

房地产企业 管理学



严治仁
罗明宇
杨宇

主 编
副主编

科学出版社

内 容 简 介

本书从现代管理学的基本原理出发,结合我国房地产企业的实际情况,全面、系统地论述了房地产企业管理的基本原理和基本理论,房地产企业的经营管理、专业管理和财务管理以及计算机在房地产企业管理中的应用。在房地产企业的专业管理中增添了房地产企业的合同管理和房地产企业对施工索赔的预防与反索赔等内容。

本书可供房地产企业的科技人员和管理人员,大专院校相关专业的师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业管理学/严治仁主编. -北京:科学出版社,1999.4
ISBN 7-03-007038-0

I. 房… II. 严… III. 房地产业-企业管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 30308 号

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

北京双青印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

*

1999 年 4 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

1999 年 4 月第一次印刷 印张:27 3/4

印数:1—3 300 字数:634 000

定价:42.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换(环伟))

前 言

房地产业是我国国民经济的支柱产业之一,房地产是国家财富的重要组成部分之一,是构成各种经济实体的基本物质要素。房地产历来就在人类社会经济生活中占据着重要地位,与人民的生产和生活密切关联,而且随着人类生产力的进步和社会的发展,在社会经济生活中的地位日益突出。尤其是在人类社会进入工业化发展阶段以后,在人类社会经济活动向城市形式集约化发展过程中,房地产已不再只具有作为人们生产、居住等活动场所的意义,或者说只作为社会生产与生活的基本承载体的意义,而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分,直接影响着社会消费、社会就业,以及金融、信贷和多种相关产业发展等社会经济活动。从事房地产经营开发的企业,也形成一个完整独立的产业,在经济增长、社会发展进程中发挥着重要作用。

房地产业在现代社会经济系统中所起的作用,不仅包含着其固有的承载体的作用,同时还包含着在国民经济活动链中联结生产与生活的作用,影响公共投资和个人消费倾向的作用,以及带动产业结构优化调整,带动城市基础设施发展,改善城市生产、生活环境,推动、促进城市化经济发展的重要作用。

当今世界,许多国家和地区的房地产已成为经济繁荣的重要支撑点之一,在国民经济中占据着重要的位置。我国房地产业近年来迅速崛起,在国民经济发展中发挥了巨大作用,在改革开放的今天,它已逐渐成为支柱产业。

在教学和科研中我们发现,市面上已出版不少有关房地产方面的书籍,但大都是讲房地产业本身或如何操作房地产的手册,前者属房地产经济学范畴,后者实际上是工具书,很难寻找到如何管理房地产企业的书籍。本书在编写中突出了深、新、实三个方面。所谓深,是指其内容能满足本科生的要求,达到该专业研究生的教学水平。所谓新,就是内容既包括反映房地产企业管理的新成果、理论研究的新水平,又恰如其分地吸收了运筹学、系统工程、现代管理科学和信息论等学科的最新成就。所谓实,即内容的选定突出密切结合我国国情的有关理论问题和实际工作问题。为培养学生的独立分析和解决现实问题的能力,本书中编写了部分实例。希望本书的出版能对我国房地产企业的管理发挥一定促进作用,对房地产企业管理理论的研究和实际从事房地产企业管理的同行有所帮助。

参加本书编写的有:罗明(第一、二、三、十四章),黄利平(第四、五、六章),刘建明、徐荣忠(第十二章),严治仁(第七、八、十章),邓应辉(第九章),贺际慎、宋德琼(第十一章),陈松(第十三章),杨宇(第十五、十六、十七章),刘跃宗(第十八、十九、二十、二十一、二十二章)。参加资料整理与编辑的有宋德琼、严熠。

由于我们理论水平和经验所限,不妥、遗漏和错误之处在所难免,希望读者批评指正。本书在编写的过程中参考了许多资料,特在此向有关资料的作者表示谢意。

严治仁

1998年春节于重庆建筑大学管理学院

目 录

第一篇 房地产企业管理总论

第一章 房地产企业概述	3
1.1 房地产企业的性质和任务	3
1.1.1 房地产企业的概念	3
1.1.2 房地产企业的性质	6
1.1.3 房地产企业的任务	8
1.1.4 房地产企业在国民经济中的作用	10
1.2 房地产企业的发展和分类	11
1.2.1 我国房地产企业的缘起和发展	11
1.2.2 房地产企业的分类	14
1.3 房地产企业的素质	19
1.3.1 企业素质的含义	19
1.3.2 企业素质的内容	20
1.3.3 提高企业素质的途径	21
1.4 房地产企业的资质	24
1.4.1 房地产开发企业的资质	24
1.4.2 房地产经营企业的资质	28
1.5 房地产企业系统	28
1.5.1 系统的基本概念	29
1.5.2 房地产企业系统的构成	29
1.5.3 房地产企业是房地产业系统的子系统	31
思考题	35
第二章 房地产企业管理	36
2.1 房地产企业管理的任务与原则	36
2.1.1 房地产企业管理的概念	36
2.1.2 房地产企业管理的任务	36
2.1.3 房地产企业管理的原则	39
2.1.4 房地产企业管理的要素	40
2.2 房地产企业管理的性质与职能	41
2.2.1 房地产企业管理的性质	41
2.2.2 房地产企业管理的职能	42
2.3 房地产企业管理的特点	45
2.3.1 房地商品的物质经济特点	46
2.3.2 房地商品的市场交易特点	47

2.3.3 房地商品开发经营的特点	48
2.3.4 房地产企业管理的特点	49
2.4 房地产企业的开发活动和经营活动	49
2.4.1 房地产企业的开发活动	49
2.4.2 房地产企业的经营活动	54
2.5 房地产企业管理的科学化过程	57
2.5.1 房地产企业管理的内容体系	57
2.5.2 房地产企业管理科学化的途径	59
2.5.3 房地产企业管理的原理、方法	61
2.5.4 我国房地产企业管理的发展状况	65
思考题	66
第三章 房地产企业组织	67
3.1 房地产企业组织的基本概念	67
3.1.1 房地产企业组织的基本含义	67
3.1.2 房地产企业组织的作用与任务	68
3.1.3 房地产企业组织的构成要素	69
3.2 房地产企业组织的一般原理	71
3.2.1 传统的企业组织原理	71
3.2.2 现代企业组织原理	74
3.3 房地产企业组织的建立过程	77
3.3.1 房地产企业组织建立的基本条件	77
3.3.2 房地产企业组织建立的前期工作	78
3.3.3 房地产企业的组建程序	80
3.3.4 房地产企业的人员结构组成	82
3.3.5 房地产企业的组织机构	84
3.4 房地产企业的管理制度与企业管理的基础工作	88
3.4.1 房地产企业的管理制度	88
3.4.2 房地产企业管理的基础工作	95
3.5 房地产企业文化	106
3.5.1 企业文化的含义	107
3.5.2 企业文化的内容	108
3.5.3 企业文化的建设	109
思考题	110

第二篇 房地产企业经营管理

第四章 房地产市场调查与研究	111
4.1 房地产市场概述	111
4.1.1 房地产市场的基本含义	113
4.1.2 房地产市场的特点	114

4.1.3 房地产市场的功能	116
4.2 房地产市场调查	117
4.2.1 市场调查的内容	118
4.2.2 市场调查的一般步骤	118
4.2.3 市场调查的一般原则	120
4.3 房地产市场运行规律	121
4.3.1 房地产投资市场与使用市场	121
4.3.2 房地产市场的四象限分析	122
4.3.3 房地产市场运行的过程分析	123
4.4 房地产市场研究	125
4.4.1 一般因素分析	126
4.4.2 项目具体相关因素分析	127
思考题	128
第五章 房地产企业的经营预测	129
5.1 概述	129
5.1.1 预测的基本概念	129
5.1.2 预测在房地产经营中的作用	129
5.1.3 预测的一般过程及分类	130
5.1.4 房地产企业经营预测的内容	133
5.2 经验判断预测法	134
5.2.1 简单经验预测法	135
5.2.2 专家集体预测法	136
5.3 回归分析预测法	138
5.3.1 变量间的相互关系及回归分析	138
5.3.2 一元线性回归分析	139
5.4 时间序列预测法	143
5.4.1 时间序列及趋势分析	143
5.4.2 移动平均法	144
5.4.3 指数平滑预测法	147
思考题	149
第六章 房地产估价	150
6.1 房地产估价概述	150
6.1.1 基本概念	150
6.1.2 房地产价格及其影响因素	151
6.2 房地产估价原则及程序	158
6.2.1 房地产估价的基本原则	159
6.2.2 房地产估价程序	161
6.3 房地产估价方法	163
6.3.1 比较法	164

6.3.2 收益法	169
6.3.3 成本法	173
思考题	177
第七章 房地产企业经营决策	179
7.1 概述	179
7.1.1 决策的概念	179
7.1.2 决策的地位和作用	180
7.1.3 决策的合理性	180
7.1.4 确定决策合理性的原则	181
7.2 企业决策的分类和程序	182
7.2.1 决策分类	182
7.2.2 决策的一般程序	184
7.2.3 决策法的科学基础	185
7.3 决策中的计量方法	187
7.3.1 确定型决策	187
7.3.2 风险型决策	187
7.3.3 不确定型决策	191
7.3.4 多目标决策	195
思考题	200
第八章 房地产企业经营计划	201
8.1 计划管理概述	201
8.1.1 计划管理概念	201
8.1.2 计划管理的内容和任务	201
8.1.3 计划管理的基本方法	202
8.2 房地产企业的计划体系和计划指标体系	204
8.2.1 房地产企业的计划体系	204
8.2.2 房地产企业的计划指标体系	205
8.3 房地产企业经营计划	206
8.3.1 经营计划的概念和特点	206
8.3.2 经营计划与经营决策	208
8.3.3 经营计划的编制和内容	209
8.4 经营计划的执行和调整	215
8.4.1 经营计划的贯彻执行	215
8.4.2 经营计划的调整	217
思考题	220
第九章 房地产企业开发管理	221
9.1 概述	221
9.1.1 开发管理的任务	221
9.1.2 建立健全综合开发机构	221

9.2 征地、拆迁、安置	222
9.2.1 征地、拆迁、安置的意义	222
9.2.2 征地、拆迁、安置的任务	222
9.2.3 征地、拆迁、安置办法	223
9.2.4 拆迁、安置	223
9.2.5 土地补偿费和安置补助费	224
9.2.6 劳动力安置	225
9.3 房地产开发建设中的综合协调工作	225
思考题	226
第十章 工程管理	227
10.1 编制工程施工组织总设计	227
10.1.1 编制原则	227
10.1.2 施工组织总设计的主要内容	227
10.2 组织招标,择优选用施工单位	227
10.2.1 组织招标	227
10.2.2 评标定标	229
10.2.3 选择施工单位的方式	229
10.2.4 选定施工单位的条件	229
10.3 项目的工程技术管理	230
10.3.1 施工图纸的管理	230
10.3.2 施工图审学	231
10.3.3 建立设计交底制度	231
10.3.4 建立原材料、设备的检验制度	231
10.3.5 技术责任制与技术复核制	232
10.3.6 建立全面质量管理体系	232
10.3.7 工程日志	233
10.3.8 开发项目资料与档案	233
10.4 项目的工程现场管理	234
10.4.1 项目开工前的准备工作	234
10.4.2 现场工程管理	236
10.4.3 工程竣工验收及决算工作	237
思考题	238
第十一章 城市土地管理	239
11.1 概述	239
11.1.1 土地的概念	239
11.1.2 土地的自然特性	239
11.1.3 城市土地	240
11.1.4 城市土地的分类	241
11.2 城市土地的经营管理	245

11.2.1 城市土地经营内容	245
11.2.2 城市土地经营的对象和性质	246
11.2.3 城市土地经营的方法和投资的方法	247
思考题.....	248
第十二章 物业管理	249
12.1 物业管理概述.....	249
12.1.1 物业管理的基本概念	249
12.1.2 物业管理在我国的发展及现状	251
12.1.3 物业管理的意义	252
12.2 物业管理体制及运行模式.....	253
12.2.1 物业管理体制	253
12.2.2 物业管理的运行	256
12.3 物业管理的基本内容.....	259
12.3.1 收益性物业的经营管理	259
12.3.2 物业的维护性管理	262
12.3.3 物业管理中的服务	263
12.3.4 物业管理的表现评估	265
思考题.....	265
第十三章 房地产企业对施工索赔的预防和反索赔	266
13.1 房地产开发商对索赔的预防.....	266
13.1.1 增加限制索赔的合同条款	266
13.1.2 对某些影响工程成本的因素发生变化后,是否调整合同价格,在合同中不作出 明确规定	267
13.1.3 提高招标文件的质量	268
13.1.4 全面履行合同规定的义务	268
13.1.5 改变工程发包方式和合同形式	268
13.1.6 建立索赔信号系统	268
13.2 房地产开发商对索赔的辩护.....	269
13.2.1 指出承包商的错误	269
13.2.2 指出合同中没有明确的规定	270
13.3 房地产开发商的反索赔.....	270
13.3.1 质量索赔	270
13.3.2 工期索赔	271
13.3.3 对承包商未履行合同规定保险的费用索赔.....	271
13.3.4 对超额利润的索赔	271
13.3.5 房地产开发商合理终止合同或承包商无正当理由放弃工程的索赔	271
13.3.6 国内《建设工程施工合同条件》对房地产开发商向承包商索赔的规定	272
13.3.7 FIDIC 条件对房地产开发商(即业主)向承包商索赔的规定	272
思考题.....	273

第十四章 房地产企业的合同管理	274
14.1 房地产企业合同概述.....	274
14.1.1 房地产企业合同管理的客观法律基础	274
14.1.2 房地产企业合同的种类与形式	275
14.2 房地产企业合同管理的内容.....	279
14.2.1 合同签订管理	280
14.2.2 合同履行管理	283
14.3 房地产企业合同的主要类型及其管理问题.....	287
14.3.1 土地使用权出让与转让合同	288
14.3.2 房地产开发项目工程建设合同	294
思考题.....	301

第三篇 房地产企业财务管理

第十五章 房地产企业财务管理概论	305
15.1 房地产企业财务管理的概念和任务.....	305
15.1.1 房地产企业财务管理的概念	305
15.1.2 房地产企业财务管理的基本任务	306
15.1.3 房地产企业财务管理的内容	306
15.2 房地产企业财务管理的原则.....	307
15.2.1 房地产企业财务管理的基本原则	307
15.2.2 房地产企业财务管理的实用原则	308
15.3 房地产企业财务管理的基本程序和方法.....	311
15.3.1 房地产企业财务管理的基本程序	311
15.3.2 房地产企业财务管理的方法	312
15.4 房地产企业财务管理目标.....	317
15.4.1 房地产企业财务管理的整体目标	317
15.4.2 房地产企业财务管理的分目标	319
思考题.....	320
第十六章 房地产企业资金筹集管理	321
16.1 房地产企业资金筹集的内容、渠道与方式	321
16.1.1 房地产企业资金筹集的内容	321
16.1.2 房地产企业资金筹集的渠道、方式	323
16.2 房地产企业资金筹集的要求和资金筹集决策.....	327
16.2.1 房地产企业资金筹集的要求	327
16.2.2 房地产企业资金筹集决策	328
思考题.....	331
第十七章 房地产企业资产管理、成本费用管理和营业收入、利润及利润分配管理	332
17.1 房地产企业资产管理.....	332

17.1.1	房地产企业资产的内容和资产管理的基本要求	332
17.1.2	房地产企业流动资产的管理	333
17.1.3	房地产企业固定资产的管理	341
17.1.4	房地产企业无形资产、递延资产和其他资产的管理	345
17.1.5	房地产企业对外投资的管理	350
17.2	房地产企业成本、费用管理	352
17.2.1	房地产企业成本、费用的内容	352
17.2.2	房地产企业成本、费用管理的要求	354
17.2.3	房地产企业成本、费用的控制	355
17.3	房地产企业营业收入、利润及利润分配管理	355
17.3.1	房地产企业营业收入、利润的内容	356
17.3.2	房地产企业营业收入实现的确认	356
17.3.3	房地产企业营业收入的管理	357
17.3.4	房地产企业利润分配的原则、程序及有关问题	357
	思考题	360

第四篇 电子计算机与房地产企业管理现代化

第十八章	房地产企业管理现代化概念	363
18.1	企业管理与信息	363
18.1.1	信息是企业的重要资源	363
18.1.2	企业管理就是利用信息的反馈控制过程	363
18.1.3	建筑企业与房地产企业的信息管理	364
18.2	信息、数据及数据处理	364
18.2.1	信息	365
18.2.2	数据	365
18.2.3	数据处理	365
18.3	数据处理发展过程	366
18.3.1	手工管理阶段	367
18.3.2	文件系统管理阶段	367
18.3.3	数据库系统管理阶段	368
18.4	数据库系统	371
18.4.1	数据库、数据库管理系统和数据库系统	371
18.4.2	数据库系统组成	371
18.5	数据处理系统、管理信息系统与决策支持系统	372
18.5.1	数据处理系统(EDP)	373
18.5.2	管理信息系统(MIS)	373
18.5.3	决策支持系统(DSS)	374
18.5.4	专家系统(ES)	376
	思考题	379

第十九章 房地产企业电子计算机辅助管理系统	380
19.1 电子计算机在房地产企业管理中的作用	380
19.1.1 电子计算机在企业管理中的应用	380
19.1.2 电子计算机在企业管理中的主要应用	381
19.2 电子计算机在房地产企业管理中的应用概况	382
19.2.1 计算机在建筑与房地产企业管理中的应用概况	382
19.2.2 我国房地产企业应用计算机状况	383
思考题	383
第二十章 管理信息系统的开发	384
20.1 开发方法	384
20.1.1 原型法	384
20.1.2 生命周期法	385
20.2 可行性研究	386
20.2.1 初步调查	386
20.2.2 可行性分析研究	386
20.2.3 编写可行性研究报告	388
20.3 系统分析	388
20.3.1 详细调查	388
20.3.2 用户需求分析	389
20.3.3 流程分析与数据流程图	389
20.3.4 数据字典	390
20.4 系统设计	391
20.4.1 系统设计的原则	391
20.4.2 系统设计的任务与步骤	391
20.5 程序设计	396
20.6 系统调试和测试	397
思考题	398
第二十一章 常用管理应用软件	399
21.1 PROJECT 工程项目管理软件	399
21.1.1 PROJECT 3.0	399
21.1.2 PROJECT 4.0	402
21.1.3 运用 PROJECT 和 Excel 进行项目管理	402
21.2 P3 工程项目管理软件	403
21.2.1 P3 基础知识	403
21.2.2 P3 的使用方法	405
21.3 天财财务管理软件	408
21.3.1 软件特点	408
21.3.2 运行环境	408
21.3.3 系统简介	409

思考题.....	410
第二十二章 网络技术与信息处理.....	411
22.1 计算机网络.....	411
22.1.1 计算机网络的产生和发展.....	411
22.1.2 计算机网络基础知识	412
22.1.3 局域网.....	415
22.1.4 广域网.....	418
22.1.5 城域网.....	418
22.1.6 网络互联产品	418
22.1.7 网络互联	419
22.2 因特网 Internet	420
22.2.1 因特网 Internet	420
22.2.2 中国的互联网络	423
22.2.3 Internet 在中国的现状	424
22.2.4 Internet 在中国的发展前景	425
思考题.....	427
参考文献.....	428

第一篇 房地产企业管理总论

第一章 房地产企业概述

1.1 房地产企业的性质和任务

1.1.1 房地产企业的概念

所谓企业，从静态的角度来讲，是指从事生产、流通等经济活动，在满足社会需要的同时获取利润，进行自主经营和独立经济核算，并具有法人资格的基本经济单位；从动态的角度来讲，则是指集合土地、资金、设备、原料、材料和劳动力等生产要素，既创造利润也承担风险，并按照讲求效益的基本原则，以从事某种事业的经营活为其存在目的的经济组织。

企业是社会生产力发展到一定水平的产物，是商品经济的产物，并随着社会生产力和商品经济的发展而发展。同时，由于企业是社会生产的基本经济单位，是国民经济的细胞，因此，整个国民经济的发展状况必然在很大程度上取决于企业的发展状况。

企业作为国民经济的基本组成单位，必须同时具备以下三点特征：

(1) 企业是经济组织。即是指企业从事的是与社会生产、消费、分配、交换有关的各种经济活动，是经济实体。

(2) 企业是盈利性组织。是指除了为满足社会物质文化生活的需要提供产品或服务、为国民经济发展提供积累以外，企业还需追求自身的经济效益，通过自主经营，获取盈利。

(3) 企业是经济法人。是指企业必须依法成立，并按照有关法律规定行使权力，履行义务，从而有别于自然人。

按区分标志不同，企业的分类方法有很多。

按社会分工的不同，企业可分为工业、农业、交通运输业、矿业、商业、金融企业等等；

按隶属关系的不同，企业可分为中央直属企业、地方企业、乡镇企业等等；

按规模大小不同，企业可分为大型企业、中型企业、小型企业；

按所有制的不同，企业可分为国有企业、集体所有制企业、个体企业、股份制企业、中外合资企业、外资企业等等。

企业按经济性质的不同，还可以分为生产性企业 and 非生产性企业。生产性企业一般是指直接从事物质资料生产的企业，如工业、农业、建筑企业；非生产性企业一般则是指不直接从事物质产品生产的，如交通运输、商业、金融企业等。非生产性企业一般从事的是流通、消费领域的经济活动。

此外，按现代企业制度规范运作的要求，还可将企业分为独资企业、合伙企业和公司企业，其中公司企业又可进一步划分为无限责任公司、有限责任公司、股份有限公司、两合公司和股份两合公司等（具体概念详见 3.4 节）。

尤需说明，为了全面反映当前我国以公有制为主体、多种所有制经济共同发展，调整和完善所有制结构的进展情况，国家工商行政管理局与国家统计局于1998年联合制定了《关于划分企业登记注册类型的规定》，规定我国今后企业登记注册类型应按内资企业、港、澳、台商投资企业和外商投资企业划分，其中内资企业包括：国有企业、集体企业、股份合作企业、联营企业、有限责任公司、股份有限公司、私营企业、其它企业。港、澳、台商投资企业包括：合资经营企业，合作经营企业，港、澳、台商独资经营企业及港、澳、台商投资股份有限公司。外商投资企业则包括：中外合资经营企业，中外合作经营企业，外资企业，外商投资股份有限公司。

那么，什么是我们在本书中要加以详细探讨的房地产企业呢？

从完整的意义上说，房地产企业是指集合土地、资金、人力、物力等生产要素，创造利润，承担风险，并专门从事房地产开发、房屋买卖、租赁、房地产抵押以及房屋信托、交换、维修、装饰乃至房地产信息、咨询、管理服务，并包括土地使用权的出让、转让等经济活动在内的经济实体；概括地讲，即是指从事房地产开发经营的各种有关经济活动，在满足社会需要的同时获取利润、进行自主经营、独立经济核算，并具有法人资格的经济单位。

房地产，是房地产企业开发建造及直接经营的对象。从物质形态上看，“房地产”是由房屋建筑和建筑地块有机组成的整体；从经济形态看，“房地产”则是对房屋财产（房产）和土地财产（地产）的总称。由于房、地不可分离，即所谓“房依地建、地为房载”，因此房地产总是表现为房屋及其所依附的建筑地块的统一体。又由于房地产本身的不可移动性，因而房地产又可被称为“不动产”。

通常，作为房地产企业开发建造及经营对象的房地产可按照以下各种标志进行分类：

(1) 按照房地产用途的不同，可分别将地产分为工业用地，生活居住用地，对外交通用地，市政、公用设施用地，以及其它占用城市较大空间的用地如军事用地、城市广场用地等；将房产分为住宅用房、生产用房、营业用房和其它专业用房，其中住宅可称为“住宅房屋”，其它用房可一概称为“非住宅房屋”。

(2) 按照房地产权属关系的不同，可将其分为公有房产、私有房产、中外合资房产、外资房产和其它房产等。

(3) 按照房地产自身状态的不同可将其如下分类：

1) 按房地产所处的不同区域地段将其分为城市中心、城市郊区或农村区域的房地产。

2) 按建筑物层数将其分为单层、多层和高层房屋建筑。

3) 按房屋建筑结构将其分为木结构、砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构和钢结构房屋建筑。

4) 按建筑装饰标准将其分为豪华标准、中等标准和普通标准的房屋建筑。

5) 按房屋新旧程度将其分为新建房屋和旧有房屋，等等。

基于上述房地产企业的情况，从静态的角度理解，房地产企业应具备以下基本特征：

(1) 直接从事房地产开发经营活动，并拥有由一定数量的各种有关专业技术和管理人员组成的开发经营队伍，以及能够充分满足开发经营活动需要的经营管理组织机构和各种必要的物质基础。