

马哲 主编

● 经商赚钱 88 系列 ●

——  
房地产  
88

# 土石成金术



吉林科学技术出版社

# 【吉】新登字 03 号

经商赚钱 88 系列

马哲 主编

土石成金术——房地产 88

赵建秀 杨福贵 赵建华 编著

责任编辑:张瑛琳

封面设计:王笠君

出版 吉林科学技术出版社 787×1092 毫米 32 开本 5 印张

发行 北京科技发行所 106 000 字

1994 年 3 月第 1 版 1994 年 3 月第 1 次印刷

印数:1—20 140 册 定价:3.20 元

印刷 长春第五印刷厂

ISBN 7-5384-1343-X/F·150

## 前 言

1994年是中国经济体制改革高潮迭起的一年。随着一连串重大改革举措的登台亮相，整体突破的态势已显现端倪，社会主义市场经济体系的框架已经建立。中国人面对着关键性的历史时刻，在机遇与挑战中奋力拼搏。

1994年又是造就商业英雄的一年，经济作为时代的主旋律，全方位主宰着每个人的生活。君不见：经纪人异常活跃、独领风骚，证券市场日趋健全和成熟，期货期权粉墨登场、峥嵘毕露，房地产热度稳步回升，外经外贸以其崭新格局与世界接轨，商情广告业迅猛发展、色彩纷呈……

《经商赚钱88系列》随市场经济的确立而诞生，伴经济改革的深入而成长。把握时代脉搏，追逐经济大潮，针锋相对的实用性，包罗巨细的系统性，通俗流畅的可读性正是《88系列》的追求。

《88系列》共两批12种，首批6种，着重介绍择行立业、投资理财、选人用人、公关交际、谈判签约、招徕推销等方面的知识和技巧，是经商最基本、最常用的实战本领。第二批6种，着重介绍经纪代理、股票债券、期货期权、房地产、外经外贸、信息广告

等目前最热门行当的专门知识和实战技巧，是现代商人取得成功不可缺少的业务素养。

《88系列》每本由88个问题构成，每题均由小故事引出分析及操作要领，以一句生意经结尾——

- 88个题目独具匠心；
- 88个故事引人入胜；
- 88个分析精辟中肯；
- 88个操作要领简便适用；
- 88个生意经画龙点睛。

花最少的钱，用最短的时间，费最少的气力，掌握最实用的本领，收取最高的回报，唯有《88系列》！

朋友，让《经商赚钱88系列》伴你搏击商海，一帆风顺，一路发发！

马哲

1994年3月

## 目 录

1. 中国房地产，不白热一回 ..... ( 1 )
2. 房地产大红大紫事出有因 ..... ( 2 )
3. 广厦千万间，寒士俱欢颜 ..... ( 4 )
4. 公房出售的关键是什么 ..... ( 6 )
5. 买房与租房，哪个更合算 ..... ( 8 )
6. 公房变私房，早买早受益 ..... ( 9 )
7. 处理涉外房地产应注意的问题 ..... (11)
8. 外资投入房地产的途径 ..... (13)
9. 房地产，夏天里的童话 ..... (14)
10. “芝麻，开门吧！” ..... (16)
11. 投资房地产比投资股票更赚钱 ..... (18)
12. 借境外资金发洋财 ..... (19)
13. 白手起家，滚动发展 ..... (21)
14. 海外炒楼的秘密武器 ..... (22)
15. 看准“市口效应”赚大钱 ..... (23)
16. 投资房地产前的“准备活动” ..... (25)
17. 迂回前进，抢占“有利地形” ..... (27)
18. 投资房地产的 9 大要诀 ..... (28)
19. 房地产投资成功的 3 要素 ..... (30)
20. 居民最佳房地产投资方式组合 ..... (32)
21. 财神原来是银行 ..... (33)

22. 巧用杠杆原理 .....	(35)
23. 怎样用最少的钱做最大的买卖 .....	(37)
24. 巧用房地产的再抵押 .....	(38)
25. 如何解决“借时容易还时难” .....	(40)
26. 物业开发资金筹集和使用的妙招 .....	(42)
27. 巧决策速成“大款” .....	(43)
28. 挖掘房地产开发资金的“来钱道” .....	(45)
29. 让你一次赚个够——房产信托 .....	(47)
30. 投资房地产是赚钱的最佳选择 .....	(48)
31. 红红火火的房地产市场 .....	(50)
32. 如何把握房地产价格走势 .....	(51)
33. 什么是房屋的折旧 .....	(53)
34. 房地产估价的具体方法 .....	(54)
35. 准确评估旧房屋价格的要领 .....	(56)
36. 土地评估常用方法——剩余法 .....	(59)
37. 房地产投资要与城市发展规划相结合 .....	(60)
38. 地产的建设开发程序 .....	(62)
39. 成片土地的投资开发与经营 .....	(63)
40. 房屋的建筑结构是怎样分类的 .....	(65)
41. 何为“楼花”买卖 .....	(67)
42. 购买“楼花”的手续和方法 .....	(69)
43. 何谓土地使用权的出让 .....	(70)
44. 怎样获得一片土地 .....	(72)
45. 怎样签订“土地使用权出让合同” .....	(75)
46. 独辟蹊径，出奇制胜 .....	(77)
47. 租房有道，生财有方 .....	(79)
48. “总统套间”租多少 .....	(80)

49. 信息是房地产致富的源泉 .....	(82)
50. 何谓房地产技术信息市场 .....	(84)
51. 解剖麻雀识行情 .....	(85)
52. 科学的预测是魄力的源泉 .....	(87)
53. 房地产市场的调查和预测 .....	(89)
54. 认真考核, 果断决策 .....	(91)
55. 风险预测及避险的方法 .....	(93)
56. 我国对房地产价格管理的形式 .....	(95)
57. 买房时的洽商艺术 ( I ) .....	(97)
58. 买房时的洽商艺术 ( II ) .....	(99)
59. 房地产开发经营应遵守哪些政策法规 .....	(101)
60. 如何选择优秀的房地产经纪人 .....	(103)
61. 房地产经营中的广告技巧 .....	(105)
62. 制胜妙招: “娘子公司” .....	(107)
63. 怎样把你的房产卖出去 .....	(108)
64. “兵贵神速”的英雄本色 .....	(110)
65. 各种房地产出售方式比较 .....	(112)
66. 房地产交易中的拍卖是如何进行的 .....	(113)
67. 如何以最佳方式转让房地产 .....	(115)
68. 能将破房子卖出好价钱吗 .....	(116)
69. 房地产成交时双方应备文件和注意事项 .....	(118)
70. 房地产热中要有冷 .....	(121)
71. 兴利除弊, 健康发展 .....	(122)
72. 黄金在潜流——房地产隐形市场 .....	(124)
73. 房屋保险的索赔权问题 .....	(126)
74. 房屋保险纠纷及处理 .....	(127)
75. 已赠送的房屋还能收回吗 .....	(129)

76. 一个新型企业家的韬略 .....	(131)
77. “如果给我一块土地” .....	(132)
78. 投资房地产，生财走捷径 .....	(134)
79. 大手笔潇洒一挥 .....	(135)
80. 买房时要多一份心眼 .....	(137)
81. 劝君长个“有准备的头脑” .....	(139)
82. 玩“空手道”的高手如是说 .....	(140)
83. 不花一文钱买一幢房子 .....	(143)
84. 拣“便宜”切要查根问底 .....	(144)
85. 投资房地产成功的 10 大要领 .....	(146)
86. 名家经营房地产的诀窍 .....	(148)
87. 成功者足迹带来的启示 .....	(149)
88. 以房地产为“本”的多元化经营策略 .....	(151)



# 1. 中国房地产，不白热一回

我国房地产业的改革措施出台以来，房地产业取得了很大的发展，主要表现在以下五个方面：

(1) 房地产综合开发成绩显著：“七五”期间我国共完成房地产开发工作量 1027 亿元，每年平均递增 26%；每年商品房施工面积 1 亿平方米左右，竣工面积 5000 万平方米左右。通过综合开发，为城市提供了 2600 万平方米工商文教用房及大量的城市基础设施。10 年前才起步的房地产综合开发，现已成为城市房地产生产的主要方式。1991 年，城镇住宅的综合开发率达到 47%，房地产开发企业完成开发工作量 336 亿元，已经形成了一支拥有一定实力的房地产开发企业队伍。

(2) 城镇住宅建设发展迅速：1980 年以来，我国城镇每年平均新建住宅 1.2 亿平方米，用于住宅建设的投资累计已接近 4000 亿元，是建国以来前 31 年住宅建设投资的 5 倍多。总计 15 亿平方米的新建住宅投入使用，是建国以来前 31 年新建住宅投入使用总数的 2 倍多。目前，我国人均住房居住面积已提高到 7.1 平方米。

(3) 房地产市场流通日趋活跃：到 1991 年底，已有 17 个省、自治区、直辖市开展了土地出让工作。“七五”期间，全国商品房销售达 1.32 亿平方米，其中个人购买的商品房达 4166 万平方米。存量房屋交易 5833 万平方米，交易总额 124.6 亿元。其中 1990 年，房地产交易已接近 30 万起，成交金额 70 多亿元。

(4) 房地产产权产籍管理制度基本建立：我国已在全国

范围内建立健全了房地产产权产籍管理机构。到 1990 年底，已完成的房产产权登记工作，占预计登记总数的 99.33%；通过审查确认产权，已核发产权证占预计发证数的 85.41%，结束了我国城镇房地产产权不清的历史。

(5) 房地产业对于促进国家经济发展和增加财政收入的作用已日益显示出来：据统计，1991 年全国城镇土地使用税收入 31.77 亿元，房产税收入 37.2 亿元，房产交易的契税收入 1.87 亿元，房地产开发企业纳税 20.45 亿元，仅这几项就占当年财政收入的 2.3%。

纵观世界，在许多经济发达国家，房地产业已成为国民经济的“支柱”产业，而且，它被认为是最神秘的、最富有活力和最重实效的产业。

从十多年来我国房地产业的发展可初见端倪：房地产业是构成国家财富的重要组成部分，是保障和促进国民经济发展的最重要的基础产业之一；房地产业是一个高附加价值的产业部门；房地产业是能够提供大量财政收入和建设资金的部门；房地产业能够促进和带动相关产业兴起和繁荣；房地产业能够引导消费，促进消费结构调整；房地产业能增加就业岗位和机会……

**送您一句生意经：综合房改，利国利民。**

## **2. 房地产大红大紫事出有因**

你一定想知道房地产这么快“热”起来的原因吧！房地产“热”在中国大陆的出现，是改革开放对这“热”起了催化的作用。

80年代以前的中国，没有人能公开地把房地产看成商品，并把它作为商品来买卖。它自然不会形成产业。新中国的房地产曾沉睡了几十年，而党的十一届三中全会以来，以积极发展商品经济、培育生产要素市场为重要内容之一的经济改革唤醒了它。

房地产，这一价值上万亿元的巨大商品开始启动，开始流通。80年代的中国房地产业是起步和初步发展阶段，出现了它走向商品经济的第一次高潮。而进入90年代，已经发生的一系列迹象表明，中国房地产业已经走向商品经济的第二次高潮。这次高潮的重要标志，就是房地产业在整个经济发展中的地位、作用、意义将全部显现出来。而当前滚滚而来的“房地产热”正是这个标志的表现之一。“居者有其屋”不是梦，广州的目标说明了全中国房改的决心，不仅是靠房地产挣大钱，更要为老百姓办实事。

随着改革的深入，房改也越来越为中低收入阶层的人士所接受。1993年11月30日至12月4日，国务院在北京召开了第三次全国房改工作会议。提出当前房改的基本思路是：以出售公有住房为重点，售、租、建并举，政策配套，形成市场，加速住宅业的发展，加快住房商品化、社会化，早日建立适应社会主义市场经济要求的城镇住房新制度。主要措施是：

(1) 积极出售公有住房。对不同收入家庭按不同价格售房；规定了标准价的计算方法；统一售房折扣政策；规定了抵押贷款和分期付款办法；对出售公房产权问题作了新规定。

(2) 加大租金改革力度，售房与提租要同步。

(3) 全面推行住房公积金制度。所有行政和企事业单位及其职工均应按照“个人存储、单位资助、统一管理、专项使

用”的原则，交纳住房公积金，建立住房公积金制度。并对住房公积金的性质、缴存率、利率、使用、管理办法等做出了具体规定。

(4) 加快经济适用住房的开发建设。对开发建设单位承担的经济适用住房建设项目要在建设用地、拆迁、规划、计划、税费等方面予以政策扶持。金融部门在信贷等方面应予扶持。房改归集的资金主要用于开发建设适用住房。房地产开发公司都要承担 20% 以上的经济适用住房的建设任务。要继续发展集资、合作建房，加快解危解困。国务院正计划于近期推出“安居工程”，采取国家资金支持、与城市各种住房基金相结合、配合房改的原则，根据各城市房改进展、住房基金建立及配套改革情况在全国选择一批大中城市实施。

这次会议强调，在房改问题上不能观望。迈不出步子，会延误住房商品化和住房建设的发展。各级领导一定要统一认识，全国上下共同努力，加快城镇住房制度改革。会议还明确提出房改的根本目的是，建立与社会主义市场经济体制相适应的新住房制度，加快住房建设，到 2000 年使城镇居民住房达到小康水平。

**送您一句生意经：薄利多销，万民同乐。**

### **3. 广厦千万间，寒士俱欢颜**

当广大平民百姓望楼兴叹的时候，去年广州市十届人大会议上，市长黎子流在《政府工作报告》中向广州市民表达了政府的决心：到本世纪末，城镇居民人均居住面积要达到 12 平方米，基本实现每户一套单元住宅，60% 的人拥有私人

住宅。

根据专家测算，实现这住房“小康”目标，广州市需要增加 95 万套居民住宅。

广州市推出的赤岗大塘解困小区，已于近日响锤动工。小区首期建设占地面积 16.89 万平方米，总建筑面积 46.47 万平方米，6246 套住宅，可容纳 2.2 万人居住，是广州市继同德解困住宅小区后又一大型的解困住宅小区。

广州市悄然开始了造福于民的“安居工程”。

去年 10 月中旬，香港长江实业、新世界集团、越秀投资公司与广州房地产实业总公司签订意向书，总投资 240 亿元，计划用 10 年时间，在广州市北郊、邻近未来新机场和 107 国道之处，建设占地 5 平方公里的新社区。这项旨在实现“居者有其屋”，向广大市民提供廉价住宅的工程完工后，可容纳 45 万居民。

考虑到购房对象的承受能力，廉价住宅要体现经济、美观、实用原则，建设标准以中小套型为主，使用功能要满足生活需要，室内装修尽量采用大开间，以降低建筑成本。

政府要采取包括提供土地、免收地价、减免税费等优惠政策，并由银行提供购房按揭，使广大百姓有能力又有条件买得起房。

有关方面透露，今后的廉价房建设项目，将向开发企业公开招标，价低者得。开发商保本微利。住宅建好后统一由政府收购发售，售价将略高于解困房而又大大低于普通商品房。

为了吸引外商积极参与广州市的“安居工程”，黎子流市长明确表示，将给予外商优惠条件，其中包括低地价、低税收及税后利润的 15% 作为回报。

虽然，广州实现“居者有其屋”的“安居工程”正在紧锣密鼓地筹划，许多实施细则尚在研究和完善之中，但已反映出政府为民办实事的决心，广大百姓从中看到了明日“安居”的曙光。

我国住房政策作全面调整，“安居工程”近期将在一些城市实施。新住房制度的基本框架是：

(1) 改住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制；

(2) 改各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制；

(3) 改住房福利性实物分配的体制为工资性货币分配的体制；

(4) 建立以一般收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济实用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；

(5) 建立住房公积金制度；

(6) 发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；

(7) 建立规范化的住房交易市场和维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展

**送您一句生意经：看准大势，先下手为强。**

## **4. 公房出售的关键是什么**

自住公房将试点出售的消息见报后，社会反响热烈。然

而，不少“公转私”住宅时乖命蹇，历经波折，原因之一是公房售后管理和维修常常令居民烦恼不堪。我们来看一看下面几件“公转私”后遇到的问题。

(1)长宁区天山支路两幢多层住宅由一些单位合作参建，1983年各单位以每平方米300元价格出售给职工后，这批“公转私”住宅就成了“被遗忘的角落”。1栋104室退休职工告诉笔者：“房子已有十多年没有人管，小修小补还能应付，碰到大面积损坏就糟了。上次屋面漏水，我们只能联名找区长，最后由区长过问才修好的。

附近的里弄干部说：我们几乎成了两幢房子的“代理房管所”了，墙面剥落、粪池冒溢、管子堵塞、屋顶漏水都来找我们。怎么办呢？只好由我们出面到各家凑钱找人修理。人家新公房屋顶水箱年年有人清洗，这两幢房子水箱已经十年没有洗了。

(2)法华镇路某弄14幢新公房是某系统1980年在动拆迁基础上翻造的。1990年，该系统把其中9幢出售给职工，5幢由房管所接收，从此，公房私房就出现许多千奇百怪的矛盾。

从居民迁入新房的第二年起，化粪池经常冒溢，造房单位出钱请环卫车抽粪，倒也相安无事，但从部分房屋“公转私”后，就出现了风波：第一次，环卫车勉强把粪抽光；第二次抽了一半停了车，说是另一半“私房”拉的屎应当付钱，须缴1200元才肯继续抽。

(3)有些“公转私”楼房屋顶水箱坏了，楼下居民不愿分担费用，理由是楼上水箱同楼下“不搭界”；楼下居民爬屋顶装室外天钱，楼上居民又加以阻止，说是屋面产权是楼上的，楼下无权使用。

新公房设施经常性的公共费用有绿化、路灯、泵房、用电、水箱、屋面、水管、化粪池、卫生设备、区内道路、垃圾清除等，这些开支如何分摊，也是个难题。如果有些新公房质量先天不足，需要没完没了的修理，居民承受得了吗？由几个单位合建的公房需要修理的，由谁出面牵头集资？对损坏设施的直接责任者如何计算维修费？等等。

有关人士说：从70年代末期上海开展大规模住宅建设以来，不少住房已进入十年折旧期，住房维修问题已越来越突出。一旦公房出售范围扩大，各种矛盾和问题将集中出现。能否妥善解决这些矛盾，是当前推广公房出售的关键所在。

**送您一句生意经：后顾之忧必须解决在先。**

## 5. 买房与租房，哪个更合算

目前，住房制度改革正在深入进行，对于买房与租房哪个更合算，许多人心里没底。

买房与租房究竟哪个合算？这需要从多角度进行分析。既要看目前的租金水平，又要考虑将来租金的增长趋势，还要看目前的房价和今后的房价，以及银行储蓄存款利率和房价增长幅度之间的关系等。从长远综合看，可以得出这样的结论：存钱不如买房，晚买房不如早买房，租房不如买房。

存钱不如买房。这是因为售房的价格是根据职工工资收入和住房造价确定的。从改革开放以来的情况看，职工工资收入和住房造价的递增幅度，均高于银行存款利率，也就是说住房的增值超过了银行存款的增值。如北京市房改试点几年来已将优惠售房的标准从1988年的每建筑平方米350元，



逐年提高到 1992 年的 401 元至 425 元之间。银行存款利率近几年调整较多，不是稳定的。房价上浮的幅度是依据住房本年造价和工资增长的情况，以及银行存款利率确定的，浮动的结果证明存款不如买房。

晚买房不如早买房，其原因是：

(1) 国家采取一系列倾斜政策，鼓励职工早买房。

(2) 房改初期，房价是按职工家庭 3 年左右的收入确定的，随着改革的深入，房价要逐步过渡到相当于职工家庭 5 年至 6 年的收入水平。

因此，越早买房越合算。

租房不如买房，其原因是：

(1) 从眼前低租金看，买房不如租房。

(2) 从长远看，买房比租房合算。

随着房改的深入进行，租金要不断提高，在住房的寿命周期内，租买利益是平衡的，但由于房改采取了鼓励买房的政策，利益就向买房者倾斜。

(3) 如果等到租金涨到觉得买房合算了，那时再买房就不如现在买房合算了。

(4) 买来的房既可出售、继承、抵押，又不影响工作调动。

从以上意义讲还是买房实惠。

**送您一句生意经：机不可失，时不再来**

## **6. 公房变私房，早买早受益**

作为我国目前大多数工薪阶层来说，要购买一套每平方