

房地产开发与管理系列教材

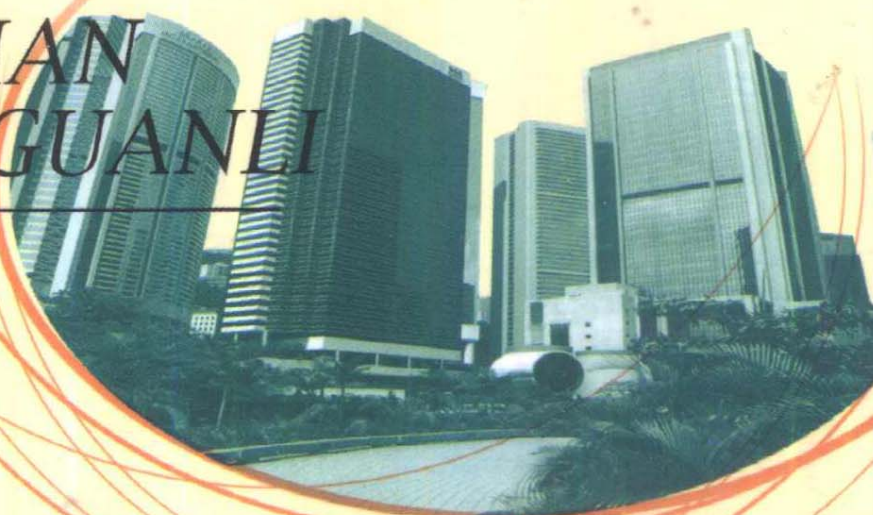
房地产



经营管理

FANGDICHAN
JINGYING GUANLI

刘亚臣◎编著



FDC

3-43



大连理工大学出版社 Dalian University of Technology Press

74
房地产开发与管理系列教材

1-29333-43
L76a(3)

房地产经营管理

刘亚臣 编著

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营管理/刘亚臣编著.—3版.—大连:大连理工大学出版社,2002.2

房地产开发与管理系列教材

ISBN 7-5611-0906-7

I.房... II.刘... III.房地产业—经济管理—高等学校—教材 IV.F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 098292 号

大连理工大学出版社出版发行

大连市凌水河 邮政编码 116024

电话:0411-4708842 传真:0411-4701466

E-mail: dutp@mail.dlptt.ln.cn

URL: <http://www.dutp.com.cn>

大连业发印刷有限公司印刷

开本:850毫米×1168毫米 1/32 字数:370千字 印张:13.75

印数:20001—25000册

1994年1月第1版

2002年2月第3版

2002年2月第4次印刷

责任编辑:刘杰

责任校对:王强元

封面设计:孙宝福

定价:18.00元

序

“房地产开发与管理系列教材”在沈阳建筑工程学院和大连理工大学出版社的共同努力下,伴随新世纪的开始和入世,将诞生修订后的第三版。该套教材自 1994 年出版以来,得到了有关方面和全国广大读者的关注和肯定,并于 1998 年修订再版。此次再版,主要依据最新法规和最新标准,以及近几年我国房地产业有关研究成果和实践,进行了相应的改动、充实和完善。这是房地产业界内的一件好事。可喜可贺!

“房地产开发与管理系列教材”的第三版,是在前两版的基础上,以建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以时代性、科学性、知识性和应用性为总要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,本着继承、发展和创新的精神完成的。

无论是房地产开发投资还是房地产置业投资,或者是政府管理部门对房地产业实施宏观管理,都要研究市场,把握信息,其决策的关键在于把握房地产市场供求关系的变化规律,而寻找市场变化规律的过程实际上就是学习、研究和不断实践的过程。在这个过程中,我们通过系统的学习和理论的引导,才能不断地丰富和提高。一个与时俱进、不断修订完善的教材在我们培养专业人才中的作用是不言而喻的。一套好的教材不仅仅是介质,而且是传播着最有价值的知识——信息。这些信息给受教育者以营养,并将房

地产市场的参与者(房地产开发商、投资者、消费者、政府主管部门等)与房地产市场连接起来,即通过房地产信息的收集、分析和加工处理,寻找出其内在的规律和含义,预测市场未来的发展趋势,用以帮助房地产市场的参与者掌握市场动态、把握市场机会或调整其市场行为,使房地产业和房地产市场走向成熟。这是好书的价值,这是好教材的价值。

进入 21 世纪以来,我国的房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控和拉动内需的大背景下,房地产业法规逐步完善,已走向规范、健康和稳定的发展之路;我国已开始启动私人住房市场,房地产也将成为大众化的投资工具,尤其是住房建设成为我国国民经济新的增长点。这是我国房地产业走向成熟的标志。此时再版,标志着作者们在探索具有中国特色的房地产基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

希望广大读者和房地产业内人士喜欢这套教材。

刘亚忱

2001 年 12 月

前 言

房地产业是个大有可为的行业。

随着社会主义市场经济体制框架的确立,我国房地产经营业市场化程度明显提高。1992、1993 年曾一度出现“房地产热”,中央及时采取了宏观调控措施,使房地产市场逐步走上理性发展的轨道。1998 年为应对东南亚金融危机的影响,中央在分析了我国经济形势后,果断地作了采取积极的财政政策,扩大内需、拉动经济增长的战略决策,提出要把住宅建设培育为新的经济增长点。

房地产市场的快速发展,有效地连接起生产与消费两大环节,使我国住宅及房地产业出现了新的局面,呈现出良好的发展势头。一是房地产开发继续保持稳定增长。据国家统计局快报资料,2000 年 1~8 月,全国完成开发投资比上年同期增长 24.3%,其中商品住宅完成开发投资增长 29%;商品房施工面积增长 12.8%,其中商品住宅施工面积增长 16.8%;商品房新开工面积增长 32.3%,其中商品住宅新开工面积增长 33.3%;商品房竣工面积增长 21.7%,其中商品住宅竣工面积增长 25.7%。二是商品房销售继续保持旺盛。2000 年 1~8 月,商品房销售面积比上年同期增长 40.1%,销售额增长 42.8%,其中商品住宅销售面积增长 43.4%,销售额增长 48.8%。销售面积总体上大于竣工面积,市场消化前几年空置房的能力有所增强。三是个人成为商品住宅的购买主体。2000 年 1~8 月,商品住宅销售面积中,销售给个人的占 89.4%,比上年同期提高了 7.7 个百分点。四是存量市场与增量市场联动的格局初步形成,存量房交易量明显扩大。广州去年增量房与存量房买卖比为 13:1,今年为 6:1;浙江宁波市、江苏南通市、吉林省吉林市、上海市长宁区等市(区)存

量房买卖已超过增量,打破了长期以来,存量市场冷清沉闷的局面而日趋活跃。存量房交易的增加非但没有造成增量房市场的萎缩,反而通过置换实现了存量与增量的联动,从而带动了增量房市场的增长。这表明我国房地产市场结构正趋于合理,市场规模越来越大,标志着我国住宅及房地产业在快速发展中不断得到调整和完善,适应市场的能力在不断增强。

回顾这几年的房地产工作,我国主要在以下几个方面进行有益的探索:

1. 存量住房交易市场从稳步试点到加快开放。1996年,国家建设部就着手研究深化房地产市场改革、促进流通、盘活存量,充分发挥房地产效益;1997年开展了职工已购公房进入市场再流通试点工作;1998年国务院23号文件对开放存量住房交易市场作出了原则规定;经过近两年多的试点和总结,1999年4月建设部发布了《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》,规定了开放交易市场的基本条件和上市交易程序,明确了上市准入制度。之后《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》的下发,进一步明确了已购公房和经济适用住房上市出售中所涉及的土地出让金缴纳和收益分配的有关政策,使得开放交易市场的政策框架基本形成。1999年8月,建设部召开了贯彻中央12号文件的会议,就进一步简化程序,加快开放存量住房交易市场提出了指导性意见;同时研究下发了《已购公有住房和经济适用住房上市出售申请确认表》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售过户审核表》和《职工家庭住房情况申报表》,对规范交易市场的开放,简化上市审批手续提出了明确的意见。

随着政策的逐步到位,存量住房交易市场开放的步伐不断加快。开放存量住房交易市场的效果也越来越明显。如上海2000年1~8月,已购公房上市25416套,比上年同期增长106.7%。90%以上的住户出售已购公房后又新购房,户均增加住房面积39.6平方米,增加买房支出16.53万元。南通市从1998年开放交易市场至2000年

7月份,已购公房上市成交7351套,占已购公房的10%,出售已购公房后,有90%的售房户重新购房,其中,购买新房的约占80%。

2.鼓励住宅消费的税费政策有了实质性的突破。围绕启动住宅消费、拉动经济增长这一中心工作,国家在鼓励住房消费的税收政策上有了实质性的突破。1999年先后出台了《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》、《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》,对房地产交易过程中所涉及的营业税、契税及个人所得税给予了相应的减免优惠。积极的财税政策,进一步调动了广大居民住房消费的积极性,有效地刺激了住房交易。1999年四季度以来,住房销售明显见旺,杭州等城市甚至一度出现了现房脱销的情况。

3.权属登记管理逐步强化。房地产权属登记发证制度是《城市房地产管理法》确立的一项法定制度,也是房地产市场运行的基础。1997年建设部出台了《城市房屋权属登记管理办法》,并针对前几年出现的多头发证、乱发证的不正常现象,及时开展了全国房屋所有权登记发证秩序的整顿工作。同时,按照属地化管理的原则,每个城市确定一个发证机关,并统一编排发证注册号,启用了新的全国统一的房屋权属证书,从1998年7月1日开始在全国换发产权证工作。目前,这项工作已基本纳入正常轨道。

针对前一时期的,房地产测量和房屋面积计算管理上政出多门的问题,在中编办的协调下,国务院进一步明确了部门分工,保证了这项权属管理的基本工作的正常开展。与此同时,为了规范房产测量工作,提高房产测量成果的质量,国家标准《房产测量规范》也于2000年初发布实施。

4.改善窗口服务,积极探索交易与权属管理一体化。交易与权属管理机构是房地产行政管理部门对外服务的窗口。近两年,为了适应住房由集团消费向个人消费的转变,方便群众办理交易手续和产权登记,各地普遍加强了房地产行政管理的窗口建设,公开办事程序,推行服务承诺制;不同程度地简化了手续,降低了收费额度。济

南市 2000 年 4 月 25 日出台《〈济南市已购公有住房上市交易暂行办法〉修改意见》后,交易量达政策调整前的 3.5 倍,服务质量的改善,有效地促进了住房交易的活跃。

5. 房地产中介服务得到了发展,新的住房消费服务不断出现。随着停止住房实物分配、开放存量住房交易市场、居民个人成为市场主体,以消费者为服务对象的各种房地产中介服务日趋活跃,并涌现了一批好的品牌。以产、学、研一体化形成的住房置换模式,以其全市设点、连锁经营,网络化的信息体系、全方位的服务工作等优势,适应了居民住房消费需求,很快为社会所接受,并在全国得到了推广。上海房屋置换公司自 1998 年成立到 2000 年,已累计房屋置换成交 27,229 套,成交面积 130.7 万平方米,成交金额 27.9 亿元;其中 2000 年 1~8 月,成交 8691 套,面积 48.8 万平方米,金额 7.9 亿元。

成都、沈阳等城市为了推动住房消费贷款业务的发展,化解银行贷款风险,提高居民住房贷款的担保能力,开展了住房置业担保的探索。在总结这些城市经验的基础上,建设部、中国人民银行联合下发了《住房置业担保管理试行办法》,使这项业务在更大范围得以试点。从试点的情况看,住房置业担保的潜力是很大的。沈阳房地产置业担保公司从 1999 年 3 月成立到 2000 年 8 月末,已累计办理个人住房贷款担保 7764 户,担保金额 16.4 亿元,支持住房销售面积 101 万平方米,销售额 26.5 亿元。

贵州房屋置换中心适应房屋租赁市场的发展,适时推出了“房屋银行”这一新的租赁服务模式。中心借鉴银行的服务功能,开展住房出租委托业务。通过周到的服务、公开的承诺、规范的操作,既帮助业主依法出租经营,得到合理回报;也使承租人能以较低的成本、较短的时间获得满意的居所。因此,该模式一经推出就得到了各方面的广泛关注。截止到 2000 年 8 月底,在短短四个月内,存房(受理出租委托的住房)5917 套,租赁成交 5740 套,成交率达 97%。尽管中心保留了每半年 20 天的租赁工作期,但实际自存房之日起一般不到一周的时间即可成交。

6. 适应住房消费贷款发展需要,进一步加强房地产抵押登记管理。随着住房消费贷款业务的发展,购房抵押活动十分活跃。为此,各地在贯彻《城市房地产抵押管理办法》的同时,根据工作实际,及时调整内部人员配备,并针对期房按揭、在建工程抵押等新的抵押方式和特点,加强了各环节的协调衔接和跟踪管理,保证了房地产抵押登记及时配合。从2000年1~4月份情况来看,福州、武汉、厦门、大连、哈尔滨等城市房地产抵押登记业务都有较大增长,登记面积分别达432万平方米、326万平方米、219万平方米、169万平方米和100万平方米,其中哈尔滨市抵押登记面积比去年同期增长143%。

7. 发挥有形市场功能,引导居民住房消费。各地房地产管理部门以房地产交易中心、房地产交易市场、房地产超市等有形市场为依托,采取多种方式营造积极的市场交易氛围,提供交易场所,促进住房消费。包括:①举办“房展会”、“房交会”、“夜市”等活动进行促销,活跃市场;②管理部门出面定期组织政策咨询和房地产知识宣讲活动,引导居民合理消费,提高居民利用法律武器保护自身合法权益的意识;③利用现代高科技进行房地产市场信息系统的建设,推出电子交易大屏、触摸式电脑屏幕、设立网站等多种现代化信息发布手段,为市场提供畅通的信息渠道,增加房地产市场透明度,使更多的市民能够了解市场、参与市场。

8. 房屋租赁管理工作得到一定的加强。房屋租赁登记备案制度是《城市房地产管理法》确立的一项基本制度,也是房地产管理部门依法实施管理的重要手段。有些地区通过建立指导租金制度,增强市场透明度,引导租赁双方合理维护自身权益,并为税费征缴提供依据。

总之,改革开放以来,房地产市场工作进展是好的,市场交易规模不断扩大,个人住房消费有了实质性启动,各项政策的突破力也比预计的要大。但也存在着一些亟待解决的问题:一是商品房销售环节管理薄弱,虚假广告、“短斤缺两”、质量纠纷、合同纠纷等问题尚未得到根本性解决。二是存量住房交易市场的潜力尚未充分发挥。目

前仍有相当一部分省、市尚未制定相应的操作措施,35个大城市中有近三分之一尚未开放;有些城市虽已开放市场,效果不明显,市场成交量不大。三是房屋租赁市场发育明显滞后,管理不到位。由于房屋租赁税负重等原因,制约了房屋租赁市场的发育,也导致了“隐性”租赁市场出现。目前一些大中城市房屋租赁登记备案率不足30%。大量“隐性”租赁市场的存在,既规避了管理部门的管理、减少了国家的税收收入,又为非法租赁房提供了条件,形成了社会不安定因素。四是房地产中介服务有待进一步发育。中介服务行业存在大量不规范的行为,特别是房地产经纪、咨询行业信誉很差,不能适应个人成为购房主体的市场需求。五是行政管理工作还不能适应形势发展的需要。有的城市在办理交易、权属登记工作中,程序复杂、环节多;有的城市管理收费明显偏高,加重了群众负担;有的超出法律规定,在办理交易中将非行政管理项目列入强制性程序。这里既有体制和机制陈旧的问题,也有管理疏漏的问题,更有认识和观念上的问题,部分管理部门没有摆正工作立足点,过多考虑自身利益,必须看到这些问题的严重性,认真及时地加以解决。

新世纪已经到来,房地产的新世纪也已经到来。我们进入了新的世纪并实施我国经济社会发展的第三步战略目标。我国房地产市场工作能否做好,不仅关系到房地产市场自身的发展,也关系到住宅与房地产业乃至整个国民经济的健康运行。因此,我们必须进一步提高认识,从国民经济发展的全局,从启动消费、拉动经济增长的高度,认识培育和发展房地产市场的重要意义,理清思路,明确重点,完善政策,规范管理,以制度创新和机制转变促进新的发展。

祝愿我国房地产业在新世纪里如日中天!

作者

2001年10月

目 录

前言

第一章 导论	1
第一节 房地产经营的界定	2
第二节 房地产经营学的研究对象与内容	8
第三节 房地产经营的地位和作用	13
第四节 我国房地产业的历史回顾	16
第二章 房地产经营的体制和方式	21
第一节 房地产经营的多种经济形式	21
第二节 房地产经营的主要方式	26
第三章 房地产经营环境	54
第一节 房地产经营的结构和特点	54
第二节 房地产经营环境的正负效应	60
第三节 改革对房地产经营的影响	65
第四章 房地产经营目标	83
第一节 房地产经营目标的内容与体系	83
第二节 房地产经营目标的作用和原则	88
第三节 房地产经营目标的调整	94
第五章 房地产经营决策	99
第一节 房地产经营决策概述	99
第二节 房地产经营决策体制与决策程序	110
第三节 房地产经营决策方法	117
第六章 房地产经营分析基础	130
第一节 现金流量	130

第二节	资金的时间价值与等效值计算	135
第三节	房地产投资经营经济效果评价	145
第七章	房地产开发经营与管理	150
第一节	房地产开发经营	151
第二节	房地产开发建设	154
第三节	房地产经营	168
第四节	房地产开发企业的管理	180
第八章	房地产交易经营与管理	183
第一节	房地产交易概述	183
第二节	房地产转让	186
第三节	房地产抵押	193
第四节	房屋租赁	200
第九章	物业管理	209
第一节	物业管理概述	209
第二节	物业管理的主要内容	212
第三节	我国的物业管理的模式	215
第四节	物业管理经费	218
第五节	收益性物业管理	221
第十章	房地产市场营销	242
第一节	房地产销售形式	242
第二节	房地产促销组合	247
第三节	房地产宣传与广告	249
第四节	房地产定价方法与策略	258
第十一章	房地产金融与项目融资	271
第一节	房地产金融制度与政策	271
第二节	房地产项目融资	279
第三节	房地产项目融资的资金来源	281
第四节	房地产项目融资的方式	286

第十二章 房地产税收	294
第一节 房地产税	294
第二节 城镇土地使用税	296
第三节 耕地占用税	298
第四节 土地增值税	300
第五节 契税	304
第六节 房地产相关税收	306
第十三章 房地产产权产籍管理制度与政策	313
第一节 房地产产权产籍管理概述	313
第二节 房地产权属登记发证制度	317
第三节 房地产权属登记管理	319
第四节 房地产产籍管理	330
第五节 房地产测绘	337
第六节 房地产产权统计	345
第十四章 房地产经营案例	351
第一节 广州国际会议展览中心经营管理策划	351
第二节 广州国际会议展览中心经营管理经济效益分析 ...	364
第三节 房地产交易经营纠纷	380
附录	
1 国有土地使用权(宗地)出让合同	392
2 商品房买卖合同	399
3 旧房屋买卖合同	407
4 房地产项目转让合同	411
5 房屋租赁合同	418
6 房地产代理销售合同	422
参考文献	426

第一章 导 论

我国由传统的计划经济转向了现代的市场经济,社会主义市场经济已初步确立。改革前沉睡多年的中国房地产业在改革春风中如雨后春笋,风光无限,并伴随着改革大潮很快在我国经济领域形成一股强劲的气势。房地产业改革成了社会经济体制改革的热点,住房制度改革成了千家万户关注的热点,房地产经营与开发成了国内外投资的热点。作为与人们生活及国民经济息息相关的房地产业,在各界人士的普遍关注下迅速崛起,在经济生活和社会发展中起着越来越重要的作用,而在发展中理性的和可持续发展的理念及规范化、规模化、高移化、集约化和平民化的思路与实践成为房地产经营中的要求和趋势。

“人人享有适当的住房”是一项最基本的人权。中国的住房问题,历来是老百姓和政府关注的焦点。1979年至今,尽管中国城镇住房建设的成就已为世人惊叹,但迄今住房的供需矛盾仍很突出。隶属国务院发展研究中心的CDI地产与金融研究中心最新的权威预测显示,1992年全国仅城镇人均4平方米以下的住房困难户就为550万户,而2000年则将达700~800万户;与此同时,我国新建商品房积压总量和资金沉淀总量却十分惊人。当前,住房难和卖房难并存的症结,就在于在传统的福利政策的巨大惯性推动下,个人住房消费依赖政府和企业分房,导致个人商品房消费需求与支付能力极低,而融资渠道不畅,使房价存在刚性,居高不下,供求严重失衡。

虽然我国在“停止福利分房,推行住房货币化”的住房体制上已有实质性的启动,但住房制度从福利向货币化的转变是一个长期而

艰巨的任务,其间涉及到社会分配制度、产权制度、福利制度、法律体系、金融体制等方面内容,因此仅仅依靠政策到位和金融系统的支持,或是靠加大贷款力度是远远不够的。在目前的融资体制下,这些投放的资金能否成功地化为需求,真正起到拉动需求、促进经济增长的作用,并确实提高广大老百姓的人居质量,还应在完善经营环境、创新经营理念和提高经营素质上下功夫。新世纪我国加入 WTO、西部大开发和城镇化进程又将带来无限的商机,也将对整个房地产业提出更高的要求。

房地产经营是整个房地产业的核心。房地产经营学是研究房地产经营的一般规律的科学,是社会主义市场经济条件下我国房地产业改革和发展中应大力规范和研究的一个领域。

本书作为房地产经营管理全书的导论,主要介绍了房地产经营学的有关概念和观点,其中包括房地产经营的界定、房地产经营的特征、房地产经营学的研究对象和内容、房地产经营学的研究方法、房地产经营的地位和作用以及对我国房地产经营的历史回顾。这一章主要有两条线,一是房地产经营,一是房地产经营管理的历史回顾,力图在理论上勾勒出房地产经营管理的总体框架。

第一节 房地产经营的界定

一、经营及经营学

(一)经营

经营是市场经济的一个重要范畴。随着现代企业向生产经营型转变,经营已在企业管理系统中居主导地位。社会再生产过程在商品经济中就是生产过程与流通过程的统一。要继续再生产,不仅需要通过生产过程生产出物质产品,创造商品的使用价值和形成商品的价值,而且还需要进入市场,通过流通实现商品的使用价值和价值,去补偿生产过程中物化劳动与活劳动的消耗,并为扩大再生产创

造条件。所以,商品生产者既要从事生产活动的活动,更要从事流通过程的活动,实现商品的价值,完成其社会化大生产;他们不仅用最经济、最有效的方法把商品生产出来,而且还要用最有利的条件把商品销售出去,去获得最大的利润,增加积累,扩大生产规模。

为了最有利地把商品销售出去,任何进行商品生产的企业都要了解和研究市场,如消费者需要什么,他们容易接受何种价格和服务;还要了解有哪些竞争对手及有什么样的竞争商品。同时,为了更好地促销自己的商品,还要作广告宣传,实行良好的售前咨询、售中及售后服务,以便赢得更多的顾客。当然在商品生产中还要依据市场要求、销售对象、价格等因素,选择材料、设备、工具和生产方法等。在商品经济中,所有这些对市场的选择,对产品的选择,对材料和设备工作的选择,以及对市场行情和消费者的了解和研究,对竞争对手及竞争商品研究,都属于企业的经营活动。所以,经营是商品生产者以市场为对象,以商品生产和商品交换为手段,为实现企业的目标,使企业的生产技术经济活动与企业的外部环境达成动态均衡的一系列有组织的活动。

(二)经营学

经营活动是整个企业管理的中心,经营活动的目标只立足于提高经济效益。研究这种经营活动并探求其规律的科学,即为经营学。

研究经营学,一般要考虑到经营型企业的五个方面的经营职能。

(1)战略职能。战略职能是企业经营的首要职能。因为企业所面对的经营环境是非常复杂的,影响这个环境的因素很多,变化快且竞争激烈。在这样一个环境里,企业欲求长期稳定的生存与发展,就必须高屋建瓴,善于审时度势,随机应变,也就需要战略经营。战略经营的具体体现是经营者要树立战略观念和制定经营战略。经营战略职能包括:①经营环境分析;②制定战略目标;③选择战略重点;④制定战略方针和对策;⑤制定战略实施规则。

(2)决策职能。经营职能的中心内容是决策,也可以说经营就是决策。其中最重要的莫过于经营战略的决策。企业经营的优劣与成