

金手指 家庭投资理财丛书

JINSHOUZHI JIATING TOUZI LICAI CONGSHU

XIAOFEIYU ZENGZHI JIANJU
DE TOUZI FANGSHI

● 曾万涛 编著

房地产

消费与增值兼具的投资方式



• Hunan Science & Technology Press

金手指 家庭投资理财丛书

JINSHOUZHI JIATING TOUZILICAI CONGSHU



房 地 产

XIAOFEIYU ZENGZHI JIANJU
DE TOUZI FANGSHI
● 曾万涛 编著

消费与增值
——房产的投资方式

江苏工业学院图书馆
藏书章

● 湖南科学技术出版社

• Hunan Science & Technology Press

金手指家庭投资理财丛书

房地产——消费与增值兼具的投资方式

编 著：曾万涛

责任编辑：龚绍石

出版发行：湖南科学技术出版社

社 址：长沙市展览馆路 66 号

<http://www.hnstp.com>

邮购联系：本社直销科 0731-4441720

印 刷：湖南省新华印刷一厂

(印装质量问题请直接与本厂联系)

厂 址：长沙市芙蓉北路 564 号

邮 编：410008

经 销：湖南省新华书店

出版日期：2000 年 6 月第 1 版第 1 次

开 本：787mm×1092mm 1/32

印 张：7.5

字 数：167000

印 数：1~2000

书 号：ISBN 7-5357-2827-8/F·322

定 价：15.00 元

(版权所有·翻印必究)



“金手指家庭投资理财丛书”编委会名单

主 编：贝兴亚
编 委：李绍清 黄纲正
 龚绍石 唐宇文
 陆远如 尹向东

●总序●

□尹世杰

传统家庭更多的具有消费功能，现代家庭不仅具有消费功能，而且具有投资功能。改革开放以来，我国城乡居民收入水平有了明显提高，以居民储蓄存款为主要方式的收入结余迅速增长，家庭投资理财已成为现实经济生活中日益重要的经济决策行为。党的“十五大”关于允许和鼓励资本等生产要素参与收益分配的政策，犹如一股春风，给中国家庭投资功能的发展带来了勃勃生机。因此，要使家庭生活的质量和水平快速提高，并实现家庭的“可持续发展”，必须改变家庭的生活方式，即由传统的“收入—储蓄—消费”生活方式，转向现代的“收入—多元化投资—消费”的生活方式。产生这种转变的主要原因有：（1）随着分配体制改革的进一步深化，市场经济的进一步发展，工资收入的稳定性降低，收入差距进一步拉开，收入来源多元化，形成以工资收入为主、投资收益为辅的收入增长模式。（2）对于一般居民家庭来说，储蓄曾经是唯一的既有收益又无风险的投资方式。但随着近几年多次大幅度地降低银行存款利率和我国证券、邮品、艺术品、保险、期货、房地产等市场的迅速发展，使广大居民深刻地认识到实行投资多元化，获取高收益，不仅势在必行，而且条件已经成熟。（3）为实现消费的可持续发展，必须充分利用手中的结余资金，产生一定

的收益，增加家庭收入，从而提高家庭消费层次和质量，促进人的全面发展，实现江泽民同志在党的“十五大”报告中所提倡的“健康文明的生活方式”。

在这种新型生活方式下，如何实现投资合理化是许多家庭面临的重大问题。实现投资合理化至少应重点注意以下几个问题：（1）正确的投资心态。投资不是赌博，要有一颗平常心，要有一定的风险承受能力。（2）要优化资源配置。在保证有一定的储蓄的前提下，以己之长选择一个或几个投资领域，实现投资结构合理化。（3）要特别注意风险的防范，这是每个为获取高收益而进行高风险投资者必须时时牢记的一点。

我认为，湖南科学技术出版社推出的由贝兴亚同志主编的《“金手指”家庭投资理财丛书》，不仅非常及时，而且有较强的指导性。希望该套丛书能“金手指路”，“点石成金”，帮助广大居民合理投资理财，防范风险，获取较高收益，实现合理消费，促进社会主义市场经济的健康发展。希望该丛书能成为广大读者的良师益友。

1999年6月于长沙

“金手指”家庭投资理财丛书

计有股票、债券、基金、储蓄、期货、保险、房地产、艺术品、古钱、集邮10种图书。各册内容包括：该项投资的基本知识；该项投资的操作方法和投资技巧；该项投资的风险防范与化解；该项投资的有关政策法规；该项投资的前景预测。

丛书注重指导性、实用性和可操作性。读者阅读本书即可激发投资欲望，从中获得投资知识，并用以指导自己的投资活动。

●目 录●

一、无限的诱惑——房地产投资是一种既可消费又能增值的投资方式	(1)
1. 二重性——房地产投资区别于其他投资方式的 最大特点	(1)
2. 以事实说话——富豪中的地产商，百姓中的发 迹者	(6)
3. 天赐房缘——房地产投资已进入一个新的发展 时期	(10)
4. 前景光明——中国房地产业发展大趋势	(13)
5. 跨世纪房地产投资特点	(16)
二、工欲善其事，必先利其器——房地产投资基础知识	(19)
1. 房地产、房地产业、房地产投资与房地产市场	(19)
2. 房屋建筑规划知识	(22)
3. 房改房与经济适用住房	(33)
4. 房地产价格	(35)
5. 房地产产权	(39)
6. 商品房销售面积计算与价格调整	(43)

7. 房地产贷款	(47)
8. 物业管理	(50)
9. 房地产中介机构与管理机构	(52)
三、有条不紊——房地产投资基本程序	(60)
1. 房地产的买卖程序	(60)
2. 成立房地产开发公司，直接从事开发经营	(88)
四、技高一筹——房地产投资技巧	(112)
1. 房地产投资技巧	(112)
2. 房地产促销技巧	(126)
3. 房地产交易技巧	(132)
4. 房地产投资金玉良言	(143)
五、避免“房地惨”——房地产投资风险、纠纷 及其防范与化解	(146)
1. 世上没有免费的午餐——投资房地产有风险 ...	(146)
2. 不必谈“险”色变——投资风险的防范与化 解	(149)
3. 房地产投资纠纷的表现形式	(152)
4. 纠纷的防范与化解	(163)
六、附录——房地产投资的有关政策与法规	(174)
1. 中华人民共和国城市房地产管理法	(174)
2. 城市商品房预售管理办法	(184)
3. 城市房产交易价格管理暂行办法	(186)
4. 房地产广告发布暂行规定	(190)
5. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)	(192)
6. 中华人民共和国契税暂行条例	(194)

7. 商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明 书制度的规定	(197)
8. 城市房屋权属登记管理办法	(199)
9. 建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的 公告	(205)
10. 个人住房贷款管理办法	(207)
11. 城市房地产抵押管理办法	(212)
12. 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(220)
13. 城市房地产中介服务管理规定	(223)

一、无限的诱惑

——房地产投资是一种既可消费又能增值的投资方式

在众多的投资渠道中，房地产以其独有的魅力引起了广大投资者的关注。俗话说：“地生金，房出银。”房地产就是以这种“生金出银”的独特魅力“引无数英雄竞折腰”。据全球最具影响力的经济杂志《福布斯（Forbes）》统计，1995年度全球排名前10位的亿万富豪中，直接或间接从事房地产投资的就有5位，高居所有行业榜首。就我们国家来说，自改革开放以来，也有很多人因投资房地产而发家致富。目前，投资房地产已成为国人的重要投资理念，特别是随着1999年福利分房政策的终结，房地产投资迎来了新的春天。我国的房地产业方兴未艾，投资房地产将给您带来滚滚财源。

1. 二重性 房地产投资区别于其他投资方式的最大特点

（1）房地产的二重性

房地产的二重性，在于它既是一种投资方式，同时又可以用来消费。房屋是一种人们必不可少的耐用消费品，是人们一生中最大的追求之一。房屋作为一种耐用消费品，能长时间地为人们提供服务。古人云：“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”只有住房条件改善了，一切才有了基础，才能“安居乐业”。正是这种对住房的强烈追求，才激励人们

为之奋斗。

房地产一直是香港的主导产业。曾有一个很有趣的观点，就是认为香港过去经济起飞的原因之一就是居住条件不足。六七十年代，香港住房条件很差，令人们不愿留在家中，只好整天在外面拼命地干活，努力赚钱，以攒钱去买房子。正是广大香港居民的这种勤奋，才促成了香港经济的起飞，也促进了香港房地产业的发展。事实上，房屋对大多数人来说是其一生中最大的投资，因此，购房的欲望对经济产生的动力及促进生产力发展的说法是有一定道理的。

其他投资方式，诸如股票、债券、储蓄等，都只有一重性，就是只能用来增值赚钱，投资者不能直接拿股票、债券、储蓄等来消费，说得通俗一点，就是不能用。

房地产投资具有二重性特征，它既可以自住，又可以增值赚钱。不管购房人主观想法是投资，还是自己消费，客观上这两种特征都已附在他所购买的房地产上。购房者买房，既是消费，又是投资。消费和投资在操作上是相容的，也是可以转换的。可以是时间上分段：消费者购买一套住房，住几年后，再把它卖掉；也可以是房屋上分割：消费者购买一套房子后，自己住一部分，出租一部分；还可以是这两种情况的综合，时间分段与房屋分割组合在一起。

（2）房地产投资的特点

①具有保值增值的特点。房地产，顾名思义，包括房和地。“房”是指建筑物本身；“地”则是指该建筑物所占用的土地。建筑物是会不断折旧的，但一般情况下土地本身却不仅不会贬值，相反会不断升值，因此，综合起来看，房地产具有保值增值的特点。土地在一般情况下之所以会不断增值，乃是因为：土地具有稀缺性。随着时间的推移，建筑用地越来越少，

越来越珍贵，因此就越来越值钱；城市开发在不断地进行，城市经济在不断地发展，导致城市土地利用价值增大，城市土地租金上升；从微观考察，某一项目的建设常会带动周围地块的增值，各地块、各街区之间，发生互动作用，促使地块、街区土地价格的联动上升。

值得指出的是，房地产的保值增值是就一个长期过程而言的，不排除短、中期内有贬值的可能；此外，房地产的保值增值是就一般情况而言的，不排除个别房地产由于城市发展重点的变化和空间布局的重大调整而在一段时间内出现贬值的可能性。

②基本上不受通货膨胀的影响。通货膨胀是指物价上涨，货币购买力下降。房地产作为不动产，是一种特殊的商品、特殊的投资工具，它的价格会随着通货膨胀而上涨，甚至涨得更多。跟着上涨是很容易理解的，因为房地产也是商品。涨得更多是因为，一旦发生通货膨胀，人们便不愿意投资储蓄、债券等，因为这些东西并不是商品，而只是一纸凭证，它的投资回报是固定的，一旦发生通货膨胀，便可能发生亏损。股票也一样，如股价一年内涨了10%，但如果通货膨胀一年下来也达到10%的话，那么便毫无效益。因此，当通货膨胀降临时，投资者便会把资金转向房地产等其他投资方式，人们纷纷购地置房，从而促使房地产价格上升。表1-1列出了世界一些地区房地产价格与通货膨胀之间的变化关系。

表 1-1 世界一些国家与地区房价变化与通货膨胀对比

国家或地区	年 份	房价年均上升 (%)	物价年均上涨 (%)
英 国	1970~1988 年	11.5	7.6
日 本	1964~1987 年	11.0	7.0
澳大利亚	1950~1985 年	8.5	4.8
新加坡	1972~1983 年	14.4	6.0
香港地区	1980~1990 年	8.0	7.8

③具有较高收益。前面两点都在一定程度上说明了房地产投资具有较高收益的特点。除了上述两个方面的原因外,由于房地产投资是一项颇为复杂的投资方式,其风险溢价和流动溢价都较大,因而也决定了其投资回报率相对较高。

投资房地产,在市道好时,能赚大钱。1992~1993 年的海口、北海、珠江三角洲等地区,房地产迅速升温,楼价直线上升,天天涨,很多人都卷进到这股热浪中,其中有不少人都赚了钱。例如,当时海口南洋大厦的楼价节节攀升,也不断转手,1993 年 5 月其楼价竟卖到了 1.6 万元/平方米。

④风险既高又不高。风险是与收益成正比的,收益高,风险大;收益低,风险小。房地产是经济发展的晴雨表,而楼宇在短期内的供应弹性极低,很难快速适应需求变化。说得明白一点,当经济形势不好时,很难一下子把房地产项目停下来,以减少供应。因此房地产具有较高的风险。这就是前面提到的风险溢价。风险溢价的意思是说,假设投资无风险的政府债券的回报率为 5%,则投资其他有风险项目的回报率必须要大于 5%才能吸引投资者,这额外的回报率就是风险溢价。

不过考虑房地产的二重性,也就是它具有自住的特点,房

地产的风险就要大打折扣了，因为行情不好时，它可以用来消费，等到行情好时再卖。因此，从二重性考虑，房地产的风险又不高。

⑤套现能力小。房地产一般投资巨大，且又具有不可移动性，因而套现能力差。它不像储蓄等，随时可以变为现金；也不像股票那样，随时可以抛出以规避风险。在房地产市场情况不好时，房地产很难脱手，往往形成闲置，损失利息。套现能力差既是房地产投资风险较大的原因，也是它具有较高收益的原因。

⑥投资程序相对复杂。房地产投资不像储蓄、股票投资那样，手续十分简单，只要填个单就行。股票投资甚至一个电话就可以搞定，不必接触任何人，也不要去任何地方。房地产投资牵涉面广，特别是从事开发经营的，既要跟许多部门打交道，还要跟顾客打交道，花的时间长，费的精力多。

正是由于房地产投资的复杂性，因此相比较而言，房地产投资的公平性要差。储蓄投资不用讲，国家统一规定利率，人人都是同样的收益水平，绝对公平。股票投资也相对公平些，人与人之间赚钱的机会平等，一切都在于你自己的判断，你既不必请客送礼，也不存在权钱交易。房地产投资牵涉到许多部门，与投资者的社会关系极为密切，特别是在市场发育不是十分完善的今天，社会关系好的人，往往能低价获得土地，在办报建手续时，得心应手，一路绿灯，又省时又省钱。因此造成不公平竞争。

投资程序的复杂性也成了人们较少涉足房地产领域的一个重要原因，人们有了几万、几十万，甚至成百上千万元钱，喜欢拿去炒股，当然这与股票的高收益有重大关系，但也与炒股手续简单不无关系。其实只要掌握了房地产投资的基本知识，

掌握了房地产投资的一些基本程序、技巧，投资房地产是一条其乐无穷的生财之道。正是复杂，才能学到知识，提高自己；正是复杂，才有较高收益。本书正是出于这个考虑，向您介绍房地产投资基本知识、程序、技巧，从复杂中找出规律性，将您引向致富之路。

2. 以事实说话——富豪中的地产商、百姓中的发迹者

发财致富的路很多，但世界上真正的超级富豪无不涉足房地产投资。

(1) 香港地产富豪

香港可以说是地产界人士的乐园，不少人都是靠房地产投资发了财。香港 10 大首富中靠经营房地产发家的就有 8 位。

① 白手起家的地产大王——李嘉诚

李嘉诚，这个尽人皆知的香港富豪，就是从投资房地产发迹，并成为香港首富的。

李嘉诚原籍广东，出身贫寒，13 岁便辍学从商。他先是经营玩具，后经营塑料，并创立了长江实业有限公司。50 年代后期，香港经济迅速繁荣，房地产需求旺盛，李嘉诚毅然决定投资房地产。他趁土地尚未涨价之际，大量买入地皮，然后开发，盖楼宇，再出售，生意十分好，不过几年，李便成为了亿万富翁，长江实业也因此成为香港最大的房地产公司。为了把生意做得更大，他把长江实业推向股市，筹集资金。上市以来，长江公司的股票受广大投资者青睐，股价节节攀升，股票总市值已达十多亿港元。李也因此成为身价最高的地产大王。

② 对地产情有独钟的华人首富——李兆基

李兆基也是靠地产致富的。1949 年，李兆基孤身一人闯荡香港，先是炒外汇、黄金。1956 年，他开始涉足房地产。

先是与郭得胜、冯景禧合作成立了新鸿基企业有限公司，迅速拓展了房地产业。1975年，李兆基成立恒基兆业公司，继续从事他的房地产业。

地产巨子李兆基对投资房地产有一番肺腑之言，他说：“无论法币、伪币、金元券，都可随政治的变迁，在一夜之间变成废纸，令我领悟到持有实物才是最佳的保值的办法。”对房地产李兆基真是情有独钟。

1995年，李兆基的资产已高达65亿美元，名列全球富豪第7位。1996年，李兆基升列全球富豪第4位。1997年，李兆基的资产猛增至147亿美元，成为全球华人首富。

③靠地皮致富的电影大王——邵逸夫

电影大王邵逸夫，其财富的积累靠的也是房地产，他这样谈及自己的发财秘诀：“我的财产主要来自购入的地皮升值，我买戏院时，总连带买下附近的地皮，戏院带旺附近区域后，买入的地皮便会大幅升值。”

④“楼花”的发明者——霍英东

富甲一方的全国政协副主席霍英东是一位出色而勇敢的“土地爷”。在房地产投资方面，他的创新经营意识令人瞩目。一是他发明了炒卖“楼花”。他说：“我从自己买房中就悟到，只有最大限度地扩大购买对象，房地产才能发起来。”于是他采取了预售楼宇的办法，只要先付10%的现金，就可购买即将破土动工建设的楼宇，即“楼花”。香港房地产业的繁荣，与炒“楼花”的出现关系密切。90年代初期，中国大陆南方地区房地产热的兴起，可以说从香港引进的炒“楼花”这一交易形式立下了“汗马功劳”。二是他率先采用小册子和广告形式宣传物业。90年代这一形式也很快传入大陆。

⑤惟珠宝、地产是爱的超级巨富——郑裕彤