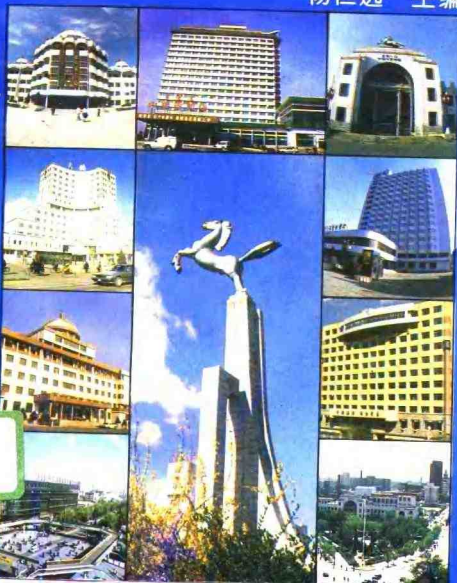


房地產 入門

杨仁选 主编



(京)新登字053号

责任编辑:黄琦

封面设计:夏天

摄影:施长江

房地产入门

杨仁选主编

*

改革出版社出版·发行

(北京东城安德里北街23号)

新华书店经销

包头市第一印刷厂印刷

*

850×1188毫米 32 开本 8.6 印张 210 千字

1994年4月第1版 1994年4月第1次印刷

印数0001—2000册

ISBN7-80072-559-6/F·322

定价11.8元

主 编 杨仁选

副主编 杨 松 王秀兰 赵晓武

撰稿人（以姓氏笔划为序）

编写者 王秀兰 任志强 杨 松
杨仁选 国 武 煜 华

审 定 青 竹

前 言

在市场经济体制下，房地产业在国民经济发展中占有重要地位。特别是第二次世界大战以后，房地产投资已成为发达国家的重要投资支柱之一，住宅投资一般要占固定资产投资的四分之一以上。我国随着商品经济的发展和市场经济体制的确立，这十几年房地产开发建设也得到了较快的发展，特别是住宅建设投资步伐更大，平均每年投资额大约占基本建设投资的五分之一。本世纪末，下世纪初，基于人口的不断增多，居民生活的不断改善，城市的日益发展，房地产投资在国民经济发展中的地位，将会越来越显得重要。

毋庸讳言，我国的房地产业与经济发达的国家相比，只能算刚刚起步，许多人对于房地产的开发、投资、经营、管理、政策等方面的知识，知之不多。为适应房地产业的发展，我们编写了这本《房地产运作与管理》。本书共分八篇。第一篇是房地产业的历史沿革；第二篇是房地产投资开发；第三篇是房地产估价方法；第四篇是房地产交易艺术；第五篇是房地产管理举要；第六篇是房地产资金筹措与保险；第七篇是房地产业术语解释；第八篇是房地产政策法规。

本书，力求以通俗易懂的语言，新颖简明的形式，从理论、政策、实务上介绍房地产的运作和管理，融知识性、政策性、操作性、可读性于一体。适用范围较广，既可供房地产开发、经营、管理等企业主管部门参考，又可作为从事房地产经济教学和

研究人员的辅助工具书，也适合对房地产业有兴趣的大众公民阅读。

本书编写过程中，曾蒙内蒙古自治区、呼和浩特市和其他地区房地产专家指导，参考了国内外房地产理论研究人员和实际工作者的著作、文章、工作经验等，在此，致以诚挚谢意。由于编者水平有限，加之时间仓促，书中有不妥之处，敬祈读者指正。

编 者

1994年3月

目 录

第一篇 房地产业的历史沿革

- 1.1 旧中国房地产简述…………… (1)
- 1.2 中国最早的土地批租…………… (3)
- 1.3 计划经济下的房地产业…………… (5)
- 1.4 改革以来房地产业透视…………… (8)
- 1.5 深圳房地产业炒风炽热…………… (11)
- 1.6 香港10大巨富发迹秘密在哪…………… (13)
- 1.7 投资经营房地产是当今世界产业潮流…………… (16)
- 1.8 海外房地产业掠影…………… (19)

第二篇 房地产投资开发

- 2.1 房地产开发商应具备什么素质…………… (24)
- 2.2 房地产投资开发的要诀是什么…………… (24)
- 2.3 房地产投资目标如何选择…………… (26)
- 2.4 怎样做房地产投资成本分析…………… (30)
- 2.5 房地产投资的关键在于抓住良机…………… (33)
- 2.6 房地产开发是否需要巨额资金…………… (35)
- 2.7 什么是房地产开发项目的公开招标…………… (36)
- 2.8 什么是房地产开发项目的邀请招标…………… (36)
- 2.9 什么是房地产开发项目的议标…………… (37)
- 2.10 房地产开发项目的招标投标的程序怎样…………… (38)
- 2.11 什么是房地产开发项目的标底…………… (39)

2.12	什么是房地产开发项目的投标价·····	(40)
2.13	什么是房地产开发项目的开标、评标、决标·····	(41)
2.14	什么是房地产开发项目的评标·····	(42)
2.15	房地产开发项目招标投标要注意哪些问题·····	(43)
2.16	招标人与中标人怎样签订合同·····	(44)
2.17	怎样以地产同外商、内商共同开发·····	(45)
2.18	怎样设计房地产广告与命名·····	(47)
2.19	洛克菲勒家族为何变卖祖产·····	(49)

第三篇 房地产估价方法

3.1	房地产有哪些类型·····	(51)
3.2	房地产销售价格是怎么构成的·····	(53)
3.3	房地产估价有哪些原则·····	(54)
3.4	房地产价值有哪些评估方法·····	(54)
3.5	土地价格有哪些特征·····	(55)
3.6	土地价格怎样分类·····	(57)
3.7	土地价格的构成和影响因素·····	(59)
3.8	什么是房产拍卖·····	(61)
3.9	什么是地产使用权的拍卖·····	(62)
3.10	什么是地产转让、出租·····	(63)
3.11	什么是房产买卖合同·····	(66)
3.12	怎样签订房屋买卖合同·····	(68)
3.13	房屋租赁合同有哪些主要条款·····	(69)
3.14	怎样预售房地产·····	(71)
3.15	房屋的予期付款怎样进行·····	(72)
3.16	租房上算还是买房上算·····	(73)
3.17	怎样评估房产拆迁补偿价格·····	(74)
3.18	深圳房价年年上升·····	(77)

第四篇 房地产交易艺术

- 4.1 会谈判是交易成功的前提..... (81)
- 4.2 拟定交易合同条款有何技巧..... (82)
- 4.3 房地产的期货交易怎么做..... (83)
- 4.4 房屋忌闲置待价而沽..... (85)
- 4.5 卖房要有一个好的经纪人..... (87)
- 4.6 销售房屋有哪些方法..... (87)
- 4.7 房地产经营高手无本也赚钱..... (89)
- 4.8 房地产交易中怎样运用“杠杆操作原理”..... (91)
- 4.9 购买公有商品住宅应办哪些手续..... (92)
- 4.10 公有住宅的买卖合同包括哪些内容..... (93)
- 4.11 购买私有住宅应办哪些手续..... (94)
- 4.12 私有住宅的买卖合同包括哪些内容..... (95)
- 4.13 房地产交易中算计过精也会得不偿失..... (97)
- 4.14 房地产投资中怎样避免风险..... (99)

第五篇 房地产管理举要

- 5.1 什么是房地产的经营管理..... (101)
- 5.2 房产产权、产籍、产业怎么管理..... (102)
- 5.3 公房怎么管理..... (104)
- 5.4 私房怎么管理..... (105)
- 5.5 房产交易程序怎么管理..... (107)
- 5.6 什么叫房屋继承..... (109)
- 5.7 土地登记怎么管理..... (110)
- 5.8 城镇土地权属怎么管理..... (111)
- 5.9 土地开发交易怎么管理..... (112)
- 5.10 房屋价格怎么管理..... (115)

5.11	房地产市场工商行政怎么管理	(121)
5.12	房地产市场税收怎么管理	(125)
5.13	房地产市场金融怎么管理	(127)
5.14	房屋互换市场怎么管理	(131)
5.15	房地产经营中哪些是违法行为	(132)

第六篇 房地产资金融通与保险

6.1	房地产资金筹措主要有哪些渠道	(134)
6.2	什么是房地产股票	(139)
6.3	什么是房地产债券	(139)
6.4	什么是个人住宅抵押贷款	(140)
6.5	国外住房储蓄机构吸收资金有哪些方式	(141)
6.6	学会和银行打交道	(142)
6.7	申请购房贷款的居民需具备哪些条件	(145)
6.8	什么是住宅保险	(146)
6.9	住宅保险包括哪些内容和要求	(146)
6.10	什么是住宅保险公司	(147)
6.11	什么是住宅投保人的义务	(148)
6.12	什么是住宅保险人的义务	(149)
6.13	住宅保险合同如何变更和终止	(149)

第七篇 房地产业名词解释

第八篇 房地产政策法规

8.1	中华人民共和国土地管理法	(168)
8.2	中华人民共和国土地管理法实施条例	(180)
8.3	关于确认土地权属问题的若干意见	(188)
8.4	国务院关于加强国有土地使用权有偿出让	

收入管理通知·····	(196)
8.5 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·····	(197)
8.6 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(204)
8.7 中华人民共和国城市规划法·····	(207)
8.8 建设部关于建立和健全房地产交易所的通知·····	(214)
8.9 城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(215)
8.10 城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权 证》式样及房屋所有权登记发证工作的通知·····	(219)
8.11 中华人民共和国房产税暂行条例·····	(222)
8.12 中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	(223)
8.13 关于加强房地产交易市场管理的通知·····	(225)
8.14 城镇房屋所有权登记暂行办法·····	(229)
8.15 财政部关于颁发耕地占用税具体政策的 规定的通知·····	(231)
8.16 中华人民共和国建筑税暂行条例·····	(234)
8.17 中华人民共和国建筑税暂行条例实施细则·····	(237)
8.18 财政部税务总局关于个人修建营业用房和 出租出售房屋征收建筑税问题的通知·····	(240)
8.19 财政部关于建筑税征免问题的若干规定·····	(240)
8.20 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(245)
8.21 城镇房地产税暂行条例·····	(247)
8.22 契税暂行条例·····	(250)
8.23 关于修改契税暂行条例的通知·····	(252)
8.24 关于契税工作中几个问题的解释和规定·····	(253)
8.25 财政部关于城镇职工购买公有住房契税 问题的通知·····	(255)

第一篇 房地产业的历史沿革

1.1 旧中国房地产业简述

我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人们深刻把握房地产市场的运动规律，确立参与和进入房地产市场的信心。旧中国房地产市场，可以说有三个明显特点：

①有浓厚的半殖民地性质。1843年的“五口通商”，使帝国主义列强们，披着“合法”的外衣，出入于我国被迫开放的广州、厦门、宁波、上海等港口城市，以后又得寸进尺地发展，开到天津、营口、烟台、台南、淡水、潮州、琼州、镇江、南京、九江、汉口等口岸城市。外国商人、冒险家倚仗帝国主义的武力纷至沓来，利用中外不平等条约，凭借特权，巧夺豪取大批土地，建造大批房屋，大搞房地产投机，垄断房地产市场。抗战胜利以前，从各国占有我国地产的情况看：英国占有土地303948平方米，占外国人房地产总数的48.8%；美国占有土地82670平方米，占外国人房地产总数的20.54%；法国占有土地27001平方米，占外国人房地产的6.8%；印度占有土地49675平方米，占外国人房地产9.3%；丹麦占土地3066平方米，占外国人房地产的0.74%；葡萄牙占有土地2400平方米，占外国人房地产的0.42%；瑞士占有土地2400平方米，占外国人房地产的0.75%；爱尔兰占有土地3466平方米，占外国人房地产的0.55%。因此，旧中国房地产市场的利益，主要是帝国主义殖民者及其代理人所享有。

②有相当程度的自然经济属性。在半殖民地半封建社会，中

小城镇的房地产虽然有出售和出租行为，但土地大都仍属于封建性的私人占有，房屋多为自建、自有、自用、自管、自修。因此，旧中国的房地产市场还是自然经济向商品经济过渡的不完善的初级市场。

③带有投机和掠夺性。解放前，一些大城市陆续创设了各种类型的土地开发，房屋修建，房地产经营等行业。这些业主在房地产市场上大批营造房屋经租，房地产市场中的高额租赁房屋现象，房地产抵押、房地产典当和房地产买卖以及房地产兼并中的超经济现象屡见不鲜，房地产市场上的投机性行为和掠夺的现象异常突出。

帝国主义殖民者，利用所谓的“土地承租权”，大搞房地产投机活动。他们用欺诈的手段，从封建官僚手中取得了建立租界的权利，并以租界内大片土地为资本，经租房屋，抵押放款，进行重重盘剥，形成了一种畸形的房地产市场。例如，英籍犹太人沙逊抗战前夕就在上海直接占有各类房产60多万平方米；1933年——1936年，沙逊每年房地产收入的总额就达300多万元。封建大官僚李鸿章在上海有大量房地产，上海解放时，他的后代还占有10多万平方米的房产。抗日战争胜利后，国民党的大小官僚，趁接收敌伪财产之机，采取种种欺诈手段，掠夺了不少城市的高级花园别墅，劫取了许多城市房地产，然后进行倒卖活动。与此同时，许多房地产投机商趁抗战之时大搞房地产投机倒把，发国难财。据有关资料记载，1942——1944年，上海各类房地产公司就超过280家。苏州有个王姓“仁记王”的房地产投机商，其房屋遍布苏州各区，号称“王半城”。

旧中国的房地产市场上的租金极高。据上海1934年的有关资料记载，上海里弄房屋大部份由外商营造经租。一部份由中国房地产商和金融业经营，其房租年息在一分以上，有的甚至高达一分五厘。按此租金水平，一般只需一年就可捞回全部投资。旧中

国的城市房地产经营大部以经租为主，承租人得先交押金。同时，房屋抵押和房屋典卖作为当时一种特殊形态的高利贷剥削方式也较为普遍。另外，房地产经纪入（当时在北方称之为“主持”，在四川称为“房串”，在江浙一带称为“黄牛掮客”）的活动十分活跃。他们插手各种房地产经营活动，所收的佣金一般在成交额的3%左右，最高的达10%。此外，城市房屋的转租转让的经常化，使“二房东”应运而生。二房东通过转租抬高租金，收取各种杂费，从中渔利。还有的城市房地产业主将房产权委托给“经租商”管理、抵押、典当、买卖等，业主坐收渔利，成为利用城市房地产进行坐地剥削的食利者。

1.2 中国最早的土地批租

青岛原本是渔村，1898年连同胶州湾海域为德国强行租借，第一次世界大战爆发后，日本又强占了青岛。德国租借当局在青岛建立并推行土地批租制度，青岛公地转为城市建设用地，土地所有权都变更为政府所有，征用公地的费用，当时称为“价购”，则由土地使用者负担。

当年政府所有的公地概不转移土地所有权，而是定期出租，租期为30年到50年，期满可以续租20至30年。土地按其用途、地段繁华程度、基础设施不同规定每块地的标准地价。例如，居住用地分四等：前两个等级，不仅地价高，而且地块划分得较大，头等地每块至少两三亩，不允许再分割，只能由一个承租者租用，建筑覆盖率15%至20%，这是适应达官贵人盖别墅式高级住宅的需要。而后两等居住用地，地价低，地块面积少，只为三分至半亩，而且允许再分割，这是适应一般有钱阶层的需要。

当时，青岛的公地出租，不允许转租。第二次的租用者，直接与政府部门建立土地租赁关系，是公地所有者政府的租户，而

不是原承租者的租户。原承租者若将所租土地全部分割或整体转让，则其与政府之间的土地租赁关系全部解除。这样就避免了中间盘剥的二地主的产生。

土地承租人必须遵守政府在城市规划方面的要求，如规定土地用途及建筑覆盖率等。并且明确规定，凡租用公地盖房，如不按规定要求完成房屋建筑，土地使用权不得转让。而香港类似的规定，在70年代后期才出台，香港当时是迫于地皮炒卖之风盛行，为害日甚的情况，不得已而为之。

青岛的土地批租收取两种租金，一种叫“特别租金”，一种叫“常年租金”。

比如日本占领期间，由日本人兴办的兴发公司垄断了对农地的征用，每征用一块土地，该公司向市政府交付一笔一次性的特别租金，金额为标准地价的若干倍。兴发公司根据政府的要求批租土地，批租通常以拍卖的形式进行，出价最高的人获得承租权。承租人与市政府土地管理部门签订土地租赁合同。承租者交付兴发公司的地价由两部分组成，一是补偿兴发公司已向政府支付的一次性特别租金，包括利息；一是补偿兴发公司在土地开发过程中的投资，以及投资的利润。除此之外，承租人必须按季度向政府土地管理部门支付常年租金。

实行土地批租之初至解放前，地租收入是青岛市政府的一大财源。但从50年代中期开始，对全民所有制单位占用国有土地不再收地租。十年动乱期间，对占用国有土地一概不收地租和其他费用。地租不再成为财源。

如今，我们在新的形势下推行土地使用权的有偿转让，青岛历史上实行过的土地批租制度，对于目前我国土地制度改革是有启迪作用的。

1.3 计划经济下的房地产业

计划经济下我国房地产业的发展，大体分为两大阶段。

①整顿阶段，即1949至1956年。建国后，政府明确规定，只对那些官僚资本的房产，在调查确实后加以接收；对战争罪犯和罪大恶极的反革命分子的房产，经政府依法判决，加以没收，成为国有房产；同时允许私人房屋出租，由主客双方协议订立租约，但租额不能过高，也不宜过低，原则上应以房屋折旧费和修理费，再加上平均利息计租。建国以来，城市房地产管理及房地产市场秩序的整顿，基本上贯彻了上述精神。

同时，国家明确规定，城市土地属国家所有，个人不能享有对城市土地的所有权。由于当时国家正处于经济恢复时期，财力短缺，不可能投下大量资金来营建房屋。因此就需要鼓励私人来修建房屋。而要使私人把资本投到房屋的建造中，就要保护私有房地产的合法权益。这是符合当时社会经济发展的条件和环境的。

在接收敌伪房地产的基础上，各地相继成立了房地产管理机构。随后，各地房地产管理机构开展了房地产权清理登记，对一些陷入无人管理状态的房地产，予以代管；一些产权情况不明，又无人主张产权的房产，也实行代管；对一般私人房产依法予以注册发给产权证明，从而逐步实现了凭证管理房地产。与此同时，广泛开展了反对私房业主投机行为的活动，对房地买卖中居间牟利，操纵盘剥，垄断经营等违法行为予以取缔。各地房地产管理部门对房价、房租进行讨价，依靠公有制经济的实力基本上掌握了房地产市场的主导权，初步理顺了城市房地产市场的各种关系，安定了民心，促进了城市经济的恢复和发展。必须指出的是，在整顿城市房地产市场的同时，由于我们对公有房产实行了

非商品化的政策，所以房地产市场极为狭小，市场机制也不完善。

②限制阶段，即1957至1978年。

为了逐步限制和消灭城市私有出租房屋中的剥削现象，从1956年开始，在全国各城市开展了房地产行业的社会主义改造。除私营房地产商、房地产经租商、房地产买卖、租赁介绍商以及归口于房屋经营管理业务的清洁所、灭蚊所作为企业合营改造外，对私有出租房屋中，凡出租面积较大的房地产户也以合作合营的形式进行社会主义改造。1958年又规定，对大城市中出租面积满150平方米，中等城市出租面积满100平方米，小城市包括城镇出租房屋50平方米以上的，继续进行社会主义改造，并按出租房屋原租金额的20—40%给付原房主固定租金。对城市私有房产进行社会主义改造，是我国对资本主义工商业进行社会主义改造的一部分，体现了我党在对私有房产改造中的“赎买”政策，也是建立公有制为基础的社会主义房地产市场的重要环节。

但是，在对私房改造的实际工作中，由于受“一大二公”思潮的影响，采取了定指标，定速度，相互攀比，一哄而上的作法，扩大了改造面。在这一过程中，把一些房主作为生活资料的自住房和一些不满改造起点的少量出租房屋，以及不属于私房改造地区（如不属于建制城镇的公社集镇）的私有出租房屋也予以改造了。许多城市的房地产交易场所被撤消，交易活动锐减。加上以后“左”的思想指导下刮的“共产风”，割资本主义的尾巴等运动，使全国城市私房减少为城市房屋总数的10%以下，有的城市甚至不到4%，与全国解放初期大多数城市50%的私房比重形成了鲜明反差。限制房地产业的结果已经到了中国房地产市场几乎不存在的境地。

回顾过去，展望未来，计划经济条件下的房地产业，明显的有以下一些弊端和问题：

第一，城市土地无偿无期使用。长期以来，我国对城市土地采取了无偿无期使用的制度，但是有些单位和个人，则恰恰利用了国家的土地无偿使用的制度，若明若暗地进行非法的有偿经营，这既使国家丧失了籍以创立城市建设资金长期平衡的大笔财政收入，又使得我国房地经营至今尚未形成产业优势，正在萌发的房地产业市场也因之秩序混乱，进而影响到房地产市场的健康发展和住宅商品化的推进。

第二，城市土地的国家所有，在相当程度上已演化为部门、单位或个人所有。众所周知，土地所有权在经济上的实现形式，就是土地所有者向土地使用者收取一定量的地租，否则，土地所有权只是一种法律上的虚构。

以土地自然物质要素为基础所取得的超额收益，本应收归作为所有者的国家所有，然而却因为土地的无偿使用反向流入企业，变成企业的部份纯收入。因此，城市土地的国家所有在相当程度上已演化为部门、单位或个人所有，从而使这些部门、单位或个人成为事实上经济上的“土地所有者”，似乎“谁所用地多，谁就得益多”；“谁占地谁所有”。一方面，多占地、占好地，多占少用，早占迟用，占而不用的土地浪费现象随处可见；另一方面，有的城市“窗口”行业则因少地或无地，而不能有效地发挥其功能。

城市土地的无偿使用，导致我国城市的空间结构不合理。工厂用地过多，绿化面积较少。据统计，1984年，我国特大城市工业用地占城市总用地的26.6%，上海高达37%；广州空置的土地就有25.68平方公里，占全市用地面积的18.72%。而国外工业发达国家的城市，工业用地只占城市总用地的15%，该年日本东京的工业用地仅占城市总用地的11.3%。造成我国城市土地短缺和浪费并存现象的原因固然很多，但城市土地无偿使用所导致的对土地需求的无限扩张，不能不说是其中一个重要原因。