图书在版编目（悦源）数据

摇房地产经营管理百科全书 辛郭建波，刘洪玉主编 郾原北京：人民中国出版社，员总总郾员
摇陈月晕苑原惠园孩原远圆原原

摇Ⅰ郾房…摇Ⅱ郾①郭… ②刘…摇Ⅲ郾房地产 原经济管理 原基本知识摇Ⅳ郾园总惠园

摇中国版本图书馆 悦源数据核字（员总总）第 园总园号

房地产经营管理百科全书
郭建波摇刘洪玉摇主编

*

人民中国出版社 出版发行
北京仰山印刷厂印刷

苑原苑伊月园总园毫米摇员远开本摇园园孩原印张摇缘缘园千字
员总总年 员月第一版摇员总总年 员月第一次印刷
印数：员—缘园园册

陈月晕苑惠园孩原远圆原辛辛园总摇定价：惠园园园元（全四卷）

（版权所有摇翻录必究）

需要全本请访问 www.ertongbook.com

《房地产经营管理百科全书》

编纂委员会

摇摇主摇摇编 :摇郭建波摇摇刘洪玉

摇摇副 主 编 :摇程摇平摇摇戴金萍摇摇杨日春

欧阳勇华摇康家龙摇摇龚英辉

摇摇执行编辑 :摇龚英辉摇摇杨日春摇摇侯章良

杨永增摇摇刘小松摇摇刘国亮

摇摇策摇摇划 :摇综合开发研究院地产与金融研究中心
西迪书社(中国·深圳)

摇摇制摇摇作 :摇悦翔出版策划中心

摇摇工作人员 :摇张红慧摇摇王海艳摇摇吴佑才

谢晓洪摇摇刘作良摇摇林摇黎

李慧芳摇摇赵国涛摇摇卢恒旭

主 创 人 员 简 介

郭建波：深圳市房地产与金融研究中心主任、中国房地产注册估价师、深圳市房地产中介服务行业协会秘书长。主要研究方向：中国大陆、港澳房地产市场，国际房地产金融。

刘洪玉：清华大学房地产研究所所长、教授。

程平：经济学博士、美国乔治亚州立大学房地产系博士后、美国马里兰大学房地产学教授。

杨日春：中国注册房地产估价师、建筑经济师。

戴金萍：经济学博士、英国格林威治大学博士后、南开大学经济研究所教授。

欧阳勇华：北京中房指数系统办公室高级分析师。

康家龙：深圳梁振英测量师行总经理。



第一卷

房地产经营管理实务

《房地产经营管理百科全书》

目 录

第一卷 房地产经营管理实务

第一章 概 论

第一节 房地产 ……（缘
一 房地产的基本含义 ……（缘
◉土地与地产 ……（缘
◉城市土地是一笔不可估量的财产 ……（远
◉房产是房地产的统一表现 ……（苑
二 房地产商品化 ……（怨
◉房地产具有商品属性 ……（怨
◉房地产商品的特殊性 ……（员园
◉房地产商品化 ……（员园

第二节 房地产业 ……（员缘
一 房地产业的涵义和作用 ……（员缘
二 我国房地产业的发展历程 ……（员远
三 房地产业的运行机制 ……（员苑
◉生产环节 ……（员苑
◉流通环节 ……（员苑
◉消费环节 ……（员愿

第三节 房地产开发 ……（员怨
一 房地产开发概述 ……（员怨
◉房地产开发公司的分类 ……（员怨
◉涉外房地产开发经营企业 ……（圆园
◉房地产开发权 ……（圆园
◉房地产开发范围 ……（圆园

需要全本请访问 www.ertongbook.com

二　房地产开发经营现状 ……（圆员
◉房地产开发经营企业 ……（圆员
◉国有土地使用权有偿出让和土地开发情况 ……（圆猿
◉施工和竣工房屋建筑面积情况 ……（圆源
◉房地产开发企业经营情况 ……（圆缘
◉房地产开发企业的商品房销售状况 ……（圆远
三　房地产开发成本及其构成 ……（猿园
◉房地产开发成本概况 ……（猿园
◉房地产开发项目的成本费用的构成 ……（猿园
四　房地产投资 ……（猿园
◉房地产投资概述 ……（猿园
◉房地产投资规模 ……（猿源
◉房地产投资环境 ……（猿远
五　城市土地的开发与再开发 ……（猿远
六　城市房地产综合开发 ……（猿愿

第四节　房地产经营 ……（源园
一　房地产企业 ……（源园
二　房地产企业经营 ……（源员
◉房地产企业的经营过程 ……（源员
◉房地产企业的经营特点 ……（源圆
◉房地产企业经营业务 ……（源猿
◉房地产企业经营目标 ……（源猿
◉房地产企业经营机制 ……（源源

第二章　房地产企业管理

第一节　房地产企业概述 ……（源远
一　房地产企业的历史沿革及其发展意义 ……（源远
◉我国房地产企业的历史沿革 ……（源远
◉发展房地产企业的意义 ……（源愿
二　房地产企业的分类 ……（源愿
三　房地产企业的组织结构形式 ……（缘园
◉直线制 ……（缘园
◉职能制 ……（缘员
◉直线职能制 ……（缘员
◉矩阵制 ……（缘圆
四　房地产企业的素质 ……（缘圆
◉企业素质的基本概念 ……（缘圆

◉房地产企业素质 …… (缘猿)
五　房地产企业的特点 …… (缘源)

第二节　房地产企业行政管理 …… (缘远)
一　土地行政管理 …… (缘远)
二　房地产行政管理 …… (缘苑)

第三节　房地产企业经营管理的目标与职能 …… (远园)
一　房地产企业导向 …… (远园)
◉现行房地产企业与传统房管部门的区别 …… (远园)
◉现行的房地产企业与建筑施工企业的异同 …… (远员)
◉房地产企业发展的导向 …… (远员)
二　经营管理目标 …… (远园)
三　房地产经营管理的原则 …… (远猿)
◉计划管理的原则 …… (远猿)
◉责、权、利相结合的原则 …… (远猿)
◉经济核算的原则 …… (远猿)
◉管理技术现代化的原则 …… (远猿)
四　房地产企业经营管理应采取的方法 …… (远源)
五　房地产企业经营管理的职能 …… (远源)
六　办好房地产经营企业的要素 …… (远缘)
◉对领导人的要求 …… (远缘)
◉科学的组织 …… (远远)
◉对产品经营的要求 …… (远远)

第四节　房地产企业的规划设计管理 …… (远苑)
一　规划设计管理 …… (远苑)
◉规划设计分类 …… (远苑)
◉规划设计的基本要求 …… (远苑)
◉规划设计的管理 …… (远苑)
二　工程勘察与设计 …… (远愿)
◉勘察工作 …… (远愿)
◉设计工作 …… (远怨)
三　其他管理工作 …… (苑员)
◉择优选定规划设计方案 …… (苑员)
◉合理确定各项技术经济指标 …… (苑园)
◉有计划地组织出图 …… (苑园)
◉认真审查并熟悉图纸 …… (苑园)
◉加强对规划设计实施的领导 …… (苑园)

◉签订勘察设计合同 …… (略)

第五节　房地产产权管理 …… (略)
一　房地产产权管理概述 …… (略)
◉房地产产权的性质与分类 …… (略)
◉房地产产权的内容 …… (略)
◉房地产产权的保护 …… (略)
◉房地产产权的发生和消失 …… (略)
二　房屋产权管理 …… (略)
◉房屋产权管理的概念和内容 …… (略)
◉房屋产权分类和房屋产权管理的范围 …… (略)
◉房屋产权的审查确认 …… (略)
◉房屋产权登记 …… (略)
◉城镇房屋普查 …… (略)

第三章　房地产经济活动与分析
第一节　房地产市场 …… (略)
一　房地产市场概念及构成要素 …… (略)
◉房地产市场主体 …… (略)
◉房地产市场客体 …… (略)
◉房地产市场运行机制 …… (略)
二　房地产市场特征与作用 …… (略)
◉房地产市场特征 …… (略)
◉房地产市场的作用 …… (略)
三　房地产市场的分类 …… (略)
◉按交换物的用途分 …… (略)
◉按地产的交换层次划分 …… (略)
◉按交换物的性质分 …… (略)
◉按交换的方式分 …… (略)
四　房地产市场和相关市场的关系 …… (略)
◉房地产市场与生产资料市场的关系 …… (略)
◉房地产市场与生活资料市场的关系 …… (略)
◉房地产市场和技术市场的关系 …… (略)
◉房地产市场与劳务市场的关系 …… (略)
◉房地产市场和金融市场的关系 …… (略)
◉房地产市场和信息市场的关系 …… (略)
◉房地产市场和外汇市场的关系 …… (略)

第二节　房地产业的基本经济活动 …… （无疆
一　城市土地开发 …… （无疆
二　城市房产开发 …… （无疆
三　房地产的租赁与销售 …… （无疆
四　房屋修缮管理与城市住宅管理 …… （无疆

第三节　房地产经营成本分析 …… （无疆
一　成本分析概述 …… （无疆
◉成本的经济实质 …… （无疆
◉成本的作用 …… （无疆
◉成本的分类 …… （无疆
◉成本分析原理 …… （无疆
二　房地产经营成本的构成 …… （无疆
◉房地产开发成本构成 …… （无疆
◉房地产租赁与销售成本构成 …… （无疆
三　房地产经营成本分析 …… （无疆
◉房地产经营成本预测分析 …… （无疆
◉房地产经营成本控制分析 …… （无疆
◉房地产经营成本总结分析 …… （无疆

第四节　房地产经营利润分析 …… （无疆
一　房地产经营利润总额分析 …… （无疆
◉房地产经营利润的构成 …… （无疆
◉房地产企业利润计划执行情况分析 …… （无疆
◉房地产企业利润总额增长情况分析 …… （无疆
◉房地产企业利润总额构成因素分析 …… （无疆
二　房地产经营目标利润分析 …… （无疆
◉目标利润预测分析 …… （无疆
◉最优目标利润分析 …… （无疆
◉目标利润敏感性分析 …… （无疆
三　工程结算利润分析 …… （无疆
◉影响工程结算利润变动的因素 …… （无疆
◉工程结算利润的变动分析 …… （无疆
四　房产销售和租赁利润分析 …… （无疆
◉销售数量变动对利润的影响分析 …… （无疆
◉销售价格（单价）变动对利润的影响分析 …… （无疆
◉单位销售成本变动对利润的影响分析 …… （无疆
◉税率变动对利润的影响分析 …… （无疆
◉销售品种结构变化对利润的影响分析 …… （无疆

五　利润分配及利润率分析 …… (页码)
◉利润分配分析 …… (页码)
◉利润率分析 …… (页码)

第五节　房地产业资金分析 …… (页码)
一　房地产业资金及资金运动过程 …… (页码)
◉房地产业资金 …… (页码)
◉房地产业资金分类 …… (页码)
◉房地产业的资金运动过程 …… (页码)
二　资金总额分析与资金筹措分析 …… (页码)
◉资金总额分析 …… (页码)
◉资金筹措及资金筹措分析 …… (页码)
三　资金占用及资金利用效果分析 …… (页码)
◉流动资金的平衡分析 …… (页码)
◉流动资金占用分析 …… (页码)
◉流动资金利用效果分析 …… (页码)
四　企业经营资金安全性分析 …… (页码)
◉企业可动用资金保证程度分析 …… (页码)
◉企业偿债能力分析 …… (页码)
◉企业支付能力分析 …… (页码)

第六节　房地产业经济效益综合分析 …… (页码)
一　经济效益及经济效益综合分析 …… (页码)
◉经济效益 …… (页码)
◉经济效益评价 …… (页码)
◉经济效益评价指标 …… (页码)
◉经济效益综合分析 …… (页码)
二　房地产业经济效益评价指标 …… (页码)
◉房地产租赁与销售经济效益评价指标 …… (页码)
◉房地产开发经济效益评价指标 …… (页码)
三　房地产业经济效益综合评价方法 …… (页码)
◉综合经济效益系数法 …… (页码)
◉综合经济效益动态指数法 …… (页码)
◉综合经济效益评价函数法 …… (页码)
四　房地产开发企业经济效益综合分析案例 …… (页码)
◉资料 …… (页码)
◉分析 …… (页码)
◉评价 …… (页码)

第四章 房地产开发管理

第一节 房地产企业开发管理 …… (页码)

一 房地产开发的管理基础 …… (页码)

◉管理基础的概念 …… (页码)

◉房地产开发企业的管理基础 …… (页码)

◉强化管理基础的基本方法 …… (页码)

二 综合开发管理的任务 …… (页码)

◉综合开发管理的任务综述 …… (页码)

◉综合开发管理的具体任务 …… (页码)

三 综合开发机构及职责 …… (页码)

四 征地拆迁安置 …… (页码)

◉征地、拆迁、安置的基本任务 …… (页码)

◉征地、拆迁、安置的方法 …… (页码)

◉拆迁安置 …… (页码)

五 房地产开发建设中的配合协作 …… (页码)

第二节 房地产开发可行性研究 …… (页码)

一 可行性研究的内容 …… (页码)

二 开发项目经济评价中的主要技术经济指标 …… (页码)

第三节 房地产开发程序 …… (页码)

一 项目立项及企业审批 …… (页码)

二 规划设计 …… (页码)

三 获取土地使用权 …… (页码)

四 征地拆迁安置补偿 …… (页码)

五 工程建设 …… (页码)

六 市场营销 …… (页码)

七 物业管理 …… (页码)

第四节 房地产开发预算 …… (页码)

一 房地产开发预算概论 …… (页码)

◉房地产开发预算的概念和内容 …… (页码)

◉房地产开发预算的作用 …… (页码)

◉房地产开发预算的具体内容 …… (页码)

◉房地产开发预算文件的组成及编制程序 …… (页码)

二 建筑安装工程预算定额和单位估价表 …… (页码)

◉建筑安装工程预算定额的性质和作用 …… (页码)

◉预算定额的内容和使用方法 …… (页码)

需要全本请访问 www.ertongbook.com

◉单位估价表的作用及其使用 ……（页码）
三　建筑安装工程间接费定额 ……（页码）
◉施工管理费定额 ……（页码）
◉其他间接费定额 ……（页码）
◉计划利润和税金 ……（页码）
◉建筑安装工程费用计算程序及计算式 ……（页码）
四　一般土建工程量的计算 ……（页码）
◉建筑面积计算规划 ……（页码）
◉土石方工程 ……（页码）
◉打桩工程 ……（页码）
◉砖石工程 ……（页码）
◉脚手架工程 ……（页码）
◉混凝土及钢筋混凝土工程 ……（页码）
◉钢筋混凝土及金属构件运输和安装 ……（页码）
◉木结构工程 ……（页码）
◉楼地面工程 ……（页码）
◉屋面工程 ……（页码）
◉耐酸、防腐、保温隔热工程 ……（页码）
◉装饰工程 ……（页码）
◉构筑物工程 ……（页码）
◉金属结构工程 ……（页码）
五　室内给排水、采暖、电气安装工程量的计算 ……（页码）
◉室内给排水工程 ……（页码）
◉室内采暖工程 ……（页码）
◉室内电器照明工程 ……（页码）
六　施工图预算的编制 ……（页码）
◉施工图预算的编制范围 ……（页码）
◉施工图预算的编制依据 ……（页码）
◉施工图预算的编制步骤与方法 ……（页码）
七　土地开发及其它费用预算 ……（页码）
◉土地开发预算 ……（页码）
◉其他费用预算 ……（页码）
八　房地产开发总预算的编制 ……（页码）
◉总预算的内容 ……（页码）
◉回收金额的计算 ……（页码）
◉总预算表的编制方法 ……（页码）

第五节　房地产融资 ……（页码）
一　房地产融资的概念及其发展 ……（页码）
◉房地产融资的概念 ……（页码）

◉房地产融资的特点 …… (猿疏
◉房地产业与金融业的内在联系 …… (猿施
◉房地产融资产生的必然性 …… (猿施
◉改革开放以来房地产融资的发展 …… (猿惠
◉房地产融资业务发展的三个阶段 …… (猿狭
二 房地产融资的职能及其作用 …… (猿园
◉房地产融资的职能 …… (猿园
◉房地产融资的意义 …… (猿员
◉房地产融资的任务和作用 …… (猿员
三 房地产融资业务的发展对策 …… (猿猿
◉房地产融资业务的有利因素 …… (猿猿
◉房地产融资业务的不利因素 …… (猿源
◉房地产融资业务矛盾问题的解决办法 …… (猿缘
◉房地产融资业务的发展对策 …… (猿疏
四 房地产融资业务的住房资金 …… (猿惠
◉住房资金 …… (猿惠
◉住房筹资 …… (猿园
◉住房基金 …… (猿员
◉住房投资 …… (猿猿
◉引进外资 …… (猿猿

第六节 房地产开发的工程管理 …… (猿缘
一 开发工程施工组织总设计的编制 …… (猿缘
◉工程施工组织总设计的编制原则 …… (猿缘
◉工程施工组织总设计的主要内容 …… (猿缘
二 组织招标择优选用施工单位 …… (猿疏
◉组织建设工程招标 …… (猿疏
◉评标定标 …… (猿施
◉选择施工单位的方式 …… (猿施
◉选定施工单位的条件 …… (猿施
三 项目的工程技术管理 …… (猿惠
◉施工图纸的管理 …… (猿惠
◉施工图审学 …… (猿狭
◉建立设计交底制度 …… (猿狭
◉建立原材料、设备的检验制度 …… (猿狭
◉技术责任制与技术复核制 …… (猿园
◉建立全面质量管理制度 …… (猿园
四 工程项目的现场管理 …… (猿员
◉项目开工前的准备工作 …… (猿园
◉现场工程管理工作 …… (猿猿

◉工程竣工验收及决算工作 …… (猿源
五　工程质量管理 …… (猿緣
◉工程质量检验评定 …… (猿緣
◉工程质量管理内容 …… (猿苑
◉明确综合开发各单位的质量责任 …… (猿苑
◉工程质量的管理与监督 …… (猿慧
◉工程质量责任争议的仲裁 …… (猿怨

第七节　房地产经营开发效益的评定 …… (猿园
一　住宅区的经济效益 …… (猿园
◉工程造价 …… (猿园
◉工程质量 …… (猿员
◉工期 …… (猿员
二　社会效益 …… (猿员
◉住宅区的美观 …… (猿園
◉住宅区的方便 …… (猿園
◉住宅区的安全 …… (猿園
◉住宅区的卫生 …… (猿猿
三　环境效益 …… (猿源
◉住宅区内部居住环境 …… (猿源
◉住宅区外部居住环境 …… (猿緣
四　综合效益 …… (猿緣
◉综合效益指标体系 …… (猿緣
◉三大效益综合评定 …… (猿苑

第五章　地产经营管理

第一节　地产市场 …… (猿怨
一　地产的基本特性 …… (猿怨
◉地产的自然属性 …… (猿怨
◉地产的经济特性 …… (猿园
二　地产市场的类型 …… (猿员
◉从市场经营的客体划分 …… (猿園
◉从市场经营的层次上划分 …… (猿園
◉按地产市场行为方式划分 …… (猿源
◉从市场交易合法与否划分 …… (猿緣
◉从市场特性划分 …… (猿緣
◉按开发的面积划分 …… (猿苑
◉按地产所处的地域划分 …… (猿苑

◉根据地产经营者的身份划分 …… (猿缘)
三 中国地产市场的模式 …… (猿缘)
◉结构模式 …… (猿缘)
◉管理模式 …… (猿愿)
◉运行模式 …… (猿苑)
四 开拓地产市场的措施 …… (猿苑)
◉一级地产市场的开拓 …… (猿苑)
◉二级地产市场的开拓 …… (猿源)
◉三级地产市场的开拓 …… (猿缘)

第二节 土地价格 …… (猿愿)
一 土地价值特征 …… (猿愿)
◉土地自然资源的价值特征 …… (猿愿)
◉土地固定资产的价值特征 …… (猿愿)
二 城市地租的基本理论 …… (猿怨)
◉地租的概念和本质 …… (猿怨)
◉绝对地租、级差地租和垄断地租 …… (猿苑)
◉建筑地段地租 …… (猿藻)
◉社会主义条件下的地租问题 …… (猿藻)
◉开征土地增值费(税) …… (猿灶)
◉征收场地使用费 …… (猿灶)
三 土地价格 …… (猿缘)
◉土地价格的含义 …… (猿缘)
◉土地价格的实质 …… (猿缘)
◉土地价格的特点和作用 …… (猿愿)
◉土地价格构成因素及土地价格的影响因素 …… (猿怨)
◉制定土地价格的基本原则 …… (猿苑)
◉各种不同类型用地的作价原则 …… (猿怨)
◉我国土地市场中的价格问题 …… (猿源)
四 国外地价及其管理 …… (猿怨)
◉日本的地价及地价管理 …… (猿怨)
◉德国的地价管理 …… (猿员)

第三节 土地制度与城市土地使用 …… (猿猿)
一 土地权属 …… (猿猿)
◉土地权属的内涵 …… (猿猿)
◉土地所有权的实现 …… (猿源)
◉土地产权登记 …… (猿缘)
二 土地制度 …… (猿缘)
◉土地制度的内涵 …… (猿缘)

◉我国城市土地制度 …… (猿[illegible]
◉世界各国土地制度的主要形式 …… (猿[illegible]
三　我国城市土地的有偿使用 …… (猿[illegible]
◉我国城市土地有偿使用的必然性 …… (猿[illegible]
◉我国城市土地有偿使用的实践 …… (源[illegible]

第四节　土地征用和拆迁安置 …… (源[illegible]
一　土地征用 …… (源[illegible]
◉征用土地的目的与性质 …… (源[illegible]
◉征用土地的程序和方法 …… (源[illegible]
◉征用土地补偿与安置 …… (源[illegible]
◉征用土地报批注意事项 …… (源[illegible]
◉用地申报表填写内容及注意事项 …… (源[illegible]
二　拆迁安置 …… (源[illegible]
◉拆迁与旧城改造 …… (源[illegible]
◉拆迁安置的程序和方法 …… (源[illegible]
◉拆迁安置补偿 …… (源[illegible]
◉拆迁安置需注意的问题 …… (源[illegible]

第五节　地产经营方式 …… (源[illegible]
一　土地使用权出让 …… (源[illegible]
◉土地使用权出让主体和审批管理 …… (源[illegible]
◉土地使用权出让年限和批准权限 …… (源[illegible]
◉土地使用权转让的主要形式 …… (源[illegible]
◉土地使用权出让双方的权利义务 …… (源[illegible]
二　土地使用权转让 …… (源[illegible]
◉土地使用权转让的形式 …… (源[illegible]
◉土地使用权转让的条件 …… (源[illegible]
◉土地使用权转让年限计算 …… (源[illegible]
◉土地使用权转让的原则 …… (源[illegible]
三　土地使用权出租 …… (源[illegible]
◉土地使用权出租的特点 …… (源[illegible]
◉土地使用权出租的条件 …… (源[illegible]
◉土地使用权出租双方的权利和义务 …… (源[illegible]
四　土地使用权抵押 …… (源[illegible]
◉土地使用权抵押的特征 …… (源[illegible]
◉设定抵押的基本要求 …… (源[illegible]
◉抵押权的实现 …… (源[illegible]
◉抵押权的消灭 …… (源[illegible]

第六章 房产经营管理

第一节 房产市场 …… (源)

一 房产的基本特征 …… (源)

◉房产的物理属性 …… (源)

◉房产的经济属性 …… (源)

◉房产的制度属性 …… (源)

二 房产市场的类型 …… (源)

◉按房产市场主体结构划分 …… (源)

◉按房产交易的实现形式划分 …… (源)

三 中国房产市场的模式 …… (源)

◉中国财政控制型的房产市场模式 …… (源)

◉财政控制型的房产市场中存在的问题 …… (源)

◉房产市场的改革 …… (源)

四 中国拓展房产市场的措施 …… (源)

第二节 房产所有权 …… (源)

一 产权交接和登记 …… (源)

◉产权交接过程 …… (源)

◉产权登记程序 …… (源)

二 房产所有权制与产权类别 …… (源)

三 房产的所有权、使用权和租赁权 …… (源)

◉房产所有权、使用权和租赁权的含义 …… (源)

◉房产所有权、使用权和租赁权的特征 …… (源)

◉房产所有权、使用权和租赁权间的相互关系 …… (源)

第三节 房屋出售 …… (源)

一 房屋售价的构成 …… (源)

二 房屋售价确定的方法 …… (源)

◉定价方法 …… (源)

◉定价应考虑的因素 …… (源)

三 房产买卖的方法与程序 …… (源)

◉房产买卖的方法 …… (源)

◉房产买卖的程序 …… (源)

第四节 房屋租赁 …… (源)

一 房屋租金的性质与构成 …… (源)

◉租金的分类 …… (源)

需要全本请访问 www.ertongbook.com