



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
普通高等院校“十二五”同济大学规划教材
上海市精品课程教材，上海市重点课程教材

高等院校房地产核心课程教材

房地产开发与管理

(第三版)

施建刚 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
普通高等院校“十二五”同济大学规划教材
上海市精品课程教材，上海市重点课程教材

高等院校房地产核心课程教材

房地产开发与管理

(第三版)

施建刚 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

房地产开发是指在依法取得土地使用权后,对地上、地下基础设施和房屋进行的综合开发与配套建设,是一种商品生产和管理的行为。房地产开发的全过程可分为投资决策分析、前期工作、项目建设、竣工验收与交付使用四个大的阶段。本书围绕这四大阶段展开,具体分为管理与城市房地产、房地产开发项目选择和土地使用权获取、房地产开发项目策划决策和可行性研究、房地产规划设计与建筑工程基础知识、房地产开发的建设过程管理、住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理,以及贯穿于房地产开发全过程的开发资金筹集与成本监控管理和与房地产开发有关的其他管理等各个方面。最后,附以房地产(住宅)开发主要工作阶段流程图、项目总体开发计划(盖章单位统计)表、房地产开发项目选址研究(学生大作业)及教师解读、房地产开发项目可行性研究实习指导书等实践性较强的附件,并就房地产开发项目策划和可行性研究附以实际案例。本书在编排上按照房地产开发运作各个阶段的先后次序分章叙述。

本书突出系统性、实用性、前瞻性,将房地产开发与管理有机地结合在一起,力图做到理论与实践的高度统一,使读者通过学习,既能了解具有一定深度的理论知识,又能提高实际操作能力。本书为普通高等教育“十一五”国家级规划教材,可作为房地产(方向)、土地资源管理、物业管理、工程管理、城市经济、建筑、规划等专业本科生和相关专业研究生、MBA、MPA、MEM 学生的教材使用,也可作为房地产开发与管理方面专业人士的学习用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与管理/施建刚编著. -- 3 版. -- 上海:同济大学出版社, 2014. 8

高等院校房地产核心课程教材

ISBN 978 - 7 - 5608 - 5559 - 2

I. ①房... II. ①施... III. ①房地产开发—高等学校—教材②房地产管理—高等学校—教材
IV. ①F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 143701 号

高等院校房地产核心课程教材

房地产开发与管理(第三版)

施建刚 编著

责任编辑 沈志宏 助理编辑 丁会欣 责任校对 徐春莲 封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店
印 刷 同济大学印刷厂
开 本 787mm×1092mm 1/16
印 张 27.75
印 数 1—5100
字 数 692000
版 次 2014 年 8 月第 3 版 2014 年 8 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 5608 - 5559 - 2

定 价 52.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

高等院校房地产核心课程教材

编 委 会

主 编 施建刚

副主编 何 芳 赵财福

编 委 (按姓氏笔划为序)

齐 坚 何 芳 赵小虹

赵财福 施建刚 钱瑛瑛

楼 江

第三版前言

中国改革开放的经济大潮带来了房地产业的迅猛发展,房地产热波及全国,吸引全世界,已成为全社会热切关注的话题,牵动着每一个人的心。

房地产业作为国民经济的基础性、先导性产业,正逐步走向市场化和规范化的道路,并对相关产业和整个国民经济的发展产生巨大的推动作用。我国幅员辽阔、人口众多,随着经济快速发展和城镇化水平的提高,城市建设大规模展开,人民物质生活水平迅速提高,对房地产开发的需求日益增加,从而拓展了房地产开发长远发展的良好空间。

与我国房地产开发迅猛发展不相适应的是真正精通房地产开发与管理的人才相对匮乏。为了满足培养高素质房地产专业人才的要求,本书经过多次的修改、补充和完善,在不同章节中完善了相关理论和更新了部分管理及政策的内容,同时增加了实践性较强的多个附件。在编著过程中突出系统性、实用性、前瞻性,将房地产开发与管理有机地结合在一起,力图做到理论与实践的高度统一,使读者通过学习,既能了解具有一定深度的理论知识,又能提高实际操作能力。

在我国,由于各地区经济发达程度和人文、地理条件差别较大,在房地产开发与管理方面,除了国家有统一的法律和标准外,各地都有相应的地方法规、规范、规章、标准和实施细则,本书提到的有关这方面的叙述,应以当地在国家统一的法律框架范围内制定的法规、规范、规章、标准和实施细则为准。而且,房地产法律、法规、规范、规章、标准以及相关政策等,将随着时间的变化而不断趋于完善,所以在学习时,应随时关注这方面的政策动向,并以最新的政策为准。

需要说明的是,本书在撰写过程中,引用了参考文献中一些颇有价值的资料,特此向这些参考文献的作者表示由衷的感谢。同时,同济大学经济与管理学院唐代中博士、上海易居房地产研究院、上海鹏欣(集团)有限公司以及编著者授课班级小组同学对该书部分附件的撰写提供了相应的资料,特此致谢。

本书为普通高等教育“十一五”国家级规划教材,普通高等院校“十二五”同济大学规划教材,上海市精品课程教材和上海市重点课程教材。可作为房地产(方向)、土地资源管理、物业管理、工程管理、城市经济、建筑、规划等专业本科生和相关专业研究生、MBA、MPA、MEM学生的教材使用,也可作为房地产开发与管理方面专业人士的学习用书。

由于水平有限,错误和不当之处在所难免,敬请读者不吝批评指正。

编著者

2014年6月于同济园

目 录

第三版前言

第一章 管理与城市房地产	1
第一节 管理的内涵	1
一、管理的概念	1
二、管理学的研究对象	3
三、管理学的特点	4
四、管理学的研究方法	5
第二节 城市的产生和发展	6
一、居民点的形成	6
二、城市的形成	6
三、城市的定义	7
四、城市的基本特征	7
五、城市的本质	8
六、城市在经济、社会发展中的重要作用	9
第三节 城镇化建设和发展	9
一、城镇化的意义	9
二、城镇化的发展现状和态势	11
三、城镇化的发展目标	12
四、优化城镇化布局和形态	12
五、提高城市可持续发展能力	14
六、推动新型城市建设	16
七、改革完善城镇化发展体制机制	17
第四节 房地产与房地产业	18
一、房地产	18
二、房地产业	25
第五节 房地产开发的含义、特征、分类	26
一、房地产开发的含义	26
二、房地产开发的特征	27
三、房地产开发的分类	28
第六节 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者	29
一、房地产开发的主要工作阶段	29
二、房地产开发过程的主要参与者	31
第七节 房地产开发企业的人员与组织	32

一、房地产开发企业的地位与作用	32
二、房地产开发企业的人员和组织机构类型	33
三、房地产开发企业经营者的基本素质	36
四、房地产开发企业的资质管理	38
五、房地产开发企业法律制度	38
复习思考题	40
第二章 房地产开发项目选择和土地使用权获取	41
第一节 房地产开发项目选择的概念和程序	41
一、项目选择的概念	41
二、项目选择的理论和程序	41
第二节 房地产建设项目选址	43
一、项目选址管理	43
二、住宅项目选址原则	44
三、住宅区位及住宅生态环境	45
四、申领建设项目选址意见书	46
第三节 住宅项目建设用地规划管理	49
一、建设用地规划管理的概念和主要内容	49
二、申领建设用地规划许可证操作程序	50
第四节 住宅项目建设工程规划管理	51
一、建设工程规划管理的概念	51
二、住宅项目建设工程规划管理的内容	51
三、申领建设工程规划许可证程序	53
第五节 现行的土地制度	54
一、土地的基本概念	54
二、现行土地制度	56
三、土地所有权及其原理	56
四、土地使用权及其原理	58
第六节 土地使用权的获取	59
一、土地使用权的获取方式	59
二、合作建设和补地价	66
三、闲置土地的处理	68
四、无偿收回土地	68
第七节 集体土地征收与流转	69
一、征收集体土地的特点	69
二、征收集体土地的政策	69
三、征收集体土地的补偿标准	70
四、征收集体土地的工作程序	71
五、集体土地流转的概念	72

六、农村集体建设用地流转的典型模式	73
第八节 国有土地上房屋征收管理制度与政策	75
一、房屋征收的概念和限制条件	75
二、房屋征收的管理体制和程序	76
三、房屋征收补偿和征收执行	77
四、房屋征收评估	79
五、上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则主要内容	81
复习思考题	86
第三章 房地产开发项目策划决策和可行性研究	87
第一节 房地产开发项目策划和决策概述	87
一、房地产开发项目策划概述	87
二、房地产开发项目投资决策概述	91
第二节 房地产投资决策方法	93
一、定性分析方法	93
二、定量分析方法	94
第三节 房地产投资不确定性分析	103
一、盈亏平衡分析	103
二、敏感性分析	106
三、风险分析(概率分析)	108
第四节 房地产开发项目的可行性研究	115
一、可行性研究概述	115
二、可行性研究的专业机构和人员构成	117
三、住宅开发项目可行性研究阶段	118
四、可行性研究的基本内容	119
五、可行性研究报告的撰写	120
第五节 房地产市场研究	124
一、房地产市场研究的步骤	124
二、房地产市场研究的内容	124
三、房地产市场研究中的信息类型	126
四、房地产市场研究的基本方法	127
第六节 房地产开发项目经济效益评价	130
一、房地产开发项目财务数据估算	130
二、房地产开发项目财务评价	137
三、房地产开发投资项目财务评价指标计算示例	141
四、房地产开发项目财务评价的基本报表	148
五、房地产开发项目国民经济评价	152
复习思考题	155

第四章 房地产规划设计与建筑工程基础知识	157
第一节 城市规划管理	157
一、城市规划概述	157
二、城市规划的实施和监督检查	160
第二节 居住区规划设计与技术经济指标	162
一、居住区的组成和规模	162
二、居住区规划设计的内容	163
三、居住区的各类技术经济指标	167
第三节 基础设施建设	169
一、城市基础设施的内容和特点	170
二、居住区基础设施建设	171
第四节 建筑工程基础知识	173
一、建筑构造与结构	173
二、建筑设备	183
三、工程造价	189
复习思考题	195
第五章 房地产开发的建设过程管理	197
第一节 住宅建设项目的建管管理	197
一、住宅建设项目建管管理工作的基本流程	197
二、住宅建设项目建管管理中的主要工作	198
第二节 住宅建设项目招标投标管理	204
一、住宅建设项目招投标	204
二、施工招投标程序	207
第三节 房地产开发工程的监理	213
一、工程监理概述	213
二、工程监理工作的程序	215
三、监理工作的内容与方法	216
四、建设监理单位的资质及管理	224
第四节 住宅配套建设管理	225
一、住宅区市政、公用配套设施的内容和设置	225
二、住宅区公共建筑配套建设	230
三、居住区绿化环境建设	232
四、住宅建设配套费的缴付与使用	233
五、住宅建设工程现场管理工作	234
复习思考题	236

第六章 住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理	237
第一节 住宅工程竣工备案制度	237
一、建设工程质量管理方法的改革	237
二、住宅工程竣工备案管理的特点	239
三、住宅工程竣工备案制度的实施	240
第二节 住宅项目竣工交付使用许可制度	242
一、住宅项目竣工交付使用许可制度的基本涵义与作用	242
二、新建住宅交付使用许可制度的主要内容	245
三、住宅竣工交付使用许可证的申办	247
第三节 住宅交付时的“两书”提供	254
一、“两书”制度的含义与特征	254
二、实行“两书”制度的意义	255
三、“新建住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”的主要内容	256
四、执行“两书”制度应注意的问题	262
第四节 物业的交接与前期物业管理	263
一、物业管理早期介入	263
二、竣工验收后物业交接	265
三、前期物业管理服务	268
四、房地产产权、产籍管理	270
复习思考题	272
第七章 房地产开发资金筹集与成本监控管理	274
第一节 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则	274
一、开发资金运动的过程及资金流动的特征	274
二、开发资金筹集的基本原则	275
第二节 开发资金筹集的渠道和方案编制	275
一、开发资金的筹集渠道	275
二、资金筹集方案的编制	280
第三节 资金筹集的成本分析和风险分析	284
一、资金筹集的成本分析	284
二、资金筹集的风险分析	289
第四节 资金筹集方案的比较与开发成本控制	292
一、资金筹集方案的比较	292
二、开发成本核算	294
三、开发成本的控制	297
复习思考题	299

第八章 与房地产开发有关的其他管理	301
第一节 房地产开发项目管理	301
一、确定房地产开发项目的原则	301
二、房地产项目实行资本金制度	301
三、对不按期开发的房地产项目的处理原则	302
四、对开发项目实行质量责任制度	302
五、项目手册制度	303
第二节 房地产开发企业的内部审计管理	303
一、内部审计的职能和作用	304
二、内部审计的主要任务和基本内容	304
三、内部审计的程序	305
第三节 房地产税收管理	306
一、房地产税及其功能	306
二、房地产税收标准及企业税收负担	307
第四节 我国现行房地产税	308
一、房产税	308
二、城镇土地使用税	310
三、耕地占用税	311
四、土地增值税	313
五、契税	316
六、相关税收	318
七、有关房地产税收的优惠政策	324
第五节 节税、避税、偷税与税务代理	326
一、基本概念	326
二、避税与反避税	327
三、税务代理	328
复习思考题	328
附件	329
附件 1 房地产(住宅)开发主要工作阶段流程图	329
附件 2 ××项目总体开发计划(盖章单位统计)表	342
附件 3 房地产开发项目选址研究(学生大作业)及教师解读	355
附件 4 房地产开发项目可行性研究实习指导书	374
附件 5 上海×××房地产开发项目可行性研究报告	386
参考文献	430

第一章 管理与城市房地产

“管理”作为人类社会的基本活动有着悠久的历史,但把它作为一门独立的科学来研究则被公认是在 19 世纪末 20 世纪初,至今也只有一个多世纪。管理学的产生与发展与社会的不断进步,社会科学和自然科学的飞速发展,以及管理活动的日益丰富有着密切的关系。特别是近二三十年,管理学已经逐渐发展成为一大门类,学者如云,方兴未艾。而城市房地产开发是房地产企业按照城市规划的要求,对土地开发和房屋建设及其相关配套进行“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的过程,在这一过程中,必须深刻领悟管理的内涵及其作用意义。所以,管理与城市房地产必须统筹考虑并加以研究。

第一节 管理的内涵

一、管理的概念

1. 对管理的种种理解

“管理”,就汉语词义来说,“管”有管辖、负责、照管、约束之意,“理”有整治、协调、治理的含义。“管”和“理”合起来就是约束、治理的过程。

英语中“management”意指经营、管理、操纵、驾驭等。最初,“management”这个词具有营利的目的,是商业和企业的用语。随着这个词的作用越来越广,一些非盈利组织也开始接受并频繁使用该词。

需要指出的是,英语中还有一词“administration”,也译作管理、经营,尤指公共事务,国家政策等管理。从这个词的前缀“ad”和词根“ministration”两部分来分析,或许更有助于揭示管理这个词的实质和本义。前缀“ad”是增强后面的词根,词根“ministration”在韦氏词典中解释为照顾某人或某事的过程;在牛津词典中则含有帮助、服侍之意。因此,从“administration”这个词中,我们可以领悟到管理的实质和本义就是帮助、服务于组织的成员,照管好组织中的物质,以促进组织实现预定目标的一系列活动。这与现实生活中,有些管理者热衷于命令、控制、纪律“管理”的形象可谓有天壤之别。

以上对“管理”概念的字面解释,是不可能严格地表达出管理本身所具有的完整含义的。长期以来,许多中外学者从不同的研究角度出发,对管理作出了不同的解释。下面我们择取几种有代表性的观点,以帮助更好地理解管理的本质。

“管理就是由一个或更多的人来协调他人的活动,以便收到个人单独活动所不能收到的效果而进行的活动。”

“管理就是通过对人和资源的配置实现组织目标的过程。”

“管理是协调个人和集体的努力来达到群体目标的过程。”

“管理就是决策。”

“管理就是去设计和维持一个环境,在那里许多个人集合在集体内一起工作,使之能完

成选定的任务和目的。”

“管理是社会组织中,为了实现预期的目标,以人为中心进行的协调活动。”

“管理是对组织的资源进行有效的整合,以达成组织既定目标与责任的动态创造性活动。”

上述这些定义从不同的侧面、不同的角度揭示了管理的含义,或者是揭示了管理某一方面的属性。美国学者哈比森和迈尔斯则强调对管理的认识必须从更广阔的范围着眼,他们提出一个管理的三重概念,认为应把管理看成是:

(1) 一种经济资源 管理同土地、劳力和资本一样,都是一种生产因素。随着一个国家工业化程度的提高,对管理的需要也相应地增长。

(2) 一种职权系统 从历史上看,管理最初形成了一种独裁主义的哲学,即由少数上层人物来决定普遍成员的一切行动。后来,人道主义的观念促使一些管理部门产生了家长式的方法。再以后,便出现了规章管理,它的特点是关心以明确一贯的政策和程序来对待劳动群众。此后,由于越来越多的雇员提高了教育程度,管理开始趋向于采取民主和参与的方法。现代的管理可以看成是对待职权的上述4种态度的综合。

(3) 一个阶层或一批优秀人物 现代社会里,各种关系日趋复杂,这就要求人员必须成为智力和教育方面的优秀人物,进入这个管理阶层越来越需要以教育和知识为基础,而不是依仗家庭或政治的关系。

2. 管理的一种综合定义

20世纪40年代中期,为了找到一个管理人员能够采纳和用于实践、研究人员能够用于教学的管理定义,美国各商学院的学术研究人员经过共同的切磋,运用集体的智慧,最终得出了下面这个定义:

“管理是引导人力和物质资源进入动态的组织,以达到这些组织的目标,亦即使服务对象获得满意,并且使服务的提供者亦获得一种高度的士气感和成就感。”

这个定义,借助于系统科学的方法对管理的概念作了全息的透视,深刻地揭示了管理的本质,比较全面地概括了管理这个概念的内涵和外延。下面我们对这个定义作进一步分析。

首先,定义强调了管理是包含了对人力资源和物质资源的引导,在这里,人力资源在管理过程中的重要性得到了充分的体现,管理就是通过人力和其他资源的综合利用来达到既定的目标。定义中还有一个重要术语是“动态的组织”,这个术语强调了管理的动态和不断发展的本质。组织的运营是处在一个永远变化的环境之中,经营的失败往往与忽略环境的变化,或是对环境变化的适应性过于缓慢所导致的,只有那些随时准备适应环境变化的组织才被称为动态的组织。因此,正如定义中所阐述的那样,管理涉及将人力资源和物质资源引导进入到一个动态组织中去。

达到目标是这个定义的下一部分。没有目标就没有组织自身的特征和职能,也就失去了管理的意义和组织存在的价值。作为一个管理者,必须对组织的近期和长远目标有一个清晰的认识,并要让你的员工们了解和认同这一目标。组织没有目标,也就不可能有成功的管理。

衡量达到组织这些目标的绩效度是其所服务对象的满意程度。一些组织者持一种消极的态度,从长远观点看,这种态度会使组织步入困境。在今天社会,不论一个组织是处在高度竞争的环境,还是处在非高度竞争的环境,其所关注的焦点都应当是服务对象的满意程

度。因此,管理就是为了达到使服务对象满意的目的,而将人力资源和物质资源引入到动态组织中。

定义的最后一个是关于使服务的提供者获得一种高度的士气和成就感的阐述。组织成员是服务的提供者,创造条件使组织的每一参与者都获得成就感和满意感,这不仅对达到组织目标以及为消费者提供满意的服务具有很大的影响,而且本身亦是组织工作成效的基本组成部分。在大多数的组织,人们只有获得足够的满足感才能继续在组织中工作并能充分发挥他们的才能。如果员工的满意程度没有得到考虑,怎么能够期望他们把工作做得更好?

综上所述,管理是引导人力资源和物质资源进入动态组织以达到这些组织的目标,亦即使服务对象获得满意,并且使服务的提供者获得一种高度的士气和成就感。

二、管理学的研究对象

管理科学来源于管理活动的实践,是人类智慧的结晶。现代社会的不同领域、不同性质的组织,由于它们管理的具体对象、内容、方法不尽相同,因此,在此基础上也就形成了不同门类的、各具特色的各种管理学科。例如,工业企业管理学、行政管理学、教育管理学的、旅游管理学、银行管理学等等。可见,管理学科的范围十分广阔。面对如此庞大的管理学科群,我国学者顾宝炎教授将其分为两大类、四个层次,从而对管理学科的研究对象作了清晰的界定。

所谓两大类:一类是经济管理学科,亦称为盈利性管理学科,这类管理学科适用于以盈利为目标的经济组织。这类组织以盈利高低作为判别管理水平的主要标志,如工商企业管理、银行管理等;另一类是非经济管理学科,亦称为非盈利管理学科,这类管理学科主要适用于不以盈利为主要目标的非经济性组织,如政府管理、社区管理、文化教育管理、医院管理、党团管理、军队管理等。而房地产开发与管理是介于这两大类管理之间的管理学科。

四个层次则是微观管理学、中观管理学、宏观管理学、管理学。

微观管理学是以组织个体作为研究对象,研究单一组织中的管理问题。如工业企业管理学,它以单一的工业企业作为其研究对象,研究的重点是如何加强企业内部管理以及适应外部的经营环境,从而提高企业的经营效益。本教材所涉及的管理领域偏向于微观管理学。

中观管理学是以多个组织组成的组织群体作为研究对象。如普通教育管理学,它是中等和初等教育学校的群体作为研究对象,研究的重点主要是普通教育的管理体制、教育政策、发展规划、资源配置、组织结构以及学校设置等。

宏观管理学是以多个组织群体的组织整体作为其研究对象。研究在相当范围内将不同类型的组织群体集合成为一个整体的情况下出现的管理问题。如国民经济管理,它是以整个国家的经济作为其研究对象,其研究的重点是国民经济整体管理中的一些带有全局性的问题,并对此进行科学的分析,提出有理论依据的对策等。宏观管理学研究的对象所涉及的范围大、内容广、因素多,因此这门学科的发展需要对客观实际有较全面深刻的了解,并且拥有多种学科的知识,以及具备融会贯通的能力。

管理学则是以管理学科的基本原理、基本理论作为其研究对象。它是一门系统地研究管理活动的基本规律和一般方法的科学。无论是经济类管理学科,还是非经济类管理学科;无论是“微观管理学”、“中观管理学”还是“宏观管理学”,都需要把管理学的原理作为基础来

加以学习和研究。管理学既为各门具体的或专门的管理学科提供了理论的依据,又为各级各类组织的管理实际工作者提供了理论指导。因此,管理学是整个管理学科体系的基石。

三、管理学的特点

学习和掌握管理学的原理,首先要对管理学的特点有所了解。一般说来,管理学具有以下几个特点。

1. 历史性

任何一种理论都是实践和历史的产物。管理学尤其如此。管理学是对前人管理的实践经验、管理思想以及管理理论的总结、扬弃和发展。因此,不了解管理的历史发展,不认真对前人的管理经验、理论进行理性的学习和借鉴,就难以理解和把握管理学的真谛。我们在学习和研究国外各种管理理论的同时,必须进一步挖掘和继承我国优秀的管理思想遗产。中国是一个具有几千年文明史的古国,在其各个历史发展时期,都蕴涵着极其丰富的管理思想,有些管理思想至今对我们仍具有重要的启示和指导意义,继承这些宝贵的遗产,对于建立具有中国特色的管理学理论体系具有重要的意义。

2. 综合性

管理学的综合性主要表现在两个方面:首先,管理学不是某一个具体部门的管理学,也不是一些部门管理学简单的产物。管理学是对各门具体管理学科中具有普遍意义的思想、原理和方法的综合、提炼和总结。至今,这门探索中的科学,还需不断的丰富和完善。其次,由于管理活动渗透到人类生活的各个领域,以及影响管理活动的因素具有广泛性和综合性的特点,管理学在它的发展过程中,不断地把自然科学和社会科学探索的成果加以改造融入自己的理论内核,并用来指导管理的实际工作。这些学科主要有哲学、经济学、社会学、心理学、人类学、政治学、法学、数学、计算机技术以及系统理论等等。

从管理学与许多学科相互关系来看,可以说,管理学是一门交叉学科或边缘学科,但从它又要综合利用上述多种学科的成果才能发挥自己的作用来看,它又是一门综合性的学科。

3. 实践性

管理学的实践性主要表现在两个方面:首先,管理学的发展来源于社会管理的实践和总结,离开了管理实践,管理学就成了无源之水,无本之木。同时,管理学阐述的管理理论、原则和方法,能够帮助和指导管理实践,满足社会各类组织的需求,避免一些可以避免的失误,提高管理活动的效能。实践是检验管理也是检验各种理论的唯一标准,因此,只有把管理学的理论同管理活动的实践结合起来,才能真正发挥这门学科的作用,以及进一步充实和完善原有的管理理论。

4. 艺术性

我们在强调管理是一门科学的同时,又认为管理工作是一门艺术。管理科学和管理理论,并不宣称有所谓在各种具体情况下都适用的“最好的管理方法”,重要的问题在于结合特定的情境应用,或根据意外情况而灵活应用。管理的艺术性就是要求人们在管理的工作中能灵活运用管理的各种理论和知识,并能熟练地应用各种技能来获得成效。

无所不知、万事灵验的科学是不存在的,但最有效的艺术也总是对它所依据的科学有所理解,并以此为基础。医生如果不具备医学知识,就成了巫医;而有了科学,他就可能成为技术精湛的医生。因此,科学和艺术并不相互排斥,而是相互补充的。在人类的团体组织中,

管理是通过组织的成员完成工作,达到组织的目的。组织中每一成员都是有意识、有感情、有个性的活生生的人,只有重视组织集体内有效地进行协作的重要性,才能达到组织的目的。毋庸置疑,管理工作就是一切艺术中最重要的一种艺术,“因为它是智慧的组织者”。

5. 创新性

管理活动是人类社会最富有创造性的活动之一。瞬息万变的社会环境对各类社会组织带来了许多新情况、新问题。创新是组织活动之源泉,创新关系到组织的兴衰成败。建立和发展社会主义市场经济是一项前无古人的伟大事业,各级管理者必须用创造性的方法勇于探索和实践。

四、管理学的研究方法

根据管理学的研究对象以及基本特点,管理学的主要研究方法包括以下几个方面。

1. 唯物辩证法

马克思主义的辩证唯物主义和历史唯物主义是学习和研究管理学的基本思想和方法论的基础。按照辩证唯物主义和历史唯物主义观点,学习和研究管理学必须坚持实事求是的态度,要深入管理实践,根据本地区、本组织的具体条件和特点来总结管理经验,研究和解决管理中存在的问题。同时,我们还必须充分认识到世界上一切事物都是相互联系和不断变化的,因此,必须用联系的观点、发展的观点,去观察、分析和解决问题。

2. 系统科学的方法

系统科学是当代科学研究发展的重要成果,系统科学的方法和观点为人们在研究处理复杂社会系统时,提供了一种崭新的思维方式。坚持系统科学的观点,就是要运用系统的观点来研究分析组织管理的过程。任何管理的组织都是一个系统,每一个组织系统都是有若干个相互关联、相互作用、相互制约的因素的有机结合的整体,而每一个组织系统又是一个更大系统的组成部分。因此,管理者必须对影响管理过程的各种因素及其相互之间的关系,进行总体的、系统的分析和研究,才能形成合理的决策和开展有效的管理活动。

3. 理论联系实际的方法

管理学是一门生命力很强的学科。管理理论来源于管理实践,同时,管理理论又对管理实践具有指导意义。坚持理论联系实际的方法,主要表现在两个方面:其一,任何先进的管理理论和方法,必须与管理实践结合起来,任何脱离实际、束之高阁的理论,再好也是没有意义的。其二,已有的管理理论和方法又必须通过实践来不断地检验其正确性和可行性。需要指出的是,在建设社会主义市场经济的历史进程中,学习和借鉴西方发达国家先进管理理论和方法的同时,必须根据我国的国情加以取舍和改造,既要克服“全盘否定”的思想,又要避免“盲目照搬”的做法,做到“以我为主,博采众长,融合提炼,自成一家”。

4. 比较研究方法

通过比较来揭示事物之间的共同点和差异点,是人类见识客观事物最原始、最基本的方法。有比较才有鉴别,有鉴别才会有发展。比较研究的方法,就是运用比较分析的科学方法,对不同国家和地区的管理理论和管理实践、管理方法进行系统分析,从中寻求各种理论和适用性以及具有普遍意义的管理原理和规律的方法。不同国家、不同文化、不同地区、不同行业的管理,在许多方面存在差异,通过比较和研究,既能消除因循守旧、夜郎自大的不良思想,又能清除自卑消沉、悲观失望的落后心理。做到客观地认识“自我”,合理借鉴他人的

经验,以争取更高层次的发展。

5. 其他研究方法

除了以上几种研究管理学的基本方法以外,还有其他一些方法,如归纳法、试验法、演绎法以及案例分析法、数学方法等等。随着现代科学技术的发展,特别是计算机信息技术在管理领域中的广泛运用,将有力地推动管理学研究方法的科学化和现代化。同时,信息技术的发展,对传统的管理思想、组织结构、业务运作以及管理的方法,都会带来变革的要求,对此,必须引起高度的关注和重视。

以上讨论了管理的内涵,对后续研究房地产开发与管理具有重要意义。

第二节 城市的产生和发展

一、居民点的形成

在原始社会漫长的岁月中,人类过着依附于自然的采集经济生活。当时的原始人采取穴居、树居等群居形式,还没有形成固定的居民点。在长期与自然的斗争中,人类创造了工具,提高了自身的生存能力,开始有了捕鱼、狩猎,形成比较稳定的劳动集体——母系社会的原始群落。随着生产能力的提高,原始群落中产生了劳动分工,出现农业与畜牧业,这是人类的第一次劳动大分工。到新石器时代的后期,农业成为主要的生产方式,逐渐产生了固定的居民点。

人们的生活与农业均离不开水,所以原始的居民点大都是靠近河流、湖泊,而且大多位于向阳的河岸台地上。为了防御野兽的侵袭和其他部落的袭击,往往在原始居民点外围挖筑壕沟,或用石、土、木等材料筑成墙及栅栏。这些沟、墙是一种防御性构筑物,也是城市的雏形。

我国的黄河中下游、埃及的尼河罗河下游、西亚的两河流域都是农业发达较早的地区,在这些地区的农业居民点以及在居民点的基础上发展起来的城市也出现得最早。

二、城市的形成

随着人类对生产方式的改进,生产力不断提高,生产品有了剩余,就产生了交换的条件。这种交换形式是以物易物开始的,也就是我国古代传说中的“日中为市,各易而退,各得其所”。随着交换量的增加及交换数的频繁,就逐渐出现了专门从事交易的商人,交换的场所也由临时的改为固定的。由于原始部落中生产力水平的提高,生活需求的多样化,劳动分工的加强,逐渐出现一些专门的手工业者。商业与手工业从农业中分离出来,这就是人类的第二次劳动大分工。原来的居民点也发生了分化,其中以农业为主的就是农村,一些具有商业及手工业职能的就是城市。所以,也可以说城市是生产发展和人类的第二次劳动大分工的产物。

有了剩余产品就产生私有制,原始社会的生产关系也就逐渐解体,出现了阶级分化,人类开始进入奴隶社会。所以也可以说,城市是伴随着私有制和阶级分化,在原始社会向奴隶制社会过渡时期出现的。世界上几个古代文明的地区,城市产生的时期有先有后,但都是在这个社会发展阶段中产生的。