

卜一德 主编

房地产 开发经营管理 实用手册

(第三版)

中国建筑工业出版社

房地产开发经营管理实用手册

(第三版)

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. —3版. —北京:
中国建筑工业出版社, 2009
ISBN 978-7-112-11637-9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 219407 号

本书以近两年来国家为房地产业新颁发的一系列的法律、法规和技术标准为主线,在《房地产开发经营管理实用手册》第二版的基础上修编而成。全书共分五篇 29 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、建筑规划设计、建筑抗震设计、建筑节能设计技术、房地产营销、物业管理等方面。

此次修订保持该书第二版的结构不变,增编了近年来国家新出台的法律、法规,建筑抗震设计,建筑节能设计,施工技术标准以及智能建筑设计技术规范等新内容,使本书更加富有时效性、新颖性和实用性。

本书不仅可作为从事房地产业人员学习工作必备手册,也可供土建院校相关专业师生学习参考。

* * *

责任编辑:封 毅

责任校对:陈 波 王雪竹

房地产开发经营管理实用手册

(第三版)

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)

各地新华书店、建筑书店经销

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:72¼ 字数:1800 千字

2010 年 1 月第三版 2010 年 1 月第十次印刷

定价:136.00 元

ISBN 978-7-112-11637-9

(18894)

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)

第三版前言

《房地产开发经营管理实用手册》(第一、二版),自2002年出版发行以来,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和肯定,现已出版印刷九次近16000册。鉴于国家经济持续、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,为确保本手册的时效性、实用性,现予修订。此次修订出版的第三版,将以更新的面貌呈现给众多同仁。以此感谢曾热情关爱的读者和与之通力合作的中国建筑工业出版社。

此次修订保持该书第二版的结构不变,删去了少部分过时的内容,增编了近年来国家新出台的法律、法规,建筑抗震设计,建筑节能工程项目管理,施工技术标准以及智能建筑设计技术规范等新内容。并根据中华人民共和国《物权法》和修订后的《物业管理条例》对原第五篇物业管理进行了改写。如此使本书更加富有时效性、新颖性和实用性。

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。参加修编的人员还有:万成梅、郭显亮、红军、卫华、向红、刘培丰、丁玉清、春贵、邵晓静、彩平、廖悦、杨晚霞、显光、刘群芳、显富、卜志强、张卓、卜利华、吴蓉、俞岚、陈艺、张明、德详、海龙、唐云等。

本书修编过程中,参考了许多相关文献资料,在此谨向有关作者致以诚挚的谢意。

2009年11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

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的兴起,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模,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

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)	26
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
附录 1-1-4 中华人民共和国城市房地产	
管理法(2007年8月30日	
中华人民共和国主席令	
第72号)	32

第二章 房地产开发企业及其

制度

第一节 房地产开发企业类型	38
一、按所有权性质划分的	
房地产企业类型	38
二、按经营内容和经营方式划分的	
房地产企业类型	38
三、按经营性质划分的	
房地产企业类型	39
第二节 房地产企业的设立、	
变更与终止	39
一、房地产开发企业的	
设立条件及程序	39
二、有限责任公司的设立条件和程序	40
三、设立股份有限公司	
的条件和程序	40
四、企业的变更和终止	41
第三节 房地产企业资质	
等级及管理	42
一、房地产开发企业资质等级	42
二、房地产企业资质管理	44
第四节 房地产开发企业的	
组织机构设置	45
一、房地产开发公司组织机构	
设置的原则	45
二、房地产开发公司组织	
机构设置的形式	46
第五节 房地产企业制度	47
一、开发经营管理制度	47
二、工程技术管理制度	47
三、经济核算管理制度	48
四、行政人事管理制度	48
五、物业管理制度	48
六、思想政治工作管理制度	48
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) 48

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 52

第一节 房地产可行性研究的

影响因素 52

一、政府政策因素 52

二、环境因素 53

三、经济因素 54

第二节 房地产可行性研究的

类型和内容 55

一、房地产可行性研究的类型 55

二、房地产可行性研究的原则 56

三、房地产可行性研究的内容 56

第三节 房地产可行性研究的步骤 ... 58

一、筹划准备 58

二、调查研究 59

三、分析和预测 59

四、编制房地产可行性研究报告 60

第四节 房地产可行性研究报告 ... 60

一、房地产可行性研究报告编制依据

和步骤 60

二、房地产可行性研究报告的内容 61

第五节 房地产开发项目可行性

研究报告案例 63

一、项目概述 63

二、项目建设背景和必要性 65

三、项目选址和建设条件 65

四、房地产市场需求分析 65

五、建设规模 66

六、规划设计方案 67

七、建设进度安排 67

八、投资估算与资金筹措 67

九、财务效益初步分析 68

第二章 房地产开发用地

取得的途径 70

第一节 房地产开发用地的类型 ... 70

一、开发用地的涵义 70

二、房地产开发用地的类型 70

第二节 房地产开发用地选择 73

一、房地产开发用地的来源 73

二、房地产开发用地的选择 74

第三节 房地产开发用地取得

的途径 77

一、土地使用权出让 77

二、土地使用权转让 81

三、关于土地使用权出让和转让的

几个问题 82

四、房地产开发可接受的地价的测算 83

第四节 开发建设中的农地征用 ... 85

一、农地征用的一般涵义 85

二、开发建设中的农地征用特点 85

三、农地征用出让程序 86

四、开发建设中的农地征用补偿 86

附录 2-2-1 招标拍卖挂牌出让国有建设用

地使用权规定(2007年9月

21日中华人民共和国

国土资源部令第39号) 88

附录 2-2-2 关于严格实行经营性土地使用

权招标拍卖挂牌出让的通知

(国土资源部、监察部2002年

8月26日国土资发

[2002] 265号) 91

第三章 城市房屋拆迁 93

第一节 城市房屋拆迁工作程序 ... 93

一、拆迁准备工作 93

二、申请核发房屋拆迁许可证 94

三、组织实施拆迁 94

第二节 城市房屋拆迁补偿与安置 ... 98

一、房屋拆迁补偿 99

二、房屋拆迁安置 100

第三节 城市房屋拆迁工作中

应注意的问题 102

一、在拆迁工作中应注意的几个

问题 102

二、拆迁补偿与安置工作中的

各种费用 103

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) 104

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)	107
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)	110

第三篇 房地产开发实务

第一章 房地产开发资金

筹措管理

第一节 房地产开发资金

筹措的渠道

一、汇集自有资金	113
二、申请贷款	113
三、发行债券筹资	115
四、发行股票筹资	116
五、其他筹资渠道	117

第二节 房地产开发资金筹集

步骤和方法

一、编制资金筹集方案	118
二、编制资金流动计划	119
三、按规定程序办理各类贷款 手续	121

第三节 国家开发银行贷款

管理程序

一、国家开发银行贷款对象、使用范围 和条件	121
二、贷款申请的审批程序	122
三、签订借款合同程序和贷款 期限及利率	124
四、贷款管理	124
五、贷款回收措施	124

第四节 建设银行贷款管理程序

一、建设银行贷款种类	125
二、建设银行贷款程序	126
三、贷款银行与借款单位职责	127
四、建设银行借款合同	127
五、建设银行贷款回收程序	129

第五节 商业银行、交通银行、工商

银行贷款管理程序

第六节 建设项目利用外资的

原则和管理办法

一、利用外资的原则	132
二、利用外资的对象和条件	132
三、利用外资种类和性质	132
四、利用外资的程序	133
五、利用外资的管理办法	134

第二章 房地产开发的主要内容

和产品种类

第一节 土地开发

第二节 房地产开发的主要内容

和产品种类

一、普通住宅	137
二、高层住宅	139
三、花园公寓的标准	139
四、高层公寓	141
五、普通公寓(公寓式住宅)	142
六、写字楼	144
七、商业建筑	145
八、工矿企业建筑	146
九、旅游业建筑	147
第三节 产品定位	147
一、产品定位原则	147
二、获得竞争优势的市场定位	151

第三章 房地产开发项目规划设计

与建筑节能

第一节 住宅规划设计

一、城乡规划与房地产开发的关系	154
二、《城市居住区规划设计规范》 GB 50180—93(2002 年版)	154
三、《住宅设计规范》GB 50096—1999 (2003 年版)	155
四、住宅建筑节能设计规范规定	164
五、国家康居示范工程节能省地型 住宅技术要点	167
六、绿色建筑策划	174
七、住宅户型新政策及其影响	181

第二节 智能建筑设计

一、一般规定	185
二、智能化集成系统	185
三、信息设施系统	186

四、信息化应用系统	188	二、地震影响	247
五、建筑设备管理系统	189	三、场地和地基	248
六、公共安全系统	190	四、建筑设计和建筑结构的规则性	248
七、机房工程	192	五、结构体系	249
八、建筑环境	193	六、结构分析	250
第三节 房地产开发项目的		七、非结构构件	250
规划设计	194	八、隔震和消能减震设计	251
一、申请办理“一书两证”	194	九、结构材料与施工	251
二、规划设计	196	附录 3-4-1 中华人民共和国防震减灾法	
第四节 居住区规划设计方案		(2008 年 12 月 27 日中华人民共和国主席令 第 7 号)	252
评价	221	附录 3-4-2 超限高层建筑工程抗震设防	
一、居住小区开发规划设计方案		管理规定(2002 年 7 月 25 日	
评价的指标体系	221	建设部令第 111 号)	261
二、开发项目规划设计方案评价方法	223	附录 3-4-3 抗震设防区划编制工作暂行规	
第五节 城市道路和建筑		定(试行)(1995 年 12 月 27 日	
无障碍设计	223	建抗 [1995] 22 号)	263
一、《规范》内容	224	附录 3-4-4 中华人民共和国国家标准	
二、城市道路无障碍实施范围	224	中国地震动参数区划图	
三、城市道路无障碍设计	224	GB 18306	265
四、建筑物无障碍设计实施范围	225	附录 3-4-5 地震基本烈度 10 度区建筑	
五、居住区无障碍实施范围	227	抗震设防暂行规定(1989 年	
六、建筑物无障碍设计	228	9 月 12 日 [89] 建抗字	
七、建筑物无障碍标志与盲道	236	第 426 号)	267
第六节 安全防范工程设计	237	附录 3-4-6 建筑地震破坏等级划分	
一、安全防范工程的建设要求	237	标准	268
二、安全防范工程技术规范	237	附录 3-4-7 中华人民共和国突发事件应对	
附录 3-3-1 城市地下空间开发利用管理		法(2007 年 8 月 30 日中华人民	
规定(2001 年 11 月 20 日		共和国主席令 第 69 号)	272
建设部令第 108 号重发)	238	附录 3-4-8 地震灾区过渡安置房建设技	
附录 3-3-2 建筑工程消防监督审核管理		术导则(2008 年 5 月 21 日	
规定(1996 年 10 月 16 日		建科 [2008] 94 号)	279
公安部令第 30 号)	240	附录 3-4-9 汶川地震灾后恢复重建条例	
第四章 建筑抗震设计	244	(2008 年 6 月 8 日国务院令	
第一节 建筑抗震基本知识	244	第 526 号)	285
一、地震震级和烈度	244	第五章 建筑节能设计技术	293
二、抗震设计原则	244	第一节 基本要求	293
三、抗震构造措施	246	一、建筑热工设计气候分区及建筑	
第二节 建筑抗震设计总则	246	节能设计要点	293
第三节 建筑抗震设计的基本		二、建筑总体布局	294
要求	247	三、建筑单体节能设计要点	295
一、建筑抗震设防分类和设防标准	247	第二节 墙体节能技术	297

一、一般规定	297	第四节 房地产开发项目施工	
二、墙体节能技术	299	招标投标	353
第三节 楼地面节能技术	308	一、施工招标的范围和规模	353
一、一般规定	308	二、工程施工招标应当具备的条件	356
二、楼地面节能技术	310	三、施工招标投标程序	357
第四节 屋面节能技术	311	四、招标资格与招标备案	358
一、一般规定	311	五、工程施工招标实务	365
二、屋面节能技术	313	第五节 建筑高级装饰工程的	
第五节 门窗、幕墙	314	招标投标	441
一、一般规定	314	一、建筑高级装饰工程招标范围	442
二、门窗、幕墙节能技术	318	二、招标方式及招标程序	442
第六节 建筑遮阳技术	321	三、标底的编制与审定	444
一、一般规定	321	四、招标文件和招标事务	445
二、建筑遮阳技术	321	五、施工招标的开标、评标与决标	451
三、建筑外遮阳系数计算及典型		六、建筑高级装饰工程的投标要点	455
城市夏季太阳辐射照度	325	第六节 工程项目设备与物资	
第七节 太阳能利用	327	采购招标投标	457
一、一般规定	327	一、设备招标	458
二、我国的太阳能资源	328	二、设备供应投标	462
三、太阳能利用系统与建筑一体化	330	三、设备招标投标的管理和法律	
第八节 既有建筑节能改造	331	责任	463
一、一般规定	331	四、物资采购的招标投标	463
二、既有建筑节能改造技术	336	附录 3-6-1 工程建设项目招标代理机构	
第六章 房地产开发工程招标		资格认定办法(2007 年 1 月	
与投标	338	11 日建设部令第 154 号) ...	465
第一节 建设工程监理招标与投标 ...	338	附录 3-6-2 建筑工程设计招标投标管理	
一、招标文件	338	办法(2000 年 10 月 18 日	
二、投标书的编制	339	建设部令第 82 号)	469
三、评标	340	附录 3-6-3 建筑企业资质管理规定	
四、定标	341	(2007 年 9 月 1 日建设部	
第二节 开发工程项目勘察设计		令第 159 号)	472
招标与投标	341	附录 3-6-4 建设工程勘察资质管理	
一、一般规定	341	规定(2007 年 6 月 26 日	
二、招标	342	建设部第 160 号令)	477
三、投标	343	附录 3-6-5 工程监理企业资质管理	
四、开标、评标和中标	344	规定(2007 年 6 月 26 日	
五、处罚规定	346	建设部第 158 号令)	482
第三节 开发工程设计招标		附录 3-6-6 工程建设项目自行招标试行	
与投标	348	办法(2000 年 7 月 1 日国家	
一、工程设计招标	348	计委 5 号令)	494
二、工程设计投标	353	附录 3-6-7 建筑装饰装修工程专业承包	
		企业资质等级标准	495

附录 3-6-8 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令第 30 号).....	496
--	-----

第七章 房地产开发项目

合同管理	506
第一节 工程监理合同管理	506
一、委托人对监理合同的管理	506
二、监理人对监理合同的管理	507
第二节 工程项目勘察设计合同的管理	507
一、勘察设计合同的变更和终止	507
二、工程勘察设计合同的纠纷	508
三、监理工程师对勘察设计合同的管理	508
四、承包方对勘察、设计合同的管理	509
五、勘察、设计合同的索赔	509
第三节 施工合同管理	510
一、行政部门对施工合同的管理	510
二、发包人和监理人对合同的管理	510
三、承包人对合同的管理	511
第四节 设备与材料购置合同管理	512
一、设备采购合同履行管理	512
二、材料采购合同的履行与管理	513
第五节 合同谈判策略	514
一、低姿态策略	515
二、高姿态策略	515
三、时机性策略	515
四、“最后一分钟”策略	516
五、“ $a+b=c$ ”策略	516
六、条件互换策略	516
七、“吊胃口”策略	517
八、运用代理人策略	517
第六节 合同争议的解决	517
一、合同争议概述	517
二、解决合同争议的方式	518
附录 3-7-1 《中华人民共和国合同法》摘录(1999 年 3 月 25 日主席令 第 15 号).....	522
附录 3-7-2 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)	523
-----------------------------	-----

第八章 房地产开发项目建设管理 ... 525

第一节 房地产开发项目的监督管理	525
一、监理工作的主体及其职责	525
二、确定委托监理工程的内容	526
三、划分监理委托工程内容的条件	527
四、开工前业主方的责任和义务	528
五、工程实施阶段业主方对监理合同的管理	529
六、督促监理单位履行合同义务	530
第二节 房地产开发项目工程勘察管理	531
一、工程测量管理	531
二、工程勘察管理	533
第三节 房地产开发项目设计管理	538
一、开发项目设计阶段	538
二、开发项目组成	539
三、开发项目设计管理程序	539
四、业主设计管理工作纲要	540
五、建筑工程方案设计招标投标管理办法	543
六、《建筑工程设计文件编制深度规定》总则	544
七、市政公用工程设计文件编制深度一般规定	545
八、工程设计质量管理	545
第四节 房地产开发项目质量控制	551
一、质量控制的含义及特点	551
二、设计阶段的质量控制	553
三、施工阶段的质量控制	555
第五节 房地产项目进度控制	585
一、房地产项目进度控制概述	585
二、进度拖延原因分析及解决措施	589
第六节 房地产开发项目安全与环境控制	590
一、建设项目安全法规	591
二、安全控制	596

三、环境保护控制	597	(2000 年 9 月 25 日国务院	
四、安全与环境保护控制的基本内容	597	令第 293 号)	659
第七节 房地产开发项目(商品住宅)装饰装修一次		附录 3-8-5 建设工程质量管理条例(2000 年	
到位管理	598	1 月 30 日国务院令	
一、住宅开发	598	第 279 号)	662
二、装修设计	598	附录 3-8-6 房屋建筑工程和市政基础设施	
三、装修实施管理	606	工程竣工验收暂行规定	
第八节 房地产项目成本控制	614	(2000 年 4 月 7 日	
一、房地产项目成本构成及控制		建建 [2000] 142 号)	669
特点	614	附录 3-8-7 房屋建筑和市政基础设施工程	
二、房地产项目成本控制的原则及		竣工验收备案管理办法(2009 年	
内容	615	10 月 19 日住房和城乡建设	
三、成本超支的原因分析及降低本		建设部令第 2 号)	671
的措施	617	附录 3-8-8 房屋建筑工程质量保修办法	
第九节 房地产项目合同		(2000 年 6 月 30 日建设部	
控制	618	令第 80 号)	672
一、合同的概念、作用和分类	618	附录 3-8-9 商品住宅实行住宅质量保证书	
二、房地产项目合同控制的内容	619	和住宅使用说明书制度的规定	
第十节 房地产项目的竣工		(建房 [1998] 102 号)	673
验收	620	附录 3-8-10 《民用建筑工程室内环境	
一、房地产项目竣工验收的依据		污染控制规范》	
和标准	621	GB 50325—2001	675
二、房地产项目竣工验收程序	624	附录 3-8-11 关于加强廉租房质量管理	
三、竣工验收档案	627	的通知(2008 年 3 月 21 日	
四、竣工验收后的服务	628	建保 [2008] 62 号)	680
第十一节 房地产项目的		第九章 建筑节能工程项目管理	682
后评价	630	第一节 设计管理	682
一、项目后评价的意义与作用	631	第二节 施工管理	682
二、项目后评价的程序	631	一、施工技术管理	682
三、项目后评价的内容	632	二、工程质量验收记录管理	684
附录 3-8-1 建筑工程方案设计招标投标		第三节 材料与设备管理	685
管理办法(2008 年 3 月 21 日建市		一、节能设备管理	685
[2008] 63 号)	643	二、节能材料管理	685
附录 3-8-2 建设工程安全生产管理		第四节 安全技术管理	686
条例(2003 年 11 月 24 日		一、安全管理	686
国务院令第 393 号)	649	二、安全与文明施工措施	689
附录 3-8-3 建设工程勘察质量管理办		第五节 建筑节能工程监理	691
法(2007 年 11 月 22 日建设部		一、施工准备阶段的监理	691
令第 163 号)	657	二、施工阶段的监理	691
附录 3-8-4 建设工程勘察设		三、竣工验收阶段的监理	692
计管理条例		四、竣工验收阶段监理单位应出具的	
		建筑节能专项质量评估报告	692

附录 3-9-1 民用建筑节能管理规定(2005 年 11 月 10 日建设部令 第 143 号)	693	三、房地产市场法律责任条例	734
附录 3-9-2 民用建筑工程节能质量监督 管理办法(2006 年 7 月 31 日 建质 [2006] 192 号)	695	四、房地产权登记的法律依据	734
附录 3-9-3 民用建筑节能工程质量监督 工作导则(2008 年 1 月 29 日 建质 [2008] 19 号)	697	五、房地产权登记的相关法规、 政策规定	735
附录 3-9-4 绿色施工导则(2007 年 9 月 10 日 建质 [2007] 223 号)	701	第二节 土地权属登记	738
附录 3-9-5 民用建筑节能信息公示办法 (2008 年 6 月 26 日建科 [2008] 116 号)	708	一、土地登记的含义	738
附录 3-9-6 民用建筑节能条例(2008 年 8 月 1 日中华人民共和国 国务院令 第 530 号)	711	二、土地登记的内容	738
第十章 工程项目全面风险管理	717	三、土地登记办法	738
第一节 概述	717	第三节 房地产的产籍管理	739
一、工程项目中的风险	717	一、房地产产籍	739
二、风险的影响	717	二、房地产产籍管理	739
三、全面风险管理的概念	718	附录 3-11-1 房屋登记办法(2008 年 2 月 15 日建设部令 第 168 号)	740
四、工程项目风险管理的特点	719	附录 3-11-2 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 (1997 年 1 月 3 日国土 籍字 [1997] 2 号)	752
五、风险管理的主要工作	720	附录 3-11-3 土地登记办法(2007 年 11 月 28 日中华人民共和国国土 资源部 第 40 号令)	753
第二节 工程项目风险因素分析	720	第四篇 房地产营销	
一、项目系统要素分析	720	第一章 住宅的面积计量规则和 技术规范	761
二、风险对目标的影响分析	721	第一节 住宅的面积计量规则	761
三、管理的过程和要素分析	722	一、住宅建筑面积的计算	761
第三节 风险评价	722	二、住宅使用面积的计算	764
一、风险评价的内容和过程	722	三、商品房销售面积计算及公用 建筑面积的分摊	764
二、风险分析说明	724	第二节 住宅的面积计量技术 规范	765
三、风险分析方法	724	一、房产测量规范 (GB/T 17986.1—2000)	765
第四节 风险控制	728	二、房产测量规范 (GB/T 17986.2—2000)	772
一、风险的分配	728	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)	773
二、风险对策	730	附录 4-1-2 商品房建筑面积计算	775
三、工程实施中的风险控制	732		
第十一章 房地产的产权产籍	733		
第一节 房地产产权产籍管理 重要性及其内容	733		
一、房地产权属登记管理制度	733		
二、办理房地产交易立契鉴证的 必须程序	733		

附录 4-1-3 共有建筑面积 的分摊计算	776
附录 4-1-4 非矩形房屋建筑 面积计算	776
第二章 房地产市场调研	779
第一节 房地产市场营销 环境调研	779
一、人口环境	779
二、经济环境	780
三、政策环境	782
第二节 市场购买行为分析	786
一、消费者市场的购买对象	786
二、影响消费者购买的因素	787
三、消费者购买决策过程	789
第三节 竞争对手分析	791
一、识别竞争者的方法	792
二、竞争项目的调研	793
三、竞争企业的调研	795
四、辨别竞争对手的假设	797
第四节 市场调研的方法和程序	798
一、调查方法	798
二、调查规模与技术条件	801
三、调查的程序	802
第三章 房地产市场营销策略	806
第一节 房地产市场营销 品牌策略	806
一、创立品牌与发展品牌是企业 竞争取胜之道	806
二、开创房地产业中的品牌	809
第二节 房地产市场营销价格 策略	812
一、房地产价格的特征及构成	812
二、房地产价格的形成因素	813
三、房地产定价方法	815
四、房地产定价策略	817
五、市场竞争中的价格调整	818
第三节 房地产市场营销渠道 策略	818
第四节 房地产市场营销促销 组合策略	819
一、房地产促销目标	819
二、房地产促销方式及其特点	820
三、房地产促销方式组合	822
第五节 房地产营销广告策略	823
一、研究物业的基本构成	823
二、整理资料,选择广告媒体	824
三、广告创作	824
四、确定广告的发布时间	825
五、及时评估广告效果	825
第六节 房地产市场营销公共 关系策略	826
一、公共关系的功能	826
二、公关活动策划	829
第四章 房地产营销计划与控制	833
第一节 房地产营销计划	833
一、房地产营销计划的内容	833
二、改进营销计划——利润最优 化模型	834
第二节 房地产营销控制的 基本程序	836
一、确定应对哪些市场营销活动 进行控制	837
二、设置控制目标	837
三、建立一套能测定营销结果的 衡量尺度	837
四、确立控制标准	837
五、比较实绩与标准	838
六、分析偏差原因	838
七、采取改进措施	838
第三节 房地产营销控制方法	838
一、年度计划控制	838
二、其他控制方法	841
三、房地产营销审计	842
第五章 网络时代的房地产市场 营销	843
第一节 网络与房地产市场营销	843
一、网络时代的特征	843
二、网络对房地产市场营销环境的 作用	844
三、网络化是未来房地产业发展方向	845
第二节 网络时代的房地产市场 研究	846

一、网络时代的房地产市场分析	846	三、验收入住	870
二、网络时代的市场调研	848	四、办理房屋产权证	870
三、网络时代的房地产产品	850	第三节 安居房的购买	872
第三节 网络时代的房地产市场		第四节 二手房的购买	873
营销策略	851	附录 4-6-1 《经济适用住房管理办法》 (2007 年 11 月 19 日 建住房 [2007] 258 号) ...	874
一、网络时代的房地产营销策略	851	附录 4-6-2 廉租住房保障办法(2007 年 11 月 8 日建设部等九部门 颁发第 162 号令)	878
二、销售管理与客户服务	856	附录 4-6-3 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)	882
附录 4-5-1 国务院办公厅关于促进房地产 市场健康发展的若干意见 (2008 年 12 月 20 日国办 发 [2008] 131 号)	857	附录 4-6-4 国务院关于解决城市低收入 家庭住房困难的若干意见 (2007 年 8 月 7 日国发 [2007] 24 号)	884
附录 4-5-2 关于落实新建住房结构比例 要求的若干意见(2006 年 7 月 6 日建住房 [2006] 165 号)	859	第七章 房地产开发经营的税费	888
附录 4-5-3 关于个人住房转让所得征收 个人所得税有关问题的通知 (2006 年 7 月 18 日国税发 [2006] 108 号)	861	第一节 我国房地产收费状况	888
附录 4-5-4 关于制止违规集资合作建房的 通知(2006 年 8 月 14 日 建住房 [2006] 196 号)	863	一、政府各行政事业单位对房地产的 收费	888
附录 4-5-5 关于规范房地产市场外资准 入和管理的意见(2006 年 7 月 11 日建住房 [2006] 171 号)	864	二、我国典型城市的房地产收费状况 ...	889
第六章 购销住房的基本条件		第二节 我国现行房地产税收制度 ...	893
和程序	866	一、流转税类	893
第一节 已购公房和经济适用		二、所得税类	894
房的上市出售	866	三、资源、财产税类	895
一、已购公房和经济适用房的概念	866	四、目的、行为税类	897
二、已购公房和经济适用房上市出售 的条件	866	附录 4-7-1 中华人民共和国城镇土地使用 税暂行条例(2006 年 12 月 31 日中华人民共和国国 务院令第 483 号)	902
三、已购公房和经济适用房上市出售 的程序	867	附录 4-7-2 中华人民共和国耕地占用税暂 行条例(2008 年 1 月 1 日中 华人民共和国国务院 令第 511 号)	904
四、已购公房和经济适用房出售后的 收益分配	867	附录 4-7-3 中华人民共和国房产税暂行条 例(1986 年 9 月 15 日国务院 国发 [1986] 90 号)	905
五、已购公房和经济适用房上市 (交易)应缴纳税费	867	附录 4-7-4 中华人民共和国土地增值税暂 行条例实施细则(1995 年 1 月 21 日财法字 [1995] 第 6 号)	906
第二节 商品房的购买	868		
一、订购	868		
二、预售	869		

附录 4-7-5 中华人民共和国契税法暂行条例
(1999 年 7 月 7 日中华人民共和国
和国务院令 第 224 号) … 909

第八章 房地产争议的解决 …… 911

第一节 房产争议的种类和

特征 …… 911

一、房产争议的种类 …… 911

二、房产争议的特征 …… 911

第二节 解决房产争议的途径 …… 912

一、调解 …… 913

二、仲裁 …… 913

三、诉讼 …… 913

第三节 仲裁 …… 913

一、仲裁原则 …… 914

二、仲裁程序 …… 915

第四节 诉讼 …… 917

一、房产争议案件的主管与管辖 …… 917

二、诉讼程序 …… 918

第五节 商品房买卖合同纠纷

适用法律若干问题 …… 922

一、适用范围 …… 922

二、商品房预售合同的效力认定 …… 922

三、商品房销售广告和宣传资料的
问题 …… 923

四、商品房认购书与定金的问题 …… 924

五、惩罚性赔偿责任的适用 …… 925

六、房屋的交付使用和风险责任
承担 …… 926

七、商品房包销合同 …… 927

八、商品房抵押(按揭)贷款 …… 928

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(1995 年 12 月
27 日法发[1996]2 号) … 930

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) …… 933

第五篇 物 业 管 理

第一章 物业管理基本知识

与实务 …… 937

第一节 物业管理基本概念 …… 937

一、“物业”的含义与其属性 …… 937

二、物业管理 …… 938

三、绿色物业管理 …… 939

四、设施管理 …… 939

第二节 物业管理的产生与 发展 …… 940

一、物业管理的产生及其发展
阶段 …… 940

二、发达国家和地区物业管理的
发展状况 …… 941

三、我国物业管理的产生与发展 …… 942

第三节 物业管理市场及 运行规律 …… 944

一、物业管理市场概念与分类 …… 944

二、物业管理市场供求关系 …… 946

三、物业管理市场运行规律 …… 951

第四节 物业管理工作程序 …… 954

一、物业管理早期介入 …… 954

二、物业的承接查验 …… 962

三、前期物业管理 …… 969

四、装修管理 …… 973

五、物业管理档案管理 …… 977

第五节 物业服务企业的组织 形式和机构设置 …… 984

一、物业服务企业的组织形式 …… 984

二、未来的物业服务企业的组织
形式 …… 987

三、物业服务企业的机构设置与
职责分工 …… 990

第六节 物业管理服务与标准 …… 993

一、物业管理服务 …… 993

二、正确处理好物业管理与服务的
位置 …… 996

三、物业管理服务标准化 …… 997

四、物业管理服务标准制定 …… 1001