
房地产经营 与管理

杨大勇 孙秀筠 主编
辽宁人民出版社



FANGDICHANJINGYING
YUGUANLI

(辽)新登字1号

房地产经营与管理

Fangdichan Jingying yu Guanli

杨大勇 孙秀筠 主编

辽宁人民出版社出版、发行
(沈阳市和平区北一马路108号)
东北电力试验研究院印刷厂印刷

字数:502,632 开本:787×1092¹/₃₂ 印张:22¹/₂
印数:1—3,000
1994年9月第1版 1994年9月第1次印刷

责任编辑:姜艳波 蔡文祥 版式设计:赵耀今
王松 张世荣

封面设计:杨勇 责任校对:宁桂珍

ISBN 7-205-03162-1/F·692

定价:19.00元

顾 问:慕绥新

主 审:韩恩涛 刘世来

主 编:杨大勇 孙秀筠

副主编:赵宏志 冉 军 毕玉仁

编写者:(以姓氏笔画为序)

丁秀岩 王法武 王永顺

冉 军 孙秀筠 孙 扬

刘礼善 刘英瑞 陈 玉

赵宏志 毕玉仁 张秀兰

程 菲

序

房地产业是经济发展的基础性、先导性产业，是国民经济的支柱产业之一。党的十一届三中全会以来，特别是进行城镇国有土地有偿使用制度改革、房地产综合开发建设体制改革和城镇住房制度改革以来，我国房地产业迅速崛起。1992年邓小平同志视察南方发表重要讲话和党的十四大以后，随着社会主义市场经济体制的建立，我国房地产生机盎然，进入了一个新的历史发展阶段。但在房地产业迅猛发展的过程中，也出现了房地产市场行为不规范、经营管理机制不健全等问题，亟需从理论和实践上加以指导，《房地产经营与管理》这本书就是在此形势下应运而生的。

《房地产经营与管理》一书，把我国房地产业发展中的实践问题上升到建立社会主义市场经济的理论高度进行研究，集理论性、实用性、系统性和操作性为一体，这是十分难能可贵的。这本书的出版发行，对于丰富和发展我国房地产经营管理理论体系，加强房地产经营管理，提高房地产企业经济效益，促进房地产业的健康发展，都有着积极的现实意义。

本书的作者，有多年从事房地产管理、具有丰富实践经验的著名企业家，有长期从事理论研究、对房地产经营管理的理论颇有建树的学者。他们在编写过程中，以房地产有关的法律、法规为依据，以建设具有中国特色的社会主义理论为指导，结合房地产企业生产经营的特点，详细地介绍了房地产经济理论、体制改革和市场特征，较全面地阐述了房地产企业生产经营管理的理论和方法。广大房地产行业的经营管理人员、大专院校的师生和有志研究房地产经营管理的同志，都需要认真地学习房地产经营管理知识，吸取营养；更好地应用到理论研究和工作中去。

我衷心祝贺《房地产经营与管理》一书问世。

慕绥新

1994年8月于沈阳

前 言

当今房地产业已经成为国家经济繁荣的主要支撑点之一，而如何搞好房地产经营与管理则是经济领域甚至是整个社会议论的热门话题。我们编写《房地产经营与管理》一书的目的就在于帮助广大的房地产业工作者学习和掌握房地产经营与管理方面的理论和方法，以适应房地产业改革的新形势，同时也是为了满足专业教学的实际需要。

房地产经营与管理是一项技术性、专业性和综合性极强的工作。本书以现行房地产法规为依据，以房地产业的改革实践为基础，立足城市土地使用制度改革和住房制度改革，突出房产商品化的特征，强调了计划与市场调节相结合以及政府宏观调控的重要作用。本书将房产与地产分篇加以论述，强调了房地统一管理的原则，揭示了房与地的内在统一性。

本书由孙秀筠总体构思和策划，著名企业家、沈阳房天房屋开发公司总经理杨大勇对编写大纲进行了认真的审查和修改。全书最后由孙秀均统编定稿，特邀辽宁省建设厅房地产业处处长韩恩涛和中国工商银行沈阳市分行副行长刘世来为主审。

本书在编写过程中，得到了辽宁省建设厅厅长慕

绥新的热情支持，并为本书作序；房天公司的郝佩华、王桂林、佟岗、于占江、刘晓娟、霍中平、殷波涛、朱俊江和财经学院的方宝林、王晓、杨松等为本书提供了许多资料和咨询服务；本书还参阅了许多同志的著述，在此向他们一并致谢。

由于编者的专业水平有限，书中不当之处在所难免，尚请专家和广大读者不吝赐教。

作 者

1994年8月于沈阳

目 录

序.....	慕绥新(1)
前言.....	(1)

第一篇 绪 论

第一章 中国房地产产业概述.....	(1)
第一节 城市房地产及房地产业.....	(1)
第二节 房地产业在国民经济中的地位和作用	(10)
第三节 中国房地产业发展现状与未来趋势	(15)
第四节 中国房地产业的机构设置	(26)
第五节 房地产产业管理	(35)
第二章 房地产经济理论概述	(46)
第一节 房地产经济学简介	(46)
第二节 地产经济	(52)
第三节 住宅经济	(60)
第三章 中国住房制度改革	(66)
第一节 住房制度改革概述	(67)
第二节 我国房改的原则与政策	(74)
第三节 住房制度改革中的机制转换	(82)
第四节 住房制度的配套改革	(88)

第二篇 城市土地经营管理篇

第四章 土地出让与转让	(96)
第一节 城市土地经营	(96)
第二节 城市土地经营规律	(102)
第三节 城市土地经营方式	(107)
第四节 中国特色的城市土地经营制	(115)
第五章 中国的房地产市场	(131)
第一节 地产市场的构成	(131)
第二节 城市土地的供求分析	(140)
第三节 地产市场的管理	(154)
第六章 城市土地价格与土地税	(162)
第一节 城市土地价格的基本理论	(162)
第二节 城市土地价格	(169)
第三节 土地使用费	(175)
第四节 城市土地税	(184)
第七章 地籍管理	(192)
第一节 地籍管理概述	(192)
第二节 地籍调查与土地登记	(198)
第三节 土地统计	(206)
第四节 城镇土地分等定级	(213)

第三篇 综合开发篇

第八章 房地产综合开发的经营与管理	(225)
第一节 房地产综合开发概述	(226)
第二节 房地产综合开发经营	(235)
第三节 房地产综合开发的管理	(249)

第四节	政府对房地产综合开发经营的管理·····	(268)
第九章	房地产开发经营中的风险管理·····	(273)
第一节	房地产开发经营中的风险·····	(274)
第二节	房地产开发经营中的风险管理·····	(286)
第三节	房地产开发经营中的金融风险管理·····	(293)
第四节	房地产开发经营决策·····	(299)
第十章	房地产经济活动分析·····	(318)
第一节	房地产经济活动分析概述·····	(318)
第二节	房地产经营成本分析·····	(328)
第三节	房地产经营资金分析·····	(336)
第四节	房地产经营利润分析·····	(346)
第十一章	房地产价格评估·····	(358)
第一节	中国房地产的价格政策·····	(358)
第二节	房产标准价格和房产价格评估·····	(369)
第三节	地产标准价格和地产价格评估·····	(380)
第四节	房地产价格的综合评估·····	(390)
第十二章	“三资”企业用地及成片土地开发经营管理···	(402)
第一节	“三资”企业用地管理概述·····	(402)
第二节	“三资”企业用地的供给方式与审批程序···	(410)
第三节	“三资”企业用地的有关政策与规定·····	(419)
第四节	外商投资开发经营成片土地的管理·····	(427)

第四篇 房产经营管理理论篇

第十三章	中国的房产市场·····	(437)
第一节	房产市场概述·····	(438)
第二节	房产市场竞争·····	(449)
第三节	房产市场调查与预测·····	(453)

第四节	房地产市场管理·····	(464)
第十四章	房屋租赁管理·····	(470)
第一节	租赁契约·····	(470)
第二节	公房租赁·····	(474)
第三节	租赁双方的权利和义务·····	(475)
第四节	租赁关系的建立、变更与终止·····	(478)
第五节	租赁管理·····	(482)
第十五章	房屋租金·····	(486)
第一节	房租的构成·····	(486)
第二节	公有住宅租金的计算·····	(493)
第三节	租金标准的历史沿革、现状及展望·····	(500)
第四节	租金管理·····	(509)

第五篇 房产经营管理操作篇

第十六章	商品房出售与管理·····	(513)
第一节	商品住宅的出售·····	(513)
第二节	住宅管理·····	(521)
第三节	非住宅用商品房的经营·····	(531)
第四节	非住宅用商品房的管理·····	(535)
第十七章	供暖供水经营管理·····	(544)
第一节	供暖经营管理·····	(544)
第二节	供水经营管理·····	(556)
第十八章	房屋修缮管理·····	(561)
第一节	房屋修缮概述·····	(561)
第二节	房屋完损等级与安全勘查鉴定·····	(572)
第三节	修缮工程的管理体制与各项经济 技术指标·····	(583)

第四节	房屋修缮管理.....	(589)
第十九章	房屋的使用管理.....	(604)
第一节	概述.....	(605)
第二节	房屋分配管理.....	(611)
第三节	房屋调整管理.....	(618)
第四节	房屋交换管理.....	(626)
第二十章	房地产行政管理.....	(634)
第一节	概 述.....	(634)
第二节	房地产产权及相关法律.....	(645)
第三节	房地产产权管理.....	(653)
第四节	产籍管理.....	(663)
第二十一章	房地产信息系统.....	(672)
第一节	信息在房地产经营和管理中的 地位和作用.....	(672)
第二节	房地产信息系统分析.....	(681)
第三节	房地产信息系统设计.....	(691)
第四节	房地产信息系统的实施.....	(696)
第五节	房地产信息系统的发展趋势.....	(700)

第一篇 绪 论

第一章

中国房地产产业概述

房地产业是我国经济体制改革大潮中崛起的一个崭新的行业。世界经济的历史表明，工业化、现代化以及伴随而起的城市化对土地和建筑产品产生着日益旺盛的需求。因此，房地产业的发展既是经济发展的产物，又直接影响着现代化的进程。当前，房地产业在人们现实生活中的重要地位以及它自身特点，已成为世界各发达国家的国民经济的支柱产业之一。

第一节 城市房地产及房地产业

一、房地产业的产生和发展

房地产业的产生是社会生产力发展的产物；房地产业的发展是社会化大生产分工协作的需要。原始社会，人类为了

生存，为了抵御野兽和自然灾害的侵袭，就开始了寻洞穴而居，或搭建一些极简易的窝棚而居，而这些为居住而建造的窝棚（住宅），仅供搭建者个人或家人使用，不存在交换或转让，当然，也就不具有商品属性。

到了奴隶社会和封建社会，逐渐产生了国家，形成了城市，建筑工艺有了相应的进步和发展，人类的居住条件也有了相应的改善。但是，由于社会本身的经济闭塞，城市的工商业都是手工业和小店铺，因此，不仅是民用住房，经营用房与生产用房不分，同时这些房屋基本上是自建、自用、自有的性质。极个别的房屋交换、出租或出售现象，带有较大的偶然性，更不存在什么有规模的房地产经营。

进入封建社会末期和资本主义社会初期，特别是进入社会化大生产阶段后，城市存在和涌入大量的雇佣工人和其他劳动者，因此需要大量的生产用房、经营用房和民用住房，这就为生产和经营房屋提供了有利的条件。随着社会生产力的不断发展，各类用房量逐年增长，土地价格也随之上升，使得生产和经营房屋商品有利可图，促使资本家大量投资建造房屋，出售、出租和出典，因而逐渐形成了房地产业。

由于社会的进步，生产的发展和经营的繁荣，房地产经营活动越来越活跃，房地产业也随之兴旺和发展起来了。

我国房地产业的形成比较晚。解放前，处于半殖民地半封建社会，除多数房主个人和拥有较多量房产的大房主设立经租机构作为房屋的经营管理，仅有少数私人房地产经营企业和外商房地产公司，虽然政府机关也设有专门的房地产管理机构，但在国民党的法统中，房地产被称为不动产，包括土地和建筑物及地上物等。

解放后，特别是五十年代末期，农村从合作化走向人民

公社，城市的社会主义改造基本完成，土地所有权实际上在农村属于集体所有，在城市属于国家所有。因此，国家的政策法规文件中，只有房产的概念，很少涉及地产和房地产，故房地产作为一个产业已不复存在。

中共十一届三中全会以来，随着改革开放的深入，促进和带动了房地产业的高速度发展。在房屋买卖、租赁和土地有偿使用方面，在引进外资进行房地产开发经营方面都取得了较大的成就。中国的房地产业已初具规模，形成了总价值达3万亿元的城市房地产。目前全国的房地产专营机构已达几十万家，职工达500万人。房地产业在中国可谓方兴未艾。

二、城市房地产

“房地产”是房产与地产的总称。城市房地产是城市房产和地产有机结合而组成的统一整体。一般来讲，在物质形态上，房地产总是表现为房产与地产的联结体，即房依地而建，地为房之载体，房地不可分离；而在经济形态上，房地产的经济内容及其运动过程皆具有内在的整体性。由此可见，“房地产”中的“房产”与“地产”是密不可分的，但又是各自独立的。

（一）城市房产

房产作为房屋的经济形态，是指在一定的所有制关系下作为财产的房屋。而城市房产是指在法律上有明确的权属关系的城市房屋商品。这种商品是通过开发建设等经济活动生产的，具有价值和使用价值。

城市房产分为住宅和非住宅两大类。

1. 住宅

住宅是以个人或家庭为生活单位，供人们长期住用的

房屋，它一般占城市房屋总量的一半。

住宅是人们必不可少的基本生活资料。一幢住宅可以由一户或几户以至更多的一些住户组成。每户内部又包括若干个房间，如居室、客厅、厨房、卫生间以及户内通道或室外活动空间（庭院、阳台）等。

2. 非住宅

(1) 生产用房：是指直接用于工矿企业生产，建筑交通部门生产经营活动，专门储备物资等的房屋及其附属用房。如厂房、仓库、车站、码头、售票房以及附属的办公室、礼堂、传达室、食堂等。

(2) 商业服务用房：是指对外营业和为人民生活服务的商业、服务业用房及其附属用房。如各类商业公司、商店、旅馆、饭店、银行、邮电通讯用房及其所属办公室、仓库用房。

(3) 办公用房：是指各级党政机关、群众团体、民主党派等使用的房屋及其附属的礼堂、食堂、车库、储藏室、传达室等。

(4) 文化体育娱乐用房：是指影剧院、文化宫、博物馆、体育馆等房屋及其所属的办公室、车库、食堂等。

(5) 教育医疗科研用房：是指大专院校、普通中小学、业余学校、幼儿园、医院、卫生站、休养所、科学院、研究所等用房及其所属的办公室、食堂、传达室等。

(6) 其它用房：是指各种特殊用途的房屋。如外交使馆、公寓、宗教、寺庙、监狱、部队等用房及其附属的办公室、礼堂、食堂、车库、传达室等。

(二) 城市地产

地产是指土地财产，是土地的经济形态，即在一定的土地所有制关系下作为财产的土地。城市地产是指在城市区域

范围内，在法律上有明确权属关系且能给所有者和使用者带来经济利益的建设用地。

城市用地可分为如下几类：

1. 住宅用地

指供居民居住的各类房屋用地。

2. 市政用地

指市政公用设施、绿化用地。

3. 公共建筑用地

指文化、体育、娱乐、机关、科研、设计、教育、医疗等用地。

4. 工业仓储用地

指工厂、建筑安装生产场地、排渣场地、仓库、油库、材料堆放及其附属设备等用地。

5. 交通用地

指铁路、民用机场、港口码头及其它交通用地。

6. 商业金融用地

指商业、服务业、金融保险业、旅游业等用地。

7. 特殊用地

指军事设施、涉外机构、宗教、监狱等用地。

(三) 房地产的特点

房地产与其它工业产品相比，有其自身的特点：

1. 房地产位置的固定性

房地产是不动产。由于土地的不可移动性，决定了所有的房屋不论其外形和用途如何，性能怎样，都必须固定在一定的位置。即使现代科学发展到已有可移动房屋，但却没有办法移动土地。因而，房地产位置的固定性也使房地产具有地区性的特点。