

房地产

经营

吕 萍 主编



中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营/吕萍主编

北京: 中国人民大学出版社, 1997

ISBN 7-300-02371-1/F·714

I. 房

II. 吕…

III. 房地产经营学

N.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字*(97) 第 08405 号

房地产经营

吕 萍 主编

出 版: 中国人民大学出版社
(北京海淀路 175 号 邮码 100872)

发 行: 新华书店总店北京发行所

印 刷: 北京市丰台区印刷厂

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 12.75

1997 年 8 月第 1 版 1997 年 8 月第 1 次印刷

字数: 313 000

定价: 15.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

内 容 提 要

本书是在多年从事房地产专业教学及实践工作的基础上完成的。内容涉及房地产经营理论与策略, 土地交易, 房地产买卖、租赁、交换、抵押, 及物业管理等各种经营形式的特点、经营策略与经营方法, 房地产经营风险分析、心理分析, 房地产财务的管理与会计核算, 政府对房地产业的管理与调控及海外房地产经营。

本书注重理论与实践相结合, 充分吸收借鉴国内外最新的学术思想与研究成果, 是从事经济管理、房地产经营管理专业人士的良好业务书籍, 也是大专院校相关专业的学习教材。

前 言

房地产业特殊性及其与相关产业的密切联系决定了房地产业在国民经济中的特殊地位。随着我国房地产业的不断壮大与发展,房地产业运行机制的建立与完善,以及政府宏观调控房地产业经验的不断成熟,我国房地产业已从起步阶段步入又一个新的发展时期。房地产的开发已不再是盲目的、大规模的开发,而是有序、有节的消化吸收与深入发展;房地产流通已不仅是简单的数量买卖或租赁关系,而是以质量、以灵活的营销手段、以优质的物业管理竞相占领市场;房地产企业已逐渐摆脱行政式简单化的运作模式而代之以专业化、企业化的现代经营管理方式;政府对房地产业的调控,也从过去单一的行政命令代之以税收、金融等经济手段、法律手段及行政手段的综合运用。总之,房地产业的全面发展,为房地产业成为新的经济增长点奠定了基础。

实践的发展是迅猛的,也是喜人的,然而伴随而来的大量实际问题及新问题的出现,使对房地产专业理论和方法的系统深入研究及对房地产高级专门人才的培养已迫在眉睫。特别是在我国房地产市场正处于逐渐走向成熟的时期,更需要对一系列的问题结合我国的实践进行深入的探讨,以逐渐形成系统、完善的房地产理论与方法体系,本书正是基于这种目的而编写的。

房地产经营是一门理论性较强的学科,是现代经营管理思想的具体运用,不论是房地产产品的开发策划,还是产品营销、产

品宣传、广告设计、产品定价、产品销售渠道的确定；也不论是房地产消费方式的选择，还是物业管理模式、机制的确定，都将是专业化、企业化及现代化经营管理思想的实际体现。作为房地产企业，也只有有效地运用现代经营思想，才能在激烈的竞争中占有一席之地。房地产经营也是一门实践性较强的学科，房地产业特殊性、房地产市场的特殊性以及房地产业运行的特定宏观及微观环境，都要求在从事房地产经营时要具体问题具体分析，并要在长期的实践中摸索经验，不断进行经验和规律的总结，以丰富和发展这门学科。我们在编写过程中，力求能体现房地产经营学的这些特点，结合作者多年的教学和实践经验，并充分吸取借鉴国内外学者及实际工作者的研究成果和经验，试图呈现给读者一部既具有理论探讨价值，又具有实际指导意义的专业著作。然而，由于水平的局限，书中难免存在不足、不完善之处，敬请同行及广大读者原谅，也欢迎批评指正。

全书共十二章，其中第一、二、四、五、六、七、十一、十二章由吕萍编写；第八、十章由程千发编写；第三章由俞明轩编写；第九章由郭峰锐编写。

本书在编写过程中，自始至终得到我的导师林增杰教授的指导与帮助，中国人民大学工商管理学院、土地管理系领导及同仁也给予了热情的关怀和支持。在本书编写中还得到了诸多校友的大力相助，世联房地产（深圳）咨询服务有限公司、广西南宁天和实业总公司、北京华远房地产股份有限公司、北京建亚房地产咨询服务有限公司、北京市房地产交易所、中国工商银行房地产信贷部等单位友好人士均为本书提供了宝贵的建议和信息资料，在此一并表示衷心感谢！

编 者

1996年12月

目 录

第一章 房地产经营概述	1
第一节 房地产经营及其特点	1
第二节 房地产经营形式和内容	4
第三节 房地产经营学科建设	7
第二章 房地产经营理论和策略	12
第一节 房地产经营理论概述	12
第二节 房地产经营策略分析	22
第三节 房地产经营策略制定	29
第三章 房地产经营风险	41
第一节 房地产经营风险因素	41
第二节 房地产经营风险与投资组合	54
第三节 房地产投资经营风险的管理	61
第四章 土地经营	72
第一节 土地市场分析	72
第二节 国有土地使用权出让	77
第三节 国有土地使用权转让	102

第五章 房地产买卖(出售)	112
第一节 房地产出售市场分析	112
第二节 房地产出售价格评估与制定	119
第三节 房地产出售合同	125
第六章 房地产租赁	138
第一节 房地产租赁市场分析	138
第二节 房地产租赁价格评估与制定	143
第三节 房地产租赁合同	149
第七章 房地产交换与抵押	161
第一节 房屋交换	161
第二节 房地产抵押	166
第八章 物业管理	183
第一节 物业管理的主要内容	183
第二节 物业管理的模式与运作	186
第三节 房屋维修与设备管理	194
第九章 房地产财务管理与会计核算	209
第一节 房地产财务管理	209
第二节 资金管理与开发成本管理	216
第三节 房地产会计核算	221
第十章 房地产经营心理分析	228
第一节 房地产经营心理分析及其重要性	228
第二节 房地产经营心理分析的主要内容	230
第三节 房地产经营心理分析方法	240

第十一章 政府对房地产业的调控与管理·····	246
第一节 政府的经济功能·····	246
第二节 政府对房地产业调控与管理的内容·····	253
第三节 房地产业管理体制·····	266
第十二章 海外房地产经营简介·····	274
第一节 台湾房地产经营·····	274
第二节 美国的房地产经营·····	279
第三节 英国的房地产经营·····	290
附录	
中华人民共和国土地管理法·····	304
中华人民共和国土地管理法实施条例·····	316
中华人民共和国城市房地产管理法·····	324
中华人民共和国担保法·····	336
城市房地产开发管理暂行办法·····	352
城市房地产转让管理规定·····	360
关于规范商品房销售价格行为的暂行规定	
(上海市物价局) ·····	365
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	
(国家计委 建设部) ·····	368
北京市居住小区(普通)委托管理收费标准	
(试行) ·····	372
上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法·····	377
关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估	
管理工作的通知(建设部 中国人民银行) ·····	383
五羊新城管理暂行规定·····	385
主要参考资料·····	392

第一章 房地产经营概述

房地产业的经济活动是房地产开发建设过程、经营管理过程和产业服务过程的有机统一,它不仅包括房地产领域的商品买卖、租赁和管理,还包括房地产的开发、建设、交换、分配以及引导和组织消费等活动。房地产经营是房地产业经济活动的重要组成部分,且广义的房地产经营存在于整个房地产业经济活动之中,是使房地产产品从开发建设到生产竣工,并能够顺利进入市场,实现房地产商品价值,满足社会对房地产产品需求的重要经济活动。

第一节 房地产经营及其特点

一、房地产经营涵义

“经营”(management)是经营者为了达到企业目标而有意识、有计划地进行活动的总称,是指与决定企业经营的最高方针、确定经营目标有关的机能。

伴随商品经济的产生和发展,企业经营这个范畴的内涵和外延不断加深,涉及到生产领域、技术领域、组织领域、销售领域、财务领域以及物质供应领域等,成为指导企业经济活动以最少的投入获得最大的产出的一种谋划、决策和组织实施等的一种经济行为。企业根据社会需要及市场需求,不断调整产品结构,生产适销对路的产品;企业通过对高新技术和设备的研究,增强竞争

能力，提高经济效益；企业通过对协作关系、协作组织和协作方式的研究，提高企业的应变能力；企业通过对销售市场的研究、财务管理以及人才智力的开发等，开拓市场，提高企业经营效益，使企业在市场竞争中立于不败之地。

房地产经营是指房地产企业为实现预期目标，确定实现目标的战略和策略，并有意识、有计划加以实现的经济活动过程。广义的房地产经营不仅包括房地产流通环节的营销活动和中介服务活动等，而且还包含生产过程的开发环节和消费环节中的物业管理服务活动等。狭义的房地产经营仅指流通环节的营销活动和中介服务活动。本书重点讨论后者。

房地产经营活动是以房地产市场为背景进行的，随着我国房地产市场的规范化和不断完善，房地产经营将会起到越来越重要的作用。在激烈的市场竞争中谁能运筹帷幄掌握市场的脉搏，制定出科学的战略和策略，并能切实加以实施，谁就能实现既定的目标。

对经营概念的理解，在实际中常出现多种解释，特别是与管理概念相混淆。客观地讲，关于经营和管理确实没有唯一的定义，且不同学科、不同著作看法各异。如管理学科或管理科学，是把经营作为管理学的一个部分来讨论的。而经营管理学派的奠基人法约尔却把工业企业从事的活动划分为：技术活动、商业活动、财务活动、安全活动、会计活动、管理活动等六项活动，并总称其为“经营”，管理活动只是经营活动的一部分。由此可见，虽然各学科对这两个概念解释不一，但其共同点是无论经营还是管理都是企业为达到一定目的，有组织、有计划进行的经济活动，不同的定义差别只是在于对概念涵义和外延的界定之上。

本书的观点倾向于经营活动与企业“决策方针、确定目标”的机能相联系，而管理则与“执行和实现”目标的机能相联系。因此，企业经营实际是确定企业的经营方针、制定经营目标，进而

通过企业管理经济活动执行既定方针，并实现既定目标。当然，从实际运作来看，管理和经营在企业经济活动中是难以严格完全区分开来的，往往相互交织，在企业全部经济活动中发挥着重要的作用。

二、房地产经营的特点

房地产经营与其他商品经营相比，具有经营范围广、环节多、形式多、经营风险大、政策性强等特点。认识并研究这些特点，才能取得房地产良好的经营成果。

1. 房地产经营难度较大。这主要是由房地产商品本身的特点所决定的。房地产商品不同于一般商品，其价值形成和实现往往是多次性的。房地产价值量巨大，形成周期长，其全部过程要经过生产、流通及消费多个环节，并通过多次投入形成，且具有延续和增值性。同理，由于房地产价值量大，不可能一次性实现其全部价值，有必要采取预售形式、出租或抵押信托等形式分期实现其价值。由于房地产所形成的价值大，并且有延续性和增值性，再加上房地产价值的实现是先期性、多样性和逐步性的统一，从而就大大增加了房地产经营的复杂性和难度。

同样，由于房地产商品本身的空间不可移动性，加之影响房地产价格的因素复杂多样，因此，同类商品的可比性较差、个案性强，这无疑也增加了房地产经营的难度和复杂性。

2. 房地产经营风险较大。这也是由房地产商品的特殊性所决定的。房地产开发经营资金的运转周期长，少则二三年，多则四五年；另外，房地产业资金垫付时间长，无疑与生产周期短的行业相比，要承担更大的时间价值风险。房地产资金投放量大，一个开发项目，动辄要几百万，甚至几千万元、上亿元，因此要承担的风险性也大。房地产经济运动和资金流通环节较多，每一个环节都影响着整个开发经营活动的正常运转，无形中也增加了房地产经营的风险。除此之外，房地产开发经营还受到社会政治、经

济、消费心理、市政建设等各种外在因素的影响，从而使房地产经营比一般商品经营具有更大的风险性。

3. 房地产经营政策性强。房地产业的特点、地位和作用决定了房地产经营的政策性极强。房地产业是国民经济的龙头产业，房地产资源的分配使用，房地产商品的生产、流通与分配，是直接关系国计民生的重大问题。为了使房地产业纳入社会主义市场经济轨道，除了要强调运用市场机制指导房地产运作以外，更要强调政府宏观调控的作用，并通过立法、制定政策等措施，使房地产企业都必须坚持正确的经营方向，力求在经营活动的各个环节、各个方面都自觉遵守国家现有的政策法规、规章制度。

此外，房地产经营要求的专业性也很强，只有培育大量高素质的专门人才，塑造一流的经营企业，才能适应房地产市场的需要，实现房地产经济运行的良性循环。

第二节 房地产经营形式和内容

房地产经营的范围是广泛的，其经营形式及包含的内容也是丰富多样的。根据不同标准可以做如下划分。

一、按经营对象的相对差异划分，可以分为地产经营和房产经营

（一）地产经营

广义的地产经营是指发生在土地生产过程、流通过程及消费使用过程所有经济活动的总称。是指利用各种方式和手段进行土地的开发利用，以获取经济收益的活动。狭义的地产经营主要指流通过程的经营活动，即地产的出让、转让、出租、抵押等有偿流通过程，其实质是土地产权经营。

在我国由于特定的产权制度决定了地产的经营对象只能是使用权，而不是所有权；地产的经营方式只能采取使用权出让、转

让、租赁和抵押等形式，不能采取买卖形式。同时，由于土地资产的特殊重要性，对地产的使用性质、利用方向和开发强度都要受到严格的限制。这些都构成地产经营的特殊性。

对城市地产经营进一步分析，可以划分为两个层次，其一是以土地出让为主的经营，其二是以土地转让、出租及抵押为主的经营。土地出让经营是指国家以土地所有者身份，将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，由土地使用者一次性向国家支付土地出让金的行为。这是土地产权的纵向流通，其实质是土地所有权与使用权分离，是国家与土地使用者之间发生的土地使用权有偿出让关系。土地出让市场属于一级土地市场，是国家垄断型市场。土地出让采用的主要形式有协议、招标和拍卖。

土地转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。土地出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用的行为。土地抵押是土地使用者（抵押人）将其土地使用权向资金持有人（抵押权人）抵押以取得贷款的行为。这三种土地流转方式构成第二层土地经营的主要内容，在土地市场结构中属于二级市场，是垄断竞争型市场。其经营特征是在国家控制和调节下的竞争性地产经营。

为了搞活一级土地市场，特别是促进“存量”状态土地进入市场，作为对国家土地所有权出让经营的补充，也可以采取多次性（出租）方式。即以较短时期、多次性让渡土地使用权的方式“出让”土地，从而使那些无力一次性支付巨额出让金的土地使用者，又多了一条可行的获取可转让土地使用权的途径，也使土地所有者在经济繁荣时期有可能获得高于一次性出让的土地收益。

（二）房产经营

由于房地不可分离性，房地产交易通常是同时作为整体发生的。这里强调房产交易分类是针对房、地产权的特性及在实

际经营处理中的方式上的差别而提出的。

房产经营的主要形式有出售、出租及抵押等。房屋作为商品出售是使其进入流通领域，实现价值的基本方式。目前我国的房屋出售主要有三种类型：内销商品房、侨汇商品房和外销商品房。内销商品房的供给和需求对象是国内的居民，这是我国房地产的主市场。侨汇商品房的销售对象是海外的侨胞，主要包括经过批准的华侨、侨眷和港澳台同胞、外籍华人、外商投资企业及境内城市居民。外销商品房的对象除包括原来有资格购买侨汇商品房的人之外，还有同中华人民共和国有外交关系或商务代表关系的外国企业、经济组织或个人，以及国内企业、经济组织或个人。房屋出售也可因交货时间期限的不同，分为现房（成屋）经营和预期房经营两种形式。

房屋租赁是指房屋所有者将商品房使用权出租给承租者使用，承租者定期向出租者交纳租金的行为。由于房屋的价值量大、使用周期长，消费它需要占用的资金量大等特点，房屋租赁经营现在及将来都将会成为一种重要的经营形式。

房产抵押类似土地抵押，是指房屋所有人又将其房产所有权向资金持有人抵押以取得贷款的行为。

二、按经营规模和经营方式划分，可以分为专项经营、综合经营、集团经营和跨国经营等

1. 专项经营，是指房地产企业只从事、或主要从事某一方面、某一环节经营业务的形式。这种经营方式的优点在于专业化程度高，经营项目单一，经营要素集中，有利于在专业方面取得较好效益。

2. 综合经营，是指房地产企业从事多项房地产经营业务的形式。其优点是能提供一条龙式的配套服务，回旋余地大。

3. 集团经营，是具有雄厚经济实力的企业集团，能够从事土地及基础设施，房屋开发，工程管理、销售、出租、修缮管理等

全面服务的经营形式。其优点是具有强大的竞争能力和抵御风险的能力，并能取得良好的经营效果。

4. 跨国经营，房地产跨国经营是当今世界经济发展国际化的必然结果，这种经营包括国与国之间合资、合作，到国外投资与到国外营销等多种形式。

三、按活动发生的不同过程划分，可以分为房地产开发经营、房地产流通经营和房地产消费及使用经营

1. 房地产开发经营，是发生在房地产开发过程的所有经济活动的总称，包括对建筑地段的开发和再开发、房屋和配套设施的开发和再开发等一系列环节。对建筑地段开发又分为新征土地（生地）开发及旧基地（熟地）的再开发，基地地上、地下基础设施的开发和再开发等。房屋和配套设施的开发则指各类型房屋的新建、设计、工程管理。房屋的再开发则指旧房改造或旧城区的改造和更新。主要是房地产开发生产过程的经营活动。

2. 房地产流通经营，主要指土地使用权出让、转让、租赁、抵押及房屋的买卖、交换、抵押等经济活动，是实现房地产价值的重要环节。通常借助房地产经纪、代理、估价、中介等咨询机构来进行。因此，从房地产经济运行来看，房地产咨询服务业的发展水平，对房地产营销、房地产价值的实现有着至关重要的作用。

3. 房地产消费及使用经营，主要指物业管理服务，包括经租管理、使用管理、修缮装饰代办服务等。物业管理机构的建立和管理水平的提高，是房地产价值最终实现的重要保证。

第三节 房地产经营学科建设

一、房地产经营学科的形成和发展

房地产经营是一门应用学科，是应用现代经营管理原理讨论房地产业运动规律，并探讨以较小代价取得较好房地产开发利用

效益或效果的科学经营方法的学科。是经营管理学科的一个分支。

经营管理成为一门现代科学，是本世纪从美国开始的。19世纪以前，在企业管理上，是凭经验和直觉管理，师傅凭经验带徒弟，企业主着眼点大部分是通过人工成本获取利润，缺乏雇主与工人都能接受的管理思想。

随着科学技术的发展，企业生产的社会化、现代化，原始“经验”与“直觉”已不断得到升华、提炼及发展，逐渐形成了一套科学的经营管理思想。

科学的经营管理学科是一门综合科学或边缘学科，它涉及社会学，心理学，经济学，政治、法律等社会科学，也涉及工程和技术，数学与计算机等多门自然科学和工程技术，是以信息形式表现其原则、原理、策略、计划、方案、程序等研究成果的软科学。科学的经营管理也离不开管理艺术，即在一定程度上要靠经理人员的直觉判断，素质、技巧、魄力等因素，要靠经理人员自身的反复实践和摸索，而不能单靠别人的传授，也不能单靠一些原则、原理、模型和程序去指导经营管理工作。

在我国，房地产经营学还是一门新兴的学科，它的产生、形成和发展是近年来的新生事物，是随着房地产业的复苏和振兴以及房地产市场的建立和发展而产生的。房地产开发、经营活动的兴起，使房地产业从传统的劳动密集型行业转向为智力密集型行业。现代化的经营意识，新型的管理思想使房地产经营企业能够确定正确的战略和策略，进行高效优质房地产开发、经营销售及物业管理等经营管理活动。因此，大量的实践活动以及现代经营管理理论和方法长时期的发展，已为房地产经营学科提供了一个非常有价值的理论和方法宝库。

从目前对该学科的研究成果来看，已有大量具有学术价值及实践指导意义的专著，涉及房地产经济、房地产市场、房地产开发、房地产经纪、房地产营销、房地产估价以及物业管理等多项

专题，这些研究使房地产经营学科将得到不断发展和完善。

二、房地产经营学的研究内容和方法

（一）房地产经营学的研究内容

房地产经营活动涉及房地产全部生产过程，以及不同性质房地产经营企业或部门的经济活动。各个生产环节的内容不同，从事各专业生产的企业或部门也各有特点，因此房地产经营学科的研究内容也较广泛。然而房地产经营活动的不同阶段、不同内容又是密切相关的且相互影响的，任一环节的经营失误，都会给总体生产带来不良影响。因此，各环节的经济活动又构成一个统一的有机的整体。

按照房地产经营生产过程划分，房地产经营活动主要包括三个基本内容：房地产开发、房地产营销及中介、物业管理。各部分研究内容又涵盖房地产投资可行性分析、投资风险分析、房地产价格及租金评估、房地产营销及物业管理等。通过对房地产投资进行可行性分析，对拟建项目在技术上、经济上、工程上的可行性进行论证、研究和评价，可以为进一步制定正确的房地产投资决策奠定基础。房地产投资数额大、周转慢、变现能力差，因此投资风险更大。进行房地产投资风险分析，识别各种可能存在的风险，对可能发生的风险进行度量并采取适当措施加以控制，可以最大限度地降低风险带来的损失。同样为了一定的目的，根据待估房地产的客观条件及当时的社会经济条件，运用适当估价方法对房地产价格水平进行分析、测算，并最终确定房地产价格或租金，是实际进行房地产买卖、租赁、交换及抵押等流转活动的价格尺度。通过房地产整体市场营销活动，以消费者的需要为依据，努力提供商品和服务，适应不断变化的市场需求，是最终实现企业经营目标的根本保证。而借助专业化的物业管理，由专门机构（自组或物业管理机构）组织进行的包括房屋的保养、维修、保安、清洁、绿化等活动在内的管理服务工作，可以充分合理地使用