



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

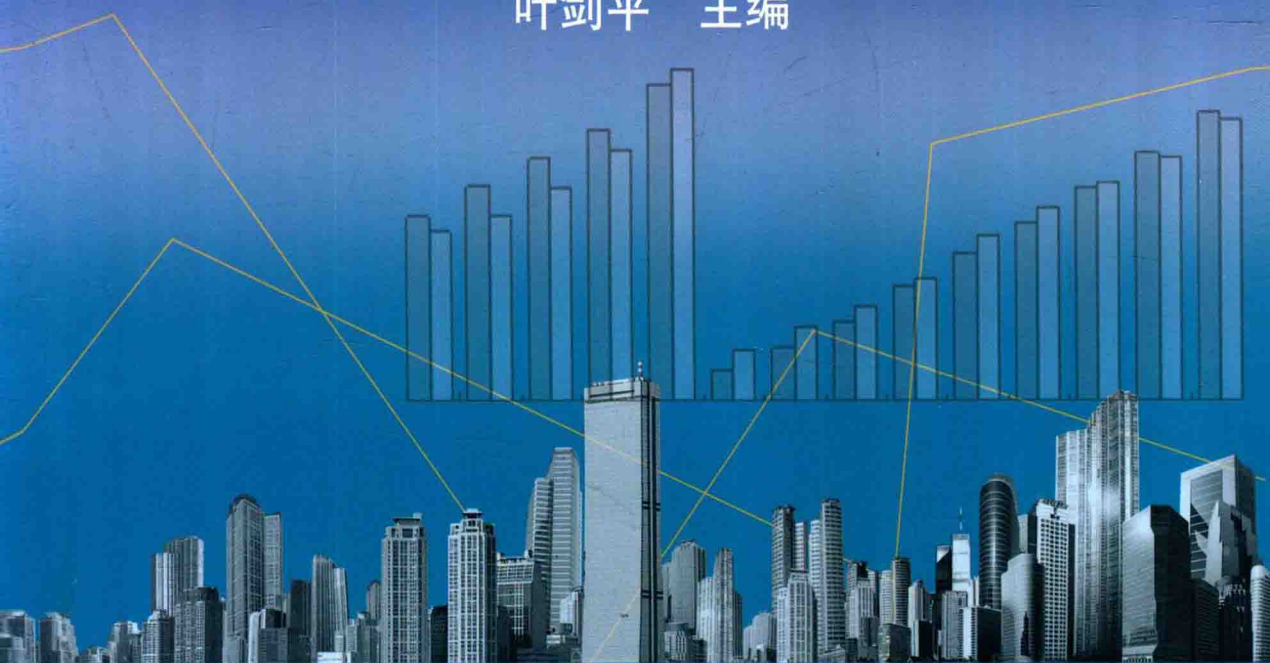


面向 2 1 世 纪 课 程 教 材

房地产经营与管理

第二版

叶剑平 主编



 中国农业出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
面向 21 世纪课程教材

房地产经营与管理

第二版

叶剑平 主编

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. —2 版. —北京:
中国农业出版社, 2011. 3
普通高等教育“十一五”国家级规划教材. 面向 21 世
纪课程教材
ISBN 978-7-109-14768-3

I. ①房… II. ①叶… III. ①房地产—经济管理—高
等学校—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 131395 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 100125)
策划编辑 夏之翠
文字编辑 夏之翠

北京机工印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行
2002 年 7 月第 1 版 2011 年 3 月第 2 版
2011 年 3 月第 2 版北京第 1 次印刷

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 21.5
字数: 503 千字
定价: 34.50 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

内 容 简 介

本教材紧扣企业实践，通过理论的阐述及对实际问题的分析达到解决问题的目的。与第一版相比，本教材新增加了案例分析、课外阅读材料、小结、复习思考题等内容。本教材内容包括绪论、房地产经营中的政府管理、房地产市场与市场调查、房地产企业、房地产经营与决策、房地产开发的程序与管理、房地产开发项目管理、房地产市场营销、房地产物业管理、网络时代的房地产经营管理十章内容。

本教材发展历程

- | | |
|--------|-----------------------------|
| 2001 年 | 被教育部批准为“面向 21 世纪课程教材” |
| 2002 年 | 中国农业出版社出版第一版 |
| 2004 年 | 被北京市教育委员会评为“北京市高等教育精品教材” |
| 2006 年 | 被教育部批准为“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材” |
| 2011 年 | 中国农业出版社出版第二版 |

土地资源管理专业系列教材编委会

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 刘耀林

委 员 (按姓名笔画排序)

王万茂 王秋兵 卞正富 邓良基 艾建国
叶公强 叶剑平 曲福田 刘耀林 吴 群
吴次芳 吴克宁 张凤荣 张安录 陆红生
陈利根 欧名豪 赵小敏 胡振琪 黄贤金
雷国平 谭淑豪

第二版编写人员

主 编 叶剑平

副主编 张跃松 朱道林 陈龙乾

参 编 (按姓名笔画排序)

丰 雷 王晓阳 王鑫洪 石晓瑞 田晨光

朱玉碧 乔 宇 李 强 李子松 杨凤彬

吴洁敏 何志斌 邹玮玲 宋 戈 范光耀

赵世强 段文技 夏建国 唐 焱 魏学成

第一版编写人员

主 编 叶剑平

副主编 朱道林 陈龙乾

参 编 (按姓名笔画排序)

丰 雷 朱玉碧 宋 戈 范光耀

赵世强 段文技 夏建国 唐 焱

总 序

1997年我国高等教育专业目录调整之后,原属于工学门类的土地利用与规划专业和属于经济学门类的土地管理专业合并调整成为土地资源管理专业,属于管理学门类。10年来,随着高等教育的蓬勃发展,土地资源管理专业教育规模也有了迅速的扩展。目前,全国有65所高等学校从事土地资源管理专业的本科教育,每年有3000多名土地资源管理专业的大学本科毕业生。由于该专业是新兴、交叉学科,在教育教学实践中对高质量教材的需要十分迫切。为此,2001年教育部高等学校公共管理学科类教学指导委员会土地资源管理学科组、全国高等学校土地资源管理院长(系主任)联席会和中国农业出版社共同组织编写了第一批、共15本土地资源管理专业骨干课程的全国统编教材,并经教育部高等教育司批准,列入“面向21世纪课程教材”出版。这套教材在我国土地资源管理专业本科教育实践中发挥了十分重要的作用,成为我国绝大多数大学的首选教材,不仅满足了当时对高质量教材的需求,也初步形成了作为公共管理学科的土地资源管理专业知识体系,奠定了该专业的教材建设体系,推动了该专业高等教育的快速而健康地发展。

伴随着国民经济的迅速发展,我国土地资源短缺与有效配置问题日趋明显,而越发严重的资源与环境问题都与土地利用及其结构特征有关。特殊的人地关系和管理体制使得土地政策成为我国国民经济宏观调控的重要工具,土地资源管理在国家宏观管理中的地位和作用越来越重要。这一新形势对土地资源管理专业高级专门人才的培养提出了新的挑战,客观上要求在土地资源管理专业教育的理论体系、知识结构、技术方法等方面进行更新和发展,以适应科学发展对土地资源管理高级专门人才培养的需要。同时,我国教育主管部门十分重视高等教育教材建设,2006年教育部启动了普通高等教育“十一五”国家级规划教材计划。值得高兴的是,我们组织编写出版的土地资源管理专业的14种“面向21世纪课程教材”,有11种入选“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”。同时,也有3种新教材入选,使土地资源管理专业有14种骨干课程教材

入选国家级规划教材，充分体现了该专业教材建设所取得的成就。

这次组织出版的教材就是以该专业入选的国家级规划教材为主体，连同原有的3种“面向21世纪课程教材”，共17种。这套新教材的特点，一是编写人员阵容强大，著名专家学者任教材的主编、副主编，学术骨干参加编写，体现了我国土地资源管理教育与研究的前沿水平；二是对教学内容进行了更新和发展，代表着土地资源管理知识体系的最新进展；三是对知识体系进行了扩展，适应土地管理新形势和教育国际化的要求，增加了《土地整理概论》、《土地资源调查与评价》、《土地资源管理专业英语》3种新教材，从而丰富了该专业教育教学的内容。

这套教材的出版，凝聚着我国土地资源管理领域高校教师们的心血和智慧，标志着我国土地资源管理专业高等教育教材建设有了一个新的起点。希望这套教材能为新形势下我国土地资源管理高级专门人才的培养做出新的、更大的贡献。

曲福田

2007年7月13日

第二版前言

《房地产经营与管理》自 2002 年出版以来,以其实用性和专业性受到了广大读者的欢迎,被许多院校作为土地资源管理专业、房地产专业(工程管理)及其他相关专业的教学用书,对我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用。在这期间,房地产市场、企业的经营模式、消费者的消费模式以及政府的管理方式、政策法规等均发生了巨大变化。

从政府的宏观调控方面来看,从 1999 年至 2003 年为中国房地产业高速增长期,2003 年达到一个阶段性高峰,暴露出房价过高、结构不合理的问题,房地产业成为社会关注的焦点。2004 年我国开始实施宏观调控,主要特征是收紧土地与信贷两个闸门,以调控供给为主。2005 年中央进一步加大宏观调控力度,主要特征是供给与需求双向调控,以调控需求为主。从 2006 年 5 月“国六条”出台之后,国家出台了一系列的宏观调控政策。在调整户型结构方面,出台了“90 平方米、70%”的政策;在遏制炒房方面,出台了加息、禁止外资购房、二手房强征个税等一系列政策。2007 年被业界称为“宏观调控落实年”,尤其是关于土地、物权和保障性住房的政策,给楼市的规范化运作带来极大的震撼。2008 年下半年,为了防止经济的衰退,出台了一系列税收和信贷方面的利好政策。对于 2009 年来说,保障性住房建设成为房地产市场稳定发展的首要突破口。加大保障性住房建设力度,进一步改善人民群众的居住条件,能够促进房地产市场健康发展。

从房地产企业的角度来看,中国统计年鉴显示,2002 年竣工房屋建筑面积为 196 737.9 万 m^2 ,总价值为 11 686.3 亿元;2007 年竣工房屋建筑面积为 238 425.3 万 m^2 ,总价值为 23 582.7 亿元。2002 年房地产开发企业个数为 32 618 个,2007 年房地产开发企业的个数为 62 518 个。2002 年房地产开发企业完成的投资额为 779.09 亿元,2007 年为 2 528.88 亿元。目前的房地产业正在发生一系列的转变:由卖方市场向买方市场转变、由以投资主导向以消费主导转变、由短期投资向中长期投资转变、由以土地为中心向以产品为中心转变、由

以增量市场为主向以存量市场为主转变、由普涨普跌现象向有涨有跌现象转变、由笼统市场向细分市场转变。

以上举例说明了近些年来房地产业的发展 and 变化,为了确保本教材的新颖性和实用性,更好地适应广大读者学习和了解房地产行业的需要,我们于2009年对本书做了全面修订。本教材共分十章,在原教材基础上进行了修改和新增,新增加了第二章和第五章中经营决策的相关内容;对第一章进行了改动;对第一、三、四、五、六、七、八章的大部分内容进行了重新撰写,对其他章节进行了更新。另外,在本教材中新增加了案例分析、小结、复习思考题。

本教材由中国人民大学张跃松副教授负责统稿,中国人民大学叶剑平教授负责主审及定稿。

《房地产经营与管理》一书可作为各高等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中国人民大学公共管理学院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

2009年12月

第一版前言

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、平稳地发展，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、平稳地发展。开发企业则应依现代企业制度的要求改组/改造，以适应世界贸易组织的游戏规则，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，就必须解决好如房地产市场、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”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。本书是各高校土地资源管理专业教师长期教学科研及实践经验的总结。本书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。

《房地产经营与管理》一书可作为各高等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公共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年2月28日

目 录

总序	
第二版前言	
第一版前言	
第一章 绪论	1
第一节 房地产概述	1
一、房地产的概念	1
二、房地产的分类	3
三、房地产的特性	4
四、房地产业的概念和特点	6
第二节 房地产经营与管理的内容和职能	7
一、房地产经营的内涵和内容	7
二、房地产管理的内涵和内容	9
三、房地产经营与管理的特点	10
四、房地产经营与管理的职能	11
五、房地产经营与管理的手段	12
第三节 房地产经营与管理的发展	13
一、房地产经营与管理的发展阶段	13
二、未来房地产经营与管理的发展趋势	15
小结	18
复习思考题	18
第二章 房地产经营中的政府管理	19
第一节 房地产经营管理中的法律环境	19
一、房地产经营与管理中法律法规发展概况	19
二、我国现行房地产经营管理基本法规	20
第二节 房地产经营中的规划管理	22
一、政府对房地产经营进行规划管理的重要性	22
二、城市用地规划管理	22
三、房地产经营对城市规划管理的要求	25
四、城市规划管理对房地产经营的影响和引导	26
第三节 房地产开发企业资质管理	27
一、房地产开发企业的设立	27

二、房地产开发企业的登记制度	28
三、房地产开发企业的资质管理	29
第四节 房地产开发企业组织管理	32
一、房地产开发管理机构设置	32
二、房地产开发组织管理的内容	36
第五节 房地产产权产籍管理	38
一、房地产产权	38
二、房地产产籍	40
第六节 房地产市场管理	41
一、房地产市场管理的意义	41
二、房地产市场管理的对象	42
三、房地产市场管理的原则	42
四、房地产市场管理的内容	42
五、房地产市场管理的手段	44
小结	44
复习思考题	44
第三章 房地产市场与市场调查	45
第一节 房地产市场概述	45
一、房地产市场的概念	45
二、房地产市场的特点和功能	46
第二节 房地产市场供求分析	49
一、房地产市场的供给与需求	49
二、房地产市场供给分析	52
三、房地产市场需求分析	55
第三节 房地产市场运行的一般规律	59
一、房地产市场供求分析: 均衡与非均衡模型	59
二、房地产投资与消费市场模型	63
三、房地产市场周期	65
第四节 房地产市场调查	68
一、房地产市场调查概述	68
二、房地产市场调查的内容	69
三、房地产市场调查的程序	72
四、房地产市场调查方法和技术	74
第五节 房地产市场预测	79
一、房地产市场预测概述	79
二、房地产市场预测的步骤	81
三、房地产市场预测的定性方法	82
四、房地产市场预测的定量方法	83

小结	93
复习思考题	93
第四章 房地产企业	94
第一节 房地产企业的性质和任务	94
一、房地产企业的概念与性质	94
二、房地产企业的类型	97
三、房地产企业的特征	101
四、房地产企业经营管理的任务与职能	102
第二节 房地产开发企业的建立与机构设置	105
一、房地产开发企业的建立	105
二、房地产开发企业的机构设置	106
三、房地产开发企业的规章制度	108
第三节 房地产开发经营企业的收益与税费	110
一、收益及其分类	110
二、房地产开发经营收益的构成	111
三、房地产开发经营企业收益的影响因素及其量化分析方法	111
四、房地产税费	114
五、房地产收费项目	118
第四节 房地产经纪机构	119
一、房地产经纪机构的建立	119
二、房地产经纪企业的主要业务	120
三、房地产经纪机构的经营模式	120
四、房地产经纪机构发展和扩张方式	122
五、房地产经纪机构和经纪人员在经纪业务中的行为规范	122
小结	123
复习思考题	123
第五章 房地产经营与决策	124
第一节 房地产经营的内容和方式	124
一、房地产经营的内容	124
二、房地产经营的方式	125
第二节 房地产交易	125
一、房地产交易的概念	125
二、房地产交易的面积	126
三、房地产销售	126
四、房地产租赁	129
第三节 房地产项目融资	131
一、房地产资金及其作用	131

二、房地产资金循环与周转	132
三、房地产企业筹资内容及机制	135
四、房地产企业筹资渠道	137
五、房地产企业筹资策略	143
六、房地产企业筹资风险	144
第四节 房地产企业经营目标	145
一、制定房地产企业经营目标的作用	145
二、房地产企业经营目标的内容	146
第五节 房地产经营决策的内容和程序	147
一、房地产经营决策的内涵	147
二、房地产经营决策的内容和作用	147
三、房地产经营决策的准则	148
四、房地产经营决策的程序	148
第六节 房地产经营决策的方法	149
一、房地产经营决策方法的分类	149
二、房地产经营决策的确定型决策方法	151
三、风险型决策方法	152
四、不确定型决策方法	156
小结	158
复习思考题	159
第六章 房地产开发的程序与管理	160
第一节 房地产开发的程序	160
一、概述	160
二、房地产开发的程序	161
三、房地产开发过程的主要参与者	162
第二节 影响房地产开发的因素	163
一、投资机会选择与决策分析阶段的影响因素	164
二、前期工作阶段的影响因素	164
三、项目建设阶段的影响因素	166
四、租售阶段的影响因素	166
第三节 房地产开发项目的可行性研究	166
一、概述	166
二、房地产开发项目的财务评价	168
三、房地产开发项目的不确定性分析	176
四、房地产开发项目可行性研究报告的撰写	183
第四节 土地使用权的获取	184
一、开发商取得土地使用权的方式	184
二、旧城区房地产开发的特点	185