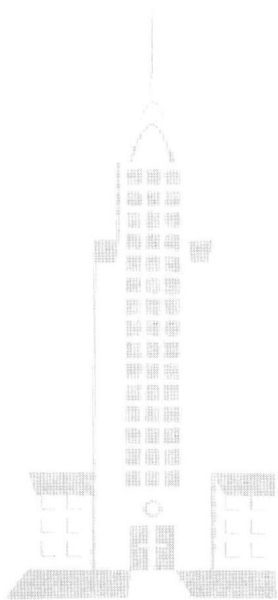


房地产 经营与管理

FANGDICHAN
JINGYING YU GUANLI

鲁成树 王满银 主 编
肖 瑛 王骏翼 副主编

安徽人民出版社



房地产 经营与管理

FANGDICHAN
JINGYING YU GUANLI

鲁成树 王满银 主 编
肖 瑛 王骏翼 副主编

安徽人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与管理 /鲁成树, 王满银主编. —合肥:
安徽人民出版社, 2007.7
ISBN 978-7-212-03079-7

I.房… II.①鲁… ②王… III.房地产—经济管理 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 112132 号

房地产经营与管理

鲁成树 王满银 主 编
肖 瑛 王骏翼 副主编

出版发行: 安徽人民出版社

地 址: 安徽合肥市政务文化新区圣泉路 1118 号出版大厦 8 楼

邮 编: 230071

发 行 部: 0551-2833066 0551-2833099 (传真)

组 编: 安徽师范大学编辑部 电话: 0553-3883578 3883579

经 销: 新华书店

印 制: 安徽芜湖新华印务有限责任公司

开 本: 787×960 1/16 印张: 12.5 字数: 186 千

版 次: 2007 年 8 月第 1 版 2007 年 8 月第 1 次印刷

标准书号: ISBN 978-7-212-03079-7

定 价: 18.00 元

本版图书凡印刷、装订错误可及时向承印厂调换

前 言

房地产业是关系到国计民生的产业，在国民经济中占有非常重要的地位。改革开放以来，房地产业作为国民经济支柱产业的地位日益凸现，已经成为启动内需、拉动我国经济增长的主要动力，具体表现在：房地产业增加值占 GNP 的比重已经超过 5%，对国民经济增长每年贡献约为 12-13%；住宅建设在扩大居民消费方面作用尤其显著。1998 年全国商品住宅消费额为 1 718 亿元，2003 年则高达 15 000 亿元左右，环比增长 140.61%；全国商品住宅销售面积 1998 年为 10 827.3 万 m²，2003 年为 28 502.47 万 m²，环比增长 108.48%；房地产业对国民经济的带动作用很大。我国住房建设每投入 100 元的住房资金，可以创造相关产业 170-220 元的需求，带动系数为 1.95。

房地产业在面临前所未有的发展机遇的同时，大量专业人才的匮乏、高级管理人才的紧缺正日益成为影响房地产发展的重要因素。近几年全国各地举办的房地产建筑类人才的专场招聘会上，虽然每次都是人头攒动，但结果往往都是“应聘的人很多，合适的人太少”。房地产专业人才的紧缺与当前高校相关专业较少，培养能力薄弱有关。另外，房地产经营管理方面的书籍较少，一定程度也影响了相关人士对房地产经营管理的学习与研究。

本书以崭新的构思、新颖的内容、系统的观点，从基础、经营和管理三个方面对房地产经营与管理基础知识进行了介绍，对于了解层面的读者提供了参考。依照房地产开发的程序从房地产市场调查、房地产投资分析、房地产营销策划、房地产营销代理以及房地产中介等五个方面，论述了现代房地产经营的理论和实践；从房地产开发管理、房地产市场管理、房地产开发项目建设管理以及房地产风险管理等角度对房地产宏观管理

和微观管理进行了探讨,本书最大的特色在于,从内涵上对新时期我国房地产经营和管理进行了界定,即房地产经营必须以房地产开发实务为实,房地产市场调查、房地产投资分析、房地产营销策划与房地产中介业均是围绕这一具体实务所展开的方法和手段;而房地产管理则主要侧重于政府对房地产企业的宏观管理。另外,本书搜集了近年来房地产经营相关的大量案例,理论和实践融会贯通,这也是本书特色之一。

本书既可作为高等院校房地产经营管理、土地资源管理以及相关专业的教材,也可作为房地产经营管理从业人员和研究人员的参考读物。

本书写作的具体分工如下:第一章、第二章由鲁成树编写,第三章、第四章、第八章、第十章由王满银编写,第七章、第九章由肖瑛编写,第五章、第六章由王骏翼编写。全书由鲁成树统稿,王满银协助。在编写过程中,作者参考了许多国内外前辈的成果。初稿完成之后,安徽人民出版社的编辑老师进行了精心的审阅,并提出了许多重要的意见和建议,在此谨表谢忱!由于时间仓促,加上作者水平有限,不足之处在所难免,希望读者不吝指正。

目 录

前 言	1
第一章 房地产经营与管理概述	1
第一节 房地产和房地产业	1
一、房地产的特点及分类	1
二、房地产业的特点	4
三、房地产业的分类	5
第二节 房地产市场	7
一、房地产市场及其特点	8
二、房地产市场周期波动	11
第三节 房地产经营与管理	13
一、房地产经营	13
二、房地产管理	14
第四节 房地产经营与管理学科建设	15
一、房地产经营与管理专业回顾	15
二、房地产经营与管理专业系列教材	16
复习思考题	16
第二章 房地产市场调查	17
第一节 房地产市场调查的内容	17
第二节 房地产市场调查的方法与条件	20

第三节 房地产市场调查的程序	22
复习思考题	27
案例:房地产市场调研问卷	28
第三章 房地产投资分析	35
第一节 房地产投资概述	35
一、房地产投资的概念	35
二、房地产投资的物业类型	35
三、房地产投资的形式	36
第二节 房地产投资可行性研究	38
一、可行性研究概述	38
二、房地产投资可行性研究的工作阶段	39
三、房地产投资可行性研究的内容和步骤	41
第三节 房地产投资经济评价	44
一、盈利指标计算方法	45
二、清偿指标计算方法	48
第四节 房地产投资不确定性分析	50
一、盈亏平衡分析	50
二、敏感性分析	54
复习思考题	56
第四章 房地产营销策划	57
第一节 房地产策划史	57
一、单项策划阶段	57
二、综合策划阶段	59
三、复合策划阶段	63
第二节 房地产策划类型	68
一、主题策划	68

二、投资策划	73
三、广告策划	79
复习思考题	82
案例:酒店公寓类房地产项目营销策划方案	82
第五章 房地产营销代理	95
第一节 房地产营销代理概述	95
第二节 房地产营销代理发展回顾	101
第三节 房地产营销代理现状	105
第四节 房地产营销代理业务	106
一、地产经营的代理	106
二、房产经营的代理	108
第五节 房地产营销代理行为	109
复习思考题	110
案例:“××商贸城”代理销售合同主要内容	110
第六章 房地产中介	115
第一节 房地产中介概述	115
第二节 房地产中介发展历程	119
第三节 现阶段房地产中介的基本状况	121
第四节 房地产中介业务流程	124
一、房屋买卖业务流程	124
二、房屋租赁业务流程	124
复习思考题	125
案例:上海市房地产买卖合同	125
第七章 房地产开发管理	134

第一节 土地使用管理	134
第二节 开发规划管理	137
一、开发规划管理的内容	137
二、开发规划管理的关键问题	137
复习思考题	140
第八章 房地产市场管理	141
第一节 房地产产权产籍管理	141
一、房地产权属的确认	141
二、房屋产权登记	144
三、房地产产籍管理	147
第二节 房地产交易管理	150
一、房地产转让管理	150
二、房地产抵押管理	153
三、房屋租赁管理	156
四、商品房销售管理	157
五、中介服务机构管理	159
复习思考题	160
第九章 房地产建设项目管理	161
第一节 房地产建设项目设计管理	161
一、房地产建设项目组成	161
二、建设项目设计阶段	162
三、建设项目设计管理程序	162
第二节 房地产建设项目的监理管理	164
第三节 房地产建设项目合同管理	168
一、工程监理合同管理	168
二、施工合同管理	170

复习思考题	174
第十章 房地产风险管理	175
第一节 房地产风险因素分析	175
一、项目系统因素分析	175
二、风险对目标的影响分析	177
三、管理的过程和要素分析	177
第二节 房地产风险评价	178
一、风险评价的过程和内容	178
二、风险分析说明及方法	181
第三节 房地产风险控制	184
一、风险的分配	184
二、风险对策	186
三、工程实施中的风险控制	189
复习思考题	190
参考文献	191

第一章 房地产经营与管理概述

第一节 房地产和房地产业

一、房地产的特点及分类

房地产也叫不动产,它是房产和地产的总称。房地产有狭义与广义之分,狭义是指包括土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利和义务关系的总和;广义的房地产除土地和土地上永久性建筑物外,还包括地面水、地下水和地下埋藏矿产等自然资源及其领空。房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务业、文化、教育、卫生、体育以及办公用房。地产是指土地(含水面、海域)及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。

(一)房地产的特点

1. 不可移动性、耐用性。房地产的不可移动性是指房地产商品一旦开发或建成以后,在地理位置上无法改变的特性。房地产商品的耐用性指房地产产品在开发完毕后,可以供消费者使用很长时间。在商品的形态和质量方面,房地产的耐用性是很突出的。这两个特性使房地产本身成了最理想的抵押担保品,因此,房地产业比较容易获得长期性融资。

2. 异质性。房地产的异质性使得房地产商品价格千差万别。房地产商品的使用和价值的决定受到地理位置和社会环境的支配,进行房地产交易时,房地产消费者一般来说应该到实地考察,不能采取样品交易方式。

3. 稀缺性。由于土地位置固定,而且土地资源不可再生,土地供给具有有限性。土地的稀缺性在我国表现得尤为突出,这是因为我国处于经济飞速发展的时期,城市化进程不断加快,工商业用地需求直线上升。这样

的状况要求我国政府和房地产开发商要以动态的、宏观的视角来开发、经营土地,注重可持续发展,提高土地的使用效率。

4. 二元性。通常把房地产中的房产、地产或它们的综合物统称为“物业”。在房地产中已建成的物业由两部分内容组成,即土地和建筑物。更确切地说,物业就是由土地和资本的变形——建筑物、道路、围墙、下水道等组成。对不同的物业来说,它们的二元组成比重是有所不同的,例如农村的物业(包括农田水利设施与房屋)建筑面积与土地面积的比值就低得多。这表现在农村住宅的院落比较大,但是整个房屋的居住面积并不是很高。可是城市中的物业,其建筑面积与土地面积的比值就较高。因此,城市物业中建筑的价值与土地价值之比就高于农村物业。

(二)房地产的分类

房地产最基本的分类方法是按房地产的基本构成来分类,可分为土地和房屋或地产和房产两大类。对土地和房屋还可根据不同的方法进行分类。

1. 土地的分类

(1)按开发利用的程度,可将土地分为过生地、生地、熟地、过熟地。

过生地是指未开发的荒地,一般位于远离城市的乡村,何时能开发是未知数,因此这种土地不是房地产投资的重点;生地是指已经完成规划的土地,一般位于城市边缘,而且已纳入城市规划;熟地是指已经完成开发,可供建设地上物的土地。生地和熟地是理想的房地产投资对象;过熟地是指已经完全开发好的土地,往往价格昂贵,寸土寸金。

(2)按是否具有建筑功能用途,可将土地分为建筑用地、非建筑用地。

建筑用地是指主要供建设地上建筑物和其他构筑物使用的土地;非建筑用地是指耕地、森林地、水流地、山岭、荒地、草原、滩涂等自然资源用地。非建筑用地价值一般低于建筑用地,与房地产密切相关的土地主要是建筑用地。

(3)按是否与城市经济紧密相连可将土地分为农村土地与城市土地。

在我国,城市土地是指市、县城、县属建制镇行政区划内和工矿区范围内的土地。根据《城市用地分类与规划建设用地标准》的规定,城市用地分为九类,即居住用地、公共设施用地(包括商业用地)、工业用地、

仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地。

(4)按所有制的不同,可将土地分为国有土地、公有土地和私有土地等十几种。

在我国只存在国有和集体所有土地。

2. 房屋的分类

(1)按建筑结构的不同,可将房屋分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和其他结构五类。

钢结构房屋主要是指承重的主要结构是用钢材料建造的,包括悬索结构。从我国近几年的房地产开发情况来看,钢结构房屋已逐步成为建筑业的发展趋势。这是由于钢结构建筑物承载压力的能力更强,使用寿命也较其他类型的房屋更长。

钢筋混凝土结构房屋是指全部或承重部分为钢筋混凝土结构,包括框架大板与框架轻板结构等建筑物或构筑物。这种类型的房屋在我国属于传统的建筑类型,数量大。

砖混结构是指具有部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。砖混结构具体又分为两等:砖混结构一等、砖混结构二等。其中,砖混结构一等:部分钢筋混凝土,主要是砖墙结构,外墙部分砌砖、水刷石、水泥抹面或涂料粉刷,并设有阳台;内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋。砖混结构二等:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构,外墙是清水墙,设有阳台、内部设备不齐全的非单元式住宅或其他房屋。

砖木结构房屋是指承重的主要结构是用砖、木材建造的。砖木结构通常又分为三等:砖木结构一等、砖木结构二等和砖木结构三等。其中,砖木结构一等:材料上等,标准较高,一般外部有装修处理、内部设备完善的庭院式或花园洋房等高级房屋。砖木结构二等:结构正规,材料较好,一般外部没有装修处理,室内有专用上、下水等设备的普通砖木结构房屋。砖木结构三等:结构简单,材料较差,室内没有专用上、下水等设备,较低级的砖木结构房屋。砖木结构实际上更多用于开发高品质住宅,比如花园别墅、度假村等类型房屋时使用。

其他结构。凡不属于上述结构的建筑物和构筑物都可归于其他结构

房屋,如竹楼、窑洞、石屋、木板房、土草房等等。这些结构房屋的分布都有很强的地域性,比如窑洞是我国晋陕两省的农村广泛使用的房屋类型。

(2)按功能用途的不同,可将房屋分为八类。

住宅,主要是用来满足各类消费者居住和生活的基本需求;

工业厂房和仓库:这类型的房地产需求属于生产性的需求,近几年我国的工业用地需求非常旺盛,带动了房地产价格的走高;

商场和商业店铺用房:以上海为例,各类商业用房的租金之高在全国名列前茅;

办公用房(即写字楼):在我国的大都市,比如广州、上海和北京,写字楼的开发速度和开发数量惊人;

宾馆饭店;

文体、娱乐设施:包括体育馆、艺术中心、歌剧院等设施;

政府和公用设施用房;

多功能建筑(即综合楼)。

(3)按所有权的归属不同,可将房屋分为公房和私房,这是我国惯用的分类方法。

公房又可分为两类:直管公房和自管公房。其中,直管公房是指国家各级房地产管理部门直接经营管理的国有房产;自管公房是指由各机关、团体、企事业单位自行经营管理的国有或集体所有的房产。

(4)按价格的构成不同,可将房屋分为商品房、微利房、福利房、成本价房和优惠价房,这是我国特有的分类方法。

住宅商品化的改革已经在全国广泛地开展起来,传统的福利分房制度也由公积金制度取代,这些政策的变化趋势对房地产开发商和整个房地产行业产生了深远的影响。

二、房地产业的特点

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业,具有以下两个特点:

(一)对国民经济的发展具有支柱作用

在美国,房地产业占 GDP 的比重达到 14%左右,与汽车、医药并称为三大支柱产业;另据联合国统计,从1976年以来,用于建造房屋的投资占国民生产总值的比重一般为 6%—12%(新加坡高达 12%—26%)。所形成的固定资产占同期固定资产总值的 50%以上,其中用于住宅建设的投资一般占国民生产总值的 3%—8%,占固定资产形成总值的 20%—30%。

(二)房地产业是国民经济的先导产业

据一些工业发达国家统计,房地产业的产值每增加“1”,就能使相关产业的产值增加“1.5—2”。房地产业与建筑、建材、冶金、纺织、化工、机械、金融、家具等行业有很大的相关度,房地产的发展对它们有很大的带动作用。我国房屋建筑成本中 70%是材料消耗,每年耗用钢材总耗量的 25%,木材的 40%,水泥的 70%,玻璃的 70%,预制品的 25%,运输量的 8%。

(三)风险性和投机性较大

房地产开发投资大、周期长,开发中自有资金占有的比例小,这些特点使房地产开发存在很大风险。对于发展商而言,信用风险、市场风险、通货风险、内部风险和政策风险是最常见的,这些风险可能为发展商带来意外的利润,也可能造成重大的投资损失。另外,房地产的商品保值、增值性以及房地产价格的难以预见性,又为房地产投机提供了基础和可能。地皮、楼花频繁被炒,产权异常转让在房地产交易中常见,这些都给房地产行业带来了风险。

房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是:建筑业是物质生产部门,属于第二产业;房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的联系,因为他们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中,房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系,房地产业是房地产开发和建设的甲方,建筑业是乙方;房地产业是策划者、组织者和发包者,建筑业则是承包单位,按照承包合同的要求完成“三通一平”等土地开发和房屋建设的生产任务。

三、房地产业的分类

房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪和物业管理等。其中,又

将房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪称为房地产中介服务业。

(一) 房地产投资开发业

房地产投资开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上投资进行基础设施、房屋建设的行为。

房地产投资开发除了取得土地、建造房屋然后预售或出售这种方式,还有购买房屋后出租,购买房屋后出租一段时间再转让,或者购买房地产后等待一段时间再转让;开发也不仅是建造新房屋,还有把土地(生地、毛地)变为熟地之后转让,有对旧房屋进行装修改造,有接手在建工程后继续开发等。

(二) 房地产咨询业

房地产咨询是指为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动,现实中的具体业务有接受当事人的委托进行房地产市场调查研究,房地产开发项目可行性研究,房地产开发项目策划等。

(三) 房地产价格评估业

房地产价格评估,简称房地产估价或房地产评估,是指以房地产为对象,由专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适当的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时点的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动。目前,中国房地产估价制度、房地产估价人员执业资格认证制度等已确立,房地产估价队伍也已初具规模。截止到2003年底,全国取得房地产估价师执业资格的人员达到27 031人,申请执业获准注册的房地产估价师有19 009人。

(四) 房地产经纪业

房地产经纪是指向房地产投资、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产居间介绍、代理的经营活动。目前主要业务是接受房地产开发商的委托,销售其开发的新商品房。房地产经纪业务,还包括代理旧房的买卖;代理房地产的租赁业务等。

(五) 物业管理业

物业管理是指业主通过选聘物业管理企业由业主和物业管理企业按

照物业服务合同的约定,对房屋及配套的设施、设备和相关场地进行维修、养护、管理、维护相关区域的环境、卫生和秩序的活动。物业管理是一种经营型、企业化的管理,通过质价相符的有偿服务和一业为主、多种经营来实现独立核算、自负盈亏、自我发展和自我完善。

第二节 房地产市场

一、房地产市场及其特点

(一)房地产市场概述

1. 房地产市场的概念

房地产市场是开展房地产经营的舞台,它是市场体系中最活跃的组成部分之一。从狭义上来说,房地产市场是指以房地产作为对象进行交易的场所;从广义上来说,房地产市场是指以房地产作为交易对象进行交易所发生的经济关系的总和,是由不同的市场变量组成的集合体,或多元复合物。从交换关系来看,房地产市场的组成要素有交易主体、交易客体和交易行为;从市场的交易主体的意图来看,可划分为自用、投资和投机三种。房地产市场还可以依据各类信息反映房地产市场价值状况的不同,分为弱性、强性、中性效率市场;从房地产开发、交换、分配、消费的经营流程来看,可将房地产市场划分为房地产金融市场、开发市场、经营市场和物业市场。从产权交易内容看,可将房地产市场划分为房地产所有权交易市场、使用权交易市场。从房地产交易客体构成上看,有房地产金融市场、土地出让市场、土地征用开发市场、房地产交易市场、房地产租赁市场、房地产劳务市场、房地产信息市场等。可以根据其构成将房地产市场整合为硬件(土地、房产)、软件(技术、信息)、活件(活劳动)三种基本类型。

2. 房地产市场的结构

(1)按照不同的标准,房地产市场本身可划分为不同的层面或部分。

以交易是否转让房地产产权为标准,房地产市场可分为买卖市场和租赁市场。房地产买卖市场又称房地产产权市场,即交易成交后,房地产所有权易主;而房地产租赁市场是承租人仅获得一定时期的使用权,并不