

房地产经济与管理丛书

房地产开发经营

主 编：刘凤英

副主编：李风云 赵 新 傅保华

中国建材工业出版社

房地产开发经营

主 编 刘凤英
副主编 李风云 赵 新
傅保华

中国建材工业出版社

(京) 新登字177号

房地产开发经营

刘凤英等 编著

中国建材工业出版社出版

(北京市海淀区西钓鱼台甲57号 邮编: 100036)

新华书店科技发行所发行 各地新华书店经售

北京市顺义兴华印刷厂印刷

开本: 787×1092毫米 1/32 印张: 7.375 字数: 174千字

1993年1月第一版第二次印刷

印数: 1—5000册

ISBN 7-80090-131-9/Z·50 定价: 4.80元

《 房地产经济与管理 》丛书

顾 问 黄 达
主 编 龚维丽
编 委 (以姓氏笔划为序)

方 甲
王 志 儒
冯 冀 冀
刘 风 英
刘 宗 福
邵 以 智
郎 荣 榮
和 宏 明
俞 小 平
龚 维 丽
黎 谷

序

房地产问题是近几年来社会 经济 生活中的一个热门话题。房地产开发与经营，既为投资者和企业家所看重，也为众多的普通家庭所关注。随着改革、开放的深入发展，在我国迅速发展的社会主义商品经济中，和证券投资一样，正在出现一股强劲的房地产投资、房地产开发的热潮。许多企业已经跻身进来，更多的企业和个人正在跃跃欲试。都想一试身手，做一翻显赫的事业。而港台和外商对房地产的踊跃投资，更起了推波助澜的作用，使之汹涌澎湃，令人眼花缭乱。但是，对许多人来说，房地产毕竟是一个比较陌生的领域，毕竟还是个必然王国。要参与和投入，就要了解和掌握它的运动规律，掌握许多操作技巧，以便使自己在纷繁的经济现象中保持冷静的头脑和决策的勇气。编写这套系列教材的目的，就是为了满足人们对这方面知识的渴求，帮助有志于此者逐步走向自由王国。同时，也为在高等教育中开拓房地产经济专业方向，培养社会急需的专业人才提供必要的条件。

这套丛书（系列教材）着重于在理论和实践的结合上突出它自己的特点。它吸取了已有的成果，也反映了作者研究的心得。作者以严肃认真的态度面对读者和社会，以期在建立我国社会主义市场经济体制中，为发展和完善房地产市场做一点贡献。但主观愿望不能代替客观效果。由于编写时间紧迫和作者水平的局限，难免存在粗糙和疏漏之处，希望广

大读者不吝指正，以便以后补正。

这套系列教材共包括六本书：①房地产经济学，②房地产市场学，③房地产开发与经营，④房地产估价学，⑤房地产金融，⑥房地产行政管理。这六本书包括了房地产经济与管理活动的基本方面。既构成一个整体，又各自独立，自成体系。

编写这套教材的作者，多是中国人民大学投资经济系的教学科研人员，也邀请了实际工作部门一些有经验的专家和专业人员参加。

目前，这套教材正由中央人民广播电台广播，并被采用为中国人民大学函授学院广播函授班的教材。

这套教材在编写过程中得到中国人民大学投资经济系和函授学院全力支持，得到建设银行总行房地产信贷部通力合作，得到许多实际部门的支持；本书的出版得到了中国建材工业出版社的大力协作，谨在此表示诚挚的谢意。

龚维丽

1992.11.12 于北京

前 言

作为社会主义市场经济体系有机组成部分的房地产市场，已在我国改革开放大潮的推动下以强劲的势头向前发展。经营房地产的企业也如雨后春笋般地发展起来。这样，有关房地产开发经营的基本理论、基本知识、基本政策、规定，以及房地产开发的可行性，城市规划设计，开发建设工程的招标、投标，土地的开发经营，房地产的经营，房屋的销售、租赁和抵押贷款，房产的管理，房地产工程建设监理，房地产开发企业的组织与管理，涉及房地产开发经营，以及国外房地产开发经营的情况等一系列理论、实践、政策与操作问题，都是一切有志于从事房地产开发经营的企业家、投资者，或者关心我国房地产事业发展的同仁想了解和研究的问题。

这些问题，对我们也属于新的问题。在本书编写过程中，也是边向实践学习，边集体研究。虽然花的气力很大，但疏漏之处在所难免。现在，奉献在读者面前的这个本子，就当做引玉之砖，期待着同仁的指正。

参加本书编写的有刘凤英(第一、三章)，李风云(第二、四、六、八、十一章)，傅保华(第五章)、赵新(第七、九、十、十二章)。全书由刘凤英统稿，并担任主编；最后由龚维丽审定。

作 者

1992年11月于北京

目 录

第一章 房地产综合开发概论	(1)
第一节 房地产业简介	(1)
一、房地产业概念的科学涵义	(1)
二、房地产业的特点	(2)
三、房地产业的发展	(2)
四、房地产业的作用	(4)
第二节 房地产综合开发的内容.....	(5)
一、房地产开发的科学概念	(5)
二、房地产综合开发的发展	(6)
三、房地产综合开发的任务	(7)
第三节 房地产开发的方针政策.....	(8)
一、实行城市建设综合开发的方针	(8)
二、建立城市综合开发公司	(9)
三 实行房地产业商业化经营	(9)
四、实行招标承包制	(10)
五、实行级差基价制	(10)
六、建立房地产统一市场	(11)
七、实行住宅商品化	(11)
八、实行收取开发费制度	(12)
九、建立自有流动资金制度	(12)
十、政府对房地产综合开发实行宏观调控	(12)
第四节 房地产开发的形式.....	(13)
一、根据房地产开发内容的不同,可分为以下三种形式	(13)

二、根据房地产开发承租方式的不同,又可分为以下 三种形式	(13)
三、根据房地产开发阶段的不同,还可分为以下三种形式.....	(14)
第二章 房地产开发项目的可行性研究	(15)
第一节 可行性研究的概念	(15)
一、可行性研究的概念	(15)
二、可行性研究的必要性	(15)
三、可行性研究的作用	(15)
四、可行性研究的要求	(16)
第二节 可行性研究的阶段及工作程序	(17)
一、可行性研究的阶段划分	(17)
二、可行性研究的工作程序	(19)
第三节 房地产开发项目的经济评价	(21)
一、房地产开发项目的财务评价	(23)
二、房地产开发项目的国民经济评价	(29)
第四节 可行性研究报告的编写.....	(32)
一、总论	(32)
二、市场分析及开发建设规模	(32)
三、资源、原材料及公共设施情况	(33)
四、开发区的地址选择	(33)
五、设计方案及设备选型方案的比较	(33)
六、环境保护	(33)
七、企业组织、劳动定员和人员培训	(33)
八、开发项目实施进度的建议	(33)
九、投资估算、资金筹措	(34)
十、社会及经济效果评价	(34)
第三章 城市规划设计.....	(35)
第一节 城市规划.....	(35)
一、城市规划的意义	(35)

二、城市规划的任务和原则	(36)
三、城市规划的内容	(39)
四、城市规划管理	(43)
第二节 居住区规划	(45)
一、居住区的分类及其用地组成	(45)
二、居住区规划的主要任务和内容	(45)
三、住宅建筑规划	(46)
第三节 公共建筑设施规划	(52)
一、公共建筑规划	(52)
二、道路规划	(54)
三、绿化	(59)
第四节 工程勘察与设计	(60)
一、勘察工作	(61)
二、设计工作	(63)
第四章 开发建设工程的招标与投标	(66)
第一节 工程招标与投标的概念	(66)
一、招标投标的概念	(66)
二、招标投标的作用	(66)
三、招标投标的内容	(67)
四、招标投标的方式	(68)
五、招标投标的基本程序	(69)
第二节 招标条件及招标文件	(71)
一、招标的基本条件	(71)
二、招标文件的主要内容	(72)
三、标底及其编制原则	(73)
第三节 开标、评标与决标	(74)
一、开标	(75)
二、评标	(75)
三、决标	(76)

第四节 招标投标的管理与监督	(76)
一、招标投标的分级管理	(76)
二、招标投标管理部门的组织和监督职责	(76)
三、招标投标办事机构的管理监督职责	(77)
第五章 土地开发与经营	(78)
第一节 我国土地及土地使用制度概况	(79)
一、土地的地位与特性	(79)
二、土地制度	(80)
三、中国现行城市土地制度	(81)
第二节 土地的征用与拆迁	(82)
一、土地所有权与使用权	(82)
二、土地的征用与拆迁	(84)
三、征地工作	(85)
四、拆迁工作	(87)
第三节 土地的有偿使用	(88)
一、土地使用权出让	(89)
二、土地使用权转让	(89)
三、土地使用权出租	(90)
四、土地使用权抵押	(90)
五、土地使用权终止	(91)
六、土地使用权划拨	(91)
第四节 城镇地产经营与地产市场	(92)
一、地产和地产经营	(92)
二、地产经营的特点	(94)
三、地产市场	(94)
四、地产经营企业	(95)
第五节 土地的利用与开发	(96)
一、土地的利用	(96)
二、土地的开发	(97)

第六章 房地产开发工程建设监理	(99)
第一节 工程建设监理综述	(99)
一、工程建设监理	(99)
二、工程建设监理的执行	(100)
三、工程建设监理的任务及内容	(100)
四、工程建设监理的工作程序	(102)
五、实行工程建设监理制度的必要性	(103)
第二节 工程进度监理	(104)
一、工程进度监理的内容与程序	(104)
二、工程进度计划的编制	(105)
三、工程进度监理的方法	(107)
第三节 工程质量监理	(109)
一、工程质量监理的概念	(109)
二、工程质量监理的任务	(109)
三、工程质量监理的实施	(110)
第四节 工程造价监理	(111)
一、工程造价监理的概念	(111)
二、影响工程造价因素分析	(111)
三、对工程造价的控制	(112)
第五节 工程合同监理及竣工验收	(114)
一、工程合同监理	(114)
二、工程的竣工验收	(114)
第七章 房地产开发企业管理	(117)
第一节 开发企业计划管理	(117)
一、开发企业计划管理的任务	(117)
二、开发企业计划管理的内容	(119)
三、开发企业计划管理的主要指标	(120)
第二节 开发企业预算管理	(121)

一、房地产开发预算的内容	(121)
二、房地产开发预算管理的任务	(125)
第三节 开发企业财务管理	(126)
一、固定资产的管理	(127)
二、流动资金的管理	(127)
三、成本管理	(128)
四、销售管理	(129)
五、利润及其分配管理	(129)
六、专用基金管理	(130)
第四节 开发企业审计管理	(131)
一、审计管理的任务	(131)
二、审计管理机构的职权和审计内容	(131)
三、审计工作的程序	(133)
第五节 开发企业物资供应与管理	(134)
一、物资供应计划管理	(135)
二、物资供应	(135)
三、物资储备管理	(136)
第八章 房地产经营	(138)
第一节 房地产经营概述	(138)
一、房地产经营的概念及内容	(138)
二、房地产经营的特点	(138)
三、加强房地产经营,加快房地产经营机制的转换	(140)
第二节 房地产企业的经营活动及其特点	(142)
一、房地产企业的经营活动	(142)
二、房地产企业经营的特点	(144)
第三节 房地产企业经营的目标及原则	(145)
一、房地产企业经营的目标	(145)
二、房地产企业经营的原则	(146)
第四节 房地产经营决策	(147)

一、经营决策的内容及作用	(147)
二、经营决策的基本步骤	(148)
三、经营决策的方法	(148)
第九章 房产的出售和租赁	(160)
第一节 房产的流通	(160)
一、房产的商品属性	(160)
二、房产流通的形式	(161)
三、房产流通的场所及其管理	(162)
第二节 房产的出售	(164)
一、房产出售的特点	(164)
二、房产的出售价格	(165)
三、房产出售的管理	(167)
第三节 房产的租赁	(168)
一、房产租赁的特点	(168)
二、房产租赁的价格	(168)
三、房产租赁的管理	(169)
第四节 房地产抵押贷款	(170)
一、抵押物	(170)
二、抵押登记	(170)
三、抵押物的占有、保管及处理	(171)
第五节 房产的保险	(171)
一、房产保险的必要性	(171)
二、房屋保险责任	(172)
三、房屋保险基金	(173)
四、保险双方在法律上的权利与义务	(174)
第十章 房产的管理	(175)
第一节 房产管理的内容和作用	(175)
一、房产管理的内容	(175)
二、房产管理的作用	(176)

第二节 房屋维修管理	(177)
一、房屋维修的原则及责任划分	(178)
二、房屋的质量评定及维修种类	(180)
三、房屋维修工程的管理	(183)
第三节 房屋的产业管理及服务管理	(187)
一、房屋的产业管理	(188)
二、房屋的服务管理	(190)
第十一章 涉外房地产开发经营	(192)
第一节 涉外房地产开发经营综述	(192)
一、什么是涉外房地产开发经营	(192)
二、涉外房地产开发经营的作用	(192)
三、涉外房地产开发经营概况	(194)
第二节 涉外房地产开发经营的原则与形式	(195)
一、涉外房地产开发经营的原则	(195)
二、涉外房地产开发经营的方式	(196)
第三节 涉外房地产开发经营可依据的法律和文件	(202)
第十二章 香港地区及国外房地产开发经营简介	(205)
第一节 香港的房地产开发经营	(205)
一、香港的土地管理制度	(205)
二、香港的房屋建设管理	(211)
第二节 国外房地产开发经营状况	(216)
一、概述	(216)
二、日本的房地产开发经营	(217)
三、新加坡的住宅开发经营	(218)
四、瑞典的住房合作社联盟	(220)

第一章 房地产综合开发概论

第一节 房地产业简介

一、房地产业概念的科学涵义

要了解房地产业，首先需要弄清什么是产业。依辞海所释，产业有多种涵义；其一是指私有的土地、房屋等财产；家产。并引《史记·高祖本纪》：“始大人常以臣无赖，不能治产业”为例说明。其二是指各种生产的事业。其三是特指工业。为了叙述方便，我们在此所说的产业，主要是依国家统计局提出的我国三次产业的划分标准，把土地、房屋等不动产的产籍、产权、生产、流通、经营、管理等有关的问题作为第三产业来研究。所以，房地产业的概念，就可表述为从事房地产开发和经营管理的行业。即开发或再开发土地、房屋的建筑、生产、经营、服务，包括出售、出租、管理、维修、装饰、信托、信息、咨询等各种经济形式和经营组织的行业。

房地产业属于第三产业。它不仅是从从事土地与建筑产品的经营部门，而且还从事部分土地的开发和房屋建设。它甚至包括住宅、厂房、库房以及商业、旅游、服务、文化、教育、卫生、体育、办公等各种房屋的建造，改建，装饰、维修、经营等活动。所以，房地产业具有生产、经营、服务三重属性，它主要是执行流通和服务的职能。房地产业在我国已经成为一个独立的行业，并将房地产业列为第三产业的第二层次，其产值是国民生产总值

的重要组成部分。随着第三产业的全面、快速发展,房地产业必将成为国民经济中具有举足轻重地位的一大行业。

二、房地产业的特点

第一、房产、地产的交易是不可分割的。在通常情况下,地随房走,房因地存,房与地二者浑然一体。在市场上,一般是先进行单一的土地交易,此过程一旦完成,并在土地上建造起房屋,这块土地便失去了独立性。当然,如果有政策的限制,也可以进行单独的房屋交易。

第二、不同地域房地产价格的差异性。我国地域广大,南方和北方,沿海和内地,城市和乡村,特大城市和一般城市,同一城市的不同街区,其房地产价格在市场上通常表现为同量同质不同价。就是同城市同一街区的不同企业单位的房地产价格也有着相当悬殊的级差收益。

第三、房地产业经济效益的可靠性。据联合国有关机构对45个国家和地区的调查,住宅的投入产出比是1:1.64,产出远高于投入。房地产业的风险小,获利大,做为国民财富的重要来源,已被世人所共识。但经营房地产的投资大,建设周期长。从投资到房屋建成快则数月,慢则数年;所占投资少则几十万元,多则几千万元。可靠的效益是通过可观的投资和较长的时间获取的。

第四、土地的批租权完全由代表国家的政府机构控制。所谓批租,一般是指按市场价格向承租人转让一定期限的土地使用权,而不是出售土地所有权。我国的土地所有权完全属于国家。所以,只有政府方能进行土地使用权的有期有偿的划拨。

三、房地产业的发展

我国房地产业,在新中国成立以前是畸型发展的。全国的房地产业基本上是被帝国主义、封建主义和官僚资产阶级所把持。房地产的管理、买卖、租赁、典当,非常混乱。新中国建立以后,