

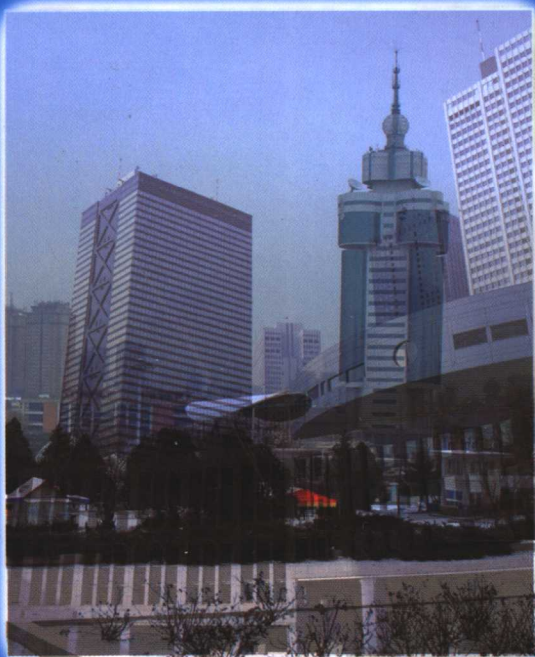


董藩 总主编

最新 房地产经营管理丛书

# 房地产管理信息系统

张所地 主编



FE 东北财经大学出版社  
Northeast University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

董藩 总主编

# 房地产管理信息系统

张所地 主 编

 **东北财经大学出版社**  
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 张所地 2006

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产管理信息系统 / 张所地主编. —大连:  
东北财经大学出版社, 2006. 2

(最新房地产经营管理丛书)

ISBN 7-81084-756-2

I. 房… II. 张… III. 房地产-管理信息系统  
IV. F293.3-39

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 120901 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: [dufep@dufe.edu.cn](mailto:dufep@dufe.edu.cn)

大连业发印刷有限公司印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm × 210mm

字数: 317 千字

印张: 11

印数: 1—5 000 册

2006 年 2 月第 1 版

2006 年 2 月第 1 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 那 欣

封面设计: 冀贵收

版式设计: 孙 萍

定价: 20.00 元

# 最新房地产经营管理丛书

## 编委会

(按汉语拼音排序)

|    |     |     |     |     |
|----|-----|-----|-----|-----|
| 顾问 | 戴玉林 | 胡代光 | 黄光宇 | 胡健颖 |
|    | 胡乃武 | 饶会林 | 杨瑞龙 |     |
| 主任 | 董藩  |     |     |     |
| 编委 | 陈宇峰 | 董藩  | 刘正山 | 王家庭 |
|    | 王庆春 | 王世涛 | 王玉红 | 周宇  |
| 策划 | 谭焕忠 |     |     |     |

## 顾问简介

**戴玉林** 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者

**胡代光** 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴

**黄光宇** 著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博士生导师，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴

**胡健颖** 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问

**胡乃武** 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴

**饶会林** 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴

**杨瑞龙** 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴

# 一套值得推荐的房地产丛书

## （代序）

2000—2001 年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共 10 种）都印刷了 2~3 次，丛书发行量总计达到了 10 多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域经济）专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从 2001 年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了 WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入 WTO 以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信息技

术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心, 房地产领域的创新速度也在加快, “数字化家园”和“绿色住宅”都已经走入了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究, 要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者, 以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状, 密切关注着这些变化, 思考着如何使房地产专业教学与时俱进, 于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注, 因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿, 发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点, 又做了一些大胆改进。

第一, 丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看, 不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》, 还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现, 其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络, 主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中; 同时, 又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后, 读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍, 遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二, 每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看, 每部著作一般安排10~13章, 基本上按照一定的逻辑关系, 将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍, 大多数在内容安排上只有8~9章, 有些比较重要的内容被舍弃, 如果用作教材便出现了缺陷, 不利于学生专业知识体系的构建。另外, 这套丛书在内容的安排上既考

虑了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为30万~35万字，非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于56学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有20万~25万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性；在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是较有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授参与本丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合

上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反映,是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象,必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来,进行重点掌握。在这套丛书中,有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和思考题。这一看似极简单的工作,其意义却不同凡响:一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示;二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材,这种设计就充分显示出其价值,对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说,其意义就更加明显,因为列示出这些基本概念和思考题可以对学习起到明显的指导作用,仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外,这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一,是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家,在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目5项,主持了4套重要图书(含1套国家“十五”重点图书出版规划项目)的撰写工作,出版著作近10部,在国际会议、《中国经济评论》(美国)、《经济与法律》(中国香港)、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章260余篇,70余次获得国家、省(部)、市级奖励(其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达17次),并有60余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出,其中10余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导,几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示,一些建议被明确采纳。例如,与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广,就与他在20世纪90年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识,又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识,但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属于城市经济学的研究内容,而城市经济学又是区域经济学的分支。从国

民经济学和产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在多次国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书中的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

**胡乃武**

2005年3月20日于中国人民大学

## 前 言

随着科学技术的发展，信息化技术与传统房地产业结合已成为现代房地产业的重要标志之一，正如微软公司创始人比尔·盖茨所说：“房地产业将会由于技术的进步而发生改变，这种改变已经开始并以极快的速度进行，只有意识到这一点的人，才能在房地产业生存下去。”房地产管理信息系统作为信息技术的一个重要方面，它的开发和应用在房地产业中的作用日益显著。房地产管理信息系统是一门不断发展着的新兴学科，其内容处于不断更新变化过程中。为此，我们根据多年来的教学资料，结合新的信息技术以及自己在房地产管理信息系统领域的一些研究成果，编写了这本《房地产管理信息系统》。编写这本书的根本目的，是将其纳入房地产专业的系列教材之中，使学生通过对该课程的学习，全面掌握房地产管理信息系统的基本知识和基本技能，具备解决实际问题的基本能力。

在本书写作过程中，我们始终注意理论性和实用性、系统性和创新性的有机结合，以便全面介绍房地产管理信息系统开发的基本理论、方法及一些典型的应用系统。

全书由张所地提出编写主导思想和框架，赵明伟拟订出写作细纲，经大家多次讨论确定出编写大纲，分工写作，最后由张所地总纂完成。张所地编写了第一章；严建渊编写了第四、五章；赵明伟编写了第二、三、六、七、八、十、十三章；吉迎东编写了第十一、十二章；赵华平编写了第九章。

在本书的写作过程中，我们得到了董藩教授、郑润梅教授、张素姣同志的大力支持，在此表示衷心感谢。在编写过程中我们参考了近年出版的相关书籍及论文，在此对相关作者一并致以谢意。当然，对书中涉及的知识产权责任，则完全由各章作者承担，与他人无关。

本书可以作为高等院校工程管理、土地资源管理等专业的本科教材和教学参考书，也可以作为这些专业研究生的简易读本和专科生的提高性读物，而且对计算机应用软件开发人员以及房地产管理机构和企事业单位的信息化工作者也有一定的参考价值。

本书在编写过程中，主观上力求做到内容全、技术手段新、理论性和实用性强，但由于编者水平有限，加之时间仓促，书中难免存在不足和错漏之处，欢迎广大读者批评指正，并为本书的进一步完善提出宝贵意见和建议。

作 者

2005 年 8 月

# 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>第一章 房地产管理信息系统概述 .....</b> | <b>1</b>  |
| 第一节 管理信息系统 .....             | 1         |
| 第二节 房地产管理信息系统 .....          | 10        |
| 本章基本概念 .....                 | 21        |
| 本章思考题 .....                  | 21        |
| <b>第二章 管理信息系统的开发 .....</b>   | <b>22</b> |
| 第一节 管理信息系统开发的准备 .....        | 22        |
| 第二节 管理信息系统的开发方法 .....        | 27        |
| 第三节 管理信息系统开发项目的管理 .....      | 33        |
| 本章基本概念 .....                 | 42        |
| 本章思考题 .....                  | 43        |
| <b>第三章 管理信息系统的战略规划 .....</b> | <b>44</b> |
| 第一节 管理信息系统战略规划概述 .....       | 44        |
| 第二节 管理信息系统战略规划的方法 .....      | 51        |
| 第三节 房地产企业管理信息系统的战略规划 .....   | 58        |
| 本章基本概念 .....                 | 61        |
| 本章思考题 .....                  | 61        |
| <b>第四章 管理信息系统的技术基础 .....</b> | <b>63</b> |
| 第一节 计算机网络概述 .....            | 63        |
| 第二节 MIS 的安全性 .....           | 81        |
| 第三节 3S 技术和虚拟现实技术 .....       | 98        |

---

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 本章基本概念                   | 103        |
| 本章思考题                    | 103        |
| <b>第五章 企业资源计划和业务流程重组</b> | <b>104</b> |
| 第一节 企业资源计划概述             | 104        |
| 第二节 业务流程重组与企业资源计划        | 125        |
| 本章基本概念                   | 133        |
| 本章思考题                    | 134        |
| <b>第六章 管理信息的分析</b>       | <b>135</b> |
| 第一节 系统分析概述               | 135        |
| 第二节 管理信息的可行性分析           | 138        |
| 第三节 详细调查                 | 141        |
| 第四节 管理业务分析               | 144        |
| 第五节 数据和数据流程分析            | 146        |
| 第六节 新系统逻辑方案的建立           | 152        |
| 第七节 系统分析报告               | 156        |
| 本章基本概念                   | 158        |
| 本章思考题                    | 158        |
| <b>第七章 管理信息的设计</b>       | <b>159</b> |
| 第一节 系统设计的原则、目标和方法        | 159        |
| 第二节 系统的总体设计              | 161        |
| 第三节 代码设计                 | 168        |
| 第四节 输入输出设计               | 170        |
| 第五节 数据库设计                | 174        |
| 第六节 模块处理过程设计             | 178        |
| 第七节 系统设计报告               | 181        |
| 本章基本概念                   | 182        |
| 本章思考题                    | 182        |
| <b>第八章 管理信息的实施</b>       | <b>183</b> |
| 第一节 系统实施概述               | 183        |
| 第二节 物理系统的实施              | 184        |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 第三节 程序设计                 | 186        |
| 第四节 系统调试                 | 189        |
| 第五节 系统切换                 | 192        |
| 第六节 系统运行和维护              | 195        |
| 第七节 系统评价                 | 201        |
| 本章基本概念                   | 202        |
| 本章思考题                    | 203        |
| <b>第九章 房地产产权产籍管理信息系统</b> | <b>204</b> |
| 第一节 房地产产权产籍管理信息系统概述      | 204        |
| 第二节 房地产产权产籍管理信息的分析       | 207        |
| 第三节 房地产产权产籍管理信息系统的设计     | 217        |
| 本章基本概念                   | 225        |
| 本章思考题                    | 225        |
| <b>第十章 房地产预警系统</b>       | <b>226</b> |
| 第一节 房地产预警系统概述            | 226        |
| 第二节 房地产预警系统的分析           | 230        |
| 第三节 房地产预警系统的设计           | 232        |
| 本章基本概念                   | 237        |
| 本章思考题                    | 237        |
| <b>第十一章 房地产估价信息系统</b>    | <b>238</b> |
| 第一节 房地产估价信息系统概述          | 238        |
| 第二节 房地产估价信息的分析           | 241        |
| 第三节 房地产估价信息系统的设计         | 254        |
| 第四节 房地产估价信息系统的实施         | 267        |
| 本章基本概念                   | 268        |
| 本章思考题                    | 269        |
| <b>第十二章 房地产项目管理信息系统</b>  | <b>270</b> |
| 第一节 房地产项目管理信息系统概述        | 270        |
| 第二节 房地产项目管理信息的分析         | 276        |
| 第三节 房地产项目管理信息系统的设计       | 286        |

---

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 第四节 房地产项目管理信息系统的实施 .....      | 295        |
| 本章基本概念 .....                  | 298        |
| 本章思考题 .....                   | 298        |
| <b>第十三章 房地产客户关系管理系统 .....</b> | <b>299</b> |
| 第一节 房地产客户关系管理系统概述 .....       | 299        |
| 第二节 房地产客户关系管理系统的分析 .....      | 303        |
| 第三节 房地产客户关系管理系统的设计 .....      | 311        |
| 第四节 房地产客户关系管理系统的实施 .....      | 322        |
| 本章基本概念 .....                  | 325        |
| 本章思考题 .....                   | 326        |
| <b>参考文献 .....</b>             | <b>327</b> |
| <b>丛书后记 .....</b>             | <b>332</b> |

# 第一章 房地产管理信息系统概述

伴随着人类社会信息化的浪潮,各种形式的管理信息系统在各行各业中得到了日益广泛和深入的应用。对于房地产业而言,以房地产管理信息系统为手段,实现房地产信息资源的充分开发、合理配置和有效利用,已经成为其健康发展的必然要求。

## 第一节 管理信息系统

### 一、管理信息系统的概念

#### (一) 管理信息系统的三要素

在阐述管理信息系统的概念之前,有必要了解构成管理信息系统的三要素:管理、信息和系统。

##### 1. 管理

##### (1) 管理的概念

管理是管理信息系统的服务对象。管理的实践几乎和人类的历史一样悠久,至少可以追溯到几千年前。但是,把管理作为一门学科进行系统的研究,只是最近一二百年的事情。

现代管理理论的创始人法国实业家法约尔(Henri Fayol)于1916年提出:管理是由计划、组织、指挥、协调及控制等职能为要素组成的活动过程。实践证明,他的论点不仅具有重大的历史意义,而且至今仍有一定的现实指导意义。所以,该理论仍是现代对于“管理”定义的基础。

我们认为:管理是为了某种目标,应用一切思想、理论和方法合理地计划、组织、指挥、协调和控制他人,调度各种资源(如人、财、物、设备、技术和信息等),以求以最小的投入实现最好或最大的产出