

潘蜀健 主编

物业管理手册

物业管理手册 物业管理手册

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理手册/潘蜀健主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 1998

ISBN 7-112-03780-8

I. 物… II. 潘… III. 物业管理-手册 IV. F293.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 34144 号

本书是为物业管理工作者编写的一本实用工具书。物业管理公司在经营管理中所遇到的主要技术经济问题均可通过本书查询。全书共分十六章, 主要内容包括: 物业与物业经营管理的概念及市场研究, 物业管理工作的基本环节, 物业管理公司的设置及其内部管理体制, 物业经营企业的财务管理与统计, 住宅小区及高层楼宇、写字楼、工业厂房等单项物业的管理与服务, 物业租赁及租赁管理, 物业经营的投资、成本、收益等技术经济分析, 物业经营的税费, 物业价格评估及评估方法, 建筑材料、建筑构造等房屋建筑的基本知识, 房屋建筑的修缮和养护, 集中供暖、室内给水排水、制冷空调、室内煤气等建筑设备的维修与保养, 室内照明、建筑供配电系统、室内动力系统、室内弱电系统等建筑电气设备的维护和管理, 居住小区园林花草的养护管理, 智能大厦、物业管理信息系统以及电子计算机在物业管理中的应用等。

本书可作为物业管理公司员工的工具书, 也可作为有关部门进行物业管理培训的教学参考书。

物 业 管 理 手 册

潘蜀健 主 编

穆汉卿 李卓章 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新 华 书 店 经 销

北京市兴顺印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 43 字数: 1099 千字

1999 年 4 月第一版 1999 年 4 月第一次印刷

印数: 1—4500 册 定价: 60.00 元

ISBN 7-112-03780-8

F·282 (9121)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《物业管理手册》编委会成员

主 编：潘蜀健

副主编：穆汉卿 李卓章

编 委：（按章节顺序排列）

潘蜀健 （第一章）

胡艳羲 （第二章、第六章）

穆汉卿 （第三章、第五章）

彭 岩 （第四章）

向长江 （第七章）

陈 琳 （第八章、第九章）

彭雅雅 （第十章）

童华炜 （第十一章）

万建武 （第十二章、第十四章第二、三节）

黎振豪 （第十三章）

冯宝善 （第十四章第一节）

尹 婵 （第十五章）

汪疆平 应华江 （第十六章）

前言

物业管理是随着我国房地产经济的发展而出现的新生事物。虽然早在 1981 年,深圳市就组建了全国第一家物业管理公司,然而,作为一种管理体制,却是直到 1994 年 4 月,由于建设部 33 号命令(城市新建住宅小区管理办法)的颁布,才正式确立的。至此,短短的数年时间,我国的物业管理便由南向北、由东向西,迅速波及到全国各地,形成了房地产经济中一支举足轻重的力量。这种大规模迅速崛起的新兴行业,自然会由于法规制度不完备、行业行为不规范、人员素质不高以及经验不足、管理不严等等诸如此类的问题,出现良莠不齐、鱼目混珠的现象。近年,各级政府有关部门正在采取完善法规、培训人才、资质审查等有力措施进行整顿和改善,以使我国的物业管理行业得以健康发展。

物业管理工作千头万绪,涉及面广,政策性强,技术条件又复杂,要求物业管理工作者样样精通是不可能的。如果我们的物业管理工作者手头有一本内容丰富、资料齐全的工具书,对于规范物业管理行为,提高物业管理工作的效率和效益,提高物业管理公司的服务质量,将会大有益处。为此,我们从 1996 年初起,开始有意识地收集资料。在 1996 年 5 月全国高校建筑与房地产管理学科专业指导委员会广州会议上,出席会议的中国建筑工业出版社有关编辑找我们洽谈《物业管理手册》的编撰问题,正是“心有灵犀一点通”,两下一拍即合。自此,研究编写提纲、组织写作班子、收集资料……,便脚踏实地地干了起来。300 多个日日夜夜,编者们竭尽全力,铸就了这 90 多万字的书稿。字里行间,凝聚着作者们、编辑们多少汗水和辛劳!在此,我们对那些参与本书策划以及给予慷慨支持的人们,为本书的编辑出版提供资源、资料,作出过帮助的人们,表示衷心的感谢。没有大家的共同努力,本书是不可能在如此短的时间内顺利完成的。由于时间和条件的限制,本书疏漏之处在所难免,敬请读者见谅。希望本书的出版能对我国物业管理工作的规范化,促进我国物业管理行业的健康发展,贡献绵薄之力。希望本书能得到广大物业管理工作者的重视和好评。

目 录

第一章 物业与物业经营管理	1	附录 2-1 住宅区业主公约	56
第一节 物业及物业性质	1	附录 2-2 住宅区综合管理规定 ...	62
一、物业	1	附录 2-3 住宅区业主管理委 员会章程	64
二、物业性质	1	附录 2-4 业主、住户手册	67
三、物业质量	2	附录 2-5 国家计委、建设部关 于印发《城市住宅小 区物业管理服务收费暂 行办法》的通知	71
四、物业的价值与价格	3	附录 2-6 城市住宅小区物业管 理服务收费暂行办法 ...	71
五、物业升值	5	第三章 物业管理公司	74
第二节 物业市场	7	第一节 物业管理公司的性质、 宗旨、目的	74
一、物业市场架构	7	一、物业管理公司的性质	74
二、物业市场特性	8	二、物业管理公司的宗旨	74
三、物业市场的运行机制	9	三、物业管理公司的目的	74
四、物业市场调查	9	四、物业管理公司的主要工作内容	74
五、物业市场分析	16	第二节 物业管理公司的机构设 置与管理制度	75
第三节 物业经营管理	32	一、物业管理公司的机构设置	75
一、经营管理的内涵	32	二、物业管理公司的管理制度	77
二、经营管理的职能	33	第四章 物业经营企业财务管理与 统计	96
三、经营思想	35	第一节 企业财务管理的工作 内容	96
四、经营目标	37	一、财务管理概述	96
五、物业经营管理	37	二、财务管理工作的主要内容	96
第二章 物业管理运作的基本环节	43	第二节 物业经营企业的财务 管理	97
第一节 物业管理的早期介入	43	一、物业经营企业的财务管理职能	97
一、项目规划设计阶段的早期介入	43	二、物业经营企业的财务管理机 构及其职责	98
二、项目施工建设阶段的早期介入	43	三、物业经营企业财务核算及核算	
第二节 物业管理的基础工作	43		
一、物业管理人员的选聘和岗位培训 ...	43		
二、物业管理资金的筹措	45		
三、物业管理的规章制度	45		
四、物业的接管验收	46		
第三节 物业管理的主要活动	48		
一、住户入住	48		
二、完善配套设施	51		
三、管理服务和多种经营	52		
四、物业档案管理	53		
五、节能管理	54		
六、风险管理	55		

办法	98	第二节 高层楼宇、商业铺面等单	
四、物业经营企业的财务分析与经		项物业的管理与服务	138
济活动分析	99	一、高层楼宇的管理与服务	138
第三节 物业经营企业的流动资产		二、写字楼字的管理与服务	140
管理	100	三、商业楼宇的管理与服务	141
一、货币资金的管理	100	四、工业厂房与仓库的管理与服务	142
二、应收帐款的管理	101	五、公共设施的管理与维修	143
第四节 物业经营企业的资金筹		附录 5-1 大厦水电设备管理规范	
措与资金管理	102	程序	143
一、筹资成本	102	附录 5-2 大厦卫生清洁管理规范	
二、抵押贷款	103	程序	146
三、筹资决策	107	第六章 物业租赁管理	151
四、住宅维修基金的管理	111	第一节 物业租赁概述	151
第五节 物业经营企业的投资决		一、物业租赁的特点	151
策与经营决策	112	二、物业租赁合同	151
一、抵押贷款投资决策	112	三、物业租赁关系	153
二、经营方式投资决策	117	四、物业租赁纠纷的调解和仲裁	156
第六节 物业管理费的核算		第二节 物业租金	157
及管理	120	一、城市房屋租金的构成	157
一、物业管理费的构成	120	二、城市房屋租金的确定	158
二、物业管理费的测算	120	第三节 物业租赁管理	164
三、物业收费管理	122	一、城市房屋租赁管理体制	164
第七节 物业经营企业统计	123	二、城市房屋租赁管理办法	164
一、统计的作用与步骤	123	附录 6-1 城市房屋租赁管理	
二、统计调查和统计整理	123	办法	166
三、统计指标的计算	123	附录 6-2 物业租赁合同参考	
四、统计分析	125	文本	170
五、物业经营统计指标与统计指标		第七章 物业经营技术经济分析	173
体系	125	第一节 考虑时间因素的资金等	
六、物业经营统计指标的计算及统		效值计算	173
计表的编制	126	一、资金的时间价值	173
附录 4-1 上海地区四类物业管理		二、复利计息和单利计息	174
费统计资料	132	三、资金等值计算	176
附录 4-2 物业管理费通知单	135	四、有效利率和实际利率	181
第五章 住宅小区及单项物业的管理		第二节 技术经济效果评价指标	
与服务	136	及其应用	182
第一节 住宅区的管理与服务	136	一、投资、成本和收益	182
一、住宅区管理与服务的重要意义	136	二、净现值和收益率	184
二、住宅区管理与服务的主要任务	137	三、投资回收期	190
三、住宅区管理与服务要达到的		四、盈亏平衡和不确定性分析	193
标准	138	第八章 物业经营税费	195

第一节 征地拆迁阶段税费	195	(八) 外资企业所得税	209
一、国有土地使用权出让金		(九) 个人所得税	209
(地价)	195	二、交易阶段税费	210
二、征用农地补偿费	196	(一) 房屋交易契税	210
三、附着物补偿费 (拆迁补偿费)	196	(二) 交易印花税	210
四、耕地占用税	196	(三) 房地产交易管理费	211
五、耕地垦复基金	197	(四) 补地价 (土地使用权转	
六、新菜地、鱼塘、藕塘开发建设		让费)	212
基金	197	三、登记税费	212
七、征地管理费	198	(一) 土地使用登记费	212
八、征地查勘测量费	198	(二) 房屋登记费	212
九、搬家补助费	198	(三) 房地产权证费	213
十、临迁补助费	199	(四) 房地产共有权保持证费	213
十一、拆迁管理费	199	(五) 房地产他项权证费	213
第二节 房地产开发阶段税费	199	四、其他税费	213
一、报建费 (建筑许可证费)	199	(一) 房屋测绘费	213
二、报建手续费 (报建特许人费)	200	(二) 仲裁费	214
三、竣工档案保证金	200	(三) 公证费	214
四、预算定额管理费	201	(四) 房地产中介服务费	214
五、工程质量和施工安全监督费	201	第四节 房地产使用阶段税费	216
六、新型墙体材料保证金	201	一、自用房地产	216
七、固定资产投资方向调节税	202	(一) 土地使用税	216
八、城市排水设施有偿使用费		(二) 涉外企业土地使用费	216
(施工企业)	202	(三) 房产税	217
九、余泥渣土排放费	203	(四) 涉外企业房产税	218
十、供电、用电负荷费 (供电增		(五) 城市排水设施有偿使用费	218
容费)	203	二、出租房地产	219
十一、供水管网补偿费	203	(一) 房产税	219
十二、居住小区配套设施费	204	(二) 土地使用税	219
十三、城市占道费	204	(三) 涉外企业土地使用费	219
十四、开发企业资质审查费	204	(四) 营业税	219
十五、配套设施建设费	205	(五) 城市维护建设税	219
第三节 房地产销售、交易阶		(六) 教育费附加	219
段税费	205	(七) 教育专项基金	219
一、销售阶段税费	205	(八) 防洪工程维护费	219
(一) 防洪工程维护费	205	(九) 企业财产租赁所得税	219
(二) 营业税	206	(十) 外资企业财产租赁所得税	219
(三) 教育费附加	207	(十一) 个人财产租赁所得税	220
(四) 教育专项基金	207	(十二) 城郊出租房屋综合管	
(五) 城市维护建设税	207	理费	220
(六) 土地增值税	207	(十三) 租赁登记税费	220
(七) 企业所得税	208	第五节 物业经营税费统计表	221
		一、广州市物业经营税费一览表	221

二、北京市物业经营税费一览表	230
三、上海市物业经营税费一览表	231
四、天津市物业经营税费一览表	232
五、深圳特区物业经营税(费) 一览表	232
附录 8-1 广州市国有土地使用权 出让金标准	234
附录 8-2 广州市征用农地补偿标 准控制额度表	239
附录 8-3 关于房屋拆迁管理及补 偿安置问题的若干规定	239
附录 8-4 广州市居住小区配套设 施建设的暂行规定	241
附录 8-5 广州市城镇土地分级和 适用税额标准暂行规定	243
附录 8-6 中华人民共和国土地增 值税暂行条例	245
附录 8-7 中华人民共和国土地增 值税暂行条例实施细则	246
附录 8-8 关于贯彻实施土地增值 税若干政策问题的通知	249
附录 8-9 关于委托代征土地增值 税问题的通知	250
附录 8-10 广州市征收中外合营 企业土地使用费 暂行办法	250
附录 8-11 广州市人民政府关于 《广州市征收中外合营企业 土地使用费暂行办法》 的补充规定	252
附录 8-12 广州市人民政府关于 调整收费项目,改善 我市投资环境的通知 ..	253
第九章 物业价格评估	257
第一节 物业估价概述	257
一、物业估价的概念	257
二、物业估价的意义	257
三、物业估价的原则	258
四、物业估价程序	261
五、物业估价报告的一般格式	267
第二节 物业价格	268
一、物业价格的成因	268
二、物业价格的特点	268
三、物业价格体系	269
四、影响物业价格的因素	271
第三节 物业价格评估的市场 比较法	272
一、概述	272
二、交易实例的收集	273
三、可比实例的选取	273
四、价格可比基础的建立	275
五、可比实例的比较修正	276
六、市场比较法估价程序	280
七、市场比较法的应用实例	281
第四节 物业价格评估的收益法	283
一、概述	283
二、收益法的计算公式	284
三、纯收益的求取	289
四、还原利率的确定	289
五、收益法估价程序	290
六、收益法的应用实例	291
第五节 物业价格评估的成本法	292
一、概述	292
二、新建物业的成本估价法	293
三、旧有物业的成本估价法	294
四、成本法的应用实例	305
第六节 物业租赁价格的评估	307
一、概述	307
二、物业租赁价格的评估方法	309
三、物业租赁价格评估的应用实例	315
第十章 房屋建筑基本知识	320
第一节 概述	320
一、房屋建筑的分类与等级	320
二、房屋的基本构成	321
三、房屋建筑图	322
第二节 建筑材料	332
一、气硬性胶凝材料——石灰、石膏、 水玻璃	332

二、水泥	336	三、铝合金门窗的维修	428
三、混凝土、建筑砂浆	339	四、门窗的养护管理	429
四、建筑钢材	350	第六节 装饰工程的修缮	429
五、木材及木材制品	353	一、抹灰工程的修缮	429
六、建筑玻璃、陶瓷	355	二、饰面板(砖)工程的修缮	431
七、墙体材料和屋面材料	357	三、油漆工程的修缮	433
八、防水材料	362	四、刷(喷)浆工程的修缮	434
九、建筑塑料	368	五、裱糊工程的修缮	435
十、绝热材料和吸声材料	371	六、吊顶工程的修缮	435
十一、建筑装饰材料	372	七、花饰安装工程的修缮	436
第三节 建筑构造	374	第七节 屋面防水工程的修缮	437
一、地基、基础与地下室	374	一、卷材防水屋面的维修	437
二、墙体	376	二、钢筋混凝土刚性防水屋面的 维修	443
三、楼、地层	378	三、屋面的养护管理	446
四、楼梯	382	四、盖材屋面的维修	447
五、屋顶	385	第八节 房屋地下防水工程的 修缮	450
六、窗与门	389	一、地下防水工程的分类	450
第十一章 房屋建筑修缮	393	二、地下工程防水补漏技术	451
第一节 房屋建筑修缮概述	393	三、地下防水工程的养护	454
一、房屋建筑修缮管理	393	第九节 房屋附属设施养护管理	454
二、房屋完损等级评定	397	一、阳台、雨篷的养护管理	454
三、危险房屋的鉴定	398	二、通风道、垃圾道及各种管井道的 养护管理	455
四、房屋修缮分类和修缮标准	399	三、楼梯、门厅、过道的养护管理	456
五、房屋修缮工程质量检验评定 标准	400	四、台阶、散水的养护管理	457
第二节 地基基础工程的修缮	401	附录 11-1 房屋修缮范围和标准	458
一、地基基础的破坏形式及主要 原因	401	附录 11-2 房屋完损等级评定标 准	463
二、地基基础的病害鉴定	403	附录 11-3 危险房屋鉴定标准	470
三、地基基础的加固方法	404	第十二章 建筑设备的养护与维修	475
四、地基基础的养护	408	第一节 集中热水供暖设备的养 护与维修	475
第三节 结构工程修缮	409	一、集中热水供暖设备	475
一、砖砌体结构修缮	409	二、集中热水供暖系统暖气不热 的原因与解决方法	482
二、钢筋混凝土结构修缮	416	三、锅炉的运行操作与常见故障 处理	483
第四节 楼地面工程的修缮	422	四、集中热水供暖系统的运行调 节和管理	485
一、整体楼地面的维修	422	第二节 给水排水设备的养护	
二、板块楼地面的维修	424		
三、木地板的维修	424		
四、楼地面的养护	425		
第五节 门窗工程的修缮	426		
一、木门窗的维修	426		
二、钢门窗的维修	428		

与维修	486	第四节 建筑弱电系统的运行管	
一、室内给水设备的养护与维修	486	理与维护	593
二、室内排水设备的养护与维修	491	一、共用电视天线系统的运行管理	
三、室内卫生器具的养护与维修	494	与维护	593
四、泵房和水箱设备的养护与维修	494	二、火灾探测与报警系统的运行管	
第三节 制冷设备的养护与维修	499	理与维护	597
一、蒸气压缩式制冷设备	499	三、建筑通讯系统的运行管理与维	
二、冷水机组的运行与养护	502	护	599
第四节 空调设备的养护与维修	513	四、建筑防盗系统的运行管理与维	
一、空调系统概述	513	护	599
二、常用空气处理设备的维修与		第五节 安全用电及建筑防雷系	
保养	514	统	600
三、集中式空调系统的运行和故障		一、电气设备的接地与接零	601
处理	520	二、低压电气系统的其他安全用电	
四、空调机组的使用与维修	524	措施	604
五、空调系统附属设备常见故障及		三、检修工作中的安全措施	605
维修	529	四、建筑防雷保护	606
第五节 室内煤气设备的养护		第十四章 居住小区市政设施的管	
与维修	531	理与维护	609
一、室内煤气设备的安装与验收	531	第一节 居住小区道路工程的养	
二、室内煤气设备的养护与维修	533	护与维修	609
三、室内煤气设备的运行管理	537	一、居住区道路的规划布置	609
第十三章 建筑电气系统的运行		二、居住区道路的构造做法	611
管理与维护	539	三、居住区道路的验收	614
第一节 建筑供配电系统的运行		四、居住区道路的养护与维修	615
管理与维护	539	第二节 居住小区市政设施的养	
一、建筑供配电系统的配电方式	539	护与维修	618
二、变配电所(室)的运行维护	541	一、居住小区室外热网的养护与维	
三、变压器的运行维护	544	修	618
四、供配电系统主要设备的维护	549	二、居住小区室外给排水系统的养	
第二节 照明配电系统的运行管		护与维修	621
理与维护	563	三、居住小区室外煤气系统的养护	
一、照明质量与灯具布置	563	与维护	624
二、室内照明配电线路	565	第三节 居住小区环卫设施的养	
三、照明线路的故障与检修	572	护与管理	629
第三节 室内建筑动力系统的运		一、居住小区生活垃圾的收集与运	
行管理与维护	574	输	629
一、三相异步电动机的运行管理与		二、居住小区的雨水排放	632
维护	574	三、居住小区的局部污水处理设施	633
二、低压电器的运行管理与维护	583	四、环卫设施的养护与管理	635
三、室内给水和电梯控制系统	588	第十五章 园林养护管理	637

第一节 园林养护管理概述	637	三、亭、廊、雕塑等建筑小品的维护管理	645
一、园林绿地的防护与美化功能	637	第六节 园林养护管理的质量标准	645
二、延长绿化效果,提高经济效益	637	一、园林树木养护管理的质量标准	645
第二节 园林树木的养护管理	638	二、草坪养护管理的质量标准	646
一、园林树木的灌水与排水	638	三、花坛养护管理的质量标准	646
二、园林树木的施肥	639	第七节 园林养护管理的规章制度	647
三、园林树木的整形修剪	640	一、园林养护管理人员的责任制	647
四、园林树木的防寒	641	二、物业内部管理人员的责任制	647
五、园林树木的中耕除草	642	第十六章 电子计算机在物业管理中的应用	649
第三节 草坪的养护管理	642	第一节 计算机与物业管理	649
一、草坪的浇水	642	一、电子计算机的发展及应用	649
二、草坪的施肥	643	二、智能大厦	651
三、草坪的修剪	643	三、使用计算机参与物业管理的必要性与可行性	655
四、草坪的除杂草	643	第二节 物业管理信息系统	658
五、草坪的围护	643	一、物业管理信息系统的建立	658
六、草坪病虫害的防治	643	二、物业管理信息系统的模型	661
第四节 花坛的养护管理	644	三、如何在物业管理中充分发挥计算机的作用	662
一、花坛的浇水	644	第三节 物业管理信息系统案例	664
二、花坛的施肥	644	参考文献	674
三、花坛的修剪	644		
四、花坛的中耕除草	644		
五、花坛的补植与支护	644		
六、防治病虫害	644		
第五节 园林的其他养护管理	645		
一、假山的维护管理	645		
二、水池的养护管理	645		

第一章 物业与物业管理

第一节 物业及物业性质

一、物业

物业是单元性房地产的称谓，指有价的土地及土地附属物（建筑物），包括商业大厦、住宅楼宇、厂房仓库及建筑地块等。物业可大可小。一座大厦可作为一物业，一个住宅单元也可作为一物业，同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。

物业不同于房地产业。房地产业是指从事房屋和土地开发经营的独立产业。房地产业的概念包罗了房地产经营活动的整个过程，它包括房地产开发、建设、经营、维护和服务等房地产经济活动全过程的所有经济组织。

物业也不同于人们常说的房地产，房地产应是泛指一个国家、一个地区或一座城市所拥有的房产与地产。而物业则是指具体的宗地、建筑物以及他们的混合物。

二、物业性质

物业性质决定着物业的经营方式与经济效益，我们将从物业的权属、经济及物理性能三方面来研究物业的性质。

（一）物业的权属性质

从物业经营的角度来看，投资者最关心的权属性质就是物业的所有权与使用权。

物业所有权是物业所有制在法律上的表现，是物业所有者在法律规定的范围内对该物业所拥有的占有、使用、收益和处置的权利。从经济的角度来看待，该物业的所有权表现在无论是自用还是出租，物业所有者都不必向他人缴纳租金，而当其将物业出租时，还可向承租人收取租金取得收益。

物业使用权是在推行所有权与使用权的二权分离制度以后所出现的一种依法而成立的有限产权，是依法对物业加以利用和获取收益的权利。从经济角度来分析，对物业使用者而言，无论他将物业自用还是出租，都必须向该物业的所有者缴纳租金，因而获取物业使用权的投资者所获取的收益不仅取决于该物业出租户的多少和租户缴纳租金的高低，同时还取决于他向物业所有者缴纳租金的高低。显然，购买物业使用权的投资者，要使投资获利，就必须在合同条款所规定的期限内收取足够的租金，而且其租金额应足以补偿期初的资本投入和期终的资本丧失。

（二）物业的经济性质

物业的经济性质是指在经济领域内物业所表现的特性，是指作为开发与建设物质生产过程的产品，其内在的经济属性或规定性，即其商品属性。

商品原始定义是指用于交换的劳动产品。在市场经济条件下，物业是为交换而生产的，其本身既有使用价值又有价值，因而物业的基本经济属性是商品。当然，在我国，土地归国家所有，任何人不得进行土地所有权的买卖。地产的商品属性是指土地使用权的商品性。

物业的商品属性不是空洞与抽象的定义。它至少意味着以下几个实质性内容。

(1) 物业的价值和使用价值是通过市场交易活动而得以实现的。房地产的买卖、租赁、抵押、土地使用权的出让与转让,都是实现物业商品属性的具体市场方式。(是纯粹的市场行为)。

(2) 物业的开发建设、经营管理活动,都是商品经济活动,在这里,价值规律是最基本的经济运动规律。(物业公司的理论基础)。

(3) 物业的分配和消费,都应当实行“商品——货币”的法则。人们获得物业商品的基本手段,应当是其支付能力。

(4) 凡是从事物业开发与经营活动的企业,都应当是商品生产的独立行业,其全部经济活动都应纳入市场经济的轨道,实行企业化经营。

(三) 物业的物理特性

已形成的物业,从物理形态上来分析,其主要特性有:

1. 构成内容上的二元性

已建成的物业由土地及地面上的建筑物构成。物业是建筑物与土地的统一物,土地成为物业的直接构成要素。这种构成内容上的二元性,是其他任何商品所不具备的。即使是象农产品那样的和土地密切相连的物品,就其构成物质内容来说,其“机体”中丝毫不包括一点土地。虽然它们也是“土地产品”,但却不是土地本身。

2. 空间位置上的不可移动性

正是由于土地是物业的直接物质构成要素这一特点,才形成了其空间位置上的不可移动性。使物业具有了“不动产”的性质,从而使其与其他的商品区别开来,成为一个特殊的商品领域。

3. 使用寿命上的长期性

物业使用寿命的长期性也有二重含义,其一是构成物业基础的土地使用权的长期性,其二是地上建筑物使用寿命的长期性。这种长期性意味着物业投资的风险性,物业经营形式的多样性。

4. 形式上的多样性

建筑物的功能不同、位置不同、环境条件不同,形成了物业形式上的多样性。即每种物业都是单件产品,在类别、品种、规格、结构、式样上都有区别于它种物业不同的地方。这就决定了物业价值与价格确定上的复杂性。因而,物业估价作为一种专业知识与技能,形成物业市场上一类重要的中介服务业。

此外,还有单位性、总体性及使用效能上的多层次性等等。

三、物业质量

从物业投资角度所关注的物业质量,可划分为物业的硬质量及软质量两类。物业硬质量是指物业本身,作为一种实物形态所表现的质量及其周围环境质量特性。如楼龄、区域位置、完好程度、配套设施等;所谓软质量,是指物业投资者对该项物业投资所享有的权利与承担的义务、风险等。我们分别从这二方面来研究物业质量问题。

(一) 物业本身所具备的质量指标

影响投资效益的物业本身所具备的质量指标主要有:

1. 楼龄

指投资者在购置物业时,该物业已经使用过的年限。

由于楼宇具有一定的使用寿命,当楼龄过长,就会影响投资者对该物业的可使用期。因而投资者在投资时,就要考虑该物业所剩余的使用年限,维修周期等因素对于投资收益的影响。

2. 区域位置

指物业所处的地理位置、所在的地段条件以及所占的楼层和朝向等区域位置因素。

地理位置的差异是级差地租形成的决定因素,也是影响房价的基本条件,楼层的高低和朝向,直接影响楼宇的使用功能,影响楼宇使用的方便性和舒适性。因而物业投资者往往把区域位置作为该物业本身所具备的质量指标。

3. 工程质量

指楼宇建筑施工质量、装修质量及环境工程质量。

工程质量不仅直接影响楼宇使用寿命,而且影响其使用功能的正常发挥,影响用户使用的满意程度。因而工程质量也是投资者所关注的一类质量指标。

4. 结构及装修

指建筑结构类型及其装修等级。

根据房屋的梁、柱、板、墙等主要承重结构的建筑材料情况,建筑结构划分为:钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构及简易结构等五种类型。房屋的装修按楼(地)面、天花板、内外墙面、门窗等划分若干等级,级别越高,装修标准越高。

房屋的结构和装修视使用要求而定,使用要求越高,结构和装修标准越高,花费也越大,其物业价值也越大。因而,结构及其装修是物业质量的重要内容。

其它还有房屋设备状况,完好程度、地质地形条件、环境条件等。

(二) 投资者拥有的权力与承担的义务

投资者对所投资物业所拥有的权力与承担的义务是指由该项物业交易的形式(购买还是租赁)及交易合同条款,有关法律规范所规定的权力与义务。主要有投资者对该项物业所拥有的所有权、使用权、处置权、收益权等;投资者对租户承担的责任、契约修订条件、违约处罚办法及法规所规定的各种应尽义务等。

权力与义务直接影响投资效益,是投资者最为关心的物业经营质量指标。一般来讲,买与租的比较上,购买物业所拥有的权力范围要大得多。租赁期的长短比较上,租赁期长,投资者对该项物业处置的自由度大些,对投资者更有利些。在对租户承担的责任方面,投资者往往希望租户能承担物业的维护与保险,为此,宁愿收取较少的租金。有时为了减少管理费用,投资者通常把物业转租给物业经营公司,这种公司有较成熟的管理经验,并且经常同时管理几项物业,管理费用大大低于投资者自己管理所付出的费用。

四、物业的价值与价格

(一) 物业的价值与使用价值

市场经济条件下,任何商品都具有价值与使用价值,这是商品的二重性所决定的基本属性。

商品的使用价值是其所满足的人们的需要。商品的使用价值包括质与量两个方面。重视商品的使用价值,就要不断提高商品的质量、增加商品的数量,最大限度的满足人民日益增长的需要。这是社会主义商品生产的本质所决定的。然而,商品生产的基本目的在于

交换,因而,在社会主义市场经济条件下,决定商品基本属性的,仍然是价值,而不是使用价值,这是市场经济区别于产品经济的根本所在。所谓价值,就是指凝结于商品中的无差别的人类劳动或抽象的人类劳动。而劳动产品作为价值抽象,只是生产它们时所耗费的人类劳动,而且是在商品的交换关系或交换价值中才表现出来的共同内容。

上述商品价值的定义表明,首先劳动产品必须有使用价值,才会有价值。而且只有通过交换供社会使用的劳动产品才有价值。其次,商品的价值是由抽象的人类劳动而不是具体劳动形成的,这种抽象的人类劳动价值也只有通过市场的交换才被承认与表现。

物业商品属性得以确认,说明了物业——有价的土地及土地附属物,作为用于交换的劳动产品,同样具备价值与使用价值,同样是由价值起主导作用。

然而,由于物业自身所具备的诸如空间位置上的固定性,使用寿命上的长期性、功能上的多层次性以及相互关系上的关联性等等区别于一般商品的特殊性,物业的商品价值更存在一些区别于一般商品价值的地方。如物业价值构成内容的双重性,物业价值的区域性、以及违背一般经济规律的,不是由普遍的人类抽象劳动,而是由个别的,具体的劳动来确定其价值的特殊性等等。这些问题,我们将在下面继续讨论。

(二) 物业的价格及其价格特性

价格是商品价值的货币表现。商品不能自己表现自身的价值,只有在交换过程中,一种商品的价值才能用另一种等价交换的商品表现出来。当货币作为一种“一般等价物”出现以后,商品通常都要先同货币进行交换,于是商品的价值便表现为价格了。

商品化的物业,其价格同样是物业价值的货币表现,或是指凝结在物业商品中的社会必要劳动时间的货币表现。然而,如前所述,由于物业与一般商品的区别,其价值构成与价格形式上都存在着与一般商品显著差异的区别。

1. 物业价格的二元性

已形成的物业由土地及地面上的建筑物构成,物业是建筑物与土地的统一物,土地成为物业的直接构成要素,这种构成内容上的“二元性”,决定了物业价格构成上的二元性。即物业的价格在一般情况下,是房屋建筑物价格与土地价格的统一。这就规定了在研究与评估物业的价格时,其内涵上具有双重的实体基础,一部分来源于房屋建筑物的建设所形成的价格,另一部分则来源于房屋所依赖的土地使用权的价格。

2. 物业价格的区域性

由于商品流通因素的影响,在市场经济条件下,任何商品都有价格程度上的区域性。然而,物业的固定不可移动性,客观上形成了某些物业的不可替代性,物业价格的区域位置差价的程度是任何商品无法比拟的。

3. 物业价格的高位性与趋升性

物业开发投资量大,建设期间长,要耗费大量的资源,占用巨额投资,这就决定了物业价格的高位性,即物业作为一种高价格的商品,是其他任何生活资料价格无法比拟的。同时,由于土地资源的贫乏,人类人口数量的增长及城市化进程的加速,人类的住房需求与土地在日益增长,物业价格从长远的时间序列来看,必然表现为日益增长的趋势。这就是物业价格的趋升性。

4. 物业价格因素的非市场性

物业作为一种人类必需的生活资料和社会经济的重要资源(土地),其价格构成中的许

多因素将受到国家政策、计划的干预和控制，如前所述，物业市场是一种不充分的，不完全的准市场。因而物业价格不可能象一般商品那样完全由市场因素确定，而是要受许多非市场因素的影响。

5. 物业价格形成的多样性

物业价格构成因素复杂，物业价格形成过程中非市场因素的影响，物业种类繁多，用途不一，交易对象、交易形成不同等等特性，形成了物业价格形式的多样性。不仅有销售价格，租赁价格之分，还有课税价，抵押价、拍卖价、重置价之别。可以说，在所有的商品价格之中，物业价格体系是最复杂的。

五、物业升值

(一) 物业升值的定义及其界定

物业升值是指物业商品所内含的社会实际购买力在长时期的时间序列上，呈递增趋势的一种市场经济现象。在社会物价指数不变的条件下，物业升值意味着物业的市场价格上涨。

物业升值是一种长期趋势，不是直线式而是通过市场价格上下波动而实现的一种上扬趋势。从1~3年的短期来看，物业的市场价格有升也可能有降，既可能升值，也可能减值，但从10年、20年或更长的时期来看，物业升值必然表现为一种长期的发展趋势。比如美国，自从1980年至1981年发生信贷危机以来，物业市场从未真正复苏过，许多所建楼宇，考虑通货膨胀后，其实际价格反而下降了，但事实上，美国今天的物业与十几年前相比，仍是升值的。

物业升值的总体趋势是通过物业市场价格短期涨落的周期循环来实现的。它显示了一定量的物业商品所代表的社会实际购买力长期递增的客观趋势。物业升值是物业自然属性所表现的一种“自然增值”，与直接投入该物业的追加劳动往往并无直接关系。这是由于物业（尤其是土地）资源的固定性，不可再生性及稀缺性、人类人口的不断增长，环境投资的积累性以及物业使用性质的趋势性造成的。界定物业升值，应考虑如下问题。

1. 物业升值与“追加投资”

判定一宗物业在一定时期中是否升值及升值多少，除了考虑这宗物业的基期价格（原来价格）、现实价格外，还应减去这一段时间的“追加投资”和“投资利息”而带来的影响。不能简单地用现实价格减去基期价格来加以测定。

如某宗物业，1980年购置时，投资额为1200万元，购回后该单位又于1985年投资300万元进行内部装修。1990年以2400万元价格出售，若不计1980年至1990年10年内物价指数的变化（实际上是要计及的，下面将会进一步研究）。该项物业的自然升值应为：

销售价—购置价—追加投资及其利息

若设当期社会基准收益率为12%，则得该项物业1980年至1990年间的自然升值额为：

$$2400 - 1200 - 300 \times (1 + 12\%)^5 = 671.30 \text{ 万元}$$

2. 物业升值与房屋折旧

若投资的物业是一宗房产的话，在测定该物业的升值问题时，就不仅要考虑追加投资额及其利息，还要考虑房屋的折旧因素。如上例，设该房屋折旧率为1.5%，则1980年至1990年10年间的升值额为：

销售价—购置价—追加投资及其利润+折旧额=2400—1200—300×(1+12%)⁵+1200×1.5%×10=851.30 万元

3. 物业升值与物价指数

上述计算均不考虑社会物价指数的变化,这显然是不对的。价格指数是用来说明两个不同时期商品价格相对变动程度的指标,是反映商品价格水平变化趋势的指数。物价指数的种类很多,有什么价格就应有什么价格指数。如农副产品收购价格指数、国有商业零售物价指数、集市贸易物价指数等等。从各种不同的观察目的出发,也可编制不同的物价指数。如工农业商品综合比价指数、全社会零售物价总指数等等。显然,由于各种因素的综合作用,社会物价水平总是会发生变动的。有时相对稳定,有时又起伏较大,绝不可能永远固定在一个水平上。显然,由于物价水平变动引起的物业售价变动是“虚升值”,在计算某宗物业的升值额时,不仅要视该物业价格的变化,还要考虑同期社会物价水平的涨落。如上例,若同时考虑同期社会物价指数,该宗物业升值额为:

$$\frac{\text{销售价}}{\text{与基期相比较的现期社会物价总指数}} - \text{基期购置价} - \frac{\text{追加投资及其利润}}{\text{社会物价总指数}} + \text{折旧额}$$

设基期(该物业购置期),物价指数为1,与基期相比较的物价总指数为1.50,则该宗物业的实际升值额为:

$$\begin{aligned} & \frac{2400}{1.50} - 1200 - 300 \times (1+12\%)^5 + 1200 \times 1.5\% \times 10 \\ &= 1600 - 1200 - 528.70 + 180 \\ &= 51.30 \text{ 万元} \end{aligned}$$

由此可见,表面看似升值851.30万元的一宗物业,若同时考虑物价指数的影响,实际升值额仅51.30万元。

4. 物业升值与投资利润率

这里所谓的投资利润率是指用基准利润率来描述的社会平均利润水平。它说明该笔物业投资用于其它项目最低能获得的利润,显然,这也不属于该物业的自然升值,应从该物业的售价中消除其影响。如上例,完整的计算公式应当是:

$$\frac{\text{销售价}}{\text{与基期相比较的现期社会物价总指数}} - \frac{\text{基期购置投资}}{\text{及其投资利润}} - \frac{\text{追加投资及其}}{\text{投资利润}} + \text{折旧额}$$

设当期基准利润率为5%,则该宗物业的实际升值额为:

$$\begin{aligned} & \frac{2400}{1.50} - 1200 \times (1+5\%)^{10} - 300(1+12\%)^5 + 1200 \times 1.5\% \times 10 \\ &= 1600 - 1954.67 - 528.70 + 180 \\ &= -703.37 \text{ 万元} \end{aligned}$$

由此可见,该宗物业若同时考虑投资利息的平均水平,不仅没有升值,反而贬值703万多元。

(二) 物业升值的原因

物业升值是客观存在的普遍规律,它显示了一定量的物业商品所代表的社会实际购买力长期递增的必然趋势。是物业商品自身所具备的,“自然属性”。造成物业升值的主要原因在于。