

中国建筑业协会
编

建筑企业 经理手册



建筑企业经理手册

中国建筑业协会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑企业经理手册/中国建筑业协会编. —北京: 中国
建筑工业出版社, 1997
ISBN 7-112-03372-1

I. 建… II. 中… III. 建筑企业-企业管理-手册 IV.F
407.96-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 14777 号

本书是专门为建筑业企业经理和高职经营管理人员服务的、有助于提高领导素质和工作效率、完善知识结构、既简明实用又方便查阅的大型工具书。

本书的编写指导思想是: 要与建立社会主义市场经济体制相适应, 以建筑业企业经理的工作需要为出发点来安排全书内容; 既要有一定的理论知识, 更侧重于实际操作; 注重科学性、实用性和新颖性; 内容精炼, 繁简适当, 知识面广, 实用性强, 便于查阅。

全书分为基础篇、经营篇、管理篇、财税金融篇、法律制度篇等五篇, 共 53 章。

本书可供建筑业企业经理和高职经营管理人员阅读参考。

* * *

责任编辑: 李根华

责任设计: 庞 玮

责任校对: 张 虹

建筑企业经理手册

中国建筑业协会 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密云印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 67¼ 字数: 1718 千字

1997 年 12 月第一版 1999 年 9 月第三次印刷

印数: 11501—13000 册 定价: 90.00 元

ISBN 7-112-03372-1

F·268 (8517)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《建筑企业经理手册》编委会

名誉主任委员

谭庆琰 建设部副部长

主任委员

廉 仲 中国建筑业协会会长

副主任委员

谭克文 中国建筑业协会常务副会长

姚 兵 建设部总工程师，建筑业司、建设监理司司长，中国建筑业协会副会长

张树恩 中国建筑业协会副会长兼秘书长

刘慈慰 中国建筑工业出版社社长

宋天合 中国建筑业协会副秘书长

肖凤翔 中国建筑业协会副秘书长

李根华 本书主编，中国建筑工业出版社原副社长、编审

委 员

朱金鼎 建设部计划财务司原总会计师、高级会计师

金敏求 本书基础篇主编，国家计委投资研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授

徐绳墨 本书经营篇主编，原上海市施工技术研究所副所长、高级经济师

张蓓真 本书经营篇主编，原中国建筑技术研究发展中心经济研究所所长、副研究员

程应煌 本书经营篇主编，中国建筑工程总公司研究发展部原副主任、高级经济师

杜 训 本书管理篇主编，东南大学土木工程系教授

邵以智 本书财税金融篇主编，中国人民大学投资系教授

何伯洲 本书法律制度篇主编，哈尔滨建筑大学管理系教授

张 颖 中国建筑业协会行业发展部副主任

刚振泉 原建设部建设监理司办公室主任、高级经济师

前 言

历史悠久的中国建筑业，在国民经济和社会发展中有着十分重要的地位和作用。我国社会主义改革开放和现代化建设的总设计师邓小平同志早在 1980 年就提出建筑业要成为国民经济支柱产业的问题。嗣后，党和国家又在多次重要会议和文件中贯彻了邓小平同志的这一指导思想，特别是党的十四大进一步明确把建筑业发展成为国民经济的四大支柱产业之一。

建国以来，特别是改革开放以来，我国的建筑业有了很大的发展，不仅为国家、社会创造了大量的物质财富，为国民经济各部门的发展和人民生活的改善提供了物质技术基础，而且还形成了一支近 3000 万人的产业大军，约 10 万个建筑业企业，其中一级资质建筑企业有 2000 多家。

新时期的改革与发展，对建筑业企业提出了更高的要求，时代赋予企业经营管理者们的任务更加艰巨。实践证明，在激烈的建筑市场竞争中，一个建筑业企业的兴衰成败，在很大程度上决定于企业领导班子特别是企业经理的领导素质和经营管理能力。正如江泽民总书记 1995 年在一次会议讲话中所深刻指出的：随着国有企业改革的深入，企业厂长、经理的地位和作用显得更加重要。很多事例表明，在大体相同的外部条件下，企业改革和发展的成功与否，与企业厂长、经理的素质高低、能力大小有着极大的关系。具有开拓精神、善于决策、精于管理的厂长、经理，能使一个企业由弱变强，由小变大，由亏损变盈利。

在我国建筑业企业经理队伍中，有不少同志具有较高的业务素质和政治思想素质，善经营、会管理，懂技术，能不断开拓创新，锐意改革，团结群众，他们所领导的企业，是我国建筑行业中的佼佼者。但也必须看到，有相当一部分建筑企业经理的政治思想素质、经营管理能力和知识结构，都还存在着一些不足，尚难适应社会主义市场经济体制和现代企业管理的要求。因此，为建筑企业经理编写一本供其学习、提高的参考书，帮助他们提高素质能力，完善知识结构，就显得十分必要。即使是对那些比较优秀的企业经理，案头有一本综合性的大型工具书，作为自己的“知识库”和“参谋”，有助于提高工作效率，也是十分有益的。《建筑企业经理手册》正是在这样的需求和期望下，在中国建筑业协会的精心策划组织和中国建筑工业出版社的大力支持下，经过编写组全体专家、学者两年多的辛勤编写，终于和读者见面了。

为了适合建筑企业经理的学习、参考和查阅，编写《建筑企业经理手册》的指导思想是：要与建立社会主义市场经济体制相适应，以建筑企业经理的工作需要为出发点；既要有一定的理论知识，但更侧重于实际操作；注重科学性、实用性和新颖性；内容精炼，繁简适当，知识面广，实用性强。

《建筑企业经理手册》共包括 5 篇、53 章。内容涉及政治、经济、文化、科学技术、财政、税收、金融、法律等多门学科领域。第一篇基础篇。主要包括建筑业发展简史、行业特征、地位作用、运营原则、产业政策、环境保护与文物保护、建筑业统计，以及社会主

义市场经济和现代企业制度等方面的基本知识和资料。第二篇经营篇。主要包括建筑企业经理所应掌握的经营之道,如经营战略、经营预测与决策、经营风险防范、国内外建筑市场开拓、建设工程招投标、房地产开发与经营、资本经营、多元经营、公共关系等内容。第三篇管理篇。主要包括建筑企业管理现代化、组织管理、计划管理、技术管理、质量管理、合同管理、信息管理、机械设备管理、人力资源开发与管理、成本管理、施工项目管理、建设监理、企业文化等内容。第四篇财税金融篇。主要包括财会基础、筹资和投资、税收、信贷与结算、外汇和汇率、保险、信托、租赁、国际贸易与结算、审计等。第五篇法律制度篇。主要包括法律基础、建筑市场管理、建设事业管理、建筑工程合同、建筑企业权利保护、建筑企业涉外法律制度等方面的法律制度规定,以及企业法人在经济合同、经济仲裁、民事诉讼、行政诉讼等方面应掌握的法律知识。

参加各篇编写工作的除本书编委会有关成员外,还有:

第一篇:孟宪珉(国家文物局,编写8.4节),卢安祖(原国家统计局,编写第9章),苑晴峦(北京市建筑工程研究院,编写第11章大部章节),钟朝安(华南理工大学建筑设计研究院,编写11.6节)。

第二篇:华元果(上海建工集团总公司房产开发部,编写第24章、第25章),沈传扬(整理修改第20章)。

第三篇:李新忠、王文江、束军、沈立钧、方季屏、诸谧琳、关志军(东南大学)。

第四篇:张凌冬、李丽、张延明、徐文武、岳修虎、王波、李雯(中国人民大学)。

第五篇:邹玉萍(本篇副主编)、卢维卜、西宝、苗靖、徐迅、鲁俊峰、张玉山(哈尔滨建筑大学)。

中国建筑业协会刘宇林等同志也参加了本书的部分工作。

在本书编写过程中,得到了北京、天津、上海、南京、南昌等地大中型建筑企业经理们的热情支持,对本书的编写提纲提出了许多中肯宝贵的意见和建议,大部分已被采纳吸收,在此谨向他们表示衷心的感谢!

尽管编写组在编写中作了一定的努力,但本书是我国首次为建筑企业经理编写的大型工具书,没有经验可资借鉴,加之限于作者的水平和经验,书中不妥和错误之处在所难免,热忱欢迎读者批评指正,以备修订。

目 录

前 言

第一篇 基础篇

第 1 章 总论	3
1.1 建筑业的兴起与发展	3
1.1.1 建筑业的由来	3
1.1.2 中国建筑业发展简史	3
1.1.3 全球最大 225 家著名国际工程公司	10
1.1.4 中外著名建(构)筑物简介	10
1.2 建筑产品的特点	22
1.2.1 产品的固定性和生产过程的流动性	22
1.2.2 产品的个别性	22
1.2.3 产品的地区性	23
1.2.4 产品体积大、耗资大、与城市形成的关系密切	23
1.2.5 产品的综合性和生产协作关系的复杂性	23
1.2.6 产品生产要遵循美学原则	23
1.3 建筑企业经营方式的特殊性	23
1.3.1 中、小企业占绝大多数	23
1.3.2 实行多层次的分包制度和招投标制	24
1.3.3 遵循轻量经营原则	24
1.3.4 遵循弹性组织原则	24
1.3.5 实行保函和预付款制度	24
1.4 建筑业在国民经济中的地位和作用	25
1.4.1 建筑业在国民经济中占有较大比重	25
1.4.2 建筑业的关联度强,能带动许多关联产业发展	25
1.4.3 建筑业是劳动密集型产业,能容纳大量就业队伍	25
1.4.4 建筑业发展国际承包,有创汇潜力	26
1.4.5 建筑业向高空和地下技术发展,为人类扩展了活动空间	26
1.5 国民经济行业分类与建筑行业的界定	26
1.5.1 行业分类标准和分类构成	26
1.5.2 行业分类标准遵循的原则	27
1.5.3 建筑行业界定的国家规定	27
1.5.4 建筑业与房地产业的主要区别与联系	28
第 2 章 建筑产品需求与供给	29
2.1 建筑需求与供给的概念与特征	29
2.1.1 建筑需求与供给的概念	29
2.1.2 建筑需求与供给的分类	29

2.1.3 建筑需求的特征	30
2.1.4 建筑供给的特征	30
2.1.5 基本建设程序和建筑产品生产程序的联系与区别	31
2.2 建筑需求与供给的多元化格局	33
2.2.1 政府政策和建筑需求与供给	33
2.2.2 民间需求与供给多元化	34
2.2.3 实现建筑总需求与总供给平衡的目标	34
第3章 社会主义市场经济与建筑业运营原则	36
3.1 社会主义市场经济基本概念	36
3.1.1 市场经济的内涵与共性	36
3.1.2 资本主义市场经济不同模式简介	36
3.1.3 我国社会主义市场经济现阶段的基本内容与特征	37
3.2 社会主义市场经济下建筑业运营原则与模式	37
3.2.1 传统建筑业运行机制的缺陷	37
3.2.2 社会主义市场经济条件下建筑业的运营原则	38
3.2.3 建筑业经济运行机制的模式与内容	39
第4章 建筑业产业政策	41
4.1 什么是产业政策	41
4.1.1 产业政策的含义	41
4.1.2 选择支柱产业的理论依据及我国建筑业成为支柱产业的标志	41
4.1.3 产业政策的手段	44
4.2 产业政策的内容	45
4.2.1 建筑市场政策	45
4.2.2 建筑产品价格政策	45
4.2.3 工程质量政策	45
4.2.4 产业组织政策	46
4.2.5 产业技术政策	46
第5章 建筑企业经理的地位与作用	47
5.1 社会主义建筑企业	47
5.1.1 企业的含义	47
5.1.2 建筑企业的特征	47
5.1.3 建筑企业的分类和资质等级标准	48
5.2 经理在建筑企业中的地位和作用	49
5.2.1 经理的地位和作用	49
5.2.2 经理的知识结构和素质	50
5.2.3 经理的工作方法与领导艺术	51
第6章 现代企业制度	54
6.1 什么是现代企业制度	54
6.1.1 现代企业制度的特征	54
6.1.2 产权改革是国有企业建立现代企业制度的关键	54
6.1.3 衡量是否建成现代企业制度的标准	55
6.2 什么是企业集团	56

6.2.1 企业集团的涵义	56
6.2.2 企业集团的基本特征	56
6.2.3 企业集团的组织结构	57
6.2.4 如何设立集团公司	58
6.3 什么是控股公司	59
6.3.1 控股公司的涵义和特征	59
6.3.2 控股公司的两种类型	59
6.3.3 世界不同类型国有控股公司模式特点	60
6.4 国有资产经营管理	61
6.4.1 国有资产经营管理涵义	61
6.4.2 现行国有资产经营方式	61
6.4.3 企业集团国有资产(资本)授权经营(授权控股)	61
6.5 国外建筑企业经营组织基本制度示例	62
第7章 建筑工业化	67
7.1 建筑工业化的涵义与发展道路	67
7.1.1 建筑工业化的涵义与发展工业化的目的	67
7.1.2 建筑工业化的发展道路	67
7.2 建筑工业化的基本内容	68
7.2.1 建筑标准化	68
7.2.2 构配件生产工厂化	68
7.2.3 施工机械化	69
7.2.4 管理科学化	70
7.2.5 发展新型建筑材料	70
7.3 建筑工业化的发展前景	70
7.3.1 建筑工业化发展中应注意的问题	70
7.3.2 标准化与多样化	71
7.3.3 扩大工厂化,实现社会化、商品化	71
7.3.4 技术装备政策与发展租赁制	71
7.3.5 多种建筑体系并存相互发展	72
7.3.6 建筑工业化与现代化相结合	72
第8章 工程建设中的环境保护与文物保护	73
8.1 什么是环境保护	73
8.1.1 环境保护的概念	73
8.1.2 环境保护管理的基本任务	73
8.1.3 环境质量标准	74
8.2 环境保护的四项原则	75
8.2.1 遵循生态规律,保护人民健康,促进经济发展	75
8.2.2 防治结合,以防为主,防患于未然	75
8.2.3 综合利用,化害为利	75
8.2.4 微观环境效益和社会效益的统一	75
8.3 工程建设中的环境保护	76
8.3.1 建设前期工作阶段	76
8.3.2 设计阶段	76

8.3.3 施工阶段	76
8.4 工程建设中的文物保护	77
8.4.1 文物保护的重要意义	77
8.4.2 文物保护的有关政策法规	78
8.4.3 建筑施工与考古发现	79
第9章 建筑业统计	80
9.1 建筑业统计概述	80
9.1.1 建筑业统计的意义和基本任务	80
9.1.2 建筑业统计信息的来源	80
9.1.3 建筑业统计报表制度	81
9.1.4 建筑业企业统计信息的搜集与整理	81
9.1.5 建筑业统计的计算机应用	82
9.2 建筑业统计指标体系	83
9.2.1 建筑业企业基本情况统计指标	83
9.2.2 建筑业企业生产活动统计指标	84
9.2.3 建筑业企业劳动情况统计指标	87
9.2.4 建筑业企业原材料、能源消费与库存统计指标	88
9.2.5 建筑业企业财务状况统计指标	88
9.2.6 建筑业企业附营业务活动统计指标	89
9.2.7 建筑业企业经济效益统计指标	90
9.2.8 建筑业企业综合经济实力评价指标	91
9.2.9 景气分析和景气调查方法	92
9.3 与建筑业有关的历史统计资料	95
9.3.1 国内历史统计资料	95
9.3.2 国外统计资料	97
第10章 关贸总协定与中国建筑业	101
10.1 中国与关贸总协定的关系	101
10.1.1 基本概况	101
10.1.2 中国与关贸总协定的关系	101
10.2 关贸总协定的基本内容	102
10.2.1 关贸总协定的五项基本原则	102
10.2.2 关贸总协定的五项例外	103
10.3 复关后中国建筑业面临的机遇与挑战	104
10.3.1 面临的机遇	104
10.3.2 面临的挑战	105
10.3.3 面临机遇与挑战的对策	105
10.4 世界贸易组织	106
10.4.1 世界贸易组织与关贸总协定	106
10.4.2 世界贸易组织的地位	106
10.4.3 世界贸易组织的组织机构	106
第11章 建筑工程基本知识	108
11.1 建筑勘察设计	108

11.1.1 工程勘察	108
11.1.2 工程测量	110
11.1.3 建筑设计	112
11.1.4 结构设计	114
11.2 建筑文化	115
11.2.1 建筑文化的涵义	115
11.2.2 建筑文化的特性	115
11.2.3 在建筑施工中继承和发展建筑文化	116
11.3 建筑结构	117
11.3.1 结构类型和结构体系的形成和发展	117
11.3.2 基本结构构件及其特点	117
11.3.3 基础工程	119
11.3.4 常见结构类型和结构体系	122
11.4 建筑材料	135
11.4.1 材料分类	135
11.4.2 材料性能	136
11.4.3 材料试验方法	137
11.5 建筑装饰	138
11.5.1 建筑装饰与装饰	138
11.5.2 几种新型装饰工程	140
11.6 建筑设备	144
11.6.1 暖通空调	144
11.6.2 室内给排水	146
11.6.3 建筑电气	147
11.7 新技术在建筑中的应用	148
11.7.1 重点推广的 10 项适用新技术	148
11.7.2 建筑科技新成就选介	149
参考文献	151
第二篇 经营篇	
第 12 章 经济学基本知识	155
12.1 学一点经济学	155
12.1.1 经济学是致用之学	155
12.1.2 宏观经济学	155
12.1.3 国民经济宏观指标	155
12.1.4 微观经济学	157
12.2 规模经济和有效竞争	159
12.2.1 规模经济	159
12.2.2 有效竞争	160
12.3 需求、供给和市场均衡价格	161
12.3.1 需求	161
12.3.2 供给	162
12.3.3 什么是均衡价格	163

12.3.4 需求弹性与供给弹性	164
12.4 厂商理论	165
12.4.1 成本理论	165
12.4.2 生产理论	166
12.5 建筑经济学——简短的结论	168
第13章 建筑企业经营概论	169
13.1 建筑企业经营的基本概念	169
13.1.1 什么叫企业经营	169
13.1.2 企业经营的内容	169
13.1.3 经营管理的特点	170
13.2 企业的经营哲学和经营思想	171
13.2.1 什么叫企业的经营哲学	171
13.2.2 制定企业经营哲学的基础	172
13.2.3 企业经营思想	172
13.3 企业经营的环境	173
13.3.1 政治环境	173
13.3.2 社会环境	173
13.3.3 宏观经济环境	174
13.3.4 微观经济环境	174
13.4 企业的经营要素	174
13.4.1 人、财、物	174
13.4.2 产、供、销	176
13.4.3 技术和信息	176
13.5 不同的企业发展阶段的经营策略	176
13.5.1 企业的创业经营	176
13.5.2 成长中企业的经营策略	177
第14章 建筑企业经营战略	180
14.1 制定经营战略的意义	180
14.1.1 战略概念	180
14.1.2 企业经营战略的特征	180
14.1.3 制定企业经营战略的重要性	182
14.2 企业经营战略方案	182
14.3 企业经营战略的制定	186
14.3.1 收集信息	186
14.3.2 市场调查和预测	186
14.3.3 确定经营战略目标	187
14.3.4 制定战略	187
14.4 经营战略管理与实施	188
14.4.1 战略制定	188
14.4.2 战略决策	188
14.4.3 战略实施	189
14.4.4 战略控制	189
14.4.5 战略修订	189

第 15 章 经营预测与决策	190
15.1 概述	190
15.1.1 预测与市场信息	190
15.1.2 决策体系和建筑企业的经营	191
15.1.3 建筑市场预测和经营决策过程	192
15.1.4 市场预测和经营决策的原则	193
15.1.5 建筑企业预测和决策的应用	194
15.2 经营预测方法	195
15.2.1 定性的预测方法	195
15.2.2 定量的预测方法	195
15.3 经营决策方法	197
15.3.1 确定型决策方法	197
15.3.2 风险型和不确定型决策方法	198
15.4 建筑承包经营预测与决策的应用	200
15.4.1 承包经营中的决策系统	200
15.4.2 线性规划在选择承包对象时的应用	202
第 16 章 建筑企业的经营机制	204
16.1 企业经营机制的内涵	204
16.1.1 企业经营机制的涵义	204
16.1.2 企业经营机制的特性	204
16.1.3 企业经营机制的组成元素	205
16.2 建筑企业的经营机制	205
16.2.1 不同经济体制下建筑企业的经营机制	205
16.2.2 市场经济条件下建筑企业经营机制的主要内容	206
16.2.3 市场经济条件下建筑企业的经营自主权和盈亏责任	206
16.3 建筑企业经营机制的现状和问题	208
16.4 转换建筑企业经营机制的意义、原则和目标	209
16.4.1 转换建筑企业经营机制的意义	209
16.4.2 转换国有建筑企业经营机制必须遵循的原则	210
16.4.3 转换国有建筑企业经营机制的目标	210
16.5 政府转变职能——建筑企业转换经营机制的外部条件	210
16.6 企业内部配套改革——建筑企业转换经营机制的内部条件	212
第 17 章 建筑市场	215
17.1 市场与市场类型	215
17.1.1 市场的涵义	215
17.1.2 市场的构成要素	215
17.1.3 市场经济规律	216
17.1.4 市场类型	216
17.2 建筑市场体系	217
17.2.1 建筑产品市场	217
17.2.2 勘察设计市场	218
17.2.3 建筑生产资料市场	219

17.2.4 建筑劳动力市场	219
17.2.5 建筑技术市场	219
17.2.6 资金市场	220
17.3 建筑市场结构	220
17.3.1 建筑需求结构	220
17.3.2 建筑供给结构	221
17.4 建筑市场类型	223
17.4.1 按照建筑产品的类型、规模及其相应供求关系对建筑市场进行分类	223
17.4.2 供求总量不平衡对建筑市场类型的影响	224
17.4.3 建筑供给弹性的明显方向性对建筑市场类型的影响	224
17.5 建筑市场秩序和资质管理	224
17.5.1 建筑市场秩序和市场规则	224
17.5.2 政府对承发包方的资质管理和市场行为管理	225
17.6 建筑产品价格	228
17.6.1 建筑产品的价格构成	228
17.6.2 建筑产品价格的特点	228
17.6.3 建筑产品价格改革	228
第 18 章 建筑工程施工招标投标	229
18.1 建筑工程招标投标涵义	229
18.2 建筑工程施工招标方式	229
18.2.1 公开招标	229
18.2.2 邀请招标	229
18.2.3 两阶段招标	230
18.2.4 邀请协商	230
18.2.5 比价	231
18.3 建设工程承包方式	231
18.3.1 按承包内容划分的承包方式	231
18.3.2 按承包单位所处地位划分的承包方式	232
18.3.3 按合同类型和计价方法划分的承包方式	233
18.3.4 BOT 方式	235
18.4 施工招标投标程序及其主要内容	235
18.4.1 施工招标程序及主要内容	236
18.4.2 施工投标程序及主要内容	238
18.5 标价的编制	243
18.5.1 标价的组成	243
18.5.2 标价的编制依据和编制方法	244
18.6 作价技巧和报价决策	253
18.6.1 作价技巧	253
18.6.2 报价决策	254
18.7 境内工程国际招标和投标	254
18.7.1 境内工程国际招标的涵义	254
18.7.2 境内工程国际招标	255
18.7.3 境内国际招标工程的投标	258

第 19 章 建筑市场开拓与经营	261
19.1 市场开拓的内涵	261
19.2 经营目标与市场开拓	263
19.2.1 树立产品整体的概念	263
19.2.2 战略计划与营销管理的关系	263
19.2.3 市场开拓和营销管理过程	264
19.3 市场开拓目标选择	264
19.3.1 市场细分化	264
19.3.2 建立企业的目标市场	265
19.4 市场开发策略	267
19.4.1 选择和确定目标市场的战略	267
19.4.2 营销战略	267
19.4.3 竞争战略	268
19.4.4 联合与兼并战略	269
第 20 章 国际建筑市场开拓	272
20.1 国际建筑市场的形成和特征	272
20.2 国际建筑市场现状和发展趋势	273
20.3 当前国际承包市场的特点	275
20.4 企业进入国际建筑市场的条件和程序	278
20.5 国际工程承包方式	280
20.6 国际劳务输出	280
20.7 国际通行的工程承包合同	288
20.8 承包国际工程成功与失败的案例	290
20.9 我国国际承包事业的发展	301
第 21 章 建筑企业资本经营	306
21.1 资本经营的概念	306
21.2 自资经营与负债经营	308
21.2.1 什么叫负债经营	308
21.2.2 负债经营的优缺点	309
21.2.3 选择适当的财务结构	310
21.3 运营资本与企业经营	310
21.3.1 企业资金的筹集和运用	310
21.3.2 企业的运营资本	311
21.4 投资决策	311
21.4.1 租赁或购置决策	311
21.4.2 设备淘汰政策	312
21.4.3 企业兼并的财务评估	312
21.5 资金的时间价值	313
21.5.1 资金的等值概念	313
21.5.2 资本等值计算的六项公式	314
第 22 章 房地产开发与经营	316
22.1 建筑企业从事房地产开发的优势	316

22.2 房地产开发的内容与特点	316
22.3 房地产开发用地的法律规定	318
22.3.1 与土地有关的概念	318
22.3.2 房地产开发用地	318
22.3.3 土地使用权转让	319
22.3.4 土地使用权出租	319
22.3.5 土地使用权抵押	320
22.3.6 土地增值税	320
22.3.7 土地使用权终止	321
22.4 房地产开发程序及内容	321
22.4.1 房地产开发程序	321
22.4.2 房地产开发各个阶段的基本内容	321
22.5 房地产开发项目的评估与决策	322
22.5.1 市场研究	322
22.5.2 房地产开发项目的财务评估	323
22.6 商品房价格构成与价格水平	328
22.6.1 商品房价格构成	328
22.6.2 商品房价格水平分析	329
22.7 房地产开发项目的资金融通	330
22.7.1 房地产开发融资概念	330
22.7.2 房地产开发融资目标	330
22.7.3 房地产开发融资渠道	330
22.7.4 房地产开发融资方式	331
22.7.5 商品房预售和银行抵押贷款	331
22.8 房地产开发项目的营销	332
22.8.1 树立新的营销观念	332
22.8.2 物业的出租和出售	332
22.8.3 物业管理	333
第23章 建筑企业多元经营	335
23.1 建筑企业多元经营格局的形成	335
23.2 建筑企业多元经营的意义	336
23.3 多元经营项目的投资管理	337
23.3.1 多元经营项目的投资决策权	337
23.3.2 多元经营项目的决策程序	337
23.3.3 实行项目负责人经济责任制	338
23.3.4 多元经营项目的投资管理	338
23.4 建筑企业发展多元经营的对策	338
23.4.1 提高对多元经营的认识	338
23.4.2 优选多元经营项目	338
23.4.3 采用灵活经营策略	339
23.4.4 规范多元经营企业的管理	340
第24章 建筑企业公共关系	341
24.1 公共关系的一般概念	341

24.1.1 公共关系的含义	341
24.1.2 公共关系的构成要素	341
24.2 企业的公共关系	342
24.2.1 企业的内部公共关系	342
24.2.2 企业的外部公共关系	343
24.3 公共关系的职能	344
24.3.1 情报搜集职能	345
24.3.2 决策咨询职能	345
24.3.3 传播推广职能	346
24.3.4 协调沟通职能	346
24.4 企业形象的设计和塑造	347
24.4.1 企业形象策划	347
24.4.2 企业识别系统 (CIS)	348
24.5 危机管理	349
24.5.1 危机的预测和预防	349
24.5.2 危机处理	350
24.5.3 危机处理的主要原则	350
24.6 公共关系人员的素质和职业准则	351
24.6.1 公共关系人员应具备的知识结构和能力结构	351
24.6.2 公共关系人员的职业准则	351
第25章 建筑企业经营风险及其防范	353
25.1 风险与风险意识	353
25.2 企业风险的类型	354
25.2.1 纯粹风险与投机风险	354
25.2.2 静态风险与动态风险	354
25.2.3 财产风险、人身风险与责任风险	355
25.3 风险管理的一般程序	355
25.3.1 风险的识别	355
25.3.2 风险的衡量	356
25.3.3 风险管理的对策选择	356
25.3.4 风险管理实施	356
25.4 建筑承包风险及其防范	357
25.4.1 建筑工程承包的风险	357
25.4.2 建筑承包风险的防范	359
参考文献	360
第三篇 管理篇	
第26章 管理科学与建筑企业管理	363
26.1 建筑企业经理必须学习管理科学	363
26.1.1 什么是管理	363
26.1.2 管理的要素	363
26.1.3 管理的职能	364
26.1.4 管理的两重性	364