

最新 房地产经营管理丛书

房地产应用写作

总主编 董 藩

张文锋 王玉红 谭焕忠 编著

Fangdichan Yingyong Xiezu



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房地产应用写作

张文锋 王玉红 谭焕忠 编著

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产应用写作/张文锋,王玉红,谭焕忠编著.——大连:东北财经大学出版社,2002.4

(最新房地产经营管理丛书)

ISBN 7-81084-012-6

I.房… II.①张… ②王… ③谭… III.房地产业-应用文-写作 IV.H152.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 090893 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室:(0411)4710523

营销部:(0411)4710525

网 址:<http://www.dufep.com.cn>

读者信箱:dufep@mail.dlptt.ln.cn

东北财经大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本:850毫米×1168毫米 1/32 字数:296千字 印张:11

印数:1—5 000册

2002年4月第1版

2002年4月第1次印刷

责任编辑:谭焕忠

责任校对:那欣

封面设计:冀贵收

版式设计:单振敏

定价:18.00元

最新房地产经营管理丛书

编委会

(按拼音字母排序)

顾问 龚世萍(全国政协常委,辽宁省政协副主席)
胡乃武(著名经济学家,中国人民大学教授,
博士生导师)

总主编 董 藩(经济学博士,教授,大连民族学院中
国经济发展战略与政策研究中心主
任、经济管理系副主任)

策 划 谭焕忠(东北财经大学出版社副编审)

编 委 李桂荣 梁世连 林 山 刘叔麟
上官子昌 王家庭 王世涛 王玉红
张 奇 周 宇 张文锋

关于房地产业发展的几点认识

(代序)

董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理”丛书,出版前他要我为之作序,我也想顺便就房地产业的发展谈几点粗浅的认识。

我国房地产业的复苏和发展,起源于住房制度改革和土地使用制度改革。在长期的计划经济体制之下,住房这一本应由居民个人承担的最主要的消费品,被政府作为福利品进行分配。土地资源亦不是通过市场流通,而是通过行政方式进行配置——由此造成政府的不堪负担和巨大的效率损失。早在1980年,邓小平同志就对城镇住房制度改革提出了如下总体设想:出售公房,调整租金,提倡个人建房买房。这些设想通过试点方式以不同的方案被逐渐实施,同时土地使用制度的改革也拉开了序幕。这两项改革使房地产的商品属性得以确认,也为我国房地产业的发展填充了具有制度特色的内容。以这两项改革为起点,同时借助国家对第三产业的规划和扶植,我国的房地产业逐渐恢复并发展起来。从新中国成立至1998年末,我国共建住宅达40.4亿平方米,其中改革开放20年的建造总量是前30年的6.6倍,全国城镇居民人均居住面积已由20年前的3.6平方米上升到9.3平方米;城镇土地也有很大比例实现了有偿使用。

成绩固然可喜可贺,但今后的发展道路更值得关注。在我看来,今后我国房地产业的发展应遵循“改革与保障并重,发展与规范同行”的指导思想,在改革与发展的过程中,应处理好一些相关问题。

——尽快结束房改这项渐进式改革,但在该领域政府的保障

职能应予以保留。我是赞成推行住房制度改革的,但又不主张将住房全部商品化。政府具有保障公平和提供安全服务等社会职能。如果低收入阶层住房太差或无房可住显然是政府未履行好这两项职能。我们知道,在欧、美发达国家以及新加坡、中国香港等新兴国家和地区,此方面做得都是不错的。我们要建立健全社会保障制度,必须充分考虑到住房保障的必要性和社会意义,并有相应的政策保障低收入家庭的基本居住需要,这也是社会主义制度对政府提出的基本要求。

——要把房地产业纳入国民经济发展规划中通盘考虑,但不可过分依赖其完成经济增长目标。我承认房地产业具有经济增长点的作用,也承认它对数十个行业具有明显的带动作用。但是如果不考虑居民的经济承受能力,一味地想将其“炒”成消费热点,这不但对国民经济的发展没有好处,反而危害极大。前几年“房地产热”造成的后患至今未彻底清除(如海南等地大量商品房的积压和许多建筑工地的停工),我们不能再造成资金的大量沉淀和资源的巨大浪费了。1998年商品房竣工面积达4.76亿平方米,至少拉动了一个百分点的经济增长率。我认为这种发展规模已超过其应有的规模,空置房的迅速增加便是明证。另外,房地产业如同证券业一样,是最容易出现投机行为和“泡沫”现象的领域,对此要时时警觉。经济衰退是多种原因导致的“并发症”,治理时“药方”搭配一定要科学,其一味“药”用量过多未必合适。

——房地产业的发展既要考虑消费需求,更要考虑可持续发展的要求。房地产业的发展当然要与满足广大人民群众住房需求相适应,但是只考虑市场需求是不够的,国家对该领域的宏观调控也十分必要。宏观调控的内容不仅在于行业的发展规模,而且在于商品房的标准控制特别是面积控制上。我国的耕地是十分有限的,我们必须考虑到自己以及子孙后代吃饭的需要,尽可能少占或不占耕地。住房当然应逐步改善,但住房面积越盖越大的趋势必须扭转,以我国的国情亦不该提倡别墅消费。在此方面,日本国

民的购买力比我们高得多,但日本政府对住房的宏观控制做得很好,值得我们学习。应当看到,浪费土地资源的危害是永久的、巨大的而且是无法挽回的。

——房地产业的发展要尽快从追求规模转向追求质量。我国的房地产业自从恢复以来,发展速度是非常快的。在国家大力发展第三产业的背景之下,房地产业已经成为国民经济的一个重要行业,但这并不能掩盖房地产业存在的种种问题,其中之一就是商品房质量太差。这几年该领域大量的投诉或纠纷以及曾经发生的恶性事故便是这一问题的集中反映。我想,房地产业也到了该抓质量、抓名牌的地步了——不但要追求单一的工程质量,而且要追求全方位的质量。应该搞出一套行业标准,将商品房按适用性、安全性、耐久性、环保性、经济性进行定级,从而约束房地产开发公司的生产和经营行为,促使他们争相向市场提供高质量的住房。对房地产公司来说,这也是避免商品房积压,提高经济效益的一条正路。

——搞好房地产领域的制度调整与法规完整,使房地产业发展有规可依,有章可循。这方面我们有大量工作要做。例如,实物分房制度在全国已经停止,但许多地方却未搞出与之相衔接的货币化住房分配制度;一些中小城市住房抵押贷款制度搞得不完善,业务尚未开展起来;绝大多数城市不允许已售公房上市,影响了住房市场的发育;尚无法对居民收入的层次进行合理划分,以便对低收入阶层实施住房保障制度;《住宅法》尚未出台,住宅领域从生产到经营再到管理和服务缺乏根本性法规加以规范……所有这些表明,房地产立法部门和管理部门依然是任重道远。

——尽快将闲置的商品房消化掉,抽回沉淀的资金。这几年,全国商品房空置量持续增加,到1998年底已达8000多万平方米,其中有一半已空置一年以上。据国家信息中心披露,1999年上半年商品房空置量仍在增加。这种闲置规模显然超过了商品房买卖过程中的正常闲置量。由于沉淀在闲置房地产上的不良金融

资产数额巨大,对国民经济构成了威胁,因此必须尽快解决这个问题。这种状况的形成既有企业方面的原因,又有政府方面的原因,因此需要从两个方面着手治理。从企业角度讲,必须调低价格,加强营销和售后服务,并提高今后的投资决策水平;从政府角度讲,要适当控制土地供应,清理房屋成本中的不合理收费,提高未售公房的租金水平,并通过中央银行制定政策,提高居民购房的融资能力。

——房地产业亦应考虑产品创新问题。在工业领域,产品创新已成为企业发展战略的重要内容。只有创新,才能形成产品差别;只有存在产品差别,才有赚取垄断利润的可能。房地产企业亦应考虑产品创新问题。最后,欧美一些国家和日本在房屋开发中开始流行英式庭园景观,丰富而自然的色彩软化了一般建筑冰冷的感觉,传递出“家”的温馨。为节省能源消费,西班牙开始实施生物气候住房计划。我国的房地产开发企业应从中受到一些启示。

董藩与他的合作者们对房地产问题有深入的研究,他们曾在《光明日报》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国房地产》等报刊发表过许多论文,也出版过专著,因而能够保证这套丛书具有较高的学术水平和实用价值。我相信,这套丛书的出版将有益于我国学术界对房地产问题的深入研究。

胡乃武

2001年11月28日于中国人民大学宜园

前 言

曹丕《曲论·论文》中说：“盖文章，经国之大业，不朽之盛事。”文章的写作，本来就是为了应用。应用文是一类实用性很强的文体。它是我们工作中和社会生活中用于交流信息，互通情况，处理事务时经常使用，并具有一定结构体式的文体。应用文作为行政管理和各领域内业务交流的一种重要的信息载体，它在传递信息、通报情况、指导工作、推动各项事业的发展中，发挥着重要的作用。从中央到地方，从国家机关到企事业单位、社会团体及人民群众，处处都在使用应用文。通过应用文上传下达，令行禁止，综合协调，进行各种有效的管理。在房地产业所涉及的各个方面，应用文也发挥着不可低估的作用。

本书从实用出发，选择在房地产方面使用比较多的应用文体，归结为法定公文、通用事务性文书、诉讼文书、规章制度、合同与协议等几大类，分章逐一进行较详细的介绍，并尽量结合

有房地产内容的例文,着重在写作上加以具体地分析研究,以期为房地产方面的应用文写作提供有价值的参考。本书可作为学习房地产经济的辅助教材或参考书使用,可作为从事房地产管理人员的工具书使用,也可作为一般读者学习和了解房地产方面应用文写作知识的书籍。

全书共分10章,其中第一、二、三、四、五、六、七、八章由张文锋撰写,第九章由谭焕忠撰写,第十章由王玉红撰写。把房地产和应用文写作结合起来,是一种尝试。由于时间和水平所限,书中的缺欠在所难免,出现错误也不足为怪,敬请广大读者批评指正。

张文锋 王玉红 谭焕忠

2001年11月

目 录

第一章 绪论	1
一、房地产应用文的特点	1
二、房地产应用文的作用	3
三、房地产应用文写作的基本要求	4
第二章 房地产行政公文	6
一、行政公文概说	6
二、公文的作用	7
三、公文的种类	9
四、公文的格式	10
五、公文的写作要求	12
六、房地产企业几种常用公文的写作	19
第三章 房地产通用事务性文书	46
一、工作计划	46
二、总结	51
三、调查报告	58
四、简报	73

第四章 房地产可行性研究报告	77
一、可行性研究报告的概念	77
二、可行性研究报告的作用	78
三、可行性研究报告的内容	80
四、可行性研究报告的形式	83
五、可行性研究报告的写作要求	86
第五章 房地产招标书与投标书	119
一、招标与投标概述	119
二、招标书	123
三、投标书	126
第六章 房地产经济合同与协议书	135
一、经济合同的概念	135
二、经济合同的作用	135
三、经济合同的特点	136
四、经济合同的种类	137
五、经济合同的订立	140
六、经济合同的写作	143
七、经济合同的写作要求	150
八、协议书的写作	151
第七章 房地产广告	226
一、广告的概念	226
二、房地产广告的特点	228
三、房地产广告的种类	228
四、房地产广告的写作与创意	229
五、房地产广告媒体及媒体策略	237
六、房地产广告写作的注意事项	244
第八章 房地产规章制度	251
一、房地产规章制度的概念	251
二、房地产规章制度的特点	251

三、房地产规章制度的作用	252
四、房地产规章制度的种类	253
五、房地产规章制度的写作	254
六、房地产规章制度的写作要求	256
第九章 房地产纠纷诉讼文书	276
一、房地产纠纷诉讼文书的概念和作用	276
二、房地产纠纷诉讼文书的写作	279
三、房地产诉讼文书写作注意的问题	282
第十章 房地产上市公司公告性文书	294
一、房地产上市公司公告性文书的概念	294
二、房地产上市公司公告性文书的种类和作用	295
三、房地产上市公司公告性文书的写作内容	299
四、房地产上市公司公告性文书的写作格式	302
五、房地产上市公司公告性文书的写作注意事项	305
参考文献	335

第一章 绪论

在我国房地产业迅速发展,成为国民经济中举足轻重的行业的今天,人们议论房地产、关注房地产、研究房地产、买卖房地产……从而形成了一股股关于房地产的热浪,这是不足为怪的。这里,笔者要提醒大家的是,我们不应该忽视,更不能忘记应用文在房地产业迅速发展过程中所发挥的重要作用。

房地产综合开发的政策、法规的发布,需要应用文;房地产管理的各项规章制度的确立,需要应用文;房地产交易过程中的各种契约的签订,也需要应用文;解决房地产纠纷的各种文书,还是应用文。可以说,房地产的方方面面都需要应用文,都离不开应用文。所以我们在研究房地产的同时,不可不对有关房地产方面的应用文写作,加以必要的了解和研究。

下面,我们就从房地产应用文的特点、作用、写作的基本要求等三方面,来谈谈房地产应用文写作方面的一些规律性的东西,以便对其有一个宏观上的把握。需要说明的是,本书所说的房地产应用文并非在应用文这个大家族里又新生了一类新的应用文体,而是指的在房地产方面用得比较多的一些应用文体,我们把它选择出来加以研究,并尽量选用有房地产内容的例文来加以讲解,以为房地产应用文的写作提供参考和帮助。

一、房地产应用文的特点

房地产应用文有以下几个特点:

(一)应用的广泛性

应用文的基本特点之一就是广泛性,因为不论是哪个行业或是哪个人都需要应用文,都要写应用文,这个特点在房地产业中表现得尤为突出。

我们知道,由于房地产活动涉及的面广,包括的内容很复杂,一个开发项目从设想到组织到施工再到交付使用,这是一项庞大而又复杂的系统工程。房地产综合开发的程序体现在它的生产环节中。这些环节一般包括:计划、规划设计、征地拆迁、三通一平、施工、验收、销售、售后服务。这些环节既涉及内部,又涉及外部社会。在内部,要以经营为主展开计划管理、土地征用、拆迁安置、物资供应、工程管理、产品销售、经济核算、行政管理等环节。在外部,要与规划设计、施工、建材、市政、卫生环保、环卫、公安、消防、财政、税务、水电、交通、邮电、商业、文教等近二十个系统发生联系,还要和政府有关部门发生报请和审批联系。可以说,房地产综合开发几乎与社会的方方面面都要发生联系。这些联系离了应用文行吗?应用文就像粘合剂一样,粘合得好,就会把这方方面面的联系有机地结合起来,使整个开发、经营工作高速有效地运转,反之,则会出现各种各样的纰漏、不顺,事倍功半。

(二)内容的专业性

众所周知,应用文的格式是相对固定的,而内容则因其对象的不同而各不相同。房地产应用文从内容上说,其专业性特点是非常突出的。以房地产综合开发来说,由于其牵涉面广、建设周期长,投资量大,因而风险较大,对一个项目的决策必须建立在科学的基础之上,必须在事前做出可行性研究。可行性研究的成果落实到文字上,就形成了可行性研究报告。可行性研究报告的内容一般应包括:项目概况、规划设计、市场预测、建筑施工、环境及环保、经济效益分析、组织管理等几个方面。这就不是一两个人所能完成的,必须有各方面的专家,在充分调查研究的基础上,加以科学的分析才能完成,没有专业知识是不行的。

(三)鲜明的政策性

房地产业关乎人民群众的安危冷暖,影响城镇经济的发展,在国民经济中占有举足轻重的地位,因而不能不引起党和国家政府的高度重视。在经历了十年动乱之后,经历了由计划经济向市场经济的转制期的过程中,为了保证房地产业的健康有序的发展,20多年来,我国已制定并颁布了一系列的房地产法规、政策,房地产方面的法制建设取得了重大成就。如,1978年中共中央批发的《关于加强城市建设工作的意见》,国务院批转国家建委的《关于加快城市住宅建设的报告》,1995年建设部发布的《城市房屋租赁管理办法》和《城市房地产转让管理规定》等等,这些政策、法规,显然都是以应用文的形式发布的。

二、房地产应用文的作用

从以上房地产应用文的特点中,我们可以看到,房地产应用文有以下作用:

(一)综合协调作用

如前所述,一个开发项目从设想到组织施工再到交付使用,涉及到内部、外部诸多环节,几乎与社会的方方面面都要发生联系,还要和政府有关部门发生报请和审批联系。这诸多的环节、方方面面的联系,哪一点上出现问题,都会影响项目的进展,综合协调工作的难度是相当大的。这中间应用文的作用是不可低估的。报请和审批自不必说,内部的指挥、协调,外部的沟通、商洽,也都需要各种各样的应用文,往来其中,发挥着应用的作用,以保证项目均衡、顺利的进行。

(二)规范管理作用

《房地产经济概论》中指出:“由于房地产活动涉及的面广,包括的内容复杂,而且受原来计划经济体制的影响,我国的经济管理

机构比较庞大、具体,因此我国的房地产业管理机构也比较复杂,大体上可划分为三类:第一类是房地产业主管部门。如建设部主管房地产市场,国土资源部主管土地市场,两者的职责有所交叉。第二类是有关经济管理部门。如规划、税务、审计、财政、物价、工商行政、银行等部门。第三类是有关司法监督机构。如公安、政法、监察等。上述三类管理机构的管理分工为:房地产业主管部门从房地产业的角度实施对房地产业的归口管理;有关经济管理部门分别管理与本部职责相关的业务,这是对房地产市场全过程、全方位进行管理不可缺少的组成部分;司法监督机构维护房地产市场的法律秩序,保证房地产市场的正常运动。”而且“由于房地产市场有很强地域性,我国对房地产市场采取了分级管理的方法,并建立了相应的管理机构”,这又形成了比较复杂的管理状况。为了避免混乱,把各项管理工作落到实处,各部的职责分工、各方面规章制度的确立,这就又要用到应用文了。

(三)依据凭证作用

房地产综合开发一般分为规划设计、征地拆迁、施工组织、竣工验收、经营管理等五项内容。在这五个方面必然有诸多的“甲方、乙方”来承担各项任务,为了明确双方的权利和义务,确保项目的顺利进行,避免日后不必要的纠纷发生,要签订各式各样的合同或协议书,以作为各自工作的依据和验收的凭证或解决纠纷的根据。合同和协议书显然是应用文,用法律手段来解决纠纷的各种诉讼文书也是应用文。

三、房地产应用文写作的基本要求

应用文是人民群众、国家机关、企事业单位、社会团体在日常生活、工作和生产活动中所形成和发展的,用来处理事务、沟通信息、具有某些惯用格式的一种文体。其写作的基本要求是:观点要