

房地产开发 经营管理

主 编 饶家渝

副主编 黄 旭 陈筱霞



西南财经大学出版社

房地产开发经营管理

主 编 饶家渝

副主编 黄 旭 陈筱霞

西南财经大学出版社

(川)新登字017号

责任编辑: 曾召友

封面设计: 唐 铿

房地产开发经营管理

饶家渝 主编

西南财经大学出版社出版 (成都市光华村)
西南财经大学出版社发行 资中县印刷厂印刷

850×1168毫米 1/32 印张: 9.25 字数: 220千字

1993年12月第一版 1993年12月第一次印刷

印数: 1~3000册

书号: ISBN 7-84097-641-2/F·508 定价: 6.80元

编写人员

- | | | |
|------|-----|-----------------|
| 第一章 | 饶家渝 | 成都科技大学管理系主任 |
| | 蒋黎 | 西南财经大学国际经济系 |
| 第二章 | 朱伟 | 西南财经大学工业经济系 |
| | 唐国琼 | 西南财经大学会计系 |
| 第三章 | 黄旭 | 西南财经大学工业经济系 |
| | 程林林 | 四川省金属设备公司成套二部经理 |
| 第四章 | 廖磊 | 成都市房地局经营管理处 |
| 第五章 | 徐可 | 西南财经大学国际经济系 |
| 第六章 | 饶家渝 | 朱伟 |
| 第七章 | 黄旭 | 程林林 |
| 第八章 | 张力上 | 西南财经大学会计系 |
| 第九章 | 饶健 | 四川省信托投资公司发展部 |
| | 杨羽飞 | 西南财经大学国际经济系 |
| 第十章 | 颜安 | 西南财经大学工业经济系 |
| 第十一章 | 陈筱霞 | 西南财经大学国际经济系 |

前 言

建筑是人类为了生存和发展的需要所从事的、主要是营造内部空间的活动以及这种活动的结果，它与人类文明一样地源远流长；但在漫长的古代，这种活动一直处于零散、孤立状态，不具备完整的产业形态。人类社会步入近代后，伴随着世界范围的产业革命，以工程营造为主体的这种活动集约为建筑业；及至现代，在商品经济高度发展的条件下，与工业化、城市化进程同步，诞生以开发经营为主要功能的具有独立产业形态的房地产业，与建筑业共生。在这一阶段，它们有条件地成为国民经济支柱产业。

自去年春季开始以来，在全国范围内风起云涌地兴起房地产开发活动迅速地将我国建筑与房地产业推到国民经济支柱产业地位上。它必将在可控状态下有起伏地向前向上发展，直至后工业社会的到来。这一形势赋予学术界一紧急使命：投身实践、总结经验、提炼规律、予以正确地预警和导向，放大和延长本产业对国民经济的拉动作用，预防和减弱因本产业大起大落对国民经济造成的过度振荡和阻滞。

根据这一使命，本书作者在阅读和综合他们搜集到的国内外大量书籍、文献、资料的基础上，集体地奉献他们关于房地产开发经营和管理全过程的理论、方法的学习心得和研究成果，形成这本专著性教材。与现今面世的同类书籍相较，它有以下特点：

（1）以逻辑维为主线：遵循开发经营管理全过程的自然或法定程序，条理性好、可读性强；（2）按知识维展开：适应各专业工种需要，尽量纳入每阶段、步骤所需知识，操作性较强；（3）

独有国际房地产市场介绍和分析,开阔视野、便于国际接轨;(4)对股份制问题作了较全面介绍和有深度的探讨;(5)注意到计算机在我国房地产开发经营和管理中的应用前景。

本书由饶家渝任主编,负责总体设计和编审工作,陈筱霞、黄旭任副主编,协助进行全书组织和部分编审工作。

在本书成稿过程中,参阅引用了部份文献内容,在此特向有关文献作者致以诚挚谢意。

在本书写作和出版过程中,我们多次得到有关专家(如马宗桂、黄仲行等)的指导帮助,特别是西南财经大学出版社总编谢乐如教授、副总编张天性教授以及责任编辑曾召友的大力支持和帮助,此外,香港独资光达房地产公司总经理郭超云,成都市武侯区税务所李颖以及西南财经大学国经系学生段唯、吴亮、李云波等参加了部分工作,在此一并表示谢忱。

限于时间和水平,本书一定会有许多错讹之处,敬请读者不吝指教,我们将竭诚欢迎。

饶家渝

1993.6.18于成都科技大学

目 录

第一章 概 论

- 第一节 房地产业的性质与内涵..... (1)
- 第二节 我国房地产业的发展..... (6)
- 第三节 房地产业的地位与作用..... (13)

第二章 房地产市场需求分析

- 第一节 基本概念和主要内容..... (16)
- 第二节 房地产购买行为理论..... (20)
- 第三节 房地产市场需求分析..... (25)
- 第四节 房地产市场需求分析方法..... (37)

第三章 房地产经营决策

- 第一节 房地产经营决策概述..... (44)
- 第二节 房地产经营决策的原则和程序..... (50)
- 第三节 房地产经营决策方法..... (54)

第四章 房地产估价原理及方法

- 第一节 房地产价值的基本概念..... (74)
- 第二节 房地产估价原理..... (77)
- 第三节 房地产估价方法及实务..... (87)

第五章 房地产投资项目的经济评估

- 第一节 概 述..... (98)
- 第二节 房地产项目的评估..... (100)
- 第三节 案例分析..... (111)

第六章 房地产开发中的项目管理

第一节 房地产开发中的项目管理综述…………… (113)

第二节 房地产开发中项目管理的理论基础…………… (124)

第三节 房地产施工项目的组织和控制…………… (131)

第七章 房地产企业营销策略

第一节 房地产企业营销观念…………… (140)

第二节 市场细分与目标市场的确定…………… (144)

第三节 房屋产品策略…………… (151)

第四节 定价策略…………… (157)

第五节 销售渠道策略…………… (165)

第六节 促销策略…………… (169)

第八章 房地产企业财务管理

第一节 房地产企业财务管理概述…………… (179)

第二节 房地产企业资金筹集与管理…………… (184)

第三节 房地产企业资产管理…………… (192)

第四节 房地产企业成本、费用管理…………… (205)

第五节 房地产企业营业收入、利润及利润
分配管理…………… (210)

第六节 房地产企业的财务报告与财务评价…………… (214)

第九章 房地产金融

第一节 房地产金融及其产生与发展…………… (219)

第二节 房地产融资方式…………… (223)

第三节 房地产金融机构…………… (235)

第四节 房地产公司股份化…………… (239)

第十章 计算机在房地产经营管理中的应用

第一节 计算机在房地产经营管理中的应用
概述…………… (245)

第二节 计算机在房地产经营管理中的具体操作… (251)

第十一章 国外房地产业及中国房地产业的国际化

- 第一节 国外房地产业的现状…………… (260)
- 第二节 中国房地产业的国际化…………… (275)
- 第三节 国外房地产业发展对中国房地产业发展
的启示…………… (280)

第一章 概 论

第一节 房地产业的性质与内涵

房地产业是从事房屋和土地的开发、经营、管理和服务的独立行业。房地产业作为商品经济发展的必然产物，其发展、壮大既受商品经济发展的促进和制约，同时又推动着商品经济的成熟和发展。从世界经济的发展进程看，与工业化、现代化相伴生的城市化进程激发了社会对土地和建筑产品的旺盛需求，为房地产业的发展提供了广阔的天地。

房地产业是一个不同于建筑业的独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》中，把全部经济行业分为十类，建筑业居第五类，房地产开发经营服务业被列为第八类（详见联合国《经济活动国际标准产业分类》）。我国国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局1985年联合发布的《国民经济行业分类和代码》（从1985年1月1日起实施）中，把我国经济行业划分为十三个门类，建筑业居第四类，房地产业被列为第七类。1985年4月5日国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中，从三产业分类的角度，把建筑业列入第二产业，而房地产业则被列为第三产业第二层次的服务部门。所以，无论国际或国内，无论用哪种分类方法，尽管房地产业在产业分类中排列位置不同，但它都被认定为是不同于建筑业的独立行业。建筑业是建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，从事工业与民用建造房屋和构筑物工作，属第二产业部门。房地产业具有生

产、经营、服务三重性，它主要从事土地与建筑产品经营，同时也从事适量的土地开发和房屋建设，因而是以第三产业为主的产业部门。

我国房地产业在进行房地产开发经营过程中，以提供服务性劳动为主，这种服务劳动创造着价值和使用价值，是一种生产性劳动；而且正以一个独立行业的姿态，逐步纳入国民经济平衡体系、国民生产总值统计体系和国民经济运行机制中。具体地说，它可分为四项内容。

一、房地产的开发与再开发

房地产的开发与再开发是房地产业赖以存在的基石，是房地产企业在我国城市化进程中的一项主要工作。特别是当前，它包括征用土地、拆迁安置、委托规划和设计。组织建设开发（即城市房地产的第一次开发），以及对旧城区土地和建筑的更新改造（即城市房地产的第二次开发）。根据开发的统一性、配套性的程度，可将其分为单项开发（即单项工程或单体建筑的建设）和综合开发两种。

房地产综合开发，是根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求，以房屋建筑为主要对象，指定或选择一定区域作为建筑用地，按使用要求，实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”，有计划有步骤地进行开发建设。国内外实践证明，房地产综合开发既能满足社会主义市场经济的客观要求，又是实现城市总体规划，建设现代化城市的一个重要手段。房地产综合开发，在时域上是指城市开发建设的全过程；在一个开发区域内是指土地和房屋开发一体化的全过程，通常是对土地自然状态的开发。

具体地说，房地产综合开发须顺序地完成下述工作：

（1）对各种类型的新建筑物作需求的调查和进行估价；

(2) 对可能建造建筑物的场地作出鉴定并保证场地满足某种需求;

(3) 进行房屋设计并满足在已选定场地上的需求;

(4) 安排短期和长期资金为征地及建造房屋提供款项;

(5) 设计和施工安排;

(6) 竣工房屋的出租和经营。

总之, 房地产开发, 是一些开发机构合伙或独自通过土地改造和房屋建设, 或建筑物翻新为他们自己或别人的占用, 从而达到其社会和经济目的的过程。

二、房地产经营管理

包括土地使用权的出让、转让、租赁、地产抵押, 以及城市房屋的买卖, 租赁和抵押管理等经济活动。当前, 在我国土地的所有权属于国家, 其经营管理主要是对批租与转让的经营管理, 房产的经营管理主要是对出售与出租的经营管理。

土地使用权出让, 是指国家以土地所有者身份将土地使用权在一定年限内有偿出让给土地使用者, 并由土地使用者向国家支付土地使用出让金。土地使用权出让, 实现了土地使用权与土地所有权的分离, 形成了土地使用权的第一次转移。出让通常采用协议、招标或拍卖等形式。土地使用权出让年限主要依据各类建筑物折旧率或折旧年限、房地产的经济效益和社会效益、吸引投资、调整产业结构等因素确定。我国土地使用权出让的最高年限为居住用地70年, 工业用地50年, 文、教、卫生、科技、体育用地50年, 商业、旅游、娱乐或其它用地40年。

土地使用权转让, 是土地使用者将土地使用权再转让的行为。即原土地使用权受让方对已经获得土地使用权的土地投入一定资金进行开发后, 通常有偿的转移、出售、交换和无偿赠予等方式, 把土地使用权连同地上附着的建筑物一起转让给新的受

让者，新的受让者则在出让合同规定的剩余年限内承袭原受让者与当地政府建立的土地使用权受让双方的经济关系和相应的权利义务。土地使用权的转让，是土地使用权的再转移，是地产资源的重新配置，有利于产业结构的调整和经济效益的提高。

土地使用权出租，是指取得出让合同的土地使用者作为出租人，将土地使用权随同地上建筑物及其他辅助设施租赁给承租人使用，并由承租人向出租人支付租金的行为。出租的地块必须是按土地出让合同规定的期限和条件，经过投资开发利用的土地。否则，不允许转让或出租。在我国，脱离对房地产有形实体的开发利用，专事土地使用权的倒买倒卖——炒地皮，是不允许的。

土地使用权抵押，是指债务人或第三人(抵押人)以经过出让或转让方式取得的土地使用权作为债务担保，如可以作为向银行或其他金融机构的贷款抵押或其他债务抵押等。当债务人不能履行债务时，债权人有权处分抵押物并从处分抵押物所得价款中优先得到补偿。由于房地产开发贷款数额巨大，周期长，并有一定的风险，所以必须提供一定的财产作为债务人返还贷款的担保，这也是国际上通用的作法，它为大型经济开发项目获得银行贷款提供了物质保证。

三、房地产的重建、维修、装饰和服务

主要包括城市房屋及公共设施、设备的保养、维修，目的是不断为使用者提供安全、卫生和优美的环境。

房屋的重建是对没有保留价值的危旧房屋拆除重建，与房地产再开发的不同之处在于，房屋的重建是针对单个的危旧房屋而言的，涉及的对象单一，空间范围较为狭小，而再开发通常是对一个片区内的现存建筑物进行用途上的改造，其工作量和涉及面远远大于房屋的重建。

房屋的维修是指房屋的大修与中修，一般对房屋主体结构已

损坏的房屋实行大修，个别构件损坏的房屋实行中修。此外还有房屋的小修养护，是为了保证房屋的正常功能而进行的日常工作。

房屋装饰是为美化或维护房屋而进行的一些装修工程。房屋装修是多种多样的，一般分室内装修与室外装修，可因房屋的使用要求和设计的款式、风格、使用材料的不同而有所区别。随着人们物质与文化生活需求的提高，对房屋装饰也越来越重视，装修的要求也越来越高，这已成为房地产业的一个重要的组成部分。

四、房地产交易市场的调控与管理

房地产市场是通过买卖、抵押、出租等形式，有偿转让土地使用权和房屋所有权的交易场所，是实行土地资源和房屋住宅商品化，把土地和房屋等人类生产和生活的最基本要素纳入商品经济轨道的必要条件。党的十三大报告提出，“社会主义的市场体系不包括消费品和生产资料等商品市场，而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场。”

目前，在经历了从沉寂30多年后开始的复苏发展过程之后，以土地使用权的有偿划拨、转让和以房屋买卖、租赁、抵押而形成的房地产市场出现了全面活跃的趋势。房地产成交额逐年大幅度递增。据21个省、直辖市、自治区和11个计划单列市对212个市县的不完全统计，1989年，房地产买卖成交共19.1万起，成交面积1900万平方米，成交金额41亿元，税费收入1.09亿元。半数以上的省成交额超过亿元，广东省有5个城市的成交额超过亿元。均比前几年有较大幅度增长。

在房地产交易数额不断增大的同时，交易市场的领域和业务也在不断的扩大延伸。已从单纯的私房买卖、登记向多项综合业务发展。房屋入股、联营、拍卖、发行房地产债券、房地产抵押。

房地产代理咨询、房地产估价、国际招标活动等市场业务，均已有一些城市相继开展起来。连过去被视为“禁区”的房地产抵押、典当、拍卖等房地产流通方式，近两年也有了较快发展。商品经济比较发达的温州市，由政府批准开业的房屋当铺42家，1988年即发生房屋抵押典当2500起左右，约占市区私房户数的5%。据其中5家主要当店统计，房屋当金金额共2千万元。1988年3月，上海成立了第一家房屋拍卖行，接着大连、芜湖、广州、深圳等市也相继开展了房屋拍卖活动，使我国中断了近40年的房屋公开拍卖活动重新开始活跃起来。因此，有效地调控和管理房地产交易市场也日益必要。

调控和管理房地产交易市场，必须建立和不断完善房地产交易市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产市场的调控。

第二节 我国房地产业的发展

我国的房地产业在新中国成立前曾有过一定的发展。但新中国成立以来，我国的房地产业在相当长的一段时间内未被承认是独立的产业，住宅建设也被视作国家提供给职工的福利，再加之各种社会和经济条件限制，房地产业尽管实际存在，但只有管理职能，缺乏正常的经营机制，发展缓慢，致使城市住宅建设滞后，住宅造价逐年递增，房地产价格严重扭曲。十一届三中全会之后，随着经济体制改革的全面展开，特别是土地使用制度、城市住房制度改革的深入发展，房地产业的地位和作用才愈加展示出来。按照时间顺序，我国房地产业的发展大致可划分为以下几个阶段：

1949年以前

当时处于半殖民地半封建状态的中国，由于帝国主义的入侵，催化了已有所萌发的资本主义因素。这些因素在刺激城市人口增长和城市商品经济发展的同时，也使对房地产的需求大肆膨胀，供给相对短缺。对房地产的总需求与城市土地拓展所带来的房屋营建相汇合，就促进了城市房地产业的产生。伴随着城市房地产业的形成而出现的房屋出售、房屋出租、房屋抵押、房屋典当等交易活动的普遍化和经常化，使我国房地产市场得到了一定程度的发展。

在这一阶段，我国的房地产业具有浓厚的半殖民地色彩。各国商人、冒险家倚仗帝国主义的武力纷迭而至，利用各种中外不平等条约，凭借其特权，巧取豪夺了大批土地，营造了大批房屋，大搞房地产投机，几乎垄断了中国的房地产业，旧中国房地产业的利益主要被帝国主义殖民者及其代理人所享有。

在半殖民地半封建的中国，中小城镇的房地产虽然有出售和出租行为，但土地大都仍属于封建性的私人占有，房屋多为自建、自有、自用、自管、自修。因此，旧中国的房地产业带有相当程度的自然经济属性，还处于从自然经济向商品经济过渡的阶段，有着若干的缺陷，并不完善。

此外，旧中国房地产业上的投机性行为和掠夺现象异常突出。当时，一些大城市陆续创设了各种类型的房地产专门经营业，比如土地开发、房屋修建、房地产经营等。业主们大批营造房屋经租，房地产市场中房屋的高额租赁、房地产抵押、房地产典当和房地产买卖以及房地产兼并中的超经济现象屡见不鲜。帝国主义殖民者利用所谓的“土地承租权”大搞房地产投机活动。他们用欺诈的手段，从封建官僚手中取得了建立租界的权利，并以租界内大片土地为资本，经租房屋，抵押放款，进行重重剥削。总之，旧中国的房地产业虽然得到了一定的发展，但这是一种畸形

的发展，是帝国主义者和封建官僚进行剥削的另一种手段。

1949—1955年

这是中国房地产业的整顿阶段。新中国的建设，是在硝烟刚散，百废待兴的情况下开始的。稳定城市房地产秩序，是稳定城市经济生活的重要组成部分。首先，在接收敌伪房地产，接收旧政府房地产档案的基础上，全国各地先后建立了房地产管理机构，制定了有关政策规定，开展了大规模的房地产清查登记，对一些陷入无人管理状态的房地产，予以代管；一些产权情况不明，又无人主张产权的房产，也实行代管；对一般私人房产依法予以注册发给产权证明，从而逐步实现了凭证管理房地产。与此同时，广泛开展了反对私房业主投机行为的活动，对在房地产买卖中居中牟利，操纵盘剥，垄断经营等非法行为予以取缔。各地房地产管理部门对房价、房租进行评估，依靠公有制经济的实力基本上掌握了房地产业的主动权，初步理顺了城市房地产业的 各种关系。当时，国家还在极其紧张的财政经费中，拨出专款改造旧社会遗留的棚户区和贫民窟，建造新住宅，改善最贫穷的劳苦大众的居住生活条件。这些措施，对于安定民心，促进城市经济的恢复和发展起到了重要作用。

1956年—1965年

这是中国房地产业的改造阶段。

随着工商业的社会主义改造，全国城镇陆续开始以“国家经租”的形式对出租私有房屋进行了社会主义改造。除私营房地产商、房地产经租商、房地产买卖、租赁介绍商以及归口于房屋经营管理业务的清洁所、灭蚁所作为企业合营改造外，对私有出租房屋中出租面积较大的房地产户也以合作合营的形式进行了社会主义改造，清产核资，以平息五厘给付定息。在这一阶段，通过付给