

话说投资丛书

主 编：陈东琪 张平义 解书森



房地产 经纬

洪 黛 主 编

中华工商联合出版社

03.5
5

责任编辑：洪生、孟斌
封面设计：敖凌宇

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纬/洪黛主编. —北京：中华工商联合出版社
，1997.1
(话说投资丛书/陈东琪等主编)
ISBN 7-80100-224-5

I. 房… II. 洪… III. 房地产-投资-基本知识 IV. F29
3.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 25101 号

中华工商联合出版社 出版、发行

北京市东直门外新中街 11 号

邮编：100027 电话：64153909

北京市朝阳区科普印刷厂印刷

新华书店总经销

850×1168 毫米 1/32 印张 7.125 180 千字
1997 年 1 月第 1 版 1997 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 7-80100-224-5/F·65

定 价：16.00 元

《话说投资》丛书顾问及 编委会成员

顾 问：刘国光 刘鸿儒 张镜源 桓玉珊 肖 寒
周 杰 高运甲 徐 杰 戴园晨

编委会主任：陈 耕 郭道夫

编委会副主任：赵 扬 马利生 翟志敏 杜景山

主 编：陈东琪 张平义 解书森

编 委：（按姓氏笔划为序）

马利生	王 丽	杜景山	李舒娅
李广菊	陈 耕	陈东琪	张平义
和颐昭	赵 扬	郑功伦	俞新根
郭道夫	翟志敏	解书森	

丛书总序

刘国光

东琪等同志要我为中国社会科学院投资研究中心组织编写的《话说投资》丛书写一个序，这是一件很有意义的事。最近几月，我在美国斯坦福大学研究讲学，有时也思考与投融资有关的问题，藉此机会，谈几点想法。

以往我们的投融资体制高度集中，投融资项目和方向的选择，全社会资金总量在不同地区、不同产业、不同行业的分布，都由自上而下的指令性计划决定，社会投融资活动宏观化，主体单元化，渠道也十分单一，微观经济主体在投资什么、投资多少等方面缺乏自主抉择的权力。这样一个投融资体制的缺陷，主要是权、责、利不明确，不对称，投融资的责任和风险都集中到政府身上，企业没有追求高投资回报的积极性。其结果，一方面是各地、各企业的预算约束软化，大家都到中央来争投融资项目，不断要求铺新的基建摊子，投资饥渴导致永不满足的投资冲动和投资要求，最终引起投资需求膨胀；另一方面，由于投融资过程中当事人不承担直接的责任和风险，不是自负盈亏，没有激励机制，所以，长期以来投融资效果很低。从1953年搞计划算起，到改革以前的1978年，我们

的增长速度不低，老百姓的消费水平提高并不快，“经济剩余”几乎全都用于投资，但是，有效供给形成的能力并未明显提高。现在回过头来看，前 25 年我国投融资中的主要问题，并不是数量不足，而是结构不当和效率太低，这里的关键又在投融资体制不合理。

近 18 年来，我们在投融资体制上作了一些改革。原来一些宏观层面决定的投融资活动变成微观层面的行为，投融资主体和渠道多元化，选择多样化，当事人基本上有了投融资决策的自主权，权、责、利之间的对称机制有了一定程度的发展。应该看到，改革后的投融资结构和效果有了明显的改善，投融资市场的供求平衡性能有了相应提高。但是，与发展社会主义市场经济的要求相比，我国目前的投融资体制还存在一些问题。其中的主要问题，一是“以间接融资为主，直接融资为辅”的体制，不适应市场经济对资金的高流动性，降低银行的经营风险，使投资者直接接受资金所有者的选择、监督和约束，在投融资者之间建立竞争机制的要求；二是直接投资者特别是国有企业的预算约束还是软的，在直接融资市场，资金所有者的钱放出去以后没有安全保障；三是可供资金所有者作为投资领域的市场，不仅规模很小，资金进出不自由，而且运作规则不健全，价格信号也不很真实，从而增加了资金所有者的投资选择难度，不利于全社会资金使用效率水平的整体提高。随着国民经济和城乡居民收入增长加快，全社会边际消费倾向下降、边际储蓄倾向提高，居民多元化投资意愿增强，以及市场经济的发展要求

在所有企业之间营造一个机会均等的竞争环境，上述问题越来越显得突出，需要尽快研究解决。

90年代初特别是1996年以来，我们加快了投融资体制改革步伐。其办法，一是改革银行制度，使原来单一国家垄断的银行体系逐步走向多元化，改进调节和服务手段，不断进行金融创新，加快利率市场化进程；二是有计划、有步骤地发展期货、房地产和企业并购在内的产权市场，扩展投融资对象，在增加新投资的同时盘活资本存量，提高资金的流动性；三是大力发展资本市场，适度加快发展包括股票、基金、债券在内的证券市场等。

发展资本市场是发展社会主义市场经济的基本课题。目前，这个题目还刚刚破题，今后还要做更大、更多的文章。这是因为，从企业的资金来源来看，现在主要靠间接融资，靠银行，特别是靠国家银行。在目前近5万亿元国家银行贷款中的70%贷给预算约束软化的国有企业的情况下，这种间接融资为主的融资机制，将风险都压到了银行身上，压到了政府身上。如果扩展证券市场，可以使风险分散化。证券市场不仅是一个筹资场所，而且承担着资产重组、收购兼并和结构调整的任务，它的发展将推动国有企业的创新。此外，它还可以通过及时的价格评价，引导资源实现有效配置。

目前，我国证券市场规模还比较小，其市场总额占国民生产总值比重的10%左右，香港、马来西亚、新加坡都在200%以上，泰国超过了100%，印尼和韩国也在30—50%之间。到1995年底，我国国债余额和企业债券分别

为 5000 亿元和 2500 亿元，二者加起来只有同期 5.7 万亿 GNP 的 13.2%，而美国仅国债占 GNP 的份额就达到了 60% 左右。“八五”期间，我国储蓄存款每年以 4500 亿元的幅度增长，平均增长率 33%，而 1993—1996 年每年通过股票融资平均在 150 亿元左右，只占三分之一。到 1996 年底，全国城乡居民的个人金融资产可能达到 5 万亿元，约为同期国民生产总值的 80% 左右。为了推动我国融资机制向“直接融资为主、间接融资为辅”的方向转变，减轻银行的压力和风险，改善企业的投资使用效果，提高资金流动性，实现动态化资产重组，优化资本结构，国家采取适度加快证券市场发展的政策，无疑是很重要的。但是，这个加快发展不能脱离我国国民经济运行的实际需要，不应该使经济泡沫化。在市场规则还不健全、法律还不很完备的背景下，既要强调加快发展，又要强调建立规范、监管、自律的机制。不仅证券市场是这样，期货、房地产、企业产权交易以及外汇市场也是这样。改革和发展都要走稳中求进的路，不能急躁，不能搞大跃进。搞大跃进已有过教训，我们应该牢牢记取。

随着我国资本市场的建立和逐步完善，投资主体多元化和投资方式多样化已经成为社会经济生活的重要内容。与之相应，广大投资者、投资管理者及关心这一领域的各界人士对言之有物的相关书籍具有迫切的需求。为此，《话说投资》丛书编委会组织了一批在海内外专修投资理论与实务的博士编写了《话说投资》丛书。丛书共六册，包括《股市圣经》、《基金实战》、《期货胜算》、《汇市

纵横》、《企业并购谋略》、《房地产经纬》，基本覆盖了股票、证券、基金、房地产、期货、企业并购、汇率等整个投资领域。这套丛书力求突出高品位，坚持权威性、知识性、可读性、可操作性。与国内已出版的同类书籍比较，信息量更大，更贴近国内外经济生活。我希望它能成为投资者、投资管理者不可多得的良师益友，并在今后的再版中不断修改，日臻完善。

是为序。

1996.11.20

于美国斯坦福大学

目 录

	丛书总序	刘国光
1	房地产：资源与财富的象征	
	一、稀缺的土地资源	
	二、不能移动的资产	
	三、聚财捷径与保值秘诀	
	四、财富与地位的象征	
9	市场分析：走向成功的第一步	
	一、时机选择：房地产投资成功的前提	
	二、区位分析：房地产投资成功的关键	
	三、项目分析：房地产投资成功的保证	
	四、供给与需求：市场分析的永恒主题	
19	投资决策：收益与风险的抉择	
	一、房地产投资的特点	
	二、房地产投资决策的要素	
	三、投资的风险及其管理	
	四、重视专家的作用	
30	个案判读：成功与失败的启示	

- 一、成功者的辉煌
- 二、惨痛的教训
- 三、审时度势，转败为胜

41 **顺水行舟：房地产开发的实施程序**

- 一、房地产开发的定义
- 二、房地产开发的一般程序
- 三、设立房地产开发企业
- 四、前期工作阶段
- 五、建设验收阶段

53 **面向市场：开发项目的推出与销售**

- 一、营销渠道的选择
- 二、销售价格的确立与调整
- 三、营销计划的制订与执行
- 四、快速回收资金的房屋预售
- 五、成功者的诀窍

65 **估价师：交易价格的评判者**

- 一、我国房地产估价制度的建立
- 二、估价师资格考试与执行管理
- 三、估价机构的资格认证与运作管理
- 四、行业管理制度

80 **经纪人：交易各方的牵线人**

- 一、房地产经纪的历史沿革
- 二、房地产经纪人服务内容与收费办法

- 三、房地产代理的程序与类型
- 四、如何成为合格的房地产经纪人

92 **树立形象：营销中的广告宣传艺术**

- 一、传播媒体的选择
- 二、广告的策划
- 三、不应忽视的软广告效应
- 四、广告的得失成败

102 **攻心为上：营销中的促销谈判艺术**

- 一、知己知彼，未雨绸缪
- 二、先声夺人，奠定基础
- 三、设身处地，动之以情
- 四、相互妥协，皆大欢喜

112 **买房还是租房：面对房改如何决策**

- 一、大势所趋的住房制度改革
- 二、牵动人心的房价
- 三、购房者的权益
- 四、买房是否明智之举

125 **购房置业：拥有自己的小天地**

- 一、循规蹈矩，依法行事
- 二、知己知彼，百战不殆
- 三、一字千金，慎重签约
- 四、按步就班，功德圆满

140

建筑质量：一个不容忽视的话题

- 一、耳闻目睹的现实
- 二、建筑质量滑坡的内在原因
- 三、规范管理是根本

147

住宅抵押贷款：实现居者有其屋的途径

- 一、“金钥匙”的由来
- 二、“金钥匙”在外国
- 三、用“金钥匙”去开启自己的家

156

物业管理：安居乐业的保证

- 一、新旧管理方式的转变
- 二、物业管理的功能与效益
- 三、物业管理的收费

163

留心陷阱：是是非非话纠纷

- 一、房地产交易纠纷
- 二、房地产租赁纠纷
- 三、房屋拆迁纠纷

173

附 录：相关法律、法规

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《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》
- 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

《中华人民共和国国有土地增值税暂行条例实施细则》

《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》

《国家土地管理局划拨土地使用权管理暂行办法》

房地产：资源与财富的象征

房地产是现代人类须臾不可或缺的一种资产，它为人们的生活、工作、学习提供必要的场所和活动空间。有了房地产，人们才有安身立命之地，才有创造财富之所，才有安居乐业之可能。

房地产，一般是指土地和建筑物以及固着于其上或其下的不可分离之部分。在有些国家和地区，又称其为不动产或物业，在英文中常见用 real estate 和 real property 来表示。前者旨在说明房地产的物质实体；后者则在此基础上，强调附带的各种权益，包括所有权及与之相关的保有权、使用权、管理权、收益权和处分权等。

一、稀缺的土地资源

在房地产中，土地占有绝对重要的位置。作为资产，它是建筑物赖以存在的基础，在国民财富中占有相当的份额；作为资源，它是一切生产和一切存在的源泉，是人类不能出让的生存条件和再生产条件。如果没有土地，人类将无处立足，无法存在。正因如此，虽然几百年来各经济学流派在许多方面观点相左，但都将威廉·配第提出的“劳动是财富之父，土地是财富之母”奉为至理名言。

一个人来到世界，不能没有容身之地。这种基本的生存需求，将随人口绝对数量的增加而同步增长。与此同时，随着社会经济

的发展，人类对于空间的需求也在提高，人们不再满足于以往的蜗居陋室，而是要求有舒适整洁的生活空间，宽大便捷的工作空间，以及娱乐休闲和回归自然的发展空间。这种发展性的空间要求，无疑将进一步增大对土地的需求。

一方面，人类对土地的需求随人口的增加和社会的发展而迅速增长；另一方面，大自然所能给予人类的土地数量却是一个难以改变的定值。据测，整个地球的表面积大约为 5.1 亿平方公里，这其中有 71% 为海水所覆盖。在余下的 29%，即近 1.5 亿平方公里的陆地中，有寸草不生的荒漠碱滩，有瘴气肆孽的低洼沼泽，还有气温极低的高寒山区。凭借人类现有的技术水平，目前尚无法对这些地区进行经济性的开发利用。在余下的土地中，河流、湖泊、山地和丘陵等又占了相当的比重，因而真正能够作为耕地和建设用地的部分，其数量已十分有限。

人类也曾企盼通过移山填海，改造自然来增加生存空间，并不断将这一良好愿望付诸行动，如古代传说中的愚公移山；国内七十年代一度盛行的修沟治坡、围湖造田；以及香港与荷兰的填海造地。这些努力不能说绝对无效，但造地的成本通常很高，同时还可能对当地的环境造成不良影响。如香港维多利亚港的填海造地工程现已引起很大的争议，根据目前的规划，至 1998 年香港中环和西九龙的填海工程完成后，香港本岛与九龙半岛之间的最窄距离只有 800 米，这引起香港各界尤其是航运界的忧虑与不满。据航运界反映，大规模填海将造成海面波涛增大，加大船只航行及货物装卸的危险性；减弱维多利亚港的天然自洁能力，破坏海洋生态平衡；影响维多利亚港的自然景观，给旅游业带来不良后果。（见肖午：《填海造地有隐患》，《中外房地产导报》1995 年第 18 期）即使不考虑这些因素，人工造地所能增加的土地数量也是极其有限的，与人类对土地的巨大需求相比，犹如滴水之于大海那样微不足道。

土地的供求矛盾在城市中尤为突出。城市是各种生产要素高度密集的地方，是一地区政治、经济和文化活动的中心。由于生产要素的大量集聚和由此导致的城市功能多样化，使得城市的产出效益大大超过非城市地区，从而形成城市所特有的集聚效益。这种集聚效益的存在，又将吸引更多的生产要素、特别是大量的人口流入城市，从而进一步增大对城市土地的需求。但是城市土地的供给则因受到各种因素的制约，不可能以同样的速度增加，因此，虽然城市面积在逐渐增多，但远远不能满足城市规模扩大的需要，城市土地供给日渐短缺，供求矛盾也越来越大。据统计，我国现有城市人口约 2 亿人，而每年大约有 5 千万的农村人口向城市流动，致使城市人口密度增高，土地的利用强度加大，土地价格上扬。这种情况在一些沿海发达地区表现得尤为突出。

根据上述分析，似乎可以得出这样的结论，即：土地数量的有限性，决定了土地资源的经济稀缺将随着需求的增加而日趋严重；土地资产的价值则将随着土地经济稀缺的加剧而日渐攀升。因此，就一般趋势而言，谁拥有土地，谁就拥有了确保增值的可靠资产。

二、不能移动的资产

房地产的另一重要组成部分是固着于土地之上的各类建筑物，它为人类提供居住、工作、娱乐和进行各种室内活动的场所。随着社会经济的发展和生活水平的提高，人类对于各类建筑物的数量、质量和功能方面的要求也在提高，这种需求的变化，要求采用不断革新的设计、应用各种新型的建材和新的建筑技术来满足，从而使得建筑成本逐年提高。

就北京市而言，1985 年普通住宅的平均建筑安装造价为 226.2 元，办公室、写字楼的平均造价为 260.9 元，宾馆、酒店、

公寓、招待所的平均造价为 388.2 元；1990 年普通住宅的平均造价为 496.6 元，办公室、写字楼的平均造价为 1161.1 元，宾馆、酒店、公寓、招待所的平均造价为 1395.3 元。

表 1. 各类建筑物的建筑安装工程造价指数：

项 目 \ 年 份	1985	1986	1987	1988	1989	1990
厂 房	100	125	136	166	216	207
办公室、写字楼	100	172	175	195	256	445
普 通 住 宅	100	113	140	158	188	220
宾馆、酒店、公寓、招待所	100	157	186	133	169	359

各类建筑物造价指数的增长，均明显高于同期的通货膨胀率。就单幢建筑物而言，竣工于 1985 年的中国国际信托投资公司的国际大厦每平方米的造价为 881 元，而结构大致相同的竣工于 1992 年的亮马河大厦每平方米的造价为 1511 元。

但是，建筑造价的提高，并不是一些大城市房地产价格居高不下的主要原因。例如，普通装修住宅在北京的北三环附近，每平方米售价一般为 6000—8000 元。但是在保定市的中心区，同一档次的住宅售价仅为 1800 元。在香港最繁华的中环地区，每平方英尺的楼价在 40000 元港币以上，在新界远郊地区，楼价为每平方英尺 2600—2800 元港币，而在深圳每平方英尺则只有 1000 元人民币左右。与如此巨大的价差相比，建筑成本的差异显然是微不足道了。造成这种巨大价差的根本原因，在于土地的不可移动性决定了建筑物位置的固定性，从而决定了房地产市场的地区性。

对于其它商品来说，空间上的余缺可以通过各种运输手段来