

商品房法律实务与案例解析丛书

Shangpinfang Falu Shiwu Yu Anli Jiexi Congshu



商品房投资

Shangpinfang Touxi

许海峰 主编

人民法院出版社

商品房法律实务与案例解析丛书

商 品 房 投 资

许海峰 主编

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房投资/许海峰主编. —北京: 人民法院出版社,
2004.6

(商品房法律实务与案例解析丛书)

ISBN 7-80161-787-8

I. 商… II. 许… III. 住宅-商品交易-法规-
基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 050895 号

商品房投资

许海峰 主编

策划编辑 陈建德 吴秀军

责任编辑 陈建德 张承兵

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290567(责任编辑) 65290516(出版部)
65290558 65290559(发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 279 千字

印 张 10.5

版 次 2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-787-8/D·787

定 价 20.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

前 言

随着我国住房制度的改革，福利分房制度被取消，取而代之的是商品房交易。衣食住行，人生之大事，温饱问题解决之后，居住便成为人们提高生活质量的重要参照标准。但是我国目前的商品房交易市场才刚刚起步，还有许多不完善和不尽如人意的地方。与处于强者地位的房地产开发商相比，购房者的弱势地位比较明显，其合法权益的保护还面临着许多困难和问题。特别是最近几年来，随着房地产市场的启动以及时间的推移，原来购买的住房所隐藏的弊端或问题逐步暴露出来。因为房地产交易、房屋拆迁、房屋装修、物业管理等引发的纠纷呈逐年上升的趋势，法院审理房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产已经在人们的生活中占据了重要的位置，另一方面也反映出人们法律意识的提高。

房地产业作为国民经济的支柱产业，在我国和西方社会已有多年的历史。我国封建社会是以拥有土地的多少来显示财富的多寡，于是出现了家财万贯的“地主”，他们靠出租土地来剥削劳动人民的辛苦果实。而现在房地产业作为新兴的支柱产业，已经和正在成为我国国民经济新的增长点。随着房地产业的迅速发展，城市建设日新月异，人民群众的居住条件和生活环境质量显著提高。规范和引导房地产业的健康发展是摆在政府部门面前的一项紧迫任务，近几年来，国家有关部门陆续出台了一系列有关房地产方面的法律法规和司法解释，主要包括《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房

地产抵押管理办法》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》等，为规范和完善我国的房地产业提供了强有力的法律保障。同样，严格依法保障房地产业健康规范发展，维护广大购房者的合法权益，也是每一位执业律师的神圣使命。本丛书的编撰者是长期从事房地产法律实务的资深执业律师，具有丰富的理论和实践工作经验，他们将多年执业实践中办案的经验和教训集结成书，是为了让更多的购房者不再轻易上当受骗。

本丛书共七本，包括《商品房交易》、《商品房投资》、《房屋拆迁》、《房屋装修》、《物业管理》、《房地产纠纷与处理》以及《商品房欺诈陷阱与防范》。本丛书注重理论与实践的有机结合，重点突出可操作性、实践性和通俗易懂性，并将有关的案例重点剖析，对房地产业务的方方面面进行细致的阐释，收集整理了有关房地产方面重要的法律法规。通读本丛书会使读者在购买、装修商品房，遇到商品房方面的法律纠纷时，有所裨益。

本丛书编写时间仓促，疏漏之处在所难免，竭诚希望广大读者朋友批评指正。

编 者

2004年5月

目 录

第一部分 商品房投资法律问题释解

第一章 房地产投资概述	(3)
一、房地产投资的特点	(3)
二、房地产投资入市时机的选择	(4)
三、房地产投资方法的选择	(6)
第二章 投资理念	(9)
一、强化投资意识	(9)
二、判断投资价值	(10)
三、避免投资误区	(14)
四、区别自住与投资	(16)
五、五种房子不宜投资	(18)
第三章 投资技巧	(21)
一、房产投资保值应注意的问题	(21)
二、便宜房投资技巧	(24)
三、商铺投资技巧	(25)
四、小户型投资技巧	(26)
五、写字楼投资技巧	(28)
六、其他几种房产投资技巧	(30)
第四章 挑选房屋	(32)
一、住宅设计的三维空间	(32)
二、怎样挑选住宅的结构和类型	(34)
三、怎样挑选户型	(38)

四、怎样挑选高层住宅和底层住宅	(42)
五、怎样挑选住宅环境	(44)
六、我国住宅发展的七大趋势	(46)
第五章 房屋租赁	(48)
一、怎样寻找具有租赁盈利潜力的房屋	(48)
二、房屋租赁的条件和程序	(49)
三、房屋租赁中的权利义务	(53)
四、房屋租赁合同	(55)
附 1: 商住楼租赁合同 (示例)	(60)
附 2: 房屋租赁示范合同 (消协版)	(65)
附 3: 房屋出租居间合同 (示例)	(72)
五、怎样计算房屋租金收益	(77)
六、房屋出租中应注意的问题	(82)
第六章 二手房投资	(84)
一、怎样选择适宜投资的二手房	(84)
二、二手房价格的确定	(85)
三、二手房买卖合同	(88)
附: 二手房买卖合同参考范本	(91)
四、二手房买卖的税费	(94)
五、二手房贷款和公证	(95)
六、购买二手房应注意事项	(98)
七、二手房投资获益要点	(100)
第七章 投资税费	(104)
一、交易税费	(104)
二、其他税费	(107)
三、关于土地出让金的规定	(122)
四、怎样计算购买商品房的总支出	(124)
第八章 投资贷款	(127)
一、贷款购房技巧	(127)

二、贷款购房条件和程序	(130)
三、购房贷款的偿还方式	(136)
四、延期偿还贷款的责任	(139)
第九章 公积金贷款	(141)
一、住房公积金的功能	(141)
二、商业贷款和公积金贷款比较	(142)
三、公积金余额查询	(145)
四、申办公积金贷款程序	(146)
五、住房公积金贷款保险	(148)
六、公积金贷款购二手房	(149)
第十章 房屋贷款保险	(151)
一、房地产保险概述	(151)
二、房屋贷款的保险内容	(154)
三、如何购买房屋贷款保险	(155)
四、提前偿还贷款怎样退保险	(155)
第十一章 投资收益	(157)
一、怎样测算房产投资成本	(157)
二、影响投资收益的因素	(158)
三、计算投资收益三种方法	(160)
四、出租与出售的收益比较	(161)
五、如何获得最大收益	(164)
第十二章 风险防范	(167)
一、房地产投资的风险种类	(167)
二、怎样降低房地产投资的风险	(170)
三、房地产投资中的风险控制手段	(173)

第二部分 商品房投资案例解释

1. 赵某与马某未定期限房屋租赁合同纠纷案	(177)
-----------------------	-------

2. 陈某与厦门市土地房产管理局房屋确权案 (180)
3. 汤某与深圳市某房地产经纪评估有限公司
 房地产中介机构连带赔偿纠纷案 (185)
4. 刘某与上海某房地产有限公司房产利益损失
 赔偿纠纷案 (188)
5. 杨某、李某与张某、邱某房屋典当纠纷案 (191)
6. 周某、阎某与上海某置业有限公司迟延
 交付房屋买卖纠纷案 (194)
7. 张某与某房地产开发公司房屋买卖合同
 赔偿纠纷案 (198)

第三部分 商品房投资相关法律法规

- 城市房屋租赁管理办法 (203)
- 房屋建筑工程质量保修办法 (209)
- 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定 (212)
- 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理
 暂行办法 (216)
- 商品房销售面积计量监督管理办法 (219)
- 城市房地产抵押管理办法 (222)
- 房产测绘管理办法 (231)
- 城市房地产转让管理规定 (236)
- 国家计委 建设部
 关于房地产中介服务收费的通知 (241)
- 住房公积金管理条例 (244)
- 商品住宅价格管理暂行办法 (253)
- 商品住宅性能认定管理办法 (试行) (257)
- 中国人民银行个人住房担保贷款试行办法 (263)
- 个人住房贷款管理办法 (269)

中华人民共和国国家标准房地产估价规范·····	(275)
危险房屋鉴定标准·····	(300)
国家计委 建设部	
关于规范住房交易手续费有关问题的通知·····	(307)
住房置业担保管理试行办法·····	(309)
中华人民共和国契税暂行条例细则·····	(315)
国家税务局	
关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定·····	(319)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(323)

第一部分

商品房投资法律问题释解

第一章 房地产投资概述

一、房地产投资的特点

(一) 房地产投资具有保值和增值功能

与其他投资项目相比，房地产投资具有既能保值又能增值的特点，这是因为：

1. 土地资源的稀缺性和不可再生性决定了土地不能像其他一般商品那样源源不断地生产，相反，随着人们对土地的不断开发利用，经济的发展对土地的需求不断增长，土地资源减少，土地的价格飞涨，这就使房地产投资不仅能保值，而且能增值。

2. 房地产投资较为安全。房屋作为一种投资品种，虽不能分割，无法携带，却不需要收藏。除因较大的自然灾害外，不会受到损害。虽无法移动，也不会丢失，是一种不需要保险箱保管的财产。

3. 房地产投资可以通过财产保险来避免损失，从而将投资风险和损失降低到最低限度，这是其他投资方式不可相比的优势。

(二) 房地产投资的回报率高

从我国的国情来看，房地产价格从整体来说一直处于上升的趋势。以北京市为例，北京市 1984 年最高房价为每平方米 600 元，但到了 2000 年，最高房价达到每平方米 9000 元，最低房价也由每平方米 300 元涨到 3500 元。我国房地产市场形成较晚，但发展较快，未来的几十年，我国房价在大部分地区仍将呈上升势态。造成这种现象的原因是：

1. 人口的迅速膨胀和城市化的加剧，使商品房市场在相当长

的时间内处于供不应求的状态。巨大的市场需求将强有力地拉动房地产市场价格。

2. 土地价格和建筑材料价格不断上涨, 由此, 建造商品房的价格亦不断随之上升。由于房地产是土地、建筑物不可分离的部分, 因此, 房地产本质上包括土地以及土地上的建筑物两大部分。我国商品房开发经营单位必须有偿取得土地的使用权, 而土地的出让价格却在不断地增高, 再加上各种税费, 这种现象在短时间内不可能完全改变。

3. 从国外的一些城市的实例可以看到, 人均房屋使用面积达到一定量后, 房地产的竣工量才开始下降。美国纽约人均面积 50 平方米, 巴黎是人均 30 平方米, 地少人稠的新加坡也是人均 17 平方米才开始下降。国外许多城市的实例表明人均国民生产总值达到 1000 美元/人后, 住房消费将迅速增加, 而我国目前正处于这一阶段。

(三) 房地产投资能有效抑制通货膨胀

房地产基本上不受通货膨胀的影响, 它属于实业的范畴, 是高度关联度产业, 它影响和关联的行业包括建材业、五金业、电器业、家具业、装饰业、交通运输业、广告业、水泥业、林木业等。

二、房地产投资入市时机的选择

分析房地产投资的入市时机, 应当从以下五个方面进行:

(一) 分析市场和供求状况

1. 预测人口增长趋势。一定区域内人口的数量与增长趋势, 将会影响该区域对住房的需求。以房地产开发地为中心, 一定距离为半径范围内的人口增长趋势, 可用以分析市场对所开发的房地产的需求量。

2. 分析居住状况。对居民的居住状况进行分析, 对于预测居民的购房动机及需要的房型、面积大小等是必需的。

3. 统计就业率。某区域的就业率的高低将会影响到其收入的

高低,从而影响到对住房的有效需求。对于就业机会的分析,除了要对其数量进行分析以外,还必须对其类型加以分析。

4. 分析家庭收入。家庭收入是市场分析中一个比较可靠的重要指标。在发达国家,由于有收入申报制度与较严密的所得税缴纳制度,政府有关部门对居民收入的情况掌握的较为具体、准确。但是,在我国获取居民收入的准确情况较为困难。一般可以通过一些间接的办法获得,如通过了解就业形势、就业职位等情况来推测收入。

5. 预测销售量。通过对历年销售量的分析,预测今后几年的销售量变化趋势,是预测市场的重要手段。通过对销售量的分析,可以了解房地产市场供求状况,预测近期、中期和远期的房地产价格走势,投资者就可以据此选择投资时机。

供求状况将直接决定房地产商品价格的高低,其他一切因素,要么通过影响供给,要么通过影响需求,来最终影响价格。因此,正确分析市场行情,选择最佳投资时机至关重要。

(二) 关注政策变化

房地产行业是经济的晴雨表,其与国家以及国际的经济状况和政策紧密相连。投资房地产必须关注时事和政策的变化。在敏感的时期投资,投资者必须具备较强的政策分析能力。当国家鼓励房地产业发展时,往往会制定出若干优惠政策,尤其是税收方面的优惠为多见。当国家的税收政策对房地产业有利时,可考虑购进;反之,则考虑准备转换投资策略或脱手。银行贷款的期限、利率及财务状况的变化,可以决定投资负债情况的压力大小。若银行贷款利率较低时,则可考虑扩大投资规模,反之,则可考虑小规模买进或卖出。要关注国家税收政策、土地政策、金融政策、住房政策以及城市规划和区域规划等政策的变化,抢占投资先机。

(三) 留意房地产价值的变化

就某处房地产来说,其价值是不断变化的,尤为市场价值为甚。例如,产品的使用价值,随着时间的推移,可能出现质量老

化、结构破损等问题，势必影响其实用价值；实用价值的降低，市场价值也可能降低，投资价值也随之降低。另外，随着时间的推移，服务的使用价值却可能升值，例如，现代城市居民住宅楼设计功能不断完善，配套服务设施档次不断提高，最初建成时没有装配的现在可能装配了，其使用价值自然增加，市场价格也会不断升级。这两种情况，都需要买家和卖家进行仔细的判断。

（四）避热趋冷寻求冷门

股票市场有“热门股”，也有“冷门股”，大多数投资者当然看好“热门股”，但有时真正能获巨大利润的往往是那些最不起眼的“冷门股”。房地产市场也是一样，有冷热之分，热门的房地产往往先上升，到某一点位后便趋于下降。若投资者在高峰投资，就可能被高位套牢，损失惨重。因此，房地产投资者不应在某项目发热时去抢购，而应细致、冷静地分析，热门究竟能热多久，是否会变冷。应当把投资转向当时看起来是冷门，但却暗藏投资潜力的项目，一旦条件成熟，冷门最可能变成抢眼的热门，这时才能赚到最大利润。

三、房地产投资方法的选择

（一）以旧翻新

以旧翻新即把旧楼买来或租来，然后投入资金进行装修，以提高该楼的附加值，然后再将该楼宇出售或转租，从中赚取利润。实践证明，采用这种投资方式是切实可行的，也是小本经营的最佳方法之一。采用这种方法投资时应注意，要尽可能选择地段好、易租售的楼房，边缘地区的旧楼虽说价格便宜，但风险较大。另外，在装修布局之前一定要结合地段经营状况以及房屋建筑结构，确定装修之后楼宇的使用性质以及目标客户，有的放矢。

（二）炒卖楼花

楼花即未完工的商品房，也叫期房。炒卖楼花就是选择有升值潜力的期房，在楼花销售之初予以购进，待机转卖，从买卖交易中

赚取价差。运用炒卖楼花这种投资方法应注意，洞悉本地房地产的走势和行情是成功炒卖楼花的前提，选准具有升值潜力的楼宇是成功炒卖楼花的关键。

1. 购买有实力开发商开发的大型住宅小区的首期或二期商品房。这些开发商开发大型住宅时，一般采用滚动开发的策略，在首期推出的房产往往比后期的售价低出许多。从市场营销的角度来考虑，开发商必须在首期吸引消费者的注意力，吸引大量的买家来带旺人气，以便在后期的开发过程中能顺利销售。

2. 购买城郊结合部的商品房。这一地区的商品房由于在较后期开发，一般规划建设的比较好，其环境质量也比市区好。随着城市规模不断发展，城郊结合部将变成市区，其配套设施、市政、交通等也会相应跟上，房价自然就升上去了。

3. 投资人气旺的地段。人气旺地段由于投资者众多，因竞争激烈引起该地段的地价升值，因此，许多的投资者望而却步。但有时恰好相反，房地产由于不动产的特性，决定了“宁要贵，不要贱；宁要好，不要差”的原则。地理位置好的，也会因我人气旺，价值坚挺，带来上升的空间。而那些地理位置差的，也会因周边环境不能发展，而无人光顾。

另外，特别需要注意的是，在个别城市如南京、宁波等地，炒卖楼花是被明令禁止的。投资人应在法律允许的范围内选择投资方法。

（三）以租养租

以租养租就是先长期租赁低价楼宇，然后不断提升租金标准的方式分期转租，从中赚取租金差价，这种操作手法又叫“二房东”。如果投资者刚开始投资房地产生意，资金严重不足，这种投资方式比较有利。关键要尽可能免付首付款，这样做的目的在于利用别人的钱来赚钱。免付首付款的方法很多，主要有以下几种：

1. 分期付款。在签订合同时，付一小部分自备款，其余每半年或每季度付一次，在一两年内付清。利息应争取免除，或者参照