

全国经济专业技术资格考试指定用书

房地产经济

专业知识与实务

(中级) 1996 年版



3

建设部人事教育劳动司 组织编写
人事部人事考试中心

(京)新登字 158 号

内容简介

本书是全国经济专业技术资格考试指定用书,旨在使考生全面了解和掌握房地产经济专业知识与技能,提高广大房地产经济专业人员的业务素质与应试能力。

本书按房地产经济专业考试大纲要求编写,内容包括:房地产经济及其运行机制、城市土地使用制度、房地产开发、房地产经营、房地产市场与价格、物业管理、房地产产权管理、房地产金融、房地产法律等。

本书是房地产经济专业技术资格考试的必备参考书,适于广大考生自学,也可作为各种房地产经济专业的培训班教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务(中级)/建设部人事教育劳动司、房地产业司、人事部人事考试中心组织编写. —1版. —北京:清华大学出版社,1996.3

本书为全国经济专业技术资格考试指定用书
ISBN 7-302-02132-5

I. 房… II. ①建… ②2… III. ①房地产经济学 ②房地产业-专业-技术等
级标准-资格考核-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (96) 第 03652 号

全国经济专业技术资格考试指定用书

房地产经济专业知识与实务(中级)1996 年版

建设部人事教育劳动司、房地产业司
人事部人事考试中心 组编编写

☆

清华大学出版社出版

(北京 清华园)

北京市海淀区清华园印刷厂印刷

☆

开本: 787×1092 1/32 印张: 15.5 字数: 334.6 千字

1996 年 3 月第 1 版 1996 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 7-302-02132-5/F·124

印数: 00001—16000 定价: 17.00 元

前 言

根据人事部颁布的《经济专业技术资格考试暂行规定》，1996年全国经济专业技术资格考试即将在1996年10月20日举行。为促进广大经济专业人员学习专业知识，提高业务素质和应考能力，并使命题工作有所遵循，在去年指定用书的基础上，我们会同中国工业经济协会、农业部、国内贸易部、财政部、税务总局、中国人民银行、中国人民保险公司、交通部、铁道部、民航总局、劳动部、邮电部、建设部、旅游局、工商行政管理局和国家计委组织有关专家，根据国家有关制度改革情况，对1995年指定用书分别进行了修订、调整和勘误，并在此基础上重新编辑出版1996年考试指定用书。

现将本套指定用书修订情况说明如下：

一、经济基础和工业、农业、商业、物价、物资、税务、金融、保险、运输、劳动、邮电、房地产、旅游、工商行政管理、建筑专业的中、初级考试用书根据国家新近颁布的有关法规、条例和政策，对指定用书内容进行了局部或较大幅度的修改和调整。

二、财政专业因1995年重新编写了指定用书，内容不再进行修订，已在1995年版本的基础上再版。

由于1996年经济专业技术资格考试大纲不再出版，调整、修订内容已反映在指定用书中，请备考考生以本套书内容为准。

在组织修订这套指定用书时，我们力求反映我国改革开放和社会主义市场经济建设的要求。然而我国社会主义市场经济有一个逐步发展、完善的过程，指定用书也可能存在不足之处，我们欢迎广大考生及从事经济工作的各界人士提出批评和指正。

在本套书出版之际，我们谨向参与组织、编写工作的有关部门和专家学者，表示诚挚的谢意！

人事部人事考试中心

1996年1月

**全国经济专业技术资格考试
房地产经济专业教材编审委员会**

主 任：王德楼

副主任：何 征 杨燕敏 匡 平

委 员：沈建忠 郑吉荣 高千里
武永祥 许远明 赵春山
陶建明 吕凤芝 谷京谊

• III •

编写人员

第一章	房地产经济及其运行机制	何 征	张怡朋
第二章	城市土地使用制度		高千里
第三章	房地产开发	武永祥	薛 飞
第四章	房地产经营	许远明	陈立群
第五章	房地产市场与价格		张志中
		武永祥	王学涵
第六章	物业管理	杨燕敏	薛 飞
第七章	房地产权产籍管理		安纯邦
第八章	房地产金融	张贯益	高千里
第九章	房地产法律	许远明	张贯益
		何伯洲	许远明
			邹玉萍

本书由何征总纂。

目 录

第一章 房地产经济及其运行机制	(1)
第一节 房地产经济的本质特点.....	(1)
第二节 房地产经济的基本内容.....	(4)
第三节 我国房地产经济运行机制建立的依据.....	(9)
第四节 房地产经济的运行机制	(19)
第五节 影响房地产市场运行机制的外部条件 ...	(38)
第六节 房地产业在国民经济中的地位和作用 ...	(42)
第二章 城市土地使用制度	(48)
第一节 城市土地的所有权和使用权	(48)
第二节 城市土地使用权出让	(59)
第三节 城市土地使用权转让	(66)
第四节 城市土地使用权出租	(69)
第五节 城市土地使用权抵押	(73)
第六节 划拨土地使用权的经营活动	(75)
第七节 城市土地使用权的终止	(77)
第三章 房地产开发	(79)
第一节 房地产开发概述	(79)
第二节 房地产开发主要工作过程.....	(109)
第三节 房地产开发投资决策分析.....	(133)
第四节 房地产开发企业财务管理.....	(164)
第四章 房地产经营	(181)

第一节	企业经营机制概述·····	(182)
第二节	房地产企业的经营环境·····	(193)
第三节	房地产市场需求预测·····	(199)
第四节	房地产经营计划·····	(210)
第五节	房地产促销·····	(223)
第六节	房地产经营业务经济核算和 经济活动分析·····	(227)
第七节	房地产经营信息管理·····	(234)
第五章	房地产市场与价格·····	(243)
第一节	房地产市场概述·····	(243)
第二节	房地产市场管理的基本概念·····	(248)
第三节	房地产市场管理·····	(256)
第四节	房地产价格管理·····	(279)
第五节	房地产价格评估·····	(295)
第六章	物业管理·····	(335)
第一节	物业管理的基本概念·····	(335)
第二节	物业管理实施要点·····	(343)
第三节	房屋的接管验收与档案管理·····	(351)
第四节	房屋修缮管理·····	(361)
第五节	房屋设备管理·····	(377)
第六节	住宅小区管理·····	(386)
第七章	房地产产权产籍管理·····	(401)
第一节	房地产产权管理·····	(401)
第二节	房地产产籍管理·····	(417)
第三节	房地产测量·····	(426)
第八章	房地产金融·····	(433)

第一节	房地产资金筹措方式·····	(433)
第二节	房地产融资业务·····	(441)
第二节	房地产金融市场·····	(453)
第四节	参与房地产融资的金融机构·····	(460)
第九章	房地产法律 ·····	(464)
第一节	房地产法概述·····	(464)
第二节	房地产法基本内容·····	(472)
第三节	法律责任·····	(484)

第一章 房地产经济及其运行机制

随着社会主义市场经济的迅速发展和改革开放逐步深入,房地产经济在整个国民经济中的重要地位和作用,越发明显地表露出来。我国房地产经济的建立是房地产经济体制改革实践和房地产业振兴发展的客观要求。

第一节 房地产经济的本质特点

一、房地产经济的本质

在商品经济社会中,房地产经济是以房地产商品为对象,在生产、流通和消费领域中进行各种经济活动的总称。

(一) 房地产经济是把房屋的建筑部分和与其相连的建筑物有机组成的结合物,作为统一而完整的物质商品,有计划地纳入统一的市场,在不同的经济领域中进行不同性质的经济活动。

(二) 房地产的使用功能是多样的,既是生产资料,也是生活资料。房地产经济是包括了一切住宅房地产和非住宅房地产的经济,它不但包括房地产的开发建设过程,还包括房地产的经营和劳动服务的流通和消费过程。

(三) 房地产的开发建设过程和房地产经营服务的流通过程是密切相联的,它们所形成的相互作用构成了房地产经济再生产的有机整体。由于房产和地产的各自特性以及在房

地产商品中两者之间的关系,使房地产再生产全过程体现在房地产经济之中,即从土地经过开发成为地产并形成房基地,到房屋建成进入流通领域,实现房地产经济价值后,便形成了房地产经济有机循环的整体过程。

在相当长的时期内,我国将城市房地产经营作为福利事业,土地和房屋实行行政划拨和无偿分配,从开发建设到消费使用全部由国家包下来。没有从实质上认识房地产的商品属性,其结果损害了国家和个人的利益。随着我国经济体制改革的不断深入发展,房地产的商品经济属性及其客观经济条件和经济规律,已经逐渐被人们所认识。

二、房地产经济的特点

房地产经济的特点是由房地产本身特点和房地产经济性质决定的。概括起来表现为:

(一) 基础性。房地产经济是国民经济的重要基础。房地产经济同其他部门经济相比,具有内容丰富、涉及范围广的特征。它与任何部门、单位、个人都有密切的关系。房地产既是社会生产的基本要素,又是社会生活的基本要素,是一切社会经济活动不可缺少的基础要素。同时,房地产经济活动向政府财政提供大量积累,是保证国民经济发展的主要财源。

(二) 综合性。目前,我国房地产业实行“一业为主、多种经营”,由“管理型”向“经营型”、由“封闭型”向“开放型”转变。房地产业已经初步形成一个包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。房地产经济活动是集多种经济活动为一体的综合性经济活动。

(三) 风险性。房地产经济活动,不仅会受经济形势变化

的影响,而且也受政治形势变化的影响。由于房地产投资数额大,而建设周期长,资金周转慢,随着时间的推移,投资风险因素也会增多。如果从事房地产经济活动的企业,资金不能按时回收,甚至因市场情况变化而赔本,就会影响企业的生存发展。特别是近年来,随着市场经济的发展,各地房地产开发公司应运而生,行业竞争加剧,市场起伏不定,从而使风险日益增大。

(四) 敏感性。世界上一些商品经济发达的国家和地区,房地产业的兴衰被认为是繁荣或萧条的晴雨表,房地产业的发展对经济发展的形势很敏感。目前,我国经济而临着一个新的高潮。实践证明,房地产业总是显示出对经济升温的敏感性,认识这个规律,把握住这个机遇,我们才能够积极主动地加快发展房地产业,把它作为启动经济发展高潮的杠杆。

(五) 先导性。房地产业能够促进和带动众多相关产业的兴起和繁荣,是一个先导产业。一方面,房地产业投资向某个产业所需的房地产商品倾斜,就能够导致这个产业的发展;另一方面,房地产商品的生产、流通、消费过程中,需要大量的物资和资金,联系着一大批相关的产业,房地产业的发展,能够带动这些产业的发展。因而,房地产业的兴旺对国民经济的发展起着促进和导向作用。

(六) 超前性。由于房地产是一切经济活动的基础条件,为一切经济活动提供场所,因而房地产业的发展总是要超前于国民经济中其他产业的发展。办工厂,必先盖厂房;搞贸易,必先盖写字楼;搞旅游,必先盖宾馆,如此类推,即可看出房地产业的发展相对于国民经济中其他产业发展的超前性,国民经济发展升温时,首先出现的经济热点总是房地产业。

第二节 房地产经济的基本内容

根据我国房地产业的发展现状,我们可以把房地产经济的基本内容分为两个层次、十个方面。第一个层次是专业性的,包括房地产综合开发、单位和个人自建或合建房屋、房地产经营、房地产市场管理、房地产产权产籍管理、管屋修缮服务等;第二个层次是基础性的,包括房地产法制、房地产金融、房地产职业教育、房地产科研设计等。

一、房地产综合开发

房地产综合开发是在过去“统建”方式的基础上迅速发展起来的一种社会化大生产的房地产和城市建设的新型建设模式;主要包括统一规划、合理布局、综合开发、配套建设。它与“统建”方式最根本的区别在于,前者是商品经济模式,后者是产品经济模式。

在房地产业的运行过程中,综合开发属于生产环节,是房地产业的“龙头”。其开发活动又可以分为两大类:城市新区的开发建设;旧城区的开发改造(或称城市建成区的再开发)。建设部在1989年召开的“城市住宅小区建设现场会”上提出:“应当在全国城市大力提倡、全面推行综合开发。新区建设,应当一律实行综合开发;在旧城区,对零星建设要尽量压缩,在计划笼于内的住宅、商业服务设施、办公楼,以及能够纳入综合开发的工业建筑,都要力求纳入综合开发的轨道。”并要求城市住宅综合开发率在五年内争取达到50%左右。

实行综合开发不仅能够提高城市建设的社会效益、环境

效益和经济效益,促进城市房地产业的振兴,实现房地产投入产出的良性循环,而且通过商品房的销售,能够回笼货币、引导消费,有利于调整社会消费结构。目前综合开发的商品住宅中,向个人出售的比重已达到 1/3 左右,是一种有发展前途的高档商品。因此,在振兴房地产业、组建房地产业内部合理结构时,应十分重视综合开发事业的发展。当前要力求达到“三个提高”,即:在城市建设和房地产开发中提高综合开发的比重;在房屋建设中提高商品房建设的比重;在商品房销售中提高向个人销售的比重。为了适应住房制度改革的要求,今后应考虑把商品房价格分为市场价格的商品房(供高收入者购买)和优惠价格的商品房(减免有关税费,供一般收入者购买)。

二、单位和个人自建、合建房屋

这类房地产在建设时虽然不是以交换为目的,不是商品房性质,但它们是整个社会所拥有的房地产财富的一个重要组成部分,对它们要进行房地产的行政管理、社会管理、行业管理。而且,这部分房地产在使用一个时期以后,还有可能投入市场交易,参与房地产流通过程,因此,也应属于房地产生产环节的范畴之内。特别是个人建房,已成为住宅建设的重要投资渠道。1988 年,个人建房的投资已占整个住宅建设投资的 18%,面积已占整个住宅竣工面积的 30%。因此,要加强管理和引导,采取组织合作建房、集资建房等形式,促进个人建房的健康发展。单位建房的资金来源包括国家投资和地方、企业自筹。应保持这一块投资在整个基本建设投资中的合理比例(15%—20%),保证住房建设持续稳步发展。

需要说明的是,不仅是开发公司的房地产开发活动,而且

包括单位和个人自建建房屋的整个房产生产环节,都要贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的城市建设方针,以提高开发建设的各项效益。

三、房地产经营

广义的房地产经营,几乎囊括了房地产业所有企事业单位的经济活动,诸如投资、信托、开发、建设、买卖、租赁、修缮等经济活动。但我们在研究房地产业内部构成的时候,有必要把房地产经营这一业务要素仅限于房地产的买卖和租赁活动,而把投资、信托划入房地产金融业务;把开发、建设划到生产环节的开发、建设业务要素;把修缮划到消费环节的修缮业务要素。至于具体到某一个房地产企事业单位,其经营业务范围,可能只涉及到一项业务要素,也可能涉及到几项业务要素,这与房地产业内部构成并不矛盾。例如,房地产开发公司,既从事商品房开发建设,又从事商品房的出售交易,是一种生产、经营型企业;房地产经营管理公司,既从事租赁业务,又从事修缮业务,是一种管修合一的企业。

房地产经营的经济活动,主要是通过城市土地的出让、转让、出租和房屋的出售、出租,把房地产的所有权或使用权转移给用户。在房地产业的运行过程中,房地产经营活动沟通了生产环节和消费环节,处于枢纽地位。通过房地产经营,一方面可以实现房地产的价值,收回资金,用于房地产的再生产;另一方面可以实现房地产的使用价值,满足消费需求:是一个重要的、基本的业务要素。

四、房地产市场管理

房地产市场是整个社会房地产交易关系的总和,属于房

地产业运行过程的流通环节。参与市场交易活动的,既有房地产经营企业,也有产权人(单位或个人)。由于房地产是不动产,交易过程很复杂,因而在整个社会主义市场体系中,房地产市场形成了一个相对独立的分市场。由于房地不可分,房地产交易也难以分割,必然要在同一个市场内进行,因而房地产市场又是一个房地产合一的完整的交易市场。

房地产市场管理,就是政府运用行政的、法律的、经济的各种手段,对房地产的全部交易活动进行组织、协调、控制和监督。为了实施有效管理,不仅要建立市场的管理机构,而且要建立起进行交易活动的固定场所。目前,全国已建立了2000多家房地产交易所,开辟了200多个固定交易场所,使房地产市场管理工作得到了加强。但总的看来,我国的房地产市场刚刚开始培育,市场管理还不健全,为了促进房地产市场的健康发展,必须逐步加强房地产市场管理工作。

五、房地产产权产籍管理

房地产产权产籍管理是房地产行政管理的核心。鉴于房地产是一种高价值的、稀缺的、不可移动的、可以长期和永久使用的珍贵财产,为了保障产权人的合法权益,必须进行严格的、经常的产权产籍管理。

当房地产由流通环节进入消费环节,新的产权人确定以后,便要纳入长期的产权产籍管理。因此,我们把产权产籍管理工作划分在房地产业运行过程的消费环节。但实际上,在房地产业的生产环节和流通环节中也都需要进行严格的权属管理。因此,房地产的产权产籍管理是贯穿于房地产业运行全过程中的一项十分重要的政府行政管理工作。

六、房屋修缮服务

从社会效益方面考察,房屋修缮服务是为了保持房屋的正常使用功能,保证用户的住用安全;从经济效益方面考察,房屋修缮服务则是房地产生产在消费环节中的延续和价值的追加。因而,是房地产业消费环节中的一项重要的产业经济活动。

七、房地产法制

房地产是重要的生产资料和基本的生活资料,是企业或个人的一项重大财产。为了保障房地产所有人、经营人、使用人的合法权益,维护社会生活和经济生活的正常秩序,必须加强法制建设,使房地产业生产、流通、消费环节中的各项经济活动和管理工作有法可依。在目前的民事案件中,房地产纠纷案件的数量占第二位,因此,不仅要加强立法工作,而且要加强执法工作。除了依靠司法部门执法以外,还应建立、健全仲裁调解制度。

八、房地产金融

房地产金融,就是通过多种科学方法和手段,向社会筹措资金,融通和支持房地产业生产、流通、消费环节中对资金的合理需求。由于房地产金融的资金融通数额大、资金运动周期长,以及要开办低息贷款、抵押贷款以及信托等特殊金融业务,因而,一方面要积极依靠现有的各种金融机构的支持和参与,另一方面也要建立能够适应房地产金融业务特点的房地产专业金融机构。