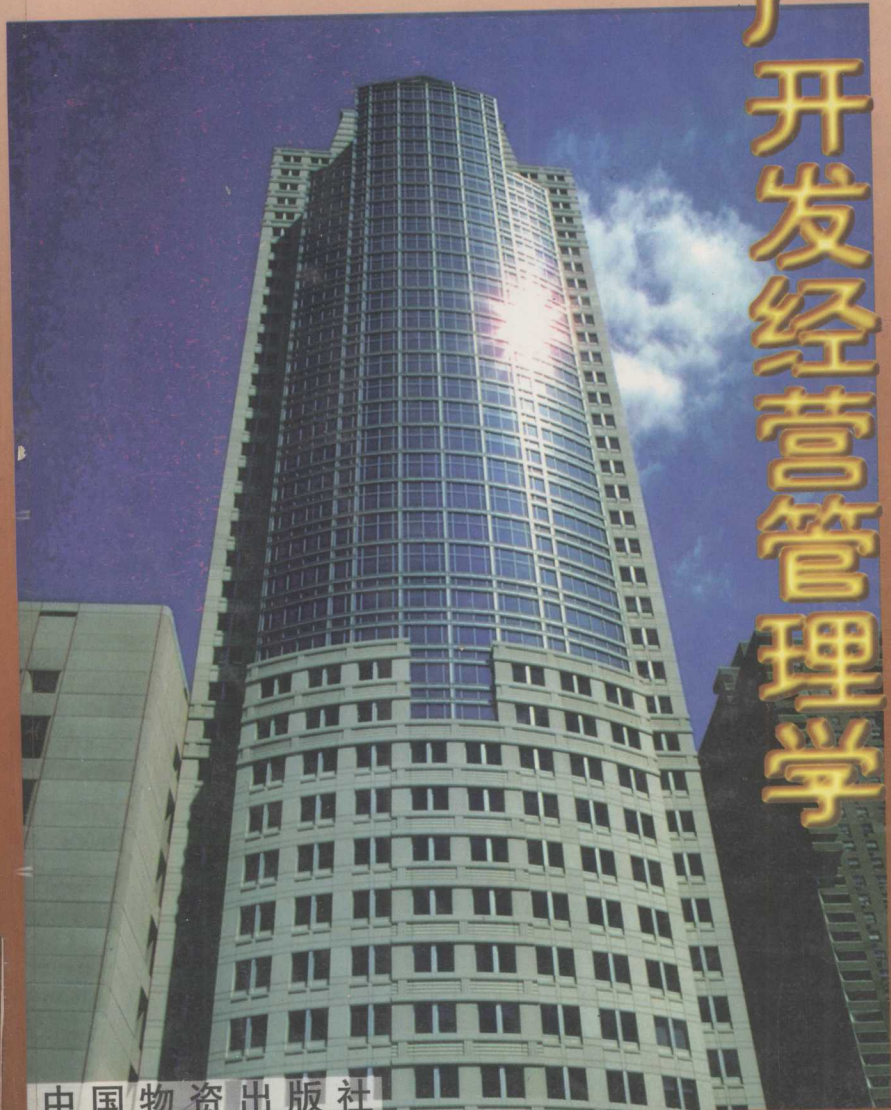




杨翠友 王光辉 主编

房地产 开发 经营 管理学



中国物资出版社

房地产开发经营管理学

杨翠友 主编
王光辉

中国物资出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营管理学/杨翠友等主编. —北京:中国物资出版社,1998.1

ISBN 7-5047-1324-4

I. 房… II. 杨… III. 房地产经济学 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 25566 号

责任编辑:王秋萍

特约编辑:沙金

装帧设计:木贞

责任校对:魏华飞

中国物资出版社出版发行

(北京市西城区月坛北街 25 号 邮编:100834)

北京科发文化交流有限公司激光照排

安徽省蚌埠市方达印刷厂印刷

全国新华书店经销

850×1168 毫米 1/32 印张:10.75 字数:280 千字

1998 年 1 月第 1 版 1998 年 11 月第 2 次印刷

印数:00001—15000 册

ISBN 7-5047-1324-4/F·0483

定价:14.80 元

房地产开发经营与管理专业
教材编委会名单

顾 问	沈太基		
	蒋玉珉		
主 编	杨翠友		
副主编	姜利军	王光辉	
编 委	(按姓氏笔划为序)		
	王建刚	王光辉	李胜利
	孙辛勤	刘 宇	陈 勇
	陈忠卫	杨翠友	周加来
	姜利军	娄 梅	茹华杰
	唐 敏	袁俊山	黄 宪
	蒋 宁		

序

经过近二十年的改革探索,我国房地产业乘改革开放之风,异军突起,迅速成为国民经济的重要组成部分。随着市场化的国有企业改制、产业结构调整等方面经济体制改革的进一步深入展开,人们逐渐认识到:房地产作为一种稀缺的生产要素和生活必需品,其资源的配置方式和配置效率越来越成为经济能否持续、快速、健康地发展的重要因素,在这种背景下,国家决策部门终于明确了房地产业在国民经济体系中的地位并且把它作为新一轮的经济增长点加以培植。可以预见:随着经济体制和资源配置方式的根本性改革,随着社会主义市场经济体制的逐步发展与完善,随着人民生活水平和生活层次的提高,在一个拥有 12 亿多人口的巨大的消费市场推动下,世纪之交的我国房地产业一定会走上健康发展之路。

房地产业是一个特殊的行业,它既具有国民经济一般行业的共性,又有其自身的发展规律。房地产业又是一个古老而又年轻的行业,作为一个新兴行业,它在我国的全面兴起只是近几年的事。考察近年来房地产业发展的实践过程可以发现:我国房地产业虽然其产值占 GNP 的比重大幅度提高,城镇居民人均居住面积增加了两倍多,从业人员队伍也在急剧壮大,但我们也走了不少弯路,既发生过总体投资的恶性膨胀,又产生过过度的投机炒作,结果导致土地资源严重浪费,国有资产大量流失,房价与其他商品价格比例严重失调。产生这种现象的原因除了国民经济体制等因素的约束外,重要的是我们缺少内行的房地产专门人才,缺乏对该行业规律的研究和对操作技巧的把握,因而对这一新兴行业的经营管理带有一定的盲目性。同时这种现象也给我们一种启示:房地产业的产生发展是有规律可循的,房地产业发展的实践必须以正确的理论为指导,特别是在目前

正值经济体制与经济增长方式双重转变的前提下,加强房地产业的基础理论研究,加强从业人员的培训,是今后房地产业健康发展的关键所在。

值此产业腾飞之际,为使现在的或潜在的房地产投资者、经营者、消费者,特别是大中专院校在校学生、房地产从业人员和关心房地产发展的有识之士,充分认识我国房地产政策与制度,掌握有关房地产金融、房地产价格评估、房地产开发投资、房地产市场营销以及物业管理等方面的知识,由安徽财贸学院组织校内外专家学者及实业界人士,在多年教学科研、实践经验的基础上,编辑出版了这套反映当前房地产理论水平、实用新型的“房地产开发经营与管理专业教材”。本套教材包括《房地产市场经济学》、《房地产政策与法规》、《房地产开发经营管理学》、《房地产估价理论与实务》、《房地产金融理论与实务》、《房地产市场营销学》、《物业管理学》、《房地产开发企业会计》共八部,本套教材的特点既反映在系统全面的内容编排体系上,又反映在新颖务实的资料安排方式和通俗易懂的行文表达上。我们真诚地希望本套丛书的出版能够对读者有所裨益,能够对房地产从业人员素质的提高有所贡献。

房地产开发经营与管理专业教材编委会

一九九八年元月

前 言

随着社会主义市场经济的逐步确立和国有企业并轨转制改革的逐渐深化,在我国房地产市场上,房地产开发企业已日渐成为市场活动的主体,房地产商品化的程度和企业之间竞争的激烈程度也在日益提高,如何从房地产企业的角度研讨房地产开发经营管理的基本规律和基本方法,提高企业的赢利能力和风险防范能力,就成为房地产实业界和房地产教学科研单位共同关注的话题。有鉴于此,我们酝酿编写了这本《房地产开发经营管理学》教材。与目前市面上同类教材相比较,本书具有以下特点:

(一)独特的编写视角。全书力求从房地产开发企业的角度,全面系统地反映了房地产投资开发和经营管理的全过程。这种完整、新颖的逻辑体系是一般同类教材所不具备的。为了达到这一目的,本书用大量篇幅探讨了房地产开发企业的经营目标、经营性质和经营职能等问题。

(二)全新的资料编排。一是吸收了最新的房地产实务资料,以此来补充说明抽象的理论问题;二是吸收了目前房地产教学科研单位的最新成果来充实完善本书的理论体系;三是借鉴了国外最新研究成果。

(三)较强的实用性和可操作性。全书用通俗的语言进行深入浅出的阐述,即使是一般房地产从业人员也比较容易理解。加上书中实例较多,对读者自学相当有益。特别值得一提的是,本书主要内容基本上参照《中国房地产执业估价师考试大纲》编写,所以也可作为房地产估价师复习迎考用书。

本书是集体劳动的成果。第一章、第二章由王光辉编写,第三章至第四章由刘宇编写,第五章至第十章由杨翠友编写,最后由杨翠友总纂定稿。

本书在编写过程中得到中国物资出版社和安徽财贸学院领导以及北京科发文化交流有限公司总经理张辉先生的大力支持,在此特致谢意。本书编写参阅了国内外大量同类著作,在此谨向有关著作者表示谢意!

限于编者学识水平和编写时间仓促,书中肯定存在不少疏漏、错误之处,敬请广大读者不吝批评指正,以便不断修订完善。

编 者

1998年1月

目 录

第一章 房地产开发经营概述	(1)
第一节 房地产开发经营的概念	(1)
第二节 房地产开发经营的参与者	(6)
第三节 房地产开发经营的种类和程序	(12)
第四节 本教材的课程体系	(20)
复习思考题	(21)
第二章 房地产开发经营企业	(22)
第一节 房地产开发经营企业的性质、类型和特征	(22)
第二节 房地产开发经营企业的任务、职能、经营管理的 目标、原则和方法	(26)
第三节 房地产开发经营企业的建立与机构设置	(32)
第四节 房地产开发经营企业的收益与税费	(37)
复习思考题	(50)
第三章 房地产及其规划管理	(51)
第一节 房地产商品的基本内容	(51)
第二节 房地产开发经营中各主要类型房地产的概况	(54)
第三节 城市规划及其对房地产开发的影响	(90)
复习思考题	(100)
第四章 房地产市场	(101)
第一节 房地产市场概述	(101)
第二节 房地产市场的需求与供应	(108)
第三节 房地产市场的调查与预测	(120)
复习思考题	(131)

第五章 房地产开发项目的可行性研究	(132)
第一节 房地产开发项目可行性研究概述	(132)
第二节 资金时间价值的计算方法	(139)
第三节 项目的财务评估	(155)
第四节 项目的国民经济效益评价	(173)
第五节 项目社会环境效益评价简介	(176)
第六节 不确定性分析	(178)
第七节 项目可行性研究报告的撰写	(191)
复习思考题	(192)
第六章 获取土地使用权	(193)
第一节 土地使用制度的演变	(193)
第二节 获取土地使用权的方式方法	(203)
第三节 房屋拆迁管理	(217)
复习思考题	(222)
第七章 房地产开发的建设过程	(223)
第一节 建筑工程的招标与投标	(223)
第二节 工程监理	(230)
第三节 建设工程竣工验收	(236)
复习思考题	(238)
第八章 房地产开发投资资金的筹措	(239)
第一节 房地产开发投资资金筹措概述	(239)
第二节 房地产开发投资资金的来源	(240)
第三节 房地产开发投资资金筹措方式与方法	(244)
第四节 房地产开发投资资金的筹措步骤	(269)
复习思考题	(275)

第九章 房地产市场营销及其售后管理	(276)
第一节 房地产市场营销的概念与类型.....	(276)
第二节 房地产市场营销的宣传形式与手段.....	(277)
第三节 房地产市场营销中的物业代理.....	(285)
第四节 物业管理概述.....	(288)
第五节 物业管理的主要活动.....	(298)
复习思考题.....	(304)
第十章 西方房地产开发经营管理简介	(305)
第一节 西方房地产制度.....	(305)
第二节 西方房地产开发投资运行.....	(314)
第三节 西方房地产管理.....	(316)
复习思考题.....	(319)
附 录 复利系数表	(321)
主要参考文献	(328)

第一章 房地产开发经营概述

作为本书的起始章节,本章将对房地产开发经营的概念和基本内容作一简要介绍,在此基础上建立起该课程的框架体系。

第一节 房地产开发经营的概念

一、房地产开发经营的概念

房地产开发经营是指按照城市规划和经济发展的要求,房地产投资者对土地和地上建筑物、构筑物进行开发建设和经营管理的一项综合性社会经济活动。它包括两个方面的含义:

第一是指房地产的开发。投资者从购买土地使用权开始,经过项目策划、规划设计和施工建设等过程,建成可以满足人们某种需要的建筑物及其附属设备、设施与环境,即房地产商品,然后将其在市场上销售,将房地产出售给新的投资者或使用者,并通过这个交换过程收回投资以实现开发商获取投资收益的目标,这个包括房地产生产和流通的统统一的过程我们称之为房地产开发;

第二是指房地产经营。凡房地产经营管理单位,包括政府房地产管理部门、企业和物业管理公司,对已有房地产的购置使用和对国家授权、单位法人和居民个人委托管理的房地产所进行的租售、抵押、修缮和再开发等经营管理活动之总和叫做房地产经营。

房地产开发经营过程是个巨大的系统工程,而理论上的任务是对其进行抽象概括,找出反映实际的能为人们所认可的概念和规律来。上面对房地产开发经营的定义抽象掉了许多旁枝细节,是就目前

实践中主要的生产经营过程的内容来描述的。例如房地产的开发可以简称为房地产的生产及其销售,是抽象掉了生产开发过程中信息资料搜集、机会寻找与筛选一直到项目竣工验收,再到房地产商品销售策划等诸多环节、过程。例如房地产经营或经营管理可以简称为对已有房产和委托房产的经营管理,是抽象掉了已有房产的取得、委托房产的来源方式和具体的经营方式等诸多细节过程。这样做,是想表达以下几层意义:

第一,目前理论上对房地产开发经营的概念是模糊的,有的仅从开发经营的细节来理解,有的从广义的投资角度来理解,有的从传统经营角度来理解,这样概念的内容、角度不统一,使人无所适从。

第二,从社会房地产商品供给和需求的角度看,房地产市场的发展,主要依靠生产供给,这是房地产开发的内容;但也要盘活存量,加强已有房地产资源的配置利用率,这是房地产经营的内容,在目前房地产生生产经营的体制变革时期,强调二者的区分和联系特别有现实意义。长期以来,由于公有计划体制的约束,房地产开发经营是“重”生产,“轻”经营,“重”生产性房地产的投资,“轻”生活消费性房地产的经营管理,造成产品价格、结构不合理,不能满足国民生活之需,所以随着房地产商品化改革的进展,必须从市场的角度,从商品经济规律的角度,来规范生产和经营管理的行为。

第三,这两个概念有着独立的内容与目标,可以详细划分。房地产开发是象一般投资行为一样,资本在投入土地、房产或房地产的生产建设过程中,以获取投资利润。而房地产经营与此不同,虽然都是投资行为,其目的却在于以下几点:

(1)代理委托经营目的,例如目前物业管理公司的专业化、社会化、商业化的物业管理经营方式,其目的是为了获取物业管理服务收入;

(2)自用自营,以消足生活之需,获得效用或是满足生产经营之需,获取经营利润。

(3)“租”是为了获取稳定的经常性收入,即保持一个稳定的收入源。“售”则是为了获取转售利润,同时收回本金以更换其他的投资方向。

第四,以这两个概念的不同内容为线索,展开本书论述的线索,本章第四节将专门讨论这一问题。

二、几个概念的区别

在理解房地产开发经营的概念时对以下相关的概念应有所区别。

(一)房地产投资

投资是经济主体以预期收益或社会效益为目的,资本投入及其运行过程,或者说是经济主体通过投资项目评估和市场预测,投入一定的资本并获得预期利润的一种经济活动。投资产生于商品经济。货币经投资转化为资本,成为获取剩余价值的手段。投资的概念有别投机。所谓投机是指知道进行某一行动或计划要有风险而坚持付诸实施,寄希望于风险中成功。经济学上的投机,是指投机者为了获利而依据其对市场价格波动的预期所进行的各种买卖活动。投机不是为了他用,而是为了从不断的买卖(差价)中获利,它是个科学的概念。投资还可以从不同角度来分类,例如直接投资和间接投资;生产性投资和非生产性投资;固定资产投资和流动资产投资;以及下面我们要重点介绍的实物投资和证券投资等。

把上述投资概念的内容与房地产结合起来,就会发现房地产投资的概念与上述定义中的房地产开发或房地产经营的概念不一样。例如,从范围上看,房地产投资既包括实物投资,也包括证券投资,但在本书中我们主要讲实物投资,而把从金融角度讨论的房地产证券投资放在了《房地产金融》中去了。再如,从投资在不同企业的经济功能来看,对社会一般投资者,尤其是工商业投资者来说,房地产是其固定资产,或者说是生产资料、物质载体,但对房地产开发经济主体

来说,它本身的产品就是房地产,它的固定资产当然有办公楼,但是它的生产手段,技术力量和管理人才都可通过招标承包的方式从市场中取得。所以房地产企业的资本一般以资金的形式存在,以备付短期内大量投资的需要,等等。后面我们为了方便或习惯起见,也用投资的概念,但那是指房地产开发的实物投资或是指房地产经营的实物投资。

(二) 房地产经营管理

一般说来,经营是确定经济活动的目标和实现目标的决策与措施。管理是为实现一定的经营目标对经营活动所进行的计划、指挥、协调、督促、检查等组织工作。在市场中,经营是指如何以最少的投入获取最大的经济效益的一种谋划、决策活动。如果引入房地产的概念,就会发现,房地产经营管理的概念和我们上述房地产经营的概念不一样,一个是广义的,一个是狭义的。在广义概念的房地产经营管理中,它是指所有的房地产投资者的所有经济活动,包括房地产的实物投资,也可包括证券投资,即包括房地产的投资开发、建设、买卖、租赁、信托、抵押、中介、修缮、管理等等。狭义的房地产经营仅仅是指实物投资中对已有房地产的经营管理。在本书后面的章节中,我们一般取狭义的概念,以便从完整的房地产实物投资的角度与房地产开发的概念相对接。

(三) 房地产投机

在后面我们很少提到房地产投机这个概念,但不是说它不重要。因为本书的主要内容是讲房地产的实物投资的具体过程,不会用主要精力来“纠缠”这一概念,但是在目前的实践中,尤其是在房地产开发经营领域,这个“概念”不断出现,这种行为既有不少人津津乐道,也有不少人从理论上讨论这个问题。所以讨论这个概念对我们理解房地产开发经营这个概念的实质是有帮助的。

上面我们介绍了投机的概念。除此之外,投机与投资如何区别呢?对于房地产投资与房地产投机,有人建议从以下五个方面加以区

别:

1. 风险角度

房地产投机的风险很高,而房地产投资的风险相对较小。

2. 合同角度

房地产投资必须由合同表示,而房地产投机未必如此。

3. 动机角度

房地产投资者的动机在于收入,而房地产投机者则更关心其资本的增值。

4. 期限角度

房地产投资的持有期限一般较长,而房地产投机的持有期限通常较短。

5. 理性角度

房地产投资者一般是作理性选择,而房地产投机者只对房地产市场活动感兴趣而不考虑市场活动本身是否理性。

以上几点给出了比较投资和投机的大致方法,但是要严格区分二者是极不容易的。从某种意义上说,给出严格的量化指标来分析几乎是不可能的。因为每个房地产投资者和投机者都要研究市场,都要承担风险,都关心盈亏;而且房地产投资者也并非进行长期投资,在合适的场合和时间内也不会放弃房地产投机的机会;相反,房地产投机者也并非一味冒巨大的风险追求短期收益,有时也同样进行长期投资。由于上述原因,各国政府一般明文禁止房地产投机,常常又无法杜绝,于是在投资与投机之间,在监管与反监管之间,时常处于矛盾之中。我们认为在政策允许范围内的合法、适度的房地产投机是必要的,它可以发挥价格发现的功能、调节供求活跃市场的功能、增加财政收入改善投资环境的功能以及转移风险有效配置房地产资源的功能。问题的关键在于,在发开投资者逐渐放开手脚、扩大企业地方自主权和建立房地产市场的过程中,政府作用和政策的效用如何倡导合理的投资、投机理念以利用投机合理的一面。所以我们在理解房

地产开发经营的概念时,要讲理性的投资,同时也要理解运用合法适度的投机。

第二节 房地产开发经营的参与者

一、参与者分类

完成房地产开发经营的全过程,其实质是房地产投资主体投入资本产出房地产商品的一个动态过程。这样,房地产开发经营过程就有了主体、客体之分。由于在房地产市场中,房地产投资主体的活动离不开市场中介的服务,所以,房地产开发经营也有市场中介机构的参加。本节不讨论开发经营的客体——房地产商品,而把它放在后面的第三章加以讨论。本节主要讨论房地产开发经营主体和中介。

二、房地产开发经营的主体

房地产开发经营的主体主要有政府、企业和个人。

(一) 政府

在房地产开发经营过程中,政府及政府机构既有监督、管理的职能,又提供有关服务,并且在目前转轨体制过程中,政府还兼有生产投资的职能,所以政府对房地产市场的影响起决定作用。

在社会主义市场经济条件下,政府对房地产市场的管理集中体现在两个方面:一个是用计划管理手段对房地产市场进行宏观总量的调控,一个是通过市场机制对房地产市场供求关系和价格水平的自动调节。在宏观调控方面,政府可以通过调整土地供应、控制城市规划等方法来间接干预市场;在微观调控方面,主要利用利率、税率等手段来对市场价格进行调节。近年来随着房地产业的快速发展,国家注重从法制的角度来规范市场行为,先后颁布了一系列法律、法规,如《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划