

房地产

经营管理实务

FANGDICHAN
JINGYINGGUANLISHIWU

孟振平 邹建伟 主编



中国人事出版社

(京)新登字099号

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营管理实务/孟振平 邹建伟主编.

—北京:中国人事出版社,1994.9

ISBN 7—80076—562—8

I. 房. 房地产经营管理实务 II. ①孟振平②邹建伟
III. 房. 房地产—经济管理 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(94)第10972号

中国人事出版社出版

(100028北京朝阳区西坝河南里17号楼)

济南市天桥印刷厂印刷

*

新华书店经销

1994年9月第1版 1994年9月第1次印刷

开本:850×1168毫米1/32 印张:18.3

字数:459千字 印数:1—2000册

定价:21.8元

《 房地产经营管理实务 》

主 编：孟振平 邹建伟

编写人员：（以姓氏笔划为序）

王存慧	王惠敏	王 红	王顺昌
刘兴昌	朱昌富	孙 晔	李海洲
李 文	李晓兰	吴俊生	张东亮
张淑苓	张 韬	夏德森	温进才

前 言

房地产业是我国的一个新兴产业，它伴随着改革开放的经济浪潮，在发展社会主义市场经济进程中孕育成长，其发展前景方兴未艾。随着我国经济体制改革的不断深入，房地产业必然成为国民经济的一大支柱产业，其活跃与发展不仅对整个经济有着启动作用，而且也是市场经济发达与否的重要标志。为此，由部分大专院校学者及长期从事房地产经营管理工作的专家共同编著了《房地产经营管理实务》一书。

本书依据房地产业的有关制度与法规，从理论和实践上对房地产经营与管理作了详尽论述。主要包括房地产投资、房地产开发、房地产价格评估、房地产市场、房地产企业财务与会计、房地产金融、房地产产业与物业管理、房地产经营法规、海外房地产等。该书文字简明扼要、内容丰富，实用性较强，是广大经济工作者尤其是从事房地产业的管理人员不可缺少的工具书，也可供大中专院校相关专业的师生教学使用。由于我们水平有限，不足之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

编者

1994年9月

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产与房地产业.....	(1)
第二节 房地产企业的建立与运作.....	(12)
第三节 我国房地产业发展的现状、存在 的问题及发展前景.....	(34)
第二章 房地产投资	(44)
第一节 房地产投资的概念、特点及作用.....	(44)
第二节 房地产投资的资金来源.....	(50)
第三节 房地产投资的分类.....	(54)
第四节 房地产投资决策.....	(59)
第五节 各类房地产投资技巧与策略.....	(74)
第三章 房地产开发	(89)
第一节 房地产开发概述.....	(89)
第二节 房地产开发可行性研究.....	(99)
第三节 房地产开发决策.....	(111)
第四节 房地产开发的规划与基本内容.....	(126)
第五节 房地产开发工程管理.....	(138)
第六节 房地产开发项目效益评价.....	(147)
第四章 房地产价格评估	(157)
第一节 房地产价格的特征与种类.....	(157)
第二节 房地产价格的形成因素.....	(161)
第三节 房地产价格评估的原则和程序.....	(168)
第四节 房地产价格评估的方法.....	(181)

第五章 房地产市场	(202)
第一节 房地产市场概述	(202)
第二节 房产市场价格理论	(213)
第三节 土地市场价格理论	(234)
第四节 房地产市场的管理	(246)
第六章 房地产业财务与会计	(266)
第一节 房地产企业会计核算	(266)
第二节 房地产企业会计报表	(307)
第三节 房地产企业财务管理	(326)
第七章 房地产金融	(349)
第一节 房地产金融概述	(349)
第二节 房地产金融业务	(359)
第三节 房地产信托与保险	(386)
第四节 房地产金融市场	(400)
第八章 房地产产业管理	(406)
第一节 房地产产业管理概述	(406)
第二节 房地产计划管理	(416)
第九章 房地产物业管理	(432)
第一节 房地产物业管理的概念、目的和意义	(432)
第二节 房地产物业管理的作用及经济效益	(433)
第三节 房地产物业管理的要点	(434)
第四节 房屋修缮管理	(439)
第五节 住宅小区的管理和综合服务	(442)
第六节 房地产物业管理实例	(444)
第十章 房地产管理制度	(455)
第一节 房地产产权产籍管理制度	(455)
第二节 房地产开发筹资及建设的法律制度	(465)
第三节 房地产使用、维修及拆迁的管理制度	(473)

第四节	房地产税收法律制度·····	(478)
第五节	涉外房地产经营法律制度·····	(488)
第十一章	海外房地产经营与管理简介·····	(495)
第一节	海外城市土地的经营与管理·····	(495)
第二节	海外房产的经营与管理·····	(503)
第三节	海外房地产金融·····	(518)
第四节	海外房地产价格评估制度·····	(531)
附录 1：	中华人民共和国城市房地产管理法·····	(541)
附录 2：	中华人民共和国土地管理法·····	(554)
附录 3：	国务院关于深化城镇住房制度改革的决定·····	(566)

第一章 绪 论

本书的研究对象是房地产业经营与管理。为此，首先要对房地产与房地产业、以及从事房地产业经营与管理的主体——房地产企业有一个大致的了解。本章将就这些问题作简要介绍。

第一节 房地产与房地产业

一、房地产与房地产业的概念

房地产又称不动产，是指土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分，如树木和水、暖、电、卫生、通风、电梯等设备。但由于固着于土地、建筑物上不可分离的部分，往往可以看作是土地或建筑物的构成部分，因此，房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。房地产为人类生产生活所必需，不仅是最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。在市场经济条件下房地产既是一种商品，又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。

房地产与其他经济产品相比较，既有一般商品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品。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；以及资本回收慢，周转率低。这就使房地产不仅具有自己独特的运行过程，还有其独特的运行机制和规律性。

房地产业是从事土地和房屋的开发、经营、销售和管理的行为，它包括土地和房屋的开发、房屋所有权的买卖、租赁、土地

所有权的买卖或使用权的有偿转让（我国仅仅是土地使用权的有偿转让）、房地产的抵押贷款、房地产市场和物业管理等一系列经营管理活动。是经营房产和地产业务的行业的合称。

严格说来，房地产业所包含的地产业和房地产业是两个既有明显区别又是密切联系的行业。地产业一般是从事土地所有权的买卖或使用权的有偿转让（或租赁），它标明土地在作为生产要素被使用之前，先采取商品形式进行流通。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。地产业之所以容易被误认为是生产行业，是因为：第一，土地是一切生产行业最重要的生产要素，离开它则任何生产无从进行；第二，购买或租赁土地者，在进行生产前或生产过程中，往往必须对土地进行投资，要有物化劳动和活劳动的消耗。以上两点实际上都是使用土地的生产行业的事，而与地产业无关，不应将二者混淆。地产业不属于生产行业，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，而是照样利用土地以改造土地。诚然，地产业在出卖或出租之前，也必须对土地进行某种投资，投入物化劳动和活劳动，使地面和地下有一些基础设施，以供购买者和承租者使用，但就这些物质消耗而言，它并不是凝进土地里的价值，而是土地的附着价值。这些价值及其作为资本应得的利息对于地产业已经从地价或租金中得到补偿，对于土地购买者或承租者，他们多付出的这部分价值，必然要在他们进行产品生产的过程中，随着这些基础设施的逐渐折旧，而把它所担负的价值逐渐转移到产品中去，构成产品价值中过去物化劳动的一部分。因此，地产业因投入土地基础设施的价值消耗并不是土地本身的价值，从而不能把地产业视为生产行业。

房地产业是专门从事房产（房屋财产，即建筑物）生产经营活

动的行业，它由房产开发、房产经营、房产信托、房产综合服务管理、房屋维修与装饰等企业群体所组成，是整个国民经济的重要组成部分。房产业生产的是住房、厂房、工房、库房、办公用房、商店、戏院、娱乐场、体育馆等商品。这些建筑物的生产不是为了自己消费，而是通过出卖或出租而提供给别人使用，具有使用价值和价值，因此是商品生产。所以房地产业是生产行业。

由此可见，地产业与房地产业最根本的区别在于非生产性与生产性的不同：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，是使用价值的让渡和价值的实现。

地产业和房地产业既存在上述的区别，又是相互联系的。二者的共同点在于都必须以盈利来考核各自的经济效益，离开这些就没有地产业和房地产业可言。具体来说，有以下两点：

第一，地产业是房地产业的基础性、先导性行业，而房地产业是地产业的后续性行业。这是因房地产业进行生产需要大量土地这一特点决定的，没有地产业提供土地，房地产业的经营就无从起步。现代商品经济的发展，城市经济结构的复杂化和多元化，生产生活用地不断增加，越来越需要土地商品化，生产经营企业化，需要各行业使用土地提供方便以及土地利用合理化。无论由国家统一经营或允许私人经营都面临如此客观趋势；不论是土地国有制还是土地私有制，都不应该也不可能越出商品运行的轨道。这样，才能保证包括房地产业在内的各行业经济运行的良性循环。

第二，房地产业的兴衰直接影响到地产业的成败。既然房地产业是地产业的后续性行业，它的消长变化必然牵动着地产业，这是不言而喻的。在现代商品经济占统治地位的国家中，房地产业实际成为国民经济各行业兴衰的晴雨表。各行业蓬勃发展，必然表现出房地产业的繁荣，因为它们会刺激生产生活用房的需求，房地产业的繁荣自然会促进地产业的高涨；反之则相反。由此可见，房产

业和地产业的兴衰是联系在一起的。

由于地产业房地产业有着如此的密切关系，所以两个行业常常是合作经营的，即形成房地产业。

二、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一个不同于建筑业的独立行业。联合国的《国际标准行业分类》中，把经济行业分为10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)，把我国经济行业分为13门类，建筑业列为第四类，房地产业列为第七类。由此可见，国内外都把房地产业列为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，但又是两种不同性质的行业。建筑业是指建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，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；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。因此，房地产业是介于第二、第三产业之间，以第三产业为主的独立行业，而且，随着社会服务范围的扩大，社会服务功能的增加，更具有第三产业的特征。在我国，房地产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。

肯定房地产业属于第三产业，明确指出它带有流通领域服务行业的特点有着十分重要的意义。这不仅有助于端正房地产经营管理方针，而且有助于明确房地产业的发展战略。但这决不意味着房地产业仅仅是一个在商品流通中被动服务、不创造财富的行业部门。在肯定房地产业属于第三产业性质的同时，还必须看到它所保留着的第二产业的某些性质和特点。这首先表现在房地产业

并没有也不可能脱离它自身的生产环节。房地产业保留第二产业性质和特点还表现在房地产商品流通之中。城市房地产建成以后的经营管理过程中,不仅包含有简单的流通服务,而且包含有新价值的创造,这在房屋修缮过程中尤为明显地体现出来。在房屋修缮中,不仅有新的物化劳动和活劳动的投入,而且会创造新价值和剩余价值。这种劳动与建筑业并无本质区别,因为在房屋修缮中绝不是仅仅局限于原有功能的简单恢复,人们越来越多地侧重于通过新的功能的扩展来满足其日益增长的物质、文化需要。所以全面认识房地产业的社会经济性质,应当看到房地产业是一个有第二产业性质、特征的第三产业。

三、房地产业的主要任务

房地产业的性质决定了房地产业的主要任务有以下几个方面:

(一)负责房地产的行业管理。房地产的行业管理,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),效果不错。

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

(二)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。

(三) 负责房地产经营与管理。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, 在我们国家, 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。

(四) 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, 可根据房屋的使用要求和设计款式、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及价值观念的转变, 对房屋装饰要求越来越多, 房屋装饰的任务也与日俱增。

(五) 做好房屋小修养护服务工作。房屋的小修养护和便民服务是房地产业的一项不可忽视的工作, 必须健全一套制度, 认真做好。不仅管维修、小修养护, 也要搞好便民服务, 包括环境卫生、绿化、订牛奶、送报刊, 社会治安等服务措施。搞小修养护要实行有偿服务的原则, 要以方便住户为宗旨, 解决住户急需解决的问题。

(六) 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。

四、房地产业对经济、社会发展的作用

在我国, 房地产业和房地产市场虽然还处于发展的初始阶段。但它对促进经济、社会发展的积极而又重要的作用已经日益显示出来。这种作用集中表现在以下五个方面:

（一）发展房地产业可以有效地改善投资环境和人民的居住条件。统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，是房地产业从事一定规模的新区开发和旧区改造的基本方式。实践证明，按照这种方式进行开发建设，可以避免过去分散建设所出现的基础设施不配套或者其荷载能力不匹配的弊端，从而创造便捷、舒适、安全的生产、生活环境。大批住宅竣工投入使用，也大大改善了全国城镇居民的居住生活条件。全国城镇居民人均居住面积由1978年的3.6平方米提高到1991年的7.1平方米。其中，房地产业发达的广州市达到8.23平方米，福州市达到7.35平方米，厦门市达到7.7平方米，海口市达到9.45平方米，都超过了全国平均水平。

（二）发展房地产业可以为城市建设开辟重要的资金渠道。多年来，搞城市建设最大的问题就是资金严重不足。由于建设资金紧缺，城市建设只能零打碎敲，行路难、吃水难、用气难等已成为不少城市难以解决的通病。通过房地产的开发与经营，不仅可以用货币形式为城市建设积累资金，还能以实物形式向城市提供道路、桥梁、给排水、通信、供电、供气等配套的基础设施和学校、医院等公共设施（这里有个合理的度），进一步加快了城市建设的步伐。据有关部门资料，1987——1989年三年间房地产业提供的资金相当于同期城市建设维护税的50%——60%，1990年达到50亿元左右。有些城市建设主要是靠综合开发提供资金支撑的。如，北京市市政工程建设靠综合开发提供资金，每年约10亿元；广州市1983年——1988年通过商品房开发，向市政公共建筑设施提供建设资金6.86亿元。

（三）发展房地产业可以为财政提供大量的积累。房屋商品化和土地有偿使用，为国家和地方财政开辟了新的财源。在发达国家和地区，房地产税收都是政府的重要财源之一。在我国房地产业的发展为财政也提供了大量的收入。据有关资料，1990年我

国通过征收土地使用税、房产税、契税、房地产开发经营企业所得税、营业税，向个人出售商品房和公房，出让国有土地使用权等，国家总计获得130多亿元的直接收益和200多亿元的间接收益。1991年房地产业上交税费20.54亿元，收取土地使用税31.52亿元。特别是我国一些房地产业发展较快的地区，房地产税收占财政收入的比重迅速上升。如，深圳市通过房地产业上交的利税占全市财政收入的1/10，而在海南省从房地产方面得到的收入已占全省财政收入的近1/4。

（四）发展房地产业能够带动众多相关产业的发展。房地产业不仅与建筑业、建材、冶金、机械、化工等50多个物质生产部门紧密相关，而且还同家用电器、家俱以及金融业、旅游业、运输业、商业、服务业的发展密切相连。据国外经济学家分析，房地产商品的销售额每增加1元钱，可以带动其它商品的销售额增加1.34元。目前，我国仅商品房销售和存量房地产交易额每年即达近400亿元，如果带动相关商品销售的增长，就可以使上千亿资金在市场上流动起来，促进经济的进一步搞活。

（五）发展房地产业有利于促进产业结构的合理调整。调整产业结构，加快发展第三产业，是中央为促进经济更好更快地发展而作出的重大战略决策。近几年来，我国的第三产业尽管发展很快，但与发达国家包括一些发展中的国家相比，仍有较大差距。发展房地产业，不仅可以直接加大第三产业在国民经济中的比重，还可以带动第三产业中相关行业的共同发展，从而促进产业结构的合理化。

五、房地产业经营管理的概念与特点

房地产业经营管理，亦称房地产经营管理，是现代经营管理工作中的一个十分重要的问题，也是当前房地产业发展急需加强的一个方面。

（一）房地产经营管理的概念

房地产经营管理，一般是指房地产开发建设（即生产）与出租、出售这两个流通过程的经营管理。社会生产过程包含着直接的生产过程和流通过程。科学的预测、决策并合理地组织、协调和控制生产、流通过程的各项经济活动，就叫经营管理。房地产企业的经营管理重点，一是产品生产之前与生产过程中的决策，二是产品生产出来以后的价值实现。

以上两种经营管理是在不同阶段进行的，因此各具有一定的独立性，都可以单独成为经营某一种业务的专业部门。如开发房地产、建设房屋由房地产开发公司与住宅建筑公司来经营管理，是类似工业性质的经营管理；土地出让转让、房屋的出售租赁、由房地产开发、经营公司或房屋修缮公司等来经营管理，是类似于商业性质的经营管理。

此外，经营管理，也是两个既相互联系、又相互区别的概念。一般来讲，在房地产企业的经济活动中，根据企业的内部和外部条件，确定房地产开发建设与出售、出租活动的方向、目标和规模，如一个住宅小区如何开发建设，建成后如何出租出售，出租出售后房屋如何修缮？怎样以最小的消耗求得最好的效益等决策问题，均属于经营的范围。而在房地产企业的开发建设、房屋修缮、出租出售经营过程中，按照客观自然规律和经济规律的要求，进行组织、指挥、监督、控制、协调，例如采用先进的规划设计方案，选择好的施工企业施工，进行合理的劳动分工和协作，优化劳动组合，实行经营承包责任制，制定目标、计划并实施，建立高效的经营组织和指挥系统，以及项目、技术、设备、产业、售价、租金、使用、物资、成本、财务等各项的管理，则属于管理的范围。当然，经营与管理不能截然分开，往往交织在一起。但总的来说，经营研究的是预测、对策和决策问题；管理研究的是房地产开发建设与房屋出租出售的安排、调控和执行问题，前者解决企业发展的方向问题，后者解决企业在经营中的

效益问题。经营的问题多是目标性、决策性的；管理的问题多是方法性、执行性的。二者相辅相成。没有明确的目标和正确的决策，企业就是盲目工作，管理也会无所适从。但是，没有科学的、有效的管理，再好的决策也不能很好的付诸实施，收不到好的经济与社会效果。

要把企业的经营管理搞活搞好，既要把握国内市场，还要开拓国际市场。因而必须具备在竞争中求生存、求发展的计划观念、目标观念、竞争观念、应变观念和创新精神等。

（二）房地产经营的特点

房地产经营与其他商品经营相比，具有许多特点，认识这些特点，对提高房地产经营效果有很大帮助。具体说主要有以下特点：

1. 房地产经营对象具有空间的不移动性。其他商品在市场上进行交易，一般随着交易的结束，商品发生位移。而房地产在成交后，其地理位置不发生变动即不发生物流。

2. 房地产成交金额巨大。一般来讲房地产价值比较大，成交金额巨大。因此与金融业关系密切。

3. 房地产交易一般没有标准化的产品。普通产品一般都按一定的设计标准，由工厂成批地生产出来，而房地产则有不同的设计标准、建筑风格和座落地点等，所有这些都会影响到房地产的经营价格和策略。

4. 房地产经营兼有垄断和竞争性的特点。由于我国实行社会主义市场经济体制，单一的计划调节或单一的市场调节皆不适合我国的具体情况。房产和地产在我国都严重稀缺，因此在房地产经营中，实行有节制的垄断是必然的，也十分必要。另一方面，为了活跃房地产市场，合理配置房地产资源，在房地产经营中，实行有控制的竞争也很有必要。

5. 房地产经营具有区域性。其他商品经营中，通过市场机