



中国房地产
最佳实战经验大本营

中国房地产实战特训营丛书

地产新兵 十天入门

决策资源集团房地产研究中心 编著

中国建筑工业出版社

4大惊喜
超值购书

提升执行 ★ 实战为王

- ✓ 十天指导快速入门房地产的独门绝技
- ✓ 十天传授房地产从业技能的常胜宝典

1



立即成为
职业地产人俱乐部成员



2



地产信息官

地产资讯《地产信息官》
一年免费赠送



3



地产书友会
book club

《地产书友会》当月赠品



4



地产名企经典项目
图片100张



中国房地产
最佳实战经验大本营

中国房地产实战特训营丛书

地产新兵 十天入门

决策资源集团房地产研究中心 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

地产新兵十天入门 / 决策资源集团房地产研究中心编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2007

(中国房地产实战特训营丛书)

ISBN 978-7-112-09468-4

I. 地... II. 决... III. 房地产—基本知识 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第103440号

本书的定位是针对新入行从业者或正准备投资房地产人士的“扫盲”图书。整本书通俗易懂, 轻松活泼, 通过大量的流程图表来说明基础理论。

作为全面引导初学者入门的实战图书, 全书按照房地产行业的基本特点分成十天, 每天一个章节, 从房地产基本概念、房地产交易、房地产交易税费约定、房地产权属登记、房地产规划、建筑及结构设计、建筑施工图、户型知识、楼盘价值鉴别思路、房地产策划流程十个方面的基础知识入手, 由简入繁, 由易到难。循序渐进地指导新手入门基础知识, 手把手教授初学者从入门到专业提高的技能。全书大量选用图表阐述, 力图使深奥理论简单化、通俗化、实用化, 让读者在业余学习中轻松、受益而又充满乐趣。全书重点章节配有案例及分析, 初学者可以从中吸取宝贵的经验和建议。

责任编辑: 封 毅

责任校对: 王 爽 王雪竹

中国房地产实战特训营丛书

地产新兵十天入门

决策资源集团房地产研究中心 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 22¼ 插页: 1 字数: 541 千字

2007年8月第一版 2007年8月第一次印刷

定价: 68.00 元

ISBN 978-7-112-09468-4

(16132)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委会

编著单位：决策资源集团房地产研究中心

编委：	喻颖正	章伟杰	林旭东	王咏	吴传鲲
	张连杰	章俊杰	刘丽娟	房磊	贺颖红
	程杰元	滕敏	肖涛	阙文芳	张冬
	李石养	周斌	张斌	肖鲲	何广长
	顾芳恒	夏联喜	过敏	仲文佳	胡洁贞
	谢小玲	黄晴	陈俊俊	郭传文	李林发
	何炼明	陈明辉	程桂华	李海维	官鹏
	肖煜				

执行主编：夏联喜

技术支持：常州奥林匹克花园 《决策情报》整合服务系统

法律顾问：陈少蔚（广东力诠律师事务所）

媒体支持：



（本书资料来源一切相关数据及最后标准，以发展商公布信息为准）

序一

开启全员学习的地产新时代

超越竞争，而不要被对手所吞噬。

——杰克·韦尔奇

中国房地产已经走过了二十多年的历程，行业GDP产值已经超过万亿元，房地产行业已经成为国民经济的支柱产业，在拉动居民消费、带动关联产业发展等方面发挥了重要作用。2006年，全国房地产开发投资总额为19382亿元，占全社会固定资产投资总额的20.7%，而且保持着21.8%的年度高增长率。全年商品房竣工总面积超过800万平方米，是美国的3倍，是日本的4倍。毫无疑问，就规模而言，中国房地产的开发投资总额和市场占有量都是世界上最大的。

尽管规模世界第一，但中国房地产尚处于成长阶段。从远景来看，房地产行业发展空间巨大。按照建设部发展规划，到2020年，我国城市化率要达到50%，也就是说，在未来短短十几年的时间里，要解决2亿多新增城市人口的住房问题，这给房地产行业的发展带来了非常庞大的市场成长空间；从增长速度看，近几年房地产行业的投资额和销售额都保持着20%以上的持续增长速度；从行业内企业规模看，房地产行业的集约效应还没有显现，以城市地域为特色的竞争态势十分明显，如规模最大的万科在全国市场占有率还不到1%，而在美国，市场占有率前六位的房地产企业已经占有市场总额的20%。这表明，随着房地产市场的不断成熟，以各城市为地域分隔的初级竞争态势将逐步向全国性竞争态势发展，行业内企业必然越来越规模化，越来越专业化，行业整合的态势已经开始显现。

2006年，国家出台了税收、金融、产品供应结构指标（90·70）等一系列政策措施，目标非常明确：其一，调整住房供应结构，满足大众住房需求；其二，使房地产的开发和经营走向规范化和专业化。有业内专家已经预言，行业内企业即将重新洗牌，部分规模小、专业能力欠缺、经营管理不善的企业将逃脱不了被市场淘汰的命运。

在这样一个快速成长、不断变化游戏规则却有着广阔发展空间的朝阳行业内，企业家要求企业走向管理规范化、标准化；经理人要求项目操作走向流程化和专业化。因此从业人员的专业知识就显得十分重要了。“中国房地产实战特训营丛书”顺应了行业整合和规范化发展趋势，寓理论知识和实际操作经验于一体，为房地产经理人提供了学习实战知识、提升管理执行力的难得范本和资料。

身处行业整合的变革时代，谨以壳牌企业战略经理盖亚斯（Anede Gens）的名言与同行朋友共勉：

“在知识经济时代，唯一能持久的竞争优势是超越竞争对手的学习能力。”

阳光100置业有限公司总经理 范小冲

序二

屋脊上的卖水人

时间是世界上一切成就的土壤。时间给空想者痛苦，给创造者幸福。

——麦金西

爱因斯坦说，假如你让别人知道你很会弹吉他，你一辈子都会弹吉他。按此理论，几乎90%的地产人都知道决策资源出书，那么，可能我们会一直出下去？

事实上，我恰恰如此期盼。前几年，和同行坐在一起，总是要解释我们不光出书，我们还在做些别的，比如策划代理，比如直接参与开发，比如最近的大型购物中心投资。而这两年，我更爱说：我们公司最早是从一本书开始的。

我们出了很多房地产的图书，因为能够积极把握市场脉搏，在内容和形式上求新求变，所以一直是该领域的NO.1。在很多城市，都会有一些同行，亲切地说是决策资源的读者。

今年，我们将和国内优秀的出版社合作，推出更多、更广泛的房地产图书，努力成为更加杰出的卖水者，为中国房地产业创造如下三大价值：复制、效率、平台。

一、复制

麦肯锡的观点是：对大多数商业问题而言，彼此间相似的地方要多于彼此间有差异的地方。这意味着，用较少数量的解决问题的技巧，可以回答范围较大的问题。现实是，由于中国大多房地产公司是区域性的项目公司，所以，每次都重新开始，重新犯错，重新学习，刚找到一点感觉，项目结束，公司散伙。

不要去重新发明轮子，你可以去选择性地模仿、复制、改进。决策资源的图书，在某种意义上，让房地产公司用最低成本“复制”了他人缴纳千万学费方才获得的经验。

二、效率

经济学家张维迎提出这样一个框架：在经济学上，经济发展的动力或者说效率的来源是两类，第一类是配置效率，第二类是生产效率。所谓配置效率是怎样使资源从高的地方流向低的地方；而生产效率是如何使得每一种资源的生产效率得以提高。

所以，决策资源对自身能力定位的两大核心是：

1. 具有实现配置效率的资源整合力与执行力——帮助开发商以最低成本、最快速度造出最新最好的轮子，对应的图书是普及型的地产基础知识，强调拿来主义。

2. 具有实现生产效率的创新力——懂得研究发明更有竞争力的轮子。决策资源集团已经踏入房地产投资开发领域，但依然对“出书”痴心不改，这恰恰令我们更具备“知行合一”的能力，使得我们可以将行业前沿搏杀的“战火心得”加工成可分享的知识。

三、平台

从出书的第一天起，决策资源就立志为中国房地产打造了一个全方位的平台：在这个如同神经中枢般的“高速公路网”上，房地产专业资讯、先进理念、经营模式、专业服务资源、资金资源、土地资源、品牌资源、新技术新材料等行业关键资源，得以实现转移、对接与整合。

在互联网慢慢度过泡沫时代并且开始深入影响社会的时候，我们提出了“2.0时代的决策资源平台”的口号。

我们要打造的是一个聚合房地产知识资源与交易资源的大平台。

我们将继续完善房地产全行业的“记忆系统”，任何人都可以用最低的成本在这个系统里找到操作经验与实战智慧。

作为交易资源的平台，它是全开放的。中国的15000家活跃的地产商，能够以最高的效率实现“大采购”，其中包括“软采购”和“硬采购”。“软采购”是采购各种专业服务，“硬采购”是采购新技术新材料。

爱因斯坦是对的。不知怎么，即使代理项目显得更赚钱些，即使投资开发能够带来更丰厚的利润数字，我总觉得自己始终是一个出书人。人并不总是有机会去做一些独一无二的事情，而与众不同，将带给我们商业，乃至自身的最大价值认同。

决策资源——中国最大的房地产图书编著者，坚守在房地产业屋脊上的卖水人。

很多人看到我们弹吉他，却没有闻见其间的金戈铁马。

决策资源集团董事长 喻颖正



入门

提升

拓展

2 / 第一天 浅说房地产——房地产 基本概念

4/一、房地产的定义及分类

1. 区分房产、地产、房地产、泛地产
2. 房地产业概念
3. 房地产功能分类类型

16/二、房地产开发概要

1. 房地产开发含义
2. 房地产开发范围
3. 房地产开发流程环节
4. 房地产开发的风险

25/三、房地产行业名词解释

1. 城市居住区、居住小区、居住组团
2. 居住区用地
3. 居住密度
4. 建筑密度
5. 常见房地产形态的14个英文缩写

知 录

C CONTENTS

36 / 第二天 泛论交易——房地产 交易知识

38/一、房地产交易基础知识

1. 商品房销售管理相关内容
2. 10个常见商品房销售价格术语

48/二、8步完成房地产交易全程

- 第一步，信息沟通
- 第二步，签订合同
- 第三步，合同申请
- 第四步，立契
- 第五步，缴纳税费
- 第六步，产权过户
- 第七步，银行还贷
- 第八步，交易完成

50/三、7种房屋贷款方式全流程解码

1. 银行按揭贷款流程
2. 公积金贷款 8 大流程

3. 抵押贷款 6 大流程
4. 质押贷款流程
5. 组合贷款流程
6. 信用贷款流程（以中国建设银行为例）
7. 一次性付款流程

55/四、房地产买卖合同的约定

1. 商品房买卖合同的基本内容
2. 商品房买卖合同关于误差、变更、交付的约定

61/五、房地产交易过程中 4 种常见问题解答

1. 买自住房与投资房的区别
2. 住房70年土地使用权不意味只有70年产权
3. 使用权房产能不能继承
4. 合作建房的有关规定

入门

提升

拓展

64 / 第三天 细核税费——房地产交 易税费约定

66/一、现行房地产 7 种主要税类型

1. 房产税
2. 契税
3. 营业税
4. 城市维护建设税和教育附加税
5. 企业所得税
6. 印花税
7. 土地增值税

76/二、房地产交易的行政性收费

1. 房屋产权管理收费
2. 房屋买卖管理收费
3. 房屋租赁管理收费

78/三、购房收费标准

81/四、实战案例分析

- 附件 1：广州市转让房屋相关税费一览表
附件 2：北京房地产交易相关税费一览表
附件 3：二手房交易税费明细表

知 录

C CONTENTS

98 / 第四天

知晓登记——房地产权属登记的基础知识

100/一、房地产权属登记相关概念

1. 房地产权的 3 个概念
2. 宗地、宗地号
3. 宗地图、证书附图
4. 地籍、产籍
5. “全部产权”
6. “部分产权”

102/二、房地产权属 7 种登记类型

1. 房地产总登记
2. 土地使用权初始登记
3. 房屋所有权初始登记
4. 转移登记
5. 变更登记
6. 他项权利登记
7. 注销登记

104/三、房地产权属登记注意事项及流程

1. 房地产权属初始登记注意事项
2. 房地产权属登记的 4 大程序

108/四、房地产权属登记的有关约定

1. 房地产登记的权利人名称确定
2. 房地产登记单位
3. 关于房地产登记申请的约定
4. 产权证办理手续

112/五、房产过户流程

1. 交易性过户流程
2. 继承过户流程

116/六、房屋赠与流程

1. 房屋赠与流程
2. 房屋赠与需提交的资料
3. 赠与需要缴纳的税费

117/七、房地产产权转让的有关约定

1. 房地产转让基本知识
2. 产权转让的有关约定
3. 如何识别产权转移过程中证件真假
4. 无产权证商品房如何转让
5. 产权商品房在出租期间是否可以转让

入门

提升

拓展

122 / 第五天 粗谈规划——房地产规划基础知识

124/一、房地产规划基本概念

1. 功能规划 (Functional Planning)
2. 住房建设规划 (Housing Program)
3. 实体规划 (Physical planning)
4. 竖向规划 (Site Engineering)
5. 建设场地规划 (Site Planning)
6. 商业网点 (Commercial Network)
7. 城市改造 (Urban Redevelopment)
8. 区位理论 (Location Theory)
9. 城市规模 (City Size)
10. 天际线 (Skyline)
11. 空间布局 (Space Planning)
12. 临街面 (Frontage)
13. 绿带 (Greenbelt)
14. 居民点 (Settlement)
15. 城市化 (Urbanization)
16. 城市群 (Agglomeration)
17. 卫星城 (卫星城镇) (Satellite Town)
18. 开发区 (Development Area)

知 录

C CONTENTS

127/二、居住区 4 种建筑排列形式

1. 行列式
2. 围合式
3. 向心式
4. 隐喻式

128/三、建筑通风、采光规划

1. 开窗的基本目的是为了采光和通风
2. 日照条件
3. 朝向决定房屋的日照和自然通风条件
4. 通风采光要求下的功能区规划指标

135/四、居住区的规划概念

1. 住宅规划
2. 公共服务设施规划
3. 道路规划
4. 绿地规划

139/五、居住区规划的性能要求指标

1. 新建住宅交付使用应达到7大要求
2. 住宅性能评定5大指标

142/六、居住区规划常用术语及指标

146 / 第六天 初品建筑——建筑 及结构设计基础知识

148/一、建筑物的形式及分类

1. 3 种建筑物形式
2. 建筑的 4 种分类

153/二、建筑名词术语

1. 建筑体量指标
2. 建筑结构术语
3. 建筑技术术语
4. 室内装饰设计术语

158/三、房屋面积的计算方式

1. 房屋面积的种类及概念
2. 建筑面积、实用面积、使用面积的区别
3. 房屋面积测算的一般规定
4. 房屋建筑面积的测算
5. 成套房屋建筑面积的测算规定

入门

提升

拓展

172 / 第七天 看懂施工图——建筑施 工图的学问

174/一、建筑施工图的基本知识

1. 施工图中常见的术语及符号
2. 施工图的产生
3. 略览施工图

190/二、施工图里面的建筑学问

1. 建筑平面的学问解析
2. 建筑立面的学问解析
3. 建筑剖面的学问解析

193/三、建筑施工图反映的具体实物

1. 墙或柱
2. 楼梯
3. 门窗
4. 电梯
5. 空调
6. 卫生间
7. 居室
8. 其他常见的施工图图例