

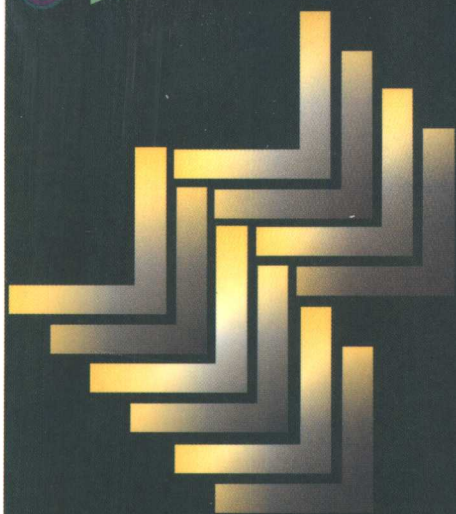
DCD

● 高等财经专科学校试用教材

# 房地产 经营与管理

FANGDICHANJINGYING  
YUGUANLI

● 主编 杨中和



© 东北财经大学出版社  
DONGBEI CAIJIING DAXUE CHUBANSHE

高等财经专科学校试用教材

# 房地产经营与管理

主编 杨中和

东北财经大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营与管理/杨中和主编. —大连: 东北财经大学出版社, 1998. 3 重印

高等财经专科学校试用教材

ISBN 7-81044-111-6

I. 房… II. 杨… III. 房地产业-经济管理-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 23946 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)

沈阳新华印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本: 850×1168 毫米 1/32 字数: 156 千字 印张: 6¼

印数: 5 001—11 000 册

1996 年 1 月第 1 版 1998 年 3 月第 2 次印刷

责任编辑: 朱 艳 责任校对: 范 冶

封面设计: 冀贵收

定价: 9.20 元

2425.12

## 编 审 说 明

本书是全国财经类通用教材。经审阅，我们同意作为高等财经专科学校试用教材出版。书中不足之处，请读者批评指正。

**财政部教材编审委员会**

一九九五年十一月二日

# 前 言

《房地产经营与管理》一书是根据财政部全国财政干部培训中心于1995年5月在山西太原召开的统编教材会议精神,为财经专科学校投资经济管理专业编写的试用教材。本书着重阐述了房地产开发、经营与管理的基本理论和基本方法,注重实用性和操作性。它既可作为专科投资经济管理专业的教学用书,也可作为其他相邻经济专业的教学用书,还可以作为从事房地产经营管理的在职人员的学习参考书。

本书由湖南财经高等专科学校杨中和同志担任主编。具体分工是:杨中和同志编写第一章和第八章;辽宁财经高等专科学校宋玉琪同志编写第二章和第三章;集美财经专科学校钟启华同志编写第四章和第六章;河南财税专科学校任郑杰同志编写第五、第七和第九章。

《房地产经营与管理》是一门新学科,本书的编写对我们来说是一种新的尝试。在编写过程中,我们力求在基本理论和实务操作方面达到准确、实用,但限于我们的水平,加之任务紧迫,时间仓促,故本书在体系结构、内容选择和论述等方面的缺点和错误在所难免,恳请读者批评指正。

**编 者**

1995年8月

# 目 录

<b>第一章 房地产经营总论</b> .....	1
第一节 房地产与房地产业.....	1
第二节 房地产经营管理 .....	10
第三节 房地产经营体制和经营方式 .....	17
<b>第二章 房地产经营决策</b> .....	24
第一节 房地产经营决策概述 .....	24
第二节 房地产经营环境分析 .....	29
第三节 房地产经营决策程序和方法 .....	34
第四节 房地产经营决策的条件与要求 .....	48
<b>第三章 房地产开发</b> .....	52
第一节 房地产开发概述 .....	52
第二节 城市土地开发与房屋开发 .....	56
第三节 房地产综合开发 .....	68
第四节 房地产项目开发的效益评价 .....	76
<b>第四章 房地产交易</b> .....	81
第一节 房地产交易的特点与形式 .....	81
第二节 城市地产交易 .....	84
第三节 房产交易 .....	94
<b>第五章 房地产估价</b> .....	112
第一节 房地产估价概述.....	112
第二节 房地产估价的基本程序.....	119
第三节 房地产价格评估的方法.....	124

---

<b>第六章 房地产市场</b> .....	136
第一节 房地产市场概述.....	136
第二节 房地产市场管理.....	140
第三节 房地产中介服务机构.....	150
<b>第七章 房地产权产籍管理</b> .....	153
第一节 产权产籍管理概述.....	153
第二节 房地产权管理的内容.....	158
第三节 房地产产籍管理的内容.....	165
<b>第八章 房地产产业管理</b> .....	168
第一节 房地产产业管理概述.....	168
第二节 房地产产业管理的内容.....	173
<b>第九章 房地产物业管理</b> .....	180
第一节 房地产物业管理概述.....	180
第二节 物业管理的内容.....	183
第三节 物业管理的发展趋势.....	187

# 第一章 房地产经营总论

## 第一节 房地产与房地产业

### 一、地产

#### (一) 地产的概念

地产是在一定土地所有制关系下作为财产的土地，是在法律上有明确的权属关系，并能给所有者和经营者带来经济利益的建设用地。

地产和土地是两个既相联系又相区别的概念。土地是由地球表面上空一定高度和地球表面及地下一定深度的岩石、土壤、矿藏、水域、植被、空气等构成的物质整体。就性质来说，土地是自然物，而且是不依赖于人类而存在的客观自然物，因此，土地是一个国家最宝贵的自然资源和基本的生产要素。地产是指土地财产，不仅有实物形态，还存在经济形态，即土地的货币表现。因此，地产是在一定所有制关系下作为财产的土地。地产的概念是由土地的概念衍生出来，是一个经济的和法学的概念。地产最重要的特征是其商品性，具有使用价值和价值，像其他商品一样，可以用来相互交换，只不过这种交换限于使用权和经营权的交换，也可能是所有权的交换。地产从本质上看是一个经济的和法律的概念，但又离不开土地的自然属性基础。

#### (二) 地产的特征

地产属于某个集团或国家所有的作为资产的土地，是一种商品化、资本化的土地，与其他商品和资产相比较，有其自然特征和经济特征。



### 1. 地产的自然特征

地产的自然特征是土地所固有的、与人类对土地的利用与否则没有必然联系的特性，主要表现在以下几个方面：

**位置的固定性。**土地的空间位置是固定的，不能移动的。正是这个原因，很多国家和地区把地产称为不动产。地产作为权利的转移，必须由法律设定，即地产使用权的转移，必须依法订立书面合同，并在房地产主管机关登记，方能产生法律效力。地产的固定性特征，会影响到利用不同地块从事经营的成本和收益，从而对不同地块需求价格造成很大差异；地产的固定性，也决定了对土地投资建设和开发经营必须符合当地市场发展的整体规划，符合城市的区域功能，因而地产经营比其他商品经营要更多地受当地政府的属地管理。

**质量的差异性。**地产不仅在立体结构方面，而且在平面地理位置都有很大的差异性。这要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源，确定土地利用的合理结构和方式，以取得土地利用的最佳综合效益。

**面积的有限性。**土地是地球陆地的部分，而地球是自然历史形成的，其面积具有不可再生性，因此，土地资源的数量是有限的。虽然从社会生产力的角度看，随着社会生产力的发展和科技进步，人类对土地利用程度的提高，意味着相对地增加了土地的供给，但其土地的绝对面积是不可再生的，这要求人们必须节约地、集约地利用土地资源。

**功能的永久性。**土地作为一种资源，功能是永久的，不像其他资源，功能只是暂时的或阶段性的。地产功能的永久性为人类合理利用土地和保护土地提出了客观要求和可能。

### 2. 地产的经济特征

地产的经济特征是人类对土地进行利用过程中产生的，在人类诞生以前，这些特征并不存在。地产的经济特征主要表现在以

下几个方面：

地产供给的稀缺性。由于土地面积具有不可再生性，随着社会对土地需求越来越大，地产的供给出现相对稀缺。现代社会虽然越来越多的人工合成材料正在取代稀缺的自然资源被用作加工的原材料，然而，既可作为劳动对象，又可作为劳动资料的土地，其作用是难以替代的。随着社会经济的发展和人口的增长，土地会更加稀缺，地产也会更加昂贵，这为土地所有权的垄断和地产经营权的垄断提供了基本前提。

地产价值的巨大性。由于土地从开发、建设到转让、租赁、抵押，其成本价值之高是一般商品所不能比的，因此，地产的价值和价格一般很高。这也是地产增值快的原因之一。从各地土地使用权的出让、转让、出租情况看，真可谓“寸土寸金”。

地产报酬递减的可能性。随着人们对土地的不断开发利用，地产报酬可能出现递减。这就要求人们在对土地增加投入时，必须在一定技术经济条件下，寻求适当的投资结构，不断改进技术，以提高土地的利用效果。

地产利用后果的社会性。土地利用后果具有社会性，这要求任何国家以社会代表的身分，对全部土地进行宏观管理、监督和调控。

总之，地产是一种特殊商品，它的特殊性构成了一种持久而强有力的诱惑力，使人们对地产经营产生了浓厚的兴趣。

### （三）地产的分类

#### 1. 地产按权属不同分类

地产按权属不同可分为国有土地和集体所有土地两类。我国宪法规定：城市市区的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地除法律规定属于国家所有的，均属于集体所有。农村宅基地、自留地、自留山属集体所有。集体土地的所有权受国家保护，但集体土地所有权的行使权限是有一定限制的，必须限定在法律

所规定的范围内，任何单位不得借口行使所有权而损害社会公共利益，如不得破坏风景、名胜古迹、自然环境等，也不得损害友邻。单位和公民的合法权益。

## 2. 地产按用途分类

地产按用途可分为生产经营性用地和非生产经营性用地两大类。生产经营用地是指生产经营性建设用地，如建造各种工业生产用厂房、商业经营用房等的用地。非生产经营性用地是指用于建造职工住宅、公用事业、文化、卫生、保健、科研实验等方面的房屋建筑物的用地。

## 3. 地产按产业结构分类

按产业结构，城市用地大体可分为以下几类：

工业用地，指工业企业（包括轻、重工业和手工业等）所占用的一切城市土地，包括工厂的建筑物、附属设施、生产资料及产品储存场地，与工业联系密切，又不能单独分出去交通运输建筑物、厂区绿化等用地。它是城市中主要生产用地。

商业用地，指为了商业目的而占用的城市土地，包括各种商店、银行、仓储、饮食服务、旅游、市场等用地。商业用地在城市经济中具有很重要的作用，它是货物集散地，是交换和消费的联接点，也是城市土地利用中经济效益最高的土地类型。

公用事业及市政用地。指教育、文化、卫生、通讯事业及市政设施等占用的城市土地，如学校、医院、幼儿园、防疫站、电信局、展览馆、体育馆、游乐场以及各种行政机构、社会团体办公建筑，给排水设施等的用地。

居住用地，指一切城市居民住宅所占有的城市土地以及住宅建筑周围所必须保留的一定面积的土地。居住用地是城市中的一类主要用地。

道路用地，指城市各类道路占用的土地，包括铁路、公路、地铁、城市街道等所占有的土地。随着城市人口增加和经济的繁荣，

城市道路在城市生产生活中的地位越来越重要，城市道路用地对发展城市经济有着重要的作用。

绿化用地，指为了改善城市生态环境、调节气候、改变城市面貌，提供休息、游览场所而占用的土地，包括绿化带、公园、植物园、苗圃、街心花园等等。扩大城市绿化面积，对于保护环境、改善城市面貌有着重要的作用。

军事用地，指驻市军事单位所占用的城市土地，包括军事首脑机关、营区、军队医院、军事设施等所占用的土地。

郊区用地，指城市郊区用于农业的土地，主要用于种植蔬菜、瓜果、饲养家禽家畜等，为城市提供副食品。从城市发展的角度来认识，此类土地是后备城市土地，是市地扩张的对象。

## 二、房产

### （一）房产的概念

房产是指法律上明确了权属关系的房屋财产，是通过开发建设等社会经济活动而产生以至形成使用价值和价值的商品，并能在不同所有者和使用者之间进行流通，经过使用价值的交换，使价值得以实现的不动产。

房产和房屋是两个既相联系、又有区别的概念。房屋是具体事物的名称，是指有墙、顶、门、窗，供人们居住和其他用途的建筑物。房产则是一个法律的和经济的概念，它不仅指房屋，而且还有产权、财产、资产等法律、经济权属的含义，所以房产的概念可以从实物形态和经济形态两个方面来理解。从实物形态上，房产是各种明确了权属关系的房屋及相连带的建筑物、构造物。从经济形态上，房产是建筑业的劳动产品，不仅具有满足人们生产和生活需要的使用价值，而且还具有价值。因此，在商品经济条件下，房产表现为一定的货币价值，是不同所有者的重要资产。

### （二）房产的特征

房产是一种特殊的财产，具有不同于其他财产的特殊属性，主

要表现为以下几个方面：

**固定性。**房屋建造在土地上，并与土地联系成一体，由于土地是不可移动的，房屋一经建造，直到它消失，长久地固定在它所处的地理位置上不能移动。这是房产区别于其他流通中商品的一个重要特征，正是因为这一特征，使房产成为不动产。

**单件性。**由于每幢房屋所处的地理位置和用途不同，房屋不像其他普通商品那样可用同样的设计、同样的材料、同样的加工生产外型进行成批生产。房屋通常是按照单件组织设计和施工的，即使是同样的设计、同样的材料、同样的施工方法，由于地理位置不同，也存在差别。单件性是它区别于其他一般商品的又一物理特征。

**不可替代性。**房屋是人类生活和从事社会活动最基本的物质条件，在现实生活中，不可能找到充分替代房屋功能和作用的类似产品。

**使用的长期性。**房屋一经建造，使用期限长，其寿命期限可达数十年甚至上百年，与一般商品比较，发挥效用的时间长。由于房产使用期限长，在建造时要特别注重质量，在使用中要加强维护修缮，以保持房产的使用功能。

### （三）房产的分类

#### 1. 房产按产权性质分类

在我国，房产按产权性质可划分为国有房产、集体所有房产、私有房产、共有房产、涉外房产和其他房产等几类。

国有房产是属于全民所有的房产，由国家按照统一领导、分级管理的原则，授权国家机关、国有企业和事业单位管理的房产，是目前我国城镇房产的主要形式。

集体所有房产是产权属于劳动群众集体组织所有的房产，集体组织依法享有所有、占有、使用、处分的权利。

私有房产是我国公民个人所有的房产。它受国家法律保护，产

权人依法享有占有、使用、处分的权利。

共有房产是由不同所有制组织采取共同购房、建房或其他形式取得的房产，包括合资购买或合伙投资建造的房产和有限产权的房产两种形式。

涉外房产是外国公民、外资企业、合资企业以及港、澳、台同胞在国内拥有的房产，包括私人住宅和公寓、外资企业和机构生产经营和办公用房产。

其他房产是指少量特殊情况的房产，如宗教房产、宗族房产、会馆房产和代管房产等。

## 2. 房产按用途分类

房产按用途可分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。

住宅房屋是人们日常生活居住用房，是人们从事社会、经济、政治、文化活动最基本的物质条件之一。现代城市中，住宅用房占城市房屋的很大比重。

非住宅房屋是指除住宅房屋以外用于生产经营等方面的房屋，包括：(1) 生产用房，指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋：如工业、交通运输业、建筑业等生产活动中使用的厂房、仓库、实验室、办公室等。(2) 营业用房，指商店、银行、邮电、旅馆、饭店及其他经营服务等第三产业使用的房屋，(3) 行政用房，指党政机关、工、青、团、妇、民主党派等办公用房和辅助用房。(4) 其他专业用房，指文化、教育、科技、卫生、体育用房、外国驻华机构用房及宗教用房。

## 三、房地产业

### (一) 房地产业的概念

房地产是房产和地产的总称。由于房屋与土地有着不可分割的联系，无论何类房屋都是土地的附着物，因此，通常房产和地产合称房地产，把经营房产和地产业务的行业合称为房地产业。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房

地产业是国民经济的重要支柱产业，具有从事开发、经营和服务的职能，根据 1985 年 5 月国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》，房地产业被划入第三产业第二层次。

房地产业在我国是一门新兴产业，它与建筑业是既相联系，又相区别的两种不同行业。虽然从他们经营的物质对象看，都包括房屋等建筑产品，但从行业职能和经营方式上，它们有着本质的区别。建筑业是完全的物质生产部门，从事各类房屋建筑物的建造、改造和各种设备的安装工作，其基本职能是为生产、流通、管理单位和广大居民提供各种各样的房屋建筑物。而房地产业则是组织房地产开发、为房地产流通和消费提供服务性的产业部门，具有开发、经营、服务多种功能。其基本职能是根据城市规划要求，组织对零星和成片土地开发和基础设施的建设，为房屋建筑提供合适的建筑地段；根据生产需要组织对房屋的开发、建设，并采取出售、租赁、信托等多种经营方式，为房地产流通服务；同时，还为房屋的消费、装饰等提供服务。房地产业与建筑业虽属于两个不同的产业部门，它们的职能和经营方式也存在本质差别，但两个部门之间有着密切的联系，它们的作用对象都是不动产，在日常生产中，房地产业和建筑业往往形成承发包的协作关系。

## （二）房地产业的地位与作用

房地产业作为经济发展的先导性产业，在国民经济中占有重要的地位，起着十分重要的作用。

### 1. 房地产业是国民经济的重要支柱产业之一

房地产业是国民经济的支柱性产业，一方面，房地产是国民经济财富的主要组成部分，房地产价值往往占有一国国民经济总值的极大比例。如美国的不动产价值占其总财富的 3/4。据 1993 年 2 月的统计，20 世纪 70 年代以来，世界各国每年用于建房屋的投资一般占国民生产总值的 6—10%，房地产业的产值占国民生产总值的 20% 以上。所形成的固定资产占当年形成固定资产总值

的50%左右。新中国成立以来,房地产业已在我国形成了强大的物质基础,根据我国第一次全国城镇房屋普查,全国城镇房屋面积46.76亿平方米,产值达7000亿元。建国40多年来,建筑业(含房地产业)共创造总值20622亿元,净产值5361亿元。另一方面,房地产业是国家财政收入的重要来源。凡是市场经济发达的国家和地区,房地产业的收入十分可观,据统计,香港政府每年出租土地收入占当年财政收入比重高达10—20%,有的年份高达37%。美国课于房地产的税收1960年120亿美元,1971年高达6950亿美元。我国房地产业兴起不久,但收益也相当可观,如广东,至1992年第一季度,土地出让金总收入达18亿元人民币。

### 2. 房地产业的发展,是城市经济发展的基础和条件

城市经济的特征,是集中了各种不同的经济活动。生产和流通领域的经济活动都必须以房地产为基本的生产资料。房地产业不但为城建、工商、服务业等从事生产经营活动提供基本的物质资料,还为城市居民提供必要的生活资料。从房地产业为城市组织生产和流通等经济活动提供物质基础来看,房地产业的发展是城市经济发展的基础和前提条件。

### 3. 房地产业的发展,能带动相关行业的发展

近几年来,我国房地产业的振兴和发展,带动了很多相关行业的发展。首先,房地产业的发展带动了建筑业的发展,因为房地产业的发展需要建筑业的发展为它提供生产手段和劳动力。其次,房地产业的发展,推动了建材业的发展,建材业为房屋建设提供各种材料,房地产业的发展形成了建筑材料的广阔市场,为建材业的发展提供了强大的推动力。再次,房地产业的发展促进了交通运输、通讯邮电、商业服务、金融保险等行业的发展,因为房地产业能为这些部门提供充分的活动场所。

4. 房地产业的发展,有利于调整消费结构,提高城市居民居住水平



我国消费水平畸形发展,在人们衣、食、住、行中,衣、食消费水平较高,而居住水平偏低,随着经济的发展,人们对住房的数量和质量要求日益提高。大力发展房地产业,为人们提供良好的生活、学习环境,优美的文化娱乐场所,有利于调整人们的消费结构,改善和提高城市居民的居住水平。

## 第二节 房地产经营管理

### 一、房地产经营的概念

经营是市场经济的一个范畴,是商品生产者以市场为对象,以商品生产和商品交换为手段,为实现其目标,使企业生产技术经济活动与企业外部环境达成动态均衡的一系列有组织的活动。

房地产经营是房地产经营者为实现房地产的使用价值和价值而进行的一系列有组织经济活动。城市房地产经营的主体是各种所有制形式的房地产综合开发公司、房地产经营公司、房地产联营公司以及房地产部门所属的房屋修缮公司。

房地产经营包括地产经营、房产经营、服务经营和房地产的综合开发经营。

地产经营是以城市土地使用权为对象的出让、转让、抵押等产权经营和以城市土地为劳动对象进行的“三通一平”、“七通一平”,把“生地”变“熟地”的开发经营。

房产经营是房产经营者以房产为对象,根据国家政策要求以及自身技术经济条件和外部环境,经营房屋开发和房屋流通,并取得一定经济效益的经济活动。房产经营是一种经营内容广泛,形式多样,有偿性和服务性并存的经营活动。

服务经营是指房地产业在开发建设和经营过程中以及对房地产的使用过程中提供的一系列经营性服务性活动。如对房地产开发进行的投资咨询、价值评估、拆迁安置服务;使用过程提供的