

21 世纪高等院校教材

不动产管理

谢献春 吴大放 主编



科学出版社

21 世纪高等院校教材

不动产管理

谢献春 吴大放 主编

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书是针对不动产管理、土地资源管理、房地产经营管理、城乡规划管理等相关专业编制的 21 世纪高等院校教材。全书结合本学科国内外的发展前沿和科研成果,全面阐述了不动产管理的基本理论、基础知识和基本方法,对不动产管理概述、不动产管理的理论基础、不动产市场分析、不动产产权籍管理、不动产资源的规划管理、不动产交易市场管理、不动产税收与评估、不动产经营管理、不动产综合服务管理、不动产的资产管理和不动产资源的信息化管理等方面进行了详尽论述和系统介绍。

本书可作为普通高等院校不动产管理、土地资源管理、房地产经营管理、城乡规划管理等专业本科教材,也可以作为政府、企事业单位从事不动产管理人员岗位培训书籍使用。

图书在版编目(CIP)数据

不动产管理 / 谢献春, 吴大放主编. —北京: 科学出版社, 2015.2

21 世纪高等院校教材

ISBN 978-7-03-043478-4

I. ①不… II. ①谢… ②吴… III. ①不动产-经济管理-高等院校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 038420 号

责任编辑: 文 杨/责任校对: 韩 杨

责任印制: 赵 博/封面设计: 迷底书装

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

三河市骏杰印刷有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2015 年 3 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2015 年 3 月第一次印刷 印张: 14 3/4

字数: 323 000

定价: 45.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

前 言

本书结合当今不动产发展的实际和结合科研成果进行编写,适应社会进步和教材改革的需要,注重教材的思想进步性、内容综合性、技术先进性,在书籍的体系和内容上从读者角度出发进行不断调整和完善,力求让读者更好学习和理解不动产管理的相关知识,突出不动产管理的本质和特征。本书的出版对提高不动产管理科学化水平具有重要意义。

参加本书编写的学者们努力钻研业务,辛勤工作,积极投入各章的撰写工作当中。各章节编写人员如下:

谢献春(广州大学地理科学学院):第一章、第九章;

王枫(华南农业大学公共管理学院):第二章;

陈燕娥(北京师范大学珠海分校不动产学院):第三章、第九章;

王斌武(广东省五华县桥江中学):第四章前三节;

谢正峰(嘉应学院地理科学与旅游学院):第四章第四节、第十章;

张小军(广州大学松田学院经济学系):第七章、第八章;

吴大放(广州大学地理科学学院):第五章、第十一章。

全书由谢献春副教授主持编写,制定撰写大纲,由吴大放讲师负责全书统稿、定稿。

本书的出版,受广州大学教材出版基金资助,受广东省教育厅专业综合改革试点“人文地理与城乡规划专业综合改革试点”项目、广东省教育厅“人文地理与城乡规划专业建设教学团队”项目、广州大学“自然地理与资源环境”专业综合改革试点项目资助;本书部分案例分析材料、数据、技术方法等来源于国家自然科学基金青年科学基金项目(41101078)、广东省教育厅特色创新项目(自然科学类)“耕地生态安全评价模拟与多功能保护研究”、广东省教育科研“十二五”规划2013年度研究项目(2013JK134)、广州市教育科学“十二五”规划(第二批)课题(12A037)、广州市属高校科研计划一般项目(2012A014)的研究成果。在此向多年支持我们教学研究工作的国家自然科学基金委员会、科学出版社、广东省教育厅、广州市教育局、广州大学教务处和地理科学学院的同事表示衷心感谢。

本书在编写中参考了相关内容的文献书籍、课题报告以及国家有关的法规和技术规程,在此深表谢意。本书得到了广州大学地理科学学院近几届师生的大力支持,他们在编写教材和试用教材的过程中提出了许多宝贵的意见,2012级资源环境与城乡规划管理专业姚漪颖、梁达维同学参加了资料收集整理工作,在此一并表示诚挚感谢。由于作者能力有限,书中难免出现疏漏和有待改善的地方,祈盼读者不吝指正,谢谢!

谢献春 吴大放

2015年3月

目 录

前言

第一章 不动产管理概述	1
第一节 不动产概述	1
第二节 不动产管理	9
第三节 土地、房产与其他不动产管理	15
思考题	20
第二章 不动产管理的理论基础	21
第一节 区位理论	21
第二节 地租理论	25
第三节 资源配置理论	29
第四节 服务理论	31
第五节 不动产管理制度	33
思考题	41
第三章 不动产市场分析	42
第一节 不动产市场概述	42
第二节 不动产市场调查	43
第三节 不动产市场需求与供给分析	49
第四节 不动产市场区位分析	55
第五节 不同类型不动产市场分析	58
思考题	62
第四章 不动产产权产籍管理	63
第一节 不动产产权产籍管理概述	63
第二节 土地产权产籍管理	70
第三节 房屋产权产籍管理	76
第四节 不动产统一登记	80
思考题	83
第五章 不动产资源的规划管理	84
第一节 不动产资源分析	84
第二节 土地利用规划	90
第三节 房屋建设规划	97
思考题	102
第六章 不动产交易市场管理	103
第一节 不动产交易市场管理概述	103

第二节 土地交易市场管理	105
第三节 房地产交易市场管理	111
第四节 不动产资本交易市场管理	118
思考题	123
第七章 不动产税收与评估	124
第一节 不动产税收制度概述	124
第二节 不动产税收的属性、职能	128
第三节 不动产税收的分类	130
第四节 不动产评估方法	135
思考题	143
第八章 不动产经营管理	144
第一节 不动产租赁管理	144
第二节 不动产投资管理	149
第三节 不动产融资管理	152
第四节 不动产资本经营	160
思考题	163
第九章 不动产综合服务管理	164
第一节 物业服务管理	164
第二节 设施管理	176
第三节 房地产经纪	178
思考题	183
第十章 不动产的资产管理	184
第一节 不动产资产管理概述	184
第二节 国有不动产资产管理	186
第三节 公司不动产资产管理	193
第四节 商业地产资产管理	198
思考题	203
第十一章 不动产资源的信息化管理	204
第一节 信息化管理基础概念	204
第二节 不动产信息化建设	207
第三节 不动产信息化管理	217
第四节 不动产信息化管理系统与应用	220
思考题	224
参考文献	225
附录 不动产登记暂行条例	227

第一章 不动产管理概述

【章节介绍】本章介绍不动产的含义与特征、不动产的类型，不动产业及其特点；不动产管理的含义、职能与管理模式；概述土地管理、房产管理的概念及其他不动产管理的对象与内容。

第一节 不动产概述

一、不动产的含义与分类

不动产是人类赖以生存和生活的基本条件，是一切经济活动的基础和载体，为社会生活提供基本的生产和生活场所。尽管中国的不动产业发展较晚，但不动产作为一种重要的资源和商品，已经日益成为区域社会经济发展的重要财富。不动产不仅是国家财富的重要组成部分，更是居民家庭财富的主要形式之一。发达国家不动产财富占比可达到 40%~50%，不动产因而有世界上最大的生意的说法。据报道，2006 年，英国全国总财富达 652500 亿英镑（1 英镑≈9.4374 元人民币），其中住宅用不动产以 391500 亿英镑的价值，占到了总量的 60%。在我国改革开放的 30 多年中，不动产业也逐步成长为国民经济的支柱产业之一，对我国经济增长作出了令世人瞩目的贡献。伴随着不动产行业的迅猛发展，不动产利用规划（战略规划）、价值评估、市场交易、租赁服务、投融资等活动也日益活跃，规模日益增大，不动产所创造的财富越来越大，对不动产管理与服务的潜在需求巨大。

（一）不动产的含义与特征

1. 不动产的含义

在国外不动产一词常用 real property 和 real estate，我国把不动产译为 immovable property。

不动产一词最早源于英文“不动产”（real estate）。这个词实际上产生于西班牙语“真实的”一词，含义是“皇室的”。El Camino Real 就是指皇室的马路，而不动产是指皇室的资产。公元 1500 年左右，农业时代结束，工业时代开始，权力不再基于土地和农业。君主们认识到必须实行土地改革法案，允许农民拥有土地。为此，皇室创造了对土地所有权的“纳税”和“抵押贷款”两种衍生工具，成为让平民融资并获得土地的一种方式。税收和抵押贷款就是不动产的衍生工具。当皇室认识到，金钱不再产生于土地而是产生于土地的“衍生工具”时，君主们建立了银行，让银行管理新增加的事务，即不动产管理。

关于不动产的定义及其范围，各国较多从民法的角度对不动产进行界定。《法国民法典》第 516 条就规定“一切财产，或为动产，或为不动产。”第 518 条将不动产定义为：“土地及其建筑物依其性质为不动产。”瑞士民法将不动产定义为：“不动产登记簿上已登记的独立且持续的权利、矿山、土地的共有关系的所有部分。”《德国民法典》中并没有使用“不动产”一词，而是使用“不可动之物”，其通行的解释是“地产”，在法典的第 96 条规定：

“土地的主要组成部分，为定着于土地的物，特别是建筑物及与土地尚未分离的出产物。”可见，房屋等建筑物是地产的必要组成部分，与土地不可分割，突出了土地作为不动产核心的观念。《意大利民法典》第 812 条的规定是：“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物，即使是临时附着于土地上的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为一体的物品是不动产。固定河岩或者河床之上并且为永久使用而建造的磨坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑视为不动产。”在英国的法律中，不动产与广义的土地等同，是指包括地面、地下和土地上空的一切财产。这里地面上的财产，除主要指房屋外，还包括定着其上的物，如生长着的植物等任何有意置于地表或埋在地下，认为应永远定着于土地上的东西。有的国家法律规定不动产中包括农作物，有的则不包括。有的对于农作物还区别对待。如在美国法律中，关于植物为动产与不动产的划分标准为：按年计算并以人力生产的各类植物为动产，包括水果、苗圃花卉、短时期内将伐树木及已转卖土地上的已收割或已成熟的农作物。而常年生并立于土壤中的天然植物为不动产，包括乔木和灌木、已转卖土地上的生长的树木和无保留条件转卖土地上生长期中的农作物。所以，对不动产和动产的区别，要依据国家、地方法律的规定而确定。

尽管各国对不动产的表述不同，但都包含了土地、建筑物及土地上之定着物等基本要素。

我国在《物权法》第 92 条将不动产定义为：“不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第 186 条所作的解释认为：“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”建设部 2003 年发布《房地产业基本术语标准》中对不动产术语的定义为：不动产(immovable property)是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

美国教科书《现代不动产》中对不动产的描述是：不动产是指拥有所有权的事物—所有者可以使用、控制或处置的事物。不动产包括有形土地、建筑物和附属土地的改良工事，从学术意义上讲，不动产是指内生于不动产所有权的法律权利、权益和利润。也就是说，拥有土地不仅是拥有自然土地，而是拥有在一定限制条件下使用、处置和使用土地的权利。通过立法程序和法庭司法、社会来具体确定这一系列权利，而且随着时间的推移改变这些权利。比如分区规划法令规定作为住宅的用地就限制其土地主人在这块土地上建立工厂的权利。

我国教科书中对不动产也有相似的定义。在任纪军编写的《不动产经营》一书中认为不动产又称房地产(real estate)，是指土地以及土地上的永久性的附着物及其所有者权利。在金俭编著的《中国不动产特权法：原理·规则·适用》一书中认为不动产是指位置不能移动或者移动位置后会引引起性质、形状改变或降低其价值的财产。在牛建高主编的《不动产投资分析》一书中认为不动产是相对于动产而言的，它强调的是财产和权利载体在地理位置上的相对固定性(非移动性)，具体是指土地以及建筑物等土地定着物，是实物、权益、区位三者的综合体，具有自然和经济双重属性。

从上述各定义中，我们可以看到，不动产包含以下三层含义：首先，不动产是一种财产。它可能是自然财富如土地、土壤与植物资源，也可能是人力创造的财富如建筑物。其次，这种财产的位置是不能移动的。土地作为不动产的基础总是固定于地球的某一位置。这类财产一旦移动位置就不是原来意义上的财产，因为这类财产一旦移动位置后，就会引起性质、形

状的改变或者会降低其价值。房屋移动后,就不可能保持原来的面貌。当然,随着科学技术的发展,这类财产有的位置移动后,仍能保持原有形状,如活动房。但即便如此,该财产的属性可能就此发生了变化。最后,这种财产是以法权形式进行交易,其管理有异于其他的一般动产,是通过系列的衍生物进行经营与管理。

作为特殊商品的不动产具有自然和经济两重属性。

从自然属性的角度来考察不动产时,不动产包括土地、建筑物及其他附着物。土地是包含地面、地上空间和地下空间的三维立体空间。建筑物是一种土地定着物,具体是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其他附着物是建筑物以外的土地定着物,具体是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不可分离的物;或者虽然可以分离,但是分离不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害之物。例如,排水管道、电力、热力系统、地上建造的庭院、花园、假山、栅栏等。不动产虽然包括土地和建筑物等部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为不动产,单纯的土地或者单纯的建筑物都属于不动产,是不动产的一种存在形态。在总量上,土地是不动产的主要存在形态。

从经济属性的角度来考察不动产时,不动产是一种重要的资产,它总是在一定的社会关系中存在,作为生产力的组成部分。这时,不动产不仅仅表现为一种物,更表现为一种权益。权益是不动产自然体的衍生物,是无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益。权利,即人们拥有的财产权利,在中国目前主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权等各种不动产权。不动产的各种经济活动的实质就是其权属(即产权)的运行过程。利益用益物权是指对他人所有物在一定范围内进行占有、使用、收益、处分他物权。其特征为:标的物主要是不动产,以占有为前提,是他物权、期限物权、限制物权,是以使用、收益为目的的独立物权。

不动产的整体概念来看,不动产交易的标的是不动的土地、土地上的房屋及不可移动的资源物产,而交易的载体是产权及其属性或权利关系。因此不动产的“产”实质体现的是为一种权利关系,即产权。其中“房产”与“地产”是不动产的两种主要涵盖的内容或形式,所以不动产在国内通常称为房地产,并且以一种产业业态的形式广泛用于经济领域。“地产”一旦作为房地产业开发对象,也必然包括“房产”在内或与房产相联系,任何房地产经济活动最终会形成一定的不动产形式,必然与一定的权利关系或产权关系联系在一起。

从不动产与房地产的关系来看,不同学科是有一定区别的。经济学上认为,不动产与房地产对交易标的及其权属关系的描述是一致的,含义是大致相同的。在法学上,则不动产的含义要比房地产要更为宽泛。因为我国从权属的角度来分,房地产仅是指建立在土地之上的房屋财产,它包括了房产与地产。法律规定,土地所有权归国家所有,地产权只能转让使用权,不能出售所有权。因此房地产是房屋所有权与土地使用权的统一,房地产概念偏重于法律产权的范畴,并且界定清楚,而不动产还包括了非房屋体的土地之上的附着物。从管理学上,不管是纯自然形态的土地不动产还是已属于社会经济形态的商品化房地产,从管理对象的形态、权属、管理目的和管理要求上,不动产和房地产也有很多的共性。在不同国家的体制与法律体系下,所使用的概念有所不同。在我国房地产业中不动产和房地产两个词常可以相互替换使用。本教材所采用是相对更为宽泛的不动产概念,在书中也同时使用房地产、土地、地产、房产、物业等词,如第九章。

2. 不动产的特征

不动产是一种特殊的商品，除具有一般商品的共性外，还具有许多自身的特征。

(1) 地理位置的固定性

土地和建筑物是不动产，具有不可移动性。在交易市场中，流动的不是土地和房屋实体，而是其相关的权益(或权利)。不可移动性是不动产与其他商品最大的区别，因而地理位置的交通通达性、用地性质等均对不动产质量、功能和价格的影响比其他商品更为显著。这也就决定了不动产商品的异质性和市场的地域性。

(2) 不可替代性

由于不动产地理位置的不可移动以及地形、地势、周边环境的差异性，因此，每一件不动产商品都是唯一的、独特的、异质的产品，具有不可替代性。相比之下，粮食、煤炭、石油等有形商品或者股票这种无形商品，都是可替代商品。对于购买者来说，得到一批同质的商品中的任何一份都是没有任何区别的。因此不动产交易形态多属个别商品议价成交，不像其他商品(如股票、债券或黄金)有一集中交易价格指标，并且这种异质性和一定时期内各个分割市场的小量交易导致信息不畅。

(3) 消费品和投资品兼备的双重性

消费品(consumption goods)即购买者以消费、使用为主要目的，如面包、衣服等；资本品(capital goods)则不直接用于消费，它可作为未来生产其他财货的中间投入，如机器、设备等。房地产既可用于居住、生活等消费活动，又可成为投资的工具，随着人口的增长，房地产需求总量在不断地增长，而土地总量却是固定的，因此从宏观来看，房地产的价格会不断上升，使它具有保值、增值的功能，是现代社会防止通货膨胀及货物贬值的重要工具。由于现实中难以区分房地产的消费性和投资性，人们购买房地产的目的往往两者兼而有之。可见，除黄金及珠宝等外，不动产也是少数兼具消费品与资本品双重特性的资产。

(4) 使用功能的多样性

土地和房屋就其本身的性质来说，可以有多种不同的功能，而相同功能用途的房地产，利用方式也可以不尽相同，如一块用于盖房的土地，既可以盖平房别墅，也可以盖多层建筑洋房或高层楼房；同样，对于房屋而言，也具有功能的多样性，不过其功能的多样性在一定程度上受到土地位置的限制，如位于市中心区的多层商住楼、住宅小区中的洋房与远郊的别墅等。不动产使用功能的多样性，同时也决定了不动产需求的普遍性。引入市场竞争的不动产市场开发，更有利于不动产资源的优化配置与功能多样化。

(5) 使用寿命的长期性与永续性

不动产具有不易损坏、经久耐用的特点，如土地是一种不可毁灭的自然资源。在适当的条件下，通过开发和再开发，具有生产能力的永续性；如房屋与建筑体的寿命在70~100年及更长，随着建筑技术水平的提高，不动产的寿命年限会更长。从理论上讲，在资本的参与下，不动产的权益将可以被无限地交易下去，尤其当房屋的需求与使用过程中的物业管理联系在一起时，不动产的经济寿命将会延长，由此衍生的整个权利体系，特别是所有权与使用权有可能分离并分开运作，从而产生如出售、出租、抵押、典当等不同的交换方式也具有永续性。

(6) 市场信息的不对称性

由于不动产的不可移动性，缺乏集中交易市场，信息来源有限，且其透明度及流通度均

比其他产品市场低。在价格为少数买卖双方决定的情况下,不动产市场可谓是“不完全竞争市场”。由于这一特性,市场上对于不动产的评价一直无法产生基本价值的共识,民间也习惯于在通货膨胀时期视不动产为良好的保值工具。但类似 1997 年东南亚金融危机、2008 年国际金融危机与不动产市场景气的周期性变动,传统上“有土斯有财”的观念也因此面临前所未有的挑战。

(7) 市场开放的不完整性

不动产市场的开放程度是不同。如个人住房不动产市场开放度较高,而国有、集体或企业所有的其他不动产资源的开放性受政策影响大。

(8) 短期供给较无弹性

由于土地供给有限,建设周期较长,因此在需求突然增加的情况下,短期的供给变化并不明显,即短期的供给曲线较为陡峭。正因为如此,在需求递增的情况下,不动产市场的涨幅通常也较大。

(9) 不动产价值的相关性

不动产的价格除与本身条件有直接关系外,还往往受周围环境的影响,其价格呈现出很大的相关性。例如,一般情况下,坐落于旧宅区中的新住宅,在其他各种条件相同时,其价格往往低于新宅区的房地产,房地产的这种价值的相关性,使相同区域的房地产价格具有一定的可比性。

(10) 不动产的可合并性及可分性

土地及房屋可在一定的条件下进行合并或分割,实现功能的扩大或改变,因而在价格上呈现较大的变化。如较小的两块相邻地合并后可提高其利用程度。导致地价上升;闹市区中将较大的商铺分隔,可以提高利用率,增加租金收入。房地产开发企业应充分认识不动产的这一特征,做好不动产资源的规划与布局,充分发挥不动产的功能,实现资源的优化配置。

(二) 不动产分类

不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物,包括附着于地面或位于地上和地下的附属物。最为核心的就是地产和房产。根据管理的对象、目标与内容等不同,不动产又可以进行不同的分类。

1) 按不动产的自然属性不同,不动产可分为土地、林木、草原、河流、湖泊及其他土地附着,并且以土地为基础。

2) 按不动产的利用方式分类。根据 2001 年国土资源部制定的《土地利用现状分类》国家标准,按等级序分法将土地的利用方式可分建设用地、农用地和未利用地三大类和 8 个一级类,即,耕地、园地、林地、牧草地、城镇居民点及工矿用地、交通用地、水域和未利用地。

3) 按不动产的使用功能划分,不动产可分为住宅用地、工业用地、商业用地、农业用地和综合开发区用地等,具体每一使用功能的不动产还可进行细分。

住宅用不动产是指提供人类居住功能的不动产,也是一般人对土地的最基本需求。良好的住宅用地应兼具“行”的功能,即对外交通能力;除此之外,与生活功能相关的服务设施或环境,如就业机会、学校、医疗设施、商业设施、水电供应设施、怡人的气候及自然环境等,均是构成良好住宅用地的重要因素。住宅用不动产通常分为高档住宅、普通住宅、公寓式住宅、Townhouse、别墅等。

工业用不动产大多位于工业发达区域,随着我国工业园区的大规模兴建和物流园区、自贸区、保税区等功能区建设,具有综合配套功能的工业类不动产的出售与出租等管理业务曾经风光一阵。

农业用不动产是指因城乡二元化结构,除城镇不动产以外的用于大农业生产的土地、林地、草地、水域及其农用设施等。决定土地为农业使用的限制要素为土壤、降雨量、地形、地势及气候等因素,因此适合农业使用的土地之要求条件也较多。一旦农地变更为他项用途土地,经开发后,将难以恢复原来农业用途。为保护农业生态,国家坚持保护 18 亿亩(1 亩 $\approx$ 0.067 公顷)耕地不变的国策。近年,随着农用地流转政策的出台,活跃了农用地市场。

案例分析 1-1: 北京郊区农用地流转 农民当股东土地做股本

2006 年北京首个由政府搭建的农村土地流转信息平台落户通州。经过两年实践,已有超过 4 万亩土地通过该平台成功流转。其中,2008 年通州有 3 万亩土地通过此平台流转。该土地流转信息平台相当于一个网络土地市场,政府除提供平台外,还起监管作用,土地流转须经村、镇、区三级审核;签订合同也要经规划、经管等部门多层把关。信息平台缩短了土地流转的半径。由于信息闭塞,之前的土地流转都集中在农户之间,而通过信息平台则成功实现了跨区、跨省的土地流转。该平台的出现实现了土地增益,土地流转价格 4 年翻 5 倍。目前,通州最大一宗土地流转案例位于半截河村,土地流转面积达到 1000 亩,涉及 300 户农民。该块土地主要用于农业经营,除种植农产品外,也发展观光旅游。流转土地的农民不仅可以拿到 800 元/亩的收益,还优先得到就业机会,通过打工再增加收入。

4) 按不动产的权属主体可分为国家所有不动产、集体所有不动产、农民所有不动产、城镇个人所有不动产、企业法人拥有的不动产、社会团体依法所有的不动产(如国外的教会、福利机构拥有的不动产)、企业法人以外拥有的不动产等。

5) 按不动产的使用形态,不动产可分为城镇不动产及非城镇不动产。根据我国的规划法,在每一区域的发展规划背景下,不动产的使用形态分为城市与乡镇土地利用。城市规划范围内的土地划分为住宅、商业、工业、农业、保护、行政、文教及风景绿化等使用性质与使用容量的管制;而乡镇土地的管制结构乃由直辖市或县市相关部门编定农业保护区、工业区、居住区、森林、山坡及风景区等区域之建筑容积管制,以及农业、牧业、林业、养殖业、盐矿业及水利等用地规范的制约。

6) 特殊用途的不动产。随着不动产市场的发展,以满足社会经济发展需要或不断增长的生活水平的要求,不断产生经济技术开发区、自由贸易区、旅游地产开发区、养老地产开发区等特殊用途的不动产形态。如生态旅游开发区,为满足旅游与生活质量提高的需求,一些分时度假住房、特殊的生态旅游资源开发区等不动产不断涌现,需要新的管理模式。

案例分析 1-2: 广东的各类综合开发区

我国自 1984 年开始规划建设经济技术开发区。如广州开发区成立于 1984 年,是首批国家级经济技术开发区之一。2002 年,广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区实行合署办公,形成了全国国家级开发区独一无二的“四区合一”新型管理模式,全区总规划面积 78.92 平方公里。2005 年,依托广州开发

区设立了萝岗区,面积 393.22 平方公里。目前广东省有 22 个国家级开发区,其中 2009 年批准建设的横琴新区占地 106 平方公里,实行“比经济特区更加特殊的优惠政策”,明确赋予横琴“创新通关制度和措施”、“特殊的税收优惠”和“支持粤澳合作产业园发展”等具体优惠政策,使横琴成为“特区中的特区”,这是近年来国务院批复的开放程度最高、创新空间最广的区域土地开发政策之一。

二、不动产及其特点

(一) 不动产业的含义

不动产业是以不动产商品作为经营对象,从事不动产开发、经营、管理和服务的产业。不动产业的业务活动,贯穿于不动产商品生命的全过程,其主要经济活动领域包括土地开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的有偿划拨、转让,房屋所有权的买卖、租赁,不动产抵押贷款,以及由此而形成的不动产市场。不动产业的发展不仅在社会经济系统中起到基本承载体的作用,还在国民经济活动中联结生产和生活活动,直接制约和影响社会生产生活的诸多方面。由于不动产业能够为国民经济带来高额的附加值和为投资者带来丰厚的利润,从而成为整个社会投资的热点,并日益发展成为推动国民经济持续发展的主要支柱产业。

就我国而言,不动产业是一个新兴的行业,发展至今不过 30 多年的时间,但发展速度很快。1991 年我国不动产开发投资只有 337 亿元,2013 年 1~10 月,不动产开发投资额为 68693.2 亿元。20 年间不动产投资额增长了 200 多倍。尤其是 20 世纪 90 年代以来,不动产投资在我国经济和投资增长中起到了重要作用。据国家有关部门的研究报告,包括住房、城市建设、环境保护、生态资源等门类的不动产产业已成为我国拉动内需的重要突破口。据统计,1998~2006 年,我国不动产投资每年以 20% 以上的幅度增长,2006 年不动产产值在我国 GDP 中比重已接近 6%。但是,同期欧洲发达国家不动产产值占 GDP 比重平均达到 10%,美国和日本的不动产产值占 GDP 的比重更是接近 15%;在美国,不动产与汽车、医药并列成为国民经济的三大支柱产业。不难看出,与经济发达国家相比。我国不动产业在国民经济的比重还有很大的发展空间。

不动产业链条长、环节多、涉及面广,与国民经济的许多产业都有密切的关系且相关性很强,其中尤以建筑业为甚,两者的经营过程有一定的相似性,其经营环节基本上是一致的,作用对象都是不动产,其主要经营活动是土地的开发、房屋、建筑物的建设等。特别是随着经济体制改革的深化,许多建筑企业经有关部门批准,扩大了经营范围,具有不动产开发经营权,而一些房地产开发企业,不但具备了自行开发产品的能力,也具备了从事不动产开发以外的施工生产能力,因而两种产业的共性越来越多,联系更加紧密,但二者在经营管理和服务等方面也存在着一定的差别。建筑业是建筑房屋、建筑物和安装机器设备等的物质生产部门,属于第二产业;不动产业则是从事不动产开发、经营、管理和服务,是流通领域的经营管理部门,因此属于第三产业。区分不动产业与建筑业,对正确认识不动产业的性质、特征以及研究不动产业发展规律,特别是做好不动产经营与管理是十分有必要的。

(二) 不动产业的特点

1. 房产、地产交易的不可分割性

不动产业发展的关键在于不动产商品的生产与流通。在通常情况下,不动产商品由房产和地产组成,两者的交易具有不可分割性。尤其在流通的过程中不可能分别进行交易。因为土地具有稀缺性,土地的价值会随着时间的增加,而在土地上建设的房屋则会随着时间而产生自然破损与经济折旧,对项目的估价与交易必然体现综合体的价值所在。房产、地产交易的不可分割性,并不代表它们具有相同的商品属性。房产商品具有价值,可以自由买卖;地产虽然也具有使用价值,但如果不考虑土地资本,天然土地或未经人工开发的土地没有价值,没有价值的土地却能够在市场流通中实现较高的价格,马克思称之为“虚幻价值”。

2. 不动产投资的高度关联性

不动产业是一个先导性、基础性的支柱产业,其投资乘数效应明显,能有效地拉动经济增长,无论从开发建设过程所需的上游产品来看,还是从其建成后的服务对象来看,都是关联度很高、产业链很长的行业,它涉及建筑、建材、能源、交通、冶金、化工、电子、通信、轻纺等 50 多个国民经济的产业部门。不动产投资支出的变化不仅引起同量国民收入的变化,而且还带来数倍国民收入的变化,即乘数效应。根据美国、日本等发达国家的有关数据显示,不动产业每增加 1 单位投资,可带动其他部门的产值增长 1.5~2 单位。可以说,不动产业作为支柱产业已“承重”国民经济。

3. 投资数额大、回收期长、风险高

不动产是一种资金密集型产品,如一个房地产项目投资,少则数百万,多则数亿、数十亿,因此不动产投资需要巨额资金。同时不动产项目在未完成配套设施之前,不具有使用价值,只有到了全部建成之后,才能交付使用或销售收回资金,因此其回收期长。不动产开发产品单位价值高,建设周期长,负债经营程度高,不确定因素多,一旦决策失误,销路不畅,将造成大量开发产品积压,使企业资金周转不灵,导致企业陷入困境,因此投资风险也大。

4. 易受政策法规的限制和影响

在不动产经营与管理中,无论是土地的出让、转让、抵押,还是房产的买卖、租赁、继承和抵押等,都不像一般商品那样依靠物质实体在当事人之间交付完成,而主要依靠法律法规和契约来完成。不动产作为房产和地产的复合体,本来产权关系就复杂,加上其不可移动性、使用周期的长期性、价格的巨额性以及建筑的密集性、相互之间及与周围环境的高度相关性等使得这种产权关系更加趋于复杂。因此,它要求有完备的法律、法规,以规范、协调各经济主体之间的权利关系,从而保证和促进不动产业的健康发展。目前,我国已经基本形成了一个庞大的法律体系。如《中华人民共和国土地管理法》、《城市私有房屋管理条例》等条文,对不动产投资、开发、管理、交易、使用等环节的程序、手续、权利义务关系作出明确的规定,以保护各方当事人的权利。

5. 开发经营业务的复杂性

在不动产开发中,除了进行土地和房屋开发外,还要建设相应的基础设施和公共配套设施,经营业务囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售与物业服务、经营与租赁等全过程。另外,不动产开发经营涉及面广,经济往来对象多。房地产开发企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来,而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施

工单位发生经济往来,还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。目前我国不动产业内各类经营与管理企业的属性、名称与经营对象相当宽泛,差异也较大。

第二节 不动产管理

一、不动产管理的含义

根据现代管理学过程论的观点,不动产管理是组织(包括政府)或个人以不动产为对象进行的计划、组织、控制等,以其达到对不动产资源有效利用目的的过程。从管理的具体内容来看,不动产管理是指对不动产的利用、规划、开发、建设、交易、营销、权属登记、估价、金融融资(证券化)、资产经营与管理(增值)、收益分配(税收)等经济活动,进行计划、组织、监督和控制的一系列活动。在地理学与资源学上,不动产管理注重了研究土地作为生产要素的空间分布特征和分类等级,对土地及其附属物的资源要素市场分析较少。而在经济学上则重点体现在对不动产资源的价值管理,因此,不动产管理可理解为对不可移动的资产的区域管理、资源管理和价值管理的综合管理。正因为如此,现代应用地理学的相关研究领域,已将不动产资源规划与管理作为研究的对象之一,高校的相关专业开设了不动产管理的专业方向。

从文献的分析中可以看到目前有几个主流的不动产管理的概念:

1. 不动产的专业化、市场化管理

《现代不动产》一书中对不动产管理提出:不动产管理(property management)是监管不动产的经营和维护以实现不动产所有者的目标的过程。传统上普遍认为对不动产的日常管理远不如不动产融资管理更具挑战性。然而随着不动产资产总量的不断提高,在一个成本不断上升的年代,不动产所有者得出了良好的不动产管理是控制剩余现金流(或者最后所有者得到的美元)的一个重要的结论。的确,租金率和经营成本在很大程度上是由任何不动产所有人都不能控制的市场因素所决定的。但是也有在相同的区域内,类似的不动产在租金收入和经营费用上存在显著的差异现象。原因何在?仔细分析发现,高于平均水平的经营费用和低于平均水平的租金导致了不恰当的不动产管理。

案例分析 1-3: 不动产管理的重要性

进入不动产管理领域的股票和债券投资者的典型错误在低估了管理的重要性。一些投资者认为不动产能自我管理,自管自营。

一位旧金山的不动产经纪人注意到市场上一份要价 1000 万美元的不动产,他知道这份不动产过去是如何管理的,并且也明白这个 1000 万美元的不动产以历史数据的资产化为基础的。他借钱购买了这份不动产,重新协商了特定的租约,并设立了更加有效的管理程序。6 个月后,他以新的、更高的净收入资本化为基础评估出不动产价值,并以 1400 万美元卖出。他的贡献是管理技能。

2. 不动产的企业化管理

由任纪军编著的《不动产经营》一书中描述了相关概念的起源。美国的格里克普是房地

产理论界公认的最具有创新精神的思想家,最早提出把不动产视为一个企业,并建立了积极的管理模式。长期以来,格里克普一直致力于将砖头和水泥的不动产概念转变为一个经营实体的概念,也就是将不动产视为与其经营企业相类似、同样具有现金流的一个活生生的企业。将不动产资产看成是企业的概念是理性的,因为企业必须不断地变化才能生存。尽管房地产项目的生命周期很长,而且所处的地段是固定的,但必须意识到对房地产项目的需求是随着时间而变化的。如果房地产开发意识到他们正在创建一个可持续运营的企业,而不是的砖头和水泥,他们就更可能在建筑设计中加入灵活性,这样才能满足在一个变化的环境中能够长期成功运营的要求。成功的关键是将不动产作为一个经营的企业来看待。要让市场满意就需要广泛的管理。因此,以质量为基础的服务和创造性管理可以使不动产成为一个成功的企业,因此也就成为一个成功的开发项目。

3. 不动产日常化管理

金俭在《中国不动产特权法:原理·规则·适用》一书中认为不动产管理是指传统的不动产日常化管理。通常称为物业管理或物业服务。“物业管理”一词自香港舶来,逐渐被大陆所接受,渐成日常用语。所谓“物业”,是指已建成并投入使用的各类房屋、配套设施及相关场地。而物业服务是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境及相关秩序的活动,以达到物业保值与升值的目的。

4. 不动产的资产管理

我国的不动产市场真正起步阶段是在 20 世纪 90 年代。经过 20 多年的发展与积累,不动产开发与投资市场发展迅猛,在为国家经济贡献了大量 GDP(约 1/10)的同时,也造就了空前繁荣和庞大不动产存量资产市场。所谓的不动产的资产管理是指不动产管理者接受资产委托人的委托,依照委托人的意愿或请求,对委托不动产资产进行管理与运作,以实现特定目标的行为。这一特定的目标就是对不动产资产的升值与保值。不动产资产管理包括多个不同层次的管理,如物业管理、设施管理、资产管理和组合投资管理等。然而传统的不动产管理的职能主要是物业管理,目前资产管理和投资组合管理已经扩展了广义的不动产管理职能的范围,以迎接更大范围的挑战,来适应经济的变化和社会对建筑空间需求的变化。

对于大型的不动产组合投资而言,物业管理者、资产管理者和组合投资管理者彼此之间是有关联的,物业管理关注的是资产的日常管理,资产管理通常需要按照不动产的类型、区位位置等分类组合原则来管理不动产。资产管理者往往通过监控物业的市场表现来确定聘用、解聘或调配物业管理者。如位于广州市越秀区的中华广场原由开发企业自我管理,为更好发挥老城区商业 Mall 的优势,最后选聘全球四大资产管理企业的仲量联行进行资产管理。资产管理者通常进行不动产的经营并监控物业管理者的行为,指导物业管理者的投入来实现不动产的战略规划。

5. 不动产的资源管理

不动产的资源管理重点是土地资源的管理,包括地籍管理、地权管理、地价管理和用地管理等,并且主要体现在政府行政管理的层面。可见,凡是以拥有不动产资源为主的公共事业机构、公司,如国家级公园、文物、大型中心等,如果重视管理,则可增加其价值乃至收益。目前关于不动产资源管理的提法并不普遍。1998 年国家体制改革,由地质矿产部、国家土地管理局、国家海洋局和国家测绘局共同组建国土资源部。保留国家海洋局和国家测绘局

(后更名为“国家测绘地理信息局”)作为国土资源部的部管国家局。各省、市、区县均建立国土资源管理行政部门,以及不动产资源管理机构。

6. 不动产的信息化管理

不动产的信息化管理是指采用先进的地理信息系统技术和网络管理信息系统技术,建立一套完整的土地房产预售、登记、交易、查询、房地产市场分析、统计信息系统,重点通过“以图管房”的核心理念,实现房地产各项业务的内部联动,以及房管部门和开发单位、广大市民的内外联动,提高不动产管理的效率,实现良好的经济和社会效益。目前利用现代遥感技术、GPS技术和土地信息系统技术,提高不动产利用动态监测的效率和适时性。

从以上的分析可以概括出不动产管理的概念为:不动产管理是指对不动产资源的规划与开发利用、不动产的占有、权属登记、交易营销、估价、金融融资(证券化)、资产经营与管理(增值)、收益分配(税收)等经济活动,进行计划、组织、监督、和控制,目的是为了获取不动产价值的最大化的一系列企业化(组织化)的管理活动。包括对不动产的日常管理、资产管理、企业化和信息化管理等现代管理。

二、不动产管理职能与管理模式

(一) 不动产管理职能

根据管理的对象和内容,不动产管理包括不动产规划、产权产籍管理、交易市场管理、投融资管理、经营管理、服务管理、信息管理等管理内容,在管理层次上有日常维护管理、资产管理和组合投资等多个不同的层面。不管哪一层次的管理,都是为了一个共同的目标——为提升物业的价值而协同工作。因此,不动产管理的基本职能包括制定管理计划、编制预算、整合营销、出租与租户组合的优化、反馈客户信息、保存会计和运营记录、实施建筑物的预防性和补救性的维护、进行风险管理相关工作、购置保险、不动产税费管理、不动产评估以及日常管理以保持项目价值。因此,不动产管理的职能有以下四个方面:

1) 不动产的规划职能:土地资源的普查、评估、分类与利用规划;土地整理规划、土地复垦规划、旧城改造规划等。

2) 不动产的价值管理职能:建立企业不动产战略规划、持有或销售分析、物业翻新改造及其费用支出的决策、监控物业绩效、与子市场其他同类物业的绩效比较,管理和评价物业管理者、协调客户关系。

3) 不动产的综合服务职能:在不动产管理中的物业管理中,需要联系租户、收取租金、运营成本控制、财务报告和记录的保存、物业维护、资本性支出计划、危机管理、安全问题、公共关系(租户关系)。

4) 不动产管理中的组合投资管理职能:与投资者沟通,制定组合投资的目标和投资准则;确定和执行组织投资战略;监督获取、处置、资产管理的再投资管理;对组合投资的绩效负责;客户报告与现金管理。

(二) 不动产管理模式

1. 行政管理模式

行政管理是运用国家权力对社会事务的一种管理活动。也可以泛指一切企业、事业单位