关专业的大学生们提供一套全新的教材,也为今后的教材建设打下一个良好的基础。

由于土地资源管理学科历史较短,教育教学改革还在进行,加上编写时间仓促,本套教材从选题到内容会有值得商榷之处,希望得到广大读者的评议和指正。

曲福田

2002年2月6日

前 言

房地产业作为国民经济的支柱产业，已经越来越引起政府、投资者的广泛关注。房地产业的可持续发展关系到国民经济的持续发展。要使房地产业持续、平稳的发展，需要政府、房地产开发企业、房地产中介企业及消费者的共同努力。政府的主要职能是维护市场秩序，使房地产市场公平、公正、信息充分、平稳的发展。开发企业则应依现代企业制度的要求改组、改造，以适应WTO的游戏规则，参与国际竞争。企业通过提高经营管理能力，把握房地产市场发展态势，生产出质优、价廉，备受消费者青睐的房地产产品。要做好这一点，就必须解决好房地产市场、企业、产品、经营管理、技术等问题。

本教材围绕上述问题，分九章进行了详细的阐述，绪论部分主要对房地产、房地产业、房地产经营管理等基本概念予以阐述；房地产市场与市场调查则是对市场及如何把握、分析市场进行了论述；房地产企业一章系统地描述了各类房地产企业的组成、运营模式；房地产经营、房地产开发的程序与管理、房地产开发项目管理等三章系统全面地对房地产企业的运营、产品的开发及项目管理做了深入的分析；房地产市场营销则是企业不可或缺的经营方式，本章从市场的角度阐述了房地产营销的基本思路，对如何组织才能生产出适销对路的产品提出了独到的观点；房地产物业管理是房地产保质增值的前提，也是树立企业品牌的基础，本章对物业管理程序、物业公司的运作进行了论述；在经济全球化、网络化的时代，房地产企业要参与竞争必须依靠网络技术，第九章对房地产网络进行了系统描述。本教材是各有关大学土地资源管理专业教师长期教学科研及实践经验的总结。本教材的特点是紧扣企业实践，通过理论的阐述及对实际问题的分析达到解决问题之目的。各章及编写人员安排如下：

第一章 绪论	夏建国、陈龙乾
第二章 房地产市场与市场调查	丰雷
第三章 房地产企业	朱玉碧
第四章 房地产经营	陈龙乾

第五章	房地产开发的程序与管理	段文技	朱道林
第六章	房地产开发项目管理	赵世强	
第七章	房地产市场营销	唐焱	
第八章	房地产物业管理	宋戈	
第九章	网络时代的房地产经营管理	叶剑平	范光耀

本教材的框架是在参编者经过多次讨论的基础上形成的，可以说这本书的出版是各位老师精诚合作的结果，朱道林、陈龙乾参加了本书有关章节的统稿，并提出了许多修改意见，全书由叶剑平统稿。

《房地产经营管理》一书可作为各大专院校土地资源管理专业、房地产专业（工程管理）及相关专业的教学用书，也可以作为研究人员的参考书。

本教材的编写得到了南京农业大学土地管理学院曲福田教授及中国人民大学土地管理系师生的支持和帮助，在此表示由衷的感谢！由于编者水平所限，书中错误在所难免，恳请读者指正。

编者

2002.2.28

目 录

总序
前言

第一章 绪论	1
第一节 房地产概述	1
第二节 房地产产权及我国住房政策	8
第三节 房地产经营与管理的概念和特点	11
第四节 房地产经营与管理的发展	21
第二章 房地产市场与市场调查	29
第一节 房地产市场概述	29
第二节 房地产市场供求分析	34
第三节 房地产市场运行的一般规律	46
第四节 房地产市场调查	57
第五节 房地产市场预测	71
第三章 房地产企业	85
第一节 房地产企业的性质和任务	85
第二节 房地产开发企业的建立与机构设置	99
第三节 房地产开发经营企业的收益与税费	108
第四节 房地产中介机构	119
第四章 房地产经营	123
第一节 房地产经营的内容和方式	123
第二节 房地产交易	125

第三节	房地产企业筹资	131
第四节	购房贷款	146
第五章	房地产开发的程序与管理	153
第一节	房地产开发的程序	153
第二节	影响房地产开发的因素	157
第三节	房地产开发项目的可行性研究	161
第四节	土地使用权的获取	178
第五节	房地产开发过程	181
第六章	房地产开发项目管理	194
第一节	房地产开发项目管理概述	194
第二节	房地产开发项目合同管理	196
第三节	房地产开发项目质量管理	200
第四节	房地产开发项目投资控制	211
第五节	房地产开发项目进度控制	213
第六节	房地产开发项目协调	216
第七章	房地产市场营销	222
第一节	房地产市场营销概述	222
第二节	房地产市场营销环境分析	224
第三节	房地产市场营销策略组合	236
第八章	房地产物业管理	254
第一节	物业管理概述	254
第二节	物业管理的原则、职能与作用	262
第三节	物业管理机构	267
第四节	物业管理的程序及模式比较	272
第五节	收益性物业的经营与管理	280
第九章	网络时代的房地产经营管理	289
第一节	网络与房地产业的关系	289
第二节	房地产网络经营与企业管理	302
第三节	网络时代的房地产市场营销策略	309
第四节	网络化的物业管理	316

第五节 房地产中介服务与网络.....	319
第六节 政府对房地产业的网络化管理	322
主要参考文献	326

第一章 绪 论

进入 21 世纪,随着世界经济的发展、社会的进步和人口的增加,人们对房地产的需求日益增长。特别是 20 世纪 90 年代以来,房地产在社会经济生活中的地位日益突出,在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的 21 世纪,房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义,而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分,直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。本章从房地产和房地产业及其相关概念出发,介绍房地产的概念、分类和特性,并逐步扩展到房地产产权、我国当前住房政策及房地产经营与管理的概念、特性、目标和方针,通过对房地产经营与管理的历史回顾,探讨未来房地产经营与管理的发展趋势。

第一节 房地产概述

一、房地产的概念

(一) 房地产的定义

房地产是房产和地产的总称,本质上主要是指土地及其地上的建筑物和构筑物及其的各种权益。由于房产和地产二者在物质形态上紧密结合、不可分割,在经济形态上二者的经济内容和运动过程也具有内在的整体性和统一性。因此,两者合称房地产。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体,是人类物质生活中一种稀缺资源和重要生产要素。在市场经济活动中,房地产是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式之一,而且它是一种商品,并成为人们良好的投资对象。

房地产包括土地和建筑物两大部分,但不意味着只有土地与建筑物合成一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。其中土地包括地上空间和地下空间,前者指从地球表层向上扩展

到一定高度的天空空间，后者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。但实际上拥有一块土地，其使用、支配权要受多方面制约，如政府对建筑高度的限制和建筑容积率的限制；另外，地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地所有者，世界各个国家和地区的规定不一。在欧洲许多国家，土地所有权与地下资源所有权是分开的，国家规定地下资源属于政府，地主开采地下资源要向政府购买或将出售的收益与政府分成。在加拿大，随着现代工业、交通的发展，土地上面一定高度的空间已不再被承认地产的一部分；就是地下的矿藏，在有些省，如安大略、魁北克和阿尔伯塔也构成单独的产权，不再自动地附属于地产。美国关于土地所有权的规定也不同于欧洲国家。在美国，土地所有者同时拥有地下的一切财富，所以地主可以自由开采地下资源，或者将地下资源单独出售给别人。我国境内外的公司、企业及其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可以通过政府出让方式取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，但取得的土地使用权中，根据国家法律规定，不包括地下资源、埋藏物和市政公用设施。

建筑物是指人工建造而成，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、生产、储藏物品或进行其他活动的工程建筑，一般由基础、墙、门、窗、柱和层顶等主要构件组成；构筑物则是除房屋以外的工程建筑，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。对于房地产而言，建筑物的建筑结构是按建筑主要承重结构所用的主要材料进行划分的，一般可分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和其他结构五类。

房地产由于其位置固定、不可移动，通常又称为不动产，英文名称为 Real Estate 或 Real Property。所谓不动产，即指不能移动的财产。在英语中，“Real Estate”一词具体是指土地及附着在土地上的人工建筑物和房屋。“Real Property”一词具体是指 Real Estate 及其附带的各种权益，包括所有权在内的，以及与此相关的保有权、用益权、管理权、处分权等。美国不动产概念包含两个层次：①把土地和房屋、构筑物等附着物当作一个整体来看待。②把土地及房屋、构筑物及其随带的各种权利合在一起广义地视为一个整体。

日本民法第 86 条亦规定，不动产是指土地及其定着物。所谓土地的定着物，是指继续定着于土地，在不容易分离的状态下使用，例如房屋、桥梁、石墙、水井等均属不动产。种植的树木也是土地的定着物，但暂种植者则非土地的定着物，而是动产。是否定着于土地，需要依社会一般观念决定，不过通常认为与土地分离而使土地发生变更，或因分离而需要花费相当的劳力费用的，即被称为定着物，但附着于土地的农作物不属于不动产。在此定着与附着两个

词有着严格的区分。

罗马法对动产与不动产的划分是：凡是能用外力推动或自行能够移动，且又不改变其性质和价值的物，例如牲畜、家禽和家具、器皿之类，称之为动产；反之，如土地房屋等物，称之为不动产。

在我国香港特别行政区，通常使用“物业”这一词，在物业管理上就是不动产，仅不同叫法而已。香港李宗镔先生对物业的解释如下：“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业可分割为小物业。”

（二）房地产在社会生产中的地位

房地产为人类生产、生活所必需，不仅是最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。对房地产应有的基本认识是：

1. 异质性 每一宗房地产都是不相同的，即便同一楼房，由于楼层、朝向等的不同，各单元也存在差异。
2. 不可移动性 房地产的物质实体是不可移动的。
3. 耐久性 房地产通常是耐久的，房屋一般可用40~100年，土地却可永续利用。
4. 稀缺性 因为土地的有限性，使房地产的供给是有限的。
5. 具有使用价值 房地产对人们具有使用价值。

二、房地产的分类

（一）按房地产存在的自然形态划分

从房地产存在的自然形态上看，主要分为两大类，即土地和建成后的物业。

1. 土地 土地是房地产的一种特殊形态，属于房地产的范畴并是其中最重要的一个组成部分。土地又分为建设用地和非建设用地两种情况，前者基本属于城市用地，而后者主要属于农村土地。依土地所处的状态不同，城市土地又可为具有开发建设条件、立即可以开始建设的熟地和必须经过土地的再开发过程才能用于建设的生地。

2. 建成后的物业 建成后的物业是指已建成投入使用的建筑物及其附属设备与设施和相关场地。按照建筑物的用途不同，这类房地产可以分为居住物业、商业物业、工业物业、特殊用途物业等种种形式。

（二）按用途划分

1. 居住房地产 包括普通住宅、高级公寓、别墅等。

2. 商业房地产 包括商务办公楼（写字楼）、旅馆（宾馆、饭店、酒店、招待所、旅店等）、商店（商场、购物中心、商业铺面等）、餐馆、影剧院等。
3. 旅游房地产 包括公园、风景名胜、历史古迹、度假区等休闲场所。
4. 工业房地产 包括厂房、仓库等。
5. 农业房地产 包括农场、林场、牧场、果园等。
6. 特殊目的房地产 包括政府办公楼、学校、教堂、寺庙、墓地等。

（三）按收益划分

分为收益性房地产和非收益性房地产。

三、房地产的特性

房地产作为一种特殊的商品，与其他商品相比，具有以下基本特性：

1. 位置的固定性（包括不可移动性、地区性、个别性） 房地产最重要的一个特性是其位置的固定性或称不可移动性。对于股票、有价证券、黄金以及其他有形或无形的财产来说，即使持有人所在地没有交易市场，但很容易将其拿到其他有此类交易市场的地方进行交易，不论这个市场是在纽约，还是在伦敦或东京。然而，房地产就截然不同，它不仅受地区经济的束缚，还受到其周围环境的影响。所谓“房地产的价值就在于其位置”，房地产不能脱离周围环境而单独存在，就是强调了位置对房地产投资的重要性。

房地产的不可移动性，要求房地产所处的区位必须对开发商、物业投资者（即置业投资者，下同）和租客都具有吸引力。也就是说能使开发商通过开发投资获取适当的开发利润，使置业投资者能获得合理、稳定的经常性收益，使租客能方便地开展其经营活动以赚取正常的经营利润并具备支付租金的能力。

当投资者准备进行一项房地产置业投资时，很重视对房地产所处宏观区位的研究。显然，租客肯定不愿意长期租用环境日益恶化、城市功能日渐衰退的地区内的物业，而如果没有周围众多的投资来改变物业所处地区的环境，只是某一投资者试图通过对自己投资之物业的改造甚至重建来吸收租客的话，往往是徒劳的。此外，房地产价值的高低，在很大程度上取决于其所处地区的增值潜力，而不仅仅是看其当前租金收益的高低。

由于房地产的不可移动性，投资者在进行投资决策时，对未来地区环境的可能变化和某一宗具体物业的考虑是并重的。当然，通过对城市规划的了解和分析，就可以做到正确地 and 预见性地选择投资地点。

2. 经济寿命的可延续性 房地产同时具有经济寿命和自然寿命（或称物理寿命）。经济寿命结束的标志是物业的使用成本超过其产生的收益，即净收