



附：房地产经营管理自学考试大纲

# 房地产经营管理

组编 / 全国高等教育自学考试指导委员会  
主编 / 张跃庆

全国高等教育自学考试指定教材

房地产经营与管理专业(专科)

辽宁大学出版社



全国高等教育自学考试指定教材 房地产经营与管理专业（专科）

- 马克思主义哲学原理
- 邓小平理论概论
- 法律基础与思想道德修养
- 政治经济学（财经类）
- 高等数学（一）（微积分）
- 大学语文（专科）
- 计算机应用基础
- 房地产经济学
- 房地产法
- 建筑工程定额与预算
- 房地产投资分析
- 房地产经营管理
- 房地产评估
- 房地产金融
- 建筑工程概论
- 房地产开发
- 物业管理

封面设计/曹 铀

ISBN 7-5610-4124-1



9 787561 041246 >

ISBN 7-5610-4124-1/F · 612 定价：20.50元

全国高等教育自学考试指定教材  
房地产经营与管理专业（专科）

# 房地产经营管理

（附：房地产经营管理自学考试大纲）

全国高等教育自学考试指导委员会 组编

主 编 张跃庆

副主编 丁 芸 邢亚平

辽宁大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营管理/张跃庆主编. - 沈阳: 辽宁大学出版社, 2000. 9

ISBN 7-5610-4124-1/F·612

I. 房… II. 张… III. 房地产-经济管理-高等教育-自学考试-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 17077 号

辽宁大学出版社出版

网址: <http://www.lnupress.com.cn>

Email: [mailer@lnupress.com.cn](mailto:mailer@lnupress.com.cn)

(沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码 110036)

涿州市星河印刷厂

---

开本: 880×1230 毫米 1/32 字数: 463 千字 印张: 16.25

印数: 1-5000 册

2001 年 4 月第 1 版

2001 年 4 月第 1 次印刷

---

责任编辑: 李洪舸

责任校对: 佳 合

---

定价: 20.50 元

版权所有 翻印必究

如有印刷质量问题, 请与当地教材供应部门调换

## 组编前言

当您开始阅读本书时，人类已经迈入了 21 世纪。

这是一个变幻难测的世纪，这是一个催人奋进的时代。科学技术飞速发展，知识更替日新月异。希望、困惑、机遇、挑战，随时随地都有可能出现在每一个社会成员的生活之中。抓住机遇，寻求发展，迎接挑战，适应变化的制胜法宝就是学习——依靠自己学习、终生学习。

作为我国高等教育组成部分的自学考试，其职责就是在高等教育这个水平上倡导自学、鼓励自学、帮助自学、推动自学，为每一个自学者铺就成才之路。组织编写供读者学习的教材就是履行这个职责的重要环节。毫无疑问，这种教材应当适合自学，应当有利于学习者掌握、了解新知识、新信息，有利于学习者增强创新意识、培养实践能力、形成自学能力，也有利于学习者学以致用、解决实际工作中所遇到的问题。具有如此特点的书，我们虽然沿用了“教材”这个概念，但它与那种仅供教师讲、学生听，教师不讲、学生不懂，以“教”为中心的教科书相比，已经在内容安排、形式体例、行文风格等方面都大不相同了。希望读者对此有所了解，以便从一开始就树立起依靠自己学习的坚定信念，不断探索适合自己的学习方法，充分利用已有的知识基础和实际工作经验，最大限度地发挥自己的潜能达到学习的目标。

欢迎读者提出意见和建议。

祝每一位读者自学成功。

全国高等教育自学考试指导委员会

1999 年 7 月

# 目 录

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| <b>第一章 房地产与房地产业发展</b> .....          | 1   |
| 第一节 房地产与房地产业.....                    | 1   |
| 第二节 中国房地产业发展 .....                   | 10  |
| 第三节 房地产业在国民经济中的地位与作用 .....           | 19  |
| 第四节 住宅产业是国民经济新的增长点 .....             | 25  |
| <b>第二章 房地产经营管理与房地产经营管理企业</b> .....   | 32  |
| 第一节 房地产经营管理性质与任务 .....               | 32  |
| 第二节 房地产开发经营管理运行基本程序 .....            | 36  |
| 第三节 房地产开发经营管理企业组建与管理 .....           | 43  |
| 第四节 房地产业与国有房地产企业改革 .....             | 54  |
| <b>第三章 房地产经营管理风险与房地产经营管理决策</b> ..... | 63  |
| 第一节 房地产经营管理风险 .....                  | 63  |
| 第二节 房地产经营管理可行性研究 .....               | 69  |
| 第三节 房地产经营管理市场研究 .....                | 80  |
| 第四节 房地产经营管理决策 .....                  | 86  |
| <b>第四章 房地产经营管理资金筹集与筹资方式</b> .....    | 95  |
| 第一节 房地产经营管理资金特点与筹资原则 .....           | 95  |
| 第二节 房地产经营管理资金结构与来源渠道 .....           | 98  |
| 第三节 房地产经营管理企业市场筹集资金方法.....           | 101 |
| 第四节 房地产经营管理筹资方案选择.....               | 112 |

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| <b>第五章 房地产综合开发与土地使用权的取得</b> .....               | 122 |
| 第一节 房地产综合开发建设方式产生与发展.....                       | 122 |
| 第二节 房地产综合开发建设内容与任务.....                         | 130 |
| 第三节 土地使用权取得方式与征用土地管理.....                       | 135 |
| 第四节 旧城改造与房屋拆迁管理.....                            | 143 |
| 第五节 经济适用住房开发建设管理.....                           | 149 |
| <b>第六章 房地产开发建设工程经营管理</b> .....                  | 154 |
| 第一节 房地产开发建设工程经营管理内容.....                        | 154 |
| 第二节 房地产建设工程承包业务与合同管理.....                       | 161 |
| 第三节 房地产建设工程项目招标投标管理.....                        | 168 |
| 第四节 房地产建设工程监理.....                              | 173 |
| 第五节 房地产建设工程竣工验收.....                            | 178 |
| <b>第七章 房地产市场经营管理 城市国有土地<br/>    使用权市场</b> ..... | 183 |
| 第一节 房地产市场特性与房地产市场功能.....                        | 183 |
| 第二节 房地产市场结构与体系.....                             | 189 |
| 第三节 房地产产权市场体系 城市国有<br>土地使用权市场.....              | 195 |
| <b>第八章 房屋（房产）买卖经营管理</b> .....                   | 211 |
| 第一节 房屋买卖及其经济关系.....                             | 211 |
| 第二节 房屋买卖经营与管理.....                              | 215 |
| 第三节 房屋交易（或转让）的其他形式.....                         | 227 |
| <b>第九章 房屋（房产）租赁经营管理</b> .....                   | 234 |
| 第一节 房屋租赁经营管理与租赁原则.....                          | 234 |
| 第二节 房屋租赁经营管理内容与方法.....                          | 236 |

|             |                                  |            |
|-------------|----------------------------------|------------|
| 第三节         | 房屋租金与租金标准·····                   | 244        |
| 第四节         | 公房租赁关系的改革·····                   | 253        |
| <b>第十章</b>  | <b>房地产价格与房地产价格管理·····</b>        | <b>262</b> |
| 第一节         | 房地产价格本质与功能·····                  | 262        |
| 第二节         | 决定和影响房地产价格因素与房地产<br>价格种类·····    | 265        |
| 第三节         | 房地产价格体系·····                     | 276        |
| 第四节         | 房地产价格管理·····                     | 284        |
| <b>第十一章</b> | <b>房地产中介经营管理·····</b>            | <b>291</b> |
| 第一节         | 房地产中介组织性质、地位与作用·····             | 291        |
| 第二节         | 房地产中介服务组织机构与资质认证制度·····          | 296        |
| 第三节         | 房地产中介服务人员考试与资格认证制度·····          | 309        |
| 第四节         | 房地产中介服务收费与房地产中介服务价格·····         | 316        |
| <b>第十二章</b> | <b>房地产物业管理与经营·····</b>           | <b>323</b> |
| 第一节         | 物业管理的产生与发展·····                  | 323        |
| 第二节         | 物业管理公司与业主委员会、物业管理市场·····         | 330        |
| 第三节         | 物业管理公司介入物业管理基本环节·····            | 338        |
| 第四节         | 物业管理基本内容·····                    | 344        |
| <b>第十三章</b> | <b>房地产开发经营管理企业财务管理与会计报表·····</b> | <b>351</b> |
| 第一节         | 房地产开发经营管理企业资本运行过程·····           | 351        |
| 第二节         | 房地产开发经营管理企业资本金制度·····            | 351        |
| 第三节         | 房地产开发经营管理企业流动资产与<br>固定资产·····    | 357        |
| 第四节         | 房地产开发经营管理企业成本、费用与利润·····         | 363        |
| 第五节         | 房地产开发经营管理企业财务报表·····             | 370        |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| <b>第十四章 房地产经营管理收益分配与房地产租税费体系</b> | 385 |
| 第一节 房地产收益与房地产收益分配原则              | 385 |
| 第二节 房地产收益分配形式与房地产租税费体系           | 390 |
| 第三节 完善房地产租税费体系 规范房地产<br>租税费行为    | 404 |
| <b>第十五章 国家对房地产经营管理宏观调控与管理机构</b>  | 413 |
| 第一节 国家对房地产经营管理宏观调控的必要性           | 413 |
| 第二节 房地产经济调控的内容                   | 415 |
| 第三节 房地产经济调控手段                    | 418 |
| 第四节 房地产调控管理机构及其职能                | 428 |
| <b>后 记</b>                       | 441 |
| <b>房地产经营管理自学考试大纲 (含考核目标)</b>     | 443 |

# 第一章 房地产与房地产业发展

## 第一节 房地产与房地产业

### 一、房地产

房地产是房产和地产总称。在物质上房地产是由土地以及土地上的建筑物和构筑物构成的。房地产是人类生产和生活最必需的生产资料和生活资料。

房地产在经济学上也叫不动产。这是由它的位置的不动性决定的。土地的位置是固定的，是不可移动的。由于土地位置的固定性，决定了土地上的建筑物和其他附着物位置的不动性。

房地产也叫物业。按照香港的说法，物业是单元性的房地产。一个住宅单位是一个物业，一个工厂也是一个物业……物业可大可小。

总之，房地产、不动产、物业是房地产的三种不同的称呼，或者说是一事物的不同名称。

房地产在物质上有两种不同的存在形态：单纯的地产，以及房屋与土地的结合体即房地产。在现实生活中，或在现实经济运行中，房屋与土地总是结合在一起的，是不可分离的。房屋总是建筑在土地上，离开土地房屋就成为空中楼阁，是不可想象的；当然，只有土地没有房屋及各类建筑物与构筑物，土地也就不能成为城市土地。城市土地的基本特征或功能，就是作为城市各类房屋、建筑物和构筑物的地基或承载体，即城市各类房屋、建筑物与构筑物的用地。

我们可以把房地产分割开来进行研究考察。房产，就是房屋财产，是在城市土地上建筑起来的各种房屋。房屋按照它的用途可以分为两大类：住宅房屋和非住宅房屋。住宅用房就是居住用房。住宅是城市居民最必需的生存资料，而且随着经济社会发展，住宅也将发展成为居民的发展资料和享受资料。在城市的房屋结构中，住宅占的比例很大，据有关部门统计，住宅大约占城市各类房屋的1/2，甚至占到70%。城市非住宅用房，大体上可以分为四类：工业用房；商业服务用房；办公用房；各类社会设施用房，即文化教育卫生等的用房。房屋是劳动产品，是有价值的。房屋的价值是建筑工人在生产或建筑房屋过程中耗费的社会必要劳动时间形成的。

地产，就是土地财产。关于地产这个概念，在学术界有着不同的看法，或有不同的观点。一种观点认为，地产就是商品化的土地。这种观点认为，土地是地产的物质形态，地产是土地的经济形态。自然状态的土地是自然生成物，即没有人类劳动参与形成的；地产则是社会发展的产物，是国家在法律上确认的财产权利。第二种观点认为，地产是土地物质和土地资本之和，即地产是由土地和土地资本二者构成的。第三种观点认为，地产是土地财产关系的简称。

在这些观点中，虽然他们的表述方式有所不同，但是他们的共同点，都是把土地作为生产关系的客体，作为财产的权利看待的。地产就是土地财产，是国家承认的土地所有者的财产，是土地所有权在经济上的表现。土地所有权是地产存在的基础和前提条件。在人类社会历史发展上，由生产力发展水平决定与经济基础相适应的土地所有权，形成了不同的经济形态。但是，不管土地具体的经济形态怎样不同，在其社会性质上，大体上可以归结为两类，即土地公有制和土地私有制。在土地私有制条件下，不管它们的所有权、使用权、支配权、收益权等怎样组合，构成怎样的产权关系或产权结构，它们始终体现的是一种土地私有制的关系，在大私有制的条件下，就是一种以土地为手段的剥削关系。在土地公有制的条件下，不管土地产权关系如何组合，它们体现的始终是一种公有制的经济关系。在土地公有制的条件下，不存在以土地为基础的剥削关

系的。

地产也可以分为狭义的地产和广义的地产。狭义的地产，是通过开发和再开发，给它的所有者、经营者和使用者带来收益的地产。城市地产，都是经过开发的土地。城市地产可以分为：住宅用地、工业用地、商业用地、公共用地以及其他用地。广义的地产不仅包括狭义的地产，而且包括地上的各种建筑物和构筑物，也就是与土地不可分割的各类附着物。广义的地产就是人们通常所说的房地产。

## 二、房地产业

**（一）房地产业是由房地产投资、开发、经营、管理和服务等部门和行业构成的巨大产业体系**

房地产业，是从事房地产开发、经营、管理和服务活动的行业 and 部门的总称。房地产物质，就是这些部门生产（包括在流通和消费中的生产活动）和经营的对象。房地产作为一个产业部门，与国民经济中的其他产业部门一样，在其经济运行中也要经过四个环节：生产、分配、交换、消费。房地产生产，就是对土地进行开发和再开发，对房屋进行的开发、维修和养护等生产活动；房地产分配，就是根据国家的经济制度 and 经济体制，按照一定的分配制度和分配方式，把房地产产品分配到国民经济各个部门和城市居民之间。房地产流通，就是经营房地产的各种交易活动，即对房地产产品出售、租赁和抵押等经营活动，目的是借助房地产市场，实现房地产资源优化配置 and 实现房地产价格和价值，满足居民生产和生活的需求。在房地产消费过程中，对房屋维修、服务和管理，就是物业管理。从事房地产开发、经营、维修、服务和管理的企业，就是房地产企业。按照企业方式对房地产进行开发、经营、维修、服务、管理的经济活动，就构成了房地产业的主要内容。具体地说就是：

- （1）土地开发和再开发；
- （2）房屋开发和建设；
- （3）地产经营，包括土地使用权的出让、转让、租赁和抵押；

(4) 房地产经营，包括房产（含土地使用权）买卖、租赁、抵押等；

(5) 房地产中介服务，包括信息、咨询、估价、测量、律师、经纪和公证等；

(6) 房地产物业管理服务，包括家居服务、房屋及配套设施和公共场所的维修养护、保安、绿化、卫生、转租、代收代付等；

(7) 房地产金融，包括信贷、保险和房地产金融资产投资等。

总之，确切地说，房地产行业包括开发、经营、消费、服务等各个环节或过程的经济活动，各类经济组织和经纪人，以及各类技术人员构成的有机体系。

## **(二) 房地产业是第三产业**

房地产业作为国民经济的一个产业部门，属于第三产业。房地产业与建筑业虽然关系十分密切，但房地产业与建筑业是属于不同的产业部门。建筑业是第二产业，房地产业是第三产业。

联合国在 1968 年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》，把经济活动分为十大类，房地产属于第八类。房地产是由四个部分构成的：出租和经营房地产（非住宅建筑、公寓房间、住宅）；进行土地功能分区和房地产开发（用自己的账户）；不动产出租（人）；通过合同和收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理（人）、经纪（者）和管理（者）。

在美国产业分类标准中，全部产业分为十大类，把房地产业列为第七类，下含两个小分类，包括五个子行业，即房地产经营（除去开发商）和租赁房屋经纪人；拍卖商品和管理者；房地产权服务公司；小区规划分类和开发；自建自卖的建筑商。

在加拿大产业中，房地产业属于第九类，包括以下行业：各类房地产（住宅与非住宅）经营商；各类房地产租赁机构；房地产买卖代理机构、代理商和经纪人；房地产评估、房地产管理商；房地产与保险结合的业务机构；房地产与担保、保险、法律事务相结合的业务机构等。

香港地区经济活动分类与联合国基本相同。香港房地产业包括“地产业”和楼宇业权两个方面：“地产业”包括房地产开发公司，

房地产经纪行，楼宇出租，房屋管理公司及楼宇清洁服务公司等；楼宇业权，是业主以自己个人身份为租房者提供出租服务，以及住户、政府和私人非牟利集团等，以业主身份为自己提供的服务等。

上述国家和地区，把从事房地产买卖、租赁、管理、保险等方面活动的企业、中介机构、经纪人等经营和经济活动，叫做房地产业。

在旧中国，也把房地产叫做不动产。新中国成立以来，在传统体制下，房地产已经不成其为一个产业。改革开放以来，进一步说，直到1984年的《政府工作报告》中，才提出了“开展房地产经营业务”的概念。

1984年12月1日，国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局批准颁发的《国民经济行业分类和代码》把国民经济分为十三类，房地产业属于第七类。房地产管理业内容包括：“对住宅、土地管理和经营单位；房地产开发公司及房管所兼营的房屋的零星维修。”由于历史局限性，这里所说的不是房地产业，而是房地产管理业。1985年5月，《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业的统计报告》，把三项产业划分如下：

第一产业：农业（包括农、林、牧、渔）。

第二产业：工业（包括采掘、制造、自来水、电力、蒸汽、热力、煤气）和建筑业。

第三产业：除以上以外的其他各业。第三产业又分为流通部门和服务部门两大部门，两大部门又分为四大层次。第一层次：流通部门，包括交通运输业、邮电通讯业、商业、饮食业、物资供销业、仓库业等等。第二层次：生产生活服务部门，包括金融、保险、地质普查、房地产、公用事业、居民服务业、旅游业、咨询信息服务业、各类技术等等。第三层次：提高科学文化水平和居民素质服务的部门，包括教育、文化、广播、科研、卫生、体育、社会福利等。第四层次：社会公共需要服务的部门，包括国家机关、政党机关、社会组织、军队、警察等。

这就是说，在这个文件中，是把房地产业放到第三产业的第二层次。

1987年11月20日，原国家城乡建设环境保护部《关于发展城市房地产业的报告》，对房地产业的含义作了进一步的说明：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建筑、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，房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。”

房地产业是一个产业体系，在国民经济中占有重要的地位，起着巨大的作用。在经济发达的国家中，房地产业是国民经济的支柱产业。

### （三）房地产业是国民经济中一个特殊的产业部门

房地产业具有不同于其他产业部门的特点，构成了国民经济体系的一个特殊的产业部门。

第一，房地产发展和运行直接关系城市的生态环境和可持续发展。房地产业的物质产品是房屋和土地，以及土地上其他建筑物和构筑物。所以，房地产业是以土地的开发利用为基础、为前提的。土地利用结构、模式和程度，决定着城市空间布局和形态，关系到城市人口、资源、环境、经济、社会的可持续发展问题，以及城市的经济效益、环境效益和社会效益。

第二，房地产业是把开发建设、流通和中介，以及物业使用和消费过程中的管理、服务有机结合在一起的产业体系。房地产业虽然是第三产业部门，但房地产在开发建设的过程中要参与决策、组织、管理等经营活动；虽然房地产消费属于居民个人的事情，但在房地产产品的消费过程中提供维修、保养、装修等生产任务，以及为房地产消费过程提供各项物业管理服务。总之，房地产经营管理，不局限于房地产开发建设的前期准备阶段、生产阶段和流通阶段，而且延伸到消费阶段，这是与国民经济其他产业部门不完全相同的。由此决定了房地产是一个产业链条和产业周期长，又是个占用资金大、资金周转慢，以及由多行业、多部门、多环节构成的劳动、资本和知识密集型的产业部门。

第三，房地产业是经营不动产的产业部门。房屋不管其形式、结构、层次如何，它总是建筑在土地上并与土地结合为一个有机整体的。由于土地的固定性，决定了房地产的不可移动性；由于土地

的差异性，决定了房地产产品的非均质性；由于土地的稀缺性与永续利用性以及经济社会发展对房地产需求的不断增长性，从而使土地具有增值性：这一切都决定了房地产业具有强烈的地域性、单件性（不可能大批量复制）和价格不断上扬的趋势。

第四，房地产业经营管理，不只是房地产物质产品的生产和再生产，而是涉及到极其复杂的经济关系和产权关系的变更和管理的产业部门。在房地产业开发经营管理活动中，无论是地产的出让、转让、抵押还是房产的买卖、租赁、继承和抵押等，都与一般或普通商品运行不同，这些商品通过物质实体在当事人之间交付（流通）完成即可完成。房地产商品则不同，房地产商品的运行主要是依靠法律、法规和契约完成的。一宗地产或房地产物质实体只有一个，但其产权可以分解，权利可以有多种。房地产是房产和地产的复合体，本身的产权关系就比较复杂。随着市场经济的发展，房地产产权关系的变动越来越频繁。如房地产所有权、使用权的转移变更，土地的分割、合并，权利内容的变化以及他项权利的设立等等，都要通过有关法律界定和规范化，到房地产管理部门办理登记手续，以取得法律的保护。房地产业发展和运行的这种特点，要求建立相应的法律、法规，规范、协调、调整各经济主体之间的权利关系，以保证和促进房地产业的健康发展。

这一切就决定了房地产业是一个特殊的产业部门。

### 三、房地产经济及其特性

房地产经济是以房地产为客体形成的人与人之间的关系。房地产商品的特性，决定了房地产经济的特性。

#### 1. 房地产位置的不可移动性

房屋是建设在土地上的，土地是不能移动的，由此决定了房地产商品和房地产生产、流通、消费位置的固定性。房地产生产，无论是土地开发，还是房屋建设，总是在固定的土地上进行的；房地产流通，流通的只是房地产的产权证书，房地产的物质形态在位置上是不可移动的；房地产消费，不管是生产性消费，还是居民家庭消费，都是随着房地产位置的变化而变动的，是人适应或跟随房地

产的位置变化而变化。房地产商品与产业的这个特点，决定了房地产生产、流通、消费、市场、价格等一系列特性。

2. 房地产开发经营管理需要的资金量大，时间长，资金周转缓慢

在房地产开发经营管理中，无论是土地开发，还是房屋建设，工程量都很大，生产周期一般都较长，由此决定了投入的资金量都较大，资金周转时间都较长，资金周转也比较慢。

3. 房地产业投资经营的风险性

房地产的不动性，房地产投资经营需要的资金大，周期长，是房地产开发经营的重要特点；同时，由于经济发展和经济运行具有周期性，从而决定了房地产业开发经营的风险性。大体来说，当社会经济大发展的时候，要求房地产业率先与超前发展，当房地产供给在不能满足需求的情况下，房地产业利润就会大大高于社会平均利润；当经济萧条时期，由于房地产业的特性所决定的房地产业生产和供给的滞后性，就会使之最先“滑坡”，造成许多房地产供过于求，或企业倒闭。在市场经济条件下，高风险与高利润基本上是成正比的。在当代，虽然国家加大了对经济宏观调控能力，在经济发展和经济运行中，“大起大落”的状况有所改变，房地产业风险性在减弱。但是，房地产经营风险还是会始终存在的。

4. 房地产经济运行过程的统一性

普通或一般的商品，通常是由生产这种商品的产业部门生产，然后交商业部门去经销，消费者从市场上购买后，进入消费过程，从而完成了生产、流通、交换、消费的全过程。房地产则不同，房地产从生产到消费，都是由房地产业部门进行的。在房地产经济运行中，首先是取得土地使用权，办理征地、拆迁、居民安置等工作；然后对土地进行开发和房屋建筑，开发、建设就是房地产的“生产”，是由建筑业部门承担的，房地产企业是生产过程的“组织者”；接着房地产企业进入流通过程，对房地产产品进行转让、出售或出租，为了顺利实现房地产商品的流通，建立了为房地产流通服务的各种中介服务组织；即使房地产进入消费过程，房地产企业还要进行物业管理，提供各种各样的服务。房地产开发经营管理服