



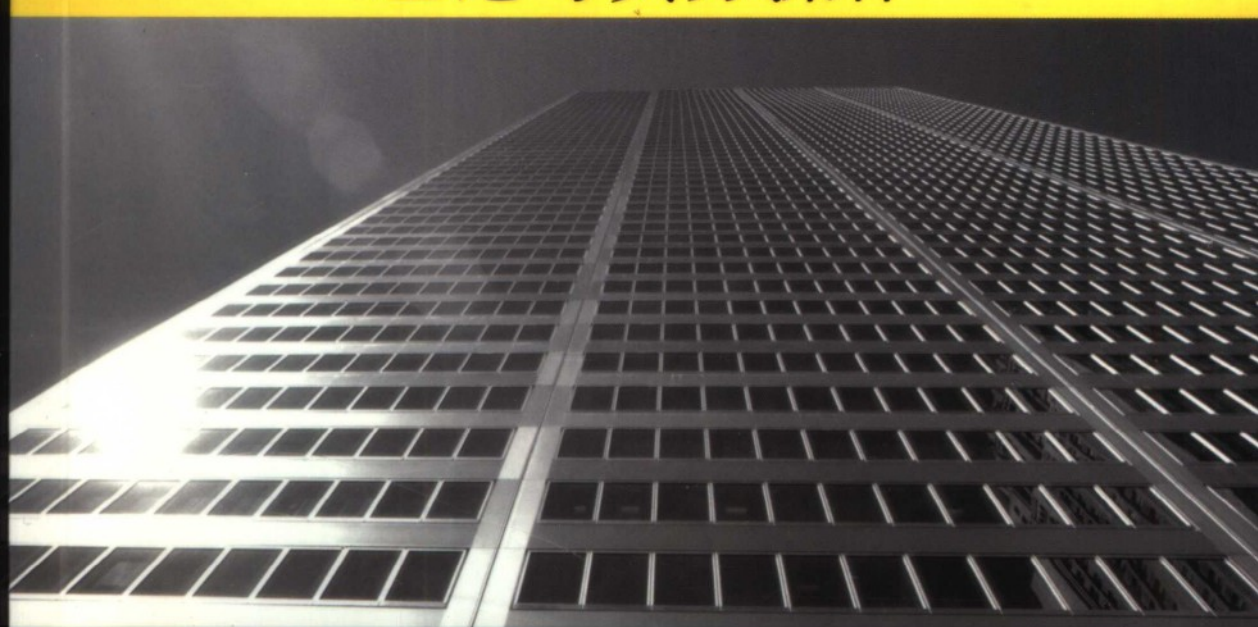
东方典当 系列丛书

全国典当专业委员会、上海典当行业协会指定培训教材

王福明 编写

房地产典当

理论与实务操作



全国典当专业委员会、上海典当行业协会指定培训教材

FANGDICHAN DIANDANG
LILUN YU SHIWU CAOZUO

学林出版社



FANGDICHAN DIANDANG

LILUN YU SHIWU CAOZUO

房地产典当理论与实务操作

ISBN 7-80730-172-4



9 787807 301721 >

定价：30.00 元

全国典当专业委员会、上海典当行业协会指定培训教材

房地产典当

理论与实务操作

FANGDICHAN DIANDANG

LILUN YU SHIWU CAOZUO

王福明 编写

学林出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产典当理论与实务操作 / 王福明编写. —上海: 学林出版社, 2006. 5

ISBN 7-80730-172-4

I. 房... II. 王... III. 房地产—典当业—中国
IV. F832.38

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 054036 号



房地产典当理论与实务操作

作 者——王福明

责任编辑——曹坚平

封面设计——鲁继德

出 版——上海世纪出版股份有限公司

学林出版社(上海钦州南路 81 号 3 楼)

电话: 64515005 传真: 64515005

发 行——新华书店上海发行所

学林图书发行部(钦州南路 81 号 1 楼)

电话: 64515012 传真: 64844088

照 排——南京展望文化发展有限公司

印 刷——上海宝山译文印刷厂

开 本——787×1092 1/16

印 张——9.25

字 数——11 万

版 次——2006 年 5 月第 1 版

2006 年 5 月第 1 次印刷

印 数——3000 册

书 号——ISBN 7-80730-172-4/F·15

定 价——30.00 元

房地产典当理论与实务操作

作者简介

姓 名:王福明

工作经历:

王福明,男,1959年10月出生,1978年11月参加工作;1978年11月~1991年12月任上海三大祥实业公司经理;1992年1月~1997年6月任卢湾建设发展总公司副主任;1997年6月~2002年5月任上海房屋置换股份公司副总经理;现任上海东方典当有限公司总经理。学历:经济学硕士、研究员。在丰富的人生阅历中,磨砺了意志和信念。在每一个基层的工作岗位上,勤勉敬业,是出色的员工;在每一个领导岗位上,善于改革,成为颇有成就的经营者。在二十几年的工作中,经历了职业生涯的两次重大挑战:1997年,成为上海颇有影响的上海房屋置换有限公司的创始人之一;2002年,成为全国最大的上海东方典当有限公司的当家人。凭借先进的经营理念和科学的管理方法,东方典当自开业始,就确立了高标准、高起点,在管理方面,完全实现了网络信息化管理;在业务方面,着眼于房地产、证券、汽车业务等高端客户群,并推出了拍卖房屋、出国旅游、出国求学等“融资宝”系列服务。东方典当正以快速的发展达到“为您理财,助您融资,托您发展”的目标,成为市民和中小企业“身边的融资窗口”,公司的经营业绩和社会效应均取得了骄人的成绩,已经成为国内行业之最。



序

《房地产典当理论与实务操作》一书,是上海东方典当有限公司总经理王福明先生多年来理论探索与实务操作经验的总结。在此书付梓出版之际,王总邀我作序,对此,我是相当高兴并感到欣慰的。

认识王福明先生已有多年。1997年上海房地产界率先提出了以房屋置换为突破口,实现“房地产二三级市场联动”的理论及其相应的实施举措。王福明作为最早一批创业者,参与了新组建的上海房屋置换股份有限公司的管理工作,为上房置换的顺利运作和发展作出了积极的贡献。几年后,根据工作的需要,也是基于自身发展的考虑,王福明作为主要负责人,参与创办了上海东方典当有限公司。在这一过程中,他注重学习,在探索中不断进步,运用先进的经营理念和科学的管理方法,推动公司的发展。今天东方典当公司已成为市民和中小企业身边一个重要的融资窗口,无论是在经营业绩还是社会效应都已成为该行业的领先者。

长期以来,王福明先生一直处于企业管理、经营的第一线,是一个善于探索、勇于创新的经营管理者。更为难能可贵的是,他可以说是“草莽”出生,却对专业知识、学术研究抱有很大的热情。多年来孜孜不倦的追求,使他逐渐成长为一个成熟的具有专业知识的企业家。《房地产典当理论与实务操作》一书的出版,是王总多年来的一个诉求,这本书的出版也是他事业发展到了一个新高度的象征。

纵观《房地产典当理论与实务操作》全书,是一本比较系统、全面介绍房地产典当理论与实务的专业书籍。该书对房地产相关知识、房地产估价理论与方法、房地产抵押、房地产典当实务等内容进行了详细阐述,兼有专业著作和教材的特点。它的出版弥补了国内缺乏房地产典当专业教材的不足,又可作为企业员工培训、典当人才执业考试的教学用书,

具有积极的现实意义,相信也会对房地产典当的理论发展和实务操作起到有效的推动作用。

现代典当业,尤其是房地产典当,起步晚,发展的时间比较短,展望未来尚有很大的发展空间。而与之相关的理论必然会随实践的发展而逐步完善和成熟。我相信并期待,王福明先生能将理论与实践更好地结合,不断开拓创新,事业就能取得更大的进步和成绩,并期望有更多更好的著述问世。

是为序。

华东师范大学东方房地产学院

院长、博导



目 录

序	张永岳	1
第一章 房地产基本理论		1
第一节 房地产的概念		1
一、房地产的涵义		1
二、房地产商品的类型		2
三、房地产的经济特性		5
第二节 土地的基本理论		9
一、中国土地制度概述		9
二、集体土地征用		11
三、国有土地使用权出让		12
四、国有土地使用权划拨		13
第三节 房地产交易管理		14
一、房地产交易管理概述		14
二、房地产转让管理		15
三、房地产租赁管理		18
四、房地产抵押管理		19
第四节 房地产权属登记制度		19
一、房地产权属登记的概念		19
二、房地产权属登记管理的原则		20
三、我国房地产权属登记制度的特点		21
四、房地产权属登记的种类		22

第二章 房地产估价理论与方法	26
第一节 房地产估价与房地产价格	26
一、房地产估价的概念	26
二、房地产估价的必要性	29
三、房地产价格的概念和形成条件	31
第二节 房地产估价原则	33
一、合法原则	33
二、最高最佳使用原则	35
三、替代原则	39
四、估价时点原则	40
五、公平原则	43
第三节 比较法	44
一、比较法的概念和理论依据	44
二、比较法适用的对象和条件	45
三、比较法的操作步骤	46
第四节 成本法	63
一、成本法的概念和理论依据	63
二、成本法使用的对象和条件	63
三、成本法的操作步骤	64
四、房地产价格构成	64
五、成本法的基本公式	65
六、重新购建价格	66
七、建筑物折旧	70
八、现行房屋完损等级评定标准	78
第五节 收益法	80
一、收益法的概念和理论依据	80
二、收益法适用的对象和条件	81
三、收益法的操作步骤	81
四、收益法的计算公式	81

五、净收益	86
六、资本化率	88
第六节 房地产价格的影响因素	90
一、自身因素	90
二、环境因素	90
三、人口因素	90
四、经济因素	91
五、社会因素	91
六、行政因素	91
七、心理因素	91
八、国际因素	92
九、其他因素	92
 第三章 房地产抵押	94
第一节 物权与债权	94
一、物权概述	94
二、担保物权	96
三、物权与债权的区别	97
第二节 房地产抵押管理	100
一、房地产抵押的概念	100
二、抵押物的条件	101
三、房地产抵押的一般规定	102
第三节 抵押合同与登记	104
一、房地产抵押合同	104
二、房地产抵押登记	107
 第四章 房地产典当实务	111
第一节 典当管理办法	111
一、房地产典当的概念	111

二、房地产典当的相关规定	112
第二节 房地产典当的业务操作流程	115
一、客户咨询登记	117
二、房地产勘察评估	120
三、典当手续办理	125
四、典当处理	131
第三节 房地产典当的风险防范	132
一、注重前期审核,规避经营风险	132
二、利用法律武器,保障自身权益	133
三、加强动态监控	134
参考书目	135
后 记	136

1

房地产基本理论

第一节 房地产的概念

一、房地产的涵义

房地产概念是房地产经济学的基本范畴,科学的阐述其特有的涵义和特征,是房地产经济学研究的出发点。

所谓房地产,一般是指房产和地产的总称,包括土地和地上的以房屋设施为主要形式的定着物,是土地和地上永久性建筑物及其衍生的权力关系的总和。随着房地产业的纵深发展,房地产服务也逐渐成为房地产商品的重要组成部分。

房地产是房产和地产的结合体和统一物,由于房地产具有空间位置不可移动的特点,从而与动产相区别,一般又称为“不动产”。具体而言,房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、办公楼、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、卫生、体育用房等;地产是指土地及地下一定

范围的立体空间,包括地面、地上一定的空间和地下相关的基础设施等。

需要指出的是,在商品经济中,通常所谓的房地产是具有特定经济意义的。它一般指具有开发价值,能通过企业经营满足各种需求的那部分土地和房产,其中主要是城市房地产。

二、房地产商品的类型

在现实生活中,房地产经济活动的内容相当广泛,涉及社会生产和再生产的方方面面。总体而言,一般可将房地产商品分为三大类:

1. 建筑地块

建筑地块是指与房地产开发建设和经营活动相关,并具有特定用途的土地。城市土地整体用地构成状况大致包括以下 12 类:

(1) 工业用地;(2) 仓库用地;(3) 交通用地;(4) 市政用地;(5) 居住用地;(6) 商业服务用地;(7) 公共绿化用地;(8) 道路、广场用地;(9) 教育文化、体育和卫生用地;(10) 军事用地;(11) 港口用地;(12) 其他用地。

城市建筑地块的所有权归国家所有,使用权在一定期限内可以依法出让。作为资源性的房地产商品,建筑地块在房地产经济活动中具有重要意义。建筑地块不仅是房地产业直接开发和经营的对象,同时也是城市各类房屋建筑不可缺少的物质载体。建筑地块具有自然和经济的双重属性。从自然性质上说,建筑地块是大自然的产物,具有不可再造,不可扩展和空间上的不可移动性;从经济性质上说,建筑地块时房地产开发劳动的改造物,凝结了大量的人类劳动,其经济价值相当巨大。

在社会主义市场经济体系中,建筑地块具有重要的社会经济功能。

首先,建筑地块是房地产业最基础的开发建设要素和经营对象,是房地产业的重要主体产品,即房屋建筑物的直接的物质构成部分;其次,建筑地块是城市经济形成和发展的基础物质载体和根本制约条件,是促进城市经济繁荣和现代化的重要因素;再次,用建筑地块的出让和转让,国家财政和市政建设可以获得大量建设资金,可以调整城市经济布局,提高城市土地使用效益。可见,建筑地块开发的深度和广度对整个房地产业乃至国民经济的发展具有基础性的重要作用。

2. 房屋建筑物

房屋建筑物是指地上的主体建筑及附属设施与建房地基的有机结合体,建筑物是地基的上层建筑,而地基则是建筑物的基础载体。房屋建筑物是房地产经济活动的最终产品,它是房地产经营活动的主要对象。房屋建筑物由房屋建筑材料、房屋建筑地基、房屋内部设备、房屋外部环境等四个物质要素组成。

具体而言,房屋建筑物可以分为住宅和非住宅建筑物两部分。住宅是供人们居住生活之用的房屋建筑,除了满足人们“住”的需要,起生活资料功能之外,还具有社交、投资,满足人们享受和发展需要等多方面的功能。在任何社会中,住宅因其需要的普遍性而成为房地产经济活动的重要部分,而且住宅问题往往影响到社会的稳定和发展,是一个事关全局的重大社会问题。

非住宅建筑是除住宅外的其它所有房屋建筑物的总称,按其用途不同,大致可分为以下四类:

(1) 生产用房。它是各类物质生产部门的活动空间,主要包括实际用于工厂企事业单位进行物质生产活动的车间、工场、仓库、仓储中心、标准化工业园区以及与其配套使用的办公室、实验室用房等。

(2) 营业用房。它是城市中商业、金融保险业以及其它各种盈利性服务业所使用的房屋。

(3) 行政用房。它是指党政机关及各社会团体等的办公用房及其辅助用房。

(4) 其它专业用房。它包括文化教育、科研、医疗卫生用房等。

在上述各类用房中,生产用房是社会物质生产部门的生产性固定资产,在社会经济活动中执行生产资金的职能,是生产资料的重要组成部分。营业用房是流通部门或劳务服务部门的经营性固定资产,执行商业经营资金的职能。生产、营业用房规模的大小、地段的优劣、质量的好坏,对生产和流通的经济效益具有很大的影响。行政用房和其它专业用房则行使社会经济职能,主要参与社会管理以及科教文卫等相关事业。

3. 房地产服务

房地产服务业是房地产商品的一种重要类型。建筑地块和房屋建筑物是房地产的两大类实体,也是一般意义上的房地产商品。但除此之外,在商品经济中房地产服务同样具有价值和使用价值,它不仅有利于房地产经济活动的高效运行,大大提高房地产实体商品的流通速度,还可以使土地、房屋等各种房地产商品获得更大的附加值。

所谓房地产服务是指房地产业在其开发建设和经营管理过程中,以及人们对房屋的使用过程中所提供的一系列有助于房地产价值最大化,有利于物业保值增值的经营性服务活动的总和。房地产服务活动贯穿于房地产业全部经济过程之中,既包括生产前的决策咨询服务,也包括买卖、租赁服务以及租售后的服务。具体包括决策咨询、营销策划、买卖租赁服务、置换服务和中介经纪服务;价格评估服务、物业管理服

务,以及拆迁安置、房屋装饰、修缮等其它服务。

房地产服务在整个房地产经营中具有十分重要的作用。它一方面协助房地产商品价值顺利实现,使房地产经济顺利运行;另一方面还能全面提升房地产物质产品的使用效益和社会效益,并为城市劳动力提供更多的就业机会,为房地产业创造良好的社会形象。随着房地产业的发展,房地产服务已日益为人们所重视,并逐渐成为一个相对独立的经营体系,这也是我国房地产业成为现代产业和走向市场化的一个重要标志。

三、房地产的经济特性

房地产作为特定经济活动的物质载体具有特定的经济特性。对房地产经济特性的认识,是研究房地产经济学的基本出发点和立足点。一般而论,房地产具有以下主要特性:

1. 内涵的统一性

房地产内涵的统一性是从房地产的整体概念中引申而来的。虽然房、地、产三者都有其特定含义,但房地产的整体概念的内涵是三者有机结合所形成的。“房”、“地”两者都是房地产经济的物质因素,是房地产商品的主要类型。“产”可以视为一种权利关系,即通常讲的产权。在理论认识上,应从三者统一的角度,把三者联系起来认识。

房地产的统一性,首先是指房产和地产同属于不动产。在实践中,任何房地产都涉及到地产,任何地产一旦作为房地产业的开发对象,也必然会最终形成房产。毋庸置疑,土地的价值也正是通过其负载的房产来实现的。例如,确定土地价格时,假定其它条件相同而容积率不同,则由此确定的土地价格就有差异,这是因为土地价格中已经计入了房