

房地产 经营管理

杜耀星



厦门大学出版社

[闽]新登字 09 号

房地产经营管理
杜耀星

*

厦门大学出版社出版发行
莆田市印刷厂印刷

*

开本 850×1168 1/32 9印张 232千字
1996年3月第1版 1996年3月第1次印刷
印数: 1—1500册
ISBN 7-5615-1129-9/F·178
定价: 12.80元

内容提要

本书是按大学本科房地产专业中《房地产经营管理》这门课程的基本要求和格式来编写的。书中比较系统地介绍了房地产的基本知识、房地产经营管理活动的基本规律和主要方法,并着重论述了房地产经营环境,经营体制,经营形式,经营风险,经营决策,房地产的交易与营销技术,房地产物业的性质与价值、房地产物业管理,房地产市场调查和预测。本书最后两章还阐述了房地产的产权、产籍管理,房地产合同的有关内容,并附有七份房地产合同的文本格式。

本书除了作为大学本科“房地产专业”的教材外,还可以为从事房地产经营管理工作人员提供一本有参考价值的阅读资料。

目 录

第一章 房地产的基本知识

§ 1—1 房地产的基本概念	1
一、房地产与房地产业的基本内涵	1
二、房地产的物理特性	4
三、房地产的商业特性	5
§ 1—2 房地产业在国民经济中的地位与作用	7
一、房地产业的主要业务范围	7
二、房地产业在国民经济中的地位	8
三、房地产业在国民经济中的作用	9
§ 1—3 土地的有偿使用	11
一、目前我国城市土地实行有偿使用	11
二、目前我国城市土地有偿使用的几种主要形式	12
三、土地所有权和使用权的分离	13
四、土地使用权的经济价值	13
§ 1—4 地租及其价值来源和分配	14
一、地租及其价值来源	14
二、建筑地段地租的特征	15
三、社会主义的城市地租	16
四、土地有偿使用可能带来的影响	17
§ 1—5 房地产价格理论	18
一、地产价格理论	18

二、房产价格理论·····	20
---------------	----

第二章 房地产业的历史沿革

§ 2—1 解放前我国房地产业的兴起与发展·····	25
一、旧中国房地产业资本主义经营萌芽和初步发展时期	
——19世纪中叶至20世纪20年代·····	27
二、旧中国房地产业资本主义经营蓬勃发展时期	
——20世纪20年代至抗战前夕·····	29
三、旧中国房地产业资本主义经营缓慢发展和走向衰落时期	
——1937年抗日战争爆发到全国解放前夕·····	31
§ 2—2 解放后我国几个重要城市的房地产业发展情况	
·····	34
一、上海市·····	34
二、广州市·····	37
三、厦门市·····	42
四、深圳经济特区·····	49
§ 2—3 香港房地产业的发展·····	55
一、香港简况·····	55
二、香港现代房地产业发展的阶段·····	57
三、香港房地产业发展的原因·····	59
§ 2—4 战后新加坡房地业的发展·····	61
一、新加坡的简况·····	61
二、新加坡房地产业发展的起步时期·····	61
三、新加坡房地产业的鼎盛时期·····	62

第三章 物业的性质与价值

§ 3—1 物业的类型·····	64
------------------	----

一、农业物业·····	64
二、林业物业·····	65
三、商业物业和工业物业·····	65
§ 3—2 物业的质量、物业的所有权和使用权 ·····	67
一、物业的质量·····	67
二、物业的所有权和使用权·····	69
§ 3—3 物业的价值与租金纯收入 ·····	71
§ 3—4 等额租金方案 ·····	72
§ 3—5 租金每年修订方案 ·····	76
一、租金每年修订一次方案·····	76
二、等额租金方案与租金每年修订方案的比较·····	79
§ 3—6 固定年限修订一次租金方案 ·····	80
一、固定年限修订一次租金方案·····	80
二、资金恢复现值函数 V_n ·····	88
§ 3—7 三种租金支付方案小结 ·····	94
一、等额租金方案·····	94
二、租金每年修订一次方案·····	94
三、租金固定年限修订一次方案·····	94

第四章 房地产经营

§ 4—1 房地产经营的一般概念 ·····	96
一、房地产经营的涵义·····	96
二、房地产经营原则·····	97
三、房地产经营方式·····	98
§ 4—2 房地产经营决策的原则与内容 ·····	102
一、房地产经营决策应遵循的基本原则 ·····	102
二、房地产经营决策的内容 ·····	103
§ 4—3 房地产经营决策的方法 ·····	104

一、确定型决策	105
二、风险型决策(随机型决策)	107
三、不确定型决策	109
§ 4—4 房地产业投资决策效益分析	114
一、房地产业投资经营特点	114
二、净现金流量	115
三、投资静态分析方法	117
四、资金时间价值及其计算方法	123
五、资金动态分析方法	126

第五章 房地产经营的体制和环境

§ 5—1 房地产经营的各种经济形式	135
一、全民所有制的国有企业经营	136
二、集体所有制的集体经营	137
三、个体经济实体的私有经营	137
四、国内合资及合作经营	138
五、国家资本主义经济形式的涉外经营	138
§ 5—2 房地产经营形式	139
一、获取房地产的形式与作法	139
二、出售与出租房地产的形式与作法	140
§ 5—3 房地产经营环境	142
一、房地产经营环境的涵义	142
二、房地产经营环境的结构	143
三、房地产经营环境的特点	147
§ 5—4 房地产经营风险	148
一、房地产经营风险的涵义	148
二、房地产经营风险的类型及其分析	148

第六章 房地产市场预测与营销

§ 6—1 房地产需求预测	151
一、房地产需求预测的方法	151
二、办公用房需求预测	152
三、住房需求预测	152
§ 6—2 房地产市场调查和预测	154
一、房产市场的调查	154
二、房产市场的预测	156
§ 6—3 房地产交易经营	157
一、房屋的买卖经营	157
二、房屋的预售	158
三、房屋的买卖程序	159
四、地产买卖经营	162
§ 6—4 房地产的租赁经营	165
一、房屋出租的特点	165
二、房屋的出租	167
三、房屋租赁双方的权利和义务	168
四、租赁契约、房屋租赁合同的基本格式	170
§ 6—5 房地产营销技术	171
一、影响房地产价格起伏的主要因素	171
二、房地产价格形成的原则	174
三、房地产价格具体形成的方法	176
四、房地产的广告企划	178

第七章 房地产开发经营实例

§ 7—1 房地产企业发展经营实例	184
-------------------------	-----

一、深圳经济特区房地产公司	
——从4辆破自行车到6亿资产	184
二、百折不挠的深圳市长城房地产开发公司	186
三、靠成片开发起家的中国广澳开发总公司	189
§ 7—2 房地产项目经营实例	191
一、报告编制说明	191
二、地块开发条件评价	192
三、开发思路论证	193
四、开发经营模式建议	195
五、开发投资测算	197
六、经营经济效益分析	198
七、研究结论	203

第八章 房地产物业管理

§ 8—1 房地产物业管理的概念、目的和意义	204
一、房地产物业管理的概念	204
二、房地产物业管理的目的和意义	205
§ 8—2 物业管理的作用和经济效益	206
§ 8—3 物业管理的主要内容	207
一、按不同性质的物业,确定不同管理内容	207
二、住宅小区环境的维护管理	208
§ 8—4 物业管理机构	209
一、我国现阶段的四种物业管理模式	209
二、物业管理公司	211
三、物业管理公司与业主的权利和义务	212
§ 8—5 物业管理经费	213
一、物业管理经费的分类	213
二、物业管理经费的筹措	215

§ 8—6 物业管理实例

——广州市五羊新城管理暂行规定	216
一、楼宇、道路及公共场所管理	217
二、管理机构	220
三、管理处的管理服务项目	221

第九章 房地产的产权产籍管理

§ 9—1 房地产产权、产籍管理的概念	224
一、房地产产权	224
二、房地产产权管理	225
三、房地产产权的发生	225
四、房地产产权的灭失	225
五、产籍和产籍管理	226
§ 9—2 房地产产权的分类	227
一、全民所有制房产——又称国有房产	227
二、集体所有制房产	227
三、私人所有房产	227
§ 9—3 产权、产籍管理的任务和作用	228
一、产权管理与产籍管理的关系	228
二、产权、产籍管理的任务	229
三、产权、产籍管理的意义和作用	229
§ 9—4 房地产产权的审查确认	231
一、房地产产权的审查确认	231
二、房地产产权审查的程序和方法	232
三、房地产产权登记	235

第十章 房地产合同

§ 10—1 房地产合同的形式、种类和特征	240
-----------------------------	-----

一、房地产合同的形式	240
二、房地产合同的种类	240
三、房地产合同的特征	241
§ 10—2 房地产合同的签订	242
一、房地产合同的订立必须遵循的原则	242
二、房地产合同订立的过程	243
三、订立房地产合同必须遵循的标准	244
四、房地产合同的主要条款	245
§ 10—3 房地产合同的履行、变更和解除	246
一、房地产合同的履行	246
二、房地产合同的变更和解除	247
§ 10—4 房地产合同的违约责任和违约处理	249
一、房地产合同的违约责任	249
二、房地产合同违约后的处理	251
§ 10—5 几种房地产合同的文本格式	252
格式一 国有土地使用权出让合同	252
(附件) 土地使用条件	256
格式二 房地产买卖契约	259
格式三 房地产交易合同	262
格式四 商品房购销合同	263
格式五 房地产租赁契约	267
格式六 非居住房屋租赁合同	270
格式七 房地产开发合同	272

参考文献

第一章 房地产的基本知识

§ 1—1 房地产的基本概念

一、房地产与房地产业的基本内涵

1. 房地产:人们统称的房地产包括房产和地产两部分,所谓房地产指的是一个国家,一个地区,一个城市所有的房产和地产。房地产又称不动产,它有广义和狭义两层内涵。

广义:是指土地及土地上的一切人类加工,建筑后之物品,这其中主要是房屋。

狭义:是指市场上的供买卖的标的物,其中包括预售房屋、买卖新房屋和旧房屋。

在国外房地产开发一般分“两步走”。第一步先开发土地,进行土地拍卖。大多是由政府出面,进行大面积地移山填海,填平沟壑,改造荒山、荒滩,旧城改造。例如日本的东京湾和神户岛的开发;香港沙田区的拓展,都是先开发土地,进行土地拍卖,然后再由发展商建造住房、厂房、工房、库房、办公用房、店房、戏院、娱乐场、体育馆等出售。通常是发展商购得土地后,进行平整,修筑道路,铺设上下水管道、煤气管道,并同时兴建一些主要的公共设施,诸如商店、购物中心、娱乐场所、幼儿园等,然后分片、分区建设。

在国内大都是土地和房屋一起综合开发,它有利于城市统一规划。分片开发的原则,也有利于社会、环境和经济效益的统一和提高。但是,近几年来,有少数开放城市试行“两步走”,如深圳等城市将经过开发的土地(所有权属国家),把使用权采取拍卖、招标、有偿有期转让给房屋开发公司或其他单位,兴建各类工程项目。

国际上现在主要有三种类型的土地制度:

第一类:主要是美国、日本等国,其土地是私有的,可自由买卖。如日本每年公布一次地价——称为公示地价,主要是为征收地价税之用,但在土地市场上并非按公示地价买卖,而是按市场供求情况成交,即可以高于或低于公示地价;

第二类:主要是英国及英联邦国家、地区,其土地所有权属国家,使用权可以出卖,年限最长达 999 年,还有 99 年、75 年等,政府可以从中获得大笔收入;

第三类:主要是前苏联等国家,土地属国家所有,可无偿使用。我国的土地制度原来属于第三类。1988 年 4 月以前的中华人民共和国宪法第 10 条第 4 款规定:“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。”1988 年 4 月 12 日第七届全国人民代表大会第一次会议通过宪法修正案,将该条款改为:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”该修正案表明我国的土地制度正从第三类转为第二类。

房地产与其他经济产品相比较,既有商品的属性,又有其特殊性。可以这样说,房地产是一种特殊的商品,其特殊性主要表现在:位置固定性;生产、使用长期性;大量投资性;保值性与增值性;相互影响性;易受政策的限制和影响性。此外,房地产的资本回收慢,周期率低。这些就是房地产不仅具有自己独特的经济运行过程,还有其独特的运行机制和规律性。

2. 房地产业:房地产业俗称作建筑业。它是一个有关土地买卖、

房屋交易的行业,它是商品经济发展的产物。房地产业就其社会性质而言,是属于第三产业。房地产业是一个通过城市土地开发,房屋建设,并对所开发建设的城市房地产实施经营管理,修善服务等项社会经济活动,在流通服务领域中发挥作用的产业部门。

我国的房地产业有可能发展成为最大的第三产业部门。这是由于城市房地产作为不动产商品,具有价值量大、资金占有量大、所需投入劳动量大、物质消耗量大等特点。随着我国改革开放的深入,把房地产业逐步纳入社会主义市场经济轨道。

房地产业包括两方面的内容:一个是房产业,另一个是地产业,二者之间既有明显的区别又有密切联系的行业。所谓“地产业”指的是从事土地所有权和使用权买卖或使用权租赁,它表明土地作为生产要素被使用之前,先采取商品形式流通,当被生产行业购买或租赁后,它就作为生产的自然条件要素而被利用。所以,地产业并非生产行业,而是从事土地商品流通的行业。为什么说地产业不属生产行业,最根本的原因是土地不能被人力所生产出来,而是一种自然物。围海造地和开山劈地也不是生产土地,而照样是利用土地和改造土地。所谓“房产业”指的是在土地上营造房屋为主要内容的建筑物,并作为商品从事出租和出售经营的行业。房产业生产的住房、工厂、公共设施建筑物,这些建筑物的生产不是为了自己消费,而是通过出售或出租提供他人使用,它具有使用价值,所以房产业是商品生产,是生产行业。

3. 地产业与房产业之间的区别与联系:“地产业”与“房产业”之间最根本的区别就在于前者是非生产性而后者是生产性;前者经营的是土地生产要素的有偿转让,后者经营的是建筑商品使用价值和价值的生产。二者都必须以盈利来考核各自的经济效益。

“地产业”与“房产业”虽有上述根本区别,但两者之间又有密切联系,主要体现在:

①地产业是房产业的基础性、先导性行业,而房产业是地产业的

后续行业。很显然地,如果没有地产业提供土地,房产业的经营就无从起步。

②房产业的荣衰直接影响到地产业的兴败。极为明显,房产业的繁荣必定促进地产业的发展和高涨。可以这样讲,房产业实际上是国民经济各行各业兴衰的晴雨表。

4. 房地产与房地产业的区别:房地产与房地产业是有明显的区别,概括地讲,“房地产”是物,是相对静止的交易,是使用的对象。它是一个国家、一个地区、一个城市所有的房产和地产;而“房地产业”则是人们改造土地、建造楼宇并进行交易买卖的活动,它是一个有关土地买卖,房屋交易的行业。它涉及金融、设计、施工、法律等各部门。

二、房地产的物理特性

房地产的物理特性包括四个方面:二元性、永久性、固定性和不同性。

1. 二元性:

我们通常把房地产中的房产、地产或它们的综合物统称为“物业”。在房地产中已建成的物业由两部分内容组成:即土地和建筑物。更确切地说,物业就是由土地和资本的变形——建筑物、道路、围墙、下水道等。

对不同的物业来说,它们的二元组成比重是有所不同,例如农村的物业(包括农田水利设施与房屋)的建筑面积与土地面积的比值就低得很多。可是城市中的物业,其建筑面积与土地面积的比值就较高。因此,城市物业中建筑的价值与土地价值之比就高于农村物业。

2. 永久性:

建筑物总是建设在地球表面的某一个地方,地球表面的土地总是具有永久性,因此,房地产就是具有永久性。土地的价值总是呈增长势头,而建筑物终会老化,所以房地产的投资者必须预计建筑物的维护、修缮费用。

3. 固定性：

人们把房地产称为“不动产”，正是由于房地产的所有物业在位置上总是固定的。物业具有固定性乃是它区别于其它商品的一个重要性质。极为明显，人们可以将销售价低的商品，如冰箱、彩电、汽车等可移动的商品，搬移到销售价高的地方销售，但谁都没有办法将“物业”从需求低的地方搬移到需求高的地方。

4. 不同性：

眼镜可以有不同牌子和款式；彩电也可以有不同规格和尺码；建筑物在外型尺寸、年代风格、建筑标准上也是各不相同的。但是一批同牌子、同款式、同时期生产的眼镜，在同一柜台上出售时，消费者总认为它们的价值是相同的。可是，建筑物却不然，即使是建筑标准、建筑风格、外型尺寸、建筑年代等各方面都相同的数幢建筑，如果在不同的位置，则其价值也有所不同，这就是房地产的不同性。不言而喻，建造在城市中心的建筑物，其价值总是高于建造在城市边缘的同样类型的建筑物。甚至在同一个住宅区的相同住宅，几乎每平方米的价值都是不同的。可以这样设想，若让人们在其中挑选自己的居所，则一般人都会挑选位于住宅区中部的居所。在同一幢楼房中挑选不同层次，如果是6层的住宅，一般都会挑选第4层。即使在同一层次上，人们也一定不会挑选朝西的一套。在一套里最中意的是朝南房间，而在一间里大家最欣赏的是靠窗的位置，如此等等。与此相比，人们却很难在众多的相同眼镜中，挑选出最满意的一个，因为它们本来就是无差别的。从理论上讲，市场上每平方米建筑面积的价格都可以是不同的。

三、房地产的商业特性

房地产交易并不像一般商品交易那样，在房地产市场上进行交易的商品不仅是土地与建筑物的物理单位（例如多少平方米的土地，多少平方米的建筑面积），而且还包括这些土地与建筑物的法定所有

权或使用权。

一般商品交易完成后买方将商品,卖方将货款各自带走,从而完成钱、货所有权的互相转移。可是一笔房地产交易完成后,买主不能“取走”所购买的“商品”——土地和房屋,来实现他对这个“商品”的所有权,而只能通过法定契约来保证他所获得的所有权。如前所述,房地产俗称不动产,正是因为它是不能移动,因而无法在交易完成后将“商品”取走。

房地产所有权与使用权的分离,是它的另一个特性,虽然许多可供租用的商品,如机床、汽车、飞机等,它们在出租期间内,其所有权与使用权是分离的,但这些商品中只有很少一部分是被租用的。租赁市场不是这些商品的主要市场。可是,土地和房屋则不然,在实行土地属国家,而土地使用权可以出租、转让的国家与地区,租赁则是房地产市场的主要形式,甚至是唯一的形式。租与买的根本区别就在于:买下一件商品则意味着商品的所有权与使用权都归买主,即两种权益是统一的;而租用一件商品,必然导致它的使用权与所有权的分离。

为什么租赁会成为房地产市场的主要形式,其原因有三方面:

第一、因受土地制度与法律的制约。如前已述,在中国和英联邦国家的地区,禁止或者限制土地所有权的买卖,但允许土地使用权的出租;

第二、土地与建筑物价格昂贵,诚然在当今世界上,曾有些物业以几十亿甚至上百亿美元成交,但对绝大多数消费者来说,土地与房屋乃是价格最高的消费品,大多数人无力一下子拿出大量的钱来买下他们的住房,所以采用租赁的办法来解决。当然另一种解决的办法是采用分期付款购买房屋,分期付款是介于租赁和购买之间的一种交易方式。对于采用分期付款购买房屋,在款项未付清之前,付款人仍然没有取得其房屋的所有权,所以房屋的所有权与使用权依然是分离的,只有款项全部付清后,付款人才获得房屋的所有权;