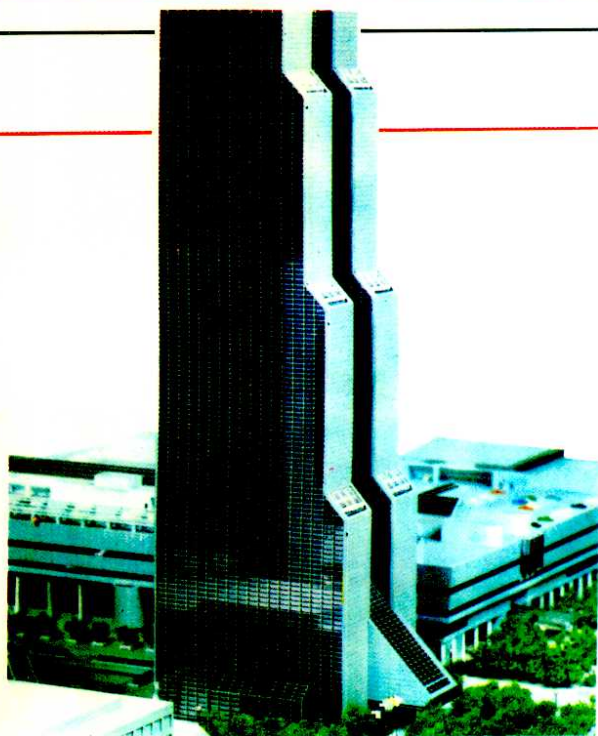


房地产经营



潘其源 国中河 著

房 地 产 经 营

潘其源 国中河 著

北京经济学院出版社

(京)新登字 211 号

房地产经营

Fangdichan Jingying

潘其源 国中河 著

北京经济学院出版社出版

(北京市朝阳区红庙)

北京市房山南召印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

850×1168 毫米 32 开本 8.375 印张 219 千字

1993 年 5 月第 1 版 1996 年 4 月第 6 次印刷

印数:39 101—54 100

ISBN 7-5638-0354-8/F·205

定价:11.60 元

内 容 提 要

本书结合我国房地产业改革与发展的实际,从理论和实践上对房地产经营管理活动作了详细论述。主要包括:房地产经营的性质、任务和经营决策,房地产产业管理,房地产综合开发经营,房地产市场营销,房地产物业管理,城市土地经营,房地产财务管理与经济核算等。

本书论述清晰、阐述简练,可作为房地产行政与企事业单位的领导干部、技术人员与经济管理人员的业务指导用书,亦可供大专院校有关专业师生参考。

序

房地产,是一种稀缺的资源、重要的生产要素和人们生活的必需品,随着经济发展、社会进步、人口增加,对其需求日益增长。在市场经济中,房地产又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。它是一种商品,成为人们置产置业的良好投资对象。由房地产的开发、经营估价、代理、信息服务、管理、装修等而形成的产业,是国民经济中的一个重要产业。

房地产业在我国是一个既古老而又年轻的产业。说其古老,是早在三千多年前的青铜器铭文中,就已出现了交换和买卖田地的记载。一百多年前,在上海滩头,近代房地产业又开始得到迅速发展。说其年轻,是所有这些以旧制度为基础的旧房地产业,都随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。本应代之以新兴的社会主义新型房地产业,却由于理论和认识的禁锢,迟迟未能降生。直至80年代,在改革开放方针指引下,推行房屋商品化政策、改革住房制度和土地使用制度以后,房地产业才开始兴起。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是最近几年的事,但其来势之猛,生命力之大,正为世人所瞩目,特别是自1992年初以来房地产业发展迅猛。据不完全统计,目前全国已有近12 000家房地产开发公司,5 000家房地产经营公司,1 600多家房地产交易所,从业人员达300多万人,并且还在不断增加之中。各类房地产咨询、评估、代理等中介机构也相继产生。

我们相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国市场经济的发展中越来越显示出其重要性,必将成为我国国民经济中的重要支柱产业之一。但也不能不承认,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊的产业,开发经营房地产需要具备有关房

地产的广博的知识和丰富的经验。而我国目前的房地产市场尚处在起步阶段,人们的房地产投资行为还带有较大的盲目性,房地产开发经营人才十分缺少。

当此之际,为规范我国的房地产市场,避免房地产投资的盲目性,同时为一切房地产投资者、经营者或潜在的房地产投资者、经营者,以及一切关心我国房地产业发展的海内外有识之士,充分认识我国的房地产制度与政策,掌握有关房地产估价、抵押贷款、开发和经营等方面的知识与诀窍,了解世界其他国家和地区的房地产制度与政策,北京经济学院出版社与中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心,决定编辑出版一套有较高水平、理论与实践相结合,具有系统性和指导意义的《房地产开发经营指南丛书》,尽我们之所能,为我国房地产业的健康发展作出应有的贡献。

现呈现在读者面前的这套《房地产开发经营指南丛书》,包括《房地产制度》、《房地产估价》、《房地产金融》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产会计》、《房地产交易》、《各国(地区)土地制度与政策》,共八部,由建设部房地产业司、建设部政策研究中心、中国人民建设银行房地产信贷部、清华大学房地产研究所、中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心、北京经济学院等单位的领导和专家、学者编写。我们希望,这套丛书能对读者有所帮助,能对我国房地产业逐步走向成熟起到积极的推动作用。

《房地产开发经营指南丛书》

编辑委员会

1993年1月

目 录

第一章 房地产经营总论	(1)
一、房地产业概述	(1)
二、房地产业的发展	(5)
三、房地产开发经营的特点.....	(10)
四、房屋的生产与房地产的流通.....	(12)
五、城市土地的开发与再开发.....	(16)
第二章 房地产经营决策	(19)
一、房地产经营决策的内容.....	(19)
二、房地产经营决策的程序.....	(22)
三、房地产经营决策的方法.....	(26)
四、怎样进行房地产经营决策.....	(33)
第三章 房地产产业管理	(37)
一、房地产产业管理.....	(37)
二、房地产计划管理.....	(49)
三、房地产的资金、成本、利润管理.....	(70)
四、房地产抵押贷款管理.....	(74)
第四章 城市房地产综合开发经营	(79)
一、城市房地产综合开发的作用.....	(79)
二、房地产综合开发经营.....	(81)
三、房地产综合开发的效益评定.....	(84)
四、房地产开发公司的管理.....	(92)
五、房地产综合开发建设的管理.....	(96)
六、城市房地产综合开发改革的任务.....	(98)

第五章 房地产市场经营	(101)
一、城市房地产市场的兴起	(101)
二、房地产交易市场与交易所	(104)
三、房屋的出售经营	(106)
四、房屋的租赁经营	(107)
五、房地产交易市场管理	(115)
六、房地产市场的作用	(124)
第六章 房地产物业管理	(127)
一、房地产物业管理概述	(127)
二、香港的物业管理	(132)
第七章 城市土地经营	(137)
一、城市土地及其分类	(137)
二、城市土地在国民经济中的地位和作用	(138)
三、城市土地经营的概念与条件	(140)
四、城市土地有偿使用经营的基本形式与效果	(144)
五、城市土地经营的有关政策	(153)
第八章 房地产财务管理与经济核算	(159)
一、房地产经营财务管理的概念和任务	(159)
二、房地产经营的资金管理	(161)
三、修建工程成本管理	(172)
四、房地产经营收支和结余	(174)
五、房地产经济核算的概念及条件	(178)
六、房地产经济核算的基本内容与形式	(180)
七、房地产经济活动分析	(190)
八、房地产经济效果	(192)
第九章 房地产经营的机构、体制与人才	(197)
一、房地产行政与经营管理机构概况	(197)
二、城市房地产行政与经营管理机构、体制和职能.....	(199)
三、房地产开发、经营企业的体制与人才问题.....	(201)

附录一	关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定.....	(204)
附录二	城市房屋拆迁管理条例.....	(207)
附录三	商品住宅价格管理暂行办法.....	(215)
附录四	公有住宅售后维修养护管理暂行办法.....	(219)
附录五	房地产经营、维修管理行业经济技术指标	(222)
附录六	城市商品房预售管理办法.....	(228)
附录七	城市房地产开发管理暂行办法.....	(231)
附录八	城市房屋租赁管理办法.....	(239)
附录九	城市房地产转让管理规定.....	(246)
附录十	城市房地产中介服务管理规定.....	(251)

第一章 房地产经营总论

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。它包括房地产生产、流通、消费过程的各项经营与管理业务,所以房地产业也可以称房地产开发、经营与管理业。现将其性质、任务、作用和发展情况作一概述。

一、房地产业概述

(一)房地产业的性质

当前,随着房地产经济的发展,房地产业已逐步形成不同建筑业的独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》把经济分为十类,建筑业列为第五类,房地产经营服务业列为第八类。我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》(1985年1月1日起实施),把我国经济分为十三个门类,建筑业列为第四类,房地产业列为第七类。所以说,无论从国外还是国内来看,房地产业都是不同于建筑业的独立行业。房地产业与建筑业,二者互相联系,互相依存,但又是完全不同的两种性质的行业。建筑业是指建筑安装施工行业,是建筑产品的生产部门,一般来说,它是从事建造工业与民用房屋和构筑物的行业,属于第二产业部门。房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门,而且还从事部分的土地开发和房屋建设,它具有生产、经营、服务三重性质,是以第三产业为主的产业部门。房地产业以提供房地产经营的服务性劳动为主,而这种劳动也创造价值和使用价值,是生产性劳动。房地产业已经成为一个独立的行业,正在逐步纳入国民经济平衡体系、国民生产总值统计体系和国民经济运

行机制之中。房地产业是商品经济的重要组成部分,是经济发展的基础性、先导性产业,在国民经济中处于支柱产业的地位。1992年6月16日“中共中央、国务院关于加快发展第三产业的决定”中已把房地产业列入“投资少、收效快、效益好、就业容量大,与经济发展和人民生活关系密切的”重点行业。今后,随着城市经济和第三产业的发展,房地产业必将发展成为在国民经济中具有举足轻重地位的支柱产业,这是历史发展的必然。

(二)房地产业的任务

房地产业的性质决定了房地产业的任务主要有6个方面:

1. 负责房地产的行业管理。房地产业的行业管理,是指各级政府的房地产管理部门,对其管辖区内的房地产及其从事房地产开发、经营与管理的单位实行统一的方针政策及法规的归口管理。当前房地产的行业管理分为两部分:一是直接管理,即对直管公房及其开发、经营与管理的单位实行人、财、物的直接管理;二是间接管理,即对单位自管房产及其开发经营与管理的单位实行监督、检查及业务指导的间接管理。近几年来,在间接管理中,有些城市实行房屋所有权与经营权分离的政策,部分单位把房屋交给房地产管理部门的房产信托公司去托管(如天津市),效果是好的。

现在城镇房地产行业有8900家公司,15000个厂、站、队、所,从业人员240万,还有各单位的一些管理与经营房地产的部门,这些部门都应服从房地产主管部门的行业管理。

行业管理主要是制定行业的政策与法规,并依据这些政策与法规对本行业实行宏观控制与管理。

2. 负责城镇房地产的综合开发。房地产综合开发包括土地的征用、拆迁安置、委托规划设计、组织土地开发与“七通一平”的前期工作、地上建筑物与构筑物的施工建设、配套设施建设、房地产的经营与管理 and 旧城区的改造等工作。目前全国城镇有10000多家开发公司,正在按照“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针,进行城镇房地产的综合开发建设。

3. 负责房地产经营管理。房地产经营管理包括土地使用权的出让、转让、地产抵押和房产的买卖、租赁和抵押管理等。当前,在我国,土地的经营管理主要是对土地出让与转让的经营管理,房产经营管理主要是对房屋出售与出租的经营管理。

4. 负责房屋的重建、维修和装饰。房屋的重建是对没有保留价值的危旧房屋拆除重建;房屋的维修是指房屋的大修与中修,一般对房屋主体结构已损坏的房屋实行大修,个别构件损坏的实行中修。

房屋装饰是为美化或维护房屋而进行的一些装修工程。房屋装饰是多种多样的,一般分室内装修与室外装修,可以因房屋的使用要求和设计的款式、风格、使用材料的不同而异。近年来,随着人们日益增长的物质与文化生活的需求,对房屋装饰要求越来越高,房屋装饰的任务也与日俱增。

5. 做好房屋小修养护服务工作。房屋的小修养护和便民服务很重要,必须健全一套制度,认真做好。新加坡就有一套制度,他们每个新镇都有一个房屋管理委员会,即管维修、小修养护(大修搞承包),也搞服务,包括环境卫生、绿化、订牛奶、送报刊、管治安等,服务比较周到。平均每户的服务费约 26~55 新元(不包括大修)。我们搞小修养护要实行有偿服务,要以为人民服务为宗旨,解决住户急需解决的问题。

6. 开展与房地产有关的各项科教、设计、咨询活动。科教、设计、咨询活动,在房地产业的发展中,是非常重要的,但在我国还没有广泛开展起来。

在新加坡,房地产的科教、设计、咨询活动搞得比较好。他们有建筑师协会、工程师协会,还有房地产估价协会、屋地发展商协会和建筑承包商协会等。这些协会既搞房地产业的开发、建设、管理、维修,又搞科研设计咨询。在我国,房地产业也有不少科研、教育、设计部门,也应该努力把各项科研、科教、咨询工作搞好。

(三)房地产业的作用

房地产业在国民经济中有着十分重要的作用,主要表现在以下几个方面:

1. 房地产业是国民经济的重要支柱产业之一。建筑业生产建筑产品,房地产业推销(出租、出售)产品,一个生产价值,一个实现价值,只有实现了建筑产品的价值,才能给建筑业提供资金。房地产业是推行房屋商品化的主要部门,房地产业发展了,建筑业才能发展,建筑业发展了,建材业才能发展,不断循环,给国家提供积累,促进国民经济的发展。所以,房地产业连同建筑业是振兴国民经济的支柱产业之一。

2. 房地产业的发展,是城市经济发展的基础和前提条件。房地产业可为城建、工业、商业、服务业从事生产和经营活动提供以房地产为主的生产与生活资料。据 1985 年统计,全国城市建设用地(建成区面积)为 8 480.4 平方公里,其中工业用地 2 293.6 平方公里,仓库用地 501 平方公里,生活居住用地最多,为 3 335.8 平方公里,对外交通用地 566 平方公里,其他城建用地 1 784 平方公里。这些土地提供给城市建设各部门(包括工业、商业、服务业)从事生产和经营活动,为这些部门提供了生产、生活条件。据 1985 年底统计,全国城镇有房屋 46.76 亿 m^2 。其中住宅 22.91 亿 m^2 (包括个人所有房屋 7.38 亿 m^2);工商业用房 17.4 亿 m^2 ;文教卫生、办公等用房 6.44 亿 m^2 。开工厂要有厂房、厂地;办商店要有商场、货栈。新兴的城市必然是先建起厂房、商业大厦、宾馆,工商业才能继之兴起,新经济技术开发区,都是以房地产开发作为先行,并且是从土地开发开始的。所以说,房地产业的发展是城市经济发展的基础和前提条件。

3. 发展房地产业,为人民生活的改善创造条件。住房问题是个社会问题。我国政府历来对人民的住房问题非常重视。解放后在城市建设了不少配套较齐全的住宅新村,美化了环境,改善了居住条件。建国以来至现在,全国城镇共投资 3 000 多亿元,建成住宅 18.2 亿 m^2 ,约 3 600 多万户,1 亿多人搬进了新居。尤其是 1979 年

以来,国家提出了发挥中央、地方、企业和个人四个方面的积极性建房,住宅建设发展很快,至 1989 年底,投资为 2 500 亿元,建成住宅 13.5 亿 m^2 ,可供 2 700 万户居民居住。

住房是人们最基本的生活需要,房地产业就是为满足人们的这种需要服务的。

4. 发展房地产业,可带动许多行业的发展。发展房地产业,除可以带动建筑业、建材业的发展外,还可带动自来水生产供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、市政、园林、油漆化工、家具、家用电器、商业服务业等方面的相应发展。带动各行各业的发展,就可以给人们的就业提供机会,就业越多,生活越富裕,就越促进经济的发展,这是个良性循环。

5. 发展房地产业,可以促进对外开放。近几年的改革实践表明,沿海城市在引进外资中,外商热衷于投资房地产。可以说,在对外开放中,房地产业是一个很有吸引力的领域。另一方面,要扩大对外开放,要引进外资搞工业和高科技项目,很重要的就是要改善投资环境,房地产市场必须为之提供必要的生产经营和居住生活的场所。所以,就要发展房地产业,房地产业发展了,就为对外开放创造了最重要的基础条件。

二、房地产业的发展

近年来,随着改革开放的深入发展,我国的房地产业有了较快的发展,主要表现在以下几个方面:

(一)房地产业有重大的变化

一是在住房制度上,从国家包、福利制,向调动一切积极因素解决居住问题,推行住宅商品化的方向转变。

二是在管理体制上,从政企不分的行政管理型向政企分开,逐步实现经营型的方向转变。

三是在住宅所有制结构上,从单一的全民所有向全民、集体、个人以及社会经济组织等多种所有制并存的方向转变。

四是在经济体制上,从完全依靠国家积累进行房屋的再生产,向自力更生,依靠本行业的积累进行房屋再生产的方向转变。

五是在企、事业经营上,从单一经营,向一业为主、多种经营,从统收统支、吃大锅饭;向独立核算、自负盈亏的方向转变。

六是在土地经营上,从国有土地不允许出租、转让,无偿使用,向允许出租、转让,有偿使用的方向转变。

房地产业已开始从窄胡同中走出来,出现了持续、稳定、协调发展的新局面,展现了良性循环的前景。

(二)房地产业有较大发展

随着经济体制改革的发展,房地产业也逐步发展起来。主要表现在以下几个方面:

1. 房地产综合开发成绩显著。“七五”期间共完成房地产开发工作量 1 027 亿元,平均每年递增 26%;每年商品房施工面积 1 亿平方米左右,竣工面积 5 000 万平方米左右。建成总建筑面积在 5 万平方米以上的住宅小区 2 600 多个;通过综合开发为城市提供 2 600 万平方米工商文教用房,以及大量的城市基础设施。十年前才起步的房地产综合开发,现在已经成为城市房地产生产的主要方式。1991 年,城镇住宅的综合开发率达到 47%,房地产开发企业完成开发工作量 336 亿元,比 1990 年增长 32%,占全社会固定资产投资完成的 6.36%;施工房屋面积 1.25 亿平方米,比 1990 年增长 19%,其中新开工房屋面积增长 57%;经营总收入达 283 亿元,比上年增长 29.2%;人均完成利税达 1.2 万元。已经形成了一支拥有资金 238 亿元,有一定实力的房地产开发企业队伍。全国已有 12 400 多家开发公司。

2. 城镇住宅建设发展迅速。城镇住宅是房地产业的最大宗产品。改革开放以来,我国城镇住宅建设结束了长期徘徊在每年平均二千万平方米的历史,1979 年达到 7 500 万平方米,1980 年突

破了1亿平方米大关。1980年以来,我国城镇平均每年新建住宅1.2亿平方米,用于住宅建设的投资累计4000亿元,是建国后前31年投资总额的5倍多。总计15亿平方米的新建住宅投入使用,是前31年新建住宅投入使用总数的2倍多。目前我国城镇住房中,有一半是在改革开放以后建起来的。人均住房居住面积已由1979年的3.6平方米提高到7.1平方米。1991年完成1.1亿平方米,至今没有积压的商品房。

3. 房地产市场流通日趋活跃。到1991年底,已有17个省、自治区、直辖市开展了国有土地出让,共出让地块1071幅,面积2500公顷,收取土地出让金24.7亿元。“七五”期间,全国商品房销售达1.32亿平方米,销售收入近700亿元;其中个人购买的商品房达4166万平方米,回笼货币150多亿元。存量房屋交易5833万平方米,交易总额124.6亿元;其中1990年,房地产交易已接近30万起,成交金额70多亿元。一个包括土地使用权出让、转让、房屋买卖、租赁、房地产抵押等各种经济活动在内的房地产市场体系正在逐步形成。

4. 房地产产权、产籍管理制度基本形成。我国已在全国范围内建立健全了房地产产权、产籍管理机构,并已基本完成了1987年开始的城镇房屋所有权登记和核发产权证的工作,建立了比较齐全的产权、产籍资料。到1990年底,已完成1772.11万户,房屋建筑面积46.5亿平方米的房产产权登记工作,占预计登记总建筑面积的99.33%;通过审查确定,已核发产权证1473.11万户,房屋建筑面积40亿平方米,占预计发证数的85.41%,结束了我国城镇房地产产权不清的历史。目前正在大力推广运用电子计算机进行产权、产籍管理的现代化管理方式。

5. 房地产业对于促进国家经济发展和增加财政收入的作用已日益显示出来。据统计,1991年,全国城镇土地使用税收入31.7亿元,房产税收入37.2亿元,房产交易的契税收入1.87亿元,房地产开发企业纳税20.45亿元,仅这几项就占当年财政收入的

2.3%。通过综合开发,以实物地租形式上交财政的占全部城建资金的1/3以上,总计共在150亿元以上。沿海商品经济发达的城市,房地产业创造的财政积累比重更高一些。广州市1991年房地产开发企业的税收占当年市财政收入的4.55%。深圳市近几年房地产开发企业的税收超过每年市财政收入的10%,加上国有土地使用权有偿出让的收入,占深圳市财政收入的14%到18%。同时,房地产业还以实物和货币的形式,向城市建设提供了大量资金,有力地促进了城市的建设与发展。深圳市在短短的十几年里,从一个边陲小镇发展到现在的规模,城市基础设施建设能基本跟上经济发展的需要,很重要的一条就是搞活了房地产业,通过房地产的开发、经营和流通,为城市基础设施建设积累了资金。

实践证明,房地产业的发展,促进了国民经济的发展。它有利于吸收社会闲散资金和企业福利基金,回笼货币,使消费结构趋于合理;有利于满足人们对住房的迫切需要,逐步改善居民的居住条件;有利于为国家生财聚财,加速城市建设和经济的发展。房地产是当今世界上一项具有较高效益的产业,许多比较发达的国家和地区,都把它当作重要的经济支柱,由政府出面,大力扶植、优先发展。在我国,这项产业还处于刚刚起步的阶段。为适应市场经济的发展,还需要各级政府的支持,创造条件,以促进房地产业的更大发展。

(三)房地产业的发展趋势

当前,房地产业正以“八化”的趋势向前发展。

1. 房地产业独立化。按国际与国内经济行业分类规定,房地产业已经成为一个独立的行业。它出租、出售房屋,经营房地产,是以第三产业性质为主的行业。近十年是我国房地产业发展最快的十年,将来还会以一个独立的行业向前发展。

2. 房屋所有制多层次化。在社会主义初级阶段,应该发挥各方面的积极性建造房屋,提倡个人买房,实行房屋多种所有制并存的政策。当前,我国的房屋所有制是多层次的,主要有国有房产、全民单