

热点·机遇·技巧·效益

REDIANJIYUJIQIAOXIAOYI

主编:张孝缘 姜汝壮等

房地产开发经营指南

经纪人 房屋拍卖 炒地皮
房地产股票和房地产债券
房地产投资有哪些技巧
房地产开发利润的计算
个体如何进行房产经营

四川民族出版社

(川)新登字·002 号

责任编辑:黄廷静

封面设计:余 跃

技术设计:赵 鸟

房 地 产 开 发 经 营 指 南

四 川 民 族 出 版 社 出 版 (成都盐道街三号)

四 川 省 新 华 书 店 发 行

仪 陇 县 装 璜 印 刷 厂 印 刷

开本 787×1092	1/32	印张 9	插页
1992 年 9 月第一版		1992 年 9 月第一次印刷	
字数 180 千		印数 1--10 000 册	

ISBN7-5409-0954-4/F·9

定价 4.90 元

序

林 凌

邓小平同志的南巡重要讲话，引发了我国改革开放的第二次高潮。作为这次改革大潮的一个重要侧面，“房地产热”也在迅速升温。房地产业的加速发展是由多种因素促成的，但主要是土地有偿使用、住宅商品化和城镇住房制度改革带来的效应。随着这些方面改革的深入，我国的房地产业将迅速崛起。

“房地产热”的出现和房地产业的兴起是一件大好事。在当今发达国家中，房地产业都是一大支柱产业；而在我国，这根“柱”还远没有“支”起来。因此，“热”一下有好处。房地产业的发展，可以带动其它许多相关产业的发展；可以创造大量的就业机会，有利于社会稳定和经济繁荣；可以促进产业结构的调整，促使国民经济走上良性循环的轨道；可以将消费资金转化为建设资金，加快建设步伐；可以减少国家的基建投资，增加财政收入；可以缓解城镇居民住房短缺的状况；等等。总之，

当前出现的“房地产热”是有积极意义的。

但是,房地产业在我国毕竟还是一个新兴产业。为了促进这一产业的健康发展,急需从理论上、法律上、政策上、市场培育上、制度规范上进行大量的工作。对于广大房地产商品的开发者、消费者、经营者来说,迫切需要把握有关房地产的基本知识。

正是适应这种需求,由一批志同道合的中青年学者组织编写了这本《房地产开发经营指南》。

这本书的编者及作者,有的是长期从事房地产管理工作,具有较丰富实践经验的中年专家,有的是获得硕士学位,对房地产知识体系有较深入钻研的青年学者,他们编著这本书的态度是认真的,立论和表述是严谨的。

由于这本书是一本普及性读物,编著者把着力点放在可操作性上,尽量做到深入浅出,通俗适用。这不仅体现在本书的问答式体例上,而且大量地体现在对问题的解答中。

成书付梓之际,作者邀我作序。有感于他们对推进我国改革开放和房地产业的发展所付出的辛勤劳动,取得的可喜成果,我愿向广大读者推荐这本书。

1992年6月18日

目 录

一、总 论

1. 什么是房地产? (1)
2. 国土、土地和地产有什么区别和联系? (2)
3. 什么是房地产业? (3)
4. 我国房地产业的“八五”计划和十年规划有些什么内容? (4)
5. 我国房地产业存在和发展的四大政策前提是什么?
..... (6)
6. 什么是土地有偿使用? (9)
7. 什么是住房制度改革? (10)
8. 什么是房地产综合开发? (11)
9. 国外房地产开发有些什么做法? (12)
10. 什么是房屋商品化? (13)
11. 我国目前房地产业有哪些所有制形式? (14)
12. 房地产业和金融业是什么关系? (15)
13. 什么是房地产金融业? (17)
14. 什么是房地产股票、房地产债券? 两者有何异同?
..... (18)

15. 房地产业主要涉及哪些法律条款?	(19)
16. 我国房地产管理体制如何?	(25)
17. 我国目前有哪些房地产管理机构?	(26)
18. 各级房地产管理机构分别有哪些职能?	(27)
19. 什么是房地产行业管理?	(33)
20. 什么是房地产市场?	(34)
21. 什么是房地产市场管理?	(35)
22. 什么叫房地产商?	(36)
23. 什么是房地产投机?	(36)
24. 目前外商外资投资大陆房地产业的整体情况怎样?	(37)
25. 什么是房地产合同?	(39)
26. 房地产纠纷一般有哪几类?	(39)

二、房地产投资与金融

27. 什么叫房地产投资?	(41)
28. 什么是房地产投资价值评估?	(41)
29. 什么叫房地产投资风险?	(42)
30. 什么叫房地产投资收益?	(42)
31. 如何进行房地产投资决策?	(43)
32. 什么是房地产直接投资开发?	(44)
33. 小规模住宅投资应注意些什么?	(45)

34. 如何在海外投资开发房地产?	(46)
35. 引进外资发展房地产业的办法有哪些?	(48)
36. 什么叫房地产资金市场?	(49)
37. 筹措房地产资金有什么技巧?	(50)
38. 房地产投资贷款有哪些形式?	(51)
39. 什么叫房地产贴息贷款?	(54)
40. 什么叫房地产抵押贷款?	(55)
41. 办理房地产抵押贷款的程序是什么?	(56)
42. 房地产抵押贷款的原则有哪些?	(58)
43. 什么叫自建公助贷款?	(60)
44. 私人购房应如何贷款?	(61)
45. 什么叫储贷结合私人购房贷款?	(61)
46. 房地产业如何与金融业联合投资?	(63)
47. 我国目前有哪些房地产金融机构?	(64)
48. 金融业对房地产业有什么作用?	(65)
49. 房地产金融有哪些经营形式?	(67)
50. 房地产金融有哪些筹资方式?	(67)
51. 什么是房地产专业银行?	(71)
52. 中国工商银行有哪些房地产金融业务?	(71)
53. 中国农业银行有哪些房地产金融业务?	(72)
54. 中国人民建设银行有哪些房地产金融业务?	(73)
55. 建设银行对城镇土地开发和商品房贷款有	

- 哪些规定? (74)
56. 中国银行有哪些房地产金融业务? (75)
57. 交通银行有哪些房地产金融业务? (76)
58. 中国人民保险公司有哪些房地产金融业务?
..... (77)
59. 如何办理房屋财产保险? (78)
60. 信托投资公司有哪些房地产金融业务? (80)
61. 房地产信托有哪些业务? (81)
62. 什么是房地产信托投资? (84)
63. 什么叫土地金融公司? (86)

三、房地产开发

64. 房地产综合开发的地位和作用如何? (87)
65. 我国近年来房地产开发的情况如何? (88)
66. 从事房地产综合开发必须具备哪些条件? (89)
67. 我国关于房地产开发的主要方针政策有哪些?
..... (89)
68. 目前国内的房地产开发机构主要有哪几类?
..... (92)
69. 房地产开发公司有哪几种发展战略? (93)
70. 什么是房地产业资金? (94)
71. 如何筹措房地产开发资金? (96)

72. 房地产开发有哪些项目?	(98)
73. 房地产开发的程序是什么?	(99)
74. 新组建房地产开发公司有哪些申办程序? ...	(100)
75. 什么是房地产开发公司的资质审查?	(100)
76. 如何进行房地产开发评估?	(102)
77. 房地产开发项目可行性研究有哪些内容? ...	(104)
78. 进行房地产开发项目评估有哪些方法?	(105)
79. 评价房地产开发的综合效益指标有哪些? ...	(109)
80. 如何评价房地产开发的经济效益?	(110)
81. 什么叫房地产开发预算? 它同基本建设预算、建筑安 装工程预算有什么关系?	(111)
82. 如何计算房地产开发预算?	(111)
83. 计算房地产开发预算的作用是什么?	(115)
84. 如何计算建筑产品成本?	(116)
85. 如何计算开发利润?	(118)
86. 什么是城市土地开发?	(118)
87. 在选择开发场地时,应考虑场地的哪些自然特征?	(119)
88. 征地涉及哪些因素?	(120)
89. 什么是国家建设用地? 其来源是什么?	(121)
90. 国家建设征用土地的程序有哪些?	(122)
91. 房地产开发中有哪些变数?	(125)
92. 房地产开发中的时间因素有什么意义?	(127)

93. 房地产综合开发公司的经营方式有哪些? ... (127)
94. 房地产综合开发公司的经营目标是什么? ... (129)
95. 房地产开发公司的经营范围和权利有哪些?
..... (129)
96. 国家对房地产开发公司的经营管理有些什么规定?
..... (130)
97. 房地产开发的风险性表现在哪些方面? (131)
98. 什么是总包合同和分包合同? (132)
99. 如何进行房地产开发经营决策? (133)
100. 房地产开发公司经营特点有哪些? (135)
101. 如何进行拆迁安置工作? (136)
102. 国家对征地拆迁有哪些政策规定? (137)
103. 如何根据有关规定谈判拆迁安置费? (137)
104. 在房地产企业与建筑企业的业务接洽中,容易发生
哪些纠纷? (139)
105. 房地产企业与建筑企业业务接洽有哪些手续?
..... (140)

四、房地产经营与房地产市场

106. 什么叫地租? (141)
107. 城市地租的特征是什么? (142)
108. 什么叫地价? (144)

109. 土地市场的地价由哪几部分构成?	(145)
110. 住宅价格由哪几部分构成?	(147)
111. 制约住宅价格的因素有哪些?	(150)
112. 房产市场价及其特点是什么?	(151)
113. 什么是房地产价格评估?	(152)
114. 如何进行房地产估价?	(153)
115. 目前我国商品房市场的行情如何?	(155)
116. 目前我国的商品房价格管理情况如何?	(156)
117. 我国房地产市场有哪些特点和类型?	(156)
118. 我国房地产市场的流通形式有哪些?	(157)
119. 什么是房地产抵押和典当?	(158)
120. 土地市场的目标模式是什么?	(159)
121. 什么是房地产市场调查与市场预测?	(160)
122. 房地产市场的调查与预测有哪些方法?	(161)
123. 什么叫城市房产经营?	(163)
124. 城市房产经营主要有哪些形式?	(163)
125. 城市房产经营应注意哪些原则?	(165)
126. 个体如何经营城市房产?	(167)
127. 什么是城市地产业经营?	(168)
128. 城市地产业经营应注意哪些原则问题?	(169)
129. 如何与外资合资经营房地产业?	(170)
130. 地产业经营有哪些策略?	(171)
131. 如何进行经营销售决策?	(172)

132. 什么是房屋信托经营? (173)
133. 什么叫涉外房地产经营? (174)
134. 什么是房地产经纪人? (175)
135. 我国对从事房地产经纪活动的条件有什么规定?
..... (177)
136. 什么是房产交易所? (178)
137. 目前房地产市场中主要有哪两类交易活动?
..... (178)
138. 我国目前地产交易有哪些形式? (179)
139. 广州市房地产市场的情形如何? (180)
140. 什么样的房屋可以进入房产交易市场? (181)
141. 房地产交易中立契鉴证有些什么手续? (182)
142. 我国对买卖城市私有房屋有什么规定? (183)
143. 什么是房屋拍卖? (185)
144. 我国房屋拍卖有哪些做法? (186)
145. 什么是“炒地皮”? (188)
146. 我国目前的房地产交易中存在的土地“隐形市场”是
怎么一回事? (189)
147. 目前房产交易中主要有哪些违法行为? (190)
148. 政府对房产交易中的违法行为有些什么惩罚措施?
..... (191)
149. 什么是“以租养房”的政策? (192)
150. 如何计算房屋租金? (193)

- 151. 私房出租有些什么条件? (196)
- 152. 办理房屋租赁有哪些手续? (197)
- 153. 什么是房屋租赁合同? (198)
- 154. 房屋出租人有哪些权利和义务? (199)
- 155. 房屋承租人有哪些权利和义务? (200)
- 156. 私房出租价格可以由租赁双方随意决定吗?
..... (201)
- 157. 房屋租赁中的分户和过户是怎么一回事?
..... (201)
- 158. 如何处理房屋出租中的纠纷? (202)
- 159. 房屋调换必须具备哪些条件和手续? (203)
- 160. 我国房屋调换市场的发展走势如何? (205)
- 161. 房屋调换中的补偿价格由谁收取? (206)

五、房地产产权与 土地有偿使用

- 162. 什么是房地产产权? (207)
- 163. 我国房产产别有哪几类? (208)
- 164. 房地产产权在什么情况下取得和丧失? (208)
- 165. 产权人有什么权利和义务? (209)
- 166. 我国对房地产产权有哪些保护手段? (210)
- 167. 什么是房屋产权审查? (211)

168. 房屋产权审查的原则是什么? (211)
169. 什么是房地产产权登记? (212)
170. 房地产产权登记有哪些种类? (213)
171. 办理产权登记必须提供哪些产权证件? (214)
172. 如保处理违章房屋产权? (215)
173. 有产权纠纷的房产如何办理产权登记? (215)
174. 外产和中外合资产如何办理登记? (216)
175. 新建房屋和原有房产的转移、变更, 如何办理产权
证? (217)
176. 什么是房屋产权公告? (218)
177. 城市土地有些什么特点? (219)
178. 城市土地按照产业结构可分为哪几类? (220)
179. 国家关于用地有什么规定? (221)
180. 什么是土地所有权和使用权? (223)
181. 什么叫土地使用权有偿转让? (224)
182. 我国土地使用权有偿转让的方式及前提条件是什么?
..... (225)
183. 土地使用权有偿转让的程序是什么? (226)
184. 我国实行土地使用权有偿转让的基本情况如何?
..... (227)
185. 城镇土地使用权出让有哪几种方式? (228)
186. 什么是土地所有权变更? (229)
187. 我国对土地使用权的回收有些什么规定?

.....	(230)
188. 什么叫土地批租?	(230)
189. 土地使用权的出让、转让和出租有何内在联系?	(231)
190. 土地使用权的出让、转让和出租有什么区别?	(233)
191. 外商投资企业用地有哪些规定?	(236)
192. 外资企业用地必须办理哪些手续?	(238)
193. 什么是外资企业场地使用费?	(239)

六、住房制度改革

194. 我国现有城镇住房制度有哪些特点?	(240)
195. 有中国特色的住房商品化有些什么特征?	(241)
196. 我国城镇住房制度改革有哪些目标和内容?	(242)
197. 城镇住房制度改革有哪些具体政策?	(243)
198. 目前我国的房改主要有哪些做法?	(244)
199. 进行城镇住房制度改革需要哪些配套措施?	(245)
200. 住房制度改革对私房有什么影响?	(246)
201. 房改对职工的实际利益有什么影响?	(247)

202. 什么是“住房特困户”？	(248)
203. 公有住宅如何出售？	(248)
204. 目前房屋出售主要有哪几种房价？	(249)
205. 房改中住房出售有哪些原则？	(250)
206. 住房出售有哪些形式和办法？	(251)
207. 什么叫住房的完全产权和有限产权？	(252)
208. 什么是房屋的转让限制？	(252)
209. 职工购房有哪几种付款方式？	(253)
210. 什么叫“供楼”，它主要有些什么规定？	(254)
211. 什么叫住房售后服务？	(255)
212. 房改中公房出租如何确定租金标准？	(256)
213. 有哪几种房租标准及其构成因素？	(257)
214. 目前房改中调整住房租金有哪些具体办法？	(258)
215. 什么是住房基金？	(259)
216. 什么是住房储蓄银行？	(260)
217. 我国个人建房有哪几种形式？	(260)
218. 个人在城镇建房需具备哪些条件和手续？	(261)
219. 国家对个人建房有哪些规定？	(261)
220. 发展个人建房有什么好处？	(262)
221. 什么是合作建房？	(262)
222. 什么是住宅合作社？	(263)

附录部分

一、房地产业重要政策法规目录	(264)
二、全国部分房地产公司名录	(267)
三、四川部分房地产公司名录	(267)
编后	(271)