

房地产经营与房地产金融



中国三峡出版社

(京)新登字 199 号

房地产经营与房地产金融

张廷竹 孙永信 别之荣

秦廷连 黄先贵 编 著

中国三峡出版社出版发行

(北京市海淀区蔡公庄一号)

湖北宜昌市税务印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开本 印张:12.5 字数:300 千字

1993 年 10 月第 1 版 第 1 次印刷

印数:1—10100

定价:9.80 元

ISBN 7—30099—009—5/F·3

前 言

我国住房制度的改革,使土地——这个人们赖以生存的根基商品化了,使房屋——这个与人们朝夕相伴而又不可或缺的居身之所成为了商品,使房地产业的巨大热能在中国大地上被压抑了近半个世纪之后开始释放。一时间,各类房地产公司如雨后春笋般冒出来,从沿海到内地,星星之火已成燎原之势。一些先知先觉者将大把大把的钞票投向了曾经不怎么值钱的地皮,一幢幢拔地而起的大楼像堆积木一样被竖了起来,而他们收回来的则是翻了多少倍的更大把大把的钞票,广东省信托房产开发公司的负责人陈步忠,1982年靠6个人,5万元起家,到1989年,他领导的公司已有干部职工300多人,仅这一年,公司开发商品房面积达115万多平方米,完成利润3700多万元,创汇9100多万港元,而且还把生意做到了海外。目前,该公司已成为国内著名的房产公司之一。1980年,中国的房地产公司还为数甚少,而到1981年竟有3500家之多,到1992年则已超过4000多家。据统计,目前,房地产业投资增长率是全民所有制固定资产投资增长率的2—3倍;全国各业投资平均利润率约为15%左右,而房地产开发公司的投资利润率少则40—50%,多则达到100%、200%、甚至250%。丰厚的利润激励着富有开创精神的人们纷纷下到房地产商海,搏击中流,一展才华。

在国外,房地产业早已成为支柱产业之一,靠房地产业发达的巨子们的资产也很是惊人。目前,香港资产最大的十家公

司,从事或主要从事房地产经营的就占了其中的7家,而排行一、二名的公司都是主营房地产的。香港拥有个人财富最多的十大财主,靠房地产发家的就有8家,而能称得上百亿元富翁的三大财主,也均为经营房地产者。在香港这个弹丸之地上,十大房地产公司,1991年拥有资产近1700亿港元,排行榜首的香港私人住宅物业的最大供应商李嘉诚领导的长江实业公司,从50年代开始经营房地产,到1991年,已拥有资产达385亿港元之巨。这些房地产巨子们的一举一动都对香港经济产生巨大影响。

在我国,房地产业起步不久,还属于成长性产业,但其前景异常广阔。根据国家住房制度改革目标,全国“八五”期间每年要新建住房1.5亿平方米,“九五”期间每年要新建住房1.8亿平方米,十年共需新建住房16.5亿平方米,以1990年不变价格每平方米300元计算,每年需投资450—540亿元。这仅是居民生活住房投资一项,再加上生产性、商业性及文化、娱乐等各类房地产投资,每年房地产投资将为1000多亿元。巨大的投资前景表明,房地产业无疑也将成为我国的支柱产业之一。

房地产市场的发展,不仅为实力雄厚的投资者提供了获取高额利润的机会,而且一般居民也无法回避。住房的商品化,使住房成为私人拥有的主要财产之一,房地产市场价格涨跌,使每个人所拥有的房产财富时时处于变动之中,人们必然要像关心股票价格一样关心房地产市场的行情变化。这一点对于想购房置地借以使自己的财富保值并不断增值者尤为重要。

中国房地产市场的形成和发展,使得一度被冻结了的亿

万财富开始解冻,挡不住的诱惑鼓舞人们必须抓住机遇,迎接挑战,但要到充满竞争、充满风险的房地产市场去“淘金”,首先必须具备有关房地产市场的基本知识和技能。

本书较详尽地说明了我国住房制度改革的目的、意义和内容;较系统地介绍了房地产投资、经营、交易的基本知识、操作程序和技能;较简捷地概述了房地产金融业务的经营管理和运作程序;摘要汇编了与房地产有关的政策、制度、法规等。知识性和实用性是本书编写奉行的宗旨,希望它能成为关心和从事房地产业的读者的一本方便而实用的房地产实务指南。

万财富开始解冻,挡不住的诱惑鼓舞人们必须抓住机遇,迎接挑战,但要到充满竞争、充满风险的房地产市场去“淘金”,首先必须具备有关房地产市场的基本知识和技能。

本书较详尽地说明了我国住房制度改革的目的、意义和内容;较系统地介绍了房地产投资、经营、交易的基本知识、操作程序和技能;较简捷地概述了房地产金融业务的经营管理和运作程序;摘要汇编了与房地产有关的政策、制度、法规等。知识性和实用性是本书编写奉行的宗旨,希望它能成为关心和从事房地产业的读者的一本方便而实用的房地产实务指南。

目 录

第一篇 住房制度改革

第一章 住房制度改革的意义、作用	1
第一节 住房制度改革的必要性	1
第二节 住房制度改革发展情况介绍	5
第三节 住房制度改革的意义	7
第二章 房改内容概述	12
第一节 房改的目标	12
第二节 房改的基本原则	13
第三节 房改内容概述	15
第三章 房改方案介绍分析	20
第一节 提租补贴	20
第二节 公房出售	27
第三节 新房新制度	33
第四节 租房与买房比较	34
第四章 住房建设	36
第一节 住房基金的筹集和管理	36
第二节 住房建设体制	38
第三节 住房的社会化管理	41
第五章 住房制度改革模式介绍	43
第一节 部分市、县的房改模式	43
第二节 部分企业房改方案介绍	60
第三节 房改方案的综合分析	66

第二篇 房地产投资、经营、交易

第一章 房地产投资经营的目的及意义	70
第一节 房地产增值、保值的原因	70
第二节 我国地产收入测算	73
第三节 房地产投资、经营的意义	74
第二章 房地产投资开发	75
第一节 房地产投资开发的特征	75
第二节 房地产投资开发的影响因素	78
第三节 房地产投资开发的风险	80
第四节 房地产投资对象选择	82
第五节 房地产投资开发的运作程序	84
第三章 房地产经营	93
第一节 房地产经营的必备条件	93
第二节 房地产经营资金的筹集	95
第三节 房地产开发公司经营土地的取得	99
第四节 房地产经营项目分类	102
第五节 商品房价格的制定	110
第六节 房地产的销售	113
第四章 房地产交易	121
第一节 房地产市场结构	121
第二节 我国房地产交易管理机构及职能	123
第三节 房地产交易前的调查	126
第四节 房地产交易方式	133
第五节 房地产交易的一般程序及权益处置	135

第六节	地产的征购、出让与转让	141
第七节	房地产典当	149
第八节	房地产互换	151
第九节	房地产的赠与、继承、共有	158
第十节	房地产买卖	164
第十一节	房地产的租赁	183
第十二节	房地产抵押	193
第十三节	坚决打击房地产非法投机	203
第五章	积极发展外向型房地产业	210
第一节	发展外向型房地产业的方式	210
第二节	外向型房地产经营项目合同	211
第三节	关于发展外向型房地产业的政策	214
第六章	房地产税制	215
第一节	土地使用税、耕地占用税、土地收益金	215
第二节	房产税	219
第三节	所得税、营业税、城建税	220
第四节	建筑税	222
第五节	房地产业所涉及到的其他税制	225

第三篇 房地产金融与金融房地产

第一章	房地产金融概述	227
第一节	发展房地产金融的必要性	227
第二节	参与房改的金融机构应具备的条件	229
第三节	房地产金融业务的内容和形式	231
第四节	房地产金融运行体制	232

第二章	银行房地产信贷部的经营和管理	233
第一节	银行房地产信贷部的机构设置及管理体制	233
第二节	银行房地产信贷部的经营管理	235
第三章	房改信贷基金业务	237
第一节	房改信贷基金的来源及运用	237
第二节	“住房制度改革信贷基金”管理	239
附:	武汉市房改资金管理中心简介	240
第四章	住房专项贷款业务	245
第一节	住房专项贷款资金来源及运用	245
第二节	住房专项贷款的管理	248
第五章	住房储蓄存贷款业务	250
第一节	居民住房储蓄	250
第二节	居民住房贷款	251
第三节	“供楼”业务	258
第六章	房地产信贷的会计核算	260
第一节	房地产信贷的会计帐户设置	260
第二节	房地产存贷款的核算	261
第三节	房地产存、贷款利息计算	264
第七章	金融房地产业务	268
第一节	银行开展房地产业务的必要性	268
第二节	银行开展房地产业务的模式选择	270
第三节	银行房地产开发公司的经营管理	271
附:	中国农业银行上海市分行房地产开发公司从事房地 地产开发业务的具体做法	274
附录	与房地产有关的制度、政策、法规汇编	

附一	国务院关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革 改革的实施方案.....	278
附二	湖北省城镇住房制度改革实施方案.....	288
附三	中华人民共和国土地管理法.....	295
附四	中华人民共和国土地管理法实施条例.....	307
附五	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.....	316
附六	城乡建设环境保护部《城镇个人建造住宅管 理办法》.....	324
附七	国家计委、建设部、建设银行、审计署、国家 统计局、国家物价局关于加强商品住宅建设管 理的通知.....	327
附八	国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定 (摘要).....	331
附九	国家城建总局、国务院侨务办公室关于用侨汇 购买和建设住宅的暂行办法.....	332
附十	城市房屋拆迁管理条例.....	335
附十一	国务院《城市私有房屋管理条例》.....	343
附十二	城乡建设环境保护部经租房屋清产估价原则 (摘要).....	348
附十三	建设部、国家物价局、国家工商行政管理局 关于加强房地产市场管理的通知 (摘要).....	352
附十四	建设部《城市房屋产权产籍管理暂行办法》	356

附十五	建设部《城镇房屋所有权登记暂行办法》	360
附十六	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(摘要).....	363
附十七	中华人民共和国公证暂行条例(摘要).....	366
附十八	财政部关于建筑税征免问题的若干规定	371
附十九	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	376
附二十	财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题 的通知.....	379
附二十一	财政部关于中外合资企业、华侨、侨眷拥有 的房产住宅以及使用国家土地征免税收问 题的通知(摘要).....	380
后记	381

第一篇 住房制度改革

本篇主要说明房改的意义,介绍房改的模式,叙述房改的内容,编辑房改政策。

第一章 住房制度改革的意义、作用

第一节 住房制度改革的必要性

一、我国住房建设的成就

建国 40 多年来,我国住房建设的成就是巨大的,特别是党的十一届三中全会以来,城镇住房建设有了较大的发展,城镇居民的住房条件得到了较大的改善。1979—1990 年的十二年中,全国城镇新建住房 15 亿平方米,建设投资累计 2800 多亿元,分别为 1950—1990 年新建住房及投资总和的 74% 和 88.3%;人均居住面积由 1979 年的 3.6 平方米提高到 1990 年的 7.1 平方米,我国住房成就是举世公认的。

二、住房制度改革的必要性

只有实行住房制度改革,才能从根本上改善我国城镇居民的住房条件,实现“居者有其屋”。虽然,我国住房建设取得了很大的成就,但与世界其他国家比较起来,我国人均居住面积仍是较低的。1985 年,原苏联的人均住房面积为 10.27 平方米,波兰 15 平方米(1980 年),罗马尼亚 12 平方米,原民主德国 26 平方米(1985 年),原南斯拉夫 17 平方米,日本 14 平方米,美国 18 平方米,均大大超过了中国的居住水平。

1991年,我国城镇有无房户和住房困难户800万户,其中人均居住面积在2平方米以下的特困户有50万户,还有5000万平方米的危房、6亿平方米解放前遗留下来和50~60年代建造的简易房需要改造,此外每年有200万对新婚青年需要住房。1990年国家统计局在12个市的8000名职工中进行消费心理问卷调查表明:50.1%以上的职工要求解决和改善居住条件,在9项急需解决的问题中居首位。我们应该清醒地认识到,改革开放所带来的生活水平的提高,已经使城镇居民的消费层次发生了很大的变化。人们在解决温饱之后,迫切要求改善居住条件,住房已成为居民消费和提高生活水平的重要方面。这种对住房需求的压力,使住房短缺的矛盾更加突出。

矛盾的根源在哪里?在于我国长期以来实行的“住房福利制度”或者说是“供给制度”。几十年来,我国居民住户基本上是由国家和职工所在单位包下来的。这种体制导致住房的生产、流通,分配和消费陷入了病态,阻断了住房资金的正常循环。我国住房“福利制”或“供给制”的弊端主要表现在以下几个方面:

(一)住房资金有投入没有产出,不仅无法实现住房的扩大再生产,而且连简单再生产也难以为继。过低的租金甚至不能保证住房正常维修,造成房屋完好率逐步下降。到1983年,全国失修、失养的住房面积已达全部住房面积的50%,危房面积达3400万平方米,占整个住房面积的7.3%。

(二)助长了消费结构的畸形发展。长期以来,城乡居民消费一般呈“吃、穿、用、住、行”的序列,这在经济发展水平较低的情况下是正常的,但随着经济的发展,“住”的位置应逐步前

移。我国农民的住房消费占整个消费支出的比重,1978年为3.2%、1982年为10.2%、1984年为11.7%、1990年为12.9%;从1982年起,农民的住房消费支出比重超过“用”的比重,1984年又超过“穿”的比重进入第二位。而在城镇,由于住房制度不合理,居民的消费顺序没有发生变化,相反住房消费的比重却在下降,由1957年的2.3%降为1990年的0.74%。

(三)国家因低房租所支付的高补贴,间接转化为个人的实际收入,人为地刺激了人们多占房,占好房的欲望,也助长了以权谋房的不正之风。北京调查表明,对现行住房制度不满意的居民中有58.8%的人认为“住房分配不合理造成苦乐不均”,有43.4%的人认为“住房分配领域存在着严重的不正之风”。住房分配不公已成为社会的不稳定因素。

(四)国家财政不堪重负。国家城镇住宅建设每年投资300亿元维修现有公房,除了耗尽收取的全部房租,每年还要补贴50亿元。这一笔巨资,年复一年地投入,经济效益微乎其微,国家已越来越难以负担。

(五)企业包袱越背越重。几乎每个比较有能力的企业,都要拿出相当一部分资金为职工解决住房问题,专用基金不足,就找上面要,向上面要不着,就找银行贷,贷不着就挤企业生产经营资金。辛辛苦苦建起了房子,企业领导还要挖空心思“公平分房”,无奈,僧多粥少,到头来仍然怨声载道,没有分到的故然忿忿不平,分到房的又怨房子太小,层次不好,结构不合理等等。建房成为企业越来越沉重的负担,分房制度越来越影响企业的凝聚力。

克服我国住房制度上的弊端,解决我国居民住房困难问题,根本出路就是进行住房制度改革,摒弃纯福利制,实行住

宅商品化。

三、关于房改的经济承受能力。

我国实行的是低工资制，职工的收入水平较低。正是考虑了这个原因，我国房改政策采取了分步走的办法，我国目前已出台的房改方案正是根据我国居民经济承受能力制定的。首先，我们的工资中，本身就包含了住房资金。根据建国以来的档案资料，职工工资住房消费含量约占4~6%。随着改革开放后人们生活水平的大幅度提高，国民收入分配日益向地方、企业和个人倾斜。居民收入中住房消费的含量也随之增大。其次，房改造成的住房负担也在居民承受能力的范围之内。先看提高房租。首批房改城市实行提租与补贴相等的政策，没有超标准住房的居民基本上不增加负担；后来出台的多提少补的试点，居民支出也很有限。如广州，扣除补贴和原房租，新房租每平方米月增长仅5分钱。即使以只提租不补贴的北京市为例，按每平方米月租金0.55元计算，住房支出也仅占职工平均收入的5%。再看售房。房地产部门向居民按商品房价售房，价格确实偏高，一般每平方米3000多元。大多数人难以承受的也就是这类房价。但房改中出售更多的，还是单位以优惠价、补贴价卖给职工的房子，每平方米北京售价260元至430元，上海200多元。以此计算，一套二居室单元价格只相当于一个中等家庭3年的收入，低于世界水平——一个中等家庭5年的收入。至于合作建房，由于国家扶持，单位资助，在低收入的情况下也不是很难办到的。

至于心理承受能力，只要做好宣传，让群众理解政策，切实感受到房改的好处，群众心理是可以承受的。

第二节 住房制度改革发展情况介绍

1980年4月,邓小平同志提出了住房制度改革的总体构想,他说:要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次付款,也可以分期付款,10年、15年付清。住宅出售以后,房租恐怕要调整。要联系房价调整房租,使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低,人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子,交通方便地区和不方便地区的房子,城区和郊区的房子,租金应该有所不同。将来房租提高了,对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助,也可私人自己想办法。农村盖房要有新设计,不要老是小四合院,要发展楼房。平房改楼房,能节约耕地。盖什么样的楼房,要适合不同地区、不同居民的需求。

从1980年到现在,我国房改大致经历了以下四个阶段:

一、1988年以前,鼓励买房阶段,以出售为主。1979年在西安、南宁、柳州、梧州四市试行全价向个人出售住宅。政府建好住宅后以土建成本价向个人出售。到1992年,试点扩大到50多个中小城市,共出售住宅4000多套。在这段时期的试点中,出售住宅的卖方是市政府,买方是城市居民个人,售价为120—150元/平方米,一套住宅售价相当于一个职工10—12年的工资总和,或5—6年的家庭总收入。

1979年修建住房的责任主要在政府,其次在个人。大多数企业还没有利改税,因此这时的房改没有考虑企业的作用。