

FANGDICHAN

KAIFA JINGYING

(第二版)

GUANLI

房地产

开发经营管理

实用手册

SHIYONG SHOUCHE

卜一德 主编

中国建筑工业出版社
CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

房地产开发经营管理实用手册

(第二版)

卜一德 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营管理实用手册/卜一德主编. —2版. —北京:中国建筑工业出版社, 2005

ISBN 7-112-07559-9

I. 房… II. 卜… III. ①房地产—开发—手册②房地产业—经济管理—手册 IV. F293.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 091256 号

近两年来,国家为房地产业新颁发了一系列法律、法规和技术标准,这些是《房地产开发经营管理实用手册》第二版修订的依据。本书共分 5 篇 28 章,第一篇为概论,第二篇为房地产开发前期运作,第三篇为房地产开发实务,第四篇为房地产营销,第五篇为物业管理。内容涵盖了房地产投资开发、城市规划、建筑设计、房地产估价、房地产营销、房地产金融法规、物业管理等方面。

本书在第一版基础上修订、增编了城市房屋拆迁估价新法规、住宅设计规范(2003 年版)、房地产开发项目勘察设计招标与投标、房地产开发项目施工招投标、房地产项目施工质量控制、房地产开发项目安全管理法规等 28 处内容。这些内容使本手册更加新颖、实用。

本书可供从事房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员作为工作指南,也可供土建院校及城市建设院校等相关专业的师生学习参考。

* * *

责任编辑:封毅

责任设计:郑秋菊

责任校对:刘梅 王金珠

房地产开发经营管理实用手册

(第二版)

卜一德 主编

*

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

北京天成排版公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:72 字数:1794 千字

2006 年 1 月第二版 2006 年 1 月第五次印刷

印数:6701—9700 册 定价:128.00 元

ISBN 7-112-07559-9

(13513)

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)

本社网址:<http://www.cabp.com.cn>

网上书店:<http://www.china-building.com.cn>

第一版前言

房地产业是从事房地产开发经营管理的行业。房地产业作为第三产业,在国民经济和社会发展中,占有相当重要的地位。它是国民经济发展的一个基本生产要素,为国民经济发展提供重要的物质条件,改善人们的居住和生活条件,改善投资环境。通过综合开发,避免分散建设,实现城市规划要求。它又能为社会创造财富,并通过征收税费,成为政府财政收入的主要来源,为城市建设开辟重要资金渠道。房地产业与建筑业有着密不可分的联系,因而,它可带动其他行业的发展,如建筑、建材、化工、电器、装修与家具等相关产业,从而可刺激整个社会经济的发展。

现代房地产业在我国兴起,虽然是近一二十年的事,但其来势迅猛,一波三折,很富有生命力,为世人所瞩目。在国家大力发展第三产业的背景条件下,房地产业已经成为国民经济的一个重要产业,然而,这并不能掩盖房地产业存在的种种问题,其中主要表现:一是违规开发,二是广告虚假,三是“短斤缺两”,四是中介市场鱼龙混杂,五是合同欺诈,六是物业管理不规范等等。究其原因,主要是有的从业人员有法不依,有章不循,业务素质低下。因此,房地产业到了全面提高行业素质、抓质量、抓名牌的时候了,不但要追求单一的工程质量,而且要追求全方位的质量。尤其我国加入 WTO 进入国际市场之后,必须遵守国际市场规则,房地产业也不例外。为此,国务院及主管部门自 20 世纪 90 年代以来为使房地产业更加健康地向前发展,先后颁发了一系列法律、法规,据不完全统计,竟达 100 余部,2001 年以来至今国家整顿经济市场秩序,还把房地产业列为对象之一。这些对规范房地产业发展无疑将起到十分重要的作用。

房地产开发经营管理是一门涉及面广、专业性和综合性较强、内容较为复杂、多学科知识相交叉的管理科学。房地产业的从业人员除必须具备本专业专业知识外,还应掌握相关学科的知识。

为便于房地产从业人员充分了解和认识我国房地产制度,掌握有关房地产投资开发、城市规划、建筑设计、房地产估价、房地产营销、金融法规、物业管理等方面的理论知识,以及相关的现行法律、法规,从而提高行业水平,我们编写了《房地产开发经营管理实用手册》一书,本书内容丰富、翔实,结构严谨,集房地产开发经营管理理论方法和房地产最新法律法规与实际操作于一体,基本囊括了房地产国际 MBA 所设置的 24 门课程的有关内容,是全面系统指导房地产业决策、运作的实用手册。可作为房地产开发经营管理和中介服务、物业管理从业人员工作指南,亦可供土建院校及城市建设院校等相关专业的师生学习参考。

本书内容包括:第一篇,概论(2 章);第二篇,房地产开发前期运作(3 章);第三篇,房地产开发实务(8 章);第四篇,房地产营销(8 章);第五篇,物业管理(7 章)等共 5 篇 28 章。由卜一德(教授级高级工程师、享受国务院特殊津贴、国家科技进步奖获得者)主编。

本书编写过程中参考了许多文献资料,在此谨向有关作者致以衷心感谢。

由于编写时间仓促,尤其在科学技术飞速发展的今天,本书内容遗漏或不尽之处在所难免,敬请读者予以指正,以便修改补充。

作 者

2002 年 8 月

第二版前言

为便于房地产从业人员充分了解和认识我国房地产业制度,掌握有关房地产投资开发、城市规划、建筑设计、房地产估价、房地产营销、房地产金融法规、物业管理等方面的理论知识,以及相关的现行法律、法规,我们编写了《房地产开发经营管理实用手册》(第一版)。自2002年12月发行以来,由于它具有较强的科学性、知识性和实用性的特点,受到了众多同仁的欢迎,现已印发4次近7000册。时至今日,随着国家经济持续、稳定、快速发展,国务院有关部门为房地产业新颁发了一系列法律、法规和技术标准,为确保本手册的实用性,现予修订。这次修订出版的第二版,将以更富有可操作性、新颖性、适用性呈现给读者,以感谢众多同仁的热情关爱和中国建筑工业出版社的大力支持。

《房地产开发经营管理实用手册》第二版修订和增编的内容包括:房地产法律文书范本、城市房屋拆迁补偿估价新法规、住宅设计规范(2003年版)、城市道路和建筑物无障碍设计、安全防范工程技术规范、健康住宅建设技术要点(摘录)、房地产开发项目勘察设计招标与投标、房地产开发项目施工招投标、建筑工程勘察文件编制深度规定、建筑工程设计文件编制深度规定、房地产项目施工质量控制、房地产开发项目安全管理法规、房地产开发项目(商品住宅)装饰装修工程一次到位管理、建筑工程项目消防验收、人防工程施工及验收等28处。这些内容使本手册更加新颖、实用。

本书由卜一德(教授级高级工程师、终身享受国务院特殊津贴、国家科技进步奖获得者)主编。参加编写修订的人员还有:万成梅、郭显亮、红军、卫华、向红、刘培丰、丁玉清、春贵、石玉、秋平、廖悦、文姝、济民、显光、刘群芳、显富、卜志强、张卓、卜利华、汤晶、俞岚、锦高、吕炳慧、德祥、海龙、炳贤等。

本书编写修订过程中参考了许多相关文献资料,在此谨向有关作者致以衷心感谢。

2005年7月

目 录

第一篇 概 论

第一章 房地产开发经营管理概述 1

第一节 房地产开发经营管理

的含义与特点 1

一、房地产开发经营管理的含义 1

二、房地产企业经营管理的范围及内容 1

三、房地产开发企业经营管理的特點 2

第二节 房地产开发企业的

形成与发展 4

一、房地产开发企业的形成 4

二、房地产开发企业的发展 4

第三节 房地产开发的程序 8

一、可行性研究阶段 9

二、开发项目的前期工作阶段 10

三、开发项目建设实施阶段 17

四、房屋营销和服务阶段 19

第四节 房地产开发项目策划 20

第五节 住宅区的综合效益评价 21

一、综合效益指标体系 21

二、三大效益综合评价 21

附录 1-1-1 城市房地产开发经营管理

条例(1998年7月20日国

务院令第248号) 22

附录 1-1-2 城市商品房预售管理办法

(2004年7月20日建设部

令第131号重发) 25

附录 1-1-3 商品房销售管理办法

(2001年4月4日建

设部令第88号) 27

第二章 房地产开发企业及其

制度 32

第一节 房地产开发企业类型 32

一、按所有权性质划分的

房地产企业类型 32

二、按经营内容和经营方式划分的

房地产企业类型 32

三、按经营性质划分的

房地产企业类型 33

第二节 房地产企业的设立、

变更与终止 33

一、房地产开发企业的

设立条件及程序 33

二、有限责任公司的设立条件和程序 34

三、设立股份有限公司

的条件和程序 34

四、企业的变更和终止 35

第三节 房地产企业资质

等级及管理 36

一、房地产开发企业资质等级 36

二、房地产企业资质管理 37

第四节 房地产开发企业的

组织机构设置 39

一、房地产开发公司组织机构

设置的原则 39

二、房地产开发公司组织

机构设置的形式 40

第五节 房地产企业制度 41

一、开发经营管理制度 41

二、工程技术管理制度 41

三、经济核算管理制度 41

四、行政人事管理制度 42

五、物业管理制度 42

六、思想政治工作管理制度 42

附录 1-2-1 房地产开发企业资质管理规定

(2000年3月29日建设部令

第77号) 42

第二篇 房地产开发前期运作

第一章 房地产开发项目可行

性研究 46

第一节 房地产可行性研究的

影响因素 46

一、政府政策因素 46

二、环境因素 47

三、经济因素 48

第二节 房地产可行性研究的

类型和内容 49

一、房地产可行性研究的类型 49

二、房地产可行性研究的原则 50

三、房地产可行性研究的内容 50

第三节 房地产可行性研究的

步骤 52

一、筹划准备 52

二、调查研究 52

三、分析和预测 53

四、编制房地产可行性研究报告 54

第四节 房地产可行性研究报告 54

一、房地产可行性研究报告

编制依据和步骤 54

二、房地产可行性研究报告的内容 55

第五节 房地产开发项目可行性

研究报告案例 57

一、项目概述 57

二、项目建设背景和必要性 58

三、项目选址和建设条件 59

四、房地产市场需求分析 59

五、建设规模 60

六、规划设计方案 60

七、建设进度安排 61

八、投资估算与资金筹措 61

九、财务效益初步分析 62

第二章 房地产开发用地

取得的途径 64

第一节 房地产开发用地的类型 64

一、开发用地的涵义 64

二、房地产开发用地的类型 64

第二节 房地产开发用地选择 67

一、房地产开发用地的来源 67

二、房地产开发用地的选择 68

第三节 房地产开发用地取得

的途径 71

一、土地使用权出让 71

二、土地使用权转让 75

三、关于土地使用权出让和 转让的几个问题 76

四、房地产开发可接受的 地价的测算 77

第四节 开发建设中的农地征用 ... 78

一、农地征用的一般涵义 78

二、开发建设中的农地征用特点 79

三、农地征用出让程序 79

四、开发建设中的农地征用补偿 80

附录 2-2-1 最高人民法院关于审理涉及 国有土地使用权合同纠纷案 件适用法律问题的解释 81

附录 2-2-2 协议出让国有土地使用权规 定(2003年6月11日国土 资源部令第21号) 83

附录 2-2-3 土地利用年度计划管理办法 (1999年3月2日国土资源 部令第2号) 85

附录 2-2-4 建设用地审查报批管理办法 (1999年3月2日国土资源 部令第3号) 86

附录 2-2-5 闲置土地处置办法(1999年 4月28日国土资源部令第 5号) 89

附录 2-2-6 国家投资土地开发整理项目 实施管理暂行办法(2003年 4月16日国土资源部发布) ... 90

附录 2-2-7 国土资源部关于贯彻《中华 人民共和国土地管理法》和 《中华人民共和国土地管理 法实施条例》若干问题的意 见(1999年9月17日国土 资厅发[1999]97号) 92

附录 2-2-8 招标投标挂牌出让国有土地 使用权规定(2002年7月1日

中华人民共和国国土资源部令 第 11 号)	94	五、其他筹资渠道	123
附录 2-2-9 关于严格实行经营性土地使用 权招标投标挂牌出让的通知 (国土资源部、监察部 2002 年 8 月 26 日国土资发[2002] 265 号)	96	第二节 房地产开发资金筹集 步骤和方法	124
第三章 城市房屋拆迁	99	一、编制资金筹集方案	124
第一节 城市房屋拆迁工作程序	99	二、编制资金流动计划	125
一、拆迁准备工作	99	三、按规定程序办理各类贷款手续	127
二、申请核发房屋拆迁许可证	100	第三节 国家开发银行贷款 管理程序	127
三、组织实施拆迁	100	一、国家开发银行贷款对象、使用 范围和条件	127
第二节 城市房屋拆迁补偿 与安置	104	二、贷款申请的审批程序	128
一、房屋拆迁补偿	104	三、签订借款合同程序和贷款期限 及利率	130
二、房屋拆迁安置	106	四、贷款管理	130
第三节 城市房屋拆迁工作中 应注意的问题	107	五、贷款回收措施	130
一、在拆迁工作中应注意的几个问题	108	第四节 建设银行贷款管理程序	131
二、拆迁补偿与安置工作中 的各种费用	109	一、建设银行贷款种类	131
附录 2-3-1 城市房屋拆迁管理条例 (2001 年 6 月 13 日国务院令 第 305 号)	110	二、建设银行贷款程序	132
附录 2-3-2 城市房屋拆迁估价指导意见 (2003 年 12 月 1 日建住房 [2003]234 号)	113	三、贷款银行与借款单位职责	133
附录 2-3-3 城市房屋拆迁行政裁决工作 规程(2003 年 12 月 30 日建 住房[2003]252 号)	115	四、建设银行贷款合同	133
		五、建设银行贷款回收程序	135
		第五节 商业银行、交通银行、工商 银行贷款管理程序	137
		第六节 建设项目利用外资的原则 和管理办法	138
		一、利用外资的原则	138
		二、利用外资的对象和条件	138
		三、利用外资种类和性质	138
		四、利用外资的程序	139
		五、利用外资的管理办法	140
		附录 3-1-1 中国建设银行借款合同示范 文本	141
		附录 3-1-2 中国建设银行(贷款)保证 合同示范文本	143
		附录 3-1-3 中国建设银行(贷款)抵押 合同示范文本	145
		附录 3-1-4 中国建设银行(贷款)质押 合同示范文本	146
第三篇 房地产开发实务		第二章 房地产开发的主要内容 和产品种类	149
第一章 房地产开发资金筹措 管理	119	第一节 土地开发	149
第一节 房地产开发资金筹措 的渠道	119		
一、汇集自有资金	119		
二、申请贷款	119		
三、发行债券筹资	121		
四、发行股票筹资	122		

第二节 房地产开发的主要内容 和产品种类	149	三、城市道路无障碍设计	231
一、普通住宅	150	四、建筑物无障碍设计实施范围	232
二、高层住宅	151	五、居住区无障碍实施范围	234
三、花园公寓的标准	152	六、建筑物无障碍设计	235
四、高层公寓	154	七、建筑物无障碍标志与盲道	243
五、普通公寓(公寓式住宅)	155	第六节 安全防范工程设计	244
六、写字楼	156	一、安全防范工程的建设要求	244
七、商业建筑	157	二、安全防范工程技术规范	244
八、工矿企业建筑	159	附录 3-3-1 城市地下空间开发利用管 理规定(2001 年 11 月 20 日 建设部令第 108 号重发) ...	245
九、旅游业建筑	159	附录 3-3-2 建筑工程消防监督审核管理 规定(1996 年 10 月 16 日 公安部令第 30 号)	247
第三节 产品定位	160	附录 3-3-3 全国住宅小区智能化技术 示范工程建设工作大纲	251
一、产品定位原则	160		
二、获得竞争优势的市场定位	163		
第三章 房地产开发项目规划 设计及其评价	167	第四章 房地产开发工程 招标与投标	253
第一节 住宅规划设计标准	167	第一节 建设工程监理招标 与投标	253
一、《城市居住区规划设计规范》 GB 50180—93(2002 年版)简介	167	一、招标文件	253
二、《住宅设计规范》 GB 50096—1999(2003 年版)	167	二、投标书的编制	254
三、北京市“九五”住宅建设标准要点 ...	176	三、评标	255
四、上海市住宅建筑设计标准要点	179	四、定标	256
五、城市示范小区住宅设计建议标准 ...	182	第二节 开发工程项目勘察设计 招标与投标	256
六、健康住宅建设技术要点(摘录)	183	一、一般规定	256
第二节 智能建筑设计	193	二、招标	257
一、智能建筑的分类	194	三、投标	258
二、智能建筑的内容(条件)	195	四、开标、评标和中标	259
第三节 房地产开发项目的 规划设计	201	五、处罚规定	261
一、申请办理“一书两证”	201	第三节 开发工程设计招标 与投标	263
二、规划设计	203	一、工程设计招标	263
第四节 居住区规划设计方案 评价	228	二、工程设计投标	268
一、居住小区开发规划设计方案 评价的指标体系	228	第四节 房地产开发项目施工 招投标	268
二、开发项目规划设计方案评价方法 ...	230	一、施工招标的范围和规模	268
第五节 城市道路和建筑 无障碍设计	230	二、工程施工招标应当具备的条件	271
一、《规范》内容	231	三、施工招标投标程序	272
二、城市道路无障碍实施范围	231	四、招标资格与招标备案	272

五、工程施工招标实务	280
第五节 建筑高级装饰工程的	
招标投标	356
一、建筑高级装饰工程招标范围	356
二、招标方式及招标程序	357
三、标底的编制与审定	359
四、招标文件和招标事务	360
五、施工招标的开标、评标与决标	366
六、建筑高级装饰工程的投标要点	370
第六节 工程项目设备与物资采购	
招标投标	372
一、设备招标	373
二、设备供应投标	377
三、设备招标投标的管理和法律责任	378
四、物资采购的招标投标	378
附录 3-4-1 工程建设项目招标代理机构	
资格认定办法(2000 年	
6 月 30 日建设部令	
第 79 号)	380
附录 3-4-2 建筑工程设计招标投标管	
理办法(2000 年 10 月 18 日	
建设部令第 82 号)	382
附录 3-4-3 建筑业企业资质管理规定	
(2001 年 4 月 18 日建设部	
令第 87 号)	385
附录 3-4-4 房屋建筑和市政基础设施工	
程施工招标投标管理办法	
(2001 年 6 月 1 日建设部令	
第 89 号)	389
附录 3-4-5 建设工程勘察设计公司资质	
管理规定(2001 年 7 月 25 日	
建设部令第 93 号)	394
附录 3-4-6 工程监理企业资质管理规定	
(2001 年 8 月 29 日建设部	
令第 102 号)	399
附录 3-4-7 工程建设项目招标范围和	
规模标准规定(2000 年	
5 月 1 日国家计委 3	
号令)	403
附录 3-4-8 招标公告发布暂行办法	
(2000 年 7 月 1 日国家	
计委 4 号令)	404

附录 3-4-9 工程建设项目自行招标试行	
办法(2000 年 7 月 1 日国家	
计委 5 号令)	406
附录 3-4-10 评标委员会和评标方法暂行	
规定(2001 年 8 月 1 日国家	
计委、国家经贸委、建设部、	
铁道部、交通部、信息产业	
部、水利部)	407
附录 3-4-11 建筑装饰装修工程专业	
承包企业资质等级标准	412
附录 3-4-12 工程建设项目施工招标	
投标办法(2003 年 3 月 8 日	
国家发展计划委员会、建设	
部、铁道部、交通部、信息产业	
部、水利部、中国民用航空总局	
令第 30 号公布自 2003 年	
5 月 1 日起施行)	413
附录 3-4-13 对工程勘察、设计、施工、	
监理与招标代理企业资质	
申报中弄虚作假行为的处	
理办法(2002 年 2 月 10 日	
建市[2002]40 号)	423
附录 3-4-14 工程建设项目招标投标	
活动投诉处理办法	
(2004 年 7 月 6 日国家发展	
和改革委员会第 11 号)	424

第五章 房地产开发项目合同

管理	427
第一节 工程监理合同管理	427
一、委托人对监理合同的管理	427
二、监理人对监理合同的管理	427
第二节 工程项目勘察设计	
合同的管理	428
一、勘察设计合同的变更和终止	428
二、工程勘察设计合同的纠纷	429
三、监理工程师对勘察设计合同	
的管理	429
四、承包方对勘察、设计合同的管理	430
五、勘察、设计合同的索赔	430
第三节 施工合同管理	431
一、行政部门对施工合同的管理	431
二、发包人和监理人对合同的管理	431

三、承包人对合同的管理	432
第四节 设备与材料购置合同	
管理	433
一、设备采购合同履行管理	433
二、材料采购合同的履行与管理	434
第五节 合同谈判策略	435
一、低姿态策略	436
二、高姿态策略	436
三、时机性策略	436
四、“最后一分钟”策略	437
五、“ $a+b=c$ ”策略	437
六、条件互换策略	437
七、“吊胃口”策略	438
八、运用代理人策略	438
第六节 合同争议的解决	438
一、合同争议概述	438
二、解决合同争议的方式	439
第七节 合同示范文本	443
一、国有土地使用权出让合同	443
二、房地产开发合同	449
三、建设工程拆迁房屋合同	450
四、房屋拆迁安置补偿合同	451
五、测绘合同	454
六、建设工程勘察合同(一)	458
七、建设工程勘察合同(二)	462
八、建设工程委托监理合同	466
九、建设工程设计合同(一)	472
十、建设工程设计合同(二)	476
十一、建设工程施工合同	480
十二、建筑装饰工程施工合同(一)	504
十三、建筑装饰工程施工合同(二)	520
十四、中外货物买卖合同(FOB 条款)	524
十五、中外货物买卖合同(C&F 条款 或 CIF 条款)	527
十六、建筑施工物资租赁合同	531
十七、物业管理委托合同	532
十八、商品房买卖合同	538
十九、房地产代理销售合同	545
二十、房屋租赁合同	547
二十一、城市供水合同	549
二十二、城市供用气合同	552
二十三、城市供用热力合同	555

附录 3-5-1 《中华人民共和国合同法》摘录

(1999 年 3 月 25 日主席令第

15 号)

附录 3-5-2 建设工程勘察设计公司管理

办法(2000 年 3 月 1 日建设

部、国家工商局[2000]

50 号文)

第六章 房地产开发项目建设

管理

第一节 房地产开发项目的监理

管理

一、监理工作的主体及其职责

二、确定委托监理工程的内容

三、划分监理委托工程内容的条件

四、开工前业主方的责任和义务

五、工程实施阶段业主方对监理

合同的管理

六、督促监理单位履行合同义务

第二节 房地产开发项目工程

勘察管理

一、工程测量管理

二、工程勘察管理

第三节 房地产开发项目设计

管理

一、开发项目设计阶段

二、开发项目组成

三、开发项目设计管理程序

四、业主设计管理工作纲要

五、建筑工程设计文件编制

深度总则规定

六、市政公用工程设计文件编制

深度一般规定

七、工程设计质量管理

第四节 房地产开发项目质量

控制

一、质量控制的含义及特点

二、设计阶段的质量控制

三、施工阶段的质量控制

第五节 房地产项目进度控制

一、房地产项目进度控制概述

二、进度拖延原因分析及解决措施

第六节 房地产开发项目安全	
与环境控制	605
一、建设项目安全法规	605
二、安全控制	611
三、环境保护控制	611
四、安全与环境保护控制的基本内容	612
第七节 房地产开发项目(商品住宅)	
装饰装修一次到位管理	612
一、住宅开发	613
二、装修设计	613
三、装修实施管理	621
第八节 房地产项目成本控制	628
一、房地产项目成本构成及控制	
特点	628
二、房地产项目成本控制的原则及	
内容	629
三、成本超支的原因分析及	
降低成本的措施	631
第九节 房地产项目合同控制	632
一、合同的概念、作用和分类	632
二、房地产项目合同控制的内容	633
第十节 房地产项目的竣工	
验收	634
一、房地产项目竣工验收的依据和	
标准	634
二、房地产项目竣工验收程序	638
三、竣工验收档案	641
四、竣工验收后的服务	642
第十一节 房地产项目的后	
评价	644
一、项目后评价的意义与作用	644
二、项目后评价的程序	645
三、项目后评价的内容	645
附录 3-6-1 建设工程安全生产管理条例	
(2003 年 11 月 24 日国务院令	
第 393 号)	648
附录 3-6-2 建设工程勘察质量管理方法	
(2002 年 12 月 4 日建设部令	
第 115 号)	655
附录 3-6-3 建设工程勘察设计管理条例	
(2000 年 9 月 25 日国务院令	
第 293 号)	657
附录 3-6-4 建设工程质量管理条例	
(2000 年 1 月 30 日国务院令	
第 279 号)	661
附录 3-6-5 房屋建筑工程和市政基础	
设施工程竣工验收暂行规定	
(2000 年 4 月 7 日建建	
[2000]142 号)	667
附录 3-6-6 房屋建筑工程和市政基础设	
施工程竣工验收备案管理暂行	
办法(2000 年 4 月 4 日建设	
部令第 78 号)	669
附录 3-6-7 房屋建筑工程质量保修办法	
(2000 年 6 月 30 日建设部令	
第 80 号)	670
附录 3-6-8 商品住宅实行住宅质量保证	
书和住宅使用说明书制度	
的规定(建房[1998]	
102 号)	671
附录 3-6-9 商品住宅性能认定管理办法	
(试行)(1999 年 4 月 29 日建	
住房[1999]114 号)	672
附录 3-6-10 《民用建筑工程室内环境污染控	
制规范》GB 50325—2001	676
附录 3-6-11 建(构)筑物耐久年限及	
陈旧贬值的规定	681
第七章 工程项目全面风险管理	684
第一节 概述	684
一、工程项目中的风险	684
二、风险的影响	684
三、全面风险管理的概念	685
四、工程项目风险管理的特点	686
五、风险管理的主要工作	687
第二节 工程项目风险因素分析	687
一、项目系统要素分析	687
二、风险对目标的影响分析	688
三、管理的过程和要素分析	689
第三节 风险评价	689
一、风险评价的内容和过程	689
二、风险分析说明	691
三、风险分析方法	691
第四节 风险控制	695

一、风险的分配	695
二、风险对策	697
三、工程实施中的风险控制	698
第八章 房地产的产权产籍	700
第一节 房地产产权产籍管	
理重要性及其内容	700
一、房地产权属登记管理制度	700
二、办理房地产交易立契鉴证的	
必须程序	700
三、房地产市场法律责任条例	701
四、房地产权属登记的法律依据	701
五、房地产权属登记的相关	
法规、政策规定	702
第二节 房地产权属的确认	704
一、房地产权属	704
二、房地产权属的审查和确认	705
第三节 土地权属变更登记	706
一、土地使用权出让登记	706
二、土地使用权转让登记	707
第四节 房屋产权登记	713
一、房产登记的类型	713
二、登记申请	714
三、勘丈	718
四、产权审查、确认	720
五、各类房屋审查特点	721
六、产权公告	723
七、注册登记	723
八、发证	724
第五节 房地产的产籍管理	724
一、房地产产籍	724
二、房地产产籍管理	725
附录 3-7-1 城市房屋权属登记管理办法	
(2001 年 8 月 15 日建设部令	
第 99 号重发)	726
附录 3-7-2 国家土地管理局关于土地	
使用权抵押登记有关问题的	
通知(国土籍字[1997]	
2 号)	730
附录 3-7-3 土地登记规则(1996 年	
2 月 1 日)	731

第四篇 房地产营销

第一章 住宅的面积计量规则和技术

规范

第一节 住宅的面积计量规则

一、住宅建筑面积的计算

二、住宅使用面积的计算

三、商品房销售面积计算及公用 建筑面积的分摊

第二节 住宅的面积计量技术

规范

一、《商品房销售面积测量与计算 计量技术规范》内容简介

二、《商品房销售面积测量与 计算计量技术规范》 (JJF 1058—1998)

三、建筑工程建筑面积计算新标准

附录 4-1-1 《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T 50353—2005 摘录 (2005 年 7 月 1 日起 实施)

附录 4-1-2 商品房建筑面积计算

附录 4-1-3 共有建筑面积的分摊计算

附录 4-1-4 非矩形房屋建筑面积计算

第二章 房地产市场调研

第一节 房地产市场营销环境

调研

一、人口环境

二、经济环境

三、政策环境

第二节 市场购买行为分析

一、消费者市场的购买对象

二、影响消费者购买的因素

三、消费者购买决策过程

第三节 竞争对手分析

一、识别竞争者的方法

二、竞争项目的调研

三、竞争企业的调研

四、辨别竞争对手的假设

第四节 市场调研的方法和

程序	772	一、确定应对哪些市场营销活动 进行控制	811
一、调查方法	772	二、设置控制目标	811
二、调查规模与技术条件	775	三、建立一套能测定营销结果 的衡量尺度	811
三、调查的程序	776	四、确立控制标准	811
第三章 房地产市场营销策略	780	五、比较实绩与标准	812
第一节 房地产市场营销品牌 策略	780	六、分析偏差原因	812
一、创立品牌与发展品牌是 企业竞争取胜之道	780	七、采取改进措施	812
二、开创房地产业中的品牌	783	第三节 房地产营销控制方法	812
第二节 房地产市场营销价格 策略	785	一、年度计划控制	812
一、房地产价格的特征及构成	785	二、其他控制方法	815
二、房地产价格的形成因素	786	三、房地产营销审计	815
三、房地产定价方法	789	第五章 网络时代的房地产市场 营销	817
四、房地产定价策略	791	第一节 网络与房地产市场营销	817
五、市场竞争中的价格调整	791	一、网络时代的特征	817
第三节 房地产市场营销渠道 策略	792	二、网络对房地产市场营销 环境的作用	818
第四节 房地产市场营销促销 组合策略	792	三、网络化是未来房地产业发展方向 ...	819
一、房地产促销目标	792	第二节 网络时代的房地产市 场研究	820
二、房地产促销方式及其特点	793	一、网络时代的房地产市场分析	820
三、房地产促销方式组合	796	二、网络时代的市场调研	822
第五节 房地产营销广告策略	796	三、网络时代的房地产产品	823
一、研究物业的基本构成	797	第三节 网络时代的房地产市场 营销策略	825
二、整理资料,选择广告媒体	797	一、网络时代的房地产营销策略	825
三、广告创作	798	二、销售管理与客户服务	830
四、确定广告的发布时间	799	附录 4-5-1 关于做好稳定住房价格工作的 意见(建设部、发展改革委 委、财政部、国土资源部、 人民银行、税务总局、银监会 2005 年 4 月 30 日)	831
五、及时评估广告效果	799	附录 4-5-2 关于进一步加强房地产广告 管理的通知(国家工商行政 管理总局、建设部 2002 年 3 月 25 日)	833
第六节 房地产市场营销公共 关系策略	799	附录 4-5-3 关于整顿和规范房地产 市场秩序的通知(建设部、国 家计委、国家经贸委、财政部、 国土资源部、国家工商行政	
一、公共关系的功能	799		
二、公关活动策划	802		
第四章 房地产营销计划与控制	807		
第一节 房地产营销计划	807		
一、房地产营销计划的内容	807		
二、改进营销计划——利润最 优化模型	808		
第二节 房地产营销控制的 基本程序	810		

管理总局、监察部 2002 年 5 月 23 日)	833	(国家发改委、建设部 2005 年 3 月 14 日发改价格[2005] 405 号)	855
第六章 购销住房的基本条件和 程序	838	附录 4-6-6 城市房地产转让管理规定 (2001 年 8 月 15 日建设部令 第 96 号重发)	856
第一节 已购公房和经济适用房 的上市出售	838	附录 4-6-7 城市房地产中介服务管理规定 (2001 年 8 月 15 日建设部令 第 97 号重发)	858
一、已购公房和经济适用房的概念	838	第七章 房地产开发经营的税费	861
二、已购公房和经济适用房上市 出售的条件	838	第一节 我国房地产收费状况	861
三、已购公房和经济适用房上市 出售的程序	839	一、政府各行政事业单位对房地产 的收费	861
四、已购公房和经济适用房出售 后的收益分配	839	二、我国典型城市的房地产收费状况	862
五、已购公房和经济适用房上市 (交易)应缴纳税费	839	第二节 我国现行房地产税收 制度	866
第二节 商品房的购买	840	一、流转税类	866
一、订购	840	二、所得税类	867
二、预售	841	三、资源、财产税类	868
三、验收入住	842	四、目的、行为税类	870
四、办理房屋产权证	842	附录 4-7-1 关于加强房地产税收管理的 通知(国家税务总局、财政部、 建设部 2005 年 5 月 27 日国 税发[2005]89 号)	875
第三节 安居房的购买	844	附录 4-7-2 中华人民共和国土地增值税 暂行条例实施细则(财法字 [1995]第 6 号)	876
第四节 二手房的购买	845	附录 4-7-3 国家税务总局、建设部关于 土地增值税征收管理有关问 题的通知(国税发[1996] 48 号)	879
附录 4-6-1 经济适用住房管理办法 (2004 年 5 月 13 日建设 部、国家发展和改革委员会、 国土资源部、中国人民 银行联合发布建住房 [2004]77 号)	846	附录 4-7-4 中华人民共和国契税暂行 条例(1999 年 7 月 7 日中 华人民共和国国务院令 第 224 号)	880
附录 4-6-2 经济适用住房价格管理 办法(国家计委、建设部 2002 年 11 月 17 日计价格 [2002]2503 号)	849	第八章 房地产争议的解决	882
附录 4-6-3 已购公有住房和经济适用 住房上市出售管理暂行 办法(1999 年 4 月 2 日 建设部令第 69 号)	851	第一节 房产争议的种类和特征	882
附录 4-6-4 城镇最低收入家庭廉租住 房管理办法(建设部、财政部、 民政部、国土资源部、国家 税务总局 2003 年 12 月 31 日 建设部令第 120 号)	853	一、房产争议的种类	882
附录 4-6-5 城镇廉租住房租金管理办 法		二、房产争议的特征	882
		第二节 解决房产争议的途径	883
		一、调解	884
		二、仲裁	884

三、诉讼	884	二、现代物业管理的发展	913
第三节 仲裁	884	三、中国物业管理的产生与发展	913
一、仲裁原则	885	第三节 物业管理市场	914
二、仲裁程序	886	一、物业管理市场的内容	914
第四节 诉讼	888	二、物业管理市场的产生和发展的原因	915
一、房产争议案件的主管与管辖	888	三、物业管理的法律制度	916
二、诉讼程序	889	第四节 物业管理工作程序	918
第五节 商品房买卖合同纠纷		一、物业管理前期介入	918
适用法律若干问题	893	二、物业的接管与验收	921
一、适用范围	893	三、物业档案的建立	926
二、商品房预售合同的效力认定	893	四、物业的装修与管理	926
三、商品房销售广告和宣传资料的问题	894	第五节 物业管理公司的组织结构	
四、商品房认购书与定金的问题	895	设置和人才结构	928
五、惩罚性赔偿责任的适用	896	一、组织结构	928
六、房屋的交付使用和风险责任承担	897	二、人才结构	929
七、商品房包销合同	898	第六节 物业管理公司员工的服务	
八、商品房抵押(按揭)贷款	898	意识和行为准则	930
附录 4-8-1 关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答(最高人民法院审判委员会第 777 次会议讨论通过)	900	一、对物业管理的服务	
附录 4-8-2 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2003 年 3 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1267 次会议通过 2003 年 4 月 28 日公布 自 2003 年 6 月 1 日起施行)	904	意识要求	930
		二、物业管理的行为准则	931
		附录 5-1-1 物业管理条例(2003 年 6 月 8 日国务院令 第 379 号)	931
		附录 5-1-2 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法(国家计委、建设部 1996 年 2 月 9 日计价费[1996]266 号)	937
		附录 5-1-3 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法(1998 年 12 月 16 日建住房[1998]213 号)	939
		附录 5-1-4 城市异产毗连房屋管理规定(2001 年 8 月 15 日建设部令第 94 号重发)	940
		第二章 物业管理的招标投标	942
		第一节 物业管理招标范围、方式和内容	942
		一、物业管理招标的具体范围	942
		二、物业管理招标的方式	943
		三、物业管理招标的内容	945
		第二节 物业管理招标程序	947

第五篇 物业管理

第一章 物业管理基本概念与

实务

第一节 物业管理的基本概念

一、物业与物业管理的概念

二、物业管理的特征及功能

三、物业管理的类型与内容

第二节 物业管理的产生与发展

一、物业管理的产生

一、招标准备阶段	947	第四节 房屋修缮管理	1018
二、招标实施阶段	950	一、设立维修申请表	1018
三、招标结束阶段	960	二、房屋质量管理	1018
第三节 物业管理招标的开标、 评标与定标	962	三、房屋维修施工管理	1020
一、开标	962	第五节 房屋设备设施的管理	1028
二、评标	964	一、房屋设备设施的基础 资料管理	1028
三、定标	968	二、房屋设备设施的运行管理	1029
第四节 物业管理招标、投标和 委托合同范本	970	三、房屋设备设施的维修管理	1030
一、招标文件	970	第六节 智能建筑的物业管理	1032
二、物业管理投标书	986	一、智能化建筑物业管理的目标	1032
三、物业管理委托合同	990	二、住宅小区、高级公寓、商住楼的 智能化物业管理	1033
附录 5-2-1 物业管理企业资质管理办法 (2004 年 3 月 17 日建设部令 第 125 号)	995	三、写字楼的物业管理	1034
附录 5-2-2 全国城市物业管理优秀住宅 小区达标评分细则(1996 年 4 月 1 日建房物字[1996] 第 8 号)	999	四、办公自动化	1035
附录 5-2-3 前期物业管理招标投标管理 暂行办法(2003 年 6 月 26 日 建住房[2003]130 号)	1002	五、物业资料管理	1036
第三章 物业的工程管理	1006	六、营销业务	1036
第一节 概述	1006	七、设备器材管理	1037
第二节 物业工程管理人员配备 及岗位职责	1006	八、消防管理	1038
一、部门经理	1006	九、保安管理	1038
二、工程师(副经理)	1007	十、环境保洁管理	1038
三、助理工程师(经理助理)	1008	十一、车辆管理	1038
四、技术员(领班)	1008	第七节 市政公共设施的管理	1038
五、内勤、资料统计员	1008	一、道路桥梁设施管理	1038
六、各班组岗位责任制	1009	二、给排水设施的管理	1039
第三节 管理制度	1014	第八节 物业的智能化化管理	1041
一、安全、防火细则	1014	一、现代计算机技术在物业 管理中的应用	1041
二、大宗设备使用管理细则	1015	二、智能化物业	1042
三、设备事故的管理细则	1016	附录 5-3-1 建设部关于加强商品房销 售、房改售房与物业管理衔 接工作的通知(建房 [1997]第 219 号)	1044
四、设备评比管理细则	1016	附录 5-3-2 房屋接管验收标准 (ZBP 30001—90) (1991 年 7 月 1 日)	1045
五、交接班管理细则	1016	附录 5-3-3 房屋完损等级评定标准(试行) (城住字[1984]678 号) ...	1050
六、值班管理细则	1017	附录 5-3-4 国家税务总局关于物业管理 企业的代收费用有关营业 税问题的通知(国税发 [1998]217 号)	1055
七、各级报告管理细则	1017		
八、设备管理水平考核指标细则	1018		