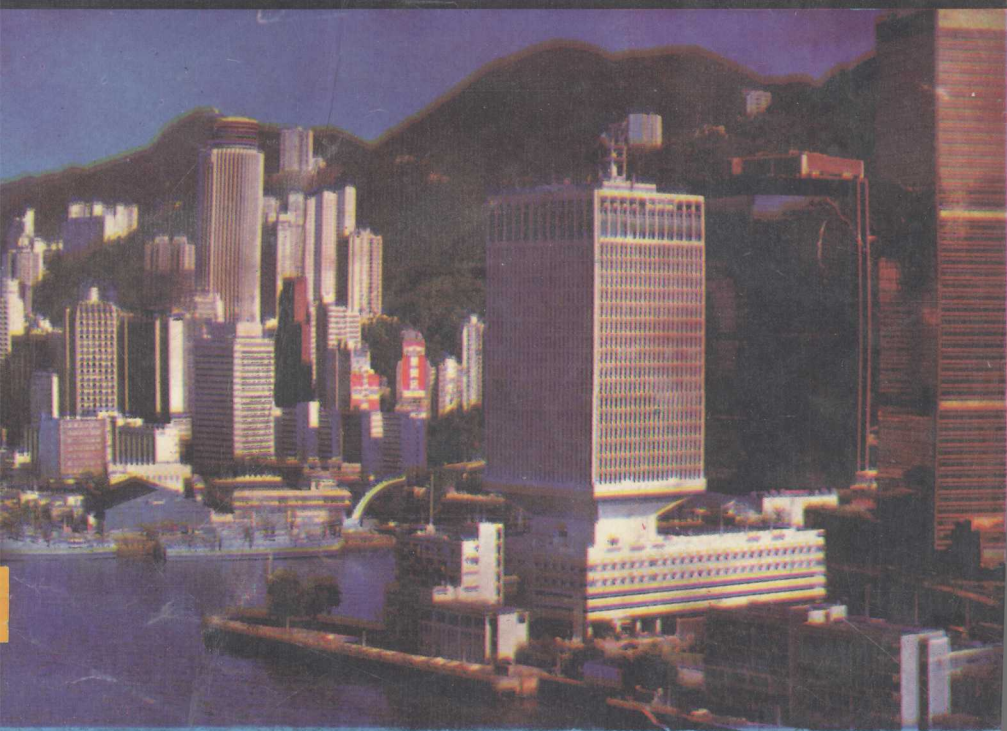


房地產經營管理 理論與實務



主編 雷仲簾 副主編 關 帥

紅 旗 出 版 社

房地产经营管理理论与实务

主 编 雷仲麓

副主编 关 帅

红 旗 出 版 社

(京)新登字 108 号

房地产经营管理理论与实务

主 编 雷仲箴 副主编 关 帅
责任编辑:张素兰 卫东 封面设计:邹晓海
出 版 红旗出版社(北京沙滩北街 2 号)
发 行 新华书店北京发行所
印 刷 湖北咸宁市印刷厂
850×1168 32 开 17·25 印张 430 千字
1993 年 10 月北京第一版 1993 年 10 月武汉第一次印刷
印 数 1—8000 册

ISBN 7-80068-678-7/Z·208

定价:12.90 元

顾问:岳忠超 彭华良

潘秩庆 谢甲雄

主编:雷仲簏

副主编:关 帅

各章撰写人

总 纂:雷仲簏

关 帅

第一章:雷仲簏

第十二章:高建柏

第二章:雷仲簏

第十三章:高建柏

第三章:雷仲簏

第十四章:高建柏

第四章:雷仲簏

第十五章:李鸣钟

第五章:孙 进

第十六章:孙 进

第六章:谢若锋

第十七章:傅治谦

第七章:谢若锋

第十八章:孙 进

第八章:雷仲簏

第十九章:雷仲簏

第九章:雷仲簏

第二十章:李鸣钟

第十章:李鸣钟

第二十一章:雷仲簏

第十一章:雷仲簏

第二十二章:雷仲簏

附录、后记、内容提要:雷仲簏

作者简介

雷仲篪

男,出生于1934年,湖北黄陂人。现任中南财经大学教授,是“建筑经济与房地产管理”专业研究生导师,国家建设部政策研究专家,中国基建优化研究会理事、专家委员会委员、房地产管理优化专业学会筹建人(之一),中国建筑经济学术委员会委员,著作丰厚,主要专著均被世界建筑研究与文献委员会[CIB]所收藏,是国内外具有较大影响的知名学者。

主要著作有《建筑企业管理学》、《日本建筑生产和管理技术》(译著)、《建筑业经济学》、《对外建筑承包管理学》、《建筑经济大辞典》(分主编)及《房地产经营管理理论与实务》等。此外,在《当代》(香港)、《经济研究》、《建筑经济》、《基建优化》、《投资与信用研究》与《基建管理优化》等杂志先后发表学术论文七十余篇。同时,还承担国家若干课题研究任务。不少著述先后获得不同级别不同名义的奖励。近期正潜心研究我国城市地产体制的理论与实践。

关 帅

男,生于1958年,满族。现任湖北金融(市场)中心副总经理、经济师,中南财经大学货币银行学专业硕士研究生。曾任国家外汇管理局湖北外汇调剂中心副主任。1988年8月至1990年12月,由中国人民银行总行派往新西兰储备银行工作学习两年,同期去惠灵顿维多利亚大学进修《财政金融》、《宏观经济学》、《公共政策》等课程。先后在国家级刊物上发表过《建立湖北省武汉市合一“三位一体”金融市场的可行性》、《操作性》、《管理性的探讨》、《台湾证券市场透视》、《重视发展我国的金融租赁业》、《住房商品价化

的断想》、《中国投资的第三次浪潮剖析》、《我省外汇资金外流现象的分析》等论文。

傅治谦

男,生于1947年,湖北武汉人。现任中南财经大学投资经济系副教授、系副主任。近年著述有:主编《投资项目评估》;合著《企业投资技巧》;参编《建筑业经济学》、《建设银行经营管理学》、《财经大辞典》、《中国投资管理辞典》、《中国经济大辞库》。撰写并发表论文有:《论折旧基金的作用》、《论“拨改贷”的进一步改革》、《论企业自主投资》、《项目评估中的预测方法》、《论企业投资项目风险承受能力分析》、《差额投资方案比选方法研究》、《论项目评估的基本原则》等。

谢若锋

男,生于1953年,湖北武汉人。讲师,1993年6月毕业于中南财经大学研究生部,获经济学硕士学位,主研房地产经营管理。曾先后在国内多家刊物上发表建筑经济与房地产开发经营等方面的经济论文二十余篇,有的获全国性学会优秀论文奖。还参编《中国城市建设综合开发理论与实践》一书。现任深圳宝恒(集团)股份有限公司办公室秘书科科长,中国基建优化研究会房地产专业委员会理事。

高建柏

男,生于1954年,安徽阜阳人。1993年6月毕业于中南财经大学研究生部,获经济学硕士学位,主要致力于房地产投资与金融方面的研究。现在深圳市政工程公司投资部任职。是中国基建优化研究会房地产专业委员会会员。

近年来先后在中央和地方报刊杂志上发表学术论文20余篇,有的论文曾获国家级学会授予的优秀奖,有的论文被人民大学报刊索引中心全文转载。编著与参编著作有:《金融风险管理》、《城市建设综合开发理论与实务》等。

孙 进

男,出生于1965年,湖北人。1993年6月毕业于中南财经大学研究生部,获经济学硕士学位,主要研究方向是建筑经济与房地产经营管理。现在南海石油深圳开发服务总公司房产开发部任职,还是中国基建优化研究会房地产专业委员会会员。曾在国内中央及省级杂志上发表论文有《从深圳房地产市场看内地房地产市场的重建与培育》、《从住宅设计入手降低商品房价格》、《试论大力拓展我国海外工程承包与劳务输出》等若干篇。

李鸣钟

男,生于1968年,安徽六安人。现是中南财经大学92级建筑经济与房地产管理专业研究生。截至目前,先后在《建筑经济》、《建筑》、《城市开发》、《投资与建设》、《投资探索》、《广东金融》、《国际市场》、《外经导报》、《外向经济》等杂志上累计发表专业论文十多篇。曾获中南财大九一年度学术征文活动一等奖、湖北省九一年度大学生优秀科研成果三等奖。参编书著有:《房地产信用》、《中国股市赢利新技法》。

序 言

陈启中

改革开放的春风，吹绿了我神州大地，使我国长期沉睡的房地产业得以迅速苏醒。十年来，房地产业已基本形成包括房地产开发、经营、管理与售租后服务等业务领域较为完整的新兴的第三产业。

与此同时，在理论上也取得了一系列重大突破，诸如房屋商品化、城市土地有偿使用、批租出让、转让及住宅制度改革等成为强大的动力，给房地产业经济的运行注入了生机勃勃的活力。

1992年初春，中国改革开放的总设计师邓小平的南巡讲话，产生了巨大轰动效应。宛若一股强劲的旋风自南中国沿海线刮起，穿透了料峭的春寒、席卷了中国大陆，震撼了海内外，拉开了中国改革开放第二次浪潮的序幕。当浪潮再次掀起时，大有迅雷不及掩耳之势！

在整个经济形势推动之下，仅短短数月，我国出现以珠江三角洲为中心，似东南季风随势北上，由东及西的房地产“热”。东南沿海这钩弯月，将变为满天星月，交辉相映。据不完全统计，全国各级政府设立的各种类型的开发区已达 6000 多个，全国批租土地仅 1992 年就超过 3000 幅，开发面积已愈 1.5 万平方公里，涌现出房地产开发公司 9000 多家、经营公司 4700 多家、房地产交易所 1500 多家。

可以断言，在大办发展社会主义市场经济的方针指引下，房地

产“热”还将继续“热”下去，直至把我国城市改造与现代化建设任务基本完成。这是经济发展与腾飞的客观要求。

二

相形之下，房地产经营管理学科的理论，则大大落后于产业发展的实践。十年来，理论研究的成果虽然可喜，但是，从内容上看，存在着偏重于宏观理论，从微观角度研究房地产开发、经营、管理与售租后服务的实务少；介绍国内实况的多，介绍国外可供借鉴的理论、方法、政策、运作、惯例的少；从形式上看，存在着分散的文章多，系统的书著少；从出版发行上看，存在着通过全国发行部门统一发行的少，就地出版包销的多，以至广大读者喋喋叫苦，难于买到已出版的书籍等问题。总之，理论研究与学科建设远远跟不上产业发展实践的客观要求。推出理论体系完整，内容新鲜、充实、丰富、适用的房地产经营管理专著，是行业实践的呼唤！

三

本书正是为了适应与满足这一迫切需求而被积极和严谨地推出的。全体撰写者都是房地产管理的专业理论研究人员。主编雷仲篪是中南财经大学教授、房地产管理专业研究生导师、国家建设部特聘政策研究专家，著作甚丰，主要专著均被世界建筑研究与文献委员会[CIB]所收藏，是国内外具有较大影响的知名学者。

本书的最大特色在于：

(一)广泛吸收世界主要国家及香港，关于房地产经营管理的理论、经验、运作与惯例

社会主义要赢得与资本主义相比较的优势，就必须大胆吸收和借鉴人类社会创造的一切文明成果，吸收和借鉴当今世界各国包括资本主义发达国家的一切反映现代化生产规律的先进经营方式与管理方法。姓“资”还是姓“社”，判断的标准主要是看是否

有利于发展社会主义生产力,是否有利于增强社会主义国家的综合国力,是否有利于提高人民的生活水平。

按照上述指导思想,作者研究了世界各主要国家及香港在这方面成功的经验。中国即将进入关贸总协定,房地产经营管理而且尤其是涉外房地产业务,必须与国际通行惯例“接轨”。为此,广泛吸收国际上在这方面值得借鉴的理论、经验、运作与惯例,是完全必要的。

研究国外经验,不是为了简单照搬,而是结合中国的国情实际,着力探索其在中国的具体应用。

(二)理论紧密联系实际,以实务运作为主

本书各篇章的撰写,都坚持了理论紧密联系房地产业宏观、中观与微观体制改革及经营管理之实际,不空泛地进行纯理论探索。对房地产业的一系列重大理论突破、新观念、新思潮均只作概括的精炼的论述,而主要篇幅是用来阐述房地产经营管理的实务运作。

(三)理论体系完整,结构框架合理,内容丰富充实

只有当理论体系完整,结构框架合理,才有可能使学科内容得以科学而全面的安排。

本书提出的是一个“五篇二十二章”的结构框架。之所以说这个框架合理,在于应该研究的内容一般都全面系统地研究了,不应属本学科研究的内容没有硬拉进来“凑数”。

本书研究内容共分五大部分。

其一,房地产经营管理的主体研究——产业与企业。

要研究房地产经营管理,首先必须对经营管理活动的主体有个正确的认识。这就是说,首先必须研究房地产业与房地产企业自身。此部分主要研究:(1)房地产业的概念、性质、房地产的种类及其特点;发展及其在国民经济中的作用与地位;(2)房地产企业与行业内外的相关组织机构。

其二,房地产经营管理的宏观与中观研究——体制与行政管

理。

房地产经营管理活动,离不开宏观体制的制约与中观的行政管理。对此,既要研究作为上层建筑的体制与行政管理如何调整与完善,才能适应与促进经济基础的发展,又要研究作为微观基础的企业如何在宏观体制与中观行管理之下合法经营。此部分主要研究:(1)城市地产体制及其改革;(2)城市房产体制及其改革;(3)房地产行政管理(产权产籍管理、市场管理与行业管理)。

其三,房地产经营管理的环境与场所研究——市场价格。

要卓有成效地进行房地产经营管理活动,就要做好房地产的买卖、租赁、抵押等一系列交易活动。而这些活动都是进入不同类型与级别的房地产市场预予以运作的。而且交易活动都离不开价格。因此,弄清了各种不同类型与级别市场的规律、特点、法律规范、运作程序及惯例、交易方式与价格,也就能以行家的身份入市经营物业了。这正如要学会乃至精于游泳,必须对游泳的环境与场所——江河湖海的特性与运动规律先有个正确与深刻的认识一样。此部分主要研究:(1)房地产市场的类型、特点、形成与培育;(2)一级市场:土地征购与批租;(3)二级市场:房地产转让、租赁、抵押与信托;(4)三级市场:房地买卖、租赁、调换、按揭、典当、拆迁与售租后服务;(5)房地产价格及其评估。

其四,房地产经营管理的微观与研究——开发与营销。

从自然土地与农用地转变与城市地产,进而成为房地产,其决定性的一环就是开发。它是作为商业性的、第三次产业的房地产业的“生产阶段一通过发包给建筑业实现”。房地产开发是房地产经营管理活动的核心,没它,其前后都将没“戏”!开发的目的是营销,将物业推向市场,售租给社会上国内外有支付能务的业主、用户、房客乃“炒家”。营销的最终实现物业包含盈利在内的全部价值的“发热闪光”的环节。因此,从微观的角度即从房地产企业的角度研究房地产开发与营销是经营管理活动的落脚点。此部分主要研究:

(1)房地产企业经营管理概论;(2)房地产开发总述;(3)开发项目的投资决策;(4)开发项目的勘察、规划与设计;(5)开发资金;(6)征地与拆迁安置;(7)基础与配套设施的营建;(8)开发项目的实施;(9)房地产开发税费;(10)物业营销及其对策。

其五,横向借鉴与常用词汇,内容含(1)港台及外国地产制度;(2)房地产经营管理常用词汇术语简释。书尾还附录了“主要参考文献”。

综上所述,可谓框架合理,内容丰富。

(四)敢于突破、敢于提出问题;善于创新、善于剖析问题,并卓有成效地探索解决问题的途径

科学的发展,无不从对传统的突破与问题的揭示开始,没有这一步,便不会有创新,更不会有问题的解决,从而人类历史便不能前进。本书在对我国传统的城市地产与房产体制存在的严重弊端作出全面深刻揭示的基础上,评价了至目前为止已经所进行的改革,在充分肯定其可喜进步的同时,剖析了其局限与不足之处,进而指出在改革进程中所新出现的问题。更为重要的在于,作者提出了我国城市地产与房产体制改革的目标模式及其理论依据。其中,诸多突破传统理论、发人深省的独到新见融于字里行间,力透纸背。

诸如“自从有人类以来,就对土地进行了长期的改造与开发,既包括各种生产性劳动投入,又包括非生产性的如捍卫其不被侵犯与掠夺等劳动投入,有时为此还付出千千万万人的鲜血与生命。土地上凝结着人类长期的、全社会的劳动积累。这就是说,土地作为整体,凝结了作为整体的人类全社会千千万万年来的劳动,因此,土地不仅有使用价值,而且有价值,只要它用来交换,就是商品,按照马克思关于价值的定义可知:两物的使用价值相同,不论其个别价值多少(即使为零),它们的社会价值是相等的。某物的价值是生产该物的社会平均必要劳动量。据此,天然土地与凝结过人

类开发劳动的土地应一起参加到“土地价值”平均中来,从而使得“土地价值”具有普遍意义。现代交通使穷乡僻壤变成闹市,地价(含天然土地)一下子飞腾起来,关键就在于土地上凝结了巨量的长期的社会劳动积累……”、“在对土地使用增量全面实行有期有偿批租的同时,应对土地使用的存量(即原通过行政无偿划拨的土地)征收与批租价持平的土地使用费(地租),并重新确定使用限期,期满后全部收回投入市场,通过拍卖或竞争投标定价定用户,从而使现行土地使用的“双轨制”中以旧制度为主尽快向以新制度为主过渡……”、“对土地使用的增量与存量,一律开征土地增值税”、“管理程序化、法制化、杜绝炒家投机等一切非法活动”等等。

此外,本书在撰写上,理论严谨、条理清晰、文笔生动而流畅,具有可读性与适用性强的特色。

然而,房地产经营管理学是一门在成长中的新兴学科,很多理论与实务均不成熟,更未定论与定型,尚有待同行专家学者进一步研究与发展。

一九九三年十月于武汉

(本序作者陈启中同志是中南财经大学教授,曾任该校投资经济系主任,兼中国投资学会常务理事、中国基本建设经济研究会理事、湖北投资学会副会长、中南财经大学投资研究所所长。)

第一篇 房地产经营管理的 主体研究——产业与企业

第一章 房地产业与国民经济	(1)
第一节 房地产业的概念与性质	(1)
第二节 房地产的种类及其特点	(3)
第三节 房地产业的形成与发展	(9)
第四节 房地产业在国民经济中的作用与地位	(21)
第二章 房地产企业及行业内外相关组织机构	(30)
第一节 房地产企业	(30)
第二节 行业内外相关组织机构	(40)

第二篇 房地产经营管理的宏观 与中观研究——体制与行政管理

第三章 城市地产体制及其改革 (43)

第一节 城市地产体制的基本概念 (43)

第二节 传统城市地产体制的弊端 (45)

第三节	城市地产体制改革的理论准备	(52)
第四节	城市地产体制改革的推进	(64)
第五节	当前改革中出现的问题及对策	(71)
第六节	城市地产体制改革的目標模式	(85)
第四章	城市房产体制及其改革	(94)
第一节	城市房产体制的概念	(94)
第二节	传统城市房产体制及其弊端	(95)
第三节	城市房产体制改革的现状	(98)
第四节	城市房产体制改革的目標模式	(103)
第五章	房地产行政管理	(119)
第一节	房地产行政管理概述	(119)
第二节	房地产的产权、产籍管理	(122)
第三节	房地产的市场管理	(128)
第四节	房地产的行业管理	(134)

第三篇 房地产经营管理的环境 与场所研究——市场与价格

第六章	房地产市场概述	(141)
第一节	房地产市场的类型与特点	(141)
第二节	房地产市场的形成与培育	(146)
第七章	房地产一级市场	(155)
第一节	土地征购市场	(155)
第二节	土地批租市场	(162)
第八章	房地产二级市场	(174)
第一节	房产转让市场	(174)
第二节	房地产租赁市场	(179)

第三节	房地产抵押市场·····	(181)
第四节	房地产信托市场·····	(187)
第九章	房地产三级市场·····	(195)
第一节	房产租赁市场·····	(195)
第二节	房产买卖市场·····	(201)
第三节	房产调换市场·····	(205)
第四节	房产典当市场·····	(210)
第五节	房产按揭市场·····	(213)
第六节	房产拆迁市场·····	(218)
第七节	物业售租后服务市场·····	(227)
第十章	房地产价格及其评估·····	(235)
第一节	房地产价格及其特点与种类·····	(235)
第二节	房地产价格的形成及其影响因素·····	(239)
第三节	房地产价格的构成·····	(242)
第四节	房地产估价及其原则与程序·····	(251)
第五节	房地产估价的原理与方法·····	(259)

第四篇 房地产经营管理的 微观研究——开发与营销

第十一章	房地产企业经营管理概念·····	(268)
第一节	房地产企业经营管理的概念与任务·····	(268)
第二节	房地产经营管理的特点·····	(271)
第三节	房地产经营方式·····	(276)
第四节	主要物业经营特性分析·····	(279)
第十二章	房地产开发总述·····	(283)
第一节	房地产开发的概念、内容与任务·····	(283)

第二节	房地产开发的历史沿革·····	(287)
第三节	房地产开发的地位与作用·····	(291)
第四节	房地产开发的现状及其评价·····	(294)
第五节	房地产开发的程序与有关事项·····	(301)
第十三章	房地产开发项目投资决策·····	(306)
第一节	开发项目投资决策概述·····	(306)
第二节	开发项目可行性研究·····	(311)
第三节	开发项目的经济评价——财务评价·····	(321)
第四节	投资方案的比较与选择·····	(337)
第十四章	房地产开发项目的勘察规划与设计·····	(339)
第一节	开发项目的工程勘察·····	(339)
第二节	城市与开发项目——居住区的规划·····	(342)
第三节	开发项目——居住区的设计·····	(359)
第十五章	房地产开发的资金·····	(367)
第一节	房地产开发资金的流动计划·····	(367)
第二节	房地产开发资金的筹集·····	(371)
第三节	房地产开发资金的运用·····	(382)
第十六章	征用土地与拆迁安置·····	(390)
第一节	开发项目的土地征用·····	(390)
第二节	旧城区改造中的拆迁安置·····	(398)
第十七章	基础设施及其营建·····	(404)
第一节	基础设施的内容与特点·····	(404)
第二节	基础设施的作用与营建原则·····	(410)
第三节	开发项目中基础设施的营建·····	(413)
第十八章	房地产开发项目的实施·····	(416)
第一节	开发项目的施工组织设计·····	(416)
第二节	开发项目的招投标·····	(421)
第三节	开发项目的工程监理·····	(427)