

企业管理专业教材

# 房地产 经营管理

罗龙昌

暨南大学出版社

# 房地产经营管理

罗龙昌

暨南大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营管理/罗龙昌编著. —广州: 暨南大学出版社, 1997.8

ISBN7-81029-425-3

(企业管理专业系列教材)

I. 房…

II. 罗…

III. 基本建设—经济管理

IV. F281

---

主    编: 罗龙昌  
策    划: 陆祖康  
责任编辑: 唐似葵  
责任校对: 邓  创  
封面设计: 山  内

---

出    版: 暨南大学出版社 (广州·石牌)  
排    版: 广州市华夏电脑公司  
印    刷: 广州广彩印务有限公司  
经    销: 新华书店

---

开    本: 850×1168    1/32  
印    张: 12.125  
字    数: 26  万  
版    次: 1995  年  12  月  第  1  版    1998  年  4  月  第  3  次  印  刷  
印    数: 10001—20000  册

---

定    价: 18.50  元

---

## 总 序

美国著名管理学大师杜拉克指出，现在已经进入一个企业管理新时代；在这个时代，知识越来越比资本、土地等其他东西值钱。所以，他认为企业善于学习是非常重要的；只有不断学习，才能跟上时代，获得持久旺盛的生命力。

一些企业经营者把自己企业陷入困境的原因归罪于宏观经济紧缩、职工无积极性等。这种想法是片面和不公正的。在同样的经济和社会环境中，一批企业充满活力，卓有成效。他们成功的秘诀何在？关键在于企业经营者善于学习，不断根据变化了的现实环境更新经营理念，在把握顾客需求、竞争者状况、经营环境变化的基础上，制定与现实合拍的经营战略，建立科学的组织结构和管理体系，选择适当的管理方法和手段，明确自身的科技优势和发展方向，实施正确的经营行为，培育优秀的企业文化，不断提高自我发展的能力。在同样的环境中，很多企业处境艰难，债务缠身。其基本原因在于企业经营者不善于学习，知识老化，经营管理能力和决策能力较差；他们的经营理念陈旧，缺乏自我发展和自我制约的能力，企业生产经营机制尚未形成，不练内功，基础工作薄弱，管理不严，纪律松弛；缺乏开拓进取、占领市场的竞争意识；缺少民主作风，听不得不同意见，未

形成凝结全体职工完成经营目标的动力等等。

不论是成功的企业还是陷于困境的企业，都有个善于学习，形成持久学习的机制的问题。只有形成这样的机制，才能使企业真正切实地与现实环境和市场需求相适应，才可能有科学、合理的决策和行为，明确该生产什么，生产多少，如何营销去实现价值，从而不断取得成功。

同时，发展管理教育，大力培养高等管理人才，对企业发展具有重大的战略意义。只有不断为企业培养和输送掌握现代管理的理论、方法和工具的适应世界市场竞争要求的跨世纪高等管理人才，才能有效地迎接新时代的挑战，完成我国实现社会主义现代化的宏伟目标。

为适应新时代对企业管理的要求，我们编著了本套企业管理专业系列教材，陆续由暨南大学出版社出版。本系列教材力求做到汲取国内外最新管理实践经验和学术成果，包括编著者的创新成果；紧密结合我国国情，洋为中用，突出中国特色；理论联系实际，着力于科学性、知识性、系统性、可操作性的统一；定性分析与定量分析、理论分析与实证分析相结合。在内容和形式上都体现由浅入深、深入浅出的教学方法，注重训练和培养读者分析问题解决问题的能力。因此，本丛书既是高等院校管理专业和其他相关专业本科教材，也可供广大企业家和实际工作者自学之用。

由于我们受自身能力，包括信息获取能力、信息综合分析能力，以及客观信息获取手段、信息综合分析方法所限，丛书中阐述的理论、经验和信息，有些不免被实践和现实所超越。这有待我们通过再实践、再学习、再探索去认识、把握、完善、充实和提高。也请读者指正。

世纪之交是竞争更为严酷、经济更为发展的年代。更有远见卓识的企业家必将勇敢地敲开 21 世纪的大门，昂首阔步走向稳定和发展的道路。安于现状、固步自封的企业主管，必被拒之于 21 世纪门外，为时代所抛弃。时代造就跨世纪企业家，企业家主宰 21 世纪。

**《企业管理专业系列教材》编委会**

1995 年 5 月

## 前 言

1978年改革开放的东风唤醒了沉睡的中国城市土地，开始了有偿使用土地和住房商品化的革命。

1979年7月1日，第五届全国人民代表大会第二次全体会议通过了《中华人民共和国中外合资经营企业法》，规定“中国合营者的投资可包括合营企业经营期间提供的场地使用权。如果场地使用权未作为中国合营者投资的一部分，合营企业应向中国政府缴纳使用费。”从此拉开了中国城市土地使用权有偿使用改革的序幕。在深圳等城市先后开始了征收土地使用费和出让、转让土地使用权的改革。1988年4月12日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过《中华人民共和国宪法修正案》，取消了对“出租”土地的限制，增加了“土地的使用权可以依照法律的规定转让”的条文。新的《中华人民共和国土地管理法》及国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的实施，使中国有偿使用土地的制度纳入法制的轨道。在实行土地使用制度改革的同时，1979年起，我国先后经历了住房制度改革的试点、提租、优惠卖房和全面改革等阶段。1991年上半年，国务院发布了《关于继续积极稳妥地进行住房制度改革的通知》，并于10月份召开了全国住房制度改革工作会议。房改的浪潮席卷华夏大地。

土地使用制度和住房制度改革为房地产业和房地产经营的发展提供了适宜环境，带来了良好机遇，使房地产业发展显示出勃勃生机。房地产开发经营企业如雨后春笋，破土而出。至1994年底，全国房地产开发经营企业已突破了万家，房地产中介服务企业已超过8000家。1994年，全国完成房地产开发投资2553亿元，占全社会固定资产投资完成投资的16%。开发土地面积22280公顷，商品房施工面积37499万平方米，商品房屋实际销售7229万平方米，销售额1018亿元。房地产开发企业经营总收入1288亿元，交纳税费95亿元，实现利润167亿元，创造的增加值272亿元。房地产业在中国改革开放的浪潮中崛起，成为方兴未艾的新兴产业，并将成为国民经济中重要的支柱产业。

市场机制这“无形的手”把房地产经营者导入竞争搏击的汪洋大海，带来中国房地产业和房地产经营管理繁荣的春天。同时又付出了重大代价，出现了诸如“房地产投资热”、“开发热”、“炒地皮”、“隐形地产市场”等问题，使投资结构失调，严重制约着国民经济的进一步发展。于是宏观调控这一“有形的手”顺理成章成为社会主义市场经济运行中不可或缺的又一手段。它纵观全局，涉足公共产品和准公共产品等领域，运用经济杠杆、法律手段、行政措施等多种综合工具，调节供需总量和经济结构，并为企业创造平等竞争的市场环境。经过“两只手”的巧妙结合，在全国经济走向平稳发展的同时，房地产开发投资规模和结构趋向合理，房地产开发经营走向稳步发展的轨道。

数以万计的房地产经营企业已经涉足这一诱人而又充满陷阱的领域，还有越来越多的投资者跃跃欲试，寻机挤入该行业一展自己的才干。如何适应复杂多变的经济、社会

和市场环境,及时把握机遇,确立符合市场需求及其趋势的科学经营理念和策略,使自己在激烈的竞争中处乱不惊,成为赢家,是这些有志者时时思虑的问题。本书的出版希望有助于他们寻求问题的答案,掌握必要的知识、方法和工具。本书围绕房地产经营管理这一中心,较系统而又有重点地介绍和阐明房地产经营管理基本概念、房地产开发、房地产经营、房地产投资、房地产筹资、房地产价格评估、住宅小区建设与管理、房地产经营法制管理等方面的基本理论、方法、操作实务和技巧。并通过实际案例分析思考,使读者能学活书本内容,既领悟房地产经营管理的基本理论和方法,又能较熟练运用分析和操作工具,具备较强分析问题和解决问题的实际操作能力和决策能力,从而取得竞争的主动权。

参加本书编著的有罗龙昌、姜永宏、袁贤楨和吴吉龙。罗龙昌编写第一、八、九章,姜永宏编写第五、七章,袁贤楨编写第三、四章,吴吉龙编写第二、六章。由罗龙昌担任主编。

当前的时代充满着机会和挑战。机会和挑战对于每个人都是平等的。房地产经营的追潮者,如果人云亦云,或死抱经验,那么对于他们,“大量金钱埋入地下”在所难免;房地产经营企业家,善于学习,及时捕捉并充分利用机遇,卓越无疑会属于他们。

# 目 录

|          |     |
|----------|-----|
| 前言 ..... | (1) |
|----------|-----|

## 1 房地产经营管理概述

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| 1.1 房地产业 .....                     | (3)  |
| 1.1.1 房地产业的概念 .....                | (3)  |
| 1.1.2 房地产业在国民经济中的地位 .....          | (3)  |
| 1.1.3 房地产业在国民经济中的作用 .....          | (4)  |
| 1.2 土地所有权及其实现 .....                | (5)  |
| 1.2.1 土地所有权的概念 .....               | (5)  |
| 1.2.2 土地所有权的经济实现 .....             | (6)  |
| 1.3 房产 .....                       | (7)  |
| 1.3.1 房产的概念 .....                  | (7)  |
| 1.3.2 房产的商品经济属性和特点 .....           | (7)  |
| 1.4 房地产经营管理的特点、原则和运行机制 .....       | (8)  |
| 1.4.1 房地产经营概念 .....                | (8)  |
| 1.4.2 房地产经营的特点 .....               | (9)  |
| 1.4.3 房地产经营原则 .....                | (11) |
| 1.4.4 房地产经营管理运行机制<br>及其实现条件 .....  | (12) |
| 1.5 房地产经营管理基本概念<br>和主要经济技术指标 ..... | (16) |
| 1.5.1 房地产经营管理的概念 .....             | (16) |
| 1.5.2 土地产权的含义 .....                | (16) |

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 1.5.3 房地产经营管理主要技术经济指标 | (17) |
|-----------------------|------|

## 2 房地产开发

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| 2.1 房地产开发的作用和任务                 | (27) |
| 2.1.1 房地产开发的概念                  | (27) |
| 2.1.2 房地产开发的分类                  | (29) |
| 2.1.3 影响房地产开发的主要因素              | (30) |
| 2.1.4 房地产开发的作用                  | (32) |
| 2.1.5 房地产开发的任务                  | (33) |
| 2.2 房地产开发程序                     | (35) |
| 2.2.1 开发定位                      | (35) |
| 2.2.2 获得物业开发权                   | (36) |
| 2.2.3 土地开发                      | (36) |
| 2.2.4 资金筹集                      | (37) |
| 2.2.5 按照规划要求,进行开发项目<br>的设计施工和监理 | (37) |
| 2.2.6 组织验收                      | (38) |
| 2.2.7 出售与出租                     | (39) |
| 2.3 房地产综合开发                     | (39) |
| 2.3.1 房地产开发的历史、现状及其趋势           | (39) |
| 2.3.2 房地产综合开发的原则及主要内容           | (43) |
| 2.3.3 房地产综合开发的优越性               | (48) |

## 3 地产经营管理

|                 |      |
|-----------------|------|
| 3.1 土地与我国土地使用制度 | (55) |
|-----------------|------|

|       |                          |      |
|-------|--------------------------|------|
| 3.1.1 | 土地与城市土地 .....            | (55) |
| 3.1.2 | 土地所有权与土地使用权 .....        | (58) |
| 3.1.3 | 我国城市土地使用制度的改革 .....      | (58) |
| 3.2   | 地产市场 .....               | (60) |
| 3.2.1 | 地产与地产经营 .....            | (60) |
| 3.2.2 | 地产市场及其类型 .....           | (61) |
| 3.2.3 | 地产市场的需求与供给 .....         | (64) |
| 3.3   | 土地批租与地产经营方式 .....        | (67) |
| 3.3.1 | 土地批租形式 .....             | (67) |
| 3.3.2 | 地产经营模式 .....             | (69) |
| 3.3.3 | 土地使用权招标出让中的投标策略<br>..... | (76) |

## 4 房地产市场营销

|       |                        |       |
|-------|------------------------|-------|
| 4.1   | 房地产市场营销特点和销售方式选择 ..... | (86)  |
| 4.1.1 | 房地产市场营销特点 .....        | (86)  |
| 4.1.2 | 销售方式选择 .....           | (89)  |
| 4.2   | 房地产产品定位 .....          | (93)  |
| 4.2.1 | 房地产市场研究 .....          | (93)  |
| 4.2.2 | 房地产市场细分和产品定位 .....     | (97)  |
| 4.3   | 房地产销售渠道策略和价格策略 .....   | (101) |
| 4.3.1 | 房地产销售渠道策略 .....        | (101) |
| 4.3.2 | 房地产价格策略 .....          | (102) |
| 4.4   | 房地产促销策略 .....          | (109) |
| 4.4.1 | 人员推销 .....             | (109) |
| 4.4.2 | 广告推销 .....             | (110) |
| 4.4.3 | 营业推广 .....             | (112) |
| 4.5   | 房地产租赁 .....            | (114) |

|       |                         |       |
|-------|-------------------------|-------|
| 4.5.1 | 房地产租赁的特点 .....          | (114) |
| 4.5.2 | 房地产租赁的租金收入修订方式<br>..... | (115) |

## 5 房地产投资

|       |                               |       |
|-------|-------------------------------|-------|
| 5.1   | 房地产投资经济效益分析 .....             | (127) |
| 5.1.1 | 房地产投资经济效益分析方法分类<br>.....      | (127) |
| 5.1.2 | 房地产投资经济效益分析指标 ...             | (128) |
| 5.1.3 | 房地产投资经济效益分析<br>所需的数据及报表 ..... | (129) |
| 5.1.4 | 房地产投资经济效益常用分析方法<br>.....      | (133) |
| 5.2   | 房地产投资决策 .....                 | (145) |
| 5.2.1 | 房地产投资的常见物业类型 .....            | (146) |
| 5.2.2 | 房地产投资的一般原则 .....              | (150) |
| 5.2.3 | 房地产投资策略的选择 .....              | (152) |
| 5.2.4 | 房地产投资项目可行性研究 .....            | (153) |
| 5.2.5 | 房地产投资决策程序和方法 .....            | (157) |
| 5.2.6 | 房地产投资的基本程序 .....              | (158) |

## 6 房地产筹资

|       |                    |       |
|-------|--------------------|-------|
| 6.1   | 多渠道筹资 搞活房地产业 ..... | (172) |
| 6.1.1 | 房地产资金的概念和分类 .....  | (172) |
| 6.1.2 | 房地产资金运用的特点 .....   | (174) |
| 6.1.3 | 多渠道筹资的重要意义 .....   | (175) |
| 6.1.4 | 房地产筹资的原则 .....     | (177) |
| 6.1.5 | 筹资的主要渠道与方法 .....   | (179) |

|       |                         |       |
|-------|-------------------------|-------|
| 6·2   | 发展房地产金融 .....           | (181) |
| 6.2.1 | 房地产金融概述 .....           | (181) |
| 6.2.2 | 房地产信贷 .....             | (186) |
| 6.2.3 | 房地产信托 .....             | (194) |
| 6.2.4 | 房地产证券 .....             | (199) |
| 6.2.5 | 房地产保险 .....             | (201) |
| 6·3   | 以销售为基础的房地产筹资 .....      | (207) |
| 6.3.1 | 预售商品房 .....             | (208) |
| 6.3.2 | 楼宇按揭 .....              | (210) |
| 6·4   | 利用外资 .....              | (214) |
| 6.4.1 | 引进外资进行房地产开发的作用<br>..... | (214) |
| 6.4.2 | 利用外资的主要形式 .....         | (214) |

## 7 房地产价格评估

|       |                    |       |
|-------|--------------------|-------|
| 7·1   | 地产价格 .....         | (222) |
| 7.1.1 | 土地价格的本质 .....      | (222) |
| 7.1.2 | 土地价格的种类 .....      | (223) |
| 7.1.3 | 土地价格的具体构成 .....    | (226) |
| 7·2   | 房产价格 .....         | (227) |
| 7.2.1 | 房产价格的概念 .....      | (227) |
| 7.2.2 | 房产价格的种类 .....      | (228) |
| 7.2.3 | 房产价格的构成 .....      | (229) |
| 7·3   | 影响房地产价格的因素 .....   | (235) |
| 7.3.1 | 影响房地产价格的个别因素 ..... | (235) |
| 7.3.2 | 影响房地产价格的社会因素 ..... | (236) |
| 7.3.3 | 影响房地产价格的经济因素 ..... | (237) |
| 7.3.4 | 影响房地产价格的区域因素 ..... | (239) |

|       |                    |       |
|-------|--------------------|-------|
| 7.3.5 | 影响房地产价格的法制因素 ..... | (240) |
| 7.4   | 房地产价格评估 .....      | (241) |
| 7.4.1 | 房地产价格评估的概念和原则 ..   | (241) |
| 7.4.2 | 市场比较法 .....        | (244) |
| 7.4.3 | 收益还原法 .....        | (251) |
| 7.4.4 | 成本法 .....          | (255) |
| 7.4.5 | 剩余法 .....          | (260) |
| 7.4.6 | 路线价法 .....         | (262) |

## 8 住宅小区建设与管理

|       |                              |       |
|-------|------------------------------|-------|
| 8.1   | 城市的功能与住宅小区 .....             | (279) |
| 8.1.1 | 城市的地位 .....                  | (279) |
| 8.1.2 | 城市的功能 .....                  | (281) |
| 8.1.3 | 城市的特征 .....                  | (281) |
| 8.1.4 | 城市功能与住宅小区 .....              | (282) |
| 8.2   | 住宅小区的功能和特点 .....             | (283) |
| 8.2.1 | 住宅小区的功能 .....                | (283) |
| 8.2.2 | 住宅小区的特点 .....                | (285) |
| 8.3   | 住宅小区的管理原则和模式 .....           | (286) |
| 8.3.1 | 住宅小区的管理原则 .....              | (286) |
| 8.3.2 | 住宅小区的管理模式 .....              | (287) |
| 8.3.3 | 管理模式的选择 .....                | (289) |
| 8.4   | 住宅小区管理和服的基本内容 .....          | (292) |
| 8.4.1 | 住宅小区管理基本内容 .....             | (292) |
| 8.4.2 | 住宅小区服务基本内容 .....             | (294) |
| 8.4.3 | 住宅小区管理与服务应达到的<br>标准和要求 ..... | (294) |
| 8.4.4 | 搞好住宅小区管理的必要条件 ..             | (295) |

## 9 房地产经营法制管理

|       |                                    |       |
|-------|------------------------------------|-------|
| 9.1   | 城市地产经营法制管理 .....                   | (304) |
| 9.1.1 | 城市土地经营方式、出让经营、<br>经营和转让的法制管理 ..... | (305) |
| 9.1.2 | 外商投资开发经营成片土地<br>的法制管理 .....        | (307) |
| 9.1.3 | 城市地籍管理 .....                       | (310) |
| 9.1.4 | 城市土地有偿使用的法律调控 ...                  | (313) |
| 9.2   | 城市房产经营法制管理 .....                   | (321) |
| 9.2.1 | 房屋产权法制管理 .....                     | (321) |
| 9.2.2 | 房屋产籍法制管理 .....                     | (325) |
| 9.2.3 | 房屋出售法制管理 .....                     | (328) |
| 9.2.4 | 房屋租赁法制管理 .....                     | (331) |
| 9.2.5 | 房屋修缮法制管理 .....                     | (334) |
| 9.3   | 房地产市场法制管理 .....                    | (337) |
| 9.3.1 | 房地产市场和房地产市场管理 ...                  | (338) |
| 9.3.2 | 房屋买卖和土地使用权出证、<br>转让市场的法制管理 .....   | (342) |
| 9.3.3 | 房屋租赁市场的法制管理 .....                  | (346) |
| 9.4   | 房地产经营企业的法制管理 .....                 | (349) |
| 9.4.1 | 房地产经营企业及其类型 .....                  | (349) |
| 9.4.2 | 对房地产经营企业的法制管理 ...                  | (351) |
| 9.4.3 | 对房地产中介服务机构的法制管理<br>.....           | (355) |
| 9.4.4 | 对房地产金融组织的法制管理 ...                  | (357) |

|              |       |
|--------------|-------|
| 主要参考文献 ..... | (366) |
|--------------|-------|

# 1

## 房地产经营管理概述

---

### 本章要点

- ☐ 介绍与房地产经营管理基本理论、有关的概念、主要经济技术指标等，为学习后面章节打下基础。
  - ☐ 阐述房地产业在国民经济中的地位和作用。
  - ☐ 讨论房地产经营管理的特点、原则和运行机制。
-