

房地产基本知识 与经营指南

何宏生 编

地震出版社



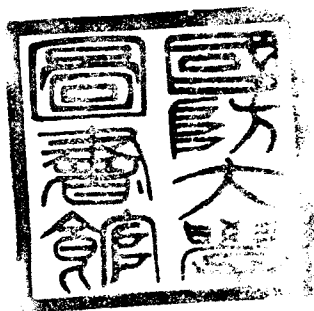
0582377



2 019 1753 2

房地产基本知识 与经营指南

何宏生 编



地震出版社

1993

(京) 新登字 095 号

内 容 提 要

本书系统地介绍了房地产的基本知识及有关理论, 阐述了国内外房地产开发、经营、管理、交易等的历史和现状, 并运用国外最新资料, 结合我国具体情况, 对房地产投资策略、风险评估、价格估计、营销技术、技巧等一系列房地产实用经营知识进行了详细论述。本书对从事房地产开发、经营、管理及交易人员具有重要参考价值, 同时也可满足想了解房地产知识的人们的求知欲。

房地产基本知识 with 经营指南

何宏生 编

责任编辑: 杨懋源 朱向军

地 产 出 版 社 出版

北京民族学院南路 9 号

北京市丰台区丰华印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

全国各地新华书店经售

850×1168 1/32 14 印张 367 千字

1993 年 2 月第一版 1993 年 2 月第一次印刷

印数 0001—8000

ISBN 7—5028—0705—5/F·25

(1097) 定价: 10.00 元

前 言

随着我国经济体制改革的不断深入，以及目前将社会主义市场经济确立为我国的经济体制改革的目标模式，与市场经济相配套的各类市场将在实践中不断产生、发展、完善。股票、证券热已遍布全国，房地产业也是投资的一大“落脚”处，必将蓬勃兴起。事实上，我国不少城市，尤其是一些沿海、沿江开放城市的房地产业已初具规模。针对社会各界公众日渐苏醒的金融意识和投资观念，本书力图将经济理论运用于实践，参阅海外资料，结合我国具体情况，论述房地产实用技巧，介绍国内外房地产业发展沿革、房地产相关的经济理论和法律法规，让广大从事房地产业的经营管理人员、教学人员等对有关房地产业的知识有个全面的了解。

房地产业是一个为生产和生活服务的重要产业部门，同时又是一个具有高附加值的产业部门。随着我国目前的社会主义市场经济的发展，必将出现一个发达的房地产业。在我国，真正的房地产业是党的十一届三中全会后才兴起和发展的，尤其是改革开放后，国家采取加快房地产业发展的方针，实现城市住宅商品化是我国社会主义初级阶段住宅制度的基本政策，而实现住宅商品化，涉及到我国城镇两亿多居民的切身利益。当前，面临的局面是：低租金福利制的住宅制度不改革没有出路，通过改革，逐步提高人们的适应能力，从而达到实现真正意义上的住宅商品化，按市场经济规律组织住房的生产、流通、消费。

本书编写过程中参阅了大量的书刊文献资料，其中主要有仁仁出版社出版的《房地产实务精华》，骏马文化事业公司出版的《房地产赢家》，业强出版社出版的《房屋销售：突破业绩 101 法

则》，海天出版社出版的《香港、深圳房地产经营管理评述》，中国建筑业出版社出版的《房地产业概论》、《房地产管理》、《房地产开发经营与管理手册》，同济大学出版社出版的《房地产经营与开发》，上海人民出版社出版的《上海房地产业》，云南人民出版社出版的《房地产实用法律知识手册》，商业出版社出版的《房地产政策法规汇编》等等。

本书编写过程中得到中国人民大学很多教师和研究生的支持和帮助，其中尤其是经济系的秦巧青、石春晖，计划系的邹耀华等为材料整理等工作付出了辛勤的劳动；清华大学出版社的编辑黄娟娟等在书的筹划中提出不少有益建议；电子工业干部管理学院教师聂铁力在最后的编稿、校阅中付出了大量劳动。对以上同志，在此一并表示感谢。

地震出版社的朱向军、杨懋源同志在本书的写作、修改、润色过程中一直精心悉力，提出了不少宝贵建议，在此深表感谢。

由于我国房地产业尚处于起步阶段，没有成熟的实践，也难有成熟的理论，加上编者水平所限，疏漏、不当之处敬请广大读者批评指正。

作 者

1992 年 11 月于中国人民大学

目 录

第一章	房地产基本知识及理论	(1)
第一节	房地产基本知识	(1)
一、	房地产的基本概念	(1)
二、	房地产业的开发	(9)
三、	土地经营和房屋经营	(16)
四、	房地产管理及管理机构	(24)
五、	房地产市场	(47)
第二节	房地产有关理论	(70)
一、	土地是经济活动的物质载体	(70)
二、	土地有偿使用	(72)
三、	地租及其价值来源和分配	(76)
第三节	房地产价格理论	(79)
一、	地产价格理论	(79)
二、	房产价格理论	(89)
第二章	房地产业历史沿革	(101)
第一节	解放前我国房地产业的兴起与发展	(101)
第二节	解放后我国重要城市的房地产业发展情况	(111)
一、	广州市	(111)
二、	厦门市	(117)
三、	上海市	(127)
四、	深圳经济特区	(130)
第三节	香港房地产业的发展	(137)
一、	香港简况	(137)
二、	香港现代房地产业发展的阶段	(139)

三、	香港房地产业发展的原因	(142)
第四节	战后欧美、前苏联及东欧、新加坡房地产业的发展简介	(143)
一、	战后美国房地产业的发展	(144)
二、	战后前苏联房地产业的发展	(147)
三、	战后新加坡房地产业的发展	(152)
第三章	房地产经营	(155)
第一节	房地产需求预测及市场调研	(155)
一、	房地产需求预测	(155)
二、	房地产市场研究	(158)
第二节	房地产开发风险评估	(162)
一、	传统的房地产开发风险评估方法	(162)
二、	房地产开发风险决策方法	(170)
三、	房地产开发评估的先进方法——计算机模型法	(174)
第三节	房地产投资决策	(181)
一、	房地产投资总体策略	(181)
二、	房地产投资决策相关业——房地产金融业	(193)
三、	房地产业投资决策效益分析	(203)
第四节	房地产价格估计	(226)
一、	国外房地产价格估计方法介绍	(226)
二、	房地产价格估计方法	(233)
第五节	房地产营销技术	(279)
一、	影响房地产价格涨跌的因素	(279)
二、	房地产价格形成原则	(281)
三、	房地产价格具体形成方法	(284)
四、	房地产的广告企划	(287)
第六节	旧中国房地产业经营中的一些投机、剥削形式	(291)
一、	高价出租(出售)	(291)
二、	转手出租(出售)	(292)

三、	挖顶出租	(293)
四、	挂旗经租	(294)
五、	租地造屋	(294)
六、	房地产抵押贷款	(296)
七、	土地投机买卖	(297)
第四章	有关房地产的法律、政策	(301)
第一节	有关房地产的法律	(301)
一、	土地权属的法律内涵	(301)
二、	国外房地产立法	(307)
三、	我国房地产法律基本知识	(308)
四、	香港的房地产法律	(323)
五、	深圳经济特区的房地产法律	(336)
第二节	我国重要城市地区的房地产政策规定	(345)
一、	北京市关于加强城市私有房屋买卖价格和单位租用 私人房屋租金管理的暂行规定	(345)
二、	北京市施行《中华人民共和国房产税暂行条例》的细则 ..	(348)
三、	北京市城镇私有房屋翻建、扩建规划管理若干规定	(349)
四、	天津经济技术开发区土地管理规定	(351)
五、	上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法	(353)
六、	上海市土地使用权有偿转让公证实施细则	(356)
七、	上海市土地使用权有偿转让委托律师代理若干规定	(358)
八、	上海市土地使用权有偿转让房产经营管理实施细则	(360)
九、	上海市土地使用权有偿转让房地产登记实施细则	(364)
十、	深圳经济特区土地管理条例	(367)
十一、	深圳经济特区商品房管理规定	(372)
十二、	厦门市关于恢复房产登记和私房买卖暂行规定	(380)
第三节	国外房屋建设的主要政策	(383)
一、	建立住房管理机构, 加强立法, 制定住房规划	(383)
二、	控制住宅面积标准, 逐步提高居住水平	(384)

三、	多途径建房、解决住房问题	(385)
四、	多渠道聚集,融通建房资金	(386)
五、	重视对旧有住宅的利用和改造	(387)
附录		(389)
附录一、	房地产开发公司通讯名录	(389)
附录二、	投资工具风险利润分析表	(390)
附录三、	1985年全国28省(市、区)城镇房屋普查资料	(392)
附录四、	北京市商品住宅出售价格增减系数	(406)
附录五、	1949—1988年广州城市房屋建筑面积统计表	(407)
附录六、	上海市私有居住房屋月租金暂行单价	(409)
附录七、	深圳经济特区土地使用费调整及优惠减免办法	(410)
附录八、	厦门市非住宅用房租金计算标准	(413)
附录九、	厦门经济特区土地使用费规定	(417)
附录十、	厦门市市区地价等级范围表	(419)
附录十一、	珠海经济特区土地使用费调整及优惠减免办法	(424)
附录十二、	厦门经济特区土地使用管理规定	(426)
附录十三、	上海市外商投资房产企业商品住宅出售管理方法	(428)
附录十四、	国家及重要地区颁布的房地产政策法规名录	(431)

第一章 房地产基本知识及理论

第一节 房地产基本知识

一、房地产的基本概念

(一) 房地产和房地产业的定义

房地产又称不动产。它有狭义和广义两层内涵：

广义：是指土地及土地上的一切人类加工、建筑后之物品，主要是房屋。

狭义：是指市场上的供买卖的标的物。基本包括预售屋、新屋和旧屋。

房地产与其他经济产品相比较，既有一般商品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品。其特殊性主要表现在：位置固定性；生产、使用长期性；大量投资性；保值性与增值性；相互影响性；易受政策的限制和影响性，以及资本回收慢，周转率低。这就使房地产不仅具有自己独特的经济运行过程，还有其独特的运行机制和规律性。

房地产业俗称作建筑业。严格说来，房地产业所包含的地产业和房地产业是两个既有明显区别又有密切联系的行业。地产业一般是从事土地所有权和使用权的买卖或使用权的租赁，它表明土地在作为生产要素被使用之前，先采取商品形式进行流通。当被生产行业购买或租赁后，它就作为生产的自然条件要素而被利用。所以，地产业并非生产行业，而是从事土地商品流通的行业。地产业之所以容易被误认为是生产行业，是因为：(1) 土地是一切生产行业最重要的生产要素，离开它则任何生产无从进

行；(2) 生产行业的各企业生产者则往往把购买或租赁土地的费用，计入其产品的生产成本，其实它是不应该被计入成本的，而应该从产品的利润中去支付；(3) 购买或租赁土地者，在进行生产前或生产过程中，往往必须对土地进行投资，要有物化劳动和活劳动的消耗。以上几点实际都是使用土地的生产行业的事，而与地产业无关，我们不该把二者混淆起来。地产业不属于生产行业，最根本的原因是土地不能被人力所生产出来，而是一种自然物。围海造地和开山劈地也不是生产土地，而是照样利用土地以改造土地。诚然，地产业在出卖或出租土地之前，也必须对土地进行某种投资，投入物化劳动和活劳动，使地面和地下有一些基本设施，以供购买者和承租者使用；但就这些物质消耗而言，它并不是凝进土地里的价值，而是土地的附着价值。这些价值及其作为资本应得的利息对于地产业已经从地价或租金中得到补偿；对于土地购买者或承租者，他们多付出的这部分价值，必然要在他们进行产品生产的过程中，随着这些基本设施的逐渐折旧，而把它所担负的价值逐渐转移到产品中去，构成产品价值中过去物化劳动的一部分。因此，地产业因投入土地基本设施的价值消耗并不是土地本身的价值；从而不能把地产业视为生产行业。

在土地上营造房屋为主要内容的建筑物，并作为商品从事出售或出租经营的行业，就是房地产业。它生产的是住房、厂房、工房、库房、办公用房、店房、戏院、娱乐场、体育馆等商品。这些建筑物的生产不是为了自己消费，而是通过出卖或出租而提供给别人使用，具有使用价值和价值，因此是商品生产。所以，房地产业是生产行业。房地产业生产的建筑商品区别于其他商品。这是由于：(1) 这种商品买卖成交后，并不能作空间移动，而是购买者必须到建筑所在地来进行消费；(2) 这种商品可以一次买卖成交，也可以通过出租的方式逐次出卖。此外还必须看到，房地产业从事建筑商品的经营同其他商品生产经营是一样的：它的投资必须通过购买、生产和出售三个阶段的循环和周转，才能回收资金

并取得经济效益。与其他商品生产经营所不同的是：房地产业使用土地这一生产要素的数量，要比其他商品生产行业多得多。地产业的资金周转则不同，它无须经过生产阶段，或者只在土地上投入一些基本设施，就可以出卖土地的所有权或使用权。就这点来说，它类似于商业的周转。

概括说来，地产业与房地产业最根本的区别在于非生产性与生产性的不同；前者经营的是土地生产要素的有偿转让；后者经营的是建筑商品使用价值和价值的生产，是使用价值的让渡和价值的实现；但是，二者都必须以盈利来考核各自的经济效益，离开这些就没有地产业和房地产业可言。

地产业和房地产业既存在上述的区别，又是相互联系的。

(1) 地产业是房地产业的基础性、先导性行业，而房地产业是地产业的后续性行业。这是因房地产业进行生产需要大量土地这一特点决定的，没有地产业提供土地，房地产业的经营就无从起步。现代商品经济的发展，城市经济结构的复杂化和多元化，生产生活用地不断增加，越来越需要土地商品化，生产经营企业化，需要为各行业使用土地提供方便以及土地利用合理化。无论由国家统一经营或允许私人经营都面临如此客观趋势；不论是土地国有制还是土地私有制，都不应该也不可能越出商品运行的轨道。这样，才能促进包括房地产业在内的各行业经济运行保持良性循环。

(2) 房地产业的荣衰直接影响到地产业的兴败。既然房地产业是地产业的后续性行业，它的消长变化必然牵动着地产业，这是不言而喻的。在现代商品经济占统治地位的国家中，房地产业实际成为国民经济各行业兴衰的晴雨表。各行业蓬勃发展，必然表现出房地产业的繁荣，因为它们会刺激生产生活用房的需求；反之则出现相反的经济现象。房地产业的繁荣自然就促进地产业的高涨；反之则相反。由此可见，房地产业成为中介，沟通了国民经济各行业的密切关系。地产业、房地产业为各行业提供了生产条件，各行业促进或阻滞着房地产业地产业的发展。一荣俱荣，一损俱损。

由于房地产业有着如此的密切关系，它们共同又与国民经济各行业攸戚相关，所以两个行业常常是结合经营的，即形成房地产业。

(二) 房地产业的主要业务

房地产业的主要业务可以分为以下几个方面：

1. 房地产开发和再开发

房地产开发又叫作城市建设综合开发，它包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织“七通一平”等地下设施和地上建筑的施工等。再开发是指在旧城区里进行房地产开发。

2. 房地产经营

包括土地使用权的转让、出让和地产抵押以及房产的买卖、租赁、抵押等。

3. 房地产使用管理和综合服务

指房地产投入使用后的管理工作和服务工作。主要包括：房屋及公共设施、设备的保养，组织维修、装修乃至改造，提供保安、环境卫生、环境美化服务以及其他便民服务。

4. 房地产的调控和管理

发展和完善房地产市场，包括建立房产市场、地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场等；通过建立科学合理的房地产价值体系和法规等，实现对房地产市场的调控和管理。

由此可见，房地产业处于连结房屋生产领域与消费领域的中介地位，具有调整生活和消费结构的纽带作用。

(三) 房地产在国民经济中的地位

房地产业在国民经济中的地位表现为它应当并且能够成为国民经济的重要产业部门。

在许多商品经济发达的国家和地区，例如在美国、日本、香港……房地产业成为经济繁荣的重要支撑点之一，在国民经济中占据显要位置。

在 19 世纪末、20 世纪初，旧中国一些沿海通商口岸城市出

现了以资本主义商品经营为主要形式的城市房地产业，例如上海、天津、武汉、广州、青岛、哈尔滨等，并一直作为一个行业而存在。全国解放后，我国实行城市土地国有化政策，进行了私有房产的社会主义改造，再加上受产品经济模式和管理体制的影响，使得房地产业作为一个行业已不复存在。1978年党的十一届三中全会以后、特别是最近几年，房地产业才开始恢复，并走向重新振兴。建国40年来，随着社会主义建设的发展，城市经济繁荣，已经形成了城市房地产业强大的物质基础。截至1985年底，全国拥有城镇房屋46.76亿平方米。其中工业用房13.53亿平方米，商业、服务业用房3.88亿平方米，文教、卫生用房3.88亿平方米，办公用房1.96亿平方米，住宅22.9亿平方米。城市房地产总计价值约2万亿元。这样一笔巨大财富就是房地产业得以重新振兴的强有力的物质基础。可以预见，随着土地的有偿使用，房屋商品化经营，建立健全房地产市场等一系列方针政策的深入贯彻执行，房地产将纳入社会主义市场经济轨道，房地产业完全可以在不久的将来真正成为国民经济的重要支柱。

(四) 房地产业的性质

国外，房地产业是从基本建设经济发展过程中逐步分离出来的一个不同于建筑业的独立行业。联合国的《国际标准行业分类》中，把经济行业分为十类，建筑业为第4类，房地产业和经营服务业列为第8类。房地产业是介于第二、第三产业之间，以第三产业为主的独立行业，而且，随着社会服务范围的扩大，社会服务功能的增加，更具有第三产业的特征。

在国民经济各行业中，房地产业是个与建筑业密切相关，但性质又完全不同的部门经济行业。在我国现行经济体制下，建筑业往往不直接从事房地产的开发和经营管理活动，只从事建筑工程的安装和施工生产活动。因此，在产业分类上，建筑业属于第二产业的范畴，被划分为国民经济的第4门类。而房地产业则属于第三产业范畴，被划为国民经济行业的第8门类。所以说，房

地产业是一个独立于建筑业之外的部门经济行业。

房地产业是商品经济发展的产物。在国外，特别是在那些商品经济较为发达的国家和地区，建筑业往往直接影响参加城市房地产商品开发经营活动，因此，他们把房地产业看作是一个包括建筑业在内的部门经济行业。不仅把房地产业视为一个独立的行业部门，而且认为是一个以城市房地产为目标，对城市各方面的发展需要提供房地产流通服务的重要行业。

房地产业就其社会性质来看，属于第三产业。即房地产业是一个通过对城市土地开发、房屋建设，并对所开发建设的城市房地产实施经营管理、修缮服务等项社会经济活动、在流通服务领域中发挥作用的产业部门。由于城市房地产作为不动产商品，具有价值量大、资金占有量大、所需投入劳动量大、物质消耗量大等特点，有人预测，随着改革开放的深入，把房地产逐步纳入社会主义市场经济轨道，我国房地产业有可能发展成为最大的第三产业部门。

肯定房地产是属于第三产业的性质，明确指出它带有流通领域服务行业的特点有着十分重要的意义。这不仅有助于端正房地产经营管理方针，而且有助于明确房地产业的发展战略。但这决不意味着房地产业仅仅是一个商品流通中被动服务、不创财富的行业部门。在肯定房地产业属于第三产业性质的同时，还必须看到它所保留着的第二产业的某些性质和特点。这首先表现为，房地产业并没有也不可能脱离它自身的生产环节。房地产业在城市房地产商品社会化生产中的作用是必不可少的。专门从事土地开发、房屋开发建设的企业直接参加到生产环节之中，不同于建筑业的地方是参加生产环节的方式有所区别。建筑业在房地产商品生产中被称为施工企业（乙方），而房地产业企业在生产中作为建设单位（甲方）。在生产过程中，建筑业是主体，房地产业是客体。而在房地产流通中，房地产业是主体，建筑业是客体。房地产业保留第二产业性质和特点还表现在房地产商品流通之中。

城市房地产建成以后的经营管理过程中，不仅包含有简单的流通服务，而且包含有新价值的创造，这在房屋修缮过程中明显地体现出来。在房屋修缮中，不仅有新的劳动投入，而且会创造新价值和剩余价值。这种劳动与建筑业并无本质区别，因为在房屋修缮中绝不是仅仅局限于原有功能的简单恢复，人们越来越多地侧重于通过新的功能的扩展来满足其日益增长的物质、文化需要。所以全面认识房地产业的社会经济性质，应当看到房地产业是一个有第二产业性质、特征的第三产业。

(五) 房地产业在国民经济中的作用

世界经济的历史表明，工业化、现代化及伴随而来的城市化，对土地和建筑都有旺盛的需求，因此，房地产业的发展既是经济和社会发展的产物，又直接影响着经济和社会的发展。

当今世界各国，尤其是经济发达的国家，房地产业已成为经济繁荣的重要支柱之一。许多国家（地区）的房地产业在国民经济中占有重要的地位，起着重要作用。

1. 房地产业是构成国家财富的重要组成部分

在一些发达的国家中，房地产业都是为国家提供大量财政收入的部门，约占财政总收入的 10%—40%，成为经济繁荣的重要支撑点。如日本 1980 年住宅投资达 16 万亿日元，约占国民生产总值 267 万亿日元的 6%。香港 1981 年房地产业向当局提供 170 多亿港元的积累，占当年财政收入总额的 48%。我国房地产业主要是旧体束缚了它的发展，使它缺少生命力。在深圳经济特区，发展房地产业的作用在经济建设中已经崭露头角。据 1983 年 10 月统计，中方以提供土地使用权为条件，签订了 36 项中外合资和外商独资项目，吸引外资 58 亿港元。截至 1983 年底，在基本建设投资中，引进外资占 31%。该市土地每平方米收土地使用费 4500—5000 港元，使用期限 50 年。1980—1981 年，该市已出租土地 4.58 万平方米，收回土地使用费 2.13 亿港元，为国家提供大量的积累。

英国的不动产价值约占其总财富的四分之三，其中房屋和建筑的总值是固定资产价值的三分之二。苏联 1924 年曾对其整个国民财富进行评价，土地资源一项就占整个国民财富的 60%。1975 年底，苏联城市住宅总面积为 18.7 亿平方米，住宅和公用设施的固定资产价值达 2800 亿卢布，约占国家全部国民经济固定资产价值的三分之一。

2. 房地产业通过开发建设创造固定资产，为社会经济活动提供物质基础

据联合国统计，各国用于建造房屋的投资，一般占国民经济生产总值的 6%—12%，所创造的固定资产一般占同年固定资产形成总值的 50% 以上。其中，用于住宅建设的投资约占国民生产总值的 3%—8%，占固定资产形成总值的 20%—30%。

房地产业净产值，在各国国内总净产值中占比例较高。如日本 1985 年房地产业的净产值占国内总净产值的 8%，而建筑业为 7%，运输和机械制造业（包括汽车、船舶）为 2%，金融保险业为 5.6%。

3. 房地产业能促进和带动相关产业的发展

据国外一些发达国家的统计，房地产业的产值每增殖“1”，就能使其他相关产业增殖 1.5—2；或者房地产业人数每增殖“1”，就能使相关产业的就业人数增加一定比例。

4. 房地产业的发展，为人们提供更好的居住条件，对劳动力的再生产和素质的提高具有重要作用。

“文革”期间，在“左”的思想影响下，在很长的一段时间内住宅建设陷入停滞状态。住房紧张，城镇住宅问题一度成为严重的社会问题。党的十一届三中全会以来，党和国家高度重视解决住房问题，采取一系列措施，调动国家、地方、企业、个人四方面的建房积极性。1979—1985 年的 7 年间投资 1213 亿元，新建住宅 8.25 亿平方米，解决了 1600 余万户居民的住房问题。但是，截至 1985 年底，全国城镇尚有缺房户 1054 万余户，占城市总户