

xiandai fangdichan jingying yu guanli

现代 房地产 经营与管理

陈龙乾 黄贤金 编著

中国矿业大学出版社

现代房地产经营与管理

陈龙乾 黄贤金 编著

中国矿业大学出版社

前 言

房地产业是关系到国计民生的产业,在国民经济中占有重要地位。改革开放后,房地产业作为一个独立的行业出现在中国的经济舞台上。20世纪90年代初,10年来,随着我国社会主义市场经济体制的逐步建立以及城镇住房制度改革的不断深化,中国房地产业获得了长足发展。一个包括城镇国有土地使用权的出让和转让、房地产买卖、租赁、抵押、信托以及各种中介服务在内的房地产市场体系已经形成;国家有关房地产的供应、市场、金融、物业管理、中介等方面的政策和法规亦不断出台和完善,特别是1998年7月3日国务院发布的《关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》,明确提出自1998年下半年停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化,稳步推进住房商品化、社会化;再者,跨入21世纪,中国即将加入世界贸易组织(WTO)和中国实施西部大开发战略。这一系列的成就和政策取向对中国房地产业均带来了新的发展契机。

展望21世纪中国的房地产业,根据建设部制定的《城市住宅建设与房地产业“九五”计划和2010年规划》,国家计划从现在起至2010年,房地产业的发展目标是:房地产业增加值每年以12%的速率增长,到2010年房地产业的增加值占国内生产总值的比重增加到5%;到2010年,独立核算的房地产企事业单位职工人数达到200万人,全行业从业人员增加到450万人;商品住宅竣工面积占城镇竣工住宅面积的比重达到80%,商品房屋占城镇竣工房屋总面积的比重达到50%;实行社会化、专业化物业管理和修缮

的房屋占社会总量比重达到 50%。为了达到这些目标,在 21 世纪初我国房地产的建设速度将大大加快,房地产业将会出现更加辉煌的局面。

可见,随着时代的步伐跨入 21 世纪,中国房地产业的发展也进入了全新的发展阶段。目前,中国房地产开发以超乎寻常的速度在发展,复苏的“购屋置业”传统观念极大地冲击着我国城镇居民的消费思想。然而,面对中国房地产业这一全新的发展时期,数年前出版的房地产经营与管理方面的相关著作已难以适应当前房地产经营与管理实践的客观需要,更难以适应未来房地产业发展的需要。无论是投资者、消费者,房地产管理部门的干部和职工,还是从事房地产研究和学习的高等院校师生以及科研单位的人员,都迫切需要一本新的、系统的、既有理论深度又有较强操作实践性的现代房地产经营与管理的著作。这便是我们适时撰写和推出《现代房地产经营与管理》一书的目的。

本书以崭新的构思、新颖的内容、系统的观点,分三篇十五章从房地产经营与管理总论、房地产经营与管理各论、房地产经营与管理综论等方面,全面系统地论述了现代房地产经营与管理的最新理论知识与实践方法。第一篇总论,内容包括房地产基本理论概述、房地产产权产籍管理制度、城镇住房制度改革和房地产市场供求分析等四章;第二篇各论,内容包括房地产投资决策、房地产企业筹资、土地使用权取得、房地产开发的建设过程、房地产交易与营销策略以及物业管理等六章;第三篇综论,内容包括房地产价格及其评估、房地产经纪、房地产企业赋税、房地产企业形象策划和涉外房地产业等五章。

本书是在我们现有房地产经营与管理研究成果的基础上,并广泛全面地吸收了国内外房地产经营与管理的最新成果编著而成的。书中不仅系统地介绍了现代房地产经营与管理的基本概念、基本理论和基本过程等项内容,而且结合实际,对现代房地产经营与

管理的有关问题作了深入、细致、客观的分析,提出了一些新颖的观点和独到的见解。其特点:

(一) 创新性

首先,本书侧重于房地产企业的经济行为分析研究。这区别于其他诸多相关书籍,是本书的重要特色与创新。书中用理论与实践相结合的方法,系统分析房地产企业的经济运行机制和经营决策手段,既注重定量分析,又有理论深度,融理论性和可操作性于一体。从而既完整分析了房地产企业开发、销售房地产商品等硬件全过程中的经济行为,又对房地产企业的软件建设行为进行科学的经济分析,构建了我国房地产企业经济学的基本框架。

其次,本书在内容安排和研究方法上力求创新。在内容安排上,大量引入企业形象策划、税务代理等新内容,同时也不拘泥于一般性论述,而是在比较不同的理论与方法的基础上,力求提出新颖的观点。在研究方法上,本书将信息系统理论与方法引入到房地产经营与管理中并加以广泛而深入地应用。无论是对房地产企业市场环境的分析,还是对房地产企业决策和筹资行为的论述,以及物业管理、CIS 形象设计等方面均体现这一特色,从而为房地产企业导入科学管理方法提供了参考依据。

(二) 系统性

全书内容全面而系统。第一篇着力介绍房地产基本理论、产权产籍和房改政策以及市场供求分析等内容,是总论,是整个房地产经营与管理的基础;第二篇则以房地产开发的主要程序为线索,逐步探讨和论述房地产投资决策、资金筹措、土地使用权取得以及房地产开发、交易与物业管理等,是房地产经营与管理的各论部分,这是房地产经营与管理的核心;第三篇为房地产经营与管理的综论部分,分别介绍房地产价格、经纪以及房地产企业赋税与形象策划、涉外房地产业等内容,这是房地产经营与管理的综合。此外,在内容论述过程中,始终将开发者、消费者和管理者等涉及房地产的

主要各方紧密结合起来进行分析,从而有利于读者清楚实际应用过程中各方的职责,有利于规范房地产各方的行为。

(三) 最新性

本书力求容纳最新的房地产经营与管理成果以及国家的有关政策和法规。书中不仅广泛全面地吸收了国内外房地产学术界的最新研究成果,而且深入系统地总结了我国房地产企业、管理界的最新工作成果。比如,在房地产政策与法规方面,无论是在房地产权产籍管理、城镇住房制度改革,还是在土地使用权取得、房地产开发、交易、物业管理以及房地产价格及其评估等方面,无不体现着最新这一特点。本书资料的最新截止日期是2000年7月5日。这些最新内容的阐述和分析,有助于读者适应我国房地产业发展的最新形势和要求,做到游刃有余和得心应手。

在本书写作过程中,我们参阅并引用了大量国内外有关房地产方面的论著;中国矿业大学出版社副社长罗时嘉副编审对于本书的出版提供了大力支持。值本书即将出版之际,我们一并表示衷心感谢。

本书是由中国矿业大学和南京农业大学联合写就的,可作为高等院校房地产开发与物业管理、土地资源管理以及其他相关专业的教材和教学参考书,更是房地产开发经营者、房地产管理和中介咨询工作者的必备用书。陈龙乾编著第一、二、三、七、八、九、十一、十五章;黄贤金编著第四、五、六、十、十二、十三、十四章。由于我们水平有限,书中肯定有不足之处,敬请读者指正。

作 者

2000年7月16日

目 录

第一篇 总 论

第一章 概述.....	(1)
第一节 房地产.....	(1)
一、房地产的概念	(1)
二、房地产的种类	(3)
三、房地产的特性	(4)
第二节 房地产业.....	(7)
一、房地产业的概念和特征	(7)
二、房地产业的作用	(9)
三、中国房地产业的历史	(11)
四、中国房地产业的现状	(14)
五、加入 WTO 对中国房地产业的影响	(19)
六、中国房地产业的前景	(27)
第三节 房地产经营与管理	(30)
一、房地产经营的概念	(30)
二、房地产经营的方式	(31)
三、房地产管理的概念	(32)
四、房地产管理的内容	(33)
五、房地产管理的方法	(34)
第四节 房地产开发的主要活动	(35)
一、房地产开发企业	(35)
二、房地产开发的主要程序	(39)
三、房地产开发的主要参与者	(41)
第二章 房地产权产籍管理制度	(45)
第一节 房地产权产籍管理概述	(45)

一、房地产权产籍管理的概念	(45)
二、房地产权产籍管理的任务与作用	(47)
三、房地产权产籍管理的历史沿革	(48)
第二节 房地产权管理制度	(50)
一、房地产权的发生和灭失	(50)
二、房地产的他项权利	(52)
三、房地产权的流转	(53)
四、房地产权管理的方法	(54)
第三节 房地产产籍管理制度	(60)
一、房地产产籍的内容	(60)
二、房地产产籍管理的要求	(61)
三、房地产产籍管理的方法	(62)
第三章 城镇住房制度改革	(63)
第一节 城镇住房制度改革概述	(63)
一、城镇住房制度改革的必要性	(63)
二、城镇住房制度改革的进程	(64)
三、城镇住房制度改革的特点	(68)
四、城镇住房制度改革的目标	(71)
五、新的城镇住房制度的基本内涵	(71)
第二节 住房分配货币化	(75)
一、住房分配货币化的概念	(75)
二、住房公积金	(75)
三、住房货币补贴	(82)
第三节 房改售房及其上市	(85)
一、房改售房的类型	(85)
二、房改售房的价格	(87)
三、房改售房的产权	(89)
四、已购房改房的上市	(90)
第四章 房地产市场供求分析	(94)
第一节 房地产市场及其细分	(94)
一、房地产市场及其基本特征	(94)

二、房地产市场细分与目标市场策略	(97)
第二节 房地产市场预测	(102)
一、房地产市场预测及其步骤	(102)
二、房地产市场预测方法	(103)
三、房地产市场信息系统的建立	(106)
第三节 房地产市场需求	(108)
一、经济承受力与房地产市场需求	(109)
二、人口与房地产市场需求	(109)
三、就业与房地产市场需求	(109)
四、住宅政策与房地产市场需求	(110)
第四节 房地产市场供给	(111)
一、市场供给的概念	(111)
二、房地产市场供给分析	(111)
第五节 房地产市场供求分析	(114)
一、均衡房地产市场	(114)
二、蛛网模式(滞后调节模式)	(116)
三、超额需求与空余模式	(118)

第二篇 各 论

第五章 房地产投资决策	(120)
第一节 房地产投资决策概述	(120)
一、房地产投资决策的概念	(120)
二、房地产投资决策的程序	(121)
第二节 房地产投资决策方法	(128)
一、确定型决策	(128)
二、不确定型决策	(134)
第三节 房地产投资决策系统	(148)
一、房地产投资决策系统及其设计思路	(148)
二、房地产企业投资决策信息分析及经营 诊断系统	(150)
第六章 房地产企业筹资	(156)
第一节 房地产企业筹资概述	(156)

一、房地产资金及其作用	(156)
二、房地产资金循环与周转	(158)
三、房地产企业筹资内容及机制	(162)
第二节 房地产企业筹资渠道	(165)
一、内源筹资	(165)
二、银行贷款	(172)
三、证券筹资	(172)
第三节 房地产企业筹资策略	(175)
一、房地产企业筹资策略的概念	(175)
二、房地产企业筹资策略的准则	(175)
第七章 土地使用权取得	(178)
第一节 土地使用制度改革	(178)
一、土地使用制度改革的必要性	(178)
二、土地使用制度改革的进程	(181)
三、新的城镇土地使用制度的基本框架	(182)
第二节 土地使用权的取得及其使用	(182)
一、土地使用权取得	(182)
二、土地使用权转让	(188)
三、土地使用权出租	(192)
四、土地使用权抵押	(194)
五、土地使用权收回	(196)
六、划拨土地使用权交易	(200)
第三节 农地征用	(201)
一、农地征用的概念	(202)
二、农地征用的原则	(202)
三、农地征用的审批	(203)
四、农地征用的补偿和安置	(204)
五、农地征用的公告程序	(205)
第四节 城市房屋拆迁	(206)
一、房屋拆迁的概念	(206)
二、房屋拆迁的工作程序	(208)

三、房屋拆迁补偿	(210)
第八章 房地产开发的建设过程	(214)
第一节 房地产开发的前期工作	(214)
一、工程勘察	(214)
二、规划设计	(216)
三、前期工程	(230)
第二节 房地产开发的招标投标	(233)
一、招标投标的概念	(233)
二、招标投标的内容	(233)
三、招标投标的方式	(236)
四、招标投标的程序	(238)
五、招标投标的管理	(243)
第三节 房地产开发的工程监理	(245)
一、工程监理概述	(245)
二、工程进度监理	(247)
三、工程质量监理	(250)
四、工程造价监理	(252)
五、工程监理单位及其管理	(254)
第四节 房地产开发的竣工验收	(256)
一、竣工验收的概念	(256)
二、竣工验收的依据	(257)
三、竣工验收的准备工作	(257)
四、竣工验收的工作程序	(257)
五、竣工决算	(258)
六、编制竣工档案	(258)
第九章 房地产交易与营销策略	(260)
第一节 房地产交易概述	(260)
一、房地交易的概念	(260)
二、房地产交易的面积	(261)
第二节 房地产销售与租赁	(262)
一、房地产销售	(262)

二、房地产租赁	(268)
第三节 个人购房抵押贷款	(269)
一、住房抵押贷款的概念	(270)
二、住房抵押贷款的原则	(270)
三、住房抵押贷款的对象和条件	(271)
四、住房抵押贷款的程序	(272)
五、住房抵押贷款的偿还与收回	(274)
第四节 房地产营销及其策略	(276)
一、房地产营销的概念	(276)
二、房地产营销的策略	(277)
第十章 物业管理	(285)
第一节 物业管理概述	(285)
一、物业管理的概念及其内容	(285)
二、物业管理与房产管理的区别	(287)
三、物业管理的特征	(289)
四、我国现行物业管理的不足	(292)
第二节 住宅小区物业管理	(295)
一、住宅小区物业管理概述	(295)
二、住宅小区物业管理收费	(297)
三、住宅小区物业管理的运行体制及发展要点	(299)
第三节 智能大厦	(303)
一、基本概念与发展概述	(303)
二、智能大厦的技术系统	(304)
三、我国智能大厦产业化策略	(307)
第三篇 综 论	
第十一章 房地产价格及其评估	(309)
第一节 房地产价格	(309)
一、房地产价格的概念	(309)
二、房地产价格的种类	(310)
三、房地产价格的构成	(315)
四、房地产价格的影响因素	(318)

第二节 房地产估价的原则和程序	(324)
一、房地产估价的原则	(324)
二、房地产估价的程序	(326)
第三节 房地产估价方法	(329)
一、市场比较法	(329)
二、成本法	(334)
三、收益法	(339)
四、假设开发法	(344)
五、基准地价修正法	(348)
第四节 中国房地产估价师考试和注册制度	(350)
一、产生的背景	(350)
二、房地产估价师执业资格考试	(351)
三、房地产估价师执业资格注册	(352)
四、房地产估价师的权利和义务	(353)
第十二章 房地产经纪	(354)
第一节 经纪、经纪人与房地产经纪	(354)
一、经纪与经纪人	(354)
二、房地产经纪	(356)
三、房地产经纪人的	(358)
第二节 国外房地产经纪	(361)
一、美国房地产经纪	(361)
二、日本房地产经纪	(367)
第三节 我国房地产经纪业务及其发展策略	(371)
一、我国房地产经纪业务概述	(371)
二、我国房地产经纪业发展中的问题	(374)
三、我国房地产经纪业的发展策略	(375)
第十三章 房地产企业赋税	(377)
第一节 房地产税收概述	(377)
一、房地产税及其功能	(377)
二、房地产税收的不足	(379)
三、房地产税收的标准	(380)

四、房地产企业税收负担分析	(381)
第二节 节税、避税与逃税	(387)
一、基本概念	(387)
二、税收筹划	(390)
三、避税与反避税	(394)
第三节 税务代理	(396)
一、税务代理的概念及其产生	(396)
二、税务代理的内容	(398)
第十四章 房地产企业形象策划	(399)
第一节 CIS 概述	(399)
一、CIS 的概念	(399)
二、CIS 的发展	(401)
第二节 CIS 的功能及其策划程序	(404)
一、CIS 的功能	(404)
二、CIS 策划的基本程序	(406)
第十五章 涉外房地产业	(409)
第一节 涉外房地产业的概念	(409)
一、主体涉外	(409)
二、行为涉外	(409)
三、标的涉外	(410)
第二节 外资企业开发中国境内房地产	(410)
一、外资企业的形式及成立程序	(410)
二、外资企业房地产开发经营程序	(414)
三、外资开发经营成片土地的政策规定	(414)
四、外资开发房地产的现状及其发展趋势	(416)
第三节 中国企业开发海外房地产	(418)
一、海外房地产综述	(418)
二、选择投资地区,确定投资方向	(419)
三、海外房地产开发经营程序	(420)
四、困难和解决	(421)
主要参考文献	(432)

第一篇 总论

第一章 概述

第一节 房 地 产

一、房地产的概念

所谓房地产,它有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分,其中不可分离的部分,如为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的假山、花园,为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、电、卫生、电梯、消防等设备。广义的房地产除上述内容外,还包括地面水、地下水和地下埋藏矿产等自然资源及其领空。本书所述的房地产是指狭义的房地产,而且主要是研究城市房地产。房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务业、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地(含水面、海域)及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等。因此,房地产可以说是房产和地产的总称。

房地产的整体概念又区别于建筑物。建筑物是指人工建筑而成的东西,包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所,一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成;构筑物

则是指建筑物中除了房屋以外的东西,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,例如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、码头、道路、船坞、油库、围墙、电视塔等。可见,房地产、建筑物、房屋是不同的概念,而且还区别于住宅。住宅是满足人们居住和生活需要的基本场所,包括卧室、客厅、厨房、卫生间、储藏室等多种生活功能的房屋及其周围的庭院或公共场所和必备的生活服务设施等。我国一般用“住房”一词,在非严格意义上,住房、住宅可通用,但两者亦并非同一概念。联合国的文献中,对传统住房的定义是“建筑结构可维持 10 年以上一间或多间供家庭居住的房屋”。而人们常说的住房是指各种建筑材料构成的四壁(包括门窗)和两板(天花板和地板)围成的立体几何空间,人们藉此休养生息。

房地产由于其位置固定、不可移动,因而往往又被称之为不动产。西方学者对动产与不动产的划分是:动产一般指能移动且不改变其性质、形状的财产,又分为具有实物形态的有形动产(如营业设备、船舶、原材料、库存商品等)和不具有实物形态的无形动产(如股票、债券、银行存款等);不动产是指不能移动位置或移动后会引起性质、形状改变,造成经济损失的财产,如土地、房屋、森林、道路等。

此外,在房地产领域还有“物业”这一概念,物业的概念直接起源于香港。所谓物业,据香港李宗鐸先生解释:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^①由此可见,物业是指某项具体的房产、地产或它们的综合物。

因此,在城市房地产、不动产、物业是同一事物的不同称呼。这一事物的核心内容是土地和建筑物。概括来讲,房地产有三种存在形式:① 单纯的土地,如一块无建筑物的城市空地;② 单纯的

^① 李宗鐸著:《香港房地产法》,商务印书馆香港分馆 1988 年版,第 9 页。

建筑物,如在特定的情况下把地上建筑物单独看待时;③ 土地与建筑物结合的“房地”,即把土地及其上的建筑物作为一个整体来看待。这就是说,土地和建筑物既有各自独立的物质内容,又是一个密不可分的整体,不论土地和建筑物是以独立的形式存在或是以结合的形式存在,都属于房地产,是房地产的一个部分。

二、房地产的种类

房地产主要分为两大类,即土地和建成后的物业。

1. 土地

土地是房地产的一种特殊形态,单纯的土地并不能满足人们入住的需要。由于土地具有潜在的开发利用价值,通过在地上的继续投资,就可以最终达到为人类提供入住空间的目的。因此,土地是房地产的一个重要的组成部分。依土地所处状态的不同,城市土地有生地和熟地之分。前者指未经开发的原始状态的土地,该土地必须经过土地平整和基础设施建设后才能用于房屋的建设;后者指已完成土地的开发过程,具备在其上进行房屋建设条件的土地。把生地变成熟地的过程称为土地开发。旧城区由于老化而需要进行更新改造、再生功能,这个过程称为旧城区的再开发。

2. 建成后的物业

建成后的物业是指已建成投入使用的建筑物及其附属物。按照建筑物的用途不同,又分为以下几种形式。

(1) 居住物业。居住物业是指供人们生活居住的建筑,包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的,也有少量作为投资,供出租用。居住物业的交易以居民个人的购买行为为主,单项交易规模较小,但由于随着人们生活水平的提高和支付能力的增强,人人都希望有自己的住房,因此该类物业的交易量十分巨大。

(2) 商业物业。商业物业又称为经营性物业或收益性物业,包括酒店、写字楼、商场、出租商住楼等。这类物业的购买者大都是