

青少年建筑科学知识

主编 金晖 曹振国 副主编 刘晖 原浩

建筑业的新兴行业

——房地产与物业管理

3-49

中国建材工业出版社

本丛书共分 15 册，介绍了建筑的基本程序、结构、室内设计、建筑中的管路设备；展示了中国古代建筑艺术、园林艺术、民居艺术的魅力；介绍了世界著名建筑师及其作品；对于城市建设规划、道路与桥梁的设计也作了论述；还讲述了建筑的新型材料、新兴行业、智能建筑；最后还介绍了建筑工程的保护神——工程建设监理的实施过程。

本套丛书内容丰富，涉及了建筑学科的方方面面，对于青少年了解这门学科、增长知识大有裨益。

图书在版编目(CIP)数据

建筑业的新兴行业:房地产与物业管理/李强,范海丽编写

—北京:中国建材工业出版社,1998.9

(青少年建筑科学知识;10/金晖,曹振国主编)

ISBN 7-80090-774-0

I. 建… II. ①李… ②范… III. 物业管理-青少年读物
IV. TU71-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 22943 号

《青少年建筑科学知识》编委会

主 编:	金 晖	曹振国	
副主编:	刘 晖	原 浩	
编 委:	金 晖	曹振国	刘 晖
	原 浩	朱 云	孙海涛
	王 荣	李 巍	李 强
	范海丽	孙 宇	车咚咚
	侯志远	曹彦斌	何 力
	杨 光	宋向涛	齐文洁
	郝晓赛	罗 琦	刘永峰
	王亚慧	庞 珏	

前 言

21 世纪是一个高科技的世纪，是一个人才竞争、教育竞争的世纪。为了迎接新世纪的挑战，提高全民族的素质是一个首要的任务。而素质提高的一个重要方面是科技素质的培养，也就是要培养人才的科技素养。在学生中普及科学知识不失为提高科技素质的一个良好途径。

针对中小学正在提倡的素质教育的需要和农村青年对于科技下乡的迫切需要以及厂矿、部队基层青年在提高文化修养的同时，对科技知识和劳动技能的广泛需要，以当代社会科学与自然科学的基础知识为基本出发点，我们编纂了一批通俗易懂，实用性强的系列科普读物。

每个时代图书最大的读者群是 10 至 20 岁左右的青少年。每个时代能够影响深远的图书是那些可以满足社会需要，传播知识，具有时代特点的图书。希望我们所精心编纂的这些书籍，能够为青少年朋友开阔眼界、增长知识、提高科学素养尽一份力。

本丛书是我们推出的科普系列读物之一。

建筑科学是一门古老而又年轻的学科。从古老的赵州桥到显赫一时的圆明园，从伟岸的长城、金字塔到造型别致的悉尼歌剧院，无不闪耀着人类智慧的光芒，无不成为世人永恒的话题。

目 录

第一章 房地产基本知识	(1)
第一节 房地产业及其系统	(1)
第二节 发展房地产业的作用	(3)
一、发展房地产业的经济意义	(4)
二、发展房地产业的社会效应	(4)
三、发展房地产业的改革效应	(5)
第二章 房地产开发	(6)
第一节 房地产开发概述	(6)
一、房地产开发的内涵	(6)
二、我国房地产开发的发展过程	(7)
三、城镇房地产综合开发主要程序	(9)
第二节 城镇房地产开发的规划与基本内容	(10)
一、城市用地规划	(10)
二、新区开发	(12)
三、旧区开发	(14)
四、基础设施建设	(18)
第三节 房地产开发的目的	(22)
一、入住者	(22)
二、房地产开发公司	(23)
三、投资商或投资公司	(24)

四、承包商（建造商）	(25)
五、地方政府部门	(26)
第三章 房地产经营	(33)
第一节 房地产经营的特点	(33)
一、房地产经营的一般特点	(33)
二、房地产经营的垄断性和竞争性	(34)
三、房地产经营具有区域性	(34)
四、房地产经营具有消费和投资的双重性	(34)
五、房地产经营具有反经济循环的特点	(35)
六、房地产经营价格具有较大的刚性	(35)
第二节 房产经营业务	(35)
一、房产的租赁经营	(36)
二、房产买卖经营	(41)
三、房产的互换、典当、抵押经营	(44)
第四节 房地产交易所	(47)
一、房地产交易所的经营原则	(48)
二、房地产交易所的业务	(49)
第三节 房地产经营管理	(51)
一、地产经营管理	(51)
二、房产经营管理	(54)
三、住宅小区的管理	(58)
第四章 房地产金融	(63)
第一节 以商品房开发为中心的房地产金融业务 ..	(63)
一、我国房地产金融业务发展概况	(63)
二、银行参与房地产领域的主要业务	(66)
三、商品房信贷的资金来源	(69)

四、房地产金融组织结构及发展趋势	(71)
第二节 住宅金融的发展	(74)
一、住宅金融与住房制度改革	(74)
二、银行信用与房改信用的结合	(76)
三、房产经营价格	(77)
第三节 土地价格	(84)
一、土地价格的内涵和种类	(84)
二、影响土地价格的因素	(87)
三、土地征用费	(91)
四、我国城镇土地使用费及其发展过程	(93)
第五章 海外房产开发与经营	(99)
第一节 各国住房制度比较	(99)
一、住房制度的分类与海外住房概况	(99)
二、住宅标准和住宅消费	(103)
第二节 海外城市土地的经营与管理	(107)
一、海外城市土地所有权概述	(107)
二、海外城市土地的交易及其管理	(109)
三、海外城市土地开发的资金来源	(113)
四、海外城市土地税制	(114)
第三节 海外城市土地价格	(117)
一、城市土地价格的一般原理	(117)
二、海外地价情况	(120)
第六章 海外房地产金融	(123)
第一节 海外房地产金融市场	(123)
一、海外房地产金融机构	(123)
二、住宅信贷的资金来源	(127)

三、房地产证券市场·····	(128)
四、住宅金融制度的几种基本类型·····	(130)
第七章 物业与物业管理·····	(132)
第一节 物 业·····	(132)
一、物业的基本概念·····	(132)
二、物业的基本属性·····	(134)
第二节 物业管理·····	(140)
一、物业管理的基本概念·····	(140)
二、物业管理的重要作用·····	(143)
三、物业管理的基本原则·····	(149)
四、物业管理的基本法律知识·····	(153)
第三节 物业管理与传统房地产管理的区别·····	(157)
一、管理体制的区别·····	(158)
二、管理内容的区别·····	(158)
三、产权结构的区别·····	(159)
四、管理机制的区别·····	(159)
第八章 物业管理的四大目标·····	(160)
第一节 为业主服务,使物业保值增值·····	(160)
第二节 为用户服务、创造安、快、暖、便、洁 的时间与空间环境·····	(162)
第三节 为社会服务,使家庭经济、社会、环境协调 发展·····	(164)
一、住宅建设需求巨大·····	(164)
二、城市建设任务繁重·····	(165)
三、生产经营用房急骤增加·····	(165)
四、安居乐业·····	(166)

第四节 为企业服务，求生存、求发展、求效益、求形象·····	(167)
第九章 物业管理运作的基本环节及其实务·····	(169)
第一节 物业管理的早期介入·····	(170)
一、搞好房地产开发建设的规划设计·····	(170)
二、抓好房地产开发建设的施工质量·····	(173)
第二节 物业管理的基础工作·····	(174)
一、物业管理人员选拔和岗位培训·····	(174)
二、物业管理基础资金的落实·····	(177)
三、物业管理规章制度的制定·····	(180)
四、物业的接管验收·····	(184)
第三节 物业管理工作正式开展·····	(187)
一、住户入住·····	(187)
二、完善辖区配套·····	(195)
三、开展公共性管理服务、特约管理服务和多种经营·····	(196)
四、建立物业管理资料档案·····	(199)
第四节 物业管理其他实务、技巧·····	(202)
一、物业管理现代化·····	(202)
二、物业管理公司与业主、住户建立良好关系的主要渠道·····	(208)
三、物业管理之节能管理·····	(211)
四、物业管理之风险管理·····	(212)
第十章 物业管理应具备的九大观念·····	(217)
第一节 安全观念·····	(217)
一、防火·····	(217)

二、防毒·····	(218)
三、防盗·····	(219)
四、防乱·····	(220)
五、防塌·····	(221)
第二节 服务观念·····	(222)
第三节 服从观念·····	(222)
第四节 营销观念·····	(223)
一、销售与营销的区别·····	(223)
二、市场定位是营销的重要手段·····	(223)
三、公共关系是营销的重要方法·····	(225)
四、销售人员与销售技巧·····	(226)
第五节 成本观念·····	(227)
一、成本(费用)的基本概念·····	(227)
二、树立成本观念的目的和意义·····	(227)
三、物业管理确立和贯彻成本观念的原则 和方法·····	(228)
第六节 参与观念·····	(229)
一、参与规划设计·····	(229)
二、施工监理·····	(229)
三、工程验收·····	(230)
四、物业管理公司与物业移交·····	(232)
第七节 科技观念·····	(233)
第八节 细微观念·····	(234)
一、“物尽其用”，而不是大概过得去·····	(235)
二、“恰到好处”，创造出情与景交融的心理 氛围·····	(236)

三、“唯我独有”，物业的个性体现在不言的 “细微”	(237)
四、“以人为中心”，让每位员工控制好每一个 “细微”点	(238)
第九节 人才观念	(238)
一、用人原则	(240)
二、培训考核	(241)
三、竞争机制	(241)

第一章 房地产基本知识

第一节 房地产业及其系统

房地产是房屋和土地作为一种财产的总称，是房屋和土地的社会经济形态。房地产属于不动产，一般是就城镇房屋和土地而言的，故也称之为城镇房地产。

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，其中开发和经营是主体。从经济运行的一般规律来说，是开发在前，经营在后，即只有开发出来后，经营才有基础和对象，故人们往往又把开发看作是房地产业的“龙头”。然而开发又只有通过经营才能最终得以实现。所以开发和经营是一个不可分的完整的经济运行过程，有时甚至二者同时发生；管理和服务是组织和协调开发经营，使之顺利进行的手段。从管理和服务的关系来说，不能把管理看作就是服务，相反，应把服务看作是管理。

(1) 房地产业可分为房产开发经营和土地开发经营

从横向看，房地产业可分为房产开发经营和土地开发经营。土地开发经营具体又可分为一次开发经营，即新城区土地开发经营，和二次开发经营，即旧城区土地的再开发经营。

房产开发经营比较复杂,以致又可形成一个行业——房地产业。具体来说,它是由房产开发、房产经营、房产信托,房产综合服务管理,以及房屋维修与装饰等企业群体所组成的行业。按区位可分为新城区房产开发经营和旧城区房产开发经营。按房屋用途,又可分为住宅房产开发经营和非住宅房产开发经营。以上是就房和地分别开发经营而言的,但是现实经济生活中,有时房产,特别是住宅房产的开发经营和土地开发经营又是紧密相联的,所以人们往往又把二者放在一起,统称房地产开发经营。

在我国房地产开发经营及管理是分开还是合并,一直有不同的意见。目前,绝大多数城市同时存在房产管理局和土地管理局,房和地分属两家管理,带来不少麻烦和矛盾。如何处理好两者关系,是我国当前房地产开发经营及管理中亟待解决的一个问题。对此,我们认为,总的原则应该是;在经济运行机制上,房和地要分清,各算各的经济帐,尤其随着社会经济的发展,要分清各自的价值运动,不能把土地的增值全部算作房产的增值。但是,在经济管理上,特别是管理机构的设置,各地可根据自己的实际情况,可以分设房产管理局和土地管理局,分别管理城市房产和土地:具体来说土地管理局只管城市土地规划和土地使用权出让;房产局除房产外,还管理城镇土地转让。当然,也可以合并为一个管理机构——房地产管理局,统一管理一个城市的房产和地产的开发经营。从发展趋势看还是采取后一种办法较好。

(2) 房地产业可分为开发和经营两个环节

从纵向看,房地产业又可分为开发和经营两个环节。就房地产业来说,即可分为房产开发和房产经营。从企业组织形

式来说,可分为房产开发公司和房产经营公司。

(3) 房地产业应包括房地产金融业

从外延来说,房地产业还应包括房地产金融业。在现代房地产开发经营中,必须有相应的金融业务系统,即房地产金融业。有人把它比作整个房地产业的“血液循环系统”,不是没有道理的。房地产本身特点决定了它价值大,占用资金多,回收期长,因而不仅是房地产开发经营企业要依靠房地产金融机构来融资,就是住宅消费者有时也需借助房地产金融机构借贷储蓄消费基金。融资的形式除了房地产借贷储蓄业务外,还有房地产抵押等多项业务形式。

房地产作为一个大行业,在我国还处在形成和发展的过程中,目前不仅房和地之间的开发经营及管理的关系不顺,就是土地局系统内部和房产局系统内部的机制关系也不顺,这些都直接影响到房地产的开发经营,而这些问题又只有随着我国整个经济体制改革、住房制度改革和土地使用制度改革的深入,促进经济机制转换之后,才能解决。所以我国目前房地产开发经营的理论和实践在很多方面都还带有探讨的性质,离规范化还有一定的差距。

第二节 发展房地产业的作用

明确房地产业在社会经济生活中的地位和作用,既是国家制定产业政策的重要依据,也是房地产开发经营企业进行决策的基础和出发点。对房地产开发经营即房地产业发展在国民经济中的地位和作用,人们谈论的很多,但往往只注意

从经济意义方面来谈，并且主要是从房地产开发过程来谈其对经济的直接带动促进作用。其实这是不够的，除了从经济分析外，在我国当前，还要从其他方面进行分析，我们认为，应从经济、社会、改革三方面来考虑。下面就从这三个方面作些简要的分析。

一、发展房地产业的经济意义

房地产开发经营，即房地产业的发展，对国民经济影响是多方面的，主要有：

(1)房地产业的发展对其他产业的促进作用或带动作用。这种带动作用可分为第一次带动和第二次带动，第一次带动是指房产的开发过程中直接带动相关产业的发展，如大家所熟悉的建筑业、机械、“三材”——钢铁、木材、水泥等等；第二次带动是指房屋投入使用后，带动房屋装饰、家具、家用电器等相关产业的发展。

(2)房地产业是一个涉及面广且较稳定的行业，它的发展有利于优化和稳定产业结构和消费结构。

(3)房地产业是一个较大的行业，其发展可以提供较多的财政积累，一些国家房地产业提供的财政积累达全国财政收入的30%左右。

二、发展房地产业的社会效应

(1)房产业的发展，能向社会提供较多的就业机会，减少对社会的压力。房地产业是劳动密集型行业，一方面房产开发建设能提供大量的建筑施工就业机会，同时房屋投入使用后，要经常有人进行养护维修管理，能提供大量的服务性

就业机会。

(2) 房地产业中住房房产的发展，能改善职工居民的居住条件，能安定人心，有利于广大职工安居乐业。

(3) 住宅业的发展，职工居民居住条件的改善，能为青少年提供较好的家庭环境，有利于家庭教育，有利于他们的身心健康和道德修养。

三、发展房地产业的改革效应

住房制度改革能促进房地产的发展。同样房地产业的发展，也有利于推动改革，我们旧住房制度改革其所以难以推进，一个基本的事实是住房紧张，供给不足，所以房产业发展中，提供的大量住房，本身就是为改革提供物质条件，有利于推进改革。而住宅业的发展，住房制度改革的深化，又能带动工资制度改革，财政金融体制的改革，促进房地产金融业的发展。

第二章 房地产开发

房地产开发是房地产开发经营的中心环节，在整个房地产经济中具有十分重要的地位和作用。本章拟对此作些分析介绍。

第一节 房地产开发概述

一、房地产开发的内涵

开发一词，原本是指以荒地、矿山、水力等自然资源为劳动对象，通过人类加以改造，来充分利用荒地或天然资源以达到为人类所用的目的的一种生产活动。随着现代文明的发展，开发对象已经远远超出自然资源的界限，扩展到人类活动的一切领域，人类通过对劳动对象的利用和再利用，达到提高原有使用功能的目的，这些都属于现代开发的内涵。

城市开发，是对城市进行建设的地区，用人类的劳动加以改造，创造建设条件，然后按规划设计要求，有计划而协调地进行各项工程建设的一项综合性生产活动。

城市房地产开发是指城市房屋及其相应基础设施建设和利用的总过程。