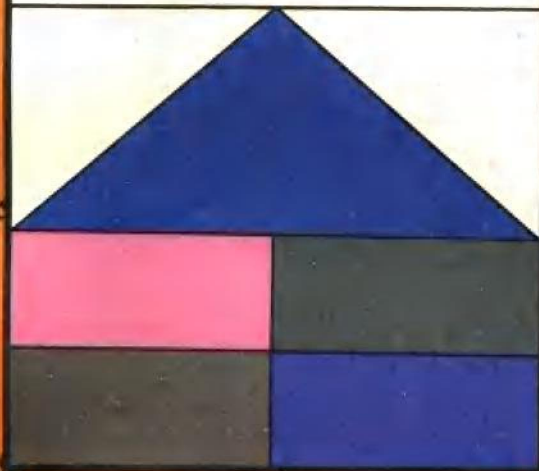


交易知识问答



3.3

地产实用知识问答丛书

FANG DI CHAN

黄兴文 赵红卫
陈小平 梁友君
编著

FANG DI CHAN

(京)新登字160号

《房地产实用知识问答》丛书

房地产交易知识问答

编著 黄兴文 赵红卫
陈小平 梁友君

北京师范大学出版社出版发行

全国新华书店经销

北京联华印刷厂印装

开本: 787×1092 1/32 印张: 7.25 字数: 150 千

1993年7月第1版

1993年7月第1次印刷

印数: 1—5 000

ISBN7-303-02790-4/F·25

定价: 4.70元

前 言

随有深化改革和扩大开放步伐的加快，中国房地产业正以迅猛的速度扩张。房地产开发和经营企业如雨后春笋般出现，在不到一年的时间里，全国房地产开发经营企业和从业人员增加了几倍，注入房地产业的资金也以几何级数增长。由于房地产业是一个关联性大的行业，具有较强的前后向联系，涉及到建筑、建材、机械、冶金、金融、保险等众多行业，因此，各行各业都不同程度地涉足房地产，为房地产业的发展推波助澜。除了内资外，外资特别是港澳台资金也大量投入大陆房地产业，使得房地产热潮越来越火爆。从地域上看，房地产热不再局限在沿海某些地区，已开始以令人惊奇的速度向内地扩展，大有席卷全国之势。从广度上看，随着住宅商品化政策的推行和住房制度改革的深化，房地产又与千家万户普通大众的切身的利益联系在一起，因而越来越引起千千万万普通百姓的关注。由于住房是人们最基本的消费品之一，因此，不论工人、农民、商人，知识分子，也不论贫富贵贱，都必须自觉或不自觉地与房地产打交道。在这种形势下，迫切需要一套能适合各文化阶层、各不同行业人员阅读的房地产书籍，为他们提供基本的理论知识和实际操作技巧。《房地产实用知识问答》丛书正是应此形势之运而生的。本套丛书以问答形式介绍了国内房地产研究和应用开发实践的最新成果与经验，阐述并解释了土地使用权有偿出让、房地产综合开发、住房制度改革和房屋商品化等有关的知识及其相关的政策和法规。本套丛书内容丰富、翔实，融知识

性、技巧性和科学性于一体，深浅适度，通俗易懂，适应面广，是从事房地产经营管理，房地产研究的人员以及涉及到房地产经营管理的党政机关、工商、税务、财政、金融等单位及其工作人员的良师益友。本套丛书共五册：

1.《房地产产籍产权知识问答》

本书介绍了土地管理的基本知识和方法；房屋产籍产权的有关概念及其管理的基本知识；房地产产籍产权管理的有关政策和法规。

2.《房地产综合开发知识问答》

本书介绍了城市基本建设、城市规划、城市环境设计、居住区规划、住宅设计、建筑施工及其管理等方面的基本概念、基本知识和操作的基本方法与程序。

3.《房地产估价知识问答》

本书介绍了地产和房产的价格构成及影响因素；房地产价格评估的基本原则、基本知识、常用方法和技巧。

4.《房地产交易知识问答》

本书介绍了中国房地产市场状况、市场构成及房地产市场流通形式、中国一些沿海城市及香港的房地产市场、房地产交易的基本程序、房地产交易的基本技巧、房地产市场管理及其有关政策和法规。

5.《房地产金融及投资知识问答》

本书介绍了房地产金融及投资的基本概念；房地产经营管理中的融资、投资等资金运作的各种途径、方法和技巧；房地产投资管理的有关政策和法规。

本套丛书由赵红卫、黄兴文、陈小平、梁友君四人共同编著而成，由赵红卫、黄兴文最后统审定稿。由于时间仓

促，加上编者的知识水平和业务能力有待提高，书中定然存在很多不足，望广大读者批评指正并不惜赐教。

本套丛书在编著过程中，得到建设部房地产业司等单位的多位领导和专家的帮助和支持，在此一并致谢！

编著者

1993.1 北京

目 录

1. 什么是房地产市场?	1
2. 中国房地产市场可分为几级?	1
3. 房地产市场预测包括哪些内容?	3
4. 什么是房地产市场潜量?	6
5. 房地产市场要素有哪些?	6
6. 房地产市场发育是怎么回事?	7
7. 房地产市场调查的作用和内容是什么?	9
8. 房地产市场参与者是指哪些人?	11
9. 房地产市场机会的涵义是什么?	12
10. 房地产市场营销环境的涵义是什么?	13
11. 房地产市场趋势包括哪几种?	16
12. 实行房地产市场监管应注意什么问题?	16
13. 房地产市场管理的职能是什么?	20
14. 完全竞争房地产市场有什么特点?	23
15. 垄断竞争房地产市场有什么特点?	24
16. 完全垄断房地产市场有什么特点?	25
17. 寡头垄断房地产市场有什么特点?	26
18. 非均衡房地产市场的含义和特点是什么?	27
19. 为什么会存在房地产灰色市场?	30
20. 香港房地产市场是什么样子?	31
21. 土地商品化是怎么回事?	34
22. 城市土地市场形成条件有哪些?	36
23. 什么是土地市场运行机制?	38

24. 土地市场模式有几种?	39
25. 土地市场开放条件是什么?	40
26. 城市土地市场体系由哪些成分构成?	41
27. 什么是城市土地开发市场?	46
28. 什么是土地租赁市场?	47
29. 什么是土地拍卖市场?	49
30. 什么是土地抵押市场?	51
31. 什么是城市土地涉外租赁市场?	52
32. 中国土地市场的基本状况如何?	53
33. 什么是房地产资金市场?	59
34. 什么是房地产信贷市场?	62
35. 住宅商品化是怎么回事?	64
36. 住宅市场有哪些基本类型?	66
37. 什么是住宅市场结构?	68
38. 住宅市场供给的影响因素有哪些?	71
39. 住宅市场需求的影响因素有哪些?	72
40. 何谓城市房屋开发市场?	73
41. 什么是房产劳务市场?	74
42. 什么是房屋交易市场?	74
43. 何谓房屋租赁市场?	75
44. 住宅金融市场由哪些内容构成?	76
45. 怎样进行住宅市场管理?	78
46. 中国房产市场的基本状况怎样?	80
47. 什么是房地产交易?	83
48. 房地产交易所有什么职能?	86
49. 为什么需要房地经纪人?	87

50. 房地产经纪佣金怎样支付?	88
51. 房地产代理协议包括哪些内容?	89
52. 什么是房地产公开协议?	90
53. 何谓房地产独家代理协议?	90
54. 房地产营销过程包括几个阶段?	90
55. 香港房地产交易登记程序包括哪些?	91
56. 房地产交易合同的内容包括哪些?	92
57. 什么是城市房地产税?	92
58. 什么是建筑税?	94
59. 定标是怎么回事?	95
60. 开标是怎么回事?	95
61. 评标是怎么回事?	96
62. 房地产交易谈判一般要经历哪些程序?	96
63. 军地房产换建是怎么回事?	97
64. 以物易地是怎么回事?	98
65. 土地调换应注意哪些问题?	98
66. 土地转包是怎么回事?	98
67. 什么是土地需求?	99
68. 什么是土地使用权抵押合同?	99
69. 什么是土地使用权出让合同?	101
70. 什么是土地使用权出租合同?	102
71. 什么是换地权益书?	103
72. 土地拍卖合约条款包括什么内容?	104
73. 土地使用权出让金由哪些部分构成?	104
74. 什么是城市土地使用费?	105
75. 什么是土地原价税?	106

76. 什么是耕地占用税?	106
77. 什么是地租?	107
78. 土地批租是怎么回事?	109
79. 什么是建筑地段地租?	110
80. 什么是货币地租?	111
81. 什么是土地增值税?	111
82. 什么是土地交易?	111
83. 土地有偿使用是怎么回事?	114
84. 什么是土地使用权有偿出让和转让?	116
85. 什么叫土地使用权转让?	116
86. 土地非法转让有哪几种表现?	118
87. 土地使用权转让必须具备哪些条件?	118
88. 土地使用权经营性转让有几种?	120
89. 土地使用权非经营性转让有几种?	121
90. 土地使用权出让方式有哪些?	121
91. 土地使用权出让要办理哪些手续?	122
92. 怎样进行闭卡公开分房?	122
93. 协议出让土地使用权要经过哪些程序?	123
94. 招标出让土地使用权要经过哪些程序?	124
95. 公开拍卖土地使用权有哪些程序?	125
96. 什么是土地使用权出租?	125
97. 城市土地涉外租赁是怎么回事?	126
98. 土地使用权出让收入包括哪些项目?	127
99. 住宅需求包括哪些?	128
100. 住宅供给的含义是什么?	129
101. 何谓住房分配?	129

102. 新住宅出售应注意什么问题?	130
103. 房屋出售比例是指什么?	131
104. 房屋出售方式有几种?	132
105. 房屋租售比价是指什么?	132
106. 房屋补贴出售是怎么回事?	133
107. 什么是房屋全价出售?	134
108. 优惠售房是怎么回事?	135
109. 房屋预售要注意什么?	136
110. 什么是购房分期付款?	136
111. 房屋租赁有哪些程序?	137
112. 什么是公房租赁关系?	137
113. 五费统收是怎么回事?	138
114. 收租方式有哪些?	138
115. 转租是合法的吗?	139
116. 什么是住房租赁保证金?	139
117. 什么是租房押金制?	140
118. 如何评价房屋的素质?	141
119. 房屋转让是怎么回事?	142
120. 什么叫分户?	143
121. 办理过户有哪些规定?	143
122. 买卖楼花是怎么回事?	143
123. 楼花转让是怎么回事?	144
124. 换房要办理哪些手续?	145
125. 换房有哪些限制?	145
126. 什么是房产交易价格?	146
127. 何谓非住宅房产交易?	146

128. 什么是侨汇购建住宅?	147
129. 什么是大厦公契?	147
130. 房产买卖合同包括哪些条款?	141
131. 房屋租赁合同包括哪些条款?	148
132. 实转是怎么回事?	149
133. 空转是怎么回事?	150
134. “提租发券, 空转起步”是什么涵义?	151
135. “局部实转, 渐近就位”是什么涵义?	152
136. “筹资提租, 实转起步”是什么涵义?	153
137. “以息代租, 全面抵押”是什么涵义?	154
138. 何谓国家经租?	154
139. 住房补贴有几种?	155
140. 中国城市住宅问题研究会是个什么样的团体?	156
141. 房产交易有哪些方式?	156
142. 房产交易所一般办理哪些业务?	158
143. 重庆市房产交易中心有哪些职能?	158
144. 福州市房地产交易所主管范围有哪些?	159
145. 北京市房地产交易所的业务范围有哪些?	160
146. 西安市房地产交易所的业务范围有哪些?	161
147. 武汉市房地产交易所主管范围有哪些?	161
148. 广州市房地产交易所的业务范围有哪些?	162
149. 房屋抵押是怎么回事?	163
150. 房屋抵押应注意什么问题?	164
151. 房屋典当是怎么回事?	166
152. 房屋出售对于房改有什么重要意义?	167
153. 房屋交换是怎么回事?	168

154. 房屋交换应注意哪些问题?	170
155. 房屋租赁是怎么回事?	171
156. 房屋赠与应注意哪些问题?	173
157. 什么叫房租?	173
158. 房租由哪些部分构成?	175
159. 房租调节因素有哪些?	176
160. 什么是租金标准?	177
161. 何谓减免补政策?	178
162. 什么叫提租补贴?	179
163. 以租养房是怎么回事?	179
164. 先卖后租是怎么回事?	181
165. 什么是依租定租?	182
166. 什么是租金管理?	182
167. 什么是预收租金?	183
168. 什么是差额补贴?	183
169. 什么是房产税?	184
附录	186

国务院《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》(1990年5月19日)186

建设部《关于建立和健全房地产交易所的通知》(1988年7月19日)193

建设部《关于加强房地产交易市场管理的通知》(1988年8月8日)194

国务院《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日)198

国务院《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(1987年

4月1日)	200
财政部《关于颁发耕地占用税具体政策的规定的通知》 (1987年6月25日)	203
政务院《城市房地产税暂行条例》(1951年8月8日)	206
建设部《关于制止贱价出售公有住房的紧急通知》(1988 年6月8日)	209
国家物价局 建设部联合发出《关于解决在房地产交易中 国有土地收益流失问题的通知》(1992年4月27日)	211
建设部 国务院房改领导小组《关于加强出售公有住房价 格管理的通知》(1988年12月5)	213
建设部《关于加强城镇国有土地经营管理的通知》(1991 年)	214
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》(1990年8 月18日)	216

1. 什么是房地产市场？

房地产市场是指进行房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的场所。房产和地产存在密切相联、不可分割的交易市场，又可以形成各自独立的交易活动——房产市场和地产市场。在一般情况下，房产转让时，其使用范围内的土地使用权也随之转让；土地使用权转让时，其地上的房产也随之转让。所以绝大多数情况下，房地产的买卖、租赁、转让、抵押等交易活动，都必然包含着房产和地产两项经济利益的分配的转移。房产市场可以侧重进行各种有关房产商品的买卖、租赁、抵押、交换等活动。在我国，地产市场主要进行土地使用权的转让、抵押、交换等活动，不允许买卖土地。广义的房地产市场还包括地产的开发经营活动。房地产市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分，它对完善社会主义市场经济体制，实现生产要素的优化配置，调整产业结构有着十分重要的意义。

2. 中国房地产市场可分为几级？

房地产市场结构即为房地产市场的内部构成。中国的房地产市场一般分为三级。

(1) 一级市场。由土地管理部门代表国家及土地所有者的双重身份，将土地使用权有偿有期地出让给房地产开发公司及其他企事业单位，用地者和管理部门签订土地使用合同。由于城市土地归国家所有，一级市场理所当然由国家垄断。

断经营。突出表现在国家一级市场的唯一供给者。国家根据社会经济发展计划和城市规划，制定土地供给计划，规定每块土地的权利和义务，包括使用年限、使用方式等等，体现了宏观计划调控的指导性，同时又引入了市场竞争机制，使土地分配给最需要也最善于经营的用地者。一级市场内部又分成以下几种类型：①以协议方式出让土地使用权的市场。由用地者向土地主管部门提出用地申请，经批准后，再和主管部门成交。这类市场中，土地的分配和价格的确定没有引入竞争机制。协议出让土地的对象一般是国家机关、部队、文教、卫生、体育、公共设施等非营利性用地、福利商品用地，以及不能在标准厂房生产的工业用地、高科技项目用地。②以招标方式出让土地使用权的市场。在规定期限内，由符合条件的需地者，以书面投标的形式竞争土地使用权。招标文件内容既可出标价，又提交一份规划设计方案，也可以仅限于出标价，然后评标确定受让者。一般实行价高者得到土地使用权，但在评标时，往往要考察投标者的实力，信誉等资历，因而也不一定出价最高者就能得到土地使用、经营权。③以拍卖方式出让土地使用权的市场。在指定的时间、地点，由国家的代表者主持公开拍卖，报出底价后，由众多的竞争者轮番报价，由出价最高者获得土地使用权。拍卖方式的竞争最为充分。

（2）二级市场。由房地产开发公司按土地使用合同条款的要求，建成地上建筑物后，将房地产出售或租赁的交易市场。包括房地产预售、抵押及一些纯粹的土地使用权的交易活动。二级市场内部具体包括：①土地租赁市场。即各类地产开发经营公司对批租的土地进行投资开发，然后在土地市

场出租给土地使用者。②地产使用权抵押市场。各类地产使用者将未到期的地产使用权作为抵押品，借以取得贷款或作为其他经济关系的担保。③房屋开发市场。按照城市规划要求，进行房屋、市政公用和生活服务设施建设，为城市发展提供各类房屋建筑产品的市场。④土地使用权互换市场。土地使用者之间为了取得更符合使用目的和付费承受力的地产，在租赁期间互相交换使用地产的市场。

(3) 三级市场。即将二级市场取得的房地产进行再转让、租赁等各项交易活动的市场。包括房屋买卖市场、房屋租赁市场、房屋抵押市场、地产再转让市场、地产再转租市场等。其中，房地产的再转让、再转租市场中，原签订的合同依然有效，二、三级市场中参杂着复杂的交换、继承等多项经济活动。根据土地管理条例规定，在市场上出让的只是一定年限的土地使用权，房屋被看作是土地的附属物或改良物。因为建房及其他附属建筑不过是土地使用的手段。房屋所有权从属于土地所有权。房地产市场是房屋和土地紧密结合的一体化市场，实际上是土地使用权市场，是一种准市场。房地产一级市场和二、三级市场是相互依赖、相互促进的。一级市场是二、三级市场生长发育的前提和基础，但是，如果二、三级市场不存在，一级市场也不可能繁荣。一级市场的三种类型在市场化程度上各有不同，各有其利弊存在，运用范围也不同。一级市场的垄断经营和二、三级市场的充分自由竞争，将是中国房地产市场，尤其是特区房地产市场较长时期内的结构模式。

3. 房地产市场预测包括哪些内容？

房地产市场预测是房地产市场管理的重要内容，也是国

家进行房地产经济发展决策和从宏观上调节房地产市场的重要依据之一，是房地产生产、经营企业进行微观经济决策的重要参考数据。它主要是通过市场调查和目前供需情况的分析、判断以及对未来投资前景、市场趋势的估计，作出对房地产市场潜力的预测，以减少生产、经营、投资的盲目性，指导房地产生产、经营企业的发展。在市场经济运行机制中，房地产市场预测的重要性日趋显著。一方面，房地产市场的运行是一个随机的运行过程，其运行的结果往往令人难以预料，房地产市场规模越大，整个市场就越复杂，市场前景的不确定因素就越多，其不确定因素带来的市场波动和市场风险就越大；另一方面，房地产市场机制主要是通过价格机制、供求机制、竞争机制的作用来控制房地产市场，由于市场机制作用有一个无法避免的缺陷，即其调节作用存在比较严重的滞后现象，房地产市场的变化只能在经过一段时间后才能明显影响到价格、利润等变量。因此，有必要尽可能地在房地产市场发生背离国家宏观调控的目标之前，根据预测的信息，采取相应的措施。这就要求房地产市场管理部门应定期地进行房地产市场预测，并发布有关的市场信息情报，以提高房地产市场的透明度，减轻房地产市场运行中的不确定性造成的波动和经济损失。房地产市场预测的主要内容包括以下几个方面：

(1) 市场需求量预测。包括对房地产市场需求总量变化的趋势预测以及房屋出售、出租、有偿使用的土地等需求量变化趋势分析。房地产市场需求量变化趋势预测是根据国家的宏观经济政策、城市总体规划、地区、城市的基础设施、城市发展远景和所处的区位、国家方针、政策、法律、