

成都科技大學出版社

- 中國房地產動態及近十年的預測
- 如何在風雲變幻的交易中獲勝

- 經營房地產的訣竅
- 如何以最小的投入獲得最大的利潤
- 房地產政策·搬遷政策·經營政策·修建政策

中國房地產市場

1002498

中国房地产市场

顾问：四川大学副教授 杜肯堂校长

杨 继 瑞 等著

主编：杨继瑞

成都科技大学出版社

1992年·成都

550-16

(川)新登字 015 号

责任编辑:姜涛

封面设计:陈建华

中国房地产市场

杜肯堂 主编

成都科技大学出版社出版发行

四川日报社印刷厂印刷

开本:787×1092毫米 1/32 印张:8.0625 插页:3

1992年10月第1版 1992年10月第1次印刷

字数:174千字 印数:1—5000

ISBN7-5616-1350-4/F·102

定价:4.80元

序

改革开放和社会主义商品经济的巨大能量催化和再现了中国房地产市场,中国房地产市场的生动实践孕育了这本著作。

《中国房地产市场》描述了中国房地产市场产生和发展的历史轨迹,透视了中国房地产市场在改革开放和社会主义商品经济中脱颖而出的基本事实和特征,预测了中国房地产市场的发展趋势和令人鼓舞的前景。奉献给读者的是,中国房地产市场的挑战与机遇,风险与希望,鼓动人们跃跃欲试,参与到中国房地产市场去展示自己的经营才华。

《中国房地产市场》以巧妙而富有感染力的文笔将中国房地产市场中纷繁复杂的运行机制转化为市场参与者的经营操作技巧,体出了理论性与实践性的有机统一。该书对中国房地产市场的历史演变、参与房地产市场的当事人和房地产类型、中国房地产市场的功能与运作技巧都作了实证性的考证与揭示;对中国房地产市场、中国地产市场、中国房地产抵押市场、中国房地产投资市场的运作与操作都作了详细的介绍和阐释;对最为复杂而又难以把握的房产与地产的价格评估与测算方法进行了系统而全面的分析和说明。该书还对中国房地产市场参与者非常关注的房产拆迁与房地产互换的有关政策,中国房地产市场的有关管理规定,房地产市场中纠纷的解决途径和方式等作了明确的回答。聪明的读者和中国房地产市场

的参与者可以从中领悟到中国房地产市场的经营谋略,抓住取得最大收益、战胜竞争对手的契机。

《中国房地产市场》写得颇有特色和生气,显示了一群从事房地产经济研究的年青人的性格与激情。该书的主编,杨继瑞(执笔第一、二、五、六、八、十一章)是我的学生,也是我校前两年破格提拔的年轻副教授。近年来,杨继瑞已出版了多部房地产经济研究方面的著作,发表了数十篇房地产经济研究的学术论文,在房地产经济研究方面颇有造诣。该书其余的作者,陈学彬(执笔第三、四章、第六章第三节),朱方明(执笔第十章、第三章第二节)冯宗容(执笔第九章),宋志斌(执笔第七章),陈勇(执笔第七章第一节),都是我校年轻的经济学博士生和经济学硕士。这些年青人开拓求索的精神实在是难能可贵。中国房地产市场是具有巨大潜力和成长性的市场。衷心地祝愿广大读者和中国房地产市场的参与者从《中国房地产市场》中得益,希望广大读者和中国房地产市场的参与者对该书的错漏及不妥之处,提出批评。

中国房地产市场必将在改革开放和社会主义商品经济的深化中不断健全和完善;同时,也必将有更多更好的介绍和研究中国房地产市场的著作问世。

杜渐

一九九二年九月

* * 杜渐是我的老师——杜肯堂教授的笔名。杜肯堂老师为四川大学副校长、经济学教授。他以亲切而认真的笔触为本书作序,以及对学生的鼓励,我代表本书全体作者向他表示衷心的感谢!

杨继瑞

一九九二年九月

目 录

第一章	中国房地产市场的历史演变	(1)
第一节	1949 年前的中国房地产市场	(1)
一	1949 年前中国房地产市场的概况	(1)
二	1949 年前中国房地产市场的特点	(10)
第二节	改革前的中国房地产市场	(13)
一	改革前的中国房地产市场的概况	(13)
二	改革前的中国房地产市场存在的问题	(15)
第三节	改革以来的中国房地产市场	(23)
一	改革以来的中国房地产市场的概况	(23)
二	改革以来中国房地产市场的特征	(27)
第二章	中国房地产市场发展原因与市场分类	(30)
第一节	中国房地产市场发展原因与市场分类	(30)
一	中国房地产市场发展原因	(30)
二	中国房地产市场的特征	(32)
三	中国房地产市场的作用	(34)
四	中国房地产市场的分类	(39)
第二节	中国地产市场的类型	(41)
一	中国地产征购市场	(41)

二	中国地产批租市场	(42)
三	中国地产开发租赁市场	(43)
四	中国房地产混合市场	(43)
五	中国土地使用权的出让·转让·出租	(43)
六	中国土地使用权出让的方式	(49)
第三节	中国房产市场的服务机构与市场行为	(52)
一	中国房地产市场的服务机构	(52)
二	中国房地产市场的交易行为	(54)
三	中国房地产市场中的投标招标行为	(57)
第三章	中国房地产市场参与者与房地产	(60)
第一节	中国房地产市场参与者	(61)
一	中国房地产市场参与者类型	(61)
二	中国房地产投资者和放款人	(62)
三	中国房地产开发商	(63)
四	中国房地产经纪入	(64)
五	中国房地产专业化服务的非经纪人	(65)
第二节	中国地产的特性和分类	(67)
一	中国地产的基本特性	(67)
二	中国地产的分类	(68)
第三节	中国房地产的特性和分类	(72)
一	中国房产的基本特性	(73)
二	中国房产的分类	(76)

第四章 中国房地产市场运行与经营技巧	(82)
第一节 中国房地产市场的功能	(82)
一 中国房地产市场为参与者提供交换场所和机会	(83)
二 中国房地产市场为参与者提供信息	(83)
三 中国房地产市场为参与者提供房屋调整的可能性	(84)
第二节 中国房地产市场供求力量与市场运行	(85)
一 中国房地产市场供求力量	(85)
二 中国房地产市场运行机制	(87)
第三节 中国房地市场景气指标	(93)
一 中国房地产市场需求指标	(94)
二 中国房地产市场供求相互作用类指标	(94)
三 中国房地产市场融资指标	(95)
四 中国房地产市场新的供给指标	(96)
五 中国房地产市场各指标的內部联系	(96)
第四节 中国房地产市场投资分析	(97)
一 中国房地产投资收益分析	(97)
二 中国房地产投资风险分析	(102)
三 中国房地产投资的可行性分析	(105)
第五节 中国房地产交易谈判策略与房地产互接技巧	(107)

一	中国房地产交易谈判策略.....	(107)
二	中国房地产市场互换技巧.....	(109)
第五章	中国房产价格的评估与测量.....	(115)
第一节	中国房产买卖价格的评估与测算.....	(115)
一	中国房产买卖价格的理论估价.....	(116)
二	中国房产买卖市场价格确定的实际操作.....	(119)
三	中国房产估价,测算注意的几个问题	(122)
四	中国房产买卖价格的评估方法.....	(125)
第二节	中国房产租赁价格与买卖价格的关系.....	(135)
一	中国房产租赁价格的评估与测算.....	(135)
二	中国房产租赁价格的理论估价.....	(136)
三	中国房产租赁市场价格确定的实际操作.....	(140)
第六章	中国地产价格的评估与测算.....	(143)
第一节	中国征地费的评估与测算.....	(143)
一	中国征地费的理论估价.....	(143)
二	中国征地费确定的实际操作.....	(145)
第二节	中国地产使用权价格的评估与测算.....	(149)
一	中国地产批租价的理论测算.....	(150)
二	中国地产转租价的理论测算.....	(151)
三	中国地产出租价的理论测算.....	(152)
四	中国地产使用权价格确定的实际操作.....	(153)
第三节	中国城市地产价格的计量评估.....	(156)

一	中国城市地产价格的评估原则·····	(156)
二	中国城市地产计量估值模型·····	(157)
	第七章 中国房地产投资与房产拆迁市场·····	(163)
	第一节 中国房地产投资·····	(163)
一	国家的房地产投资·····	(163)
二	地方集资的房地产投资·····	(164)
三	发行债券进行的房地产投资·····	(165)
四	发行股票进行的房地产投资·····	(165)
五	引入外资进行的房地产投资·····	(166)
六	投资房地产是明智的抉择·····	(167)
	第二节 中国房产拆迁及其经济功能·····	(168)
一	中国房产拆迁的实施·····	(168)
二	中国房产拆迁的经济功能·····	(170)
	第三节 中国房产拆迁的当事人与管理·····	(172)
一	中国房产拆迁的当事人·····	(172)
二	中国房产拆迁的范围·····	(172)
三	中国房产拆迁的经营方式·····	(173)
四	中国房产拆迁市场的特点·····	(173)
	第四节 中国房产拆迁有补偿价格·····	(176)
一	中国房产拆迁补偿价格的性质·····	(176)
二	中国房产拆迁补偿价格的评估·····	(177)
	第八章 中国房地产抵押市场·····	(180)

第一节	中国房地产市场中的抵押行为	(180)
一	中国房地产抵押行为的证义及特征	(180)
二	中国房地产抵押的功能	(182)
第二节	中国房地产抵押市场的有关规定	(188)
一	中国房地产抵押标的物	(188)
二	中国房地产抵押的条件及种类	(189)
三	中国房地产抵押贷款合同的签订	(191)
四	中国房地产抵押物的保管	(192)
五	中国房地产抵押物的处分	(193)
六	中国房地产抵押标的物的保险	(195)
第九章	中国房地产市场管理	(196)
第一节	中国房产及其市场交易管理	(197)
一	中国房产产权、产籍、户业管理	(197)
二	中国公房管理	(199)
三	中国私房管理	(200)
四	中国房产交易程序的管理	(200)
五	中国房产税	(205)
第二节	中国地产及其市场交易管理	(206)
一	中国土地登记管理	(206)
二	中国城镇土地权属管理	(207)
三	中国土地开发管理	(208)
四	中国土地交易管理	(209)

第二节 中国房地产市场的工商行政管理·····	(214)
一 中国房地产企业登记·····	(214)
二 中国房地产交易合同的管理·····	(216)
第四节 中国房地产市场税收管理·····	(220)
一 中国房地产国营企业所得税·····	(220)
二 中国房地企业营业税·····	(221)
三 中国房地产交易契税·····	(222)
四 中国土地收益金·····	(223)
第十章 中国房地产市场的现状透视与近十年趋势的预测 ·····	(225)
第一节 中国房地产市场现状透视·····	(225)
一 中国房改的阶段性·····	(225)
二 中国地产市场日趋活跃·····	(227)
三 中国房地产市场正在形成·····	(231)
四 黄金般的中国成长性产业·····	(232)
五 中国各地房地产市场扫描与透视·····	(235)
第二节 中国房地产市场近十年的预测与展望·····	(240)
一 中国房地产市场尚处起步时期·····	(241)
二 中国房地产市场的扩大开放是大势所趋·····	(241)
三 中国房地产市场必然拓展·····	(242)
四 中国房地产市场潜在需求巨大·····	(242)
第十一章 中国房地产市场中纠纷的解决·····	(244)

第一节	加强和完善中国房地产立法	(244)
一	中国房地产市场秩序的失控状态	(245)
二	房地产体制改革及市场缺乏完善的法律保障	(246)
三	房地产立法缺乏纵横配套	(247)
第二节	建立建全中国房地产纠纷的仲裁制度	(248)
一	房地产纠纷的类型	(249)
二	房地产纠纷仲裁的必要性	(250)
三	房地产纠纷仲裁解决的对策	(251)
第三节	加强房地产纠纷的诉讼审判工作	(254)
一	组建专门化的房地产法庭	(255)
二	树立“立足判决,力争调解”的结案思想	(256)
三	推行“就地办案,公开办案”的工作模式	(256)
四	注重采集并形成“科学化、数据化和图表化”的法律依据	(257)
五	房地产纠纷案件的诉讼审判规定	(257)

第一章 中国房地产市场的历史演变

从历史的脉络把握中国房地产市场,不仅可以使中国房地产市场的投资开发与经营者了解中国房地产市场的过去,更有助于认识中国房地产市场的现在以及预测其未来,从而使中国房地产投资开发与经营者确定参与和进入中国房地产市场的信心。

第一节 1949 年前的中国房地产市场

中国房地产市场由来已久,它是随着我国商品经济的发展进程和社会经济变革的历程而萌生、发展、演变的。追溯它的演变轨迹无疑有助于中国房地产市场的参与者深刻把握房地产市场的运动规律,藉以在参与房地产市场的经营行为赚钱获利,并在中国房地产市场开拓自己的事业。

— 1949 年前中国房地产市场的概况

在当时半封建半殖民地的中国,由于帝国主义入侵所催化的资本主义因素,在刺激城市人口增长和城市商品经济得以发展的同时,也使房地产需求膨胀,供给短缺。这种对房地产的总需求与城市土地的拓展所带来的房屋营建相汇合,从而促进了城市房地产业的萌生。伴随着城市房地产业的形成

而出现的房屋出售,房屋出租,房屋抵押,房屋典当等交易活动的普遍化和经常化,使我国房地产市场得到了一定程度的发展。

十分不幸的是,半封建半殖民地的旧中国,城市房地产主要由帝国主义殖民者,国民党官僚资产阶级及买办和军阀,地主阶级以及民族资产阶级所占有,城市房地产业也由这些阶级或阶层所控制和操纵。

经营房地产历来都是投资冒险家乐园中的一个“热”点。早在 19 世纪初,城市的繁荣初见端倪,建筑地段的需要迅速扩大,城市房地产市场应运而生,并且采取了半封建半殖民地式的经营方式,房地产市场的“淘金热”开始形成。

19 世纪末期,我国大城市中开始出现房屋的成批建筑和出租。这种成批建筑,在建房时就规划成整齐的里弄。在出租规模和方式上,也和过去的自住兼出租,零星出租不同,而是“批发式”地整批经营出租。房地产市场中“淘金热”开始逐渐升温。

上海在 1910 年前后就开始有数十处里弄房屋(在南京路、厦门路、新闸路等处)。1930 年前后,金融界也在上海经营了四明村、中美新村、浙兴里、金城里等里弄。哈同洋行的 23 条里弄房屋,1931 年就收房租达 200 多万两银子。

在汉口,光绪中叶(1895~1900 年)建有同安里房屋 24 栋,1900~1926 年中山大道建有兴康里房屋 24 栋,光绪三十四年(1908 年)汉正街建有艺和里。

经营大批房屋的“阔佬”和“暴发户”在当时就出现了,有些外侨也经营房产。例如,汉口兴康里系商立兴产业公司所有,天德总里系意侨洲 1931 年所置,菲律宾华侨伍咏洲在汉口则建有贯忠里。有些人还用抵押借款办法来兴建房屋。如 1916 年汉口刘歆生将所置生成里基地一段,向比商义品银行

订立合同，抵押洋银 65 万两，月息 9 厘，用以建筑房屋，息金以每月租金 15 万余两拨抵，如有不敷，租上加利，常年一分计算。可见，在当时的中国占有房地产真可谓有了“摇钱树”和“聚宝盆”。

除了实力雄厚的资本家和财团建筑并经营大批时弄房屋外，有些零星散户则联合起来集资建置某些里弄。如宣统二年（1910 年）袁帅南等以 2700 股在汉口组成三分公司置有三分里。汉口海寿里是以普利公司名义由代王书等 30 个业主集资入股，共同所有，汉口同兴里由周纯村等 22 个企业主联合兴建。同半里是由河南安阳同太源实业公司经理袁心臣、汉口德丰钱庄经理陈桩堂，汉口裕昶颜料号经理王维丰等共同组织同丰公司兴建。

随着商品交换的发展，中国房地产市场经济的活跃，在 19 世纪末，有些房产主设立了租帐房，雇人收租。后来逐步走向了设置公司或经租处。1888 年，上海成立了英商业广房地产公司，专门经营里弄房屋。1907 年，汉口教会设立了首善堂房屋经租处。1910 年左右，外资在汉企业有法商立兴洋行，经营出口及房地产市场业务；俄商巴公洋行，经营房地产业务；比利时义品银行，经营银行汇兑及房地产。1920 年以后，国内私营房产公司及私人房产经租处越来越多，到解放前夕，上海私营房产公司有 49 家；天津 20 家，其中 18 家房地产公司共占有土地 11000 多亩；汉口房产经租处 57 家，经租房屋 2566 栋。

随着中国房地产市场的形成，许多地方还成立了由业主组成的房地产同业公会。汉口早在 1913 年就有了房地产同业公会，直到 1938 年武汉沦陷时，公会才解散。1940 年又重新成立了汉口市房地产业公会，个人会员达 522 名，团体会员 84 个（其中包括银行家）。

旧社会的房租高低，与土地位置紧密相关。越是接近城市中心的繁华市区，地价越高，房租也越高。以汉口为例，位于租界区的汉润里、汉安里、同丰里等，甲种砖木结构房屋每栋月租银元 120 元左右（三开间，每一开间月租约 40 元）；而非租界区的贯忠里，甲种砖木结构房屋（三开间）每栋月租 80——84 元。租界区的如寿里，乙种砖木结构房屋（双开间）每栋月租 65——72 元；非租界区的长春里，乙种砖木结构（双开间）每栋月租却 45——55 元。这种租金高低的悬殊差异，主要是由于房屋落地点的不同及供求关系所形成的。

旧社会不仅是房租高，远远超过银行利息，而且有些业主还不负担任何费用，把一些应该由业主负担的费用转嫁到房客身上。如，汉口某金号出租房屋，业主不管修理，只收净租。1945 年汉口某经租帐房出租房屋的租约上印有：房屋如发生危险，本帐房概不负责。此外，有的还收取小费，进店礼费。1930 年，汉口一个私营房产公司的租约印有：小费三分，随月行租照付，退押租时不计利息。

上海哈同洋行出租给天福南货店南京路 9 字 394 号房屋，一家铺面连同后面弄堂的一栋旧式住宅，月租要 1800 两（合 2700 多元），还要先纳 6500 两（近万元）小租；房租不是按阳历，而是按阴历收取，大约每两年可多收一个月租金。

解放前城市土地私有，因而很早就有土地交易。在中国地产市场上，土地交易可以说“热”得“烫手”，利高得惊人。

同治六年（1867 年），汉口循礼坊鲍家巷卖主王兰集出卖土地面积 2.3 市方丈，地价银 100 两每方丈价为 43.48 两。1916 年汉口大通巷中路每方丈地价银为 80 两，汉口新关正街每丈方地价银为 141 两到 1925 年，汉口鲍家巷地价每方丈达 952 两，张美之后巷每方丈 852 两，生成里每方丈 838 两。1913 年，汉口江汉路地价每方丈 1500 元。地价上涨显然与城