

REAL ESTATE MANAGEMENT

立信财经丛书

房地产 经营管理教程

乔志敏 编著

立信会计出版社



立信财经丛书

房地产经营管理教程

FANGDICHAN JINGYING
GUANLI JIAOCHENG

乔志敏 编著

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营管理教程/乔志敏编著. —上海:立信会计出版社,2001.1

(立信财经丛书)

ISBN 7-5429-0816-2

I. 房… II. 乔… III. 房地产业-经济管理-教材
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 81975 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021)64695050×215 (021)64391885(传真) (021)64388409
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200233
E-mail	lxaph@sh163c.sta.net.cn
出 版 人	陈惠丽

印 刷	立信会计常熟市印刷联营厂
开 本	890×1240 毫米 1/32
印 张	12.75
插 页	2
字 数	332 千字
版 次	2001 年 1 月第 1 版
印 次	2001 年 1 月第 1 次
印 数	3 000
书 号	ISBN 7-5429-0816-2/F·0752
定 价	22.40 元

如有印订差错 请与本社联系

前 言

房地产是指房屋及其附属物和承载房屋及其附属物的土地,以及与它们相应的各种财产权利。由于其具有耐用性、安全性、供给有限性、高价值性、生产生活中不可替代性等不同于一般经济物品或财产的特征,因而几个世纪以来一直被公认为最有吸引力的投资对象之一和最令人欣赏的投资领域之一。无论从个人家庭还是从一个国家来看,房地产价值都高于一般财产的价值。如法国现代家庭的财产价值中,房地产价值所占比例高达 62.5%;美国 1990 年的不动产总价值占其国内物质总财富的 56%。虽然许多人已经具有了投资于房地产经营的战略眼光,但对如何经营好房地产却显得力不从心。本书系统地阐述了房地产投资经营的各个方面,内容有房地产市场及营销、房地产开发及开发投资可行性研究、房地产价格理论及价格评估、房地产投资、房地产金融、物业管理、房地产制度,具有较强的操作性,同时对有关的理论问题进行了简明、深入的分析,使读者能够既知其然又知其所以然。

本教科书适用于具有经济学和财务管理学基础知识的高年级本科生,也适宜于有雄心壮志从事令人激动而又富有挑战性的房地产经营的人士,以及那些已经掌握房地产经营之道,或正在从事房地产经营并想使自己工作更加有成效的人士阅读,我相信本书的出版能够为您提供更好的房地产经营之道。

本书的出版得益于立信会计出版社首席策划张立年先生和中央财经大学投资经济系主任贺小海先生的精心策划。在本书写作过程中,曾就许多细节问题求教于贺小海、王瑶琪、刘红杰、栾华、杨进军、王淑芳、张丽萍等同仁。在此一并致以衷心的感谢!

本书写作过程中参阅了许多文献资料,以求尽可能令读者满意。然

而,限于本人的学识和手中资料不足,书中令本人惭愧之处甚多。祈望读者能够对本书内容予以赐正。来函请寄:北京市学院南路39号,中央财经大学投资经济系,邮编100081。E-mail: zhmin 68 @ 263. net。

值本书出版之际,谨向数年来给予我悉心教诲的恩师周诚先生深致谢忱!

乔志敏

2000年12月18日

于中央财经大学

目 录

第一章 导论	(1)
第一节 认识房地产	(1)
一、房地产的概念(1) 二、房地产特点(5) 三、房地产类型(7)	
四、如何描述房地产(7)	
第二节 房地产业透视	(9)
一、房地产业的含义(9) 二、房地产业的运作过程(11) 三、房地产业的特征(11)	
第三节 与房地产经营理论研究和实务相关的领域	(14)
第四节 本书的框架体系	(14)
练习题	(16)
讨论题	(16)
第二章 房地产市场	(17)
第一节 房地产市场的特点	(17)
一、房地产市场的类型(17) 二、房地产市场特点(19) 三、房地产市场的功能(20)	
第二节 房地产市场的运行	(21)
一、房地产市场的参与者(21) 二、房地产市场的供给和需求(21)	
三、房地产市场的运行(24) 四、影响房地产供求的因素(25) 五、房地产投资与消费市场(27)	
第三节 房地产市场研究	(29)
一、房地产市场研究的步骤(31) 二、房地产市场数据资料的收集及研究(31) 三、房地产市场研究的内容(33) 四、住宅市场研究(37)	
五、商业房地产市场研究(42)	
练习题	(44)

讨论题	(45)
第三章 房地产开发	(46)
第一节 房地产开发概述	(46)
一、房地产开发的概念及分类(46) 二、房地产开发的任务(47) 三、 房地产开发企业(47)	
第二节 房地产开发程序	(52)
一、房地产开发过程中的主要参与者(52) 二、房地产开发过程(55)	
第三节 房地产开发项目的区位选择	(60)
一、宏观区位选择(60) 二、微观区位选择(64) 三、不同用途房地 产项目的区位选择(65)	
第四节 房地产开发项目管理	(73)
一、项目管理概述(73) 二、项目的工程期管理(79)	
第五节 房地产开发项目融资	(86)
一、开发项目融资方式(86) 二、融资方式的选择(87) 三、融资管 理(88) 四、融资方案选择(91)	
第六节 房地产开发风险控制	(92)
一、初始阶段(93) 二、可行性研究阶段(93) 三、土地取得阶段 (93) 四、规划设计阶段(93) 五、项目融资阶段(93) 六、建筑施 工阶段(93) 七、营销阶段(94)	
练习題	(94)
讨论題	(94)
第四章 房地产开发投资可行性研究	(96)
第一节 房地产开发投资可行性研究概述	(96)
一、房地产开发投资可行性研究的概念(96) 二、房地产开发投资可 行性研究的内容(97) 三、房地产开发投资可行性研究在房地产开发 过程中的地位和作用(99)	
第二节 房地产开发投资市场可行性研究	(100)

一、特定地点市场研究的内容(100)	二、特定地点市场研究的步骤(102)
第三节	房地产开发投资财务可行性研究..... (104)
一、房地产开发成本、收入、融资分析(104)	二、房地产开发投资的财务效益分析(106)
三、房地产开发投资的不确定(风险)性分析(111)	
第四节	房地产开发投资的环境影响评价..... (117)
一、环境影响的分类(117)	二、影响因子的选择和测定(118)
三、环境影响综合评价(122)	四、环境影响评价报告内容模式(122)
第五节	可行性研究报告的编写..... (123)
一、可行性研究报告纲要(123)	二、报告书编写要领(124)
练习题	 (125)
讨论题	 (126)
第五章	房地产价格理论..... (127)
第一节	地租理论..... (127)
一、古典经济学的地租理论(127)	二、马克思的地租理论(128)
三、新古典经济学的地租理论(135)	四、城市地租理论(138)
第二节	土地价格..... (141)
一、土地价格的内涵(141)	二、土地价格的形成(143)
三、土地价格的构成(144)	四、土地价格的种类(151)
五、土地价格的变动(154)	六、土地价格与国民经济的关系(157)
第三节	建筑物价格..... (159)
一、建筑物价格的构成(159)	二、建筑物价格的变动(160)
第四节	房地产价格..... (161)
一、房地产价格的构成(162)	二、房地产价格和房地产租金之间的关系(163)
三、房地产价格的种类(164)	四、影响房地产价格的因素(166)
练习题	 (170)
讨论题	 (170)

第六章 房地产价格评估	(171)
第一节 房地产估价概述	(171)
一、房地产估价的概念(171) 二、房地产估价的原则(172) 三、房地	
地产估价的程序(174) 四、价值思想对房地产价值及估价理论发展	
的影响(176)	
第二节 成本法	(183)
一、成本法理论(183) 二、重置成本估算(185) 三、折旧的估算	
(189)	
第三节 市场比较法	(193)
一、比较法基本原理(193) 二、市场比较法估价步骤(194) 三、回	
归分析法(201) 四、基准地价修正法(202) 五、应用举例(203)	
第四节 收益法	(206)
一、基本理论(206) 二、净收益估算(207) 三、折现率估算(208)	
四、收益法计算常用公式(211) 五、残余法(212) 六、应用举例	
(213)	
第五节 假设开发法	(214)
一、基本理论(214) 二、应用举例(217)	
第六节 不同估价目的下的价格评估	(221)
一、土地使用权出让价格评估(221) 二、房地产转让价格评估(221)	
三、房地产租赁价格评估(221) 四、房地产抵押价值评估(222)	
五、房地产保险估价(222) 六、房地产课税估价(223) 七、房地产	
征用价值评估(223) 八、房地产分割及合并估价(223) 九、房地产	
纠纷估价(223) 十、房地产拍卖底价评估(224) 十一、企业各种经	
济活动中的房地产估价(224)	
第七节 估价报告	(224)
一、估价报告的编写要求和内容(224) 二、估价报告的规范格式	
(226)	
练习题	(230)
讨论题	(230)

第七章 房地产制度	(232)
第一节 房地产产权制度	(232)
一、什么是产权(232) 二、产权与效率(235) 三、我国的房地	
产权类型(236) 四、房地产产权登记(241)	
第二节 房地产开发制度	(242)
一、房地产开发用地制度(242) 二、房地产开发管理制度(244)	
第三节 房地产转让制度	(248)
一、房地产转让条件(249) 二、房地产转让程序(250) 三、商品房	
预售(251) 四、商品房销售(251) 五、城市私有房屋的买卖(252)	
第四节 房屋租赁制度	(252)
一、房屋租赁的条件(252) 二、房屋租赁合同及当事人的权利和义务	
(253) 三、房屋租赁登记(254)	
第五节 房地产抵押制度	(254)
一、房地产抵押权的设定(254) 二、房地产抵押合同的订立(255)	
三、房地产抵押登记(256) 四、房地产抵押的效力(256) 五、房地	
产抵押权的实现(257)	
第六节 房地产税收制度	(258)
一、房产税(258) 二、城镇土地使用税(259) 三、契税(259) 四、	
土地增值税(260) 五、耕地占用税(261)	
第七节 房地产中介服务制度	(262)
一、房地产中介服务人员资格管理(262) 二、房地产中介服务机构管	
理(262) 三、房地产中介业务管理(263) 四、房地产估价师的注册	
登记(263)	
练习题	(264)
讨论题	(264)

第八章 房地产投资..... (266)

第一节 房地产投资概述..... (266)

一、房地产投资特征(266) 二、房地产投资方式(268) 三、房地产

投资标的的类型(271) 四、房地产投资决策(274)	
第二节 房地产投资财务分析·····	(275)
一、收益倍数(乘数)法(276) 二、财务比率法(276) 三、赢利能力 法(277) 四、回收期法(278)	
第三节 房地产投资决策·····	(279)
一、单一投资方案的决策(279) 二、两个以上投资方案的决策(280)	
第四节 房地产投资风险·····	(281)
一、房地产投资的风险类型(281) 二、房地产投资风险控制策略 (283)	
练习题·····	(285)
讨论题·····	(285)
 第九章 房地产金融·····	 (287)
第一节 房地产金融概述·····	(287)
一、房地产金融的概念(287) 二、房地产金融的作用及特点(289) 三、我国房地产金融的发展(289)	
第二节 住房公积金·····	(291)
一、新加坡的中央公积金(291) 二、我国住房公积金的管理(292)	
第三节 房地产抵押贷款·····	(294)
一、房地产抵押贷款的概念(294) 二、房地产抵押贷款的运作(296) 三、美国的住房抵押贷款方式(299)	
第四节 房地产抵押贷款风险·····	(304)
一、抵押贷款风险的类型(304) 二、抵押贷款风险的保障(307)	
第五节 美国的房地产抵押贷款证券化·····	(308)
一、房地产抵押贷款证券化运作方式(309) 二、房地产抵押贷款证券 类型(310) 三、房地产抵押贷款证券化机构(312) 四、房地产抵押 贷款证券化的效益(313)	
第六节 其他房地产金融形式·····	(314)
一、开发建设贷款(314) 二、出售回租(316) 三、房地产投资的项	

目融资(316)	
练习题.....	(317)
讨论题.....	(318)
第十章 物业管理	(319)
第一节 物业管理概述.....	(319)
一、物业管理的概念(319) 二、物业管理公司的组建(320) 三、物 业管理的内容(323)	
第二节 物业管理的运作.....	(324)
一、物业管理的早期介入(324) 二、前期物业管理(325) 三、一般 物业管理的运作(326) 四、物业管理要点(327)	
练习题.....	(329)
讨论题.....	(330)
第十一章 房地产市场营销	(331)
第一节 房地产市场营销概述.....	(331)
一、房地产市场营销的概念(331) 二、房地产市场营销的步骤(332)	
第二节 房地产市场细分及目标选择.....	(333)
一、房地产市场细分(333) 二、房地产目标市场选择(335)	
第三节 房地产市场营销组合策略.....	(336)
一、房地产项目的产品特征策略(336) 二、房地产价格策略(337) 三、房地产市场促销策略(340) 四、房地产市场营销渠道策略(341)	
第四节 房地产市场营销计划的实施及营销的延伸.....	(342)
一、房地产市场营销计划的实施(342) 二、房地产市场营销的延伸 (343)	
练习题.....	(343)
讨论题.....	(343)
主要参考文献	(344)

附录.....	(352)
一、中华人民共和国城市房地产管理法	(353)
二、中华人民共和国土地管理法	(363)
三、中华人民共和国土地管理法实施条例	(379)
四、房屋新旧程度鉴定参考依据	(389)

第一章 导 论

【本章学习目的】 通过本章的学习,你应该能够:(1)给房地产下一个确切的定义,掌握并逐步学会在以后章节的学习及实践中运用房地产的特点。(2)认识到区分土地、地产、房地产、不动产概念的重要性。(3)辨认一宗房地产的类型,并对其作客观详略的描述。(4)认识房地产业的业务范围及特点,并且在实践中时时考虑到房地产业特点的具体体现。(5)认识到房地产经营理论研究及实务所可能涉及的知识领域,并注意在实践中予以体察和总结。(6)了解本书组织结构及逻辑体系。

第一节 认识房地产

一、房地产的概念

人类社会发展到今天,人们的日常生产和生活都离不开房地产,可以说,我们对房地产是再熟悉不过了。然而,要对房地产下一个确切的定义,却并非一件容易的事情。要讨论房地产的概念,我们首先必须从最基本的土地概念谈起。

(一) 什么是土地(land)

土地是我们人类生存的立足之地。对土地的定义有以下几种观点:
(1) 土地是大自然赠与人类的各种自然资源,包括陆地和海洋中(上)的空气、光、热、岩石、矿藏、水、土壤等自然物质和力量。^①(2) 土地

^① 马克思:《资本论》(第1卷)第668页,人民出版社1975年版;马歇尔:《经济学原理》(上卷)第157页,商务印书馆1964年版。

是指地壳的固体部分(也有说仅指陆地部分或地球表层的陆地部分),以及永久性附加其上的自然物和人工物。^①(3) 土地包括土地、附加于土地的有体物、土地及其附加物中的财产权利。^②(4) 土地包括地球表面特定范围及其上下的大气、土壤、基础地质、水文、植被,以及人类活动的种种结果和动物对人类所利用土地施加的重要影响。^③(5) 土地是地球表面的陆地部分(包括内陆水域和海涂)上下一定幅度空间范围内的自然物及人类活动的某些结果所组成的自然—经济综合体。^④

上述不同观点的土地定义,是从经济学、地理学、法律等不同角度所作的定义。笔者以为,“人类活动的种种(或某些)结果”应理解为人类对土壤、地貌等土地自然要素的影响结果;而人工建筑物及不能与土地自然要素融合为一体的人类活动结果,都不属于土地的范围;土地是有形物,它是相关的财产权利存在的实物基础,可以独立于财产权利而存在。若从非纯自然的角度的研究土地,则对土地定义作如下表述可能更为确切:土地是地球的陆地(包括内陆水域、海涂)表层范围内,由土壤、岩石、矿藏、水、气候、地质、地貌,以及人类活动对上述要素产生的种种结果所组成的自然—经济综合体。

土地按照自然形态可以分为山地、丘陵地、台地、平原等;按照用途可以分为商业金融业用地、工业及仓储用地、市政用地、公共建筑用地、住宅用地、交通用地、农用地、水域用地、特殊(军事、宗教、监狱等)用地、未利用空闲地等。对房地产开发来讲,还可以分

① 《牛津法律大辞典》第 512 页,光明日报出版社 1988 年版;Jerome S. Gross, *Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate*, Prentice-Hall, Inc. 1987; Thomas Hemphill, Charles F. Hemphill, *The Essential Dictionary of Real Estate Terminology*, Prentice-Hall, Inc. 1982.

② 《德意志联邦共和国民法典》第 19~20 页,法律出版社 1984 年版;Michael C. Thomsett, *Real Estate Dictionary*, McFar Land & Company, Inc. 1988; EH Burn, *Modern Law of Real Property*, 1988, P. 136.

③ 华东师范大学等:《经济地理学导论》第 110 页,华东师范大学出版社 1986 年版。

④ 周诚:《土地经济学》第 6 页,农业出版社 1989 年版。

为生地、熟地、毛地。所谓生地,是指无改良物、建筑物、基础设施的土地,通常指将用于房地产开发的农地;所谓熟地,是指对生地进行改造如进行基础设施建设、道路修建,从而增加了效用及价值后的土地;所谓毛地,是指将要进行再开发改造的旧城区土地。

(二) 地产(estate in land)的含义

地产是土地财产或土地资产的简称。财产既指实物又指权利。因而地产是指土地及其相关的财产权利。由于许多人把土地上的建筑改良物等也归属于土地,因而地产一词也常被用于泛指房地产,这是有些学者认为地产有广义理解和狭义理解的根源。^①

(三) 房地产(real estate)的概念

在许多文献中,将房地产定义为房产与地产的合称或总称。这种说法是不够准确的,因为并非所有的地产都与房产有关,从而可以称为房地产,如耕地。确切地讲,房地产是指房屋及其附属物(与房屋相关的建筑物如小区设施、建筑附着物、相关林木等)和承载房屋及其附属物的土地,以及与它们相应的各种财产权利。

(四) 不动产(real estate or immovable)的概念

在民法中,将财产分为不动产和动产两大类。^②不动产是指不能移动或移动后会引起性质、形状改变,损失其经济价值的物及其财产权利,它包括土地、土地改良物(建筑物及建筑附着物、生长着的树木及农作物、已经播撒于土地中的种子等)、与土地及其改良物有关的财产权利。建筑附着物主要指已经附着于建筑物上的建筑装饰材料、电梯,以及各种给排水、采暖、电气照明等与建筑物的使用密切相关的

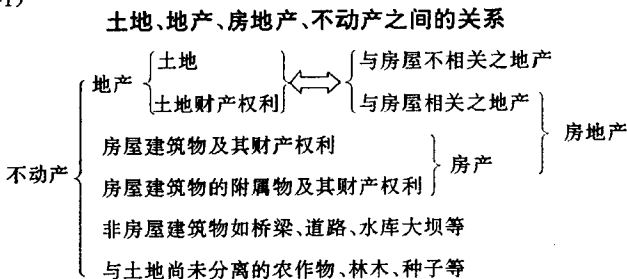
^① 狭义地产是指土地及其财产权利,广义地产包括狭义地产和地上建筑改良物。参见毕宝德:《中国地产市场研究》第3~4页,中国人民大学出版社1994年版。

^② 历史上各国法律对不动产和动产的划分主要是依据两个因素:一是物能否移动这一物理标准;二是物的价值大小,比如在法国、德国等国家,价值巨大的船舶、飞机也适用不动产法律规则。也有学者认为这种划分只是基于商品交换的需要(马俊驹等:《不动产制度与物权法的理论和立法构造》,1999年第4期《中国法学》)。

物。建筑附着物在没有附着于建筑物前是动产，而一旦附着于建筑物上，就成为不动产的一部分。判断是否属于建筑附着物，取决于附着程度和是否适用于不动产的经营和使用。如果一件物品的拆除或移动，会损坏建筑物或严重影响到建筑物的使用，则该物品属于建筑附着物。把建筑附着物归属于不动产，也可以表述为动产的不动产化，其法律效果在于：抵押权可以扩大适用于建筑附着物；在不动产的买卖、赠与、借贷或共有物分割时，如果权利证书对具体范围未作明确规定时，应包括建筑附着物。^①

在英文中，不动产有 real estate、real property、realty 三种表述。一般认为，realty 是 real estate 或 real property 的缩写形式。^②对 real estate 与 real property 之间的异同有两种观点：一种观点认为，两者相同，既指不动产实物，又指不动产权；另一种观点认为，real estate 仅指不动产实物，real property 则是指“real estate 加上不动产权”。在美国有些州的不动产法律中，real estate 和 real property 相同，而另一些州的不动产法律中 real estate 包括在 real property 之中。^③

(图表 1-1)



① 尹田：《法国物权法》第 78～79 页，法律出版社 1998 年版。

② Henry Cambell Black, M. A. "Black's Law Dictionary", West Publishing Co. 1979, P. 1137; Jerome S. Gross, "Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate", Prentice-Hall, Inc. 1987.

③ 乔志敏：《关于土地、地产、不动产、房地产与房地产业概念的观点摘编与述评》（下），1996 年第 3 期《不动产纵横》。