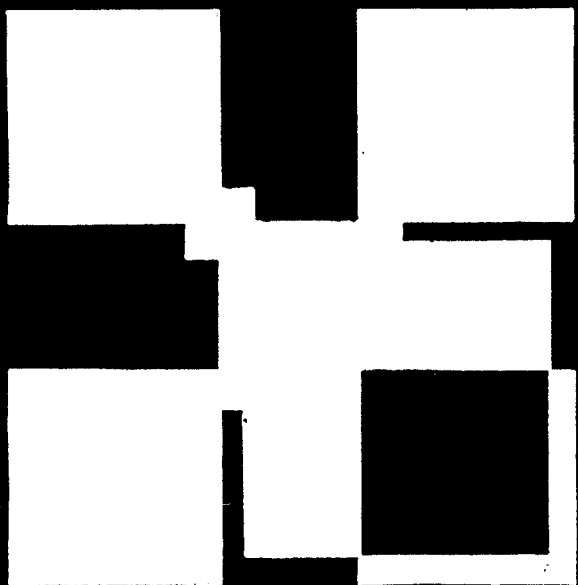
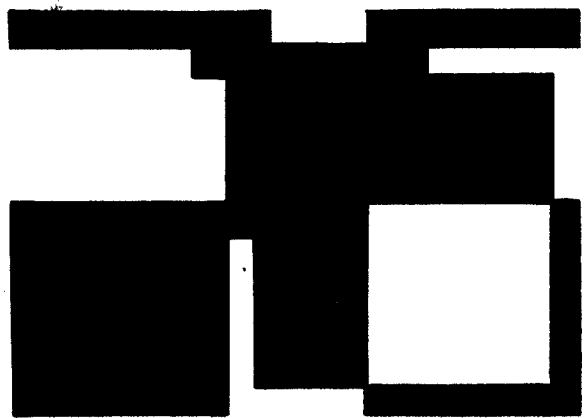


房地产经营



本书从理论与实践两方面对房地产经营作了详细论述,本书
主要包括:房地产业总论,房地产业的基本经营活动,房地
产经营决策,房地产业管理,房屋修缮经营管理,房地产综合
开发经营,房地产市场经营,房地产评估,城市土地经营,房地
产财务管理与经济核算,房地产经营的机构、体制与人才。

本书可供房地产行政与企事业单位的技术人员与经济管理人
员阅读,也可供各地建设主管部门的有关同志及大专院校有关专
业师生参考。

房 地 产 经 营

潘其源 国中河 编著

*

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

北京市顺义县板桥印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: $8\frac{3}{8}$ 字数: 225 千字

1991 年 6 月第一版 1991 年 6 月第一次印刷

印数: 1—7,170 册 定价: 5.80 元

ISBN7-112-01305-4/F·103

(6347)

序 言

城镇房地产经营，在我国是一门后起的学科。随着有计划商品经济的发展，房地产市场与经营也日益活跃起来。教育界、理论界及广大房地产经营管理人员也越来越关心房地产经营学科的建设。探索房地产经营规律，指导房地产经营活动，进一步开拓房地产市场，搞活房地产经营，是发展房地产业面临的一个重大课题。

为了发展房地产业，加强各级房地产经营管理干部的培训，推动房地产经营工作的开展，我们在总结以往工作经验的基础上，编写了《房地产经营》这本书，主要包括房地产经营的性质、任务和决策，房地产业管理，房修经营管理，房地产开发经营，房地产市场营销，房地产价格评估，城市土地经营等。内容广泛丰富，有经营的预测、对策与决策，也有执行决策的调控与管理措施。理论联系实际，针对性强，涉及房地产经营的各个方面。本书既可作为培训房地产经营管理干部教学使用，也可供房地产业专家、同行们进一步探讨研究房地产经营管理理论工作时参考。

本书由建设部房地产业司潘其源、国中河同志编著。由于我国房地产经营管理理论正处在发展阶段，有些问题还在研究探讨中，加上编者条件与水平所限，不当之处在所难免，欢迎各位专家、读者批评指正。

在本书编写过程中，得到有关单位与同行们的大力支持和帮助，谨在此深表感谢！

目 录

第一章 房地产业总论	1
第一节 房地产业的性质	1
第二节 房地产业的任务	2
第三节 房地产业的作用	4
第四节 房地产业的发展	5
第二章 房地产业的基本经营活动	10
第一节 城市土地的开发与再开发	10
第二节 房屋的生产过程	12
第三节 房地产的流通	14
第四节 房地产开发经营的特点	16
第五节 房地产经营与管理的联系和区分	17
第三章 房地产经营决策	20
第一节 房地产经营决策的内容和作用	20
第二节 房地产经营决策的程序	24
第三节 房地产经营决策的方法	28
第四节 怎样进行房地产经营决策	35
第四章 房地产产业管理	39
第一节 房地产产业管理	39
第二节 房地产计划管理	53
第三节 房地产的资金、成本、利润管理	73
第四节 房地产物业管理	77
第五节 房地产抵押贷款管理	83
第五章 房屋修缮经营管理	89
第一节 我国城镇房屋的状况	89
第二节 城镇房屋修缮管理的意义和内容	91
第三节 房屋修缮特点与修缮工程分类	94

第四节	房屋修缮的方针和原则	96
第五节	房屋修缮管理需注意的问题	99
第六章	城市房地产综合开发经营	102
第一节	城市房地产综合开发的发展与作用	102
第二节	房地产综合开发经营	104
第三节	房地产综合开发的项目经营管理	108
第四节	房地产综合开发的效益评定	113
第五节	房地产开发公司的管理	121
第六节	房地产开发公司的清理整顿	124
第七节	房地产综合开发建设的管理	126
第八节	城市房地产综合开发改革的任务	128
第七章	房地产市场营销	133
第一节	城市房地产市场的兴起	133
第二节	房地产交易市场与交易所	136
第三节	房屋的出售经营	138
第四节	房屋的租赁经营	140
第五节	房地产交易市场的管理	148
第六节	房地产市场的作用	161
第八章	房地产评估	164
第一节	房地产评估的基本概念、意义及作用	164
第二节	房地产价格	166
第三节	房产价格构成因素	168
第四节	房产价格评估方法	171
第五节	土地使用价格评估原理	181
第六节	土地价格评估方法	182
第九章	城市土地经营	192
第一节	城市土地的定义和分类	192
第二节	城市土地在国民经济中的地位和作用	193
第三节	城市土地经营的概念与条件	195
第四节	城市土地有偿使用经营的基本形式与效果	199

第五节 城市土地经营的有关政策	208
第十章 房地产财务管理与经济核算.....	215
第一节 房地产经营财务管理的概念和任务	215
第二节 房地产经营的资金管理	217
第三节 修建工程成本管理	228
第四节 房地产经营收支和结余	231
第五节 房地产经济核算的概念及条件	234
第六节 房地产经济核算的基本内容与形式	236
第七节 房地产经济活动分析	246
第八节 房地产经济效果	248
第十一章 房地产经营的机构、体制与人才.....	254
第一节 房地产行政与经营管理机构概况	254
第二节 城市房地产行政与经营管理机构、体制和职能	256
第三节 房地产开发、经营企业的体制与人才问题	258
参考书目	262

第一章 房地产业总论

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。它包括房地产生产、流通、消费过程的各项经营与管理业务，所以房地产业也可以称房地产开发、经营与管理业。现将其性质、任务、作用和发展情况作一概述。

第一节 房地产业的性质

当前，随着房地产经济的发展，房地产业已逐步形成一个不同于建筑业的独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》一文中把经济行业分为十类，建筑业列为第五类，而把房地产经营服务业列为第八类（详见联合国《经济活动国际标准产业分类》）。我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》（1985年1月1日起实施），把我国经济分为十三个门类，建筑业列为第四类，房地产业列为第七类。所以说，无论从国外还是国内来看，房地产业都是不同于建筑业的独立行业。房地产业与建筑业，二者互相联系，互相依存，但又是完全不同的两种性质的行业。建筑业是指建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，一般来说，它是从事建造工业与民用房屋和构筑物的行业，属于第二产业部门。房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门，而且还从事部分的土地开发和房屋建设，它具有生产、经营、服务三重性质。一般说来，它是从事房地产的开发、经营和管理的行业。它介于第二、三产业之间，是以第三产业为主的产业部门。房地产业以从事房地产经营提供服务性劳动为主，而这种服务劳动也创造价值和使用价值，也是生产性劳动。房地产业已经成为一个独立的行业，正在逐步纳入国民经济平衡体系、国民生产总值统计体系和国民经

济运行机制之中。随着城市经济和第三产业的发展，房地产业将发展成为在国民经济中具有举足轻重地位的大行业，这是历史的必然。

第二节 房地产业的任务

房地产业的性质决定了房地产业的任务主要有六个方面：

一、负责房地产的行业管理

房地产业的行业管理，是指各级政府的房地产管理部门，对其管辖区内的房地产及其从事房地产开发、经营与管理的单位实行统一的方针政策及法规的归口管理。当前房地产的行业管理分为两部分：一是直接管理，即对直管公房及其开发、经营与管理的单位实行人、财、物的直接管理；二是间接管理，即对单位自管房产及其开发经营与管理的单位实行监督、检查及业务指导的间接管理。近几年来，在间接管理中，有些城市实行房屋所有权与经营权分离的政策，部分单位把房屋交给房地产管理部门的房产信托公司去托管（如天津市），效果是好的。

现在城镇房地产行业有 8700 家公司，15000 个厂、站、队、所，从业人员 240 万，还有各单位的一些管理与经营房地产的部门，这些部门都应服从房地产主管部门的行业管理。

行业管理主要是制定行业的政策与法规，并依据这些政策与法规对本行业实行宏观控制与管理。

二、负责城镇房地产的综合开发

房地产综合开发包括土地的征用、拆迁安置、委托规划设计、组织土地开发与“七通一平”的前期工作、地上建筑物与构筑物的施工建设、配套设施建设、房地产的经营与管理、旧城区的改造等工作。当前全国城镇有 3000 多个开发公司，正在按照“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针，努力进行城镇房地产的综合开发建设。

三、负责房地产经营管理

房地产经营管理包括土地使用权的出让、转让、地产抵押和房产的买卖、租赁和抵押管理等。当前，在我们国家土地的经营管理主要是对批租与转让的经营管理，房产经营管理主要是对出售与出租的经营管理。

四、负责房屋的重建、维修和装饰

房屋的重建是对没有保留价值的危旧房屋拆除重建，房屋的维修是指房屋的大修与中修，一般对房屋主体结构已损坏的房屋实行大修；个别构件损坏的实行中修。

房屋装饰是为美化或维护房屋而进行的一些装修工程。房屋装饰是多种多样的，一般分室内装修与室外装修，可以因房屋的使用要求和设计的款式、风格、使用材料的不同而异，近年来，随着人们日益增长的物质与文化生活的需要，对房屋装饰要求越来越高，房屋装饰的任务也与日俱增。

五、做好房屋小修养护服务工作

房屋的小修养护和便民服务很重要，必须健全一套制度，认真做好。新加坡就有一套制度，他们每个新镇都有一个房屋管理委员会，即管维修、小修养护（大修搞承包），也搞服务，包括环境卫生、绿化、订牛奶、送报刊、管治安等，服务比较周到。平均每户的服务费约 26~55 新元（不包大修）。我们搞小修养护不要以赚钱为目的，要以为人民服务为宗旨，解决住户急需解决的问题。

六、开展与房地产有关的各项科教、设计、咨询活动

科教、设计、咨询活动，在房地产业的发展中，是非常重要的，但在我国还没有广泛开展起来。

在新加坡，房地产的科教、设计、咨询活动搞得比较好。他们有建筑师协会、工程师协会、还有房地产估价协会、屋地发展商协会和建筑承包商协会等。这些协会既搞房地产业的开发、建设、管理、维修，又搞科研设计咨询。在我国，房地产业也有不少科研、教育、设计部门，也应努力把各项科研、科教、咨询工

作搞好。

第三节 房地产业的作用

房地产业在国民经济中有着十分重要的作用,主要表现在以下几个方面:

一、房地产业是国民经济的重要支柱之一

建筑业生产建筑产品,房地产业推销(出租、出售)产品,一个生产价值,一个实现价值,只有实现了建筑产品的价值,才能给建筑业提供资金,房地产业是推行房屋商品化的主要部门,房地产业发展了,建筑业才能发展,建筑业发展了,建材业才能发展,不断循环,给国家提供积累,促进国民经济的发展。所以房地产业连同建筑业是振兴国民经济的支柱行业之一。

二、房地产业的发展,是城市经济发展的基础和前提条件

房地产业可为城建、工业、商业、服务业从事生产和经营活动提供以房地产为主的生产和生活资料。据1985年统计,全国城市建设用地(建成区面积)为8480.4平方公里,其中工业用地2293.6平方公里,仓库用地501平方公里,生活居住用地最多,为3335.8平方公里,对外交通用地566平方公里,其他城建用地1784平方公里。这些土地提供给城市建设各部门(包括工业、商业、服务业)从事生产和经营活动,为这些部门提供了生产、生活条件。据1985年底统计,全国城镇有房屋46.76亿 m^2 。其中住宅22.91亿 m^2 (包括个人所有房屋7.38亿 m^2);工商业用房17.4亿 m^2 ;文教卫生、办公等用房6.44亿 m^2 。开工厂要有厂房、厂地;办商店要有商场、货栈。新兴的城市必然是先建起厂房、商业大厦、宾馆,工商业才能继之兴起,新经济技术开发区,都是以房地产开发作为先行,并且是从土地开发开始的。所以说,房地产业的发展是城市经济发展的基础和前提条件。

三、发展房地产业，为人民生活的改善创造条件

住房问题是个社会问题。我国政府历来对人民的住房问题非常重视。解放后在城市建设了不少配套较齐全的住宅+新村，美化了环境，改善了居住条件。建国以来至 1989 年底，全国城镇共投资 2800 多亿元，建成住宅 18.2 亿 m^2 ，约 3600 多万户，1 亿多人搬进了新居。尤其是 1979 年以来，国家提出了发挥中央、地方、企业和个人四个方面的积极性建房，住宅建设发展很快，至 1989 年底，投资为 2500 亿元，建成住宅 13.5 亿 m^2 ，可供 2700 万户居民居住。

住房是人们最基本的生活需要，房地产业就是为满足人们的这种需要服务的。

四、发展房地产业，可带动许多行业的发展

发展房地产业，除可带动建筑业、建材业的发展外，还可带动自来水生产供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、市政、园林、油漆化工、家具、家用电器、商业服务业等方面的相应发展。带动各行各业的发展后，就可以给人们的就业提供机会，就业越多，生活越富裕，就越促进经济的发展，这是个良性循环。在我们实行有计划商品经济的国家，必须相应地安排上述行业的发展，才不致拖房地产业发展的后腿。两者是相互影响、相互促进的。

第四节 房地产业的发展

近年来，随着改革开放方针的贯彻，我国的房地产业有了较快的发展，主要表现在以下几个方面：

一、房地产业有重大的变化

一是在住房制度上，从国家包、福利制，向调动一切积极因素解决居住问题，推行住宅商品化的方向转变。

二是在管理体制上，从政企不分的行政管理型向政企分开，逐步实现经营型的方向转变。

三是在住宅所有制结构上，从单一的全民所有向全民、集体、个人以及社会经济组织等多种所有制并存的方向转变。

四是在经济体制上，从完全依靠国家积累进行房屋的再生生产向自力更生，依靠本行业的积累进行房屋再生产的方向转变。

五是在企、事业经营上，从单一经营向一业为主、多种经营，从统收统支、吃大锅饭，向独立核算、自负盈亏的方向转变。

六是在土地经营上，从国有土地不允许出租、转让，无偿使用向允许出租转让，有偿使用的方向转变。

房地产业已开始从窄胡同中走出来，出现了持续、稳定、协调发展的新局面，展现了良性循环的前景。

二、房地产业有较大发展

党的十一届三中全会拨乱反正以及随着经济体制改革的发展，房地产业也逐步发展起来。

1980年3月全国住宅建设与房地产管理工作会议以后，国家城建总局发出加强公房管理的八条意见〔即国房字（80）151号文〕，提出各城市都要设立房地产管理局，下设房地产经营公司，房屋修缮公司，住宅建设公司，器材生产供应公司等。要真正实行政企分开，局负责房地产的行政管理，加强组织，协调工作，公司实行独立核算，自负盈亏，真正实现企业经营。

几年来，各城市都设立了房地产管理局，县、镇也建立了相应的管理机构，局下属建立了房地产经营、修建、器材生产供应（不包括开发）等各种类型的公司5000多家。公司下还设有厂、站、队、所15000余个。初步形成房地产经营管理网，负责着日常的房地产经营管理业务。

1983年在佛山召开了沿海城市搞活房地产经营的会议。会后，各地除建立了一批一业为主，多种经营的公司和厂、店外，又建立起一些装修公司，房屋信托公司、房地产实业公司等，使房地产业又向纵深发展了一步。

自 1984 年 5 月，全国六届人大二次会议《政府工作报告》中提出：“城市住宅建设要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务”，“要着手组建多种形式的工程承包和综合开发公司”以后，城市建设综合开发迅速发展，势头很好。目前全国有各种形式的房地产综合开发公司 3000 多家，每年开发商品房屋，已占全国城市新建住宅的一半以上，在一些比较富裕的地区、县、镇，住宅也开始实行由综合开发公司统一开发出售，初步改变了千家万户分散建房的局面，为统一规划，综合开发、配套建设城镇住宅开辟了一条新的途径。

从 1985 年起，中国对外开放沿海港口城市房地产业协会、中国房地产业协会及一批城市的房地产业协会相继成立。房地产业协会的建立，加强了房地产行业的协调和管理，对行业的统筹、规划、宏观指导都起了较好的作用。

近几年来，房地产行业的科教、设计事业也有较大的发展。全国设有住宅科技情报网、房教委、设计网，白蚁防治中心等；建设部建立了“城镇住宅研究所”，部分城市建立了一批房地产经济研究会、科研所等机构；全国省市设立了 6 个教育分中心，有 4 所职工大学，24 所中专，部分大专院校也设立房地产管理专业，部分城市设立了住宅设计、房屋鉴定院、所、处、室，房地产报刊杂志也相继出现 60 多份。

1986 年 4 月经建设部部务会议批准，城市住宅局改名为房地产业管理局，1986 年 6 月新部组建后，又改名房地产业司。改名的本身就是一项加强行业管理的重大改革。房地产业司的编制由原来的 25 人增加到 42 人，下设 7 个处负责全国城镇住房制度改革与城镇房地产开发、经营与管理的方针政策和法规的制定与实施。可以说，房地产业近十年来，得到了较大的发展，经济实力增强了，职工的精神面貌改观了，社会地位提高了。

实践证明，房地产业的发展，促进了国民经济的发展。这有利于吸收社会闲散资金和企业福利基金，回笼货币，使消费结构趋于合理；有利于满足人们对住房的迫切需要，逐步改善居民的

居住条件；有利于为国家生财聚财，加速城市建设和经济的发展。房地产是当今世界上一项具有较高效益的产业，许多比较发达的国家和地区，都把它当作重要的经济支柱，由政府出面，大力扶植，优先发展。在我国，这项产业还处于刚刚起步的阶段。为适应有计划的商品经济的发展，还需要各级政府的支持，创造条件，来促进房地产业的更大发展。

三、房地产业的发展趋势

当前，房的产业正以“八化”的趋势向前发展。

(一) 房地产业独立化

按国际与国内经济行业分类规定，房地产业已经成为一个独立的行业。它出租、出售房屋，经营房地产，是以第三产业性质为主的行业。近十年是房地产业发展最快的十年。将来还会以一个独立的行业向前发展。

(二) 房屋所有制多层化

在社会主义初级阶段，应该发挥各方面的积极性建造房屋，提倡个人买房，可实行房屋多种所有制并存的政策。当前，我国的房屋所有制是多层次的，有国有房产、全民单位所有房产、集体所有房产、中外合资所有房产、个人所有房产。

(三) 房屋商品化

随着社会主义商品经济的发展，不只是住宅实行商品化，其他房屋（包括商业用房、工业用房、办公用房等）都要实行商品化，都可用出租、出售的方式来经营。改变过去那种“国家包、福利制”的做法。

(四) 房地产经营企业化

目前，全国城镇有房地产开发、经营、维修、装饰、信托等各类公司 8700 多个，但只有约 20% 是真正的企业，80% 是事业单位按企业经营。为了促进房地产业的发展，必须采取有力措施，逐步把事业性公司变成企业性公司，使其真正实现自主经营，把企业搞活。

(五) 房屋价格合理化

目前商品房的综合价格偏高，且越来越高，群众买不起房，这不利于住房制度的改革。必须根据房屋价格的成本构成因素，居民的承受能力及供求关系等，制定商品房的价格政策与法规，理顺各种经济关系，合理确定房价，促进住宅商品化。

(六) 房地产交易市场化

按照党的十三大精神，逐步开拓建立房地产市场，设立固定的房地产交易场所，变房地产交易有市无场为有市有场，房屋的出租、出售、交换、抵押等都可以在市场内进行，同时要逐步加强市场管理，使之成为社会主义市场体系的有机组成部分。

(七) 房地产管理与经营社会化

要实行政企分开，各级房地产主管部门要转变职能，要加强对房地产开发、经营的宏观管理和控制。要实行房屋的所有权与经营权分离的政策，各市可设立若干个房地产开发经营公司，国有房产与单位房产可以逐步承包给公司去经营管理。

(八) 房修服务的优质化

要加强房屋维修管理，小修养护要做到及时便民。要实行维修、环卫、治安等综合性有偿服务，要扩大服务范围，改善服务态度，提高服务质量，实现服务的优质化。

“八化”呈渐进趋势，房地产业“八化”的过程也就是房地产业改革与发展的过程，这“八化”要经过较长时期的努力，才能逐步实现。

思 考 题

1. 如何理解房地产业是个独立的行业？
2. 房地产业的主要任务及其作用是什么？
3. 简述房地产业的发展趋势。

第二章 房地产业的基本经营活动

房地产业的经营活动，不单是局限于房地产的流通领域里，也体现在生产环节中。比如不单包括商品房的买卖、租赁与管理，而且还包括房地产的开发、住宅建设、房产的分配、交换以及组织消费、服务等活动。本章主要内容就是要阐述房地产的生产和流通的基本经营活动过程。

第一节 城市土地的开发与再开发

土地开发是人类通过一定的技术经济手段，扩大对土地的有效利用范围，提高对土地的利用程度，以满足生产和生活不断发展的需要。

城市土地的开发，从广义上讲，是指城市土地的综合利用，包括新城区的土地开发和旧城区的拆迁改造，旧城改造在日本也叫再开发；从狭义上讲，变农地为城市工商、交通和生活用地。城市土地开发是城市各项事业中的最基本的一项基础建设。做好城市土地开发工作，不仅可以合理利用城市土地资源，充分发挥它的经济效益，而且对于改善城市面貌、城市经济结构，提高城市整体经济效益、社会效益和环境效益都有重大作用。

一、新城区的土地开发

新城区的土地开发，是为城市的新建扩展和改造提供新的建设地段，为城市各项建设事业顺利进行提供基础条件。新城区的土地开发必须经过征用土地和城市基础设施建设来实现。

征用土地。即将农村集体所有制的土地通过征用、补偿转变为国家所有制的城市土地。征用土地的实质是有偿转变土地所有制性质。

城市基础设施建设，是城市各项建设的前期工程，其主要内

容有道路、上下水、煤气、电力、通讯及垃圾处理等。涉及的部门很多，如规划、房地产、市政、交通、公用、环保、卫生、供电、电讯、人防、园林等。城市基础设施建设的特点是：挖填土方量大，施工层次分明，地下隐蔽工程多，配套性强。从其特点出发，各有关单位和部门务必通力协作，共同投资，同步配套施工，实行综合开发建设，才能取得最佳效果。

新城区的土地开发，必须根据城市总体规划，近期与远期发展计划进行。做到既能满足近期要求，又为长期发展留有余地。通过开发，使之由“生地”变“熟地”，提供城市建设的投资环境。

二、旧城区的土地开发

城市建设除了新区的建设之外，还有旧城区的改造问题，我们的方针是：“新区开发与旧区改造相结合”。旧城区的改造也必须从土地再开发入手。旧城区由于人口集中，交通、住房拥挤，房屋陈旧，设施落后等原因，严重阻碍着城市整体功能的正常发挥。因此，必须通过土地再开发予以改造，方能适应现代生产和生活的需要。

旧城区土地开发的重要环节是拆迁和改造。拆迁是旧城区土地开发的必要手段。旧城区的土地属于国家所有，不需要通过征用土地这个环节，但需要服从城市的总体规划。旧城区土地开发的拆迁内容：一是居民拆迁，二是单位拆迁。对拆迁对象，按照国家 and 市政府的有关规定，待开发地区房屋竣工交付使用后，再予以原地或异地安置。

旧城区改造的目的是按城市规划的要求，改善旧城的投资环境和生活环境。内容包括房屋、道路、管网等市政公用配套设施的改造。

旧城区的开发改造，提高了城市的综合效益，提高了土地的利用率，改善了人民的居住条件，从而更好的发挥了城市的经济功能。

旧城区土地的再开发，工程量大，涉及面广，因此投资甚巨，一般往往要达到房屋建造费的两倍以上。据上海、天津、广