

# 房地產業 經濟活動分析

潘蜀健 彭雅雅 著



中國城市出版社

# 前 言

随着经济体制改革而振兴起来的我国房地产业，正面临着强化经营机制、增强企业活力，以适应商品经济发展需要的重要课题。作为企业经营机制核心的经济活动分析职能必须从隶属于经济核算的传统地位中解放出来，赋予其新的使命；必须彻底改变以事后总结分析为主的传统分析方法，赋予其新的理论，新的方法，新的手段。这就是笔者撰写本书的目的。

本书为笔者多年教学与研究的结晶。笔者借鉴国内外较成熟的经济分析理论，结合我国房地产业的实际情况，提出了房地产经济活动分析的一整套理论与方法。为建立适应我国国情的房地产业经济活动分析体系，作了一次粗浅的尝试。笔者相信，随着经济活动分析实践的展开和深入，这一课题的研究定将更深入、更广泛地进行下去。

本书是在广东省房地产研究协会、广州房地产学会的支持下撰写的。建设部房地产业司张元端司长亲自为本书题写书名并作序。广东省房地产研究协会副会长、秘书长许绍基同志审阅了本书初稿并提出了不少宝贵意见。广东房教委办公室副主任崔浩江同志也为本书提了不少有益意见。此外，广州市芳村房地产开发总公司、汕头市房地产发展公司、汕头市金华房产开发总公司、汕头公园房管所、汕头房屋经营管理所、增城新塘房管所、龙门房管所等单位都曾提

供资料，创造条件，对本书作者给予热情的支持和帮助。笔者在此表示深切的谢意。

最后，笔者还要衷心感谢华南建设学院各级领导的关怀、支持和管理教研室的陈琳、郑惠华、陈德义、刘人欢等同志为本书所作的一切工作。感谢中国城市出版社为本书顺利出版所作的工作。

作 者

1981.8.16.

## 序

我国的房地产业是一个正在振兴的传统产业。随着经济体制改革的深入，房地产业定将有更大的发展。房地产业的发展，有赖于四大政策支柱，即房屋商品化、土地有偿使用、房地产综合开发、住房制度改革的深入实施。而改革的核心问题就是要遵循有计划的商品经济的原则，推进房地产的商品化。房地产商品化是指房地产经济活动过程、经济活动内容与方式的商品化。在商品化的条件下，经济效益将成为评价企业经营状态的主要标准。商品化的房地产经营，应当自觉运用价值规律，坚持以提高经济效益为中心；应当积极把握、有效控制房地产经济活动的全过程。为此，强化以经济分析为核心的企业经营机制，对于房地产企业尽快实现转轨变型，搞活企业经济，提高竞争能力，是十分必要的。

《房地产业经济活动分析》一书，是一本全面论述房地产经济分析理论与实践的专著，它的出版，将会对促进房地产商品化的进程，提高房地产企业管理素质起到积极作用。

本书不仅对房地产业的经济分析问题进行了有益的理论探索，而且从技术手段上、组织上对推行经济活动分析的方法作了系统的研究和阐述。因而，本书具有较强的可操作性，既可作为房地产经营管理人才培训的实用教材，也是一本很好的工具书。

本书在经济活动分析实施方法研究中的独到之处，就在于重视对经济活动效果的事前把握与控制。作者突破了以事后总结性分析为主的传统分析方法，立足于从预测、控制、总结三方面来研究企业经济活动分析的职能与方法问题。这对于改善企业经营机制，提高管理水平，将是非常有益的。

本书在介绍定性分析方法的同时还特别注重于定量分析方法的研究，作者为我们详细介绍了线性规划、盈亏分析、价值工程、回归分析等经济数学方法在房地产业经济活动分析中的应用；论述了电子计算机用于企业经济活动分析中的应用程序开发、分析系统设置等问题，介绍了许多具有实际应用价值的电算程序，这对于房地产业实现企业管理现代化将起促进作用。

我国的房地产业方兴未艾，正面临深刻的变化。我希望有更多研究房地产业经济问题的专著问世，促进这种变化与转折，为振兴我国的房地产业而奋斗。

張元端

1991年7月20日

# 目 录

## 序

### 第一篇 经济活动分析原理

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 第一章 经济活动分析概述.....        | (1)  |
| 第一节 经济活动分析的意义、任务与内容..... | (1)  |
| 一 经济活动分析的意义.....         | (1)  |
| 二 经济活动分析的主要任务.....       | (3)  |
| 三 经济活动分析的内容.....         | (5)  |
| 第二节 经济活动分析的原则与依据.....    | (6)  |
| 一 经济活动分析的原则.....         | (6)  |
| 二 经济活动分析的依据.....         | (9)  |
| 第三节 经济活动分析的分类及分析程序.....  | (10) |
| 一 经济活动分析的分类.....         | (10) |
| 二 经济活动分析程序.....          | (13) |
| 第二章 经济活动分析方法.....        | (20) |
| 第一节 定量分析法与定性分析法.....     | (20) |
| 一 定量分析法及其适用条件.....       | (21) |
| 二 定性分析法及其适用条件.....       | (22) |
| 第二节 传统分析法与经济数学分析法.....   | (23) |
| 一 传统分析法.....             | (23) |
| 二 经济数学分析法.....           | (33) |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| 第三章 经济活动分析的组织保证与信息保证····· | (62) |
| 第一节 经济活动分析的组织保证·····      | (62) |
| 一 房地产企业经济活动分析机构·····      | (64) |
| 二 房地产企业经济活动分析制度·····      | (66) |
| 第二节 经济活动分析的信息保证·····      | (68) |
| 一 信息与房地产经济信息·····         | (68) |
| 二 房地产经济信息的收集与处理·····      | (73) |

## 第二篇 房地产业经济活动分析

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 第四章 房地产市场与房地产业的基本经济活动····· | (83)  |
| 第一节 市场与房地产市场·····          | (83)  |
| 一 市场与市场机制·····             | (83)  |
| 二 房地产市场·····               | (89)  |
| 第二节 房地产业的基本经济活动·····       | (95)  |
| 一 城市土地开发·····              | (96)  |
| 二 城市房产开发·····              | (99)  |
| 三 房地产的租赁与销售·····           | (103) |
| 四 房屋修缮管理与城市住宅管理·····       | (104) |
| 第五章 房地产经营成本分析·····         | (108) |
| 第一节 成本分析概述·····            | (108) |
| 一 成本的经济实质·····             | (108) |
| 二 成本的作用·····               | (109) |
| 三 成本的分类·····               | (110) |
| 四 成本分析原理·····              | (113) |
| 第二节 房地产经营成本的构成·····        | (115) |
| 一 房地产开发成本构成·····           | (116) |

|     |                              |       |
|-----|------------------------------|-------|
| 二   | 房地产租赁与销售成本构成 .....           | (118) |
| 第三节 | 房地产经营成本分析 .....              | (122) |
| 一   | 房地产经营成本预测分析 .....            | (122) |
| 二   | 房地产经营成本控制分析 .....            | (133) |
| 三   | 房地产经营成本总结分析 .....            | (142) |
| 第六章 | 房地产经营利润分析 .....              | (158) |
| 第一节 | 房地产经营利润总额分析 .....            | (158) |
| 一   | 房地产经营利润的构成 .....             | (159) |
| 二   | 房地产企业利润计划执行情况分析 .....        | (159) |
| 三   | 房地产企业利润总额增长情况分析 .....        | (164) |
| 四   | 房地产企业利润总额构成因素分析 .....        | (165) |
| 第二节 | 房地产经营目标利润分析 .....            | (167) |
| 一   | 目标利润预测分析 .....               | (168) |
| 二   | 最优目标利润分析 .....               | (171) |
| 三   | 目标利润敏感性分析 .....              | (172) |
| 第三节 | 工程结算利润分析 .....               | (174) |
| 一   | 影响工程结算利润变动的因素 .....          | (174) |
| 二   | 工程结算利润的变动分析 .....            | (175) |
| 第四节 | 房产销售与租赁利润分析 .....            | (176) |
| 一   | 销售数量变动对利润的影响分析 .....         | (177) |
| 二   | 销售价格(单价)变动对利润的影响<br>分析 ..... | (181) |
| 三   | 单位销售成本变动对利润的影响分析 .....       | (182) |
| 四   | 税率变动对利润的影响分析 .....           | (183) |
| 五   | 销售品种结构变化对利润的影响分析 .....       | (184) |
| 第五节 | 利润分配与利润率分析 .....             | (188) |
| 一   | 利润分配分析 .....                 | (188) |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 二 利润率分析 .....            | (188) |
| 第七章 房地产业资金分析 .....       | (194) |
| 第一节 房地产业资金及资金运动过程 .....  | (194) |
| 一 房地产业资金 .....           | (194) |
| 二 房地产业资金分类 .....         | (194) |
| 三 房地产业的资金运动过程 .....      | (196) |
| 第二节 资金总额分析与资金筹措分析 .....  | (200) |
| 一 资金总额分析 .....           | (200) |
| 二 资金筹措及资金筹措分析 .....      | (214) |
| 第三节 资金占用及资金利用效果分析 .....  | (220) |
| 一 流动资金的平衡分析 .....        | (222) |
| 二 流动资金占用分析 .....         | (224) |
| 三 流动资金利用效果分析 .....       | (228) |
| 第四节 企业经营资金安全性分析 .....    | (237) |
| 一 企业可动用资金保证程度分析 .....    | (237) |
| 二 企业偿债能力分析 .....         | (238) |
| 三 企业支付能力分析 .....         | (240) |
| 第八章 房地产业经济效益综合分析 .....   | (242) |
| 第一节 经济效益及经济效益综合分析 .....  | (242) |
| 一 经济效益 .....             | (242) |
| 二 经济效益评价 .....           | (243) |
| 三 经济效益评价指标 .....         | (245) |
| 四 经济效益综合分析 .....         | (246) |
| 第二节 房地产业经济效益评价指标 .....   | (246) |
| 一 房地产租赁与销售经济效益评价指标 ..... | (247) |
| 二 房地产开发经济效益评价指标 .....    | (254) |
| 第三节 房地产业经济效益综合评价方法 ..... | (261) |

|     |                              |       |
|-----|------------------------------|-------|
| 一   | <u>综合经济效益系数法</u> .....       | (261) |
| 二   | <u>综合经济效益动态指数法</u> .....     | (266) |
| 三   | <u>综合经济效益评价函数法</u> .....     | (267) |
| 第四节 | <u>房地产开发企业经济效益综合分析</u>       |       |
|     | 案例 .....                     | (276) |
| 第九章 | <u>房地产综合开发项目的可行性研究</u> ..... | (298) |
| 第一节 | <u>可行性研究概述</u> .....         | (299) |
| 一   | <u>可行性研究的意义和作用</u> .....     | (299) |
| 二   | 可行性研究的内容与研究步骤 .....          | (302) |
| 三   | 房地产综合开发项目的效益评价 .....         | (308) |
| 第二节 | 房地产综合开发项目的财务分析 .....         | (309) |
| 一   | 开发项目总投资估算 .....              | (310) |
| 二   | 开发项目的销售收入与成本估算 .....         | (317) |
| 三   | 开发项目的税金估算 .....              | (320) |
| 四   | 开发项目利润估算 .....               | (322) |
| 五   | 财务报表 .....                   | (323) |
| 六   | 开发项目获利能力及偿债能力分析 .....        | (329) |
| 第三节 | 房地产综合开发项目的经济效益               |       |
|     | 分析 .....                     | (331) |
| 一   | 静态分析法 .....                  | (333) |
| 二   | 动态分析法 .....                  | (338) |
| 第四节 | 可行性研究中的不确定性分析 .....          | (350) |
| 一   | 项目经济效益分析中的不确定因素 .....        | (351) |
| 二   | 可行性研究中的不确定分析方法 .....         | (352) |
| 第五节 | 房地产综合开发项目可行性研究               |       |
|     | 案例 .....                     | (362) |
| 第十章 | 计算机在经济活动分析中的应用 .....         | (380) |

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| 第一节 计算机应用基础 .....                 | (380) |
| 一 计算机结构 .....                     | (380) |
| 二 计算机在企业管理中的应用 .....              | (384) |
| 三 计算机软件系统 .....                   | (386) |
| 四 经济活动分析电算程序 .....                | (390) |
| 第二节 经济活动分析常用算法的程序设计 .....         | (392) |
| 一 有关经济活动分析常用算法程序设计的<br>几个问题 ..... | (392) |
| 二 经济活动分析常用算法程序库 .....             | (395) |
| 三 源程序 .....                       | (396) |
| 第三节 经济活动分析系统 .....                | (424) |
| 一 经济活动分析系统功能 .....                | (424) |
| 二 经济活动分析系统开发 .....                | (429) |
| 三 房地产经济活动分析系统设计 .....             | (431) |
| 附录一 相关系数检验表 .....                 | (450) |
| 附录二 复利系数表 .....                   | (451) |

# 第一篇 经济活动分析原理

## 第一章 经济活动分析概述

### 第一节 经济活动的意义、任务与内容

#### 一 经济活动的意义

经济活动分析是运用经济分析理论和方法对企业的经济活动从各个不同的方面所进行的研究和分析，是现代企业管理的重要职能之一。

企业的生产经营活动过程是一个动态过程。伴随着生产过程中物质和资金的流动，还有一个庞大的信息流动。信息是物质运动的表象和记录。只有认真地分析、研究这些信息，才能充分把握企业的经济活动过程，制定及时、合理的对策和决策，才能对企业的经济活动过程实施有效的管理和控制。这种对经济信息的收集、处理、对比、分析，就是经济活动分析的主要内容。

经济体制改革的深入发展，必然增强我国经济运行机制中的市场调节功能，而市场调节就是完全的价值规律的调节。因而，企业必须自觉地运用价值规律来组织自己的生产经营活动；必须切实地把握自身的经济活动过程，了解企业计划完成情况、影响计划完成的因素及其影响程度；必须深入研究企业内外客观条件的变化，揭示企业经济发展的规律；

必须不断增强企业素质，提高企业的竞争能力。而这些均有赖于加强企业的经济活动分析机制。认真搞好经济活动分析，对于加强和改善企业的生产经营管理，提高经济效益，具有十分重要的意义。

我国的房地产业是经济体制改革后发展起来的新兴产业。在建国后的一个相当长的时期中，我们一直没有把房地产业作为一个独立的社会产业部门，推行的是非商品化的房地产经济制度和政策，实行的是福利化和产品化的房地产经济模式。这种产品经济模式的房地产经济体制不仅扼杀了房地产业，束缚了房地产经济的发展，而且在实践上带来了一系列严重后果：如房地产经济的萎缩，房地产市场的消亡；房地产投资渠道不固定，投资分配不合理；房地产商品供给的严重短缺，住房供需关系紧张、关联产业部门发展迟缓以及国家财政负担日趋严重等。

党的十一届三中全会后，随着国家经济体制改革的深入发展，房地产的商品属性得到确认，我国的房地产业有了较快的发展。一个新兴的产业部门正在崛起。至1989年底，全国从事房地产开发、经营、房屋管理、修缮服务的企业单位已发展到7000多个。全国房地产职工达240多万人，年实现产值近500亿元。房地产开发企业通过组织开发、出售商品房实现了自身的资金循环，为国家提供了大量积累，为各地城市建设提供了重要财源。房地产开发顺应商品经济发展的要求，有着广阔的前景，然而，从总体上看，目前我国房地产业仍然处于传统经济体制下。这主要表现在住房制度改革尚未取得突破性进展、房地产法制建设尚不健全、房地产市场不完备、市场体系不适应房地产业发展的需要等方面。

房地产业的发展，有赖于房地产业改革的深化。改革的

核心问题在于彻底转变房地产的经济体制，使之由传统的产品经济转变为有计划的商品经济模式。

商品经济模式下的房地产企业，必须彻底转变以往那种政企不分、主要依赖行政手段进行管理的形式，推行企业化经营。

房地产的商品化是指房地产经济活动过程、房地产经营内容、经营方式的商品化。在商品化的条件下，支付能力应当成为人们获得房地产商品的主要依据。商品化的房地产经营要求我们自觉运用价值规律，坚持以提高经济效益为中心，深入研究房地产生产与再生产全过程各个环节（生产、交换、分配、消费）的经济规律；积极把握生产经营过程，有效控制经济活动过程。因此，经济活动分析已成为房地产企业管理的重要机制。它对于房地产企业实现转轨变型、推行企业化经营，对于提高竞争能力，搞活企业经济，具有十分重要的意义。

## 二 经济活动分析的主要任务

在有计划的商品经济条件下，企业的生产经营活动成果反映在产品使用价值及产品价值的形成上，最终体现为企业的经济效益。因此，作为现代企业管理重要职能之一的经济活动分析，其主要任务就是充分利用企业的一切信息资源，解剖过去、控制现在、预测未来；深刻、真实地揭示客观经济规律；挖掘内部潜力，寻找提高经济效益的途径。具体地讲，经济活动分析的主要任务有：

1. 评价企业经济效益 在商品经济条件下，企业经济活动的根本目的在于以最少的劳动占用和最小的劳动耗费（投入），取得最大的生产经营成果（产出）。这就是企业

的经济效益。而企业经济效益的高低,要通过一系列技术经济指标的比较来作出评价。经济活动分析正是通过对各种技术经济指标的比较来评价企业经济效益状况的一个重要手段。

2. 控制企业经济活动过程 经济活动分析能够及时、准确地为管理者提供各项信息资料,深刻揭示经济活动过程中的各种矛盾,为管理者对经济活动过程实施有效的控制提供重要依据。

3. 挖掘企业内部潜力 经济活动分析准确揭示了企业生产经营活动过程中存在的问题,为企业改善经营管理,挖掘内部潜力提供了依据。进行经济活动分析的过程,实际上也就是揭露矛盾、分析矛盾,挖掘企业内部潜力,寻求提高经济效益途径的过程。

4. 预测企业经济活动的效果 企业管理者能否做出正确的经营决策和生产经营计划,取决于决策者对真实资料的掌握程度、对客观经济规律的认识程度和对未来趋势的把握程度。经济活动分析所揭示出来的客观规律,对经济活动发展趋势的预测以及对各种方案的预见性分析都为决策者提供了可靠的依据。

5. 提高企业管理素质 企业管理素质的内涵是企业的管理体制、管理干部的素质和管理基础工作。通过经济活动分析不仅促使企业加强经济信息的收集、处理等基础工作,锻炼了企业各级管理干部分析问题、解决问题的能力,而且强化了企业经营机制,为提高企业管理素质创造了必要条件。

### 三 经济活动分析的内容

经济活动分析以企业的生产经营活动过程及其经济效益为对象，它能够帮助人们认识企业经营活动的规律性，减少管理工作的盲目性，争取主动性。

企业的生产经营活动是一个动态过程，经济活动分析也应贯穿于企业生产经营活动的全过程，它包括事前的预测性分析，过程中的控制性分析以及事后的总结性分析。

企业的生产经营活动成果是通过一系列生产技术经济指标来反映的。因而，经济活动分析也离不开这些指标。经济活动分析实质上就是采用专门的方法分析研究这些经济指标，从中找出规律性的东西，用以指导企业的经营管理。对房地产企业而言，其具体内容有：

#### 1. 企业经营效益分析

(1) 企业经营目标分析 包括房地产开发与经营计划及计划完成情况分析、房地产开发与经营决策方案执行结果的预测与分析。

(2) 企业经营效益综合分析 包括房地产开发与经营的经济效益分析与社会效益分析等。

#### 2. 企业经营状况分析

(1) 企业经营成本分析 包括房地产开发与经营成本的预测、控制及总结性分析。

(2) 企业资金分析 包括房地产开发与经营资金筹措分析、资金利用分析等。

#### 3. 企业经营环境分析

(1) 市场分析 包括房地产市场状况分析、本企业的市场竞争环境分析等。

(2) 对策研究 包括企业经营环境变化趋势的研究及其对策分析。

#### 4. 企业经营决策分析

(1) 投资决策分析 包括房地产投资方案研究分析、投资效益的预测分析等。

(2) 管理决策分析 包括企业管理机构设置、管理体制研究分析等。

#### 5. 企业素质分析

(1) 企业素质的内涵分析 包括企业领导素质、职工队伍素质、企业技术素质及企业管理素质的分析。

(2) 企业素质的外在表现分析 包括企业的竞争能力分析、适应能力分析等。

## 第二节 经济活动分析的原则与依据

### 一 经济活动分析的原则

经济活动分析涉及面广，影响因素多，具体分析时，应注意把握好如下几项原则。

1. 实事求是的原则 实事求是的原则就是尊重客观经济规律的原则，也是马列主义认识论的基本原则。

经济活动分析的基本目的是正确地把握客观经济规律，因而，在经济活动分析中应坚决杜绝一切先入为主、主观臆断甚至弄虚作假的形而上学研究方法。坚持实事求是的分析原则。

坚持实事求是的原则首先应保证分析资料的正确和可靠。只有正确、可靠的信息资料才能客观反映真实情况。因此，企业必须建立与健全自身的信息收集、处理制度。其