

一部最新的权威的房地产开发商完全手册

一部房地产经营管理高效实用的常备工具书



中国房地产 经营管理全书

中国房地产经营管理研究中心/编

CHINA REALESTATE
RUN AND MANAGEMENT
COMPLETE BOOK

这本书有三大显著特点

它的系统性和完整性，使其更像一本精心编写的房地产开发与经营的教科书。

它几乎涵盖了中国房地产产业的方方面面，融信息、法规、常识于一体，操作性强。

它让专业知识通俗化，本土化与国际化相结合，便于房地产商在日常工作中现用现查。



中国言实出版社



91

中国房地产 经营管理全书

中国房地产经营管理研究中心 / 编

CHINA REALESTATE
RUN AND MANAGEMENT
COMPLETE BOOK



中国言实出版社

F099.233
Z658

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产经营管理全书/中国房地产经营管理研究中心编.

—北京:中国言实出版社,2005.1

ISBN 7-80128-663-4

I.中…

II.中…

III.房地产—经营管理—中国

IV.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 004621 号

出版发行 中国言实出版社

地 址:北京市朝阳区北苑路 180 号加利大厦 5 号楼 105 室

邮 编:100101

电 话:64924716(发行部) 64928661(编辑部)

网 址:www.zgyschs.cn

E-mail:zgyschs@263.net

经 销 新华书店

印 刷 四川省南方印务有限公司

版 次 2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月第 1 次印刷

规 格 787×990 毫米 1/16 23.75 印张

字 数 438 千字

定 价 45.00 元



前 言

改革开放以来,我国国民经济的发展取得了举世瞩目的成就。房地产业更是得到了前所未有的发展。特别是1998年国家将住宅作为新的经济增长点,并相继出台了住房改革的新政策之后,房地产业在国民经济中的地位和作用进一步凸现。尤其在我国现阶段,房地产业作为一个朝阳产业已成为国民经济发展的重要支柱之一。然而,在全球经济一体化和信息技术高速发展的今天,我国房地产业如何才能进行优化管理,如何才能继续保持这种健康、持续、高速的发展势头,如何与世界房地产业接轨并逐步走向世界,这是我国政府和房地产业广大同仁们必须深思和急需解决的问题。

事实上,随着我国房地产管理体制改革的逐步深入和完善,房地产业已经受到越来越多的企业和企业家们的关注。然而,广大企业和企业家们往往能够从战略的高度去审视市场、把握市场、定位市场,但对于如何经营好房地产却往往显得力不从心。我们正是基于“经营”与“管理”的思想,为中国广大企业和企业家们量身打造了这本完全符合中国房地产业现状与发展的专业化经营与管理全书。

本书较系统地阐述了房地产经营与管理的各个方面,准确地反映了近年来最新的房地产业信息。本书共分十二章,内容包括房地产市场、房地产开发、房地产价格、房地产价格评估、房地产投资、房地产金融、房地产税收、房地产法律制度、房地产营销、房地产物业管理、以及国外房地产市场及其管理。本书主要特点在于:

一、充分考虑了读者对象的广泛性。本书在写作上的一个最大特点是充分考虑了读者对象的广泛性。书中不仅对房地产的基本理论进行了详尽的论述,同时通过对相关法律法规的解释,以及对房地产业最新发展动态的介绍,使全书既注重系统性、逻辑性和理论性,又能够理论联系实际,在实践上具有可操作性。因此,本书不仅可以作为企业高层决策者进行决策的重要依据,而且可以作为企业中层管理者提高管理技能和管理水平的必备手册,还可以作为广大房地产从业人员、中介服务人员和政府管理人员学习房地产专业知识的第一手学习资料。

二、选题的实用性和内容的系统性、完整性相结合。本书内容涵盖房地产经营与管理的各个方面,在编排上既注重系统性、完整性,同时注重章节之间的相互衔接;在注重逻辑性和理论性的同时,还重视理论联系实际,在实践上具有可操作性。书中所选的几百个知识点,都是以解决房地产企业经营与管理过程中实际遇到的问题为出发点,全书内容的设置有很强的针对性。

三、内容新颖,资料翔实。本书所选材料和附录,均源于对新近崛起的中外成功案例的调研,取之于其所积累的最先进的管理方法和最有效的解决方案,这些管理方法和解决方案,是对其成败经验的客观总结,读者可以从中学以致用。

本书力求内容丰富翔实,注重原理与实务的合理平衡。希望本书能成为房地产企业决策者进行决策的重要参考,成为企业中层管理者现用现查的实用工具,成为企业广大员工自我发展、自我成才的成功指南。

目 录

第一章	序论	1
第一节	房地产	1
一	房地产的概念	1
二	房地产的特性	1
三	房地产的分类	2
第二节	房地产业	3
一	房地产业的内涵	3
二	房地产业的基本特征	5
第三节	房地产业在国民经济中的地位和作用	6
一	房地产业是国民经济的基础性产业	6
二	房地产业是国民经济的先导性产业	7
三	房地产业将成为国民经济的支柱产业	9
第二章	房地产市场	10
第一节	房地产市场概述	10
一	房地产市场的概念	10
二	房地产市场的类型	10
三	房地产市场的特征	11
四	房地产市场的功能	13
第二节	房地产市场的运行机制	14
一	房地产市场运行机制的概念	14
二	房地产市场机制的内容	14
第三节	房地产市场需求	16
一	房地产需求的概念	16

二	房地产需求的层次	16
三	房地产需求的分类	17
四	房地产需求的特点	17
五	房地产需求的影响因素	18
第四节	房地产市场供给	19
一	房地产供给的概念	19
二	房地产供给的层次	20
三	房地产供给的主体	20
四	房地产供给的特点	21
五	房地产供给的影响因素	21
	附: 中华人民共和国城市房地产管理法	23
第三章	房地产开发	31
第一节	房地产开发概述	31
一	房地产开发的概念	31
二	房地产开发的分类	31
三	房地产开发的作用	32
四	影响房地产开发的主要因素	33
第二节	房地产开发的决策程序	34
一	提出项目建议书	34
二	编制可行性研究报告	34
三	编制计划任务书	34
四	实施项目评估	35
五	实施项目审批	35
第三节	获取土地使用权的方式	35
一	土地使用权的有偿转让	35
二	土地使用权转让	36
三	土地使用权行政划拨	37
第四节	房地产开发管理	37
一	立项管理	38
二	规划管理	38
三	环境保护管理	40

四	勘察设计管理	40
五	实施阶段管理	40
第五节	房地产开发企业	41
一	房地产开发企业的概念	41
二	房地产开发企业的设立	42
三	房地产开发企业的人员组成和组织机构	43
四	房地产开发企业的经营与管理	44
五	房地产开发企业的经营目标	45
六	房地产开发企业经营与管理职能	46
	附 1: 中华人民共和国土地管理法	47
	附 2: 中华人民共和国土地管理法实施条例	59
第四章	房地产价格	68
第一节	房地产价格概述	68
一	房地产价格的涵义	68
二	房地产价格的特征	68
三	房地产价格的分类	69
第二节	房地产价格的构成	71
一	商品房销售价格的构成	71
二	房产租赁价格的构成	74
第三节	影响房地产价格的因素	75
一	房地产价格的内部影响因素	75
二	房地产价格的外部影响因素	76
第五章	房地产价格评估	80
第一节	房地产价格评估概述	80
一	房地产价格评估的含义	80
二	房地产价格评估的作用	80
三	房地产价格评估的原则	81
第二节	房地产价格评估的内容和程序	83
一	房地产价格评估的内容	83

二	房地产价格评估的程序	83
第三节	房地产价格评估的方法	90
一	市场比较法	90
二	收益法	92
三	成本法	93
四	假设开发法	94
五	长期趋势法	95
六	综合评估法	95
	附:中华人民共和国房地产估价规范	96
第六章	房地产投资	113
第一节	房地产投资概述	113
一	房地产投资的概念	113
二	房地产投资的特征	113
三	房地产投资的分类	115
第二节	房地产投资的形式与过程	117
一	房地产投资的形式	117
二	房地产投资过程	119
第三节	房地产投资环境分析	121
一	投资环境	121
二	投资环境的分类	122
三	房地产投资环境的要素	123
四	房地产投资环境评价的原则	125
五	投资环境评价的标准	125
六	房地产投资环境评价的方法	126
第四节	房地产投资风险	128
一	房地产投资风险概述	128
二	房地产投资风险的类型	128
三	房地产投资风险的特征	130
四	房地产投资风险的规避和控制	131
第五节	房地产投资机会选择	133
一	时机的选择	133

二	区位地段的选择	133
三	质量的选择	134
四	投资种类的选择	134
五	经营形式的选择	135
第六节	房地产投资决策	135
一	房地产投资决策的含义	135
二	房地产投资决策的程序	135
三	房地产投资决策的类型和方法	136
四	房地产投资决策八大原则	137
第七章	房地产金融	142
第一节	房地产金融概述	142
一	房地产金融的概念	142
二	房地产金融的特点	142
三	房地产金融的功能	143
四	房地产金融机构	144
五	房地产金融存在四大问题	147
第二节	房地产金融的基本内容	147
一	房地产信贷资金来源	147
二	房地产企业融资方式	150
第三节	房地产金融市场	151
一	房地产金融市场的概念	151
二	房地产金融市场在房地产市场体系中的地位 and 作用	151
三	房地产金融市场的构成要素	151
第四节	住房公积金	153
一	住房公积金储蓄制度概述	153
二	住房公积金管理机构	153
三	住房公积金储蓄的主要内容	154
第五节	房地产保险	155
一	房地产保险的概念	155
二	房地产保险的种类	156
三	房地产的作用	157

四	房地产保险的原则	158
	附:住房抵押贷款合同	158
第八章	房地产税收	166
第一节	税收概述	166
一	税收的概念	166
二	税收的特征	166
三	税收的作用	167
四	税收制度的构成要素	167
第二节	房地产税收	169
一	房产税	169
二	城镇土地使用税	171
三	土地增值税	173
四	土地增值税	175
五	契税	178
六	城市维护建设税	180
七	固定资产投资方向调节税	180
八	印花税	181
九	房地产费	182
第九章	房地产法律制度	183
第一节	房地产权属制度	183
一	房地产权属的概念	183
二	土地所有权	183
三	房屋所有权	185
四	建筑物区分所有权	187
五	房地产相邻权	188
	附 1:国有土地使用权(宗地)出让合同示范文本	189
	附 2:国有土地使用权(成片开发土地)出让合同示范文本	193
	附 3:国有土地使用权(划拨土地使用权补办)出让合同示范文本	201
	附 4:外商投资企业土地使用合同示范文本	203

第二节	房地产转让制度	205
一	房地产转让的特征	205
二	房地产转让的条件	206
三	房地产转让的种类	208
四	房地产转让程序	208
五	房地产转让的原则	209
六	房地产转让合同	210
第三节	商品房预售	213
一	商品房预售的概念	213
二	商品房预售的法律特征	213
三	商品房预售的条件	213
四	商品房预售的程序	214
五	商品房预售合同	215
六	预购商品房的转让	216
	附 1: 经济适用住房预售合同	217
	附 2: 新商品房买卖合同示范文本	219
第四节	房地产抵押制度	227
一	房地产抵押的概念	227
二	房地产抵押的法律特征	227
三	房地产抵押的设立	228
四	房地产抵押权的效力	229
五	房地产抵押合同	230
	附: 房地产抵押合同(样本)	232
第五节	房屋租赁制度	238
一	房屋租赁的概念	238
二	房屋租赁的条件	238
三	房屋租赁的法律特征	239
四	房屋租赁合同分类	240
五	房屋租赁合同	241
	附 1: 北京市房屋租赁合同	245
	附 2: 房屋租赁合同(样本)	251

第十章	房地产营销	256
第一节	房地产营销概述	256
一	市场营销的概念	256
二	房地产营销的概念	256
三	房地产营销的特征	257
第二节	房地产营销环境分析	258
一	房地产市场营销环境的概念	258
二	房地产市场营销宏观环境	259
三	房地产市场营销的微观环境	263
第三节	房地产市场细分与目标市场选择	265
一	房地产市场细分的概念	265
二	房地产市场细分的意义和作用	265
三	房地产市场细分的原则	266
四	房地产市场细分的方法	266
五	房地产市场细分的标准	267
六	房地产市场细分的程序	268
七	房地产目标市场选择	269
第四节	房地产营销组合策略	270
一	房地产营销产品策略	270
二	房地产营销价格策略	273
三	房地产营销渠道策略	277
四	房地产营销促销策略	279
	附 1. 房地产经纪人职业资格制度暂行规定	282
	附 2. 房地产经纪人执业资格考试实施办法	285
	附 3: 商品房销售管理办法	295
第十一章	物业管理	302
第一节	物业管理概述	302
一	物业与物业管理的概念	302
二	物业管理的特征	303
三	物业管理的作用	304

四	物业管理的分类	305
五	物业管理的原则	306
六	物业管理的业务范围	307
第二节	物业管理公司	308
一	物业管理公司的概念	308
二	物业管理公司的分类	308
三	物业管理公司的设立	309
四	物业管理公司的资质等级管理	310
五	物业管理公司的机构设置	311
第三节	业主、业主大会与业主委员会	311
一	业主	311
二	业主大会	312
三	业主委员会	314
四	业主公约	315
	附 1: 业主大会规程	316
	附 2: 业主管理委员会规则	320
	附 3: 业主公约示范文本	327
第四节	物业租赁	330
一	物业租赁的概念	330
二	房屋租赁关系的特征	330
三	房屋租赁的原则	331
四	物业租赁的程序	331
五	房屋租赁的分类	332
	附 1: 物业管理委托合同示范文本	333
	附 2: 物业管理条例	339
第十二章	国外房地产市场及其管理	347
第一节	美国房地产市场及其管理	347
一	美国土地所有制结构	347
二	美国的房地产税收体系	347
三	美国的住宅政策和住宅管理	348
四	抵押贷款购房	349

五	美国房地产经纪人法规制度	350
第二节	英国房地产市场及其管理	351
一	英国的土地制度	351
二	英国的土地价格管理制度	352
三	英国的房地产税收制度	352
四	英国的住房政策	353
五	英国的住房保障政策	353
六	英国房地产市场现状	354
第三节	日本的房地产市场及其管理	355
一	日本的土地管理制度	355
二	日本的住房福利补贴	356
三	日本的住宅管理机制	357
四	日本的房地产经纪人制度	357
五	日本房地产市场掠影	358
	附：国外房地产中介行业的现状及特点	362

第一章 序 论

第一节 房地产

一、房地产的概念

房地产,是房产与地产的统称,即房屋财产与土地财产的合称,包括建筑在土地上的各种房屋及一切未经人类劳动投入开发的土地和经过开发利用的土地,以及与房屋、土地有关的权益。在市场经济体制下,房地产是一个地区或一个国家经济活动中的一大商品,就社会性而言,房地产是人类赖以生存及发展的必需品,是生产活动中最基本的要素,同时又是社会活动中最基本的生活资料。由此看出,房地产是一种既有商品属性又有社会属性的财产。

二、房地产的特性

房地产的特性主要是由于其组成物质的自然特性及其由自然特性衍生的社会特性所决定的,具体表现为以下几个方面:

(一)位置的固定性和异质性

房地产的空间位置是不可移动的,它始终建筑在一定的地段位置上,而土地作为自然生产物,对于任何一块土地而言,它都是存在于一定的空间上。因此,作为房产和地产结合物的房地产就具有固定性。房地产位置的固定性决定了这种商品的异质性,即没有两个房地产商品是完全相同的,即使两处的建筑物完全相同,但由于其坐落的位置不同,周围环境也不相同,因此两个商品的质是不同的,从而导致了其市场价格也不同。另外,房地产位置的固定性,也决定了房地产交易是以其产权作为交易物的,即在房地产市场上可以流转的是与房地产标的相关的各种权利,而不可能是房地产实体本身。

(二)房地产使用的耐久性和效用的多层次性

土地具有不可毁灭性,在正常使用条件下可以永久使用。房屋一经建成,也可以使用至少数十年。因此,房地产的使用具有耐久性。房地产在其效用

上,具有多层次性,是人们居住、娱乐、学习和社交的场所,能满足人们安全、交际等需要,具有生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。

(三)数量的有限性及供给的稀缺性

房地产商品生产的主要生产要素是土地。土地的固定性和数量上的有限性决定了生产房地产的数量是有限的。另外,由于生产出来的建筑物商品具有不可移动性,这对房地产商品的大规模生产在一定程度上是一种限制。但是,同时也应该看到,随着社会的发展、人口的增加以及人类生活水平的提高,人们对居住环境质量和数量要求会越来越高。在国内,随着经济的飞速发展,城市范围不断扩大,一方面农用地、耕地日趋减少,而另一方面,由于不合理的开发建设,造成很大一部分建设用地闲置和不当利用的情况,使土地资源遭到巨大的破坏和浪费。

(四)房地产权利的可分割性和权益的流动性

房地产产权是由一系列权利组成的,这些不同的权利可以同时分属于不同的权利主体,并由不同的权利人支配,例如所有权与使用权、占有权相分离,所有权与抵押权相分离,甚至使用权与占有权相分离等。因此,房地产交易实质上是产权的交易,即各种权利的流转,可以是全部产权的转移,也可以是部分产权的转移。如出租房屋,实质上是使用权、占有权的有限期转移,而房地产抵押则是一项他项权利的设立和转移,并由于这些交易,使得房地产的产权分割变得不再完整。一般来说,房地产权益的流动性较差,也就是说它较难迅速地变现。

三、房地产的分类

房地产按照不同的标准,可以分为以下几类:

(一)房地产按其用途分类

可以分为:

1. 居住类房地产。居住类房地产是指专门供人们生活居住的房地产。包括普通住宅、高档住宅、别墅等。

2. 商业类房地产。商业类房地产是指用于商业经营活动的房地产。包括各种商店、市场、超级市场、购物中心、商业店铺、写字楼等。

3. 旅店类房地产。旅店类房地产主要包括各类宾馆、饭店、酒店、餐厅、招待所等。

4. 休闲类房地产。休闲类房地产是指各类娱乐、健身活动用房地产。主要包括各类体育馆、娱乐中心等。

5. 金融类房地产。主要包括各类银行、储蓄所、信用社、证券公司、保险

公司等。

6. 公共事业类房地产。公共事业类房地产是指文教卫生、行政、社会福利、交通邮政等用途的房地产。主要包括各类医院、学校、公园、政府办公楼、养老院、客货运站点及邮局等。

7. 工业类房地产。工业类房地产是指生产活动用房地产。主要包括生产用的厂房、仓库等。

(二)按房地产权属关系分类

可以分为：

1. 国有房产。国有房产主要是指归国家所有的房产，包括由政府接管、国家经营、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。

2. 集体所有房产。集体所有房产主要是指城市集体所有制单位所有的房产，即集体所有制单位投资建造、购买的房产。

3. 私有房产。私有房产主要是指私人所有的房产，包括中国公民、外国公民以及中国公民投资的私营企业所投资建造、购买的房产。

4. 涉外房产。涉外房产主要是指外商投资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产等。

(三)按房地产的开发程度分类

可以分为：

1. 生地。所谓生地是指不具有城市基础设施的土地，如农地、荒地等。

2. 毛地。所谓毛地是指具有一定程度的城市基础设施，但地上有有待拆迁安置的旧坏房屋的土地。

3. 熟地。所谓熟地是指完全具有城市基础设施，进行过平整、能直接在其表面进行房屋建造的土地。

4. 在建工程。在建工程是指地上建筑物尚未完全建成，还没有达到交付使用条件的房地产。

5. 现房。现房是指地上建筑物已建成，可直接使用的房地产。

第二节 房地产业

一、房地产业的内涵

房地产业是指专门从事房地产生生产经营服务的部门经济行业，是集投资开发、建设、销售、物业管理及相关增值服务于一体的综合产业部门。房地产