

郭建波 刘洪玉 主编

房地产 经营管理百科全书

ENCYCLOPEDIA OF REAL ESTATE MANAGEMENT



房地产经营管理实务卷

人民中国出版社

562355



90562355

教

圖書在版編目(CIP)數據

1. 0091, 并 通 出 國 中 外 人: 京 北 - . 編 主 王 郭 波, 劉 洪 玉 主 編. 房 地 產 經 營 管 理 百 科 全 書. 北 京: 人 民 中 國 出 版 社, 1999. 4. ISBN 7-80043-893-4

房地產經營管理百科全書

中 國 本 國 書 目 序 號 (CIP) 1999 年 第 01320 號

(全四卷)

郭建波 刘洪玉 主编



787 × 1032 毫米 16 开本 508 页 2320 千字

1999 年 1 月 第 一 版 1999 年 1 月 第 一 次 印 刷

印 数: 1-3000 册

ISBN 7-80043-893-4 (K·158) 定 价: 880.00 元 (全 四 卷)

人民中國出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营管理百科全书/郭建波,刘洪玉主编.-北京:人民中国出版社,1999.1

ISBN 7-80065-662-4

I.房… II.①郭…②刘… III.房地产-经济管理-基本知识 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 01920 号

(卷四全)

主编 郭建波 刘洪玉

房地产经营管理百科全书

郭建波 刘洪玉 主编

*

人民中国出版社 出版发行

北京仰山印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开本 206.5 印张 5550 千字

1999 年 1 月第一版 1999 年 1 月第一次印刷

印数:1—5000 册

ISBN 7-80065-662-4/F.128 定价:880.00 元(全四卷)

(版权所有 翻录必究)

《房地产经营管理百科全书》

编纂委员会

主编：郭建波 刘洪玉

副主编：程平 戴金萍 杨日春

欧阳勇华 康家龙 龚英辉

执行编辑：龚英辉 杨日春 侯章良

杨永增 刘小松 刘国亮

策 划：综合开发研究院地产与金融研究中心
西迪书社(中国·深圳)

制 作：CDI 出版策划中心

工作人员：张红慧 王海艳 吴佑才

谢晓洪 刘作良 林 黎

李慧芳 赵国涛 卢恒旭

《中国房地产估价师职业资格》

主创人员简介

会员委员会

郭建波 CDI 地产与金融研究中心主任、中国房地产注册估价师、深圳市房地产中介服务行业协会秘书长。主要研究方向：中国大陆、港澳房地产市场，国际房地产金融。

刘洪玉 清华大学房地产研究所所长、教授。

程平 经济学博士、美国乔治亚州立大学房地产系博士后、美国马里兰大学房地产学教授。

杨日春 中国注册房地产估价师、建筑经济师。

戴金萍 经济学博士、英国格林威治大学博士后、南开大学经济研究所教授。

欧阳勇华 北京中房指数系统办公室高级分析师。

康家龙 深圳梁振英测量师行总经理。

前 言

1978年改革开放的东风唤醒了沉睡的中国城市土地，开始了有偿使用土地和住房商品化的革命。

1979年7月1日，第五届全国人民代表大会第二次全体会议通过了《中华人民共和国中外合资经营企业法》，规定“中国合营者的投资可包括合营企业经营期间提供的场地使用权。如果场地使用权未作为中国合营者投资的一部分，合营企业应向中国政府缴纳使用费。”从此拉开了中国城市土地使用权有偿使用改革的序幕。在深圳等城市先后开始了征收土地使用费和出让土地使用权的改革。1988年4月12日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过《中华人民共和国宪法修正案》，取消了对“出租”土地的限制，增加了“土地的使用权可以依照法律的规定转让”的条文。新的《中华人民共和国土地管理法》及国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的实施，使中国有偿使用土地的制度纳入法制的轨道。在实行土地使用制度改革的同时，1979年起，我国先后经历了住房制度改革的试点、提租、优惠卖房和全面改革等阶段。1991年上半年，国务院发布了《关于继续积极稳妥地进行住房制度改革的通知》，并于10月份召开了全国住房制度改革工作会议。房改的浪潮席卷华夏大地。1998年，国务院决定进一步加强住房制度的改革，住宅分配实物化全面向住宅分配货币化转变。

土地使用制度和住房制度改革为房地产业和房地产经营的发展提供了适宜环境，带来了良好机遇，使房地产业发展显示出勃勃生机。房地产开发经营企业如雨后春笋，破土而出。房地产业在中国改革开放的浪潮中崛起，成为方兴未艾的新兴产业，并将成为国民经济中重要的支柱产业。

数以万计的房地产经营企业已经涉足这一诱人而又充满陷阱的领域，还有越来越多的投资者跃跃欲试，寻机挤入该行业一展自己的

才干。如何适应复杂多变的经济、社会和市场环境,及时把握机遇,确立符合市场需求及其趋势的科学经营理念和策略,使自己在激烈的竞争中处乱不惊,成为赢家,是这些有志者时时思虑的问题。深圳综合开发研究院地产与金融研究中心以及清华大学房地产研究所等有关专家、学者,为满足广大房地产经营管理者的迫切需要,编撰了《房地产经营管理百科全书》。本书的出版希望有助于他们寻求问题的答案,掌握必要的知识、方法和工具。本书围绕房地产经营管理这一中心,较系统而有重点地介绍和阐明了四个方面的基本理论、方法、操作实务和技巧,并通过实际案例分析思考,使读者既领悟房地产经营管理的基本理论和方法,又能较熟练运用分析和操作工具,具备较强分析问题和解决问题的实际操作能力和决策能力,从而取得竞争的主动权。

第一部分:房地产经营管理实务。系统阐述房地产经营管理的基本概念、房地产开发、房地产经营、房地产中介服务、涉外房地产经营等各方面的基本理论和操作实务。

第二部分:物业管理实务。全面介绍物业管理的基本概念和内容、物业管理公司的管理和国外物业管理实践。

第三部分:房地产物业经营管理制度文本。精选国内外房地产、物业管理公司经典管理制度、管理表格和管理文书。

第四部分:房地产物业管理政策法规。汇编现行有效的城市规划管理、土地管理、房地产经营管理、房地产中介服务管理、物业管理等各方面的政策法规。

当前的时代充满着机会和挑战。机会和挑战对于每个人都是平等的。房地产经营的追潮者,如果人云亦云,或死抱经验,那么对于他们,“大量金钱埋入地下”在所难免;房地产经营企业家,善于学习,及时捕捉并充分利用机遇,卓越无疑会属于他们。

《房地产经营管理百科全书》编委会

一九九八年十一月

《房地产经营管理百科全书》

总目录

第一卷 房地产经营管理实务

- 第一章 概 论
- 第二章 房地产企业管理
- 第三章 房地产经济活动与分析
- 第四章 房地产开发管理
- 第五章 地产经营管理
- 第六章 房产经营管理
- 第七章 房地产中介服务
- 第八章 房地产财务管理
- 第九章 涉外房地产经营

第二卷 物业管理实务

- 第一章 物业管理的概念和内容
- 第二章 物业管理公司的建立
- 第三章 物业管理公司的制度建设
- 第四章 物业管理公司的人力资源管理
- 第五章 物业管理公司的财务管理
- 第六章 物业管理公司的企业管理
- 第七章 物业管理的招标和投标
- 第八章 物业管理公司应了解的房屋结构构造和识图
- 第九章 物业管理公司参与物业开发的全过程
- 第十章 物业管理公约和规定
- 第十一章 入伙手续和装修规定
- 第十二章 委托管理和管理委员会的建立

- 第十三章 通信管理和服务
- 第十四章 安全保卫管理和服务
- 第十五章 清洁管理和服务
- 第十六章 绿化管理和服务
- 第十七章 礼仪接待管理和服务
- 第十八章 物业管理中的综合经营服务
- 第十九章 房屋修缮及其服务
- 第二十章 居住性物业的管理与服务
- 第二十一章 经营性物业的经营与管理
- 第二十二章 物业管理公司营销管理
- 第二十三章 计算机在物业管理中的应用和物业管理信息系统
- 第二十四章 国内外物业管理简介

第三卷 房地产物业经营管理制度文本

- 第一章 房地产、物业经营管理制度
- 第二章 房地产、物业经营管理作业流程与程序
- 第三章 房地产、物业管理表格
- 第四章 房地产、物业经营管理文书
- 第五章 房地产、物业管理合同

第四卷 房地产物业管理政策法规

- 第一章 绪 论
- 第二章 城市规划管理制度与政策
- 第三章 土地管理政策法规
- 第四章 房地产经营管理政策法规
- 第五章 房地产中介服务管理制度与政策
- 第六章 物业管理制度与政策
- 第七章 房地产财会、金融、税收政策法规
- 第八章 房地产物业管理法律法规

《房地产经营管理百科全书》

目 录

第一卷 房地产经营管理实务

第一章 概 论

第一节 房地产 (5)

一 房地产的基本含义 (5)

●土地与地产 (5)

●城市土地是一笔不可估量的财产 (6)

●房产是房地产的统一表现 (7)

二 房地产商品化 (9)

●房地产具有商品属性 (9)

●房地产商品的特殊性 (10)

●房地产商品化 (12)

第二节 房地产业 (15)

一 房地产业的涵义和作用 (15)

二 我国房地产业的发展历程 (16)

三 房地产业的运行机制 (17)

●生产环节 (17)

●流通环节 (17)

●消费环节 (18)

第三节 房地产开发 (19)

一 房地产开发概述 (19)

●房地产开发公司的分类 (19)

●涉外房地产开发经营企业 (20)

●房地产开发权 (20)

●房地产开发范围 (20)

二	房地产开发经营现状	(21)
	●房地产开发经营企业	(21)
	●国有土地使用权有偿出让和土地开发情况	(23)
	●施工和竣工房屋建筑面积情况	(24)
	●房地产开发企业经营情况	(25)
	●房地产开发企业的商品房销售状况	(27)
三	房地产开发成本及其构成	(30)
	●房地产开发成本概况	(30)
	●房地产开发项目的成本费用的构成	(30)
四	房地产投资	(32)
	●房地产投资概述	(32)
	●房地产投资规模	(34)
	●房地产投资环境	(36)
五	城市土地的开发与再开发	(37)
六	城市房地产综合开发	(38)

第四节 房地产经营

一	房地产企业	(40)
二	房地产企业经营	(41)
	●房地产企业的经营过程	(41)
	●房地产企业的经营特点	(42)
	●房地产企业经营业务	(43)
	●房地产企业经营目标	(43)
	●房地产企业经营机制	(44)

第二章 房地产企业管理

第一节 房地产企业概述

一	房地产企业的历史沿革及其发展意义	(47)
	●我国房地产企业的历史沿革	(47)
	●发展房地产企业的意义	(48)
二	房地产企业的分类	(48)
三	房地产企业的组织结构形式	(50)
	●直线制	(50)
	●职能制	(51)
	●直线职能制	(51)
	●矩阵制	(52)
四	房地产企业的素质	(52)
	●企业素质的基本概念	(52)

●房地产企业素质	(53)
五 房地产企业的特点	(54)
第二节 房地产企业行政管理	(56)
一 土地行政管理	(56)
二 房地产行政管理	(57)
第三节 房地产企业经营管理的目标与职能	(60)
一 房地产企业导向	(60)
●现行房地产企业与传统房管部门的区别	(60)
●现行的房地产企业与建筑施工企业的异同	(61)
●房地产企业发展的导向	(61)
二 经营管理目标	(62)
三 房地产经营管理的原则	(63)
●计划管理的原则	(63)
●责、权、利相结合的原则	(63)
●经济核算的原则	(63)
●管理技术现代化的原则	(63)
四 房地产企业经营应采取的方法	(64)
五 房地产企业经营管理的职能	(64)
六 办好房地产经营企业的要素	(65)
●对领导人的要求	(65)
●科学的组织	(66)
●对产品经营的要求	(66)
第四节 房地产企业的规划设计管理	(67)
一 规划设计管理	(67)
●规划设计分类	(67)
●规划设计的基本要求	(67)
●规划设计的管理	(67)
二 工程勘察与设计	(68)
●勘察工作	(68)
●设计工作	(69)
三 其他管理工作	(71)
●择优选定规划设计方案	(71)
●合理确定各项技术经济指标	(72)
●有计划地组织出图	(72)
●认真审查并熟悉图纸	(72)
●加强对规划设计实施的领导	(72)

●签订勘察设计合同	(73)
第五节 房地产产权管理	(74)
一 房地产产权管理概述	(74)
●房地产产权的性质与分类	(74)
●房地产产权的内容	(74)
●房地产产权的保护	(75)
●房地产产权的发生和消失	(75)
二 房屋产权管理	(75)
●房屋产权管理的概念和内容	(75)
●房屋产权分类和房屋产权管理的范围	(75)
●房屋产权的审查确认	(76)
●房屋产权登记	(77)
●城镇房屋普查	(80)

第三章 房地产经济活动与分析

第一节 房地产市场	(85)
一 房地产市场概念及构成要素	(85)
●房地产市场主体	(85)
●房地产市场客体	(86)
●房地产市场运行机制	(86)
二 房地产市场特征与作用	(87)
●房地产市场特征	(87)
●房地产市场的作用	(92)
三 房地产市场的分类	(93)
●按交换物的用途分	(94)
●按地产的交换层次划分	(94)
●按交换物的性质分	(94)
●按交换的方式分	(95)
四 房地产市场和相关市场的关系	(96)
●房地产市场与生产资料市场的关系	(97)
●房地产市场与生活资料市场的关系	(97)
●房地产市场和技术市场的关系	(98)
●房地产市场与劳务市场的关系	(98)
●房地产市场和金融市场的关系	(99)
●房地产市场和信息市场的关系	(99)
●房地产市场和外汇市场的关系	(99)

第二节	房地产业的基本经济活动	(100)
一	城市土地开发	(100)
二	城市房产开发	(102)
三	房地产的租赁与销售	(103)
四	房屋修缮管理与城市住宅管理	(104)
第三节	房地产经营成本分析	(106)
一	成本分析概述	(106)
	●成本的经济实质	(106)
	●成本的作用	(106)
	●成本的分类	(107)
	●成本分析原理	(108)
二	房地产经营成本的构成	(109)
	●房地产开发成本构成	(110)
	●房地产租赁与销售成本构成	(111)
三	房地产经营成本分析	(112)
	●房地产经营成本预测分析	(112)
	●房地产经营成本控制分析	(119)
	●房地产经营成本总结分析	(122)
第四节	房地产经营利润分析	(132)
一	房地产经营利润总额分析	(132)
	●房地产经营利润的构成	(132)
	●房地产企业利润计划执行情况分析	(133)
	●房地产企业利润总额增长情况分析	(135)
	●房地产企业利润总额构成因素分析	(136)
二	房地产经营目标利润分析	(137)
	●目标利润预测分析	(137)
	●最优目标利润分析	(139)
	●目标利润敏感性分析	(139)
三	工程结算利润分析	(140)
	●影响工程结算利润变动的因素	(140)
	●工程结算利润的变动分析	(140)
四	房产销售和租赁利润分析	(141)
	●销售数量变动对利润的影响分析	(143)
	●销售价格(单价)变动对利润的影响分析	(143)
	●单位销售成本变动对利润的影响分析	(144)
	●税率变动对利润的影响分析	(144)
	●销售品种结构变化对利润的影响分析	(145)

五	利润分配及利润率分析	(147)
	●利润分配分析	(147)
	●利润率分析	(148)
第五节 房地产业资金分析		(151)
一	房地产业资金及资金运动过程	(151)
	●房地产业资金	(151)
	●房地产业资金分类	(151)
	●房地产业的资金运动过程	(152)
二	资金总额分析与资金筹措分析	(155)
	●资金总额分析	(155)
	●资金筹措及资金筹措分析	(161)
三	资金占用及资金利用效果分析	(165)
	●流动资金的平衡分析	(166)
	●流动资金占用分析	(167)
	●流动资金利用效果分析	(168)
四	企业经营资金安全性分析	(173)
	●企业可动用资金保证程度分析	(173)
	●企业偿债能力分析	(174)
	●企业支付能力分析	(175)
第六节 房地产业经济效益综合分析		(176)
一	经济效益及经济效益综合分析	(176)
	●经济效益	(176)
	●经济效益评价	(176)
	●经济效益评价指标	(177)
	●经济效益综合分析	(178)
二	房地产业经济效益评价指标	(178)
	●房地产租赁与销售经济效益评价指标	(178)
	●房地产开发经济效益评价指标	(182)
三	房地产业经济效益综合评价方法	(185)
	●综合经济效益系数法	(186)
	●综合经济效益动态指数法	(188)
	●综合经济效益评价函数法	(189)
四	房地产开发企业经济效益综合分析案例	(193)
	●资料	(193)
	●分析	(194)
	●评价	(207)

第四章 房地产开发管理

第一节 房地产企业开发管理	(211)
一 房地产开发的管理基础	(211)
●管理基础的概念	(211)
●房地产开发企业的管理基础	(211)
●强化管理基础的基本方法	(213)
二 综合开发管理的任务	(213)
●综合开发管理的任务综述	(213)
●综合开发管理的具体任务	(213)
三 综合开发机构及职责	(214)
四 征地拆迁安置	(215)
●征地、拆迁、安置的基本任务	(215)
●征地、拆迁、安置的方法	(215)
●拆迁安置	(215)
五 房地产开发建设中的配合协作	(218)
第二节 房地产开发可行性研究	(219)
一 可行性研究的内容	(219)
二 开发项目经济评价中的主要技术经济指标	(220)
第三节 房地产开发程序	(222)
一 项目立项及企业审批	(222)
二 规划设计	(222)
三 获取土地使用权	(223)
四 征地拆迁安置补偿	(223)
五 工程建设	(224)
六 市场营销	(224)
七 物业管理	(224)
第四节 房地产开发预算	(225)
一 房地产开发预算概论	(225)
●房地产开发预算的概念和内容	(225)
●房地产开发预算的作用	(225)
●房地产开发预算的具体内容	(226)
●房地产开发预算文件的组成及编制程序	(229)
二 建筑安装工程预算定额和单位估价表	(231)
●建筑安装工程预算定额的性质和作用	(231)
●预算定额的内容和使用方法	(232)

	●单位估价表的作用及其使用	(236)
三	建筑安装工程间接费定额	(236)
	●施工管理费定额	(237)
	●其他间接费定额	(239)
	●计划利润和税金	(240)
	●建筑安装工程费用计算程序及计算式	(242)
四	一般土建工程量的计算	(242)
	●建筑面积计算规划	(242)
	●土石方工程	(244)
	●打桩工程	(250)
	●砖石工程	(251)
	●脚手架工程	(255)
	●混凝土及钢筋混凝土工程	(256)
	●钢筋混凝土及金属构件运输和安装	(260)
	●木结构工程	(262)
	●楼地面工程	(265)
	●屋面工程	(266)
	●耐酸、防腐、保温隔热工程	(268)
	●装饰工程	(269)
	●构筑物工程	(273)
	●金属结构工程	(276)
五	室内给排水、采暖、电气安装工程量的计算	(277)
	●室内给排水工程	(277)
	●室内采暖工程	(278)
	●室内电器照明工程	(280)
六	施工图预算的编制	(283)
	●施工图预算的编制范围	(283)
	●施工图预算的编制依据	(284)
	●施工图预算的编制步骤与方法	(285)
七	土地开发及其它费用预算	(290)
	●土地开发预算	(290)
	●其他费用预算	(293)
八	房地产开发总预算的编制	(299)
	●总预算的内容	(299)
	●回收金额的计算	(300)
	●总预算表的编制方法	(302)
第五节 房地产融资		(306)
一	房地产融资的概念及其发展	(306)
	●房地产融资的概念	(306)