

房地产开发经营与管理手册

黄重光 匡平 杨燕敏 主编

中国建筑工业出版社

本书为房地产行业一本实用的工具书，主要介绍房地产开发、经营与管理等各项主要业务。内容包括：我国房地产业概况及其机构设置，房地产开发与建设，土地管理与经营，房产管理与经营，房屋的维修管理以及设备管理等。每篇或章之后还附有国务院、有关各部委现行的有关房地产业重要的规章制度和办法。

本书供房地产管理系统，城市建设综合开发公司、建设单位建筑施工企业、公用事业等单位的管理人员、研究人员和广大职工使用，也可供土建院校及城市建设院校等相应专业的师生参考使用。

责任编辑 胡永旭

房地产开发经营与管理手册

黄重光 匡平 杨燕敏 主编

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

中国建筑工业出版社印刷厂印刷(北京阜外南礼士路)

开本：787×1092毫米 1/16 印张：36¹/₂。插页：2 字数：878千字

1990年4月第一版 1990年4月第一次印刷

印数：1—40,30册 定价：27.95元

ISBN7-112-01026-8/F·67

總結歷史指導實踐
促進房地產產業發展

為房地產開發經營與管理手冊出版題

一九八九年八月蕭桐書



前 言

房地产业是从事房地产开发、经营和管理的行业。当代，房地产业已经成为经济繁荣的主要支撑点之一，在许多国家，房地产业已成为国民经济的重要产业之一，在国民经济中占据显要位置。在我国，房地产业是一个新兴行业，是在1978年党的十一届三中全会以后，随着改革开放的深入发展，逐步恢复和发展起来的，它在我国国民经济中的地位和作用日趋重要。

房地产业是拥有固定资产最大的行业之一。建国以来，房地产在我国已形成了强大的物质基础，截止1985年底，全国城镇房屋总面积为46.76亿平方米。据调查计算，全国房地产总值不少于15000亿元，如何把这一笔巨大财产经营管理好，是摆在我们面前的一项重大任务。《房地产开发经营与管理手册》正是为了适应这个新形势的需要而出版的。

房屋是商品，与房屋相连的土地可以有偿转让，房地产都可以作为商品进行经营，这是搞活房地产业的重要条件之一。这就要求我们按经济规律办事，把房地产的开发、经营、管理搞好，取得良好的经济效益、社会效益和环境效益，促进房地产事业的发展，这是贯穿这本书的指导思想。

房地产开发经营是一门涉及面广、专业性和综合性较强、内容较为复杂、多学科知识相交叉的管理科学。根据行业的特点和社会分工，从事房地产业工作的干部和管理人员，除必须具备相应的专业知识外，还要掌握相关学科的常识。为此，本书把城市建设、规划、设计、建筑施工、建筑材料等与房地产开发经营有关的基本知识也作了介绍。知识面广一些，更能适应房地产工作者的需要。

本书在编写过程中得到北京市建委吴绪玉同志、北京市城建开发总公司霍瑞之同志的帮助和支持，在此表示谢意。

由于编者水平所限，本书在内容上遗漏失误之处难免，敬请读者予以指正，以便修改补充。

目 录

第一篇 概 论

第一章 房地产业概况	1	第一节 我国房地产管理机构的沿革	9
第一节 城市房地产和房地产业	1	第二节 我国房地产业的机构组织形式及其职责	10
一、城市房地产	1	一、房地产行政管理体制及其组织机构系统	10
二、房地产业	2	二、建设部房地产业司	10
第二节 房地产业的性质及其在国民经济中的地位 and 作用	2	三、国家土地管理局	12
一、房地产业的性质	2	四、省、市、自治区房地产行政管理机构	12
二、房地产业在国民经济中的地位	3	五、区、县房地产行政管理机构	15
三、房地产业在国民经济中的作用	3	六、房地产经营机构及房地产学会、协会、咨询服务机构	18
四、房地产业的业务	4	第三节 世界一些国家和地区中央级房产机构概况	19
第三节 房地产业产生、发展及其现状	5	附录一 国家土地管理局各司(室)工作职责	20
一、房地产业是商品经济发展的必然产物	5	本篇主要参考文献	22
二、旧中国房地产业状况	5		
三、新中国房地产经济的发展	5		
四、我国城市房地产经济的现状	7		
第二章 房地产业的机构设置	9		

第二篇 房 地 产 开 发

第一章 房地产开发概况	23	二、综合开发公司的职责	30
第一节 房地产开发	23	三、组织领导	31
一、综合开发的概念	23	附录一 国务院关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定	31
二、综合开发的内容	23	附录二 国家计划委员会、城乡建设环境保护部城市建设综合开发公司暂行办法	35
第二节 房地产开发的历史与现状	23	第二章 城市房地产开发的规划设计	38
一、房地产综合开发的历史	23	第一节 城市规划	38
二、房地产综合开发的现状	24	一、城市规划的作用	38
第三节 房地产开发的地位与作用	25	二、城市规划的任务	38
一、综合开发的地位	25	三、城市规划的指导思想	38
二、综合开发的作用	25	四、城市规划的内容	39
第四节 房地产开发的特点与任务	27	五、城市规划管理	41
一、城市建设系统工程	27	第二节 居住区规划	41
二、综合开发的特点	27	一、居住区分级	41
三、综合开发的任务	28	二、居住区建筑规划	42
第五节 房地产开发的程序与方法	28		
一、综合开发的程序	28		
二、综合开发的方法	29		
第六节 房地产开发机构及职责	30		
一、综合开发机构	30		

三、居住区公共建筑规划.....43	附录三 农牧渔业部、国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于征用土地费实行包干使用暂行办法.....89
四、居住区道路规划.....43	第四章 城市基础设施建设.....91
五、居住区绿化.....44	第一节 城市基础设施.....91
六、居住区技术经济指标.....45	一、城市基础设施的内容.....91
第三节 工程勘察与设计.....45	二、城市基础设施的特点.....91
一、勘察工作.....46	第二节 城市基础设施的作用.....92
二、设计工作.....47	一、保证工业生产的顺利进行.....93
第四节 开发区的规划设计管理.....48	二、确保城市建设工程的投产使用.....93
一、择优选定规划设计方案.....48	三、促进第三产业的发展.....93
二、合理确定各项技术经济指标.....48	四、改善人民的物质文化生活.....93
三、有计划地组织出图.....50	五、保护城市环境与安全.....93
四、认真审查并熟悉图纸.....50	第三节 城市基础设施建设资金来源.....93
五、加强对规划设计实施的领导.....50	一、目前资金来源渠道.....94
六、签订勘察设计合同.....50	二、合理的投资比例.....94
附录一 城市规划条例.....50	三、增加城市基础设施资金来源的途径.....94
附录二 国家建委城市规划编制审批暂行办法.....55	第四节 城市基础设施的建设.....95
附录三 国家建委城市规划定额指标暂行规定.....59	一、开发区外的城市基础设施建设.....95
附录四 国家计委基本建设设计工作管理暂行办法.....67	二、开发区内的基础设施建设.....95
第三章 征地拆迁.....77	第五节 城市基础设施的管理.....96
第一节 征地拆迁的意义与任务.....77	一、专业管理.....96
一、征地拆迁的意义.....77	二、保证运行.....96
二、征地拆迁的任务.....77	三、制定法规.....96
第二节 征地拆迁的程序与方法.....77	四、开展经营.....96
一、征地拆迁的程序.....77	第五章 开发区工程管理.....97
二、征地拆迁的方法.....78	第一节 制定开发区建设方案.....97
第三节 土地补偿费和安置补助费.....79	一、编制开发区施工组织总设计.....97
一、土地补偿费.....79	二、编制年度基本建设计划.....98
二、安置补助费.....79	三、筹集开发建设资金.....98
第四节 劳动力安置.....80	四、筹措开发建设材料、设备.....98
一、农业劳动力转为工人.....80	五、落实施工队伍.....98
二、农业户口转为非农业户口.....80	六、编制季度工程执行计划.....98
第五节 拆迁安置.....80	第二节 择优选定施工单位.....98
一、拆迁居民房屋的安置.....80	一、选择施工单位的方式.....98
二、拆迁单位房屋的安置.....81	二、对施工单位进行资格审查.....99
三、拆迁农村社员房屋的安置.....81	三、选定施工单位的条件.....99
四、违法处理.....81	第三节 施工现场“三通一平”.....99
附录一 中华人民共和国土地管理法.....81	第四节 开发建设中的配合协作.....100
附录二 中华人民共和国耕地占用税暂行条例(国务院发布).....88	一、实行开发建设总包制.....100

二、组织好有关开发建设单位之间的配合协作.....	100	第五节 开发预算管理.....	128
三、加强调度工作.....	100	一、开发预算的作用.....	128
第五节 工程质量监督.....	100	二、开发预算的内容.....	129
一、建立机构,配备质量检查人员.....	101	三、开发预算的管理.....	131
二、拟定制度,开展工作.....	101	第六节 开发材料设备管理.....	132
三、坚持质量标准,严格奖罚制度.....	101	一、确保施工需要.....	132
第六节 工程竣工验收.....	101	二、组织资源落实.....	132
一、组织工程验收小组.....	101	三、做好材料供应.....	133
二、检查工程质量.....	101	四、搞好仓库管理.....	133
三、检查使用条件.....	101	五、加强材料资金的核算.....	133
四、办理工程移交和结算.....	101	第七节 住宅综合开发价格.....	133
附录一 国家计委、国家建委关于做好基本建设前期工作的通知.....	102	一、住宅价格的制约因素.....	134
附录二 建筑安装工程承包合同条例.....	103	二、住宅综合价格的构成.....	134
附录三 城乡建设环境保护部建筑安装工程总分包实施办法.....	106	三、住宅综合价格的管理.....	137
附录四 城乡建设环境保护部建筑工程质量责任暂行规定.....	109	第八节 建设工程招标投标.....	137
附录五 国家计委、城乡建设环境保护部《建设工程招标投标暂行规定》.....	113	一、工程招标.....	138
第六章 综合开发的经营管理.....	117	二、工程投标.....	139
第一节 经营目标与决策.....	117	三、评标定标.....	140
一、经营目标.....	117	四、管理与监督.....	140
二、经营决策.....	117	第九节 综合管理.....	140
第二节 经营的方式与方法.....	118	一、纵向管理.....	141
一、推行房屋开发招标投标制.....	119	二、横向管理.....	141
二、实行房屋开发的商品化.....	119	三、建立健全企业管理制度.....	141
三、开展多种经营.....	119	附录一 建筑税征收暂行办法.....	142
第三节 开发计划管理.....	120	附录二 建筑税征收暂行办法施行细则.....	143
一、编制近期开发建设计划.....	120	附录三 国家计委、建设部、国家统计局关于加强商品房屋建设计划管理的暂行规定.....	145
二、编制年度综合开发计划.....	120	附录四 财政部、建设银行关于印发《国营城市建设综合开发公司财务管理暂行规定》的通知.....	147
三、做好综合开发统计.....	120	附录五 财政部、建设银行关于国营城市建设综合开发公司财务管理若干问题的补充规定.....	150
四、有计划地接收工程任务.....	120	第七章 房地产综合开发效益的评定.....	151
第四节 开发财务管理.....	120	第一节 住宅区的经济效益.....	151
一、财务管理的任务.....	121	一、工程造价.....	151
二、财务管理的内容与方法.....	121	二、工程质量.....	151
三、开发企业会计制度.....	124	三、工期.....	152

第二节 社会效益.....152	一、住宅区内部居住环境.....154
一、住宅区的美观.....152	二、住宅区外部居住环境.....155
二、住宅区的方便.....153	第四节 综合效益.....156
三、住宅区的安全.....153	一、综合效益指标体系.....156
四、住宅区的卫生.....153	二、三大效益综合评定.....156
第三节 环境效益.....154	本篇主要参考文献.....157
 第三篇 土地管理与经营	
第一章 土地管理基本知识.....158	一、土地利用总体规划的性质.....179
第一节 土地资源.....158	二、土地利用总体规划的层次.....179
一、土地.....158	三、土地利用总体规划与其他规划的 关系.....180
二、我国土地资源的特点.....158	四、编制土地利用总体规划的基本原则.....181
三、土地与人口.....159	五、编制土地利用总体规划的程序.....182
第二节 土地管理的意义.....160	六、编制土地利用总体规划的方法.....182
一、土地管理.....160	第二节 中期和年度土地利用计划.....184
二、土地管理的任务和内容.....161	一、土地利用计划的任务、组成和指标.....184
第三节 土地管理干部的素质及职业 道德.....163	二、土地利用计划的编制程序和方法.....186
一、土地管理干部的素质.....163	三、土地利用计划的实施与检查.....188
二、职业道德.....163	第三节 土地开发管理.....189
第四节 土地管理法规.....163	一、土地开发管理的任务和内容.....189
一、土地管理法规的基本内容和特点.....163	二、土地开发计划的编制与实施.....191
二、土地管理法规的制定权限与程序.....164	第四章 建设用地管理.....193
三、土地管理法规的效力.....165	第一节 概述.....193
第五节 城市土地的分类.....165	一、建设用地管理的任务.....193
一、土地使用权属分类法.....165	二、建设用地管理的内容.....193
二、产业结构分类法.....166	三、建设用地管理的基本原则.....194
三、功能区用地分类法.....167	第二节 国家建设用地管理.....195
第二章 地籍管理.....170	一、国家建设征用土地程序.....195
第一节 概述.....170	二、征用土地的审批权限.....197
一、地籍管理的概念.....170	三、征用土地的补偿及安置标准.....199
二、地籍管理的性质和任务.....170	四、外商投资企业建设用地管理.....205
三、地籍管理的内容和方法.....171	第三节 村镇建设用地管理.....205
四、地籍管理的基本原则.....172	一、村镇建设用地的审批程序 和权限.....206
五、地籍管理应具备的条件.....172	二、村镇建设用地标准.....206
第二节 土地登记.....173	三、村镇建设用地的补偿安置标准.....207
一、土地登记的类型.....173	第五章 城市土地的经营管理.....208
二、土地登记的内容.....175	第一节 概述.....208
三、土地登记程序.....176	一、城市土地经营的内容.....208
四、土地登记文件.....178	二、城市土地经营的对象.....208
第三章 土地利用的计划管理.....179	三、城市土地经营的性质.....209
第一节 土地利用总体规划.....179	

第二节 城市土地经营的方式和投资	赁土地的通知.....220
方式.....210	
一、城市土地经营的两种方式.....210	附录六 中共中央、国务院关于加
二、城市土地经营的投资方式.....210	强土地管理禁止乱占耕地
第三节 我国城市土地经营模式.....211	的通知.....221
一、土地所有权的经营.....212	附录七 大连经济技术开发区土地
二、土地使用权的经营.....213	使用管理办法.....223
附录一 国务院关于纠正与防止国	附录八 北京市人民政府关于征收
家建设征用土地中浪费现	商业用地闲置费的暂行规
象的通知.....214	定.....226
附录二 国务院关于中外合营企业	附录九 厦门经济特区土地使用费
建设用地的暂行规定.....216	征收办法.....227
附录三 国务院关于制止农村建房	附录十 重庆市征收城镇土地使用费
侵占耕地的紧急通知.....217	暂行办法.....229
附录四 国务院关于发布《村镇建	附录十一 上海市土地使用权有偿转
房用地管理条例》的通知.....218	让办法.....230
附录五 国务院关于制止买卖、租	本篇主要参考文献.....236

第四篇 房产管理与经营

第一章 房产管理的任务和内容.....237	四、房地测量.....252
第一节 房产管理的目的与任务.....237	第五节 城镇房屋普查.....253
一、房产管理的目的.....237	一、普查概况.....253
二、房产管理的任务.....237	二、普查工作的组织领导.....253
三、房产经营管理的模式.....237	三、普查工作的几个环节.....253
第二节 房屋的分类.....239	四、普查工作要有统一的时间.....254
一、房屋按结构分类.....239	五、普查工作的内容、范围.....254
二、房屋按使用性质分类.....239	六、普查工作的基本要求.....254
第二章 房屋产权管理.....240	七、普查工作的成果和意义.....255
第一节 概述.....240	第六节 房屋产权登记和房屋普查
一、产权管理的概念.....240	的关系.....255
二、产权管理的主要内容.....240	一、房屋产权登记与房屋普查的
三、产权管理的意义.....240	相同点.....255
第二节 产权管理的范围和任务.....240	二、房屋产权登记与房屋普查的
一、产权管理的范围.....240	不同点.....256
二、产权管理的主要任务.....240	三、房屋产权登记与房屋普查
第三节 产权分类.....241	的联系.....256
一、产权分类的概念.....241	第三章 房屋产籍管理.....257
二、产权类别.....241	第一节 概述.....257
第四节 产权登记、发证和房地测量.....242	一、产籍、产籍管理.....257
一、产权登记的概念和范围.....242	二、产籍管理的意义.....257
二、产权登记的特点和种类.....242	三、产籍管理的资料.....257
三、产权登记的工作程序.....244	第二节 建立健全产籍管理制度.....258

一、建立健全产籍管理的各项规章制度	258	第二节 房屋租金	270
二、加强对全民和集体单位房屋的产籍管理	258	一、租金标准的历史情况	270
三、加强产籍管理的几项措施	258	二、租金构成因素	272
第三节 建立健全产籍管理机构	259	三、制定租金标准的基本原则	275
一、建立健全组织机构是产籍管理的组织保证	259	第三节 房屋出售的管理	275
二、配备好专职干部和专业工作人员	259	一、房屋买卖管理的主要内容	275
三、建立测绘队伍	259	二、房屋出售的规定	276
四、提高产籍管理人员的素质和管理水平	259	第四节 房屋租赁的管理	276
第四章 产业管理	261	一、租赁管理的主要内容	276
第一节 概述	261	二、租赁的基本政策原则	277
一、产业管理的概念	261	三、租赁管理的工作程序	277
二、产业管理的内容	261	第五节 房屋估价办法	278
第二节 产业管理的任务	261	一、房屋估价办法适用范围	278
一、房产的接管、移交和掌握变动情况	261	二、旧房估价	278
二、建筑和设备管理	261	三、房价的波动和控制	280
三、进行房产估值	262	第六节 房屋交易市场	281
四、掌握房产的更新和增减值变化	262	一、交易市场及市场体系	281
五、建立和管理房产档案	263	二、交易市场管理的主要内容	281
第三节 产业管理的基本原则	263	附录一 北京市房屋买卖管理暂行规定	282
一、统一领导、分级管理的原则	263	附录二 北京市现行租金标准	284
二、产权清楚的原则	263	第六章 房产的计划管理、财务管理和房地产统计	288
三、保护国家财产的原则	263	第一节 房产计划管理	288
四、等价交换的原则	263	一、房产计划管理的任务	288
五、产业记录完整、准确、变动及时、帐实相符的原则	263	二、房产计划管理的内容	288
第四节 房产档案及管理	264	三、房产计划管理的程序	290
一、房产档案的内容	264	第二节 房产财务管理	292
二、房产档案管理	264	一、房产财务管理的任务	292
第五节 房屋接、撤管的程序	264	二、房产财务管理的内容	292
一、接管房屋的程序	264	三、房产财务管理的方法	296
二、房屋撤管的程序	265	第三节 房地产统计	297
第六节 房产估值	266	一、房地产统计的任务	297
一、房产估值的必要性	266	二、房地产统计的内容	298
二、房产估值办法	267	三、房地产统计的方法	305
第五章 房屋的价格、出售与出租	268	第七章 房产经营机构的设置及职能	306
第一节 房屋的价格	268	第一节 房产经营管理机构的设置	306
一、住宅出售价格的历史发展	268	一、房管所(站)的机构设置	306
二、房屋价格构成因素	269	二、房管段(片)的设置	307
三、住宅出售价格	269	第二节 房屋管理人员的职责和专业要求	307

一、房管员的职责.....	307	一、以行政管理为主的模式.....	314
二、房屋管理人员的专业知识要求.....	307	二、经营服务型的模式.....	315
第三节 房管人员的职业道德规范.....	308	三、管区职工租赁承包的模式.....	316
第八章 住宅管理.....	309	附录一 国务院关于发布《城市私有房屋管理条例》的通知.....	317
第一节 住宅区的管理.....	309	附录二 关于加强城市(镇)房地产产权、产籍管理工作的通知.....	319
一、住宅区的特点.....	309	附录三 城镇房屋所有权登记暂行办法.....	321
二、住宅区管理的原则.....	309	附录四 城乡建设环境保护部关于加强城市房地产资料管理的通知.....	323
第二节 公寓住宅管理.....	311	附录五 1985年全国28省、市、区城镇房屋普查资料.....	324
第三节 平房住宅的管理.....	311	本篇主要参考文献.....	331
一、平房住宅的特点.....	311		
二、平房住宅管理原则.....	312		
三、平房住宅管理机构.....	312		
第四节 出售住宅管理.....	313		
一、出售住宅管理的意义.....	313		
二、出售住宅的特点和问题.....	313		
三、出售住宅的管理内容.....	313		
第五节 国内住宅区管理概况简介.....	314		

第五篇 房屋维修管理

第一章 房屋建筑基本知识.....	332	一、房屋维修的原则.....	374
第一节 房屋的分类和损坏.....	332	二、房屋修缮范围.....	375
一、房屋的分类.....	332	三、公有住宅售后的维修管理.....	375
二、房屋损坏的原因.....	335	第二节 房屋修缮工程分类、定案和验收标准.....	375
第二节 房屋的基本组成.....	336	一、房屋修缮工程分类.....	376
一、基础.....	336	二、房屋大中修工程定案和验收标准.....	378
二、墙.....	339	第三节 房屋完好等级的评定.....	380
三、楼地层.....	341	一、房屋完损标准的划分和等级分类.....	380
四、楼梯.....	344	二、房屋完好率、危险率的计算.....	380
五、屋顶.....	347	三、房屋的各类完损标准.....	381
六、门窗.....	351	四、房屋完损等级评定方法.....	387
第三节 常用建筑材料.....	354	五、评定房屋完损等级的基本做法.....	389
一、水泥.....	354	第四节 房屋结构鉴定和抗震鉴定标准.....	396
二、混凝土.....	354	一、房屋结构鉴定.....	396
三、建筑砂浆.....	356	二、房屋抗震鉴定标准.....	401
四、墙体材料.....	357	第五节 房屋安全检查.....	408
五、防水材料.....	359	一、房屋安全检查的目的.....	408
六、建筑钢材.....	362	二、房屋安全检查的方法.....	408
七、木材.....	363	三、各类房屋检查的重点.....	409
八、塑料及粘结剂.....	365	四、房屋各部位检查的主要项目.....	410
九、装饰材料.....	367	第三章 房屋维修工程管理.....	413
十、保温隔热材料.....	371	第一节 房屋维修管理的意义和内容.....	413
第二章 房屋维修的原则及标准.....	374		
第一节 房屋维修的原则、范围.....	374		

一、房屋维修管理的意义.....	413	附录二 苏联旧住宅改造的原则和决策方法.....	444
二、房屋维修管理的内容.....	413	附录三 建设部颁布《房屋维修工程技术经济指标》(试行).....	452
三、私房维修管理.....	413	附录四 房屋修缮技术管理规定.....	454
第二节 房屋修缮工程计划的编制.....	414	附录五 房屋修缮工程施工管理规定.....	458
一、计划管理的意义.....	414	附录六 房屋修缮工程质量检验评定标准.....	463
二、修缮工程计划编制的主要原则.....	414	附录七 建筑工程保修办法(试行).....	481
三、修缮工程年计划的内容.....	414	附录八 房屋修缮范围和标准.....	483
四、计划编制中的几点说明.....	414	附录九 油漆彩画工程质量要求(北京市房地产管理局).....	488
五、修缮工程主要经济技术指标.....	422	本篇主要参考文献.....	490
第三节 房屋修缮工程预算定额.....	422		
一、修缮工程定额的适用范围和内容说明.....	422		
二、修缮工程各项费用的构成.....	432		
三、修缮工程工期定额.....	432		
附录一 日本旧住宅利用的措施和技术经济决策.....	435		

第六篇 房屋设备管理

第一章 房屋设备基本知识.....	492	附录二 室内排水管道安装质量标准及检验方法.....	505
第一节 概述.....	492	附录三 室内卫生器具安装质量标准及检验方法.....	505
一、房屋设备管理在房屋管理工作中的地位和作用.....	492	第三章 供暖设备.....	507
二、房屋设备管理的主要内容.....	492	第一节 供暖设备的基本组成.....	507
三、设备管理的方式及发展.....	492	一、供暖系统的组成及型式.....	507
第二节 房屋设备分类.....	492	二、供暖设备的基本组成及一般装置.....	507
一、房屋建筑卫生设备.....	492	第二节 供暖设备的运营服务要求及服务标准(北京房管系统).....	509
二、房屋建筑电气工程设备.....	493	一、保证供暖.....	509
第三节 房屋设备维修的分类.....	493	二、安全运行.....	509
一、供暖设备的维修工程分类.....	493	三、消烟除尘.....	509
二、电梯设备维修工程分类.....	493	四、节约煤炭.....	509
第二章 给排水设备.....	494	五、文明司炉.....	509
第一节 给排水设备的基本组成.....	494	六、延长炉龄.....	509
一、给水设备的基本组成.....	494	第三节 供暖设备的运行和维修.....	509
二、排水设备的基本组成.....	496	一、供暖设备在接管验收过程中的要求及办法(试行).....	509
三、室内热水供应.....	497	二、供暖管网的启动、调整与运行.....	510
四、室内雨水系统.....	498	三、供暖设备的维修.....	510
五、饮水供应.....	499	第四节 供暖费用的组成(日常).....	518
第二节 给排水设备的管理与维修.....	500	附录一 室内采暖管道安装质量标准及检验方法.....	519
一、给排水设备在验收接管中的几项要求.....	500	附录二 室内采暖设备安装质量标准及	
二、给排水设备的维修.....	500		
附录一 室内给水管道安装质量标准及检验方法.....	504		

检验方法	520	二、设备安全管理措施	549
附录三 管道保温和刷油质量标准及检		三、对住户的安全教育	549
验方法	520	四、安全责任制	549
第四章 电梯设备	522	附录一 电梯司机安全操纵规程	549
第一节 电梯基本知识	522	附录二 电梯维修安装安全操作	
一、电梯设备的基本组成	522	规程	552
二、电梯的分类	524	第五章 供电设备	556
三、电梯的主参数及轿厢、井道、机房		第一节 供电设备的基本组成和种类	556
尺寸	524	一、民用建筑的供电系统	556
四、电梯名词术语	525	二、组成供电系统的主要器件及其	
第二节 基础管理	526	功能	556
一、电梯管理组织	526	三、各类供电线路的敷设方式	557
二、运行管理	527	第二节 供电设备管理、维护与故障排除	558
三、经营管理	529	一、供电设备管理	558
第三节 设备管理	538	二、供电设备的正常维护与保养	559
一、接管验收	538	三、一般常见故障及排除方法	560
二、维修管理	540	四、常用计算公式及测量仪表的使用	562
三、基础资料管理	546	附录一 有关供电设备参数	563
第四节 安全管理	548	本篇主要参考文献	565
一、对司机、维修人员的安全要求	548		

第一篇 概 论

第一章 房地产业概况

第一节 城市房地产和房地产业

一、城市房地产

城市房地产是由城市房产和地产有机结合而组成的统一整体。城市房地产业是从事房地产开发、经营和管理的行业。

1. 城市房屋和房产

城市房屋是指在全国城镇范围内,包括全国各个大、中、小城市、县、镇和独立工矿区的全部房屋建筑物。而房产则是城市房屋的社会经济形态。城市房产是指在法律上有明确权属关系的城市房屋商品。即城市房产是可以通过开发建设等社会经济活动而产生以至形成使用价值和价值的商品,并且能够在不同的所有者和使用者之间进行流通,通过使用价值的交换,从而使价值得以实现的不动产。

2. 城市土地和地产

城市土地是指在全国城市区域内的全部土地。由于社会经济生活十分复杂,使得城市土地这个概念包含的内容也很广泛。例如,可以把城市土地划分为城区土地和郊区土地,建成区用地和规划用地等等。但是,我国宪法明确规定:“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有,……”,所以地产不是泛指全部城市土地。城市地产是指在城市区域范围以内的,在法律上有明确权属关系的,并且能够给所有者(国家)和经营者、使用者带来相应的经济收益的城市建设用地。城市建设用地是指城市中为了进行各项政治、经济、文化建设以及举办各项社会公益事业所需占用的以工程营造等物质建设为目的的用地,还包括建设项目所占用及其使用范围的土地。由此可见,只有那些能够给人们带来经济收益的城市建设用地才能称其为地产,城市地产则是城市土地中的一小部分。

3. 城市房地产

城市房产依赖于地产而生存,房屋离开土地就成为幻想中的“空中楼阁”;城市地产则通过房产来实现,城市土地离开了地上建筑物,无论其使用价值还是价值都无法表现出来。由于城市的房屋和土地是紧密不可分地联系在一起,这两者之间在城市经济生活这一前提下有机结合构成的统一物质整体就是城市房地产。

城市房地产是城市房产和地产的总称,它是整个城市社会政治、经济、文化生活重要的物质基础和承载物。从这个意义上讲,没有城市房地产就没有城市和社会的经济生活。目前,我国有各类城镇房屋近50亿平方米,连同土地作为城市房地产,有人估计其价值量

约二万亿元。所以,以固定资产中不动产形式存在的城市房地产是社会主义经济中一笔巨额财富。

二、房地产业

房地产业是指国民经济中的一个以城市房地产为工作对象和目标,专门从事其开发建设、经营管理、修缮服务等业务活动的部门经济行业。凡是从事城市土地开发、房屋建设,并对其开发建设的城市房地产进行经营管理、修缮服务以及信贷保障、劳务支持等项社会经济活动的企事业单位和部门均属于房地产业。

根据国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局1984年12月1日颁布的《国民经济行业分类和代码》国家标准规定:房地产业被列为第Ⅶ门类中第80大类。类别名称为:房地产管理业。该文件文字说明部分指出:“房地产管理业,包括对住宅、土地的管理和经营单位,房产开发公司及房管所兼营的对房屋的零星维修。不包括房管部门所属独立核算的维修公司(队)。独立核算的房屋维修公司(队)列入土木工程建筑业,代码(6910)”。

根据1985年国务院批准的国家统计局《关于建立第三产业统计报告》中提出的有关我国三次产业划分标准指出:第一产业是农业。含林、牧、渔业等;第二产业是加工工业,包括建筑业;第三产业是除第一、第二产业以外的其它行业。第三产业内部又划分为两个部门:一是流通部门,二是服务部门。这个产业划分标准明确规定,房地产业属于第三产业第二类部门,即为生产和生活服务的部门。这同联合国制定的《经济活动国际标准产业分类》以及世界银行和24国经济合作发展组织等国际通用的有关三次产业分类标准是一致的。

以上标准是对房地产业这一概念的狭义理解。而广义的理解则是把房地产业看做一个包括建筑业在内的,贯通城市房地产生产、交换、分配、消费各个环节全部经济运动过程的部门经济行业。

第二节 房地产业的性质及其在国民经济中的地位和作用

一、房地产业的性质

在国民经济各行业中,房地产业是一个与建筑业密切相关,但是性质又完全不同的部门经济行业。在我国现行经济体制下,建筑业往往不直接从事房地产的开发和经营管理活动,只从事建筑工程的安装和施工生产活动,因此,在行业分类上,建筑业属于第二产业的范畴,被划分为国民经济的第四门类,而房地产业则属于第三产业的范畴,被划分为国民经济行业的第七门类。所以说,房地产业是一个独立于建筑业之外的部门经济行业。

房地产业是商品经济发展的产物。在国外,特别是在那些商品经济较为发达的国家和地区,建筑业往往直接参加城市房地产商品开发经营活动,因此他们把房地产业看做一个包括建筑业在内的部门经济行业,不仅把房地产业视为一个独立的行业部门,而且认为是一个以城市房地产为目标,对城市各方面的发展需要提供房地产流通服务的重要行业。

房地产业就其社会性质来看,属于第三产业。即房地产业是一个通过对城市土地开发、房屋建设,并对所开发建设的城市房地产实施经营管理、修缮服务等项社会经济活动,在流通服务领域中发挥作用的产业部门。由于城市房地产作为不动产商品形态,具有价值量大、资金占有量大、所需投入劳动量大、物质消耗量大等特点,有人预测,随着改革开放的深入,把房地产逐步纳入有计划的社会主义商品经济轨道,我国房地产业有可能发展成

为最大的第三产业部门。

肯定房地产业属于第三产业的性质,明确指出它带有流通领域服务行业的特点有着十分重要的意义。这不仅有助于认识和提高房地产经营管理方针,而且有助于明确房地产业的发展战略。但这决不意味着房地产业仅仅是一个在商品流通中被动服务,不创造财富的行业部门。在肯定房地产业属于第三产业性质的同时,还必须看到它所保留着的第二产业的某些性质及其特点。这首先表现为,房地产业并没有也不可能脱离它自身的生产环节。房地产业在城市房地产商品社会化生产中的作用是必不可少的。专门从事土地开发、房屋开发建设的企业就直接参加到生产环节之中,不同于建筑业的地方是参加生产环节的方式有所区别。建筑业在房地产商品生产中被称为施工企业(乙方),而房地产业企业在生产中作为建设单位(甲方)。在生产过程中,建筑业是主体,房地产业为客体。而在房地产流通中,房地产业是主体,建筑业则成为客体。房地产业保留第二产业性质和特点还表现在房地产商品流通过程之中。城市房地产建成以后的经营管理过程之中,不仅包含有简单的流通服务,而且包含有新的价值的创造,这从房屋修缮过程中可明显地加以体现。在房屋修缮中,不仅有新的劳动投入,而且会创造新价值和剩余价值。这种劳动与建筑业并无本质区别,因为在房屋修缮中决不是仅仅局限于原有功能的简单恢复,人们越来越多地侧重于通过新的功能的扩展来满足其日益增长的物质文化需要。所以,全面认识房地产业的社会经济性质,应当看到房地产业是一个带有第二产业性状特征的第三产业。

二、房地产业在国民经济中的地位

房地产业在国民经济中的地位表现为它应当并且能够成为国民经济的重要产业部门。

在许多商品经济发达的国家和地区,例如:美国、日本、香港……,房地产业成为经济繁荣的重要支撑点之一,在国民经济中占据显要位置。

在十九世纪末,二十世纪初,旧中国一些沿海通商口岸城市出现了以资本主义商品经营为主要形式的城市房地产业。例如上海、天津、武汉、广州、青岛、哈尔滨等,并一直作为一个行业而存在。全国解放以后,我国实行城市土地国有化政策,进行了私有房产的社会主义改造,再加上受产品经济模式和管理体制的影响,使得房地产业做为一个行业已不复存在。1978年党的十一届三中全会以后,特别是最近几年房地产业才开始恢复,并走向重新振兴。建国40年来,随着社会主义建设的发展,城市经济繁荣,已经形成了城市房地产业强大的物质基础。截止1985年底,全国拥有城镇房屋46.76亿 m^2 ,其中工业用房13.53亿 m^2 ;商业、服务业用房3.88亿 m^2 ,文教、卫生用房3.88亿 m^2 ;办公用房1.96亿 m^2 ,住宅22.91亿 m^2 。城市房地产总计价值约2万亿元。这样一笔巨大财富就是房地产业得以重新振兴的强有力的物质基础。可以预见,随着土地的有偿使用,房屋商品化经营,建立健全房地产市场等一系列方针政策的深入贯彻执行,把房地产纳入社会主义有计划商品经济轨道,房地产业完全可以在不久的将来真正成为国民经济的重要支柱。

三、房地产业在国民经济中的作用

房地产业在国民经济中的巨大作用,表现在以下几个方面:

1. 房地产业提供的建筑地段和生产用房,构成城市经济发展的基本物质基础

房屋和土地是最基本的生产资料,是发展城市经济的物质基础。房地产业是我国固定资产最为雄厚的产业之一,如能按照商品经济的规律组织房地产流通、循环、增值,将对国民经济产生巨大作用。

2. 加速住宅建设、满足社会需要,有赖于发展房地产业

“文革”期间,在“左”的思想影响下,在很长的一段时间内住宅建设陷入停滞状态,住房紧张,城镇住宅问题曾一度成为严重的社会问题。党的十一届三中全会以来,党和国家高度重视解决住房问题,采取一系列措施,调动国家、地方、企业、个人四个建房积极性。1979~1985年七年间投资1213亿元,新建住宅8.25亿 m^2 ,解决了1600余万户居民的住房问题。但是截至1985年底,全国城镇尚有缺房户1054万户,占城市总户数26.5%。实行城镇住宅制度改革以后,住宅建设的投资主体,由国家企业为主转向房地产业。今后要使住宅的供求关系趋向基本平衡,缓解城镇住房问题,有赖于发展房地产业。

3. 房地产业的发展,将带动一批相关产业的发展

增强房地产业的活力,实现资金良性循环,扩大了投资能力,就直接带动了提供土地开发劳务的行业和建筑业的发展,间接地带动了建材业和其它一大批相关产业的发展。

4. 房地产业的发展,可以提高经济效益为国家提供巨大的财政收入

在一些发达的国家中,房地产业都是为国家提供大量财政收入的部门,成为经济繁荣的重要支撑点。如日本1980年住宅投资达16万亿日元,约占国民生产总值267万亿日元的6%。香港1981年房地产业向政府提供170多亿港元的积累,占当年财政收入总额的48%。我国房地产业主要是由于旧的体制束缚了它的发展,使它缺少生命力。在已经实行改革的深圳特区,发展房地产业的作用,在经济建设中已经崭露头角。据1983年10月统计,我方以提供土地使用权为条件,签订了36项中外合资和外商独资项目,吸引外资58亿港元。截至1983年底在基本建设投资中,引进外资占31%。该市土地每平方米收土地使用费4500~5000港元,使用期限50年。1980年~1981年,该市已出租土地4.64万 m^2 ,收回土地使用费2.13亿港元。为国家提供大量的积累。

四、房地产业的任务

房地产业的任务或主要业务,可以分为以下几个方面:

1. 房地产开发和再开发

房地产开发也叫做城市建设综合开发,它包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织“七通一平”等地下设施和地上建筑物的施工等。再开发是指在旧城区里进行房地产开发。

2. 房地产经营

包括土地使用权的出让、转让和地产抵押以及房产的买卖、租赁、抵押等。

3. 房地产使用管理和综合服务

指房地产投入使用后的管理工作和服务工作,主要包括:房屋及公共设施、设备的保养,组织维修、装修乃至改造,提供保安、环境卫生、环境美化服务以及其它便民服务。

4. 房地产市场的调控和管理

发展和完善房地产市场,包括建立房产市场、地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场等,通过建立科学合理的房地产价格体系和法规等,实现对房地产市场的调控和管理,

由此可见,房地产业处于连结房屋生产领域与消费领域的中介地位,具有调整生活结构和消费结构的纽带作用。