

杨通权 ◎编著

新编房地产概论

XINBIAN
FANGDICHAN
GAILUN



四川大学出版社

F293.3
20128

阅 览

杨通权 ◎编著

新编 房地产概论



四川大学出版社

特约编辑:蔡 晶
责任编辑:吴雨时
责任校对:楼 晓
封面设计:原谋设计工作室
责任印制:李 平

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产概论 / 杨通权主编. —成都: 四川大学出版社, 2011. 4

ISBN 978-7-5614-5257-8

I. ①新… II. ①杨… III. ①房地产—高等学校—教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 070714 号

书名 新编房地产概论

编 著	杨通权
出 版	四川大学出版社
地 址	成都市一环路南一段 24 号 (610065)
发 行	四川大学出版社
书 号	ISBN 978-7-5614-5257-8
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	170 mm×240 mm
印 张	22
字 数	405 千字
版 次	2011 年 6 月第 1 版
印 次	2011 年 6 月第 1 次印刷
定 价	46.00 元

版权所有◆侵权必究

◆读者邮购本书,请与本社发行科联系。电 话:85408408/85401670/85408023 邮政编码:610065

◆本社图书如有印装质量问题,请寄回出版社调换。

◆网址:www.scupress.com.cn

前言

房地产具有基础性、先导性、关联性等特性，是国民经济的重要组成部分，与广大民众的生活息息相关。房地产产品与其他商品不同，它兼备了消费和投资的双重功能。因此，房地产不仅关乎经济发展、财产分配，还关乎民生和社会的稳定和谐。

房地产包括开发、经营、管理、服务等环节，是一个复杂的系统工程。从土地供应、城市规划、金融资本、税收调节、拉动内需等宏观政策考量，到建设许可、质量监督、新技术运用、项目管理等各项制度施行；从土地获取、资金筹措、施工建设、销售管理各方面和阶段的决策运作，到报批报建、合同签订、银行按揭、交房验房、交费办证、物业服务、纠纷处置等各流程环节实际操作，都有特别的规范、标准和要求，甚至还包括相当的经验 and 技巧。

改革开放以来，我国房地产业取得了巨大成就。随着房地产业的蓬勃发展，房地产业需要大批的专业人才。广大民众也随着与房地产关系的日益紧密，对房地产知识，特别是对其中具体细节的了解更加迫切。本书就是基于此，以房地产基本理论及原理为基础，以房地产开发经营实际操作为精要，借鉴他人的经验和成果，摒弃纯理论的枯燥模式及原有的篇章结构，以房地产开发运作流程为主轴，以房地产基础理论、相关法规、各开发经营环节流程为章节，侧重于实践性、操作性、技能性及经验性，独立成篇为章，编写而成。



本书共分三篇十五章，包括了前期的项目决策运作，如项目可行性分析、土地的获取、项目运作；中期的房地产开发，如规划设计、报批报建、建筑施工、贷款融资、房屋销售、交房办证；后期物业服务管理，如交房入住、装修管理、服务收费、业主规约、纠纷处置等。本书概述了土地制度、法律规范等相关的基础理论知识，着重梳理阐述各环节、流程的实际操作及要点，另外还加入了相关的房地产中介、房地产评估、房地产法律实务等内容。同时，每章末还有针对性地列出了相应的思考题，以供对照练习，加深和巩固知识要点。

本书主要供大、中专院校房地产、物业管理等专业教学之用。同时，也为了解、掌握房地产基本知识、房地产开发管理、房地产经营操作的读者朋友，提供一个全新的专业知识读本。

目 录

第一篇 房地产总论

第一章 房地产概论·····	(2)
第一节 房地产与国民经济·····	(2)
第二节 房地产与政府执政理念和管理能力·····	(7)
第三节 房地产与民生·····	(7)
第四节 房地产与权力关系及腐败·····	(9)
第五节 房地产及房地产市场特性·····	(10)
第六节 房地产经济学·····	(17)
第二章 房地产开发经营·····	(18)
第一节 房地产开发经营概述·····	(18)
第二节 房地产开发形式·····	(19)
第三节 房地产经营方式·····	(21)
第四节 房地产开发模式·····	(23)
第五节 我国房地产业现状及前景·····	(30)
第三章 房地产与土地所有制·····	(33)
第一节 美国现有土地制度·····	(33)
第二节 英国的土地制度·····	(35)
第三节 日本、韩国的土地法律管理制度·····	(36)
第四节 我国土地制度概况·····	(40)
第五节 土地所有制与现代经济发展·····	(49)



第二篇 房地产开发经营

第四章 房地产开发关联主体	(56)
第一节 房地产开发公司	(56)
第二节 房地产开发管理机构及职能	(59)
第三节 房地产开发相关协作单位	(65)
第五章 房地产开发运作实际操作	(77)
第一节 房地产开发运作流程	(77)
第二节 各流程环节需解决的事宜及注意事项	(78)
第六章 土地使用权出让及土地经济技术指标分析	(92)
第一节 土地使用权及他项权利	(92)
第二节 土地使用权的获取	(97)
第三节 项目可行性分析及土地价款测算	(103)
第四节 土地手续办理	(116)
第七章 房地产开发手续办理和建筑施工组织	(119)
第一节 房地产开发规划	(119)
第二节 建筑施工组织	(124)
第三节 建筑工程验收	(130)
第四节 建筑工程竣工验收备案制度	(132)
第五节 工程结算和决算	(134)
第八章 房地产销售	(138)
第一节 房地产产品特点	(138)
第二节 商品房销售形式	(140)
第三节 房地产营销组织	(142)
第四节 商品房项目策划与推介	(144)
第五节 预售及预售许可证	(148)
第六节 付款方式	(150)
第九章 商品房买卖合同	(156)
第一节 商品房买卖合同及注释	(156)
第二节 商品房预售合同登记备案	(185)

第三节	商品房面积测绘·····	(187)
第四节	常见的商品房买卖合同纠纷·····	(192)
第十章	房地产权证·····	(199)
第一节	房屋产权·····	(199)
第二节	房屋权属证书·····	(200)
第三节	权属登记·····	(202)
第四节	房屋产权证书的办理·····	(203)
第十一章	房屋交付·····	(206)
第一节	房屋交付的法定条件和证明文件·····	(206)
第二节	房屋交付的程序·····	(208)
第三节	房屋交付需准备的资料及注意事项·····	(209)
第四节	房产证办理义务及责任·····	(212)
第十二章	房地产税制·····	(217)
第一节	中外房地产税制特点·····	(217)
第二节	房地产税费·····	(221)

第三篇 物业管理、房地产中介及评估

第十三章	物业管理服务·····	(228)
第一节	物业管理服务概述·····	(228)
第二节	物业管理服务法规·····	(230)
第三节	物业管理服务活动权利和义务的关系·····	(232)
第四节	物业管理服务企业资质及要求·····	(234)
第五节	业主大会和业主委员会·····	(237)
第六节	物业管理服务委托合同·····	(240)
第七节	物业管理服务费·····	(248)
第八节	物业维修基金及管理使用·····	(249)
第九节	物业管理服务常见矛盾纠纷·····	(255)
第十四章	房地产中介·····	(262)
第一节	房地产中介及特点·····	(262)
第二节	房地产经纪机构·····	(269)



第三节	房地产经纪机构设立的条件和程序.....	(271)
第四节	房地产经纪人员职业技能培养.....	(271)
第十五章	房地产评估	(274)
第一节	房地产评估的概念.....	(274)
第二节	房地产评估的基本要素.....	(275)
第三节	房地产估价机构.....	(277)
第四节	房地产估价的分类及评估法.....	(278)
第五节	各类房地产估价常用方法及注意事宜.....	(281)
第六节	房地产评估风险.....	(287)
附录一		(291)
附录二		(325)
附录三		(337)
主要参考书目		(343)
后 记		(345)

第一篇

房地产总论

- ◆ 房地产概论
- ◆ 房地产开发经营
- ◆ 房地产与土地所有制



第一章 房地产概论

衣、食、住、行，是人类最基本的生活需求。衣食是为温饱，安居方能乐业。在衣食得以基本满足之后，安居就成了人们迫切的、明确的，渴望从根本上解决的大问题。居住之房屋，不只是遮风避雨之所，它关乎人们的社会地位、生活质量、地域户籍、医疗保障、就业投资、颐养天年，并直接影响下一代的教育、成长和发展。家是人们精神生活和物质生活的寄托和依靠。

人的出生不能选择，但户籍可以改变；老家是根，但新家可以安在别的地方；房子虽然不一定就是家，但家必须有房子，房子是家最直接的也是必不可少的物质表现。有了房子就有可能将户口转到城市，就可以从乡下人转变成城里人，享有城里人的福利和保障，后代就不再是农民。房地产作为给大众提供居住场所的商品化产业，渗透到了人们社会生活、经济生活的方方面面。人们不得不对房地产业给予敬畏的、小心翼翼的、又是无可奈何的关注，对房地产既爱又恨，既怕又气，既逃不掉，又避不开。普通消费民众如此，一般投资者如此，房地产商如此，房地产管理部门如此，与房地产关联的行业部门如此，政府亦如此。这是房地产与生俱来的不可复制的影响力和功效，也是房地产的魅力和精彩所在。

第一节 房地产与国民经济

一、房地产业是国民经济的重要组成部分

房地产业经济运行既要符合国民经济共同的运行规律，又有其特殊性。揭示房地产业经济运行规律的特殊性，与国民经济的关系，以及对国民经济的影响，不论是对房地产企业的经营，还是对政府部门的管理，以及提高经济效益、社会效益和环境效益，都有着非常重要的意义。

1. 房地产业的经济支柱特性

(1) 基础性。在社会经济生活中,房地产业提供的商品和服务具有生活资料和生产资料的双重属性,房地产既是人们生活的基本要素,又是社会生产的基本要素。在房地产中,住宅占80%左右,而住宅是满足人们居住需要的最基本的生活资料,也是衣、食、住、行中开支最大的项目,是基础性的生活资料。同时,房地产作为社会生产的基本要素,贯穿于社会生产和再生产的各个环节,成为不可缺少的物质载体。房地产的这种基础性地位,决定了房地产业作为支柱产业可以充分发挥其独特的主导性作用。

(2) 先导性。城市开发首先要进行道路、交通、桥梁、给排水等基础设施建设;发展工业必须建设厂房;繁荣商业必须有商品楼;其他如文化、教育、体育、卫生事业的建立与发展,也离不开一定的用房。房地产的开发投资、经营活动先行,是城市开发的必然要求和普遍规律。我国正处在经济起飞阶段,城市化进程不断推进,城市建设蓬勃展开,促使房地产业以空前的速度发展起来。它带动了城市建设日新月异,促进国民经济的快速增长,充分体现了房地产业的先导性作用。

(3) 关联性。房地产的开发、生产、交换、分配、消费各环节繁杂,涉及多种元素,建筑材料、建筑风格、功能要求等多样,直接和间接关联的产业门类不胜枚举,由此决定了其产业链特别长,产品关联度也特别强的特点。它不仅直接带动了建筑业发展,还促进了其他国民经济部门,如建材、制造、机械、五金、化工、运输、家电、通讯等几十个相关产业的发展。同时,它扩大了就业途径,吸纳了大量的劳动力。

2. 房地产业在国民经济中的地位和作用

2003年8月12日《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》指出:“房地产业关联度高,带动力强,已成为国民经济的支柱产业。”“促进房地产市场持续健康发展,是促进消费、扩大内需、保持国民经济持续快速健康发展的有力措施,是充分发挥人力资源优势、扩大社会就业的有效途径。”这充分体现出:房地产业在国民经济发展中的作用举足轻重,对经济增长、扩大内需,以及向全社会不同收入群体,公平合理地分配有限的社会资源,满足他们不同层次的需求,都有着显著作用和不可替代的功能。

相关理论和许多国家的发展经验表明,房地产业的发展与整个社会经济发展相辅相成、息息相关。社会经济整体的发展会促进房地产业的发展,房地产业的健康发展会推动社会经济的进一步发展。



房地产业在国民经济中的重要地位决定其在国民经济发展中必将发挥重要作用。

(1) 有利于推进我国的城市化进程。城市化是人类生产与生活方式由农村型向城市型转化的历史过程,主要表现为农村人口转化为城市人口及城市不断发展完善。我国正处在城市化进程的快速发展时期,需要健康稳定发展的、具有基础性和先导性的房地产业作为支撑,满足人们居者有其屋的基本要求,提高人民群众的生活质量。

(2) 有利于提高城市的产业聚集效益。城市房地产业的发展,改善了城市基础设施包括生活服务设施,这有利于吸引更多的人才,聚集更多的资金、技术等生产要素。

(3) 有利于带动经济结构的优化。房地产业的发展不仅改善了城市基础设施,为产业结构升级和优化创造条件,而且还能带动一系列相关产业的发展,改善劳动力结构,从而进一步优化产业结构、提升产业品质和产业贡献。社会经济的发展,使居民消费结构向高级化和多样化方向发展。随着住房条件的改善,对各类家用电器、家用轿车、高级饰品、全套家私、娱乐健身器具等的需求将不断增加,消费的重点从生活必需品转向提高生活质量的必备品。消费结构的提升必将带动整个产业结构的优化和进步。同时,房地产业的发展还极大地带动金融、保险、证券等行业的发展。

总体而言,房地产业在国民经济体系中处于先导性、基础性、支柱性的产业地位。房地产业在推动城市建设、促进经济增长和提高国民居住生活水平等方面发挥着重大的作用。一个国家的发展,总是伴随着大规模的人口迁徙,各种利益的创造和分配,各种社会势力和社会阶层都不得面临房地产经济以及由此带来的诸多影响。因此,巩固和发展房地产业,繁荣房地产市场,对于加快国民经济建设,特别是城市经济建设,具有十分重要的意义。

二、房地产业与其他产业相互协调拉动和补充

房地产业有巨大的带动作用。房地产业是国民经济中的一个产业分支系统,与其他产业有着不可分割的互相拉动和补充作用。并且,这种协调拉动和补充作用是极其巨大的,是其他产业不可比拟的。

房地产与相关产业有如下关联:

1. 人力方面

- (1) 教育、培训;
- (2) 社会人力资源的配置等。

2. 资金方面

- (1) 金融企业（前期贷款、后期按揭）；
- (2) 保险行业；
- (3) 私募基金业等。

3. 物力方面

- (1) 前期物配，如办公设备设施、办公场地等。
- (2) 建筑建设，参与行业有设计、地质勘测、监理公司、建筑企业等；
- (3) 建材安装供应链。

材料供应：

- ①砖（上游所需的煤、机械设备、劳动力、运输等）；
- ②水泥（上游的机械、采掘、劳动力、运输等）；
- ③钢材（矿石、外贸业务、海运及船舶、煤电等）；
- ④玻璃、铝合金、外墙面砖、涂料、保温、防水材料、门窗等产品；
- ⑤消防器具设备设施、给排水材料、水泵；配电系统、采暖设施器具；
- ⑥通讯、网络、电梯等。

后期消费配套：

- ①装修设计、施工企业；
- ②装修机具材料（板材、标准固件等）；
- ③墙材装饰；
- ④厨卫家私；
- ⑤家用电器；
- ⑥交通工具配套（自行车、电瓶车、摩托车、小轿车、皮卡等）。

(4) 物业管理服务。

- ①物业管理服务企业；
- ②保安人员及器材设备、保洁及易耗品；
- ③电力供应维护、消防、安全监控系统、供水采暖、电梯保养维修及更换等等。

据统计：100 元的房地产投资可以拉动 170~220 元的其他基础投资；100 元的房地产消费可以拉动 130~150 元的其他消费；1 万平方米的房地产建设可以提供 100 个就业岗位。房地产业每增加 1 个单位的最终产品，可带动关联产品增加 1.5~2 个单位。在我国建立发达的房地产业，主要通过对住房的有效需求和产业自身的内涵扩张，推动建材、轻工、钢铁、机械、电气、家具、



化工等基础工业部门发展,提高国民经济发展水平和宏观经济效益,促进产业结构优化。

发达国家的经验和我们自己的实践还证明,贸易、商业、金融业、交通运输业、服务业、旅游业以及社会公共事业的发展,都要求房地产业有一个较快的发展。据第一次全国城镇房屋普查资料显示,住宅建设与相关配套设施的比例大体是1:0.8。也就是说,每开发100万平方米的住宅,约需80万平方米的社会服务设施与之配套,才能实现社会的有效运转。由此可见,房地产业的适度发展,可以为国民经济协调发展开辟一条新径,并能以多角度的拉动效应,为城乡经济和社会发展创造良好的条件。当然,这需要对“度”有充分而恰当的把握,不能过热,否则将危及全局稳定和金融产业的安全。

三、房地产与金融

国内外的经验表明,房地产业的发展与金融业关系十分密切,无论是居民个人购房还是开发商投资开发,一般都必须借助向银行贷款或发行债券或股票融资的方式筹集资金。可以说,没有发达的金融业,就不可能有兴旺的房地产业。

房地产业与金融业的发展具有互补性,房地产业大量和持续的资金需求,能有效地扩大金融业的放贷业务,促进金融业的发展,而房地产本身的高附加值及其保值增值的特点,又利于使这个产业成为抵押贷款的可信对象。

国外金融业参与房地产的途径主要有投资、贷款和抵押三种形式。我国主要是贷款和抵押两种,一般不直接参与投资。

如果把我国的房地产市场比作是一架高速航行的飞机,金融则是引擎源源不断的动力。房地产行业是一个资金密集型的行业,没有金融的有力支持,房地产不可能飞速发展。同时,房地产也为金融提供了优质的产品、流动投资平台和利润回报保障。然而它们之间并非亲密无间,也同样存在矛盾。为期几十年的回款周期不但大大增加了金融机构的机会成本,也与金融流动的特性产生冲突。高位的房地产违规贷款,使房地产开发贷款中诸多矛盾呈现在金融系统的面前,房地产也随之成为一个高利润高风险的行业。事实上,从长远来看,房地产离开金融的支持将会变得寸步难行。同时,金融业需在流通中体现自身的价值,但也必须重视金融风险的防范。央行历次对房地产的宏观调控正是为了防范这种金融风险。房地产市场也只有在金融的杠杆作用下,才能有条不紊地发展。

第二节 房地产与政府执政理念和管理能力

房地产业关系土地的征用和储备,旧房的拆迁,相关土地使用人的失地与失业、过渡与安置、就业和发展等等,这也成了关系千千万万的普通老百姓切身利益的大事。从经济学的角度来说,房地产关系到政府的城市建设和运营、市场的接受程度、效益创造和利益分配;从社会学的角度来说,关系到千家万户的安乐福祉,关系到社会的和谐、发展、进步。能否有效调控房地产业局面,使房地产业得到稳定、健康、有序地发展,考验着从中央到地方每一级政府的执政能力,关系到我们党和政府的执政威望。

从产业经济来说,房地产是市场行为,按市场规律运行。但是,住房问题却关系到社会和民生保障,过高的房价加大了民众的住房压力,使低收入家庭住房失去保障,使中等收入家庭扣除住房支出外,可支配收入减少,影响生活质量。摆在政府面前的问题多种多样:是保证民生为主,还是住房完全市场化为主;是刺激产业经济,保证GDP增长,还是合理调控;或是多头并重并举,还是先放后治;是依赖市场手段,还是偏重政策调控;采取什么样的措施,才能既保持房地产业健康发展,又保障民生居住;提供经济适用房、廉租房等以什么样的度和采用什么样的程序办法……凡此种种,无不让政府通盘考量,无不考验执政党的执政理念、智慧和能力。

第三节 房地产与民生

房地产业,不仅是国民经济的支柱产业,更重要的是,它还有着关系民生福祉的公共属性。“居者有其屋”是人们共同的美好愿景。人类的生活离不开“住”,从洞穴时代开始,人类就对住所孜孜以求。“诗圣”杜甫更是早就放言:“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”这些无不体现人们对住的渴望。

“未来有房就可落户。”2010年春节期间,《求是》杂志刊登的中共中央政治局常委、中央政法委书记周永康署名文章指出:“加快推进户籍管理制度改革,着力解决流动人口就业、居住、就医、子女就学等问题,探索‘以证管人、以房管人、以业管人’的流动人口服务管理新模式,提升流动人口服务管理水平。”此文甫一面世,即引发各方关注。许多户籍制度相关决策部门的权



威学者认为：这一次对于户籍制度的改革已然是蓄势待发。与此改革息息相关的公众亦敏感：由于没有居住地户口而受到或多或少歧视的命运将会面临怎样的改变？

住房已与人最为重要的身份标识——户籍联系在一起，而在此之后的则是人所享有的福利及平台。拥有住房，则成了人们改变生活及未来的一个要件和跳板。

如果将房地产业比作头上遮风挡雨的帽子，那民生福祉就是那顶帽子带给我们的安全、凉爽，以及发展的空间和享有的自主自由。房地产的发展与民生福祉的进步，是不可偏废的关系。头上的帽子太大太重让我们花费了太多的成本，就会反过来变成一种压力和负担，让我们不得轻松。并且，为了支付过高过重的房屋成本，不得不减少在其他方面的必要开支，人们总的幸福指数将会不升反降。反之亦然。

皮之不存，毛将焉附？房地产与民生，是打断了骨头连着筋。这些年，随着房价的节节攀升，人们背着的那间房子越来越沉重，沉重得抬不起头，佝偻着腰；那肥沃的“泥土”里生长的房地产大“萝卜”，长势喜人，“泥土”的养分却严重缺失，缺失得其他庄稼都枯萎了。这就必须进行一番矫正，即“调控”。否则，市场无法平衡，其危害是长久而深重的。当然，房地产业低迷时，则也要根据情况进行扶持，使产业恢复增长，保持健康。

根据调查显示，国家住房改革后，91.1%的城市居民购房方式是按揭贷款，为了减轻负担，89.5%的购房者选择了长期贷款的方式，贷款期限在15~20年，最长的甚至达到30年。在贷款买房的人当中，54.1%的人月供占其收入的20%~50%，而有31.8%的人月供甚至占到了其收入的50%以上。按照国际通行的看法，月收入的1/3是房贷按揭的一条警戒线，越过此警戒线，将出现较大的还贷风险，并可能影响生活质量。

让不同收入的老百姓住上合适的房子，是政策的出发点和终极目的。为了达到这个目的，在不伤害房地产市场的同时也保护到老百姓的利益，这其实是关系到民生的一个大课题。温家宝总理在2007年的政府工作报告指出：房地产对发展经济，改善人民群众的住房条件有着重大作用，必须促进房地产业持续健康发展。一是从我国人多地少的国情和现阶段经济发展水平出发，合理规划，科学建设，适度消费，发展节能省地环保型建筑，形成具有中国特色的住房建设和消费模式。二是房地产业应重点面向广大群众的普通商品住房。政府要特别关心和帮助解决低收入家庭住房问题，加大财税等政策支持，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度。三是正确运用政府调控和市场机制