

房地产

经营与管理

● 谭术魁/主编 李红波/副主编

「房地产经营管理丛书」



首都经济贸易大学出版社

「房地产经营管理丛书」

房地产 经营与管理

谭术魁 / 主编 李红波 / 副主编

DIGITAL

 首都经济贸易大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与管理/谭术魁主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,2009.10
(房地产经营管理丛书)

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1737 - 5

I. 房… II. 谭… III. 房地产业—经济管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 155115 号

房地产经营与管理

谭术魁 主编 李红波 副主编

出版发行 首都经济贸易大学出版社
地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)
电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)
网 址 <http://www.sjmcb.com>
E-mail publish@cueb.edu.cn
经 销 全国新华书店
照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部
印 刷 北京地泰德印刷有限责任公司
开 本 787 毫米×960 毫米 1/16
字 数 475 千字
印 张 27
版 次 2009 年 10 月第 1 版第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1737 - 5/F · 989
定 价 36.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

房地产经营管理丛书 编辑委员会

主 编 委 员 会	柴 强	刘洪玉	
	柴 强	刘洪玉	季如进
	叶剑平	武玉荣	殷 红
	俞明轩	王全民	

前言

房地产经营与管理

P R E F A C E

《房地产经营与管理》是首都经济贸易大学出版社“房地产经营管理丛书”新近列入出版计划的一本书,目的是让房地产经营管理专业、工程管理专业(房地产经营管理方向)、土地资源管理专业(房地产管理方向)的学生在系统学习专业课程之前,对房地产经营管理专业(方向)和房地产经营、管理行业所涉及的方方面面有一个全面、宏观的认识,从而为深度学习和职业规划奠定基础。本书也可供房地产开发、房地产管理、工程项目管理、国土管理、城市规划管理等部门的从业人员参阅。

本书按十二章展开叙述。第一章阐述了房地产、房地产业、房地产业的社会贡献、房地产经营与管理的基本概念。第二章介绍了房地产市场调查的内容和途径,调查的类型、方法和步骤以及市场定位。第三章介绍了住宅、写字楼和商铺的规划设计应考虑的因素及设计方案评价方法。第四章详细介绍了房地产投资决策方法、房地产投资经济评价指标与评价方法、财务报表与财务评价、利润影响因素与敏感性分析、可行性分析及投资方案选择。第五章介绍了房地产项目资金的构成、筹集目的、筹集分类及方式、现金流量与资金时间价值估算、房地产项目资金的筹集规划与决策。第六章阐述了房地产项目的建设管理模式、进度控制、质量控制、成本控制、合同管理、安全管理及协调管理。第七章论述了房地产销售规划、销售价格策划、销售

渠道策划、产品促销策略、营销实战策略以及营销客户关系管理。第八章介绍了房地产交易的概念与特征、房地产交易的基本原则、房地产市场结构、房地产交易管理机构、房地产交易合同、房地产交易程序、房地产中介机构、房地产交易方式。第九章探讨了房地产产权的定义、特征与功能,房地产产权类型及其权能、建筑物区分所有权、房地产产权登记管理、房产测绘。第十章介绍了物业管理的基本概念、业主及管理规约、业主大会和业主委员会、物业服务企业的招投标及相关资料的移交、物业服务合同、物业专项维修资金的管理与使用、物业服务收费。第十一章论述了房地产项目建设管理信息化的优越性、信息化过程和信息系统的总体结构,以及在房地产网络营销、客户关系管理和房地产预警系统等领域的运用。第十二章介绍了房地产宏观调控的目的、内容和手段,简要回顾了我国房地产宏观调控的历程。

本书由昆明理工大学李红波博士和华中科技大学谭术魁教授完成统稿工作。由于时间仓促,加上编者水平有限,书中难免存在疏漏和不恰当之处,恳请读者批评指正!

本书各章编写分工如下:

第一章	绪论	谭术魁
第二章	房地产市场调查	谭术魁
第三章	房地产项目规划设计方案及其评价	江奇
第四章	房地产项目投资分析	孙玉梅
第五章	房地产项目资金筹集	孙玉梅
第六章	房地产项目建设管理	李红波
第七章	房地产销售及运营管理	江奇
第八章	房地产交易	刘玲
第九章	房地产产权登记管理	李红波
第十章	物业管理	杨承志
第十一章	房地产经营管理信息化	李红波
第十二章	房地产宏观调控	刘玲

编者

2009年8月于武汉瑜家山

目 录

C O N T E N T S

房地产经营与管理

第一章 绪 论	1
第一节 房地产概述	1
第二节 房地产业	6
第三节 房地产业的社会贡献	13
第四节 房地产经营与管理的 概念与内容	15
思考题与练习题	19
第二章 房地产市场调查	20
第一节 房地产市场调查的内容与途径 ..	20
第二节 房地产市场调查的类型、 方法和步骤	30
第三节 房地产市场的定位	44
思考题与练习题	53
第三章 房地产项目规划设计方案及其评价 ..	54
第一节 住宅项目规划设计及其评价	54
第二节 写字楼项目规划设计及其评价 ..	72
第三节 商铺项目规划设计及其评价	81
思考题与练习题	93
第四章 房地产项目投资分析	94
第一节 房地产投资决策方法	94
第二节 房地产投资经济评价指标与 评价方法	99
第三节 财务评价与财务报表	105
第四节 利润影响因素与敏感性分析 ..	116
第五节 可行性分析及投资方案选择 ..	121
思考题与练习题	127

第五章 房地产项目资金筹集	128
第一节 房地产项目资金筹集概述	128
第二节 现金流量与资金时间价值估算	135
第三节 房地产项目资金的筹集规划	140
第四节 房地产项目资金筹资决策	152
思考题与练习题	161
第六章 房地产项目建设管理	162
第一节 房地产项目建设管理模式	162
第二节 房地产项目建设进度控制	164
第三节 房地产项目建设质量控制	171
第四节 房地产项目建设成本控制	179
第五节 房地产项目建设合同管理	187
第六节 房地产项目建设安全管理	190
第七节 房地产项目协调管理	194
思考题与练习题	201
第七章 房地产销售及运营管理	202
第一节 房地产销售规划	202
第二节 房地产销售价格策划	210
第三节 房地产销售渠道策划	216
第四节 房地产产品促销策略	221
第五节 房地产营销实战策略	226
第六节 房地产营销客户关系管理	232
思考题与练习题	237
第八章 房地产交易	238
第一节 房地产交易概述	238
第二节 房地产交易合同及程序	241
第三节 房地产中介机构	247
第四节 房地产交易的方式	251
思考题与练习题	265
第九章 房地产权登记管理	266
第一节 房地产权概述	266
第二节 房地产权的类型及其权能	268
第三节 建筑物区分所有权	275
第四节 房地产权登记管理	283

第五节 房产测绘	289
思考题与练习题	297
第十章 物业管理	298
第一节 物业管理的基本概念	298
第二节 业主及管理规约	301
第三节 业主大会和业主委员会	306
第四节 物业服务企业的招投标及相关资料的移交	311
第五节 物业服务合同	318
第六节 物业专项维修资金的管理与使用	329
第七节 物业服务的收费	331
思考题与练习题	335
第十一章 房地产经营管理信息化	336
第一节 房地产项目建设管理信息化	337
第二节 房地产网络营销	348
第三节 客户关系管理	359
第四节 房地产预警系统	380
思考题与练习题	392
第十二章 房地产宏观调控	393
第一节 房地产宏观调控概述	393
第二节 房地产宏观调控手段	398
第三节 我国房地产宏观调控的发展历程	409
思考题与练习题	418
参考文献	419

DI 第一章 绪 论

房 地 产 经 营 与 管 理

第一节 房地产概述

一、房地产的概念

房地产是房产和地产的合称,是指在一定社会意识形态下受一定所有权支配的土地财产和房屋财产,本质上主要是指土地及地上的建筑物、构筑物以及各种权益。在物质形态上,土地是房屋的载体;在经济形态上,土地和房屋的经济价值和运行机制具有内在联系。房产和地产二者在物质形态上紧密结合、不可分割,在经济形态上二者的经济内容和运动机制也具有内在的整体性和统一性,因此,二者合称为房地产。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机整体,是人类物质生活中的一种稀缺资源和重要生产要素。在市场经济活动中,房地产是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式之一,而且它也是一种商品,被称为良好的投资对象。

房地产包括土地和建筑物两部分,但不意味着只有土地与建筑物合成一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。其中,土地包括地上空间和地下空间,前者是指从地表向上扩展到一定高度的天空空间,后者是从地表的土地边界呈锥形而延伸到地心的地下空间(见图 1-1)。

实际上,一块土地的使用和支配要受到多方面的制约,如政府对建筑高度的限制和建筑容积率的限制。另外,地下矿藏、埋藏物等是否自动归属于土地所有者,世界上各个国家和地区的规定有所差别。在许多欧洲国家,土地所有权和地下资源所有权是分开的,国家规定地下资源属于政府,

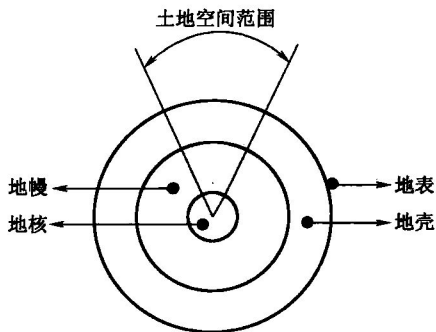


图 1-1 土地存在的形态范围

土地所有者开采地下资源要向政府购买或将出售的收益与政府分成。而一些北美国家关于土地所有权的规定则不同于欧洲国家。如在美国,土地所有者同时拥有地下的一切财富,可以自由开采地下资源,或者将地下资源分割出售。在加拿大,土地上面一定高度的空间已不再被承认为地产的一部分,地下的矿藏在有些省,如安大略、魁北克等,也构成单独的产权,不自动附属于地产。根据我国法律的规定,土地为国家所有,公民、企业和事业单位均可以依法取得土地使用权,但取得的土地使用权中不包括地下资源、埋藏物和市政设施。

建筑物是人工建造而成,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、生产、储藏物品或进行其他活动的工程建筑,一般由地下基础、墙体、梁、柱、门、窗和天花板等主要构件组成;构筑物则是除房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如道路、桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱和水塔等。对房地产而言,按建筑主要承重结构所用的主要材料进行划分,建筑物的建筑结构一般可分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和其他结构五类。

房地产由于其位置固定不可移动,通常也称为不动产。所谓不动产,是指不能移动或移动后会引引起性质、形状改变,损失其经济价值的物及其财产权利,包括土地、土地改良物(建筑物及建筑附着物、生长着的树木、农作物、已经播撒于土地中的种子等)以及与土地及其改良物有关的财产权利。但是,各国对不动产的认识存在一定的差异。

在美国,不动产概念包括两个层次:一是把土地和房屋、构筑物等附着物当做一个整体来看待;二是把土地及房屋、构筑物及其随带的各种权利合在一起广义地视为一个整体。

在日本,不动产是指土地及其定着物。土地的定着物是指存续期间定着于土地上,在不容易分离的状态下使用的物体,如房屋、道路、桥梁、大坝等均属于不动产。通常认为与土地分离而使土地发生变更,或因分离而需要花费相当的劳力费用的物体为定着物。种植的树木、农作物也是土地定着物,但属暂种物体,故是动产。

在意大利,凡是能用外力推动或自行能够移动,且又不改变其性质和价值的物,如家禽、家具、器皿之类,称为动产;反之,如土地、房屋等物,则称为不动产。

在我国香港通常使用“物业”一词,在物业管理上就是指不动产,仅称谓不同而已。“物业”一词现广泛用于我国内地,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。一物业可大可小,大物业可分割为小物业,物业其实是单元性房地产。

总之,房地产与不动产是既有区别又有联系的概念(见图1-2)。

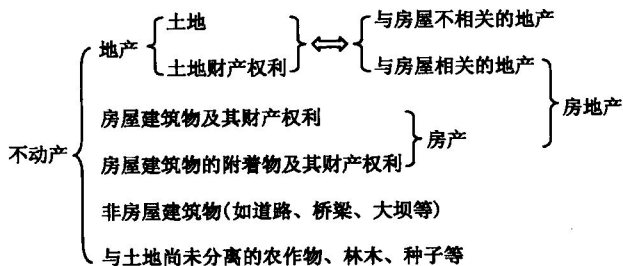


图 1-2 房地产与不动产之间的关系

二、房地产的特征

与其他商品或财产相比,房地产具有鲜明的个性特征,具体表现为以下几项:

第一,不可移动性。房地产属于不动产,它的地理位置是固定的,不可移动。房地产的不可移动性决定了房地产市场是区域性市场,房地产商品不能像其他商品一样,通过运输来供应一个区域的房地产需求,或调剂不同地区之间的余缺,这使某宗房地产的质量、功能及交易价格的分析要基于其所在区位环境的条件。

第二,耐久性。土地在正常使用条件下可以永久使用,房屋建成后也可使用数十年,因此,房地产是具有耐久性的商品。房地产使用的耐久性使其使用权和所有权可以分离,也为房地产交易的多样性提供了可能。

第三,差异性。已建成的任何两宗房地产都因位置不同、建筑面积不等、建筑风格差异、新旧程度不同、产权性质不同等原因而有所差异。在房地产市场上,不可能存在两宗完全一样的房地产,即使两者可能在外观设计上一样,也会在朝向、楼层等方面存在差异。

第四,稀缺性。因为土地的有限性,使房地产的供给是有限的。一宗土地可以有多种用途,但该土地投入某项用途之后,要变更土地用途往往会受到造成巨大经济损失等因素的约束。同一宗建筑物变更使用用途也存在一定的困难,这与建筑物的设计与结构布局有关。正是由于房地产具有稀缺性,决定了房地产商品具有保值性和增值性。

第五,多重效用性。房地产具有效用价值,是能够满足人们居住、娱乐、学习、社交和生产的场所,是人们的生存资料、享受资料和发展资料。因此,房地产具有使用价值。

第六,外部性。房地产总是与一定的空间位置相结合,房地产的开发和利用必然影响其所在区域内的自然生态环境、经济环境和社会环境。例如,城市土地开发中增值收益的分配、相邻不动产利用时的干扰、居住区中的环境污染等,从而使当事人的私人收益(成本)与社会收益(成本)不一致,房地产的开发和利用导致正负外部性发生变化。

第七,报酬递减性。房地产项目的报酬递减性是指在技术不变的条件下,对房地产的投入超过一定限度,就会产生报酬递减现象。这一特征在土地开发利用方面相当典型。这一特性要求在选择房地产开发投资方案的时候,必须在一定技术和经济条件下选择恰当的土地开发强度和房屋建设高度。

三、房地产的个性化描述

对某一宗房地产主要可以从以下几个方面进行描述:

第一,位置、四至和形状。位置是指某一宗房地产所处的区域和具体地点,可以用国家、地区、城市、邻里、地点、楼房号、门牌号这样的顺序来表述。四至是指土地的四至界限范围。形状以宗地图来表示。

第二,面积。某一宗房地产的面积是指房地产产权产籍行政管理部门依法确认的面积,包括土地面积、建筑物的建筑面积和使用面积以及居住面积或营业面积。

第三,建筑物的层数和高度。房屋建筑按照层数和高度可分为低层建筑、多层建筑、中高层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅1~3层为低层建筑,4~6层为多层建筑,7~9层为中高层建筑,10层以上为高层建筑,30

层以上为超高层建筑。公共建筑高于 24 米为高层建筑,所有房屋建筑檐高超过 100 米的均为超高层建筑。

第四,建筑结构。建筑结构是指建筑物中由基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等承重构件组成的体系。按照建筑物的主要承重构件所用的建筑材料,可以将建筑结构划分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构以及其他结构类型。常见的建筑构造形式有以下几类:

①单层厂房结构,常见的是排架结构和钢结构。排架结构是由屋盖、柱及基础等构成的单层框架结构,按承重构件所用材料的不同又可分为钢筋混凝土排架结构、钢屋架与钢筋混凝土柱组成的排架结构、木屋架或轻钢屋架与砖柱组成的排架结构。钢架结构是由梁和柱钢接而构成的框架结构。

②多层房屋结构。多层房屋结构包括以砖、石等砌筑墙体,以钢筋混凝土结构为楼盖的砌体结构;以梁柱组成承重体系的框架结构,广泛用于工业厂房、仓库、公共建筑;以楼板和柱组成承重体系的板柱结构,多用于工厂、仓库、公共建筑、住宅;以墙和楼板组成承重体系的墙板式结构,多用于住宅、公寓、办公楼和学校等。

③高层建筑结构。高层建筑结构主要包括框架—剪力结构、剪力墙结构、由剪力墙结构发展而来的筒体结构。剪力墙结构是指其墙体和楼板均为现浇或预制的钢筋混凝土结构。由剪力墙结构发展而来的筒体结构则用于摩天大楼的建造。

④大跨度结构。大跨度结构主要用于大型体育场馆、交通站点的大型候车厅、候机楼等建筑物。

第五,建筑装饰和附属设备。建筑装饰包括装修的标准、程度、所用材料、质量等。附属设备包括给排水、照明、卫生、通风、供暖、供气、空调、电梯、消防、通信等设备。

第六,建筑物的建成年月、建筑质量、维护保养状况、采光、通风、隔音、隔热等。

第七,建筑外观及平面格局。这主要以外视图、平面图等形式进行表述。

第八,利用现状及规划设计要求,包括土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率等要素的现状和规划要求。

第九,房地产产权状况,包括产权归属、土地使用权类型、房屋产权状况、是否设定有抵押权等限制。

第十,土地的地质基础状况和地上基础设施改良状况等。

四、房地产的分类

按照不同的角度,可对房地产作以下分类:

第一,按房地产存在的形态划分。从房地产存在的自然形态上看,房地产主要分为两大类:土地和建成后的房屋。

①土地。土地是房地产最重要的一个组成部分,土地又可分为建设用和非建设用地。

②建成后的房屋。建成后的房屋是指已建成并投入使用的建筑物及其附属设备设施和相关场地。按照建筑物用途的不同,建成后的房屋可以分为居住、商业、工业、特殊用途等形式。

第二,按用途划分。按照房地产用途的不同,房地产可分为以下几类:

①居住房地产。它是指专供人们生活居住的房地产,包括普通住宅、高级公寓、别墅等。

②商业房地产。它是指用于商业经营活动的房地产,包括商务办公楼(写字楼)、旅馆(宾馆、饭店、酒店、招待所等)、商店(商场、购物中心、商铺等)、餐馆、影剧院等。

③休闲房地产。它是指用于休闲、度假、娱乐的房地产,包括公园、风景名胜、历史古迹、度假区等休闲场所。

④工业房地产。它是指用于工业生产活动的房地产,包括厂房、仓库、码头等。

⑤农业房地产。它是指用于农业生产活动的房地产,包括农场、林场、茶场、果园等。

⑥特殊目的房地产。它是指用于公共活动等特定目的活动的房地产,包括政府办公楼、学校、教堂、博物馆、寺庙、墓地等。

第三,按是否存在收益性划分。根据房地产是否存在收益性,可将其划分为收益性房地产和非收益性房地产。

第二节 房地产业

一、房地产业的含义

(一)房地产业的观念

房地产业是从事房地产开发组织、经营管理、买卖和租赁经营以及中介、咨询、评价等服务的产业,它包括土地的开发,房屋的建设、维修和管

理,土地使用权的有偿划拨和转让,房屋所有权的买卖和租赁,房地产的抵押贷款以及由此而形成的房地产市场。

(二)房地产业的业务范围

联合国在1986年修订的《全部经济活动产业分类》国际标准中,把房地产业列为第八类,由四个部分组成:出租和经营房地产(非住宅建筑、公寓建筑和住宅建筑);进行土地功能分区和房地产开发;不动产出租人;通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。在美国的产业分类标准中,房地产业列为第七类,包括五个子行业:房地产经营(除去开发商)和租赁房屋经纪人;拍卖商品和管理者;房地产产权服务公司;小区规划分类和开发;自建自卖的建筑商(以出售为目的)。我国的《国民经济行业分类和代码》(中华人民共和国国家标准 GB/T4754—94)将房地产业列为J类,包括三大行业:房地产开发与经营业(J7200 经营、交易、租赁)、房地产管理业(J7300 住宅发展管理、土地批租经营管理、其他房屋管理)和房地产经纪与代理业(J7400)。通过产业分类介绍可知,房地产业属于服务部门,其性质为第三产业。房地产业的业务形态可分为如下几类:

第一,房地产开发组织业。房地产开发是以组织城市的开发、再开发为目的的大规模房地产经济活动。从事这类业务的主要是房地产开发公司。

第二,房地产经营业。房地产经营包括房地产的买卖、交换、租赁、抵押、典当等活动。

第三,房地产中介、咨询及评估服务业。

第四,物业管理业,包括楼宇管理、住宅小区综合管理等社会服务活动。

第五,房地产行政管理,包括房地产产权产籍管理、宏观调控以及相关法律法规实施等。

(三)房地产业的特点

房地产业作为国民经济的一个重要产业部门,由于其产品具有不可移动性、耐久性和稀缺性等特点,所以与其他产业相比,房地产业具有如下特点:

第一,房地产业的先导性和关联性。房地产是一种重要的生产生活资料,不仅为国民经济各行业的发展提供地基和庇护场所,也为人们提供栖身之地。所以,进行国民经济建设,首先要有房地产开发和经营提供生产和生活空间,即房地产业的发展需要超前于国民经济其他行业的发展,从而具有先导性。同时,房地产项目的开发建设与建筑、建材、冶金、纺织、化

工、机械等 50 多个物质生产部门紧密相关,房地产业的发展直接影响到自来水供应业、交通业、邮电业、煤气供应业、家电业、家具、装修装饰产品以及旅游、金融等行业的发展。因此,房地产业在一定时期是国民经济建设中具有很强的先导性和关联性的行业。

第二,房地产业的投资风险性和投机性。房地产业是资金密集型产业,其产品建设周期长且具有高附加值,这些特点导致房地产业存在一定的投资风险。对发展商而言,他们面临着信用风险、市场风险、通货风险、内部风险甚至政策风险,可能造成重大投资损失;另一方面,这些风险也为发展商带来了丰厚的利润。风险与收益并存以及房地产商品保值、增值的特性和功能的耐久性,为房地产投机提供了机会。房地产商品的囤积、快速买入和快速卖出等异常交易都属于房地产投机行为。适度投机有助于活跃房地产市场。

第三,房地产业的地域性。房地产的位置固定性决定了房地产业从生产、流通到消费的全过程都具有地域性。具体表现为房地产市场的地域差异性、房地产价格的地域差异性、房地产业发育及发展因素的地域差异性、房地产政策法规的地域差异性等方面。而地域性最典型的表现是一个地区与另一个地区的房地产商品余缺不能相互调剂。

第四,房与地交易的不可分割性。房因地而存,地随房走,房与地两者融为一体。考察初级市场行为,一般是进行单一的土地交易。土地交易完成之后,在土地上建造起房屋,土地便失去独立性。房屋的交易必须连带其所分摊的土地一起交易,而土地交易也要连带地上的房屋一起交易,房与地的交易不可分割。

第五,房地产业发展的周期性。房地产业在长期发展过程中呈现出周期波动的特征。房地产业的波动周期可以分为发展、繁荣、危机和萧条四个阶段。一个国家和地区的经济周期引起并决定了房地产业的周期波动,同时也会受到房地产业周期波动的影响。

第六,房地产业发展的政策和法制的约束性。房地产经营活动从土地的出让、转让、抵押,到房产的买卖、租赁、抵押等各个交易环节,不同于一般可移动商品在交易当事人双方交付之后就结束,而要靠法律、法规和契约对交易进行确认。由于房地产产权的复杂性和价格的巨额性,房地产交易需要通过法律、法规上的权利关系来界定和规范,并到房地产管理部门进行登记以取得法律保护。随着房地产业的发展 and 成熟,我国先后出台了相关法律法规,如《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》、《土地增值税条例实施细则》、《房地产评估师职业资格考试实施办法》等,以规