

房地产投资

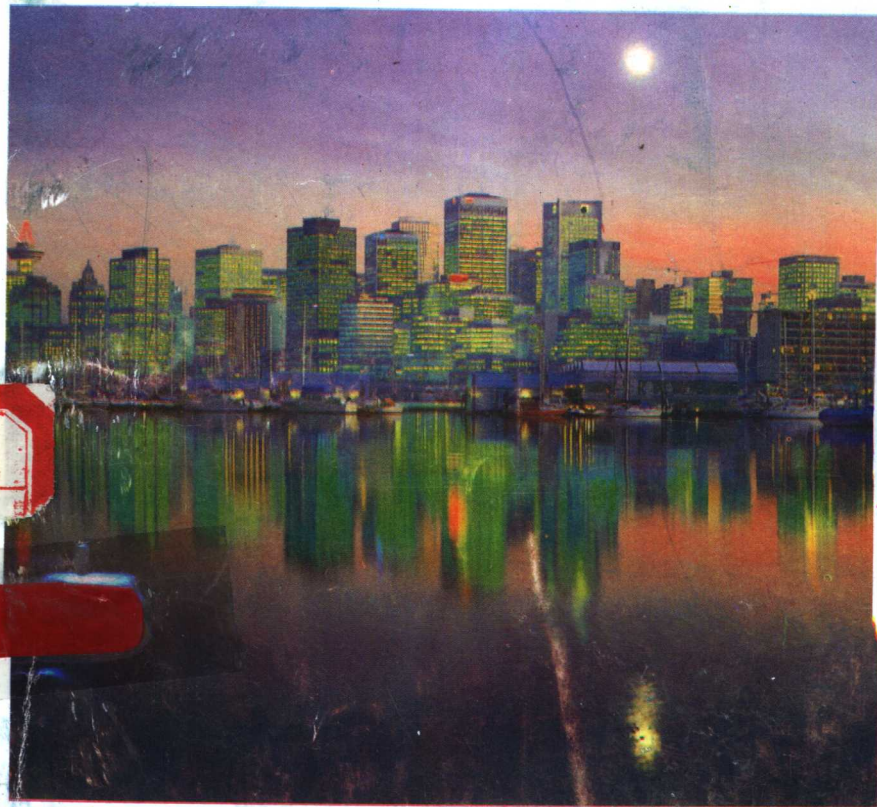
FANGDICHAN
TOUZI

SHIYONG
ZHISHI
BABATI

实用知识 88 题

● 晓波 阿东 晓宁 瀛波 编

● 杭州大学出版社



房地产投资 实用知识 88 题

晓 波 阿 东 编
晓 宁 瀛 波

(浙)新登字第 12 号

房地产投资实用知识 88 题

晓 波 阿 东 编
晓 宁 瀛 波

*

杭州大学出版社出版发行
(杭州天目山路 34 号)

*

杭州星邦电脑有限公司排版 浙江诸暨印刷厂印刷

787×1096 毫米 1/32 8.75 印张 185 千字

1993 年 1 月第 1 版 1993 年 1 月第 1 次印刷

印数:0001-5000

ISBN 7-81035-281-4/F·033

定 价:4.20 元

责任编辑

郑 均

封面设计

赵 明

目 录

一、地产部分

1. 国土、土地、地产这三个概念各有什么涵义? (1)
2. 城市土地的范围及特点是什么? (2)
3. 城市土地是怎样分类的? (4)
4. 世界一些国家的土地所有权情况如何? (6)
5. 目前我国城市土地使用制度改革有何特点? (8)
6. 理论界对土地有偿出让有何评价? (10)
7. 社会主义城市土地市场有什么特点和内容? (14)
8. 我国城市土地使用权的出让与转让中对其范围、期限
等有何规定? (17)
9. 目前我国土地使用权出让有哪些形式? 土地使用权
的转让、抵押及回收有何规定? (19)
10. 外商在我国申请投资企业用地需经哪些程序? (21)
11. 我国现在存在哪几种地产经营方式? (24)
12. 什么叫绝对地租? 什么叫级差地租? (25)
13. 世界一些主要国家及地区地价变化趋势如何? (26)
14. 确定城市土地价格有哪些作用? (30)
15. 城市土地价格有哪些种类? 其决定因素是什么?
..... (32)
16. 城市土地价格如何计算? (34)

17. 城市土地使用费的构成因素有哪些? (37)
18. 城市土地使用费如何计算? (40)
19. 在哪些情况下土地使用费可得以减免? (43)
20. 城市土地税与城市土地使用费之间有什么关系?
..... (43)
21. 城市房地产税有哪些征收范围? 其计税标准和税率
又是如何确定的? (45)
22. 城市房地产税的计税价格有哪几种? (47)
23. 国家对城市房地产税的免税、减税有哪些规定? ... (49)

二、房产部分

24. 房产价格的意义是什么? 它有哪些特点? (53)
25. 房产买卖的理论价格是怎样构成的? (54)
26. 哪些因素影响房屋的价格? (56)
27. 什么是商品房? 新建商品房的价格标准是什么?
..... (58)
28. 怎样用重置法评估房价? (59)
29. 什么叫部件计分法? 它的计算公式是什么? (62)
30. 影响房价波动的原因有哪些? (63)
31. 住房售价的形式怎样? 它是怎样构成的? (64)
32. 住房出售有哪些形式? (66)
33. 我国现行房产价格政策主要有哪些? (68)
34. 房屋租金由哪些因素构成? (70)
35. 如何合理确定住房租金的计租面积? (72)
36. 什么叫房屋租赁契约? 它的建立和终止的规定有
哪些? (73)

37. 房屋租赁双方的权利和义务是什么? (75)
38. 房屋产权登记的种类有几种? (77)
39. 房屋产权登记过程中要检验哪些证件? (78)
40. 房产登记发证过程中须缴哪些费用? (80)
41. 私人购房贷款以及储、贷结合的私人购房贷款的具
体内容是什么? (82)
42. 住宅基本建设投资建住宅形式有哪几类? 其中
侨汇购买和建设住房的特点是什么? (84)
43. 个人建房需要具备的条件有哪些? 审批手续如何?
..... (86)
44. 房屋财产保险有哪些具体内容? (88)
45. 私房管理有哪些法律规定? (90)
46. 我国法律对房屋拆近有何规定? (92)
47. 什么是房产经营? 它的性质和特点怎样? (94)
48. 房产经营的形式有哪几种? 它们的主要内容是什么?
..... (96)
49. 房产经营的特殊原则是什么? (98)
50. 商品房开发经营企业怎样向银行申请流动资金贷款?
..... (100)
51. 房屋所有权是怎样分类的? (101)
52. 我国房地产业的四大支柱政策是什么? (102)

三、房地产部分

53. 何为房地产综合开发? 我国目前开发状况如何?
..... (106)
54. 房地产综合开发可行性研究需具备哪些内容? ... (108)

55. 房地产综合开发的主要程序有哪些？	(111)
56. 何为房地产开发经营？制定经营销售决策的基本步骤有哪些？	(113)
57. 如何评价房地产综合开发的投资效益？	(116)
58. 房地产经营企业有哪些等级？	(122)
59. 什么是房地产市场？	(124)
60. 我国房地产市场的特点、类型、流通形式有哪些？	(125)
61. 我国房地产市场现状如何？	(129)
62. 房地产经营企业有哪些类型？	(132)
63. 经营房地产的企业(经纪人)应具备哪些资格？ ...	(134)
64. 当前我国商品住宅市场的特点有哪些？	(135)
65. 哪些房屋可投入市场交易？	(136)
66. 我国涉外房地产市场的状况如何？	(137)
67. 什么是房地产产权？国家对房地产产权的保护措施有哪些？	(140)
68. 什么是房地产金融？为什么房地产业离不开金融业的配合与支持？	(143)
69. 党的十一届三中全会以后，我国出台了哪些房地产法规？	(144)
70. 我国对城市建设综合开发公司的管理有哪些具体的法律规定？	(147)
71. 房地产业发展的“八五”计划和十年规划是什么？	(149)
72. 我国房地产开发有何新举措？	(151)

四、国内外房地产信息

- 73. 深圳房地产市场近况如何? (154)
- 74. 海南房地产市场近况如何? (156)
- 75. 广东省房地产市场近况如何? (158)
- 76. 上海近年的房地产业发展状况如何? (161)
- 77. 上海浦东房地产市场开发近况及政策如何? (164)
- 78. 香港对大陆房地产投资近况如何? (168)
- 79. 近年香港房地产市热原因何在? (170)
- 80. 香港人如何看待目前楼市的长、中、短期投资? ... (174)
- 81. 90年代台湾房地产市场由涨到落,政府采取了哪些措施? (175)
- 82. 东南亚各国政府采取了哪些政策来吸引外商投资房地产业? (177)
- 83. 世界上哪些街道的房屋租金最贵? (179)
- 84. 近年世界高级商厦租金情况如何? (180)
- 85. 西欧主要国家住宅政策有何异同? (183)
- 86. 近年日本房地产价格暴涨,政府采取了哪些抑制措施? (184)
- 87. 东京地价为何特别昂贵? (188)
- 88. 美国房地产市道为何趋淡? (188)

附录：重要法规

1. 中华人民共和国房产税暂行条例..... (191)
2. 国家建设征用土地条例..... (192)
3. 城市建设综合开发公司暂行办法..... (195)
4. 城乡建设环境保护部关于加强城市土地管理工作的
通知..... (200)
5. 中华人民共和国土地管理法..... (201)
6. 国务院发布城市私有房屋管理条例..... (213)
7. 城镇房屋所有权登记暂行办法..... (218)
8. 建设部国家物价局国家工商行政管理局关于加强房
地产交易市场管理的通知..... (221)
9. 国务院批准《城镇个人建造住宅管理办法》..... (225)
10. 国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定 (227)
11. 城市房屋拆迁管理条例 (229)
12. 关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施
方案 (237)
13. 国务院住房制度改革领导小组鼓励职工购买公有
旧住房意见 (246)
14. 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 (249)
15. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 (257)
16. 国务院批转国家土地管理局关于加强农村宅基地
管理工作请示的通知(附《请示》) (261)

一、地 产 部 分

1. 国土、土地、地产这三个概念各有什么涵义？

国土，是指一个主权国家管辖范围内的全部疆域，它包括领土，也包括领海和领空。具体地讲，它包括河流、湖泊等内陆水域和地下层、海床、底土、领海以外的大陆架和专属经济区，以及领土、领海范围内的全部上空。作为整体国土的局部，各省(自治区)、各市、各地区，也都称之为国土。随着人类的不断改造、发展，国土的面貌和大小会随之变化。另外，国际上至今对领海的宽度没有作出统一的规定，各沿海国有权根据需要确定自己的领海宽度，这也是国土变化的主要因素。国土是一个国家的人民从事生产和生活必不可少的场所，是发展生产所需要的各种物资和能量的源地。国家开发、利用、治理、保护自己的国土，促进经济和社会事业的不断发展，维护自己的独立和完整。

土地，则是国土的一个主要组成部分，它是一个国家最宝贵的自然资源和最基本的生产要素。

广义上讲，土地是指地球表面的陆地和被水覆盖的部分，后者指海洋、江河、湖泊、池塘等。它是由气候、水文、地貌、岩石、土壤、植被等因素共同组成，并受人类长期影响，不断变化的一种自然综合体。从狭义上讲，它指地球表面的陆地，或者

说为地球表面区别于海洋的部分或不被海洋所覆盖的部分。但包含海洋以外的一切陆地上的水面,如江河、湖泊、水库、池塘等。

土地对人类来说是最基本的自然资源,是人类生产、生活的物质基础。人们根据土地资源的自然属性和社会发展的需要,利用、改造土地,进行物资生产和经济活动,这种活动依其自然条件和作用对象的不同,可分为农业、林业、牧业、渔业等土地资源的利用,也有交通、工矿和城市等土地资源利用。

地产,是指土地的经济形态。指有价的土地和与土地有关的权益。即在一定的土地所有制关系下作为财产的土地。简单地说,就是土地财产。

在城市,“地产”这个词作为经济活动中的一个专用名词被广泛使用,如房地产业、房地产管理、房地产市场、地产经济学等。

我国城市的地产是一笔巨大的、潜在的财富。据统计,我国城市建成区土地面积 1989 年底为 12046.2 平方公里,如平均每平方公里按 1 亿元价值计算,即达 12000 亿元,相当于全民所有制工业固定资产原值的总存量。因此,按照我国社会主义市场经济的原则,经营管理好城市土地,对于促进城市房地产业的发展,开辟城市维护和改造的资金来源,提高城市基础设施及其功能,加速城市建设,都有十分重要的意义。

2. 城市土地的范围及特点是什么?

城市土地是指城市区域内陆地和水域及其地上、地下的空间。其界定范围随着城市建制范围的变动和城市建设的发

展而不断变化,但这种变化必须按照城市总体规划的要求,有计划、有秩序地进行。

城市区域的大小一般有以下三种统计口径:城市城区,即建成区及半建成区;城市规划区,指城市区、近郊区及其相连接的规划区域;城市行政区,也称市区、市域,包含郊区和市属县。从城市土地管理的角度来讲,城市土地是指城市规划区内的土地,即包括在城市建制内目前仍为农副业生产和村镇占有的土地。

城市土地,它除一般土地的共有特征外,其主要的固有特点有:

承载力功能。城市土地的主要功能是以其承载力来为人类活动提供场所,为建设提供地基和空间。虽然不同的地段由于地质和其他条件的不同,地基承载能力不尽一样,但从总体上来讲,城市土地的承载能力是多功能和综合作用的,这区别于农村土地的自然功能和单一性质。

位置极端的固定性与社会经济位置的可变性。土地的自然地理位置虽然永恒不变,但其社会经济位置却是可以变化的,因为位置对决定城市土地经济价值的作用非常大。比如,中心地带、边远角落、繁华程度、基础设施和交通方便与否,形成不同价值的地带。好的地段,不仅是商业经营者角逐之地,也是形成住宅座落好坏与居住环境差异的重要因素,影响住房的销售价格与分配调剂。位置,是城市土地价值和价格形成的关键。

利用性质的不变性。所谓利用的不变性,是说一旦成为城市土地,在其规划范围内,就始终作为“建设用地”的属性而永久加以利用,不再存在土地资源性质上的转换。相反,在农村,

土地依照其自然的属性,其资源利用性质是可以相互转换的,如退林还耕或退耕还林等等。而在城市,则根本不存在这种土地资源性质上的转换问题。这样,根据城市发展的需要,除了必要的征收农村土地扩大城市规模外,更主要的是对原有土地上的房屋等建设与基础设施,通过合理布局,进行开发再开发,更新改造,以充分发挥利用城市土地的功能。

价格昂贵。城市土地由于经济和人口的高度集中,使得土地的利用和经营高度集约化,结果城市越发展,基础设施就越完备,对土地的投入也就要越发加强,土地的价格自然也就日益上涨。

3. 城市土地是怎样分类的?

对城市土地按不同标准和要求分门别类,是进行城市土地规划、城市土地利用、城市土地管理和城市土地统计等的最重要的基础工作。目前,其分类的主要方法有:土地使用权属分类法、功能区用地分类法、土地产业结构分类法、土地分类法和土地使用程度分类法等。

我国最常用的是土地产业结构分类法,它是按照占用土地的不同产业部门把城市土地划分为不同类型的分类方法。这种方法适用于城市土地现有利用方法的常规统计,具有一目了然的特点,有利于掌握城市一切土地资源的不同利用状况、分配比例及其动态变化。按这种方法划分,我国城市大致可分为以下几种:

工业用地。指工业企业所占用的一切城市土地。在我国城市土地利用中,尤其是一些特大城市,市区工业用地的比例

很大。

商业用地。指一切为了商业目的而占用的商业土地。其中包括商店库房、饮食业、服务业、市场等的所占土地。商业用地是货物的集散之地，是交换和消费的联结点，也是城市土地利用中经济效益最高的土地类型。因而，在城市建设中，人们采用了种种措施，例如采用方格式、棋盘式的街道布局，来扩大商业用地的面积。

公共事业用地。指的是教育、卫生、文艺、通讯等事业所占用的城市土地。这里，包括了大中小学校、幼儿园、托儿所、保育院、医院、防疫站、邮局和电信局、政府机关、教堂等所占之地。公用事业用地也是城市土地的一个重要类型。

居住用地。是一切城市居民住宅所占用的城市土地，以及住宅建筑周围所必须保留的一定面积的土地，即居住区生活用地。根据1980年12月国家基本建设委员会颁布的《城市规划定额指标暂行规定》，城市生活居住区用地指标，近期平均每位居民24—35平方米，远期为40—58平方米。

道路用地。指的是城市道路所占之地。包括铁路、公路、地铁、城市街道等所占用的土地，以及车站、停车场、机场、港口所占用的地面和水面。

绿化用地。是为了改善城市生态环境，调节气候而划定的绿地。它包括了绿化带、公园、植物园、苗圃、花圃、街心花园等。目前，我国城市土地中绿化面积是很小的。

军事用地。指驻地军事单位所占用的城市土地，包括军事首脑机关营区、军事设施等所占土地。

郊区及郊县用地。指郊区、郊县的农业用地。此类土地属于城市区域扩展的范围，是暂时作为农业用地的城市后备土

地。把此类土地纳入城市的土地利用总体规划中,有利于城市有计划发展和城市土地的合理利用。

空地。指城市隙地,分待建空地和预留空地两种。其中包括尚未实行建筑的土地、危房拆迁、筑路用地等。空地作为城市土地的一个类型,其开发和使用应当有利于保护生态环境,防止污染危害,有利于市民从事各种活动。

除此之外,还有通用土地,指为某一产业部门和行业使用的土地,如工业、商业、住宅用地等。专用土地,指为某一部门和单位使用的土地,如铁路、公路、机场、码头、军事设施、部队营房用地等。此类土地有的已延伸到城市之外,但也按城市用地统计。

4. 世界一些国家的土地所有权情况如何?

土地所有权形态是土地制度以及社会制度的重要基础。按照目前不同的社会制度,土地所有权可分为两个主要类型,即社会主义国家土地主要是国有或公有,资本主义国家中土地则主要是私有财产,但国家或地方政府也掌握着数量很大的土地。

在社会主义国家中,土地所有权属于国家所有或集体所有。公民及单位仅有根据法律对土地加以利用的权力。国家确定土地使用方向,并负责分配土地。《中华人民共和国宪法》第十条明确规定:“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”

资本主义国家中,在实行土地私有制度的基础上,一些国

家和地区也在不同程度上采取了土地国有化或公有化政策。当然,为与资本主义经济制度相适应,它们主要还是采取了土地的私有政策。如美国,19世纪以来,在领土面积不断扩大的同时,为了创造出更多的自耕农,就开始对公有土地进行重新处分。到目前,美国50个州930万平方公里的土地中,约有460万平方公里以各种方式转让给州、农民、铁路公司、退役军人等。尚有约290万平方公里仍为公有土地,180万平方公里的土地为私人所有。在日本,目前属于国有土地的面积 of 895.9万公顷,属于郡道府县或市町村等公有土地面积为213.3万公顷,两者分别占全国土地面积的23.7%和5.6%。但是,由于国有和公有土地大部分是山林地,因此国有土地和公有土地的资产总额仅为70兆日元,占全部土地资产总额1260兆日元的6%弱。

世界上积极推进土地公有化的资本主义国家主要有瑞典和新加坡。以前,瑞典一度实行了私有化政策。1950年以后,政府通过土地先买权,再次实行土地公有化政策。目前,斯德哥尔摩市50%以上的商业用地,70%以上的住宅用地均属市政府所有。在瑞典全国,各种土地的所有比重中,私人占40%,企业占20%,国家占30%,地方政府、教会及其他占10%。新加坡从1965年独立后,即通过了土地收回政策,积极推进土地国有化进程。到现在为止,新加坡国有土地面积占国土面积的53.7%,公有土地面积占27.1%,两项之和则占了总面积的80.8%。

英国作为一个老牌资本主义国家,由于政府交替变更,导致土地政策和开发政策变化频繁。从历史上来看,工党倾向于实行土地开发权国有化政策,而保守党则鼓励私人开发。如