

# 房地产开发与经营（第2版）参考答案

## 第一章

1. 答：房地产既是一种客观存在的物质形态，同时也是一项法律权利。作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。法律意义上房地产本质上是一种财产权利，这种财产权利是指包含在房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利，如所有权、使用权、抵押权、典权、租赁权等。

房地产业是进行房地产投资、开发、经营，管理、服务的行业，属于第三产业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

2. 答：房地产开发与房地产经营这两个概念是房地产行业运行过程中被广泛运用的两个基本概念，它们既相互联系又有一定的区别。关于房地产开发与房地产经营，有两种看法：一种是从广义的角度来看，另一种是从狭义的角度来看。从广义的角度来讲，房地产开发必然是房地产经营，而房地产经营必然是房地产开发。

如果从狭义的角度来看，房地产开发与房地产经营有着如下重大的差别：（1）房地产开发和房地产经营在房地产项目市场运作过程中所处的阶段不同；（2）房地产开发和房地产经营这两种房地产经济活动的主体并不完全相同；（3）房地产开发和房地产经营这两种房地产经济活动对主体的资格要求不一样；（4）房地产开发与房地产经营所指向的行为对象是不同的；（5）随着房地产市场的完善，房地产开发与房地产经营的作用就会发生根本性的变化。

3. 答：房地产业是国民经济中的一个特殊产业部门，具有十分重要的地位：（1）房地产业是国民经济中的一个特殊产业部门；（2）房地产业是国民经济的基础性产业；（3）房地产业是国民经济的先导产业；（4）房地产业是国民经济的支柱产业；（5）房地产业是保护和优化生态环境的一项重要环保产业；（6）房地产业是我国第三产业起飞的启动点。

房地产业是国民经济中的作用：（1）有利于提高城市的产业聚集效益；（2）有利于带动经济结构的优化；（3）有利于推进我国的城市化进程；（4）有利于健全和完善社会主义市场体系。

4. 略

## 第2章

一、1. A 2. B 3. A 4. B 5. D 6. B 7. C 8. C 9. A  
10. B

二、1. 对 2. 对 3. 错 4. 对 5. 错 6. 对 7. 对 8. 对 9. 对  
10. 对

三、1. 答：（1）房地产市场是房地产权益的交易市场，（2）房地产市场是地区性市场，（3）需要专业人员提供服务，（4）能指导政府科学地制订土地供给计划，（5）供给具有稀缺性，而需求具有较大的弹性。

2. 答：（1）配置存量房地产资源和利益，（2）显示房地产市场需求的变化，（3）指导供给以适应需求的变化，（4）能指导政府科学地制订土地供给计划，（5）引导需求适应供给条件的变化。

3. 答：房地产使用市场和资产市场是紧密联系在一起。空间市场的供求关系决定了房地产租金的水平，该租金水平同时决定了房地产资产的收益率，从而影响着资产市场中的需求；同时，空间市场的供给又是由资产市场决定的。房地产市场存在着一种均衡状态，在

这个状态下，租金和价格都不发生变化，价格与重置成本相同，新增量和折旧量相等，房地产资产存量保持不变。但是这种均衡状态是转瞬即逝的，在大部分时间里市场都处于一种不均衡的状态中，但总是在向均衡状态回复，围绕均衡状态进行上下波动。房地产使用市场和房地产投资市场有两个连接点。第一，房地产使用市场确定的租金水平是确定房地产资产需求的中心。此外，购入一宗物业后，投资者购买的实际上是当前或将来收益的流量。因此，房地产使用市场上租金的变化会立即影响到房地产投资市场上对房地产所有权的需求。第二，两个市场在房地产开发部分也有连接，如果开发增加，房地产资产的供应量也随着增长，不仅会使房地产投资市场上的价格下滑，而且也会使房地产使用市场上的租金随之下调。

4. 答：房地产市场的自然周期和投资周期是相互联系和相互影响的，投资周期在第一阶段和第二阶段初期滞后于市场自然周期的变化，在其他阶段则超前于市场自然周期的变化。当资本市场投资可以获得满意的投资回报时，投资者拟投入房地产市场的资本就需要高于一般水平的投资回报，使资本流向房地产市场的时机滞后于房地产市场自然周期的变化，导致房地产市场价格下降，经过一段时间后，房地产市场上的空置率也开始下降。

5. 答：（1）计划手段，（2）经济手段，（3）行政手段，（4）法制手段。

### 第3章

1. ABCD 2. A 3. ABCD 4. A 5. ABCD 6. C 7. BCD 8. ABD

### 第4章

1. ABCD 2. B 3. BCD 4. C 5. C 6. BC

### 第5章

#### 1. 选择题

##### 1) 单选题

- |     |     |     |
|-----|-----|-----|
| ① D | ② B | ③ B |
| ④ A | ⑤ B | ⑥ B |

##### 2) 多选题

- |        |         |         |
|--------|---------|---------|
| ① ABCD | ② ABCDE | ③ ABCDE |
| ④ ACDE | ⑤ CD    | ⑥ CDE   |

#### 2. 简答题

(1) 房地产可行性研究的有哪些作用？

答：房地产可行性研究的有以下作用：

- ①作为项目投资决策的依据；
- ②作为筹集建设资金的依据；
- ③作为开发商与有关各部门签订协议、合同的依据；
- ④作为编制下一阶段规划设计的依据；
- ⑤作为环保部门审查建设项目对环境影响的依据。

(2) 可行性研究各工作阶段的投资估算与研究费用为多少？

答：可行性研究各工作阶段的投资估算与研究费用如下：

### ①投资机会研究

投资机会研究相当粗略，主要依靠笼统的估计而不是依靠详细的分析。该阶段投资估算的精确度为 $\pm 30\%$ ，研究费用通常占总投资的 $0.2\% \sim 0.8\%$ 。

### ②初步可行性研究

初步可行性研究阶段投资估算的精确度可达 $\pm 20\%$ ，所需费用约占总投资的 $0.25\% \sim 1.5\%$ 。

### ③详细可行性研究

详细可行性研究阶段对建设投资估算的精确度在 $\pm 10\%$ ，所需费用，小型项目占投资的 $1.0\% \sim 3.0\%$ ，大型复杂的工程占 $0.2\% \sim 1.0\%$ 。

### (3) 房地产市场调查有哪些方法？

答：房地产市场调查方法很多，较常见的有以下几种：

#### ①询问调查法

是指将所拟调查的事项，采用面对面、电话或书面的形式，向调查对象提出询问并获得所需资料的过程。可以用于事实、意见和动机的询问。

#### ②观察调查法

是指由调查人员或仪器设备在调查现场对调查对象进行考察，凭借自己的认识或仪器记录数据对调查对象的活动和现场事实进行考察记录，以获得第一手资料。

#### ③试验调查法

是通过调查某种小规模的销售方法是否能够收到预期销售效果的调查手段。亦即先作某一项销售方法的小规模试验，然后再用市场调查方法分析这种试验型的销售方法是否值得大规模进行。在执行上，要选择市场条件相同的实验市场和比较市场较困难，因此这种调查方法无法广泛应用。

#### ④统计分析法

依据公司内外的现成资料，利用统计理论，分析市场及销售变化情况，提供调查资料的方法。其主要的研究对象有：销售额的增减变化及未来趋势、整体市场变化趋势、影响变化的因素等问题。可以做趋势分析和相关分析。

### (4) 房地产市场调查的主要内容有哪些？

答：房地产开发企业开发计划的制定和营销策略的制定，往往涉及很多方面。因此，市场调查的内容也非常广泛。概括起来可分为两大类：市场外部调查——市场环境调查；市场内部调查——市场专题调查。

#### 1) 市场环境调查

市场环境调查是指对市场产生影响的经济、政治、文化、社会风俗、自然地理环境等各方面的调查。这些外部环境直接影响市场的需求变化，因此它们是市场环境调查的主要内容。具体来说要调查以下几方面内容：

##### ①政治法律环境调查

政治法律环境调查主要是了解对房地产市场起影响和制约作用的政治形势、国家对房地产行业管理的有关方针政策和法律法规。

##### ②经济环境调查

经济环境调查主要是了解财政、金融、经济发展状况和趋势等因素。

##### ③社会文化环境调查

社会文化环境主要是指居民的生活习惯、生活方式、消费观念、消费心理乃至对生活的态度、对人生的价值取向等。

##### ④社区环境调查

社区环境调查内容包括社区繁荣程度、购物条件、文化氛围、居民素质、交通和教育的

便利程度、安全保障程度、卫生、空气和水源质量及景观等方面，社区环境直接影响着房地产产品的价格。

## 2) 市场专题调查

### ① 房地产市场需求调查

房地产市场需求既可以是特定房地产市场需求的总和，也可以是专指对某一房地产企业房地产产品的需求数量。

### ② 房地产市场供给调查

房地产市场的供给是指在某一时期内为房地产市场提供房地产产品的总量。

### ③ 房地产市场营销活动调查

房地产市场营销活动是一系列活动的组合，包括房地产产品、价格、促销、广告等活动。因而房地产市场营销活动调查应围绕这些营销组合要素展开。

## (5) 房地产开发项目投资估算的范围如何？

答：房地产开发项目投资估算的范围，包括土地费用、前期工程费、房屋开发费、管理费、财务费、销售费用、其他费用及开发期税费等。

### ① 土地费用估算

开发项目土地费用是指为取得开发项目用地而发生的费用。开发项目取得土地使用权有多种方式，所发生的费用各不相同。

### ② 前期工程费

前期工程费主要包括：开发项目的可行性研究费、工程勘察费、城市规划设计费、工程设计费、环境影响咨询评估费、交通影响咨询评估费、建设工程规划许可证执照费以及“三通一平”等土地开发工程费。

### ③ 房屋开发费

包括建筑安装工程费、公共配套设施建设费和基础设施建设费。

### ④ 管理费

管理费是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理开发经营活动而发生的各种费用。

### ⑤ 财务费用

财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用，主要为借款或债券的利息，还包括金融机构手续费、融资代理费、承诺费、外汇汇兑净损失以及企业筹资发生的其他财务费用。

### ⑥ 销售费用

销售费用是指房地产开发企业在销售房地产产品过程中发生的各项费用，以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。

### ⑦ 开发期税费

房地产开发项目投资估算中应考虑项目开发期所负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。

### ⑧ 其他费用和不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，以上述各项费用之和的3%—7%估算。

## (6) 房地产开发项目财务评价中的基本财务报表有哪几种？各有什么作用？

答：房地产开发项目财务评价中的基本财务报表有：

### ① 现金流量表

现金流量表反映项目计算期内各年的现金流入和现金流出，用以计算财务内部收益率、财务净现值及投资回收期等评价指标，分析项目财务盈利能力。

### ② 损益表

损益表反映项目计算期内各期的利润总额、所得税及各期税后利润的分配情况，用以计算利润、投资利润率、资本金利润率等指标。

#### ③资金来源与运用表

资金来源与运用表反映房地产项目计算期内各期的资金盈余或缺情况，用于选择资金筹措方案、制定适宜的借款及偿还计划，并为编制资产负债表提供依据，同时还可以用以计算借款偿还期。

#### ④资产负债表

资产负债表反映企业一定日期全部资产、负债和所有者权益的情况。在对房地产开发项目进行独立的财务评价时，不需要编制资产负债表。但当房地产开发企业开发或投资一个新的房地产项目时，通常需要编制该企业的资产负债表，以计算资产负债率、流动比率、速动比率等反映企业财务状况和清偿能力的指标。

### (7) 房地产可行性研究报告的正文中应包括哪些方面的内容？

答：房地产可行性研究报告的正文部分是可行性研究报告的核心，一般包括以下内容：

#### ①项目总说明

在项目总说明中，应着重就项目主办者或参与者、项目评估的目的、项目评估报告编制的依据及有关说明等向读者予以介绍。

#### ②项目概况

在项目概况中，应重点介绍项目的合作方式和性质、项目的背景、项目所处的地址、项目拟建规模和标准、项目所需市政配套设施的情况及获得市政建设条件的可能性、项目建成后的服务对象等。

#### ③市场调查与预测分析

包括房地产投资环境的调查与预测和房地产市场状况的调查与预测。房地产市场状况的调查与预测要在房地产投资环境的调查与预测的基础上进行。

#### ④规划设计方案及建设条件

在市场调查与预测分析的基础上，初步确定项目的潜在消费者，根据潜在消费者对房地产产品功能的要求和能承受的价格等方面，进行项目的规划设计和建筑设计。

#### ⑤建设方式及进度安排

项目的建设方式是指建设工程的发包方式。发包方式的差异往往会带来工程质量、工期、成本等方面的差异，因此，这里有必要就建设工程的承包方式提出建议。

#### ⑥项目投资估算及收入估算

项目总投资的估算应包括项目投资概况、估算依据、估算范围和估算结果等内容；项目收入估算首先根据项目设计情况确定按功能分类的可销售或出租面积的数量，再根据市场研究结果确定项目各部分功能面积的租金或售价水平。然后，根据工程建设进度和开发商的市场销售策略，确定项目分期或分年度的租售面积及租售收入。

#### ⑦项目资金筹措计划

资金筹措计划主要是就项目投资的资金来源进行分析，包括资本金、贷款和预售（租）收入三个部分。当资金来源中包括预售（租）收入时，还要和后面的销售（出租）收入计划配合考虑。

#### ⑧项目经济效益评价

对于一般的房地产开发项目，只需要进行财务评价；对于重大的、对区域社会经济发展有较大影响的房地产项目，如经济开发区项目、成片开发项目等，还应进行综合评价。

#### ⑨不确定性分析

一般包括敏感性分析和临界点分析，根据委托方的要求，有时还要进行概率分析。

⑩可行性研究的结论

可行性研究的结论，主要是说明项目的财务评价结果，表明项目是否具有较理想的财务内部收益率、较强的贷款偿还能力及自身平衡能力和抗风险能力，以及项目是否可行。

3. 计算题

解：①该项目的现金流量表

时间	0	1	2	3 ~ 20
现金流入			200	$200(1+5\%)^{t-2}$
现金流出	- 1000	- 200		
净现金流量	- 1000	- 200	200	$200(1+5\%)^{t-2}$

②计算该项目的 FNPV

因为  $i=15\%,s=5\%$

$$\text{则 FNPV} = -1000 - 200 / (1+i) + 200 / (i-s) \{1 - ((1+s) / (1+i))^{19}\} / (1+i)$$

$$= -1000 - 200 / (1+15\%) + 200 / (15\% - 5\%) \{1 - ((1+5\%) / (1+15\%))^{19}\} / (1+15\%)$$

$$= 256.40 \text{ 万元}$$

③计算该项目的 FIRR

$$\text{则 NPV} = -1000 - 200 / (1+i) + 200 / (i-s) \{1 - ((1+s) / (1+i))^{19}\} / (1+i)$$

当  $i_1=17\%$ 时,  $NPV_1=71.22$  万元

当  $i_2=18\%$ 时,  $NPV_2=-7.64$  万元

$$\text{则 FIRR} = i_1 + |NPV_1| \times (i_2 - i_1) / (|NPV_1| + |NPV_2|)$$

$$= 17\% + 71.22 \times (18\% - 17\%) / (71.22 + 7.64) = 17.90\%$$

④因为  $FNPV=256.4 > 0$ ,  $FIRR=17.90\% > 15\%$ , 则项目可行。

## 第 6 章

一、1.B 2.A 3.C 4.D 5.D 6.D 7.C 8.A 9.A 10.D

二、1.对 2.错 3.对 4.错 5.错 6.错 7.错 8.对 9.对 10.对

三、1. 答：时机适当原则；安全性原则；经济原则；可行性原则。

2. 答：房地产开发资金的来源主要有：自有资金、银行贷款、社会集资、利用外资、预售款等。

3. 答：衡量筹资方案是否可行的标准是：第一，筹资方案的收益率大于综合资金成本率。考察筹资方案是否有利时，通常是用各种筹资方案的综合资金成本率与相应方案的投资收益率进行比较，如果投资收益率大于综合筹资成本率，则表明此筹资方案是可行的。第二，财务杠杆效应与财务风险之间达到最佳均衡。当某一筹资方案确定的资本结构中债务资本比例在某个范围内增加时，负债资本的资金成本率并不会增大，总资本的平均资金成本率会因此下降，这时房地产开发企业可以在较小的财务风险条件下获得财务杠杆效应。但当



款履行担保的行为。

### (3) 房地产金融风险的分类如何？

答：通常情况下，往往把房地产金融风险划分为对整个金融市场均产生影响、相关主体机构无法控制的系统风险和仅对个别金融业务产生影响、可以由主体机构控制的个别风险。

系统风险包括以下几种类型：

①政策风险，是指由于国家或地方政府有关房地产行业的各种政策、法律、法规的变化或行业发展、管理不规范而给房地产金融市场带来损失的可能性。

②市场风险，是指由于整个市场状况而引起银行收入不确定的可能性。

③利率风险，是指利率发生变动，给金融机构或借款人带来风险。

④信用风险，是由于借款人（房地产开发企业或住宅消费者）无力偿还或不愿偿还，导致房地产贷款本息不能按时收回甚至无法收回的风险。

⑤通货膨胀风险，在名义利率不变时通货膨胀会使实际利率下降甚至可能为负数，就使银行面临风险。

⑥法律风险，法律风险是由于现行法制环境的限制给房地产金融市场带来的潜在风险。

个别风险包括以下几种类型：

①操作风险，是指在现代银行制度未得到根本确立与完善的情况下，银行信贷部门与个人在信贷操作过程中，由于缺乏相关制度的约束而给银行带来损失的风险。

②抵押物估价风险，是指银行在发放贷款之前由于对抵押物的估价不当所造成的损失的可能性。

③贷款保证风险，是指发放贷款时对保证人的错误判断所造成贷款难以归还的可能性，此类风险最典型的表现是在房地产开发贷款业务方面。

④流动性风险，是由于金融机构缺乏足够的现金和随时能转换为现金的其他资产，以致不能清偿到期债务、满足客户提取存款要求的风险。

⑤房地产企业自身运营活动中的不确定性给房地产金融市场带来的风险：经营风险，指由于房地产投资经营上的失误，造成实际经营成果偏离期望值并最终产生难以归还贷款的可能性；财务风险，指由于房地产投资者运用财务杠杆，即使用债务融资而导致现金收益不足以偿还债务的可能性；完工风险，指由于房地产项目开发周期长，投入的人力、物力巨大，涉及管理部门众多，建设过程中不可抗力和不可控因素等原因导致的项目未按期完工和超支的可能性。

### (4) 金融机构对项目贷款审查的内容有哪些？

答：金融机构为了降低对项目放款的风险，会进行严格的审查。金融机构进行项目贷款审查时，要进行客户评价、项目评估、担保方式评价和贷款综合评价四个方面的工作。

#### ①客户评价

金融机构在向申请贷款的项目贷款前，首先要审查企业的资信等级，即客户评价。将其划分为 AAA、AA、A、BBB、BB 和 B 级。通常情况下，BBB 及以上资信等级的企业才能获得银行贷款。

#### ②贷款项目评估

贷款项目评估即金融机构对开发商所申请贷款的项目进行详细的审查，以确保开发商能够凭借项目本身的正常运行，具备充分的还款能力。金融机构对项目的审查主要包括三个大的方面，即：项目基本情况、市场分析指标和财务评价指标。

#### ③担保方式评价

贷款担保是指为提高贷款偿还的可能性，降低银行资金损失的风险，由借款人或第三人



对贷款本息的偿还提供的一种保证。房地产项目贷款担保通常有保证、抵押和质押三种。

#### ④贷款综合评价

金融机构在进行完客户评价、项目评估后，还要结合对这些方面的考察结果，综合企业信用等级、项目风险等级、贷款担保方式、贷款期限等因素，对项目贷款进行综合评价，贷款综合评价的主要工作是计算贷款综合风险度，凡综合风险度超过 60%的，即为高风险贷款，对高风险贷款，银行一般不予发放贷款。

#### (5) 项目融资方案从哪些方面进行评价分析？

答：项目融资方案一般从以下几方面进行评价分析：

##### ①资金来源的可靠性

对资金来源可靠性的分析主要是分析资本金和债务资金供应是否落实可靠，以保证项目所需总投资和分年所需投资得到足够的、持续的资金供应。

##### ②融资成本的经济性

融资成本是指项目为筹集和使用资金而支付的费用，由筹集费用和使用费用两部分组成。融资成本高低是企业比较筹资方案，进行项目融资决策的主要依据。

##### ③融资结构的合理性

分析项目融资方案中的资本金与债务资金比例、股本结构比例和债务结构比例，并分析其实现条件。

##### ④融资风险可控性

融资方案的实施经常会受到各种风险的影响，为了使融资方案稳妥可靠，需要分析融资方案实施中可能遇到的各种风险因素及其对资金来源可靠性和融资成本的影响，并尽力制定相关的可控措施。通常需要分析的风险因素包括资金供应风险、汇率风险和利率风险。

## 第八章

### 一、选择题

1. B    2. BCD    3. A    4. AB    5. BD

## 第9章

### 一、单选题

1. D    2. B    3. A    4. C    5. C

### 二、多选题

1. ABCDE    2. ABCDE    3. AB    4. ABDE    5. ABCDE

### 三、简答题

(1) 答：房地产交易是房地产交易主体之间以房地产这种特殊商品作为交易对象所从事的市场交易活动，是一种极其专业性的交易。目前我国房地产交易主要发生在城镇，《城市房地产管理法》对房地产交易进行了较为明确的解释，规定房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种形式。

(2) 答：①以出让方式取得的土地使用权不符合法定条件的，其房产不得买卖。②以划拨方式取得土地使用权的，转让房产时须报有批准权的人民政府审批，否则不得转让。③司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他方式限制房地产权利的房地产不得转让。此种房地产，因其权利转移已被司法权力强行禁止，权利人无权对之进行处分，故不能转让。④依法收回土地使用权的房地产不得转让。根据房地一体的原则，房产所有权的合法基础在于拥有合法的土地使用权。土地使用权被国家收回后，房产所有权一般也随土地收归国有，故原权利人已经无权转让房地产。⑤共有房地产未经其他共有人书面同意的，不得转让。⑥

权属有争议的房地产不得转让。权属未确定时，真正的权利人并未确定，若擅自予以转让，有可能损害真正的权利人的利益。⑦未经依法登记领取权属证书的房地产不得转让。房地产属于典型的不动产，权属证书是权利人享有权利的合法证明。未经依法登记领取权属证书的房地产，无法确定其合法的权利人，故禁止转让。⑧除了依照人民法院判决外，在城市改造规划实施范围内，在国家征用土地范围内的城市房屋，禁止转让，但禁止期限不得超过 1 年。⑨法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。如 2004 年国务院颁布的《宗教事务条例》规定：“宗教活动场所用于宗教活动的房屋、构筑物及其附属的宗教教职人员生活用房不得转让、抵押或者作为实物投资。”

(3) 答：根据 2001 年建设部颁布的《商品房销售管理办法》规定，商品房现售应当符合以下条件：

1. 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
2. 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；
3. 持有建设工程规划许可证和施工许可证；
4. 已通过竣工验收；
5. 拆迁安置已经落实；
6. 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已经确定施工进度和交付日期；
7. 物业管理方案已经落实。

(4) 答：抵押是一种民事法律关系，抵押权人与抵押人在法律上有平等的法律地位。这就决定了抵押必须在双方自愿的原则上进行，并应符合《中华人民共和国民法通则》、《担保法》规定的平等、自愿、等价、有偿的一般原则。抵押合同属于经济合同，依照房地产抵押合同偿还债务是房地产抵押权人的义务。房地产抵押合同一经签订，签约双方应当严格执行，债务履行期届满抵押权人未受清偿的，可以与抵押人协议折价或者以抵押物拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿；协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款按照抵押物登记的先后顺序清偿。

抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。抵押人未按合同规定履行偿还债务义务的，依照法律规定，房地产抵押权人有权解除抵押合同，拍卖抵押物，并用拍卖所得价款，优先得到补偿，而不使自己的权利受到侵害。

对于设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

抵押权因抵押物灭失而消灭。因灭失所得的赔偿金，应当作为抵押财产。

#### 四、案例题

(1) 合同无效，该幢房屋是丁一、丁二兄弟俩共同共有财产。共同共有房屋买卖必须经共有人一致同意。丁一、王三所签订的房屋买卖合同系丁一未征得其弟丁二的同意擅自作主卖给王三的，是违反城市私有房屋买卖的有关管理条例的无效民事行为。

(2) 应判定丁一与王三所签订的该幢房屋买卖合同无效。丁一应向王三退还全部买款，房屋产权仍归丁一、丁二所有，房屋租赁期已满，丁二从外地调回需收回房屋自用要求合理，可让王三在 3 个月内搬出。

若丁一、丁二该幢四间房屋进行分割折产各两间。属丁一两间愿卖给王三，那需另订房屋买卖合同，另当别论。

## 第 10 章

### 一、选择题

1. C          2. ABC          3. ABCE          4. C          5. AB          6. A  
7. D          8. A          9. ACDE          10. C

### 二、简答题

1. 答：社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特性。

2. 答：物业管理的准备阶段的工作包括物业管理的早期介入、制定物业管理方案、制定业主临时公约及有关制度、选聘物业管理企业4个基本环节。

3. 答：物业管理招标有公开招标、邀请招标两种方式。

公开招标是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标，又称为无限竞争性公开招标，由招标方通过报刊、电视、广播等各种媒体向社会公开发布招标公告，凡符合投标基本条件又有兴趣的物业管理企业均可申请投标。

公开招标的优点是招标方有较大的选择范围，可在众多的投标单位之间选择最优者；其缺点是由于竞标单位较多，工作量大，时间长，增加了招标成本。公开招标一般适用于规模较大的物业，尤其是收益性物业。邀请招标是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人和其他组织投标。

投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

4. 答：(1) 宜细不宜粗的原则。在对合同进行谈判洽商时，要遵循宜细不宜粗的原则，即对合同的具体条款要进行细致的充分协商，取得一致，不仅要从宏观上把握，更要从微观上给予明确。国内一般物业管理合同对委托的管理服务包括四个层次的约定：首先，委托管理服务的具体项目；其次，该项管理服务所包含的具体内容；第三，该项管理服务质量的评判方法与具体标准；第四，该项管理服务收取的实际费用金额。上述内容可用附录形式列出。

(2) 不应有无偿无限期的承诺。除委托方对物业管理企业可无偿提供管理用房外，在物业服务合同中，不应有无偿无期限的承诺。如对住用人无偿提供班车服务等。这是因为，首先物业管理从本质上是市场经济条件下的有偿服务，无偿提供服务是福利制的产物；其次，无偿提供导致住用人之间享受到的服务不一致，因为物业管理企业提供的无偿服务对每个住用人来说，并不都是必需的；第三，物业管理的委托是有期限的，无期限的承诺从理论上讲是不通的，在实践上也是难以做到的。

5. 答：业主最基本的权利就是依法享有所拥有物业的各项权利和参与物业管理、要求物业管理企业依据物业服务合同提供相应的管理与服务的权利。

具体地说，在物业管理活动中，业主享有下列权利：①按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；②提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；③提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；④参加业主大会会议，行使投票权；⑤选举业主委员会委员，并享有被选举权；⑥监督业主委员会的工作；⑦监督物业管理企业履行物业服务合同；⑧对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；⑨监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用；⑩法律、法规规定的其他权利。

在物业管理活动中，业主应履行下列义务：①遵守业主公约、业主大会议事规则；②遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面

的规章制度；③执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；④按照国家有关规定交纳专项维修资金；⑤按时交纳物业服务费用；⑥法律、法规规定的其他义务。