

房地产经营 与管理

刘沈忠 毕建洲 主编



大连理工大学出版社

(辽)新登字16号



房地产经营与管理

Fangdichan Jingying Yu Guanli

刘沈忠 毕建洲 主编

* * *

大连理工大学出版社出版发行

(大连市凌水河)

(邮政编码:116024)

普兰店市皮口印刷厂印刷

* * *

开本:850×1168 印张:9.25 字数:230千字

1995年3月第1版

1995年3月第1次印刷

印数:0001—4500册

* * *

责任编辑:唐连政

责任校对:方舒

封面设计:孙宝福

* * *

ISBN 7-5611-0975-X
F·199

定价:11.00元

撰稿人：（按姓氏笔划为序）

王 奇 冯 力 刘沈忠 刘秋雁
毕建洲 初圣基 初风琴 芦尚睿
吴传振 屈 哲 热依罕 徐元昱
常东坡 靳荣丽

前 言

为了和房地产业迅速发展相适应,提高房地产经营管理人员的业务水平,满足新兴的房地产专业本、专科的教学需要,我们组织编写了这本书。

房地产业是国民经济中的支柱产业,由此决定了完善房地产业的发展必须有高水平的房地产专业人材,这就要求我们在房地产专业学科建设方面,提供高水平的教学用书。在本书编写过程中,我们既集中了在房地产教学工作中的宝贵经验,又发挥房地产实际工作人员的实践优势,集体讨论,努力使本书具有较高的理论性和实践性。然而,由于房地产经营管理是一门近几年兴起的新学科,正处在发展阶段,有许多新问题还需要进一步探讨,加之我们条件与水平有限,疏漏之处在所难免,期待各位专家、读者予以指正。

在本书的编写过程中,文献华博士对本书进行了审阅,并得到了马秀岩教授、佟国顺副教授的帮助和大力支持。在此,一并致以感谢。

编 者

1995 年 1 月于大连

目 录

第一章 房地产经营管理总论	(1)
第一节 房地产与房地产业概述	(1)
一、房地产与房地产业的概念	(1)
二、房地产业的特点	(2)
三、房地产业的发展	(3)
四、房产与地产的关系	(5)
第二节 房产经营管理	(7)
一、房产经营管理的任务	(7)
二、房产经营管理的职能	(8)
三、房产经营管理的特征	(11)
第三节 地产经营管理	(12)
一、城市土地管理发展概况	(12)
二、城市地产经营管理的原则	(15)
三、地产经营管理的改革	(16)
第二章 房地产经营决策	(19)
第一节 房地产经营决策的内容及作用	(19)
一、经营决策的内容	(19)
二、经营决策的特点	(20)
三、正确的经营决策观	(20)
四、经营决策的分类	(22)
五、影响房地产经营决策的因素及作用	(25)
第二节 房地产经营决策的程序	(26)
一、发现问题	(27)
二、确定目标	(27)

三、拟定方案	(28)
四、分析评价	(28)
五、选择方案	(29)
六、实施追踪	(29)
第三节 房地产经营决策的方法	(30)
一、确定型决策法	(30)
二、风险型决策法	(31)
三、非确定型决策法	(33)
四、决策“软”技术	(34)
第四节 房地产经营决策中应注意的几个问题	(34)
一、经营观念的确立	(35)
二、决策目标的审查	(35)
三、经营决策过程的原则	(36)
第三章 地产开发经营	(38)
第一节 地产开发与经营概述	(38)
一、地产经营的内容	(38)
二、地产经营的性质	(40)
三、地产经营的条件	(41)
四、地产开发	(42)
五、地产经营与开发的关系	(43)
第二节 地产开发过程	(44)
一、新城区的土地开发	(44)
二、旧市区的土地开发	(48)
三、土地开发应注意的几个问题	(50)
第三节 地产经营方式	(53)
一、地产经营的两种方式	(53)
二、地产经营的职责	(54)
三、地产经营的投资方式	(55)

第四节	地产经营的组织方式	(57)
一、	地产的股份经营	(57)
二、	地产债券	(63)
三、	地产的多种经营	(65)
第四章	房产经营	(66)
第一节	房产经营概述	(66)
一、	房产经营的概念	(66)
二、	房产经营的特点	(67)
三、	房产经营的职能	(68)
四、	房产经营的原则	(69)
第二节	房产经营的条件	(72)
一、	房地产开发经营公司要成为独立的经济实体	(72)
二、	“两权分离”坚持土地的有偿使用	(72)
三、	开放房地产市场, 完善整个市场体系	(73)
四、	改革工资制度, 建立住房消费基金	(73)
五、	建立和完善房地产金融业	(73)
六、	完善房地产经营的法律体系	(73)
七、	要把财政负担和开发经营企业负担区分开来	(74)
八、	改革和完善房地产经营管理体制	(74)
第三节	房产经营形式	(74)
一、	房产的租赁经营	(75)
二、	房产的买卖经营	(75)
三、	房产的互换、抵押、典当经营	(76)
四、	房产的信托经营	(77)
第五章	房地产综合开发经营	(80)
第一节	房地产综合开发经营概述	(80)

一、房地产综合开发的含义	(80)
二、房地产综合开发的内容	(81)
三、房地产综合开发的发展	(82)
四、房地产综合开发的作用	(82)
第二节 房地产综合开发的基本程序	(84)
一、房地产综合开发的基本程序 and 任务	(84)
二、房地产综合开发的方针政策	(85)
第三节 房地产综合开发的项目经营管理	(87)
一、开发建设工程项目招投标	(87)
二、开发建设工程项目监理	(94)
第四节 房地产综合开发建设的管理	(100)
一、加强城市房地产综合开发建设计划管理	(101)
二、加强基础设施建设管理	(103)
三、加强房屋建设管理	(105)
四、加强配套设施建设管理	(106)
第六章 房地产市场营销	(107)
第一节 房地产市场概述	(107)
一、房地产市场的概念	(107)
二、房地产市场的特点	(108)
三、房地产市场的产生及发展	(110)
四、房地产市场的功能	(113)
五、房地产市场的运行规则	(116)
第二节 房地产交易市场概述	(119)
一、房地产交易市场的特点	(119)
二、房地产交易所的任务	(120)
第三节 房地产市场管理	(121)
一、房地产市场管理的意义	(121)
二、房地产市场管理的目标、原则和手段	(122)

三、房地产市场管理的主要内容·····	(128)
第七章 房地产业管理·····	(131)
第一节 房地产业管理的任务和内容·····	(131)
一、房地产业与房地产业管理·····	(131)
二、房地产业管理的任务·····	(133)
三、房地产业管理的内容·····	(134)
第二节 房地产业管理的原则·····	(137)
一、产权清楚的原则·····	(137)
二、产业资料与实际相符的原则·····	(137)
三、保护产业完整的原则·····	(138)
四、坚持专业管理与群众管理相结合的原则·····	(138)
五、等价交换原则·····	(138)
第三节 房地产物业管理·····	(139)
一、物业管理的概念·····	(139)
二、物业管理工作的内容·····	(139)
三、物业管理的作用·····	(140)
四、物业管理公司的机构设置·····	(141)
第四节 房地产抵押贷款管理·····	(142)
一、房地产抵押贷款的概念·····	(142)
二、房地产抵押权的设定·····	(142)
三、房地产抵押物的估价·····	(143)
四、抵押贷款的合同·····	(145)
五、抵押登记·····	(146)
六、抵押物的占管·····	(146)
七、抵押物的处置手续·····	(147)
第八章 房屋租赁管理·····	(149)
第一节 房屋租赁管理概述·····	(149)
一、房屋租赁管理的概念·····	(149)

二、房屋租赁关系的建立与特征·····	(150)
三、房屋租赁的地位和作用·····	(151)
四、我国房屋租赁的基本原则·····	(152)
五、房屋租赁的经营方针·····	(154)
六、租赁管理的内容·····	(156)
第二节 租金管理的职能·····	(157)
一、房屋租金的构成因素·····	(157)
二、租金管理的职能·····	(158)
三、租金管理的办法·····	(160)
第三节 租金管理的过程·····	(161)
一、合理制定租金标准, 正确贯彻租金政策·····	(161)
二、租金的计算与调整·····	(162)
三、组织租金的收缴·····	(163)
第九章 房屋出售管理·····	(165)
第一节 房屋出售管理的内容·····	(165)
一、房屋出售的概念、种类及其特点·····	(165)
二、租买比价·····	(166)
三、房屋出售管理的内容·····	(167)
第二节 影响房屋出售的有关因素·····	(169)
一、房屋售价的构成和形式·····	(169)
二、房屋的销售方式·····	(171)
三、影响房屋出售的有关因素·····	(172)
第三节 房屋的售后管理和服 务·····	(173)
一、房屋售后的管理·····	(173)
二、房屋售后的服务·····	(175)
第十章 房屋修缮管理·····	(177)
第一节 房屋修缮管理的意义和范围·····	(177)
一、房屋修缮管理的迫切性和必要性·····	(177)

二、房屋修缮管理的意义·····	(178)
三、房屋修缮的范围标准·····	(179)
第二节 房屋修缮管理的内容·····	(184)
一、房屋的质量管理·····	(184)
二、房屋修缮施工管理·····	(185)
三、改革房屋修缮管理体制,强化管理职能·····	(186)
第三节 房屋修缮的方针和原则·····	(187)
一、房屋修缮管理的工作方针·····	(187)
二、房屋修缮管理的原则·····	(189)
第十一章 房地产市场价格管理·····	(191)
第一节 房地产价格构成要素·····	(191)
一、地产价格的构成要素·····	(191)
二、房产价格的构成要素·····	(197)
第二节 房产价格管理·····	(204)
一、房产交易价格的调控与管理·····	(205)
二、房产租赁价格的调控与管理·····	(207)
第三节 地产价格管理·····	(209)
一、土地使用权出让价格的管理与调控·····	(209)
二、土地使用权转让价格的管理与调控·····	(210)
第十二章 房地产财务管理·····	(212)
第一节 房地产财务管理概述·····	(212)
一、财务管理的概念·····	(212)
二、房地产财务管理的内容和任务·····	(213)
三、房地产财务管理工作的特点·····	(216)
四、房地产开发企业财务制度的改革·····	(217)
第二节 房地产经营的资金管理·····	(219)
一、资金筹集·····	(219)
二、负债·····	(221)

第三节	房地产经营的成本管理·····	(223)
一、	改革成本核算制度·····	(223)
二、	调整成本开支范围和标准·····	(224)
三、	成本管理中需要注意的问题·····	(226)
第四节	房地产经营中的收、支、余·····	(226)
一、	房地产经营收支制度·····	(226)
二、	房地产经营收入·····	(227)
三、	房地产经营支出·····	(227)
四、	房地产经营结余·····	(228)
第十三章	房地产经济核算·····	(229)
第一节	房地产经济核算的概念、原则和条件·····	(229)
一、	房地产经济核算的概念·····	(229)
二、	加强房地产经济核算的原则·····	(229)
三、	实行经济核算的条件·····	(231)
第二节	房地产经济核算的主要内容·····	(232)
一、	房屋生产、销售的经济核算·····	(232)
二、	房屋租赁、维修的经济核算·····	(235)
三、	房地产单位所属施工企业的经济核算·····	(240)
第三节	房地产经济活动分析·····	(242)
一、	房地产经济活动分析的一般内容·····	(242)
二、	房地产经济活动分析的基本方法与形式·····	(243)
三、	房地产企业开发、租赁活动分析·····	(245)
第四节	房地产经营活动的经济效益·····	(251)
一、	房地产经济效益的含义·····	(251)
二、	房地产经济效益的特征·····	(251)
三、	房地产经济效益主要指标·····	(252)
第十四章	涉外房地产经营管理·····	(254)
第一节	涉外房地产经营管理的意义和特点·····	(254)

一、涉外房地产经营的意义·····	(254)
二、涉外房地产经营的特点·····	(256)
三、涉外房地产管理·····	(257)
第二节 涉外房地产经营的原则与形式·····	(259)
一、涉外房地产经营的原则·····	(259)
二、涉外房地产经营的形式·····	(260)
第三节 楼宇境外销售的管理·····	(264)
一、销售资格的认定与售价·····	(264)
二、销售楼宇的种类·····	(265)
三、销售程序与形式·····	(265)
第四节 外商投资成片开发的管理·····	(266)
一、外商投资“成片开发”的由来·····	(266)
二、“成片开发”的具体规定·····	(267)
三、“成片开发”经营的管理程序·····	(268)
四、我国对“成片开发”经营的主权限制·····	(269)
第五节 涉外房地产的法律适用·····	(269)
附录 中华人民共和国城市房地产管理法·····	(271)

第一章 房地产经营管理总论

房地产经营就是指房地产经营者按社会主义经济规律和价值规律，对房屋的建造、买卖、租赁、交换、维修、装饰及土地使用权的出让、转让等所进行的有预测、有目的活动。在房地产经营过程中逐步形成了以从事房地产开发、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。为此，了解和掌握房地产经营管理的理论与实务之前，有必要对房地产业的发展状况作一简要的概述。

第一节 房地产与房地产业概述

一、房地产与房地产业的概念

房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产与地产则体现商品形态的价格。从生活资料方面来看，房产与地产属于财产范畴；而从生产经营资料方面来看，房产与地产则属于资产范畴。由于房依地所存，地为房所载，而使物质形态的房屋与土地紧密相连，从而形成在经济形态上的房地产经济内容和运动过程也具有其内在的整体性。为此房产与地产两个概念也合称为房地产。

随着房地产经济的发展，房地产正逐步形成不同于建筑业的独立行业，这就是专门从事房地产开发、经营和服务的房地产业。根据我国 1985 年 5 月《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告》，房地产业被划入第三产业的第二层次。

房地产业在世界上的发展具有相当长的历史，各国对房地产

的称谓不同，日本叫不动产业，香港叫物业或简称地产业。但有一个共同点是，房地产业是从事组织土地开发、房屋建设、销售服务和维修管理的服务性行业，属于第三产业的范畴。在我国房地产业是一项新兴的产业，是商品经济的重要组成部分，属于经济发展的先导性产业，在国民经济中占有重要的地位。

二、房地产业的特点

房地产业与其它行业相比，具有如下一些特点：

1. 房产、地产的交易不可分割性。通常情况下，房地产属于地随房走，房因地存的一个相对独立的整体。在市场上，一般是先进行单一的土地交易，此过程一旦完成，并在土地上建造起房屋，这块土地便失去了独立性。如果有政策的限制，作为例外，也可以进行单独的房屋交易。

2. 不同时间、地域的房地产价格的差异性。在同一时间，同样规模的城市，经济发达地区的房地产价格高于不发达地区；对同样处于经济发达地区的城市，城市规模不同价格差别也很大，城市规模愈大，房地产的价格愈高；并且一个城市中处于不同位置的房地产价格也相差很大。另外，一个城市的地价在不同时间相差也很大，其变动幅度远远超过一般商品。这就形成了房地产价格在市场上所表现的同量同质不同价。

3. 房地产业商品的保值性及经济效益的可靠性。房地产业商品的保值性以地产为例尤明显，人们对城市土地一次次投资下去，是会收到积累效益而长期受用的，一次次投资积累的结果，使土地的价值和使用价值不断提高，而不会因天灾人祸而丧失其价值。同时，房地产业的风险小、获利大，作为国民财富的重要来源，已被世人所共识，但经营房地产的投资大，建设周期长，可靠的效益是通过可观的投资和较长的时间获取的。

4. 国家对土地批租权的控制性。在我国土地所有权完全属于国家，为此，政府只能进行土地使用权的有期有偿的划拨。也就

是按市场价格向承租人转让一定期限的土地使用权，而不是出售土地所有权，形成土地的批租。

三、房地产业的发展

党的十一届五中全会以来，经济体制改革的深入为房地产业的发展注入了勃勃生机，使我国的房地产业从沉寂了 30 多年后开始进入复苏和迅速发展的时期。主要表现在以下几个方面：

1. 城镇住宅建设发展迅速

改革开放以来，国家在贯彻执行国民经济调整方针的同时，调整了生产性建设投资的比例，较大幅度地增加了住宅建设投资。仅从 1981 年到 1990 年的 10 年间，我国城镇住宅建设投资为 2600 多亿元，是建国后前 31 年住宅建设投资的 4.6 倍，住宅竣工面积超过 13 亿 m^2 ，是建国后前 31 年住宅竣工面积的 1.8 倍。目前，我国城镇实有住宅 30 多亿 m^2 ，其中成套住宅约占 35%，城镇人均居住面积已达 7.1 m^2 。为进一步改革住宅建设的投资体制，国家提出了解决城镇住房问题要发挥中央、地方、企业和个人四个方面积极性的方针，并对住宅建设实行了一系列的支持和优惠政策。从而使住宅建设投资构成发生了很大变化，投资额逐年增长。在住宅建设中，随着企业自主权的扩大，企业活力和经济效益不断提高，企业正逐步成为住宅建设投资的主体，企业投资已占住宅投资的 60% 左右。在发挥个人建房积极性方面，通过组织住宅合作社、自建公助等个人集资方式，个人投资的比例也由 1979 年的 1.9% 增长到 1990 年的 20% 左右。城镇住宅建设投资由国家包下来的状况已逐步得到改观，一种由国家、地方、企业和个人共同投资解决城镇居民住房问题的住宅投资体制已经形成，并已取得显著成效，使城镇住房紧缺状况有了一定的缓解。

2. 房地产综合开发业迅速崛起

房地产综合开发作为城市政府组织城市建设的一种重要方式，自 1986 年开始试行，经过几年的发展，全国几乎所有城市都

实行了综合开发的建设体制。一支实力雄厚综合开发的队伍，在保证城市规划的顺利实施，保证住宅、城市基础设施、公共服务设施及其他工商业用房的配套建设，为城市财政和城市建设提供资金，推动城市土地使用制度的改革，活跃房地产市场和经营等方面都发挥了极大的作用。从1987~1989年底，全国开发公司共完成开发工作量673亿元，施工房屋面积33 574万 m^2 ；其中竣工住宅面积12 572万 m^2 ，占三年间城镇住宅竣工总面积的34%。

现在全国每个城镇都有几个骨干开发公司，直属市政府建设部门领导，代为组织城市建设。此外，还有一些部门所属和为跨地区联合进行开发而设立的全国性公司。这些开发公司构成了一个多层次、多部门协作的综合开发力量。1989年销售商品住宅约2500万 m^2 ，实现经营收入179.5亿元，其中销售收入163.7亿元，并在国家给予开发公司三年免税期满之时，开始向国家纳税，1989年部分国营开发公司实际纳税4.68亿元，人均纳税6000元。在城建事业和房地产业的发展进程中，房地产综合开发显示了强大的生命力，并发挥着越来越大的作用。

3. 房地产市场建设逐步完善

我国房地产市场的建立，为价值数万亿元房地产进入流通领域创造了条件，在房地产形成过程中，以土地使用权的有偿出让、转让和以房屋买卖、租赁、抵押等多种形式全面活跃了房地产市场。1987年以来，房地产交易市场和管理机构逐步形成，现在管理机构已发展到近千家，几十个城市建立了房地产交易市场常设机构，一些城市组织了定期或不定期的房地产交易会。在房地产交易活动中，地产市场的开放也进一步明确下来，我国通过推行城市土地使用制度的改革，使国有土地无偿无期使用的状况得到改革。全国开始全面开征土地使用税，并从沿海地区开始推行了土地批租为主要形式的土地使用制度改革。确立了土地这一生产要素在经济活动中所具有的商品属性和必要的地位，促进了