

房地产经营与管理丛书

# 房地产经营概论

杨永康 主编

中 国 铁 道 出 版 社

2000年·北京

# (京) 新登字 063 号

## 内 容 简 介

房地产经营与管理丛书是由一批长期从事房地产工作, 积累了丰富经验的行家, 以及部分高校从事房地产理论教学与研究的学者共同完成的。本书是丛书之一, 共分九章, 包括房地产经营概述、房地产经营决策、房地产经营组织与机构、房地产经营与管理、土地经营方式与程序、房产经营方式与程序、房地产综合开发经营、房地产经营的经济核算以及涉外房地产经营等。

本书可作为房地产经营专业及岗位培训教材, 也可供房地产从业人员阅读参考。

## 图书在版编目 (CIP) 数据

书 名: 房地产经营概论

作 者: 杨永康 主编

出版·发行: 中国铁道出版社 (100054, 北京市宣武区右安门西街 8 号)

责任编辑: 金锋

封面设计:

印 刷: 中国铁道出版社印刷厂

开 本: 787× 1092 1/32 印张: 插页: 字数: 千

版 本: 2000 年 8 月第 1 版 2000 年 8 月第 1 次印刷

印 数: 一 册

书 号: ISBN 7-113-03883-2/F·322

定 价: 元

版权所有 盗印必究

凡购买铁道版的图书, 如有缺页、倒页、脱页者, 请与本社发行部调换。

# 房地产经营与管理丛书编委会

主任委员：孟晓苏 闵师林

(以下按隆氏笔画顺序排列)

编 委：王海生 生长起 何兴刚  
闵师林 杨永康 陈秋玲  
孟晓苏 俞建发 高幸奇  
秦 军 彭加亮

主 审：邬翊光

本书主编：杨永康

# 序

房地产业，作为为人类的社会生产和社会生活提供入住空间和物质载体的行业，虽然在我国还是一个年轻的行业，但自实行改革开放政策以来，我国房地产的结构体系、市场运行机制和政策法规框架已基本形成，房地产业和房地产市场有了长足的发展。

1986年，国务院成立住房改革领导小组；

1987年，深圳特区开始进行土地使用权的出让转让试点；

1990年，国务院颁布《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，为房地产业的发展奠定了基础；

1990年~1992年，房地产业开始升温；

1992年，小平同志南巡讲话，全国掀起一股房地产的开发热潮；

1993年，由于太多的金融资本涌入房地产业，国家开始进行宏观调控；

1993~1994年，持续房地产开发热；

1995年，宏观调控开始取得成效，经济开始降温，房地产陷于低谷；

1996年，国家将住宅建设确定为中国经济新的增长点和消费热点；

1998年，中央决定停止实物性福利分房；

1999年，中央国家机关新的房改政策出台……

回顾历史，建设和发展中国特色的社会主义市场经济体制，

为房地产业的发展准备了前提条件；土地使用权制度的改革和住房制度的改革，为房地产业的发展开辟了广阔的前景。伴随着整个国民经济的发展，我国的房地产业走过了一段曲折发展、不断壮大、逐步成熟、日益规范的过程。

房地产业的确发展了，这一点可以从深圳、上海到北京等大中城市林立的高楼大厦和大规模的开发区的发展得到印证。

房地产市场变了，卖方市场变成了买方市场；客户群体变了，以集团消费和投资为主体的购买，被以个人消费和投资为主体的购买逐渐取代；竞争优势变了，单一的价格、地段竞争，变成了户型、质量、功能、环境、品牌等综合素质的竞争。

毫无疑问，房地产开发经营，意味着大量资金的涌入，意味着经济人口的导入，意味着建筑业、建材业及多项服务业的兴旺，意味着财富和机遇，同时也孕育着市场风险。作为占用资金大、收益大、风险也大的不动产，今天的房地产业已经从过去的蒙昧中走了出来，正由粗放型走向技术型，由狂热走向理智。以前的冒险家和投机者，在今天的房地产市场上，已经很难有生存的空间。这个行业已变得越来越成熟、越来越规范。实践证明，成功的房地产投资者尤其是房地产开发经营者，应该是市场投资机会的发现者、经营的决策者、计划实施的组织者、与有关各方谈判的好手、风险识别和控制专家、成功后的受益者和风险的承担者。

可以断言，那种不善于对房地产市场进行科学的分析研究，认为有地就有一切、有钱就能做房地产，无视市场规律，无视政策或过分依赖政策，不重视专业人才，组织机构不能适应市场的要求，对市场需求、价格、成本、功能等方面进行深入的调查研究，缺乏房地产经营的基本常识，特别是风险意识和

应变能力，暴发户式的粗放经营，注定会失败。

面向未来，对于房地产业内人士或即将进入这一行业的人士，一定要对房地产业本身有一个清醒的认识，熟悉房地产经营的基本特点：位置的不可移动性、投资额巨大、建设周期长、风险较大；了解房地产经营方式包括单项经营、多元化经营、联合经营和涉外经营；了解行政、法律、经济手段对地产经营、房产经营以及房地产交易市场进行管理的基本要求；懂得正确的房地产经营决策的理论、方法和程序，是房地产经营有效、顺利展开的保证；懂得组织高效、机构精干是市场经济对成功房地产企业的基本要求；要知道同任何经营风险一样，房地产经营也存在着风险，由于房地产经济本身的特点，这种风险有时是巨大的，因此，更要注意规避风险；对于房地产综合开发项目，要特别重视项目的可行性研究，至少应该搞清这么几个问题：项目是否可行？如果可行，可行到什么程度？如果投资，遇到的最坏的情况是什么？对此应做什么打算？不仅要分析投资环境包括国家的房改政策、金融政策、税收政策、经济景气、产业发展等进行分析，而且要对市场进行科学、全面的调查，对市场现状、发展趋势、街区功能、社会商业利润和社会文化以及地段、交通等进行分析。

总之，要进行房地产经营，你可以不是房地产专家，但一定要是房地产行家，才能在房地产业站稳脚根、有所作为。

相信本书能对你有所帮助。

毛 武

1999年11月9日于北京

# 目 录

- 1 第一章 房地产经营概述
  - 1 第一节 房地产经营概念与特点
  - 7 第二节 房地产经营方式与管理
  - 18 第三节 房地产经营的理论与思想
  
- 20 第二章 房地产经营决策
  - 20 第一节 房地产经营决策概述
  - 32 第二节 房地产经营决策体制与决策程序
  - 37 第三节 房地产经营决策的方法
  - 57 第四节 多准则决策
  
- 62 第三章 房地产经营组织与机构
  - 62 第一节 房地产经营组织与机构概况
  - 67 第二节 房地产经营管理组织机构设计
  - 71 第三节 房地产开发公司的组织机构
  - 76 第四节 房地产企业内部管理

83	<u>第四章</u>	<u>房地产经营风险与管理</u>
83	第一节	房地产经营风险概述
91	第二节	房地产经营风险的评估与预测
106	第三节	房地产经营风险管理对策

---

110	<u>第五章</u>	<u>土地经营方式与程序</u>
110	第一节	土地出让经营方式
121	第二节	土地转让经营方式
127	第三节	土地租赁经营方式
133	第四节	土地抵押经营方式
137	第五节	土地入股合作经营方式
144	第六节	土地经营程序

---

144	<u>第六章</u>	<u>房产经营方式与程序</u>
144	第一节	房屋的出售经营
152	第二节	房产的租赁经营
164	第三节	房地产经营的其他方式
171	第四节	房产交易市场管理

---

187	<b>第七章</b>	<b>房地产综合开发经营</b>
190	第一节	房地产综合开发概述
192	第二节	房地产综合开发经营的方式和程序
197	第三节	房地产项目的可行性研究
201	第四节	房地产项目开发准备
207	第五节	房地产项目的工程建设管理

---

207	<b>第八章</b>	<b>房地产经营的经济核算</b>
209	第一节	房地产经济核算的概念与条件
214	第二节	房地产开发经营成本的核算
222	第三节	房地产开发经营收入核算
226	第四节	房地产开发经营经济效益核算

---

229	<b>第九章</b>	<b>涉外房地产经营</b>
229	第一节	涉外房地产经营的概念和意义
235	第二节	涉外房地产企业的设立
244	第三节	外商经营房地产的方式和特点
249	第四节	外商经营房地产的问题和对策
252	第五节	我国境外房地产经营
229	参考文献	
229	后 记	

## 第一章 房地产经营概述

### 第一节 房地产经营概念与特点

#### 一、房地产业概述

房地产一般是指土地及其土地上的房屋等建筑物和构筑物。它是房屋和土地作为一种财产的总称，是房屋和土地的社会经济形态，属于不动产。

随着房地产经济的发展，房地产业已逐步形成一個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》把经济分为十类，建筑业列为第五类，房地产经营服务业列为第八类；我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》(1985年1月1日起实施)，把我国经济分为十三个门类，建筑业列为第四类，房地产业列为第七类；根据1985年5月《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》，房地产业被列为第三产业的第二层次。所以说，无论从国外还是国内来看，房地产业都是不同于建筑业的独立行业。房地产业与建筑业，二者互相联系，互相依存，但又是完全不同的两种性质的行业。建筑业是指建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，一般来说，它是从

事建筑工业与民用房屋和构筑物的行业,属于第二产业部门。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理、修缮、信托和服务的行业。它包括土地的开发、经营、管理、房屋的开发建设、买卖、租赁、抵押、典当、交换、维修等。它不仅是土地与建筑产品的经营部门,而且还从事部分的土地开发和房屋建设,它具有生产、经营、服务三重性质,是以第三产业为主的产业部门。从经济运行的一般规律来说,是开发在前,经营在后,即只有开发出来以后,经营才有基础和对象,故人们往往又把开发看作是房地产业的“龙头”。然而开发又只有通过经营才能最终得以实现,所以开发和经营是一个密不可分的完整的经济运行过程,有时甚至二者同时发生;管理和服务是组织和协调开发经营,使之顺利进行的手段。

## 二、房地产经营的概念

房地产经营的含义有广义和狭义之分。目前一般把“房地产开发”和“房地产经营”作为两门独立而又相互联系的学科来研究。前者主要是研究建筑地块和房屋的生产和再生产过程,包括新区开发和旧区改造。后者主要是指建筑地块和房屋的流通过程和售后管理,包括销售、交易、租赁和服务等。实际上这是从狭义的角度来界定房地产经营的范畴的。

“经营”这个概念的原意是指筹划营谋,以后引伸为经营办理经济事业。企业经营是根据既定的经营目标,分析内部条件和外部环境,把握市场发展的趋势,进行谋划、决策的总过程。广义的房地产经营是指房地产企业在分析自身条件和市场需求的前提下,对所从事的房地产开发经营的全过程作出科学合理的经营决策。本书是从广义上来考察房地产经营的。这种经营

过程包括两个部分：一是生产过程的经营，一是流通过程的经营。其运行程序可通过图 1-1 表示：

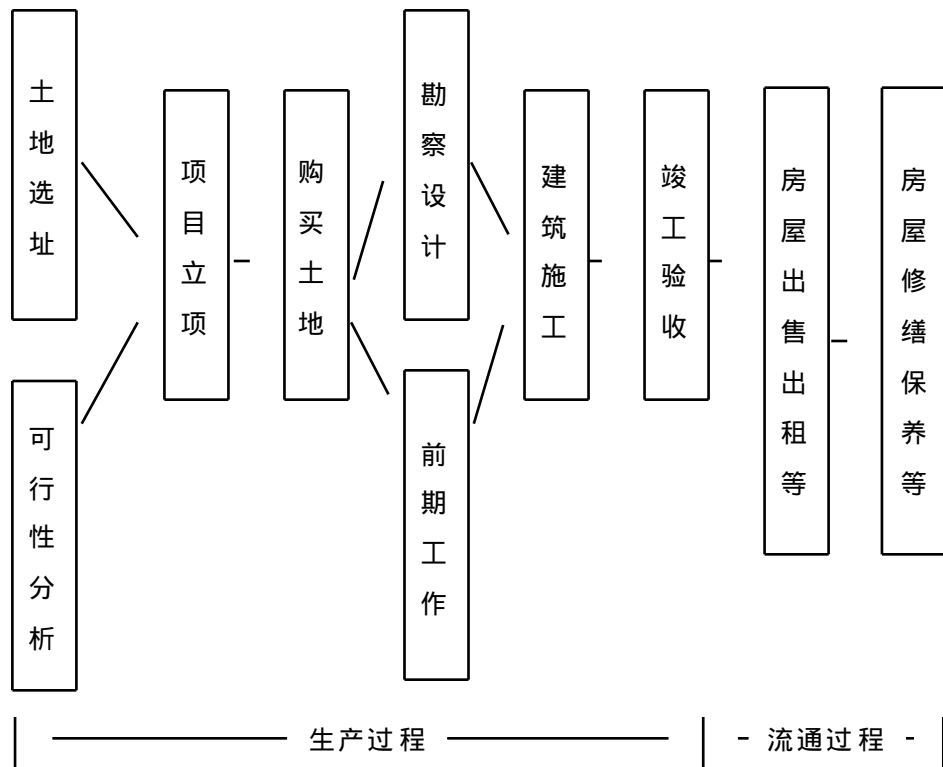


图 1-1

从房地产企业经营过程可以看出，房地产企业从土地选址与可行性分析开始，历经项目立项、购买土地、对土地的开发和再开发、房屋的新建、改造、维修、房产营销、售后服务、房地产资金的融通、房地产企业的经营管理……这都属于房地产经营的范围。

房地产企业经营环节颇多，内容也相当复杂，但所有环节和内容并非均由房地产企业独立完成，有些内容如规划设计、施工建造等，房地产企业可委托有关单位如设计院、建筑施工队伍进行，房地产企业用委托或招标方式以监理者的身份从事经营。但生产过程的总体安排与策划仍需房地产企业担当。

### 三、房地产经营的特点

房地产经营牵涉面广、建设周期长、环节多、经营形式灵活多样。由此引起的经营特点是：

(1) 生产周期长，一次性投资数额大，成品销售价值量也很大，资金回收缓慢。房地产企业建筑产品的生产建设的周期较长，从项目立项、规划设计、征地拆迁、基建施工到竣工验收，往往需几年时间才能完成。同时，由于土地的位置固定、资源稀缺和不可替代，土地所有者在出售和出租土地时要收取较高的报酬，就决定了土地开发的高成本，而且建筑产品本身造价高，所需资金多，资金在开发过程中停留的时间较长，因此一次就要投入大批资金，一般的项目需要几千万元，大的项目需要上亿甚至几亿元。因此，房地产开发企业往往在开发某一项目时，分几期完成，以相对减少资金投入，缩短生产周期，在房地产成交时，由于普遍采用分期付款、抵押付款的方式，使房地产的投入资金回收缓慢。

(2) 房地产经营对象具有空间的不移动性。其他商品在市场上进行交易，一般随着交易的结束，商品发生位移。而房地产在成交后，其地理位置不发生变动即不发生物流。这样就不易做到“货畅其流”，也不能像其他商品那样随时弃旧换新。

(3) 房地产经营具有区域性。其他商品经营中，通过市场机制同类产品具有较大的可比性，从而市场范围大，能形成全国甚至世界性的市场。而房地产交易多属地区性的。这样不同区域的房地产供求很难相互影响，在不同区域即使规格相似的产品，其价格也相距较大。因此房地产经营也只能局限在一定的区域内。

(4) 房地产经营兼有垄断性和竞争性的特点。由于我国实行社会主义市场经济体制，单一的计划调节或单一的市场调节皆不适合我国目前的具体情况。房产和地产在我国都严重稀缺，因此在房地产经营中，实行有节制的垄断是必然的，也十分必要。另一方面，为了活跃房地产市场，合理配置房地产资源，在房地产经营中，实行有控制的竞争也很有必要。

(5) 房地产经营具有消费和投资的双重性。多数商品交易后，经过一段时间的消费，其价值和实物两种形态都会逐渐减少、磨损乃至消失。但房地产在消费过程中，由于供求等因素的影响，往往还会增值，具有投资的效用。但房地产的投资或消费并不按照一般的供求规律发生。当价格上涨时，房地产的投资或消费可能会同时递增。这种现象在西方称之为“雷却得效应”(Ratchet Effect)。不考虑投机的因素，房地产消费者一般具有投资与消费两种心理。

(6) 房地产经营具有反经济循环的特点。在一般情况下，当经济不景气时，市场不稳定，物价上涨，由于房地产具有保值的功能，这时如果房地产价格不高，极具投资性，大量资金就会转向房地产行业，房地产交易数量就会增长，房地产市场就会繁荣。当整个经济处于繁荣状况时，若其他部门更具投资价值，大量资金就会被其他部门吸收，房地产交易就会相对减少，市场也相对平稳。房地产的供给与经济循环成相反方向的变动。

(7) 房地产经营活动的政策性强。追求最大限度的利润和最佳的经济效益无疑是企业经营活动的内在动力。但房地产资源的分配使用，关系到国计民生的重大问题。房地产作为生产和生活的基本要素，其经营活动同社会经济文化等各个方面、各个环节均有密切的联系。这种作用大、影响广的态势要求房地

产经营活动必须严格遵守国家的政策、法令，从而使房地产业的经济运转有助于提高国民经济的总体效益。在市场经济和房地产业发达的国家和地区，一般都有众多的法律、法令、条例来规范房地产的经营活动。从开发、建造、营销、租赁、信托、代理、咨询、使用、管理等各个环节，都有一系列的法律规定。即使如此，在资本主义经济条件下，利用房地产投机诈骗还是屡见不鲜。作为社会主义市场经济体系中的房地产经济必须坚持正确的方向，力求在经营活动中的各个方面、各个环节中自觉遵守国家和政府颁布的各项政策法规。只有这样，房地产企业的经营活动才能沿着健康的道路繁荣兴旺。

(8) 房地产经营价格具有较大的刚性。由于在我国房地产市场上，供给的短缺难以在短期内解决，尤其是土地的非再生性，因而地产供给大幅度增长受到客观条件的限制。然而房地产的需求却在日益膨胀，加上在开放经济条件下，房地产投机难以避免，房地产经营价格一般较高，且从长远来看，有不断上升的趋势。

(9) 房地产经营活动风险性大，供需的调整难度大。从房地产经营的内在因素分析，房地产投入资金量大，产出周期长、环节多，在全部投入产出过程中，只要有一个环节发生障碍，就会影响整个经营活动的正常进行。房地产开发的资金，一般都采取贷款的方式，在房地产商品价值形成和实现的漫长的过程中，开发商往往要承受沉重的利息负担。这些都构成了房地产经营风险大的内在因素。从房地产经营的社会条件分析，房地产经营受社会政治、经济、消费心理、市政建设等方面影响很大，由此带来的风险也大。例如旧上海租界的房地产的几度兴衰与当时中国的政治因素就有很大的相关性。

## 第二节 房地产经营方式与管理

### 一、房地产经营方式

#### 1. 单项经营

一个房地产企业只从事或主要从事某一方面、某一环节的经营业务，如开发公司、经租公司、修建公司等。这种经营方式的优点在于专业化程度高，经营结构单一，有利于在专业方面取得较好的效益。

#### 2. 多元化经营

一个房地产企业从事多项房地产经营业务，如开发公司在自营销售、自营管理经济小区的同时，又代办装修业务等。其优点是回旋余地大，能提供一条龙的配套服务；其缺点是容易分散精力、顾此失彼。

#### 3. 联合经营

具有不同经营职能的房地产企业组成企业集团，或者在一个总公司下设若干个分公司从事多方面的房地产经营业务。这种联合经营的企业集团具有雄厚的经济实力和完善的经营职能，能够实现从土地到基础设施、房屋开发、设计、工程管理、销售、出租、修缮管理等全面服务，具有强大的竞争力和风险承受能力。房地产联合经营的企业集团生命力强，是开拓房地产经营业务的好方式。

#### 4. 涉外经营

房地产的涉外经营即跨国经营。房地产跨国经营是当今世界经济发展、国与国之间经济联系增强的必然结果。房地产跨

国经营包括国与国之间合资、合作，到国外投资和到国外营销等多种形式。如国外许多企业就在我国兴建了大量的商住楼、别墅区等等，就是明显的涉外经营，而房地产涉外经营在我国尚处于萌芽状态，但已经显示出它的极大潜力。

## 二、房地产经营管理

房地产经营不仅是一个经济问题，而且是一个政策性很强的问题。为了使房地产经营能很好的体现这两方面的要求，对房地产经营进行科学的、合理的、高效的管理是十分必要的。所谓房地产经营管理就是用行政、法律、经济等手段对房地产经营活动进行指导和监督，主要包括地产经营管理、房产经营管理和房地产交易市场管理等几方面的内容。

### （一）地产经营管理

从地产经营方式看，地产经营管理就是对地产出让经营、转让经营、出租经营、抵押经营等活动进行管理。

#### 1. 地产出让经营管理

地产出让是整个地产经营活动的基础和起点。做好这个环节的管理工作是保证其他经营活动顺利进行的前提，就一般而言，可以从以下几个方面对地产出让经营进行有效地管理。

##### （1）地产出让经营的年限管理

地产出让经营对土地出让年限长短的规定直接关系到出让方和受让方的利益分配。年限短不利于吸引投资者，年限长对土地所有者不利。根据我国房地产业发展的特点和国际惯例，我国对各类土地的上让年限分别规定为：工业用地最高年限为 50 年，教育、科技、文化、体育、卫生用地最高年限为 50 年，居住用地最高年限为 70 年，商业、旅游、娱乐用地最高年限为 40