

前 言

中国正在大步走向市场经济。开明的政策,开放的时代,为每个人提供了成为百万富翁的权利和机会。明天你能否成为百万富翁,关键看你今天如何投资。

百余年来,不论在哪个国家,房地产都是最有吸引力的投资领域。虽然人们把股票、黄金、期货、外汇、房地产并列为当今世界致富捷径的五大热门,但前四者的保值、增值能力远不如房地产。今日之中国,经济热潮迭起:“股票热”、“债券热”、“第三产业热”、“期货热”、“引进外资热”……一浪接一浪,但唯有“房地产热”热得那么惊人、那么持久。但是,你切不可盲目进入房地产市场。在做出投资决策之前,你应先认清房地产这种商品的特性及其市场特征,掌握大量信息及投资、交易策略,熟悉有关政策法规,谨慎评估收益和风险。只有这样,你才会成功。

本书是集体智慧的结晶,作者分别是中国人民大学、北京大学、中国政法大学的博士生和国内访问学者,以及宁夏科技实业总公司的专业人员。本书三易其稿,力争使它成为国内最新、最全、最实用、最权威的房地产教科书和实战指南。但是,书中难免存在不足,望广大读者不吝指教。

本书的写作过程中,承蒙太原阳光策划有限公司董事长孙静兰教授的热情支持和帮助。特此致谢。

吕中楼

1993年1月10日于中国人民大学

目 录

认识篇

- 1. 认识房地产..... (3)
 - 1. 1 房地产的特性 (3)
 - 1. 2 房地产市场的特征 (5)
 - 1. 3 房地产业 (7)
 - 1. 4 房地产业的地位和作用 (10)

估价篇

- 2. 房地产估价基本理论..... (17)
 - 2. 1 房地产价格 (17)
 - 2. 2 房地产价格的形成 (22)
 - 2. 3 影响房地产价格的因素 (26)
 - 2. 4 房地产估价的基本原则 (33)
 - 2. 5 房地产价格的政府调控 (40)
- 3. 房地产估价方法..... (48)
 - 3. 1 投资法 (48)

| | | |
|------|---------------------------------|------|
| 3. 2 | 成本法 | (53) |
| 3. 3 | 剩余法 | (56) |
| 3. 4 | 营利法 | (61) |
| 3. 5 | 比较法 | (64) |
| 4. | 我国大陆城市土地估价程序与方法 | (72) |
| 4. 1 | 城市土地估价的基础、方法体系及成果 表达方式 | (72) |
| 4. 2 | 城市土地估价的程序 | (75) |
| 4. 3 | 城市土地估价的常规方法 | (82) |

投资篇

| | | |
|------|------------------------------|-------|
| 5. | 认识房地产投资 | (89) |
| 5. 1 | 三大风险 | (89) |
| 5. 2 | 三项收益 | (91) |
| 5. 3 | 三种生命周期 | (107) |
| 5. 4 | 三变数 | (108) |
| 5. 5 | 三阶段 | (112) |
| 5. 6 | 三要素 | (116) |
| 5. 7 | 四个影响因素 | (124) |
| 6. | 房地产开发 | (127) |
| 6. 1 | 参与房地产开发的各类人 | (127) |
| 6. 2 | 开发程序 | (128) |
| 6. 3 | 开发中各个阶段的投资 ——在上坡段投资 | (132) |
| 6. 4 | 在下坡段投资 | (135) |
| 7. | 各类房地产的投资策略 | (139) |
| 7. 1 | 地产 | (139) |

| | | |
|------|----------------------|-------|
| 7. 2 | 住宅和一般公寓 | (146) |
| 7. 3 | 花园公寓和特高层公寓 | (152) |
| 7. 4 | 办公楼 | (158) |
| 7. 5 | 购物中心和商店 | (162) |
| 7. 6 | 工业建筑 | (167) |
| 7. 7 | 旅馆和饭店 | (171) |
| 8. | 房地产拥有方式及其选择 | (176) |
| 8. 1 | 个人直接拥有 | (176) |
| 8. 2 | 集团拥有 | (179) |
| 8. 3 | 房地产公司 | (181) |
| 8. 4 | 房地产投资信托公司 | (182) |
| 8. 5 | 拥有方式的选择 | (184) |
| 9. | 房地产投资的未来 | (187) |
| 9. 1 | 新标的 | (187) |
| 9. 2 | 新产品 | (189) |
| 9. 3 | 房地产证券化 | (192) |
| | 本篇附录：美国首富保罗·盖蒂谈房地产投资 | (194) |

筹资篇

| | | |
|-------|----------------|-------|
| 10. | 筹资形式与筹资策略 | (203) |
| 10. 1 | 银行筹资形式 | (203) |
| 10. 2 | 企业筹资方法 | (207) |
| 10. 3 | 个人筹资策略 | (213) |
| 11. | 抵押贷款 | (220) |
| 11. 1 | 抵押贷款和再抵押贷款 | (220) |
| 11. 2 | 抵押贷款利息和月还款额的计算 | (222) |
| 11. 3 | 抵押贷款的还款方式 | (223) |

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| 11. 4 | 递减式还款计算法 | (225) |
| 12. | 使用借款的风险和收益 | (227) |
| 12. 1 | 使用借款的不同观点 | (227) |
| 12. 2 | 使用借款的风险 | (229) |
| 12. 3 | 使用借款的收益 | (237) |
| 12. 4 | 使用借款的成本与可用性 | (240) |

交易篇

| | | |
|-------|--------------------|-------|
| 13. | 房地产交易市场 | (245) |
| 13. 1 | 交易市场体系 | (245) |
| 13. 2 | 交易一般流程 | (246) |
| 13. 3 | 物业买卖方法 | (251) |
| 13. 4 | 土地使用权有偿出让方法 | (264) |
| 14. | 房地产交易市场的参与者 | (266) |
| 14. 1 | 买主行为分析 | (266) |
| 14. 2 | 卖主行为分析 | (274) |
| 14. 3 | 代书业 | (277) |
| 14. 4 | 中介业 | (281) |
| 14. 5 | 交易所 | (291) |
| 15. | 购房策略 | (295) |
| 15. 1 | 购房六部曲 | (295) |
| 15. 2 | 购房十规则 | (305) |
| 16. | 房地产销售策略 | (321) |
| 16. 1 | 如何筹划房地产广告 | (321) |
| 16. 2 | 如何成为优秀的房地产推销员 | (328) |
| 16. 3 | 成功销售的五十条计策 | (329) |

管理篇

- 17. 物业管理..... (357)
 - 17. 1 物业管理概览 (357)
 - 17. 2 物业管理的要点 (363)
- 18. 政府管理房地产..... (372)
 - 18. 1 行政与技术管理 (372)
 - 18. 2 经济管理 (377)

法规篇

- 19. 大陆房地产法规..... (391)
 - 19. 1 全国性地产法规 (391)
 - 19. 2 全国性房产法规 (402)
 - 19. 3 各地房地产法规 (412)
 - 19. 4 有关房地产的法律救济 (432)

借鉴篇

- 20. 国外房地产业..... (437)
 - 20. 1 管理体制 (437)
 - 20. 2 发展和开发 (439)
 - 20. 3 发展的机制 (442)
 - 20. 4 日本 (447)
 - 20. 5 新加坡 (454)
 - 20. 6 瑞典 (459)

| | |
|--------------------|-------|
| 21. 港、澳、台房地产业..... | (466) |
| 21. 1 香港 | (466) |
| 21. 2 澳门 | (475) |
| 21. 3 台湾 | (477) |
| 22. 我国大陆房地产业..... | (483) |
| 22. 1 发展和现状 | (483) |
| 22. 2 深圳 | (493) |
| 22. 3 上海 | (502) |
| 22. 4 广州 | (510) |

认识篇

房地产具有不同于其它商品的特性，在我们讨论如何投资或交易房地产之前，应先对这种商品有一个概括性的了解。如果对房地产的特性、房地产市场特性和房地产业特性没有深刻地洞察，投资决策就会漏洞百出，投资者就会因此遭受巨大损失。

1. 认识房地产

成功的秘诀在于当机会来临时，你已准备妥当。

——美国首富 保罗·盖蒂

1. 1 房地产的特性

“房地产”是房产和地产两种财产的合称，有时又称为“不动产”。简单说来，界定房地产应掌握下面三个内涵：

“房”——房屋建筑物；

“地”——土地；

“产”——财产权属。

房产是指在法律上具有明确权属关系的生产、生活建筑和辅助设施。地产是指在法律上有明确权属关系的，能给土地所有者、使用者和经营者带来经济收益的土地。

在我们讨论如何投资或交易房地产这种商品之前，应先认清这种商品的特性，特别是要和其他投资商品如股票、汽车、黄金等相区别。一般而言，房地产的特性可概括如下：

一、不可移动性

这是“不动产”的顾名思义。无论房地产的价值如何流通，以及所有者、使用者如何变换，房地产实体形态不会发生任何移动。这一特性是房地产投资和其他商品投资的最大不同之处，也是房地产投资因素中，大家最关心的区位因素。因为这种特性，房地产投资者应更多地关心地区性市场。

二、异质性

因为区位条件、建筑形式、邻里环境等各个因素都可能不相同，因此，不可能象生产其他商品那样生产完全相同的房地产，这就使得房地产市场价格不容易统一。房地产投资者应了解所投资或交易的房地产的异质性何在，应弄清这些异质性引起的价格差别是否合理。

三、不可分割性

房地产不可能象黄金、股票那样分割购买，并且一旦投资某一房地产，投资者不仅投资该房地产本身，也同时投资购买了其周围环境、公共设施、邻里关系等。因此投资房地产应认清房地产的整体内涵。

四、耐用性

房地产不易损坏，生命周期很长，一般房屋建筑都有五六十年以上的生命周期，土地的生命周期则几乎无限，这增加了人们投资房地产的意愿。

五、昂贵性

房地产常常是许多人一生中所购买的或投资的最昂贵的商品，少则十几万，多则数千万，因此，在购买或投资时应特别慎重，仔细评估，多方面比较后，再决定是否投资。

六、投资与消费共时性

房地产不象黄金、股票只有投资性，房地产同时也可以居住使用，从而产生消费性。这也是投资者喜好投资于房地产的原因之一。

七、保值增值性

由于住房是人类的必需品，加上人口膨胀，房地产价格在长期内总是不断上升的，而且其上升速度大于通货膨胀率，有时比通货膨胀率还高出许多。例如，从1984年到1988年，北京市的最高房价由每平方米580元增长到3104元，平均年递增74.9%，最低房价也由每平方米260元增长到1740元，平均年递增88.4%，其上升速度远超过当时的11%的年通货膨胀率。这样，投资于房地产不仅可抵抗通货膨胀，还使资金自动实现增值。所以很多投资专家都在“投资组合”中加入房地产投资作为保障。

以上所说的房地产的特性对房地产的投资和交易都有重要的影响，投资者若能详熟于耳，牢记在心，就可避免身陷房市陷阱。另外，有关房地产市场特征的有关知识也是投资者应尽力掌握的。

1. 2 房地产市场的特征

房地产作为一种商品，有其诸多的特性。因此决定了房地产市场不同于其它商品市场。在考虑参与房地产市场时，应了解其特征。

一、房地产市场是地区性市场

由于房地产的不可移动性，房地产市场的供给、需求和价格都是由当地地区所决定，各项交易没有指定要在一个特定的地方进行，因此，房地产市场实质是一个没有中央市场的市场。既然没有实质的中央市场，所以一般人对房地产市场的走势难以触摸，这也使房地产市场中不时会出现“不公平交易”，因为不同人士对琐碎及没有系统的资料和信息，容易产生不同的理解。虽然在国外的某些地区，政府成立了房地产信息中心，并要求房地产从业人员将楼盘及成交信息记录在中央信息中心，但这仍未能使房地产市场产生中央市场的效力，因为各项物业均有其特殊性。

二、私下交易，信息不易公开

由于房地产多为私下个别交易，一般无法获得真正的交易价

格，交易信息不易获得，房地产因而不易产生竞争性的市场结构。因此，投资者和炒家应特别重视房地产信息的掌握，除了向咨询公司进行咨询外，投资者还应建立自己的信息网。

三、市场的供给和需求调整缓慢

由于土地数量有限和房地产生产周期长等因素的限制，房地产市场的短期供给没有弹性，但从长期看还是有弹性的。因此，投资者应以较长远的眼光看待房地产市场。

随着人均收入的提高和人口数量的增加，对房地产的需求在长期内呈稳步上升的趋势。但在短期内，房地产的需求缺乏弹性。因此，短期内若房价地价太高，则应延缓购买需求。

四、市价呈周期性波动

这是指房地产价格经常出现周期性的波动，即按升、降、升、降……的次序变动。造成这种周期性波动的一个主要原因是房地产供应量有“时滞”效应。即市场供应量不能对市场的需求作出及时反应。以建办公楼为例，当投资者因楼价高升而开始建楼时，他们只有在一段时间后才能将楼宇投入市场，所以当市场需求增加时，不能立即提供足够的供给，楼价因而急速上升；反之，当楼价回落时，以前所兴建的楼宇又刚好落成，陆续投入市场，迫使楼价大幅度下降，当然，造成市价波动的原因还有许多，以后还要再作阐释。

五、转让租务管制

房地产买卖时所涉及的数额非常巨大，为了保护买卖双方的利益，大多数国家的政府都立法管制房地产交易及租务事宜。在我国，中央政府和地方政府都制定了相应的法规（关于这些法规的内容在本书的法规篇中有详细说明）。不过，现在还没有设立有关机构监管房地产代理商的素质。近年来，房地产交易异常兴旺，市场上出现了很多房地产公司和代理商，有些代理商的素质很差，由他们经手的交易经常给买卖双方造成无谓的损失，国家应尽快制定有关法规，控制房地产从业人员的专业水平。

房地产市场的组成可用下图来说明（见图 1-1）。

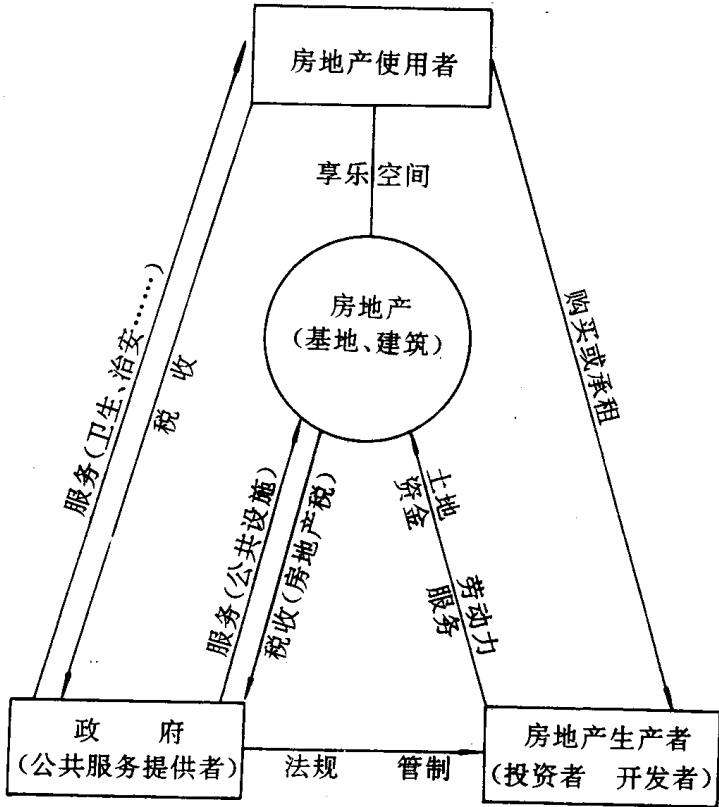


图 1-1 房地产市场组成示意图

1. 3 房地产业

一、房地产业开发经营内容

(一) 房地产的开发和再开发。包括征用土地，拆迁安置，委托规划设计，组织建设开发（即一般说的城市房地产的第一次开发）以及对旧城区土地的更新改造和再开发（即城市房地产的第二次开发）。

(二) 房地产经营。包括土地使用权的出让、租赁、抵押，以

及城市房屋的买卖、租赁、抵押等经济活动。

(三) 房地产的维修与服务。主要包括城市房屋及公共设施、设备的保养、维修，不断为使用者提供安全、卫生和优美的环境等。

(四) 房地产交易市场的调控与管理。即建立和不断完善房地产交易市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格，建立和健全房地产法规，以实现国家对房地产的调控。

二、房地产业的经营特点

(一) 资金积累的初始性。这是指房地产业在进行资本循环之初，就形成了资本积累，使房地产在筹集资金上具有极大的有利条件。这与其他行业要在商品资金转换之后才有资金积累有很大不同。例如，香港房地产商卖房多是采取“卖楼花”的方式，即在房子未建成前先预售，以筹集建设资金。

(二) 经济效益的可靠性。房地产风险小，得利大，是国民财富的重要来源。如香港租地收入多时可占其财政收入的 35%。据联合国有关机构对 45 个国家和地区调查，住宅的投入产出比是 1: 1. 64，产出远高于投入。经营性用房就更不必说了。

(三) 房地产投资大、周期长。一般说来，房地产投资少则几十万，多则几千万，其中只有约 30% 是自有资金，其余多是通过贷款和预售房屋等方式筹集的。从投资到房屋建成所耗费的时间，少则数月，多则数年。

(四) 房地产业是一个由互相依存、互相联系的多种产业和多个部门组成的产业群体，而不是一个孤立的产业。例如，房地产业是与建筑业、建材业、服务业、商业、金融业等联系在一起的。所以房地产业是多种产业的集合，或者说是一个综合性产业。

(五) 房地产业是市场经济社会的一个重要产业，它的存在和发展以商品货币关系为基础和前提。市场经济的发达程度与房地产业存在着正相关关系。房地产业是市场经济的范畴，而不是自

然经济或计划经济的范畴。

(六) 城市土地批租完全由政府机构垄断。因为城市土地所有权完全属于国家，只有政府方能进行土地使用权有限期有偿的划拨。

房地产业是从事房地产的开发、经营和管理的行业，具有生产、经营和服务三重性质。它介于第二和第三产业之间，是以第三产业为主的产业部门。房地产业以从事房地产经营提供服务性劳动为主，而这种服务性劳动也创造价值和使用价值，也是生产性劳动。

要认识房地产业的性质，必须弄清房地产业与建筑业的关系。二者是既有联系又有区别的两个行业。建筑业是国民经济重要的物质生产部门。它从事勘察、设计、施工、安装、维修等生产经营活动，它的物质产品是房屋建筑和构筑物。显然，从分工来看，房地产业是建筑产品的发包商一方，并负责租、售（经营）；而建筑业是承包商一方，从事建筑产品的制造。根据国务院批准的国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》规定的产业划分标准——“产品直接取自自然界的部门称为第一产业，对初级产品进行再加工的部门称为第二产业，为生产和消费提供多种服务的部门称为第三产业。”房地产业应该是第三产业，属于劳务和流通领域；建筑业应该是第二产业，属于生产领域。因此，不能把建筑业和房地产业混为一谈，房地产业是独立于建筑业的一个经济产业。

联合国制订的《经济活动国际标准产业分类》把全部经济行业分为十类，其中建筑业列为第五类，而把房地产业和经营服务业列为第八类。我国国家计委、经委、统计局、标准局 1985 年联合发布的《国民经济的行业分类及代码》中，将经济行业划分为十三个门类，其中建筑业列为第四类，房地产业列为第七类。可以看出，不管哪种分类方法，房地产业都被认为是一个独立的经济产业。

1. 4 房地产业的地位和作用

一、房地产业的地位

城市的一切活动都需要有一定的空间,都要坐落在土地上,城市中的一切固定资产都要与房屋和土地联系在一起。离开土地和房屋,城市中的一切工业、商业、交通运输业和服务业也都是无法进行的。从这方面看,城市房地产是城市一切活动的物质载体。同时,每一个城市的形成和发展都离不开对土地的投资、开发、经营,对房屋的建筑、管理和维护。城市的任何产业经营和发展都与房地产业有着密切的关系。城市房地产业是城市的“基础性产业”。不仅如此,房地产业还是城市经济活动中重要的生产要素。城市房地产业是构成城市一切经济活动的物质基础。

我国城市房地产业,是城市经济的重要物质组成部分。城市房地产业本身有着巨大的价值,是城市中其他任何行业都无法比拟的。到1990年底,我国467个城市和1.1万多个建制镇,投资建设形成的各类房产66亿平方米,开发形成的城镇国有土地资产总面积约为2.5万多平方公里。如果房产每平方米按250元、地产每平方米按100元估算,我国城镇房地产总价值约为40000多亿元。城市中这样大的一笔财产在城市经济中是十分可观的,它是我国经济发展的强大物质基础。

二、房地产业的作用

房地产业是国民经济管理中的重要部门,在许多国家和地区,房地产业是国民经济的支柱产业,在国民经济中占据重要的位置。如1981年香港房地产业向政府提供的财政收入为170多亿港元,占当年香港政府财政收入的48%(其中政府卖地收入占29%),房地产业与制造业、旅游业、进出口业合称为香港经济的四大支柱产业。房地产业在我国解放前就已存在,是一个古老的行业。建国后,我国实行城镇土地公有制度,随之各城镇普遍建立了房地