

房地产开发与管理系列教材丛书

房地产经营管理

Fangdichan Jingying Guanli

刘亚臣 王树忠 / 编著

★
最新法规

★
最新标准

★
系列教材

★
培训必备

FDJYG1

3

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,王树忠编著. —大连:大连理工大学出版社,1998.6

(房地产开发与管理系列教材丛书)

ISBN 7-5611-0906-7

I. 房… II. ①刘… ②王… III. 经营-管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 06422 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)

大连业发印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:205 千字 印张:8.25

印数:20001—30000 册

1994 年 6 月第 1 版

1998 年 6 月第 2 版

1998 年 6 月第 4 次印刷

责任编辑:刘 杰

责任校对:东 敏

封面设计:孙宝福

版式设计:刘 杰

定价:10.00 元

再版前言

本套丛书自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。几年来,曾多次加印,总量已达数万册。这是对本书的编写人员和工作人员的极大鼓励和鞭策。

近几年来,我国房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控的大背景下,房地产业法规逐步完善,开始步入规范、健康和稳定的发展道路;尤其是住房建设已经成为我国国民经济新的增长点。为适应新形势的变化,满足广大读者的要求,我们将该套丛书重新修订再版。

本次再版是在第一版的基础上,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体要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,全书进行了较大改动。主要体现在:首先对全套丛书体系做了重大调整。除保留第一版的《房地产经济学》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产综合开发》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产法学》、《房地产金融学》八册外,又新增《房地产企业会计》、《房地产物业管理》、《房地产管理信息系统》三册,全套丛书为11册。其次,每册书的内容上,依据最新法规和最新标准,以及近年来我国房地产业有关理论研究的成果,进行了相应的改动,有的竟是完全重新改写的。从而使本套丛书更趋完善,在探索有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

我受命负责本次再版的组织和审定工作。为保证编写质量和加快进度,依实际情况需要,再版时对编写人员进行了部分调整。沈阳建工学院部分教授和社会的一些专家,协助我对本书进行了审定工作。本书的再版得到了沈阳建筑工程学院、南京建筑工程学院,特别是沈阳建筑工程学院管理工程系的领导和同志们的大力支持和帮助,也得到了社会各方面的关怀和鼓励。对此,我代表全体编写人员表示衷心的感谢。我们虽然尽了很大努力,但书中仍会有许多不足之处,敬请各方专家和读者提出宝贵意见。

范翰章

沈阳建筑工程学院管理工程系
1998年2月

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员：孙铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔画为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产业培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部 1993 年 9 月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专

业系列教材》。这套教材共有十本,即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写,是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以邓小平同志的三个面向为总体设计原则;在总结我国社会主义房地产业经验,并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上,力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法,以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范,注意定性与定量相结合,理论与实践相结合,力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中,得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省其他有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此,我代表编委会表示衷心的感谢。

房地产业在我国尚属新兴产业,实践经验需要有一个积累过程,对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程,加之时间仓促,尽管我们做了很大努力,但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处,我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

陈 毅

1994年2月

目 录

再版前言

序

第一章 导论	1
第一节 房地产经营的界定	1
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	20
第一节 房地产经营的多种经济形式	20
第二节 房地产经营的主要方式	25
第三章 房地产经营环境	54
第一节 房地产经营环境的结构和特点	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	66
第四章 房地产经营目标	72
第一节 房地产经营目标的内容与体系	72
第二节 房地产经营目标的作用与原则	78
第三节 房地产经营目标的调整	83
第五章 房地产经营决策	88
第一节 房地产经营决策概述	88
第二节 房地产经营决策体制与决策程序	99
第三节 房地产经营决策方法	106
第六章 房地产开发经营	119
第一节 房地产开发经营的程序	119
第二节 房地产开发经营的内容	122

第三节	房地产开发经营中的市场分析·····	131
第四节	房地产开发经营财务分析·····	135
第七章	房地产交易经营·····	142
第一节	房地产的买卖经营·····	142
第二节	房地产的租赁经营·····	152
第三节	房地产营销策略与市场开拓·····	161
第八章	房地产物业管理·····	168
第一节	房地产物业管理概述·····	168
第二节	物业管理的主要内容·····	171
第三节	我国的物业管理模式·····	174
第四节	物业管理经费·····	177
第九章	房地产税收·····	182
第一节	房产税·····	182
第二节	城镇土地使用税·····	184
第三节	耕地占用税·····	186
第四节	土地增值税·····	188
第五节	契税·····	193
第六节	相关税收·····	195
第十章	房地产产权产籍管理·····	202
第一节	概述·····	202
第二节	房地产权属登记发证制度·····	206
第三节	房地产权属登记管理·····	208
第四节	房地产产籍管理·····	214
第十一章	房地产经营案例·····	217
第一节	新世界(王家庄)地产评估报告·····	217
第二节	新世界花园开发经营方案设计·····	225
第三节	105 [#] 地块经营方案设计·····	239
参考文献	·····	250
后记	·····	251

第一章 导 论

我国目前正由计划经济向市场经济转变,沉睡多年的中国房地产业在改革大潮中如雨后春笋,很快在我国经济领域造成一种强劲的气势。房地产业改革成了经济体制变革的热点,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。

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。

本章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,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过程活动,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,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的研究,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,为了实现企业的目标,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。经营的战略职能包括: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制定战略实施规划。

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败,完全取决于决策的职能。决策正确,企业的优势能够得到充分的发挥,扬长避短,在风险经营环境中以独特的经营方式取得压倒的优势。决策失误,将使企业长期陷于困境之中。决策职能主要是通过环境预测、制定决策方案并进行方案优选、方案实施诸过程来完成的。

3. 开发职能。有效的经营必须善于有效地开发和利用各种资源。企业战略职能的发挥在很大程度上取决于开发职能的作用。经营企业资源的开发不仅限于人、财、物。经营的开发职能的重点在于产品的开发、市场的开发、技术的开发以及能力的开发。一个卓越的经营企业,其致胜的法宝,就是用第一流的人才,第一流的技术,第一流的产品,创造出第一流的市场竞争力。

4. 财务职能。企业的经营过程自始至终都伴随着财务过程。所谓财务过程,就是资金的筹措、运用与增值的过程。财务职能集中表现为资金筹措职能、资金运用职能、增值价值分配职能以及经营分析职能。企业的经营职能始于财务职能,终于财务职能。对于经营企业而言,财务职能是一种制约性的职能。

5. 公共关系职能。企业是社会经济系统的一个子系统。企业欲维持其生存与发展,必须按照环境适应论的观点同它赖以存在的社会经济系统的诸环节保持协调,这种同外部环境保持协调的职能,被称为经营企业的社会关系职能或公共关系职能。公共关系

职能是要求以企业为中心,有意识地进行积极的协调和必要的妥协,使各种利益集团根据各自的立场,对企业的生存和发展给予协作或承认。

只有从上述五个方面去研究经营企业,才能更深入地了解经营活动及其规律,反过来又为企业的经营活动提供指导。此乃研究经营学的全部意义之所在。

在我国的社会主义市场经济中,商品生产不仅依然存在,而且还要大力发展。社会主义企业都是商品生产者,都为日益扩大的市场而生产,依然存在着经营这个范畴。在改革开放大潮中方兴未艾的房地产业更是如此。

二、房地产经营

房地产是房屋财产与土地财产的总合之称。在物质形态上房屋财产总是与土地财产联结为一体,房依地建,地为房载,二者不可分离;在经济形态上房地产的经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性,所以,房地产是指固定在一定地域之内不能移动的房屋建筑和建筑地块合而为一的不动产。它不仅是人类社会最基本的生产要素,也是最基本的生活资料。从事房地产开发、经营、管理和服务的产业就是房地产业。我国的房地产业是党的十一届三中全会以后,随着经济体制改革和商品经济的发展而迅速崛起的一项新兴产业。它属于第三产业,不包括规划设计和建筑施工。目前,我们国家的经济伴随着各项改革的深入,正面临着一个新的发展高潮,而经济的发展必然首当其冲地对房地产业提出大量需求。且房地产业也以其高附加值和对市场的启动作用正成为商品经济中的先导产业和国民经济的一个支柱。

房地产经营是房地产业经济活动的中心,是指房地产经营者对房屋的建造、买卖、租赁、信托、交换、维修、装饰及土地使用权的出让、转让等按价值规律所进行的有预测、有目标、有组织的经济活动。

房地产经营,包括:房产经营、地产经营和服务经营。

(一)房产经营

房产经营一般由房地产企业经营。在社会主义市场经济条件下,我国房地产业的经营目标是合理有效地组织好房屋的流通,实现房屋的价值,积累房屋扩大再生产的资本或资金,发挥房屋的效用,最大限度地满足人民群众的居住需求和社会需要。为此目的而进行的房屋建造、买卖、租赁、信托、交换、维修、装饰等各项经济活动,都是房产经营的内容。

房屋包括住宅用房和非住宅用房。住宅用房是个人消费资料,用来满足个人生活消费的需要;非住宅用房有的是生产资料,用来满足个人生活消费的需要,有的是公共消费资料,用来满足公共生活消费的需要。它们都是经营对象。

(二)地产经营

地产经营是一项复杂的经济活动,是土地商品化的过程。我国宪法规定,城市的土地属国家所有,但土地的使用权可以依照法律的规定转让。所以在我国城市土地实行所有权和使用权相分离的条件下,地产经营的内容包括产权经营和开发经营两部分,即以城市土地使用权为对象的出让、转让、抵押等产权经营和以城市土地为劳动对象进行“三通一平”、“七通一平”,把“生地”变成“熟地”的开发经营。1990年5月国务院又发布第55号令《中华人民共和国城市国有土地使用权出让和转让暂行条例》,文件又从法律上确认了城镇国有土地经营的合法性,这对规范和发展房地产市场有重大意义。国家总的指导方针是国家垄断城镇土地一级市场,实行土地使用权有偿有限期出让制度,对商业性用地使用权的出让,要改变协议批租方式,实行招标、拍卖,同时加强土地二级市场的管理,建立正常的土地使用权价格的市场形成机制,促进地产经营健康发展。

(三) 服务经营

房地产业不仅向整个社会提供房产和地产这些物质产品的经营,同时也向社会提供不可缺少的房地产服务经营。所谓房地产服务经营,是指房地产业在开发建设和经营管理过程中,在人们对房屋的使用过程中,所提供的一系列经营性服务活动的总和。

房地产服务经营活动贯穿于房地产业全部经济过程的始终,即不但包括“产前”服务,还包括买卖、租赁服务以及“售后”、“租后”服务。房地产服务经营的范围具体包括:

- 房地产开发、投资咨询和价值评估;
- “拆迁、安置”服务;
- 买卖、租赁服务;
- 换房服务;
- 房屋修缮、装饰服务;
- 居住区环境服务及管理。

在服务经营中,我们应大力发展咨询、评估、经纪和修缮等服务经营活动。

在社会主义市场经济条件下,房地产服务同样也是一种商品,它是一种处在“劳务”形态上的房地产商品。因此,我们在房地产服务经营中,要提供优质服务,创造良好的房地产产业形象,把其经济效益、社会效益和环境效益有机地结合起来,为社会主义现代化建设的改革、发展和稳定服务。

三、房地产经营的特征

1. 房地产属于不动产,生产周期长。在城市里,房地产总是固定在某一地域,房屋同地块是一个有机结合的整体。房屋以土地为依托,是“建筑物”和“土地”的有机统一物,它因土地的特定位置与环境条件实现房屋的增值,而土地的价值则需要通过房屋开发经营而实现,由于它们同是不动产,房地产在交易过程中,只能是所

有权或经营权的转移,只发生价值或价格形态的空间运动,而不产生使用价值实体空间的移位。

2. 房产与地产的价格相互隐含。在现代城市的房地产经济领域中,房产与地产的实体性联结以及相互包含、相互渗透和相互制约,是一种普遍性、整体性和稳定性的常态。人们在进行地面房屋建设时,统统要对土地进行投入和改造,这样,土地表面上的房产劳动价值和土地的劳动价值是混在一起的。在现实社会中,房屋或土地在出售或出租时,房价和房租与地价或地租相互隐含在一起。在房地产价格增值的因素中,既有房屋的作用,也有土地的作用,没有房屋建设和其它地面上的建筑,土地的开发、利用程度和级差收益就不可能提高。同样,离开了土地开发、利用,房屋的价值和使用价值也不可能提高。所以,我们说房产与地产相互依存,二者价值混在一起,往往无法划清,这也造成房地产一次性投资量大,且成品销售价格高。

3. 房产与地产使用权的转让都必须符合国家法律规定,同时也必须具备法律规定的必备形式。由于房产使用的长期性和土地开发、利用的持久性,在法律允许的范围内,房产和地产使用权可以转让、出租、抵押等。我国有关法律规定,在房地产交易活动中,当事人双方必须到房地产交易管理部门依照法律和政府有关政策规定,申请登记,使用权转移、变更办理手续后,才是合法有效的交易行为,否则不受国家法律保护。

4. 房产与地产的权属转移同步化。国家在征用土地时,与之相应的房屋产权也向同方向发生转移。在房屋使用权发生转移时,房屋所占用附带土地的使用权也随房同时转移,特别是在经营流通过程中,房产与地产在产籍方面是相互认证的。通过房屋的产籍可以界定相应的地产面积、界址和使用者,反之,通过地籍也可以确认其房产的区位等等。

第二节 房地产经营学的研究对象与内容

房地产经营学是以房地产商品为基本研究对象,阐述房地产经营活动中一般规律的科学。通过学习本课程,要使学生能够理论联系实际,掌握房地产经营活动的基本规律和主要方法。

一、房地产经营学的研究对象

房地产经营学以房地产商品作为基本研究对象。它主要探讨房地产在社会主义市场经济中的经济属性或规定性问题,即房地产商品化问题。

(一) 房地产商品及房地产商品化

社会主义城市住宅是商品,它的商品性是城市住宅的唯一的内在本质属性。

但是,建国以来,一直到改革开放前,在我国城市住宅的经济属性问题上,主要是“福利属性论”的观念、理论、政策和实践。按照这种观点,城市住宅完全被排斥在商品之外,而是一种社会福利产品。这种观点在实践中,主要表现为一整套住宅的实物分配和低租金制度。也有人认为,城市住宅在经济上是“双重属性”,这种观点认为,在我国社会主义条件下,城市住宅既具有商品属性,同时也具有福利属性,而体现社会主义住宅本质特征的恰恰是其福利性,而非其商品性。

在社会主义城市住宅的经济属性问题上的上述两种代表性观点,虽然看似合理,但在本质上却都是错误的,在实践上也是极其有害的。

在社会主义经济中,住宅是生活资料,是个人消费品,但它仍然是商品。和资本主义不同的是,这种商品的交换,主要不是在私人之间进行,而是由代表全民所有制的国家把它租给或出售给劳动者个人,成为按劳分配的一种形式。按劳分配,首先是货币的分