

房地产 DENG YONG CHENG ZHU

经营实务

邓永成·著

立信会计出版社



FANG

DICHAN

JINGYING

SHIWU

LIXIN KU AIJI
CHU BAN SHE

房地产经营实务

邓永成 著

立信会计出版社

(沪)新登字 304 号

房地产经营实务

邓永成 著

立信会计出版社出版发行

(上海中山西路 2230 号)

邮政编码 200233

新华书店经销

上海红卫印刷厂

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 11.375 插页 0 字数 278,000

1994 年 9 月第 1 版 1994 年 9 月第 1 次印刷

印数 1—7,000

ISBN7—5429—0218—O/F • 0210

定价:10.00 元

前 言

房地产业是综合性的基础产业,它的发展不仅能为国家经济建设和人民生活改善创造必要的物质条件,而且能够带动建材、建筑、冶炼、金融、保险、贸易、旅游等相关产业的共同发展。房地产商品又是一种稳定可靠的投资工具。房地产市场的存在和兴旺,有利于企业经营机制的转换和消费者消费结构的调整,同时也为他们投资保值、增值和获利提供了机会。在美国、日本、香港等经济发达的国家和地区,房地产已成为国民经济的支柱产业之一。

新中国成立前,房地产业在我国的上海、天津等大城市曾有发展,但它们带有浓厚的半殖民地、半封建色彩。建国后的很长一段时期内,在单一的计划经济条件下,我们实行了城市土地无偿使用和职工住房低租金分配制度,房地产业因此而不断萎缩,最后为行政管理部门所代替。党的十一届三中全会后,改革的春风吹拂神州大地。伴随着社会主义商品经济的发展,国务院关于城镇国有土地使用权有偿出让的暂行条例和各地住房体制改革方案相继颁布和实施,我国的房地产业和房地产市场开始重新孕育和发展。进入九十年代后,依据邓小平同志南巡讲话的基本精神,党的十四大四中全会明确提出,要建立包括房地产市场在内的社会主义市场经济,从此我国的房地产事业进入了一个新的发展阶段。从南到北,从沿海到内陆,千万家房地产经营企业如雨后春笋般地涌现,海外资金纷纷涌入我国的土地批租,一幢幢高楼拔地而起,我国的房地产市场很快呈现出一派空前繁荣的景象。《房地产经营实务》一书就是这一历史背景下着手撰写与完成的,作为一个经济领域的教学和理论研究工作,有责任或义务为推动我国房地产事业发展尽一份绵薄之力。

本书有三个基本特征,第一,涉及范围广。本书对房地产业和房地产市场的各环节、各方面都作了必要的论述,体系结构完整;第二,内容比较新。本书各章大量介绍了欧美国家房地产业的一些先进的理论与方法;第三,可操作性强。本书不仅论述了房地产操作的一般原理或一般公式,而且对具体操作作了详细的分析讲解。由于具备以上三个特征,本书可以用作为大中专院校相关专业的教科书,也可以用作理论研究的参考书,还可以用作为企业和个人从事房地产投资的工具书。

本书的撰写得到了各方面的支持与帮助。一九八七年作者赴香港中文大学进修,期间聆听了中大高级讲师饶美皎博士的房地产管理课程,因而是饶博士将作者带入房地产经济领域。返沪前饶美皎博士向作者赠送了大量关于房地产经营的中英文资料,这些资料为本书的撰写奠定了基础。我的硕士研究生导师彭辉芳教授和我的老师及老领导余兴发教授在本书的写作过程给了我极大鼓励和支持,并热情向出版社推荐本书。立信会计出版社的袁衡先生对本书提了许多宝贵意见,并为本书的出版付出了艰辛的劳动。为本书的完成和出版曾付出过辛劳的还有作者的妻子、亲属、同学、朋友、学生。在此,我向所有曾帮助、支持过我的人表示衷心的感谢。本书献给我的母亲陈惠芬女士,报答她至上的养育之恩。

由于撰写时间仓促,作者学识有限,书中难免存在诸多不足之处,恳请广大读者不吝赐教。

邓永成

1994年6月12日

目 录

第一章 房地产与房地产业	1
第一节 房地产的特征.....	1
第二节 房地产行业.....	9
第二章 房地产市场	18
第一节 房地产市场的结构	18
第二节 房地产市场的特征	19
第三节 房地产市场供求规律分析	25
第四节 影响房地产市场的因素	32
第三章 房地产产权	41
第一节 研究房地产产权的重要意义	41
第二节 土地的权属与房产的形式	44
第三节 房产的产生	50
第四节 国有土地有偿使用与房屋租赁	61
第四章 房地产投资	71
第一节 房地产投资的特征	71
第二节 房地产投资的目的与风险	77
第三节 房地产投资效益分析	90
第四节 房地产投资效益分析案例.....	101
第五章 房地产财务与金融	110
第一节 房地产投资资金的来源与财务活动.....	110
第二节 房地产抵押贷款的操作.....	118
第三节 房地产的融资方式.....	136
第六章 房地产管理	152

第一节 房地产专业化管理	152
第二节 办公大楼管理	164
第三节 购物中心管理	178
第七章 房地产经纪与房地产广告	190
第一节 房地产经纪	190
第二节 房地产广告	201
第八章 房地产估价(I)	224
第一节 房地产估价原理	224
第二节 房地产收益估价法	232
第九章 房地产估价(II)	243
第一节 房地产成本估价法	243
第二节 房地产市场估价法	253
第三节 房地产效用比率估价法	264
第十章 房地产开发	275
第一节 房地产开发项目可行性研究的程序	275
第二节 房地产项目开发准备	282
第三节 房地产项目工程管理	295
附录：一、中华人民共和国土地管理法	303
二、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	312
三、城市房地产市场估价管理暂行办法	319
四、上海市房产评估管理暂行办法	323
五、上海市房产评估管理暂行办法实施细则	326
附表：一、一元的现值表	333
二、抵押贷款系数表(月度还款)	338
三、抵押贷款系数表(年度还款)	345
四、贷款未清余额系数表	352

第一章 房地产与房地产业

第一节 房地产的特征

一、房地产的定义

通俗地讲,所谓房地产指的是房产与地产。或者说,房地产就是房产与地产的合称或简称。

在香港,房地产被称为物业。近年来在内地,尤其是在南方的企业界、教育界以致政府机构也开始使用物业这个名词。例如深圳经济特区曾颁布物业估价暂行办法,其中第二条明确规定该办法“所称物业是指房产与地产。”

本书采用房地产这一名词,而不称其为物业,这是因为:首先,从词义本身看房地产比物业更能准确、清楚地说明它所表示的东西;其次,在我国大陆及台湾地区一直用房地产这个名词;其三,物业这一名词本身并不包含什么新的内容。南方较多使用物业这一名词主要是为了便于在业务与学术方面与港澳地区进行交流。

房地产可以被定义为:土地和对土地及土地上的改进。这里的改进指人类活动的结果。根据定义,房地产分三方面内容:即土地、对土地的改进和土地上的改进。

土地是地球的主要组成部分,是人类生存发展的基本条件。它为植物生长提供扎根的泥土,为房屋建筑提供空间和支撑力等等。什么是土地,一般讲土地就是地球的表面,包括各种人工,非人工的植被,各种建筑占地。作为地产,土地由三个部份构成:(1)地面

部分,即地球的表面,包括各种植物和附属物;(2)地面上空部分,即从地面延伸至一定距离的空间。很显然,没有起码的空间,土地失去存在价值;(3)地表以下部分,即从地表层延伸到地球中心的部份,它包括地下的资源,埋藏物。由于地球是个球体,因而一幅地产呈圆锥型。

对土地的改进指耕作、施肥,兴修水利等农田基本建设以及工商业区、住宅区开发的各种市政配合设施建设,即国内俗称的“七通一平”(通路、通电、通水、通煤气、通排污、通电话、通电报、平整土地)。土地经人工改进,由生地(或毛地)变成熟地。

土地上的改进则是指各种永久性建筑。

二、房地产的种类

房地产基本上可以分六类。

(一) 农田

农业是国民经济的基础,粮食是人类生存最基本的资料,因此各国政府都制定有明确的法律和政策对农田进行严格的管理。由于土地是不再生资料,而随着人口的增长和经济的发展,人类对农田的需求日益扩大,因而土地价格和租金呈上升趋势。随着现代科学技术在农业生产上不断得到推广运用,农业生产率日益提高。但由于存在投资报酬递减现象,以及单位面积农产品产量存在极限,与其他行业相比,农业投资的利润通常是比较低的。

从经营角度讲,现代农田投资者的投资目的并不是为了种植,而是要获得利润,农田地产交易的前提是允许买卖、转租。

农田地产不属本书讨论的范围。

(二) 森林

森林的投资回收期很长,有时投资者需要投资 60 年后方能有稳定的收入,因此一片森林中必须有相当比重的成材树,而且各种年龄的树林应各占一定比例。鉴于木材是重要的生产、生活资料,而森林投资回收期又很长,所以许多国家对森林投资采取了各种

优惠政策。如减、免税，甚至预付一部分利润。

由于世界上成材林面积不断下降，人类对木材的需求却日益增加，这就导致木材价格急剧上升。

森林也不是本书讨论的内容。

（三）住宅

住宅也是人类赖以生存的基本条件之一，住房与人们生活息息相关，因而住宅房地产是一种十分复杂而敏感的商品。住房可供量，尤其是房租、房价的变化哪怕是十分微小的，都会引起整个社会的关注，弄得不好甚至会造成不安定局面。世界各国政府都对住房政策采取十分谨慎的态度。大多对住宅实施福利性政策，有的国家甚至通过立法禁止对住宅进行商业化投资经营。国外有的人甚至认为住房是生活必须品，与水、电一样，不能用于赚钱。

从实践上看，住宅房地产可以分为三类：

第一类，住宅本身不是商品，而仅仅是一种福利设施。这类住宅由政府投资兴建，承租户只是象征性交纳少量租金，这部分房租甚至不足弥补建筑的维修、管理费用，当然就根本谈不上投资回收。这类住宅是靠国家大量财政补贴而维持的。

第二类，住宅属于一种准商品。这类住宅的买卖、租赁，国家通过一定的财政补贴以实行各种优惠政策，如控制最高租金水平、给低息购买贷款等。说这类住宅属于准商品是因为它们的租金与价格已同建筑的成本、利润挂勾，并受房地产市场供求的一定影响，但它们的租金和价格不与市场供求、竞争直接联系。

第三类，住宅本身是一种商品。这部分房地产与其他商品一样，其价格、租金，以及供求完全由市场决定。

很长一段时期内我国的住宅除了少量私房外基本上都是属于第一种类型的。近几年来各地的住房体制改革方案相继出台，而且进展十分顺利。目前我国的住宅上逐步向第二种类型演变，并出现大量的商品房。

(四) 商业房地产

商业房地产是房地产市场中主要的商品,它包括店铺、购物中心、商业大厦、写字楼、宾馆、酒吧、餐厅、各种文化娱乐设施以及修理服务业用建筑等。

商业房地产具有以下显著特征:

1. 商业房地产由于装修等原因,地上建筑价值占整个房地产价值的较大比重;
2. 由于商业房地产单位营业面积盈利率高,因而商业用房地产单位面积的售价和租金也相对比较高;
3. 商业房地产对周围环境的反应特别敏感,在城市中的位置往往成为决定商业房地产价值的关键因素。同样的商业用地或店面分别处于城市商业中心区和城郊结合处,售价和租金前者会是后者的数十倍,甚至上百倍;
4. 商业房地产具有较强的适应性。

商业是一个十分广泛的概念,在这里实际是指第三产业。商业房地产在具体用途发生变化时不会有太大困难。经营自行车的店铺稍加装修便可以经营家用电器。办公楼的楼面则可以出租给各种各样不同的行业。

(五) 工业用房地产

工业用房地产包括工厂、库、成品和材料堆放场地、码头等。工业用房地产是工业生产的重要生产资料,一般认为它们部分地参加产品生产过程,工业用房地产有这样几个特点:

1. 工业用房地产一般不需作外部装修,总建筑成本相对较低;
2. 工业用房地产在结构设计方面技术性要求很高,因而一般适应性比较差。有时一幢厂房就是专门为某一条生产线设计的;
3. 工业用房地产对周围环境也有一定要求,主要是交通运输便利,有较大的发展空间。

工业用房地产中的专用厂房进入市场的可能性很少,标准厂房、仓库、码头、堆放场地,大量地被用来开展租赁业务,也可买卖。

(六) 开发基地

开发基地包括已购入或租入的预定用于开发的生地、几经完成几通一平的熟地、以及已拆除和将要拆除旧建筑用于重新开发的土地。开发基地不同于农田,因为它不用于种植。开发基地是一种过渡形式的房地产,因为它还未完成它的最终形态,但开发基地存在的时间可以很长。

三、房地产的特征

房地产商品经营有着不同于其他商品经营的特殊规律,而所有这些特殊规律起源于房地产商品本身的特征。

(一) 房地产的物理特征

房地产的物理特征主要表现为四个方面:

1. 不可移动。这一特征又被称为“固定的地方”。首先,土地是不可移动的。地里的泥土、地下的矿产都可以被搬走,通过人类的移山填海活动,地球表面的地形、地貌都可以被改变,但土地是不可能被搬走的。因为正如前面定义中所分析规定的,土地用一个地理位置来确定,而地理位置是无法移动的。其次对土地的改进也不可移动,水渠、管道、电缆、道路等本已成为土地(熟地)的组成部分,离开土地它便不成其为对土地的改造。所以土地不可移动,对土地的改进也就自然不可移动了。土地上的改进,即建筑结构同样不可移动。离开土地,建筑将倒塌。国内外都有过将古建筑“整幢搬走”的例子,但这种“移动”只是拆开后,易地照原样重建,而且这样做耗资巨大,除了极少数国家重点保护的文物古建筑,一般是不会整幢移走的。

因为房地产不可移动,所以它又被称为不动产(英语是 realestate)。

2. 永久性。土地是永久存在的。现代武器能够摧毁整座城市,

能使一个地方变为一片焦土,若干年内不能生长植物。但即使是那些威力无穷的现代武器也无法消灭土地,处在一定经纬度的土地是永存的。对土地的改善及土地上的各种建筑结构寿命较长,少则几十年,多则上百年甚至几百年,因而相对一般商品而言,它们完全可以被看作是永久性的。

由于房地产具有上述两个物理特征,它本身成了最理想的抵押担保品,因此房地产业比较容易获得长期性融资。

3. 异质性。在科学技术高度发展,商品生产实现社会化、现代化的今天,市场上绝大部分商品都是多样化与标准化的统一。从吃的主食、副食、到穿的衣服、鞋帽,以至用的钢笔、手表、家具、家用电器等等,尽管每一种商品都有各种各样的规格、款式、口味、功能等等,但它们中任何一种都存在着相当数量单位的商品是完全一样的,因为它们都是批量生产的产物。房地产则不同。任何两块土地其地理位置、自然资源都绝不会是同一的。人们可以造两栋结构、造型、修饰完全一样的建筑,但这两栋建筑仍然不是同质的,因为支撑这两栋建筑的土地是异质的。

由于房地产的异质性,从理论上讲(并不是实践上)每一单位面积的房地产的价格都可以是不一样的。

4. 供应有限。这里主要是指土地的供应是有限的。土地是不可再生资源,一般可以认为地球表面的陆地面积是不会增加的,其中还要除去沟壑山岭,不难理解现有的土地便是供应的极限。国外以及我国的香港地区都曾有过填海造地的成功例子,但这种人工造地耗资巨大,只能在水很浅的海边进行,所得到的土地面积极少,根本谈不上解决土地供应的有限性。随着人类社会经济的发展,人们对土地的需求日益增多,但土地供应却是有限的,因而土地是一种稀缺资源。

(二) 房地产的经济特征

房地产作为商品具有四种基本的经济特征:

1. 具有多重经济身份。房地产商品是一种十分特殊的商品。首先,它可以是一种最终消费品,如人们购买住宅房地产可以满足居住这一基本生活消费需要;其次,它又可以是一种生产资料,如农田、树林、仓库、厂房、店铺、办公大楼、旅馆等等,人们占有它们是为了从事经营;其三,它还可以是完成各种社会公益事业的手段,如政府办公大楼、国家公园、国家博物馆,以及属于国家或社会共同事业的医院、学校、营房、庙宇等等;最后,房地产商品是一种财产(英语为 real property)。从法律角度看,从房地产市场购入一项商品就不仅意味着得到了物理上的有形的房地产商品本身,同时也获得对该商品的所有权。购买房地产,又有人称之为置业,与购买黄金、股票、债券一样是一种投资途径。

2. 通常是庞大的经济单位。房地产通常是庞大的经济单位,具体表现为两方面。首先,房地产开发投入量十分巨大。从土地购置(或租入)、土地开发(通常包括动迁安置,“七通一平”)到地上结构建筑,投资数量十分可观,因此房地产商品的经济规模是远非一般耐用消费品和生产资料所能比拟的。其次,房地产商品不是几个车间,以致几家工厂能够制造出来的,也不是可以放到另售商店或批发市场去推销的。房地产的开发、经营涉及到行政、法律、设计、施工、金融、管理、经纪(代理)等等各个行业,各个部门,可称之为复杂、周密的系统工程。

3. 不断升值。房地产增值是一种规律性现象。据史料记载,上海开埠时,黄浦滩一带每亩土地仅值 6 两至 10 两银子。1902 年地处外滩沙逊大厦和汇中饭店(现在的和平饭店南、北楼)地基每亩 3 万两银子,1906 年增至 10 万两,1925 年再增至 17.5 万两,1933 年又增至高达 36 万两。在国外同样如此。纽约市中心的曼哈顿岛,当初当地印第安人以 24 美元的价格卖给了欧洲移民,现在是寸土千金,价格涨了上亿倍。

地产升值,房产同样升值。据建设部对 43 个城市调查,商品房

每平方米平均售价,1984年293元,1985年315元,1986年432元,1987年416元,1988年666元,平均每年递增22.8%。其中北京,1984年为每平方米平均售价580元,到1988年增至3104元,平均每年递增88.4%。这43个还不包括沿海特区城市,那里的商品房价格上涨幅度之大,更是令人吃惊,如深圳市商品房最高价格1992年每平方米高达6000元。

当然,房地产升值不是直线式的,具体看每一年份,房地产价格是上下波动的,但从长期看,房地产价格无疑是不断上升的。

房地产持续增值主要有四个方面原因:(1)市场供求矛盾难以缓解。据统计,现在世界上每秒钟增加3个人,每天增加25万人。人口不断增长,伴随而来的必然对居住需求不断增长。然而土地资源是不会增加的,房地产开发又需要大量的资金和技术,因而房地产供应总是有限的。房地产供不应求的矛盾是造成房地产持续增值的基本原因;(2)城市建筑容积率提高。容积率是建筑面积与基地面积之比。容积率提高不仅使土地价格提高,而且也使建筑成本提高。(3)环境质量提高。前面已讲过,房地产受环境影响很大。随着城市经济的发展,市政建设投资大量投入,社区环境不断改善,这也促使房地产升值。(4)房地产投机,其中地产投机又称“炒地皮”。房地产投机制造虚假繁荣,加剧房地产供求的不平衡,也会导致房地产升值。

4. 受外界影响大。一般商品通常是不受外界影响的(除了自然侵蚀),而房地产商品则与周围环境不可分割地联系在一起。房地产受外界的影响主要表现为三个方面。首先,一定区域内房地产项目之间互相影响。例如商业网点与住宅新村相辅相成。周围大规模的住宅群出现和扩大,会使该一区域内的商业店铺身价倍增。同样商业网点的完善会使该地区的住宅趋于好销好租。同样“店多成市”,一定区域内的商业房地产互相影响,在商店鳞次栉比的繁华地段,店铺租金、售价高得惊人。其次,房地产严重依存市政设施

和各种社会职能部门。交通是否便捷,电、气、水、排污是否畅通,学校、医院、消防等设施是否完善,以致治安工作状况等等都直接影响房地产价值;其三,各种污染。飞机场、高速公路、机械运作等的噪音,工业生产的废水、废气等等,它们的存在必然大大降低该区域房地产的质量。

第二节 房地产行业

房地产行业由五大部门和众多分支机构组成(见下表)。这些部门和分支机构各自以自己特有的方式参与房地产经营,各自发挥自己特有的作用。它们的活动互相依存,互相促进,从而使房地产行业形成一个复杂而完整的体系。

表 1-1 房地产业的组成

部 门	分 支 机 构			
代 理	经 纪	管 理	估 价	咨 询
投 资	股权投资	抵押贷款投资	承租投资	其他间接投资
运 营	土地运营	房产运营	贷款运营	承租运营
建 设	开 发	承 包	分 包	建 筑
政府服务	征 税	规 划	国有房地产运营	融 资

一、代理

代理在这里泛指那些不直接拥有所经营的商品,仅以提供各种服务的方式活跃于房地产行业的各种机构和个人。房地产代理包括经纪、管理、估价、咨询等四种具体形式。

从理论上讲,代理在整个房地产业体系中只属分支,而不是主干,或者说没有代理,房地产业并非不能运转。但在实践中,代理对房地产经营又是必须的,它在房地产行业中居于十分重要的地位。代理就象是一种必不可少的润滑油,有了它房地产业这台机器才能顺利、高速的运转。

前面已经说过,房地产经营所涉及的领域十分广泛,它们包括行政、法律、设计、施工、金融、营销、管理等等,因此从事房地产经营需要掌握种类繁多的专业知识。然而房地产交易的当事人一般不可能具备所有必需的知识,而且即使具备这些知识,房地产交易人也难以有足够的时间和经费去完成所有必须完成的工作。房地产代理由一些精通于各种专业知识,分别专门从事某一种业务的专业人员组成。利用各种代理,房地产交易当事人不仅可以节省大量的精力和费用,而且可以提高房地产经营效率,避免由于缺乏有关知识和经验而蒙受损失。

应该说代理存在于经济、法律、文化等各个领域,但房地产行业的代理人数之多,涉及的方面之广是其他行业所不能相比的。

(一) 经纪

经纪是一种典型的代理形式。所谓经纪就是为交易双方牵线搭桥,为卖主找买主,为买主找卖主,促成交易成功的活动。经纪人可以是代理人,也可以不是代理人。如果是代理人权利就比较大,业务面也就比较宽。

房地产经纪人类别很多,如房地产买卖经纪人、房地产租赁经纪人,房地产抵押贷款经纪人、房地产保险经纪人等等。可以说房地产经营的每一项业务都有不同的经纪人。

经纪是房地产经营中普遍采用的方式,经纪人的报酬形式是佣金,佣金一般为交易额(房地产售价或租金或贷款金额)的一个百分比。

(二) 管理

管理也是一种典型的代理形式。房地产管理简单地讲就是:管理者受房地产所有人的委托,负责房地产的管理。房地产管理的主要业务就是出租空间,收取租金,向承租人提供日常服务,维修保养房地产,使它经常处于最佳运行状态。房地产管理者的任务就是使房地产得到最有效的使用,从而使投资者获得最好投资报酬。