

房地产投资

主编：文先进 邓立康

学苑出版社

(京)新登字151号

房 地 产 投 资

主 编: 文先进 邓立康
责任编辑: 王秋珊
封面设计: 姜 焱
出版发行: 学苑出版社 邮政编码: 100032
社 址: 北京市西城区成方街33号
印 刷: 长沙矿山研究院印刷厂
开 本: 850×1163 1/32
印 张: 12.625
印 数: 0001~7000
版 次: 1992年11月北京第1版第1次
ISBN 7-5077-0506-4/F·21
定 价: 8.00元

学苑版图书印、装错误可随时退换。

房 地 产 投 资

顾 问 杨家斌
主 编 文先进 邓立康
总 纂 王宜鹤
编 委 (以姓氏笔划为序)
文先进 邓立康 王宜鹤 杨中和
杨家斌 欧阳益林 柳超夫

学苑出版社

1992·北京

序

发展房地产业，不仅是加强城市基础设施建设，发展工业、商业等国民经济的需要，也是改善人民物质生活条件，特别是居住条件的需要。同时，房地产业的发展，还将开辟就业门路，带动建材、建筑等一系列产业的蓬勃发展。因此，房地产业理应为国民经济的支柱产业之一。但是，在长期的计划经济管理模式下，我国房地产及房地产投资只是基本建设投资构成的一个组成部分，而不是一个独立的产业部门。近年来，随着经济体制、投资体制改革的不断深化与完善，房地产和房地产投资迅速形成和发展，这是贯彻改革开放方针在经济领域中取得的一项重要成果，也是发展商品经济的必然产物。

邓小平同志南巡重要讲话，象一股强劲的东风，把我国改革开放的浪潮推向一个新的高潮，在改革开放的大潮中，作为改革中的新生事物房地产和房地产投资事业蓬勃发展，她象股票一样，已成为当前社会经济生活中的热门话题。

在房地产和房地产投资这个新生事物面前，我们许多同志深深地感到我们过去熟悉的东西已经不适应了，许多新的知识需要我们去学习、去掌握、去熟悉；许多同志迫切要求认识房地产业发展的客观规律，学习房地产开发经营的专业知识；许多部门、企业急需一大批懂管理、善经营的房地产和房地产投资的专家。但是，由于房地产和房地产投资作为一个独立产业的历史不长，这方面的专著不多，远远不能满足房地产业发展的需要，为此，文先进、邓立康、王宜鹤等同志借鉴国外研究成果，紧密结合我国实践，组织编写了《房地产投资》一书，我认为是一种

很好的尝试，对于培训房地产和房地产投资管理的专业人才，推动我国房地产业的发展必将发挥良好的作用。

我们要深入研究房地产和房地产投资问题，首先就要统一对房地产和房地产投资这个经济范畴的本质特征问题。个人认为，从其实物形态、使用价值等角度分析，房地产投资，属于基本建设的范畴。但是从生产目的、运行机制来看，房地产和房地产投资属于第三产业，应当从基本建设领域分离出来。道理很明白，作为房地产和房地产投资的载体——城市综合开发企业的产生，从根本上改变了过去基本建设中的甲（建设单位）、乙（施工单位）、丙（设计单位）、丁（建设银行）的分工关系，即从根本上改变了甲方只负责厂址选择、勘探、立项、征地、拆迁、设备购置等筹建工作，乙方只从事建筑安装生产活动，丙方只负责工程设计，丁方负责资金供应的传统分工模式。作为独立的商品生产者和经营者的城市综合开发企业是在国家计划指导下，从可行性研究、征地拆迁开始，直至开发建成销售为止，从事房地产这个特殊商品全过程的生产经营活动。因此，我们研究房地产和房地产投资这个课题时，应当把它放到社会主义市场体系中去研究，也就是说，社会主义市场，除工农业产品、资金、科技、劳务、咨询、信息等商品外，还应当包括房地产。可以预见，随着社会主义市场经济的形成和完善，房地产特别是商品房的发展和建设势将逐步转向以市场需求为主导，房地产企业只有自觉地、主动地走向市场才能在竞争中求得生存与发展。我利用写序的机会，提出这个极不成熟的观点，供同志们研究参改。

肖业璋

一九九二、八、二十

目 录

绪论	(1)
第一章 城市规划与房地产开发	(15)
第一节 城市规划及其客观必然性	(15)
一 城市规划的概念	(15)
二 城市规划的任务和内容	(16)
三 城市规划的客观必然性	(18)
四 城市用地规划	(20)
第二节 城市土地开发	(26)
一 城市土地开发的概念	(26)
二 新城区的土地开发	(29)
三 城市老区土地开发	(35)
第三节 城市房产开发	(39)
一 城市房产开发的概念	(39)
二 城市房产的新区开发与老区改造	(40)
第二章 房地产综合开发	(45)
第一节 房地产综合开发概述	(45)
一 房地产综合开发的概念和特点	(45)
二 房地产综合开发的发展及客观必然性	(47)
三 房地产综合开发的程序和内容	(49)
四 房地产综合开发的原则	(51)
第二节 房地产综合开发的项目管理	(54)
一 房地产综合开发项目管理的概念	(54)
二 房地产综合开发项目的招标投标	(54)

三	房地产综合开发的投资效果考核·····	(59)
第三节	房地产综合开发的管理·····	(64)
一	房地产开发公司的管理·····	(64)
二	房地产综合开发的前期管理·····	(65)
三	房地产开发的建设管理·····	(66)
第三章	房地产业的资金·····	(67)
第一节	房地产投资的形成和筹集·····	(67)
一	房地产投资的形成·····	(67)
二	房地产投资主体·····	(68)
三	房地产投资的资金筹集·····	(70)
第二节	房地产企业的资金来源和资金占用·····	(73)
一	房地产企业的资金结构·····	(73)
二	房地产开发企业的资金来源和资 金占用·····	(75)
三	房地产经营企业的资金来源和资 金占用·····	(80)
第三节	房地产企业的资金运动·····	(81)
一	企业资金运动规律·····	(81)
二	资金运动过程·····	(83)
三	企业资金运动所体现的经济关系·····	(86)
第四章	房地产开发的风险及其决策·····	(88)
第一节	房地产开发的风险·····	(88)
第二节	房地产开发风险的度量·····	(92)
第三节	房地产开发决策的模型法·····	(100)
第四节	蒙特卡罗模拟法及其应用·····	(109)

第五章 房地产投资运用与投资回收	(128)
第一节 房地产投资体制	(128)
一 房地产投资体制的概念.....	(128)
二 住房福利制与投资分配制.....	(128)
三 房地产商品化与投资经营制.....	(131)
四 房地产投资体制的完善.....	(133)
第二节 房地产建设资金使用管理	(136)
一 房地产建设资金的运用.....	(136)
二 房地产建设资金的运用管理.....	(137)
三 降低建设成本的途径.....	(139)
四 房地产建设资金使用效果考核.....	(140)
第三节 房地产投资回收	(142)
一 房地产投资回收的意义和范围.....	(142)
二 房地产投资回收的方式.....	(144)
三 投资回收期.....	(146)
四 房地产投资增殖.....	(147)
第六章 房地产金融	(148)
第一节 概述	(148)
一 房地产金融的概念.....	(148)
二 房地产金融的主要内容.....	(149)
三 房地产金融在住房制度改革中的地位 和作用.....	(150)
第二节 房地产金融机构	(152)
一 专业银行房地产信贷部.....	(153)
二 住宅储蓄银行.....	(154)
三 住宅合作社.....	(154)
四 非银行金融机构.....	(156)

五	在华的外资(侨资)金融机构	(157)
第三节	房地产金融业务	(157)
一	房地产筹资业务	(158)
二	房地产信贷业务	(165)
三	房地产信托业务	(170)
四	房地产证券业务	(173)
五	房地产保险业务	(176)
六	房地产信息咨询业务	(180)
七	房地产经营投资业务	(181)
八	房地产结算业务	(182)
第四节	房地产金融的完善与发展	(187)
一	现阶段房地产金融存在的主要问题	(187)
二	完善和发展房地产金融的对策	(187)
三	房地产金融业务仍将是金融界竞争的 焦点	(188)
第七章	房地产金融市场	(190)
第一节	金融市场	(190)
一	什么是金融市场	(190)
二	金融市场的分类	(191)
三	证券交易所	(192)
第二节	房地产金融市场的概念、特征和功能	(193)
一	房地产金融市场的概念	(193)
二	房地产金融市场的特征	(194)
三	房地产金融市场的功能	(195)
第三节	房地产金融市场的产生和发展	(196)
一	房地产金融市场的产生	(196)
二	我国房地产金融市场的现状	(197)
三	我国房地产金融市场的问题和发展	(201)

第八章 经济发展与房地产市场	(204)
第一节 发展房地产市场的客观必要性.....	(204)
一 经济发展的客观要求.....	(204)
二 发展社会主义市场经济的内在要求.....	(205)
三 深化所有制改革的客观需要.....	(207)
四 完善市场体系的必然结果.....	(208)
第二节 房地产市场的发展及其作用.....	(210)
一 房地产市场的涵义.....	(210)
二 我国房地产市场的形成和发展.....	(212)
三 房地产市场在房地产流通中的作用.....	(214)
第三节 房地产市场.....	(216)
一 房地产市场的特点.....	(216)
二 房地产市场的形式.....	(219)
三 房地产市场的任务.....	(221)
四 房地产交易所.....	(223)
第九章 地产市场及其运行	(227)
第一节 地产市场的概念和特征.....	(227)
一 地产市场的概念.....	(227)
二 地产市场的特点.....	(228)
三 地产市场的机能.....	(230)
第二节 我国城市地产市场的建立.....	(232)
一 城市土地使用制度的改革.....	(232)
二 开放城市地产市场的必然性.....	(233)
三 开放城市地产市场需具备的条件.....	(233)
第三节 城市地产市场的运行及管理.....	(237)
一 城市地产市场运行机制.....	(237)
二 地产市场交易方式.....	(240)

三	城市地产市场结构模式	(244)
四	地产市场的管理	(248)
第十章	房地产市场及其运行	(250)
第一节	城镇住房制度改革	(250)
一	城镇住房制度改革的意义	(250)
二	城镇住房制度改革的目标	(252)
三	住房制度改革的内容	(254)
第三节	房产市场的特征、结构和内容	(257)
一	房产市场的概念	(257)
二	房产市场的特征	(258)
三	房产市场的结构	(260)
四	房产市场的模式	(261)
第三节	房产市场的供求平衡	(264)
一	房产供给	(264)
二	房产需求	(266)
三	房产供求矛盾	(268)
四	房产供求平衡	(269)
第四节	房产市场管理	(271)
一	房产市场管理的意义	(271)
二	房产市场管理的原则	(272)
三	房产市场管理的内容	(273)
第十一章	房地产价格	(275)
第一节	地租与土地价格	(275)
一	土地的含义与特征	(275)
二	地租的概念及其类别	(277)
三	土地价格	(279)
第二节	房产价格及其计算	(281)

一	确定房产价格的理论依据	(281)
二	房产价格的构成与计算	(282)
三	房产价格管理的意义	(284)
第三节	房产的出售与租赁	(285)
一	房屋的出售	(285)
二	房屋的租赁	(288)
第四节	房地产税收	(292)
一	我国房地产税收及其演变	(292)
二	社会主义房地产税收的职能、作用与原则	(293)
三	城市房地产税收制度	(299)
第十二章	香港及国外房地产管理	(303)
第一节	香港房地产业的管理	(304)
一	地产管理	(304)
二	房产管理	(308)
第二节	发展中国家的房地产管理	(310)
一	新加坡的房地产管理	(311)
二	印度的房产管理	(314)
第三节	发达国家的房地产管理	(315)
一	美国的房地产管理	(315)
二	日本的房地产管理	(317)
三	瑞典的房产管理	(318)
四	法国的房产管理	(320)
第十三章	法规选编	(322)
一	中华人民共和国土地管理法 (节录)	(322)
二	全国人大常委会关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定	(328)
三	外商投资开发经营成片土地暂行管理	

	办法	(350)
四	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	(333)
五	中国人民建设银行办理房改金融业务的暂行规定	(340)
六	中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法	(341)
七	对《中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法》的修改说明	(344)
八	关于加强商品房屋建设管理的意见的通知 (摘要)	(346)
九	城市私有房屋管理条例	(347)
十	城镇个人建造住宅管理办法	(352)
十一	国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定	(354)
十二	城市房屋产权产籍管理暂行办法	(355)
十三	城乡建设环境保护部关于开展城镇房产产权登记、核发产权证工作的通知	(358)
十四	城乡建设环境保护部城镇房屋所有权登记暂行办法	(360)
十五	城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》式样和房屋所有权登记发证工作的通知	(362)
十六	深圳经济特区商品房产管理规定	(363)
十七	深圳经济特区土地使用费征收办法	(373)
十八	深圳经济特区土地使用权出让办法	(377)
十九	中华人民共和国房产税暂行条例	(386)
二十	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(387)
	后记	(390)

绪 论

一、房地产及房地产投资的含义

(一) 房地产的含义

房地产是房产和地产的总称，是房屋和土地的经济形态，是指由个人、集体或国家保有所有权的房屋和土地。它包括城市房地产和农村房地产两大部分，本书主要研究城市房地产。城市房地产在物质形态上可分为城市房产和城市地产。所谓城市房产是城市市区和城镇、工矿区各类房屋的统称；城市地产则是城市市区和城镇、工矿区及其规划区范围内的土地（包括陆地水域及其之上、之下的空间）的总称。

房地产是房产和其相关的地产所构成的统一体。在我国现实的经济生活中，在城市土地国有化的情况下，房产所有权的转移带动着地产使用权的同时转移；地产使用权的转让也常常是随着房产产权的交易而发生。同时，城市土地的价值也往往是由于地上建筑物变化而变化，房屋的租、售价格总是包括着地租的因素。它们的经济形态和财产关系是房产依赖地产而存在，地产则是通过房产才实现。

(二) 房地产投资的含义。

投资具有两重含义：从动态上看，投资是运用资金以购置固定资产和流动资产投入的经济活动，它包括运用投资购买资源 and 设备，进行建设，招用劳动力，储备各种生产要素等活动；从静态上看，投资是指投入再生产的固定资产和流动资产的费用之和，它是以货币形式表现的物质资源和劳动资源的投入总和。社会主义投资的目的是为了扩大社会生产，提高经济效益，增加社会产品和国民收入，促进国民经济的发展和人民物质文化生活水平的提高。在资本主义社会，投资是指以获利为目的而运用的资

金，包括间接投资（如金融投资、证券投资）和直接投资（如建筑厂房、购置设备和原材料等）以及扩大生产流通事业所耗费的资金，其目的就是为投资者赚取最大利润。

房地产投资，是指投资于房地产的开发经营。它也只有两重含义：从动态上讲，它是指国家、企业或个人为了特定目的，投入一定量的资金进而从事城市土地开发和房屋建设及其经营的经济活动过程；从静态上讲，它是指国家、企业或个人，为了特定目的，直接或间接地投在房屋建造、土地开发及其房地产经营管理上的资金。

城市房地产供应，不仅是城市房屋和土地实物形态上的供应，而且也是房地产资金的供应。在现代商品经济条件下，没有房地产资金的供应，也就没有房屋和土地等实物形态的供应。有人比喻，房地产是城市经济生活的重要支柱之一，而城市房地产投资则是城市房地产业发展的重要推动力。

二、我国房地产投资的形成和发展

房屋和土地，是人们在生产和生活中一刻也离不开的物质资料。房屋的早期使用，原是为了防御自然界的威胁，以保护人们的生存安全。私有制初期，以自有房屋供自己或一个家族使用。封建时代，农民和手工业者还有自己的私有住宅，直到后期才出现将部分多余的房屋出租或出售。到了资本主义社会，房屋住宅纯属商品经营，房产资本家和房地产商利用农民大量涌向城市、缺少住房的机会，纷纷建造房屋出租出售，谋取利润，而且还从由于交通发达、工商业高度集中、公共设施日益完善等因素造成城市土地增殖中获取暴利。同时，通过金融信贷、抵押贷款，为房地产经营提供成倍资金。资本主义初期，房屋基本上还具消费性质，无论房屋结构、建筑材料、屋内设备、房屋类型，往往决定于建造的经济能力和个人爱好。但后来发展为建房专门为营利和市场经营，房屋的规模、型式都适应市场需要。例如，建国

前上海、天津、武汉、广州等地，里弄房屋众多，几乎全属一种类型，且都是在1910~1940年间建造的，皆因房屋租金比银行存款利息高所致。

解放前我国上海房地产投资的几种主要经营形式：

(一) 发行债券、收集资金。解放前上海房地产行业占压倒优势的是外国房地产商。他们在上海筹集资金的主要办法是发行股票和公司债。英商业广地产公司1888年创设时发行股票，实收62万两白银，以后经9次增资，到1947年共发行股票2386800股，每股港币5元，资本额为港币11934000元。由于多次用公开增资的手段吸收中国人民手中的游资，因之华股比例逐渐增大，1933年中国股东310人，占有股票42%，1941年中国股东761人，占股额62.33%。华股比例虽大，但零星分散，故实权始终操于少数洋人之手。

除发行股票外，外国几家大的房地产商几乎没有一家不发行公司债。如上海最大的英国房地厂商沙逊的华懋地产公司，就曾在1928年至1934年间发行过710万银元的公司债。英商业广地产公司从1890年开始，先后发行公司债30次，总数达2000万两白银以上。中国营业公司除发行公司债750万两白银外，还在1925年发行一种7厘抵押分红债券，以吸收小户资金，等等。外国房地产商吸收资金方法中比较突出的是万国储蓄会，该会以发行有奖储蓄会单来吸收散户资金，到1934年6月吸收到储款6500万银元。

据不完全统计，到1935年上海9家外国房地产商所发行的公司债、储蓄单等债券达1.3亿银元。

(二) 租地造屋期满屋归地主。上海的外国房地产商，凭借对土地的占有，都曾经用“租地造屋，期满屋归地主”的手法而大发其财。他们的许多房屋都是不花一文钱收进来的。沙逊就以此法收入各类房屋138338平方米。地皮大王哈同单单在热闹的南京路上，就用这种方法取得永安公司、新新公司和大陆商场等三座

巍峨大楼。

(三) 租地造屋分宅出售到期还本。租地造屋，分宅出售，到期还本，是缺乏资金的房地产经营者一种迎合当时社会需要因揽买屋顾客的新方法。在租界人口成倍增长，住房求大于供，房租急剧上升的情况下，有一部分稍有钱财者亦苦无屋可租，自己造，不但小块土地难买难租，就是设计建造单幢独户也很麻烦。就在这种情况下，一种别出心裁对各方面都有利的新方法产生了，这就是租地造屋、分宅出售，到期还本的办法。典型的例子是愚园路608弄（田庄）。由建华企业公司向中国垦业银行总经理五百元租地13亩多，条件是每年每亩地租600元，租期20年，期满归地主。建华很快在报上登出分宅出售的广告，每幢售5500元，住满20年由著名银行保证还本。建华只要把500多元存入银行，20年后，本息即为5500元，其余充作建房资金，从中共获利4万元。这样做，缓和了住房的供需矛盾。

(四) 代客经租。代客经租是不要一文资本，可以白手赚钱的业务。因为房地产是他人的，经租商仅仅代为收租、代为管理，稳得手续费（即佣金）。经租“佣金”一般占租金额的5~10%；另外还有大量租金和押租存放在经租商手中，可供无息调用。当时有不少房地产商全靠经租业务发财起家。

全国解放后，我党根据解放时我国城市房地产所有权的不同性质，分别采取接管、没收、改造和赎买，以及宣布城市土地国有等方式，把私有的房地产变成了以公有制为主的社会主义城市房地产。通过采取这些措施，加上建国后国家新建的一批城市房屋，我国的城市房产经济形成了以公有制为主体的，多种经济成份并存的所有制形式，同时，城市各种所有制的土地逐渐变成了单一的社会主义国家所有的土地。从基本上形成了社会主义城市房地产经济。

长期以来，由于我国土地国有化，对城市土地的概念不够明确，加以房地产（固定资产）的投资，是通过预算由国家拨款进