

房地产 经营管理

■ 竺达明 编著 ■

FANGDICHAN JINGYING GUANLI
FANGDICHAN JINGYING GUANLI
FANGDICHAN JINGYING GUANLI

中国经济出版社

序

中国的房地产业发展迅速,已成为我国国民经济的一个重要产业。有关房地产业的经营和管理的理论和实践问题,成为许多从事相关研究的理论工作者和实践工作者关心的热点问题。作为长期从事房地产业经营与管理的实践者,我写这本小册子的目的有二:(一)探讨有关的理论问题,特别是有关中国特点的理论问题,以对丰富我国房地产业理论有所裨益;(二)对以往从事房地产业经营与管理的成败得失加以总结,从理论的高度加以分析,进而引申出具有普遍意义的原理与方法,以指导未来的实践。

以上一些基本设想是贯穿全书的轴线,它制约与规定了全书内容与结构的按排。在写作过程中,我注意把握好以下几点:

(一)理论与实践结合,突出实践的探讨,把实践问题提升到理论的高度来认识。房地产业经营与管理的成败与否不仅是一个理论问题,而且更是一个实践问题。要取得房地产业经营与管理成功,固然需要正确理论的指导,但更需要切实有效的实践。因此,探讨有关房地产业经营与管理的问题,不仅要从事论出发对实践问题作出解释,而且更为主要的是要从实践出发,以实践来充实和丰富理论,进而把实践问题提升到理论的高度。如果结合中国的房地产经营与管理的实践来看,这一点就更为明显。这主要原因就在于中国的房地产业起步晚,但发展快,许多在实践中暴露的问题需要在实践中逐步摸索并加以解决。

(二)探索与借鉴结合,重在探索,具体分析和研究社会主义

市场经济条件下的房地产经营与管理的特点。我国房地产业经营与管理的成功,借鉴和学习国外成功的经验是不可少的,但更重要的是总结我们的实践经验,分析我国房地产业的特点。国外的先进经验可以为我们的实践提供参照和启示,有助于缩短我们实践摸索的过程,减少我们实践过程中的曲折和困难,但这种学习和借鉴应立足于实践,特别是我国体制转轨条件下的房地产业的经营和管理的实践。只有这样,我们学习借鉴才有针对性,才能避免机械模仿;只有这样,我们才能在探索的过程中形成富于我们自身特点的,行之有效的经验与方法。

(三)繁杂与简易结合,以简易为主,务求内容晓畅,文字简要,方便广大从事房地产业的理论研究与实践的人员学习。房地产业的经营与管理是一门专业,其内容的繁杂,某些理论问题的深奥,自不必多言。但是,考虑到实用性和操作性,在写作中力求化繁为简,化难为易;文字上也力求明白、浅显、简练。

总之,实践性、操作性、结构的完整性是作者写作本书所追求的。但是由于作者学识疏陋,以上恐难一一实现,还望广大读者不吝赐教。

本书写作得以顺利完成,得益于一些相关著作所给予的启迪,以及一些同仁和朋友的支持和帮助;本书的出版,得益于中国经济出版社苏耀彬先生的鼎力相助。在此,我一并向苏先生及有关人士表示感谢!

竺达明

1995年10月

目 录

序

第一章 房地产与房地产业	(1)
第一节 房地产及其特性	(1)
一、房地产	(1)
二、房地产的特性	(1)
第二节 房地产业	(4)
一、房地产业的形成与发展	(4)
二、房地产业的主要活动	(9)
三、房地产业的地位和作用	(12)
第二章 房地产公司	(15)
第一节 房地产公司的特点与地位	(15)
一、房地产公司的特点	(15)
二、房地产公司的地位	(16)
第二节 房地产公司的组织结构及组织 类型	(17)
一、房地产公司的组织结构	(18)
二、房地产公司的组织类型	(19)

第三节 中国房地产公司的形成与 发展	(22)
一、中国房地产公司的形成	(23)
二、中国房地产公司的发展	(24)
 第三章 房地产市场	(26)
第一节 房地产市场的特点及功能	(26)
一、房地产市场的特点	(26)
二、房地产市场的功能	(28)
第二节 房地产市场的构成要素	(30)
一、房地产市场主体	(30)
二、房地产市场客体	(32)
三、房地产市场运行规则	(35)
第三节 中国房地产市场的形成与发展 及存在的问题	(38)
一、中国房地产市场的形成	(38)
二、中国房地产市场的发展	(39)
三、中国房地产市场目前存在的问题	(42)
 第四章 房地产投资	(46)
第一节 房地产投资概述	(46)
一、房地产投资及目标	(46)

二、房地产投资的特点	(47)
三、房地产投资应考虑的因素	(48)
第二节 房地产投资的可行性研究	(50)
一、房地产投资可行性研究的必要性	(50)
二、可行性研究的步骤	(52)
三、房地产市场调查和预测与房地产 投资	(53)
第三节 房地产投资决策的制定	(56)
一、房地产投资决策的原则	(56)
二、房地产投资决策的程序与方法	(59)
 第五章 房地产开发资金筹集	(66)
第一节 房地产开发资金筹集原则及 筹资方案制定	(66)
一、房地产开发资金筹集的原则	(66)
二、房地产开发资金筹集方案及制定	(68)
第二节 房地产开发资金筹集的主要 途径	(70)
 第六章 我国现行土地制度与土地 使用权取得	(76)
第一节 我国现行的土地制度及地产	

市场	(76)
一、我国现行的土地制度	(76)
二、目前我国的地产市场及其特点	(77)
三、我国地产市场的构成及其对经济发展的 作用	(79)
第二节 我国房地产开发所需土地的使 用权的取得方式	(83)
 第七章 房地产开发过程	(90)
第一节 工程勘察和规划设计	(90)
一、工程勘察	(90)
二、规划设计	(91)
第二节 工程建设招标和投标	(96)
一、工程招标的方式与方法	(97)
二、招标投标程序	(99)
第三节 建设工程监理与竣工验收	(100)
一、工程监理	(100)
二、工程竣工验收	(101)
 第八章 房地产的经营	(104)
第一节 房产的流通	(104)
一、房产也是一种商品	(104)

二、房产流通的场所及其管理	(105)
第二节 房产的销售	(107)
一、房产销售的特点	(107)
二、房产的出售的价格及所需办的 手续	(108)
三、预售房屋	(113)
四、炒楼花	(115)
第三节 房产的租赁	(117)
一、房产租赁的特点	(117)
二、房产租赁的价格	(117)
三、出租物业管理	(118)
 第九章 房地产估价	(120)
第一节 房地产估价及其特点和作用	(120)
.....	(120)
一、房地产估价的涵义	(120)
二、房地产估价的特点	(121)
三、房地产估价的作用	(122)
第二节 房地产估价适用范围、原则、 程序	(123)
一、房地产估价适用范围	(123)
二、房地产估价原则	(125)

三、房地产估价的程序	(126)
第三节 房地产估价方法	(129)
一、房地产估价方法的应用	(129)
二、房地产估价主要方法简介	(129)

附录

《中华人民共和国土地管理法》	(137)
《中华人民共和国城镇国有土地使用权 出让和转让暂行条例》	(149)
《外商投资开发经营成片土地暂行管理 办法》	(156)
《中华人民共和国房产税暂行条例》	(160)
《中华人民共和国城镇土地使用税暂行 条例》	(162)
《深圳经济特区土地管理条例》	(165)
《海南经济特区土地使用权有偿出让转让 规定》	(171)
《广州市城市国有土地使用权有偿出让和 转让试行办法》	(188)
《中国人民银行房地产信贷部单位住房 贷款暂行办法》	(195)

第一章 房地产与房地产业

随着我国改革开放的不断深入,房地产业制度逐步建立起来,房地产业作为一种新兴产业也越来越受到社会大众的关注。什么是房地产?什么是房地产业?是人们了解房地产业相关知识,进而从事房地产业相关实践,首先必须得到解答的问题。本章对房地产及房地产业的概念,及房地产业区别于其他产业的特性作一扼要的介绍。

第一节 房地产及其特性

一、房地产

所谓房地产,是房产和地产的合称。房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、文化、教育用房等以及由之衍生的所有权和使用权;地产是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、排水排污地下管线、地面道路等以及由之衍生的所有权和使用权。房产和地产是紧密联系不可分割的,一方面,房屋必须建在土地上,房产必须以地产为基础;另一方面,地下的各项设施是房屋主体不可缺少的组成部分,地产的价值在很大程度上取决于其附属设施或周围房产的价值。因此人们通常把房产和地产合称为房地产。

二、房地产的特性

房地产作为一种特殊的商品,具有许多区别于一般商品的特性,其中包括:

1. 地点的固定性

房地产最重要的特征就是位置的固定性,这是因为一般房地产都是和土地联系在一起的。房地产的这一特性决定了它所处的地理位置、环境条件具有极为重要的作用。由此派生的地区性和个别性,即没有两宗房地产是完全相同的,房地产的使用严格地受到了位置的支配,在进行房地产交易时,需要实地观察,详尽地分析环境条件。房地产的价值在很大程度上取决于其所在的地理位置,同样的住宅在市内与郊区,在繁华区与萧条区,租金转让价格会有很大的差别。

2. 使用的耐久性

房屋和土地是相当耐久的资产。土地具有不可毁灭性,它具有永恒的使用价值;房屋一经建设完成,只要不被拆毁或破坏,其寿命可达几十年甚至上百年。由于房地产的耐久性,一般可获得长期信贷。

3. 不可毁灭性

土地作为房地产中的一类,具有不可毁灭性,即使土地被冲走、覆盖,其实物形态仍然存在,尽管它的价值可能因此被降低或消失。土地的长期性和不可毁灭性决定了在利用土地时必须充分考虑社会效益,否则决策的失误会造成严重的、长期的社会后果。所以政府对土地的利用一般都有严格的限制,有关土地的开发建设要经过一系列繁琐的审批程序。因此,进行房地产投资时,首先应熟悉当地的法律、社会规定及必要的审批程序。

4. 单件性

尽管房地产体积庞大、结构复杂、内容繁多、用途广泛,但它却总是单件产品,它不可能象工业产品那样按照同一套图纸和方案大量复制。每一栋房屋会因用途、结构、材料和面积等的不相同而产生诸多的相异之处;即便是房屋的用途、结构、材料和

面积等完全相同,它也会因建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不相同而相差甚远。每一块土地也会因所在地区,工程地质条件、水文地质条件和土地用途的不同而不同。另外,房地产的开发过程也存在着很大差别,世界上不存在完全相同的房地产开发过程。因此,在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。

5. 开发建设周期长,投资大

一般工业产品从消耗原材料、燃料动力及劳动到生产出产品,可以在一天、一个小时乃至一分钟之内完成,而房地产开发建设则不同。一般地说,房地产开发建设周期比其它商品生产周期要长得多。一栋上千平方米的楼房仅建筑安装施工生产就需要半年以上的时间,如果考虑在此之前的土地征用等一系列工作和有关的配套建设,需要的时间则更长。同时,房地产开发建设需要巨额的投资,一栋几千至上万平方米的楼房,仅建筑安装工程造价就高达几十万元甚至几百万元。目前,城市土地价格疯涨,一平方米土地的价格上升到数百元甚至数千元。这也决定了房地产开发建设投资周转慢,周转率低。

6. 涉及的法律法规多

目前,我国房地产业相关的法律法规主要有民法、企业法、中外合资经营企业法、土地管理法、经济合同法、继承法、婚姻法、城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例和各种税法等。作为房地产业专业法律的《住宅法》和《房产法》以后会相继出台。

7. 涉及的行业广

房地产业与建筑业、建材业、金融业、自来水生产供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、市政园林、油漆化工、家具、家用电器、商业服务业等行业有着密切的关系。房地产业的发展可以带动这些行业的发展,但也依赖于这些行业的发展。同时,

房地产业也是一个知识密集,涉及有关专业知识最多的行业。房地产业涉及到建筑设计、规划、建筑施工、经济学、管理学、法律、心理学、社会学、市场学、气象、地质等方面的知识。房地产投资和经营需要这些方面的专门人才。

7. 与社会相互影响大

首先房地产对社会影响很大,特别是那些垄断性的设施,如独一家的剧院等,其收费和服务项目的变化直接影响着人民的生活。所以,政府一般都对房地产规定有各种限制,甚至有时政府会强制收买为公有。同时社会基础设施的建设及其他的公共支出项目对房地产的价值也有很大的影响。如政府在某处修建公路、公园等会极大地提高其附近财产价值。即使向附近房地产所有者多收一些税,也不足以抵销他们所得到的利益。因此,预测研究政府可能的政策对房地产投资来说极为重要。现实生活中有许多因政府的一项政策而使房地产价值飞涨的例子,也有许多由于政府计划修改只好闲置的房地产。此外,政府还可能采取减税或免税措施鼓励修建住宅,保护有历史意义的建筑。

第二节 房地产业

一、房地产业的形成与发展

什么是房地产业?对此人们的看法还不尽一致,但一般认为,房地产业是从事房地产开发和经营的行业,它的活动包括房地产开发、经营、维修、服务及专业咨询管理等。房地产业通常都被理解为一种城镇性的产业,不包括农村房屋和土地经营业务,这是很有道理的。事实上,即使那些认为房地产业应包括城镇房地产业和农村房地产业的学派,在具体研究房地产业的经济问题时也不得不局限在城镇房地产范围内。这说明房地产业与城

市建设事业的发展是不可分割的,房地产业是现代化城市建设事业的产物。在城市发展的早期,社会分工协作关系和商品经济还很不发达,土地开发和房屋生产等经济活动主要是为了满足自己的需要,并不进入流通领域。而且社会已有的房屋存量交易流通活动也不频繁,所以在当时还不存在独立的房地产业。随着现代城市建设事业的发展,社会分工协作关系越来越复杂广泛,而且城市对房屋和土地的需要量也在迅速上涨,初始的那种投资组织管理把生产、流通、使用阶段的维修集于一体的管理方式已经不适应提高房地产建设的效率和效益的需要。这时房地产业作为一种独立的产业部门在城镇就应运而生了,但农村基本上还保留着初始的那种生产方式,所以还没有形成独立的房地产业。

房地产业的兴起实现了房地产生产建设活动的两个方面重大分工,极大地提高了房地产投资与经营的效率和效益。最初的房地产生产建设活动或者由投资人(业主)自己亲自组织建筑队伍完成,或者承包给建筑企业完成。前者集投资的组织管理、生产、流通及使用阶段的维修管理于一体;后者集投资的组织管理与使用阶段的维修管理于一体,建筑企业则集房地产生产与流通于一体。我们知道一般的投资人(业主)优势不在于生产经营管理房地产,而在于拥有与此相关的经营技术和经验,所以由他们亲自担负这些业务职能不利于社会分工专业化,不利于效益和效率的提高。这样就需要把这类业务委托给一种专业化部门负责,房地产业就是从中分化出来专门从事房地产经营管理的行业。

这样就实现了第一方面的房地产生产建设活动分工。同样,如果建筑业既要进行建筑产品的生产,又要负责全部的流通活动,也不利于建筑业的专业化,因此,也需要把部分流通职能分

化出去。房地产业做为联结建筑产品供(建筑业)需(投资人)双方的流通媒介就应运而生了,其方式只由房地产业委托建筑业承包生产或房地产业直接购买建筑业的产品,从而实现了第二个方面的房地产生产建设分工。需要指出的是,房地产业的这些业务并不局限于新开发建设的房地产,而是广泛地存在于已有的房地产存量产品上。这为房地产业的进一步发展提供了更为广阔的领域。

随着现代化城市建设事业的发展,房地产业在世界各国的经济生活中起到了越来越重要的作用,几乎所有的国家都把房地产业作为一个独立的产业部门列入国民经济规划。按照世界一般产业划分,房地产业隶属于第三产业,是一种集流通、服务、管理于一体的部门。我国目前把房地产业列入了第三产业的第二个层次,即为生产和生活服务的部门。这在划分上虽然有些偏窄,但却承认了房地产业是一个独立的产业部门,较之于经济体制改革前九大部门的划分是一种进步。在香港和台湾等地区,房地产业甚至被认为是经济生活的支柱产业之一,这充分显示了房地产业发展的巨大潜力。

我国房地产业的历史及现状同我国房地产制度的变革密切相关,可以说前者是由后者决定的。新中国成立后,我国房产基本上都属于国家或集体经济组织所有,只有城镇居民的私有住房及农村村民的私有住房的房产属居民个人所有,而房产经营则基本上是由国家控制的。由于在房地产制度进行改革以前,房地产不被认为是商品,所以那时基本上是无房地产市场可言的,房地产业的发展自然受到抑制。

牵动房地产业发展的关键是房地产制度的改革,其中尤以地产制度的改革为核心和先导。新中国成立后,我国依据 1950 年的《中华人民共和国土地改革法》,在农村废除了地主阶级封

建剥削的土地所有制,实行农民土地所有制。在城市的土地则随着新政府的建立、巩固和发展,统统通过没收、征用或社会主义改造的方式收归国有。这种土地属国家所有和农村集体经济组织所有的地产所有权制度被 1986 年的《中华人民共和国土地管理法》确定,形成了我国地产制度的一大特点。

国有土地虽然依法归国家所有,但在一般情况下并不由国家直接使用经营,而是由县级以上人民政府管理,分给机关、部队、企业、事业单位支配使用。其使用方式长期以来都是由国家以无偿划拨的形式交给用地单位无限期使用,用地单位除承担依法合理利用和保护的责任外,对国家不再承担其他经济上的责任。对使用新征用的土地,使用者只需对原土地所有者(集体所有制组织)和原使用者给予一定的补偿,而不对国家承担使用土地的经济责任。农村集体经济组织所有的土地则一部分由农民个人使用,一部分由集体经济组织举办集体企业使用;国家需要使用集体所有的土地则可以使用。这种无偿使用的体制产生了种种弊端,不仅造成了土地的巨大浪费和国家对土地利用的有效调节的困难,而且也严重影响了房地产业的发展,阻碍了房地产市场的形成、发展。

与此相联系,房产的开发经营在城市基本上是国家控制,除少数城镇居民的私房住宅属自建外,国家公益事业用房及居民住宅几乎全部由国家财政拨款兴建,建成后的修缮也由国家包揽。

我国地产制度的改革始于 80 年代初期。1982 年,深圳特区开始按土地的不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。1984 年起,抚顺和广州先后实行了这种办法。1987 年 9 月,深圳市将一块面积为 5321.8 平方米的国有土地的使用权有偿出让给一家公司经营 50 年,为中华人民共和国建国以来的首

创,由此正式揭开了国有土地有偿使用制度改革的序幕。其重要特点就是引进了市场机制,改变了土地使用单纯由行政划拨无偿使用的局面。在此之后,福州、海口、广州、厦门、上海等城市也相继开展了试点工作。

1988年,国务院颁布了《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》,要求在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,依法缴纳土地使用税。1988年颁布的《中华人民共和国土地管理法》中明确规定了“国家依法实行国有土地有偿使用制度”。1990年5月,国务院又颁布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》。全国近20个省、市、县及经济技术开发区颁布了土地使用权出让转让条例、办法、规定或有关文件。这样,我国土地有偿使用制度已基本在全国范围内确立起来。

地产权中的所有权和使用权分离,并使土地使用权商品化,使之进入流通领域,是形成房地产市场,振兴房地产业的前提条件。我国目前房地产业在沿海省份、经济特区发展迅速,并初步形成了房地产市场;而内陆省份则相对发展缓慢,尚未形成初步发育的房地产市场。但从发展趋势来看,为开辟更多的吸引资金的渠道,促进我国经济建设的发展,带动我国金融、信贷、保险业的发展,推动基础工业的发展和其他服务业的发展,搞活经济,国家会从政策、法律、制度方面采取措施,加快促进房地产市场机制的形成和完善。事实上,自80年代进行房地产制度改革以来,我国房地产业的发展已取得了显著的成就,房地产业已初步成为包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的综合性产业。房地产的一级市场正在发挥作用,二三级市场也将进一步得以搞活。

我国房地产业发展的现状,以发展较快的广东省为例:广东