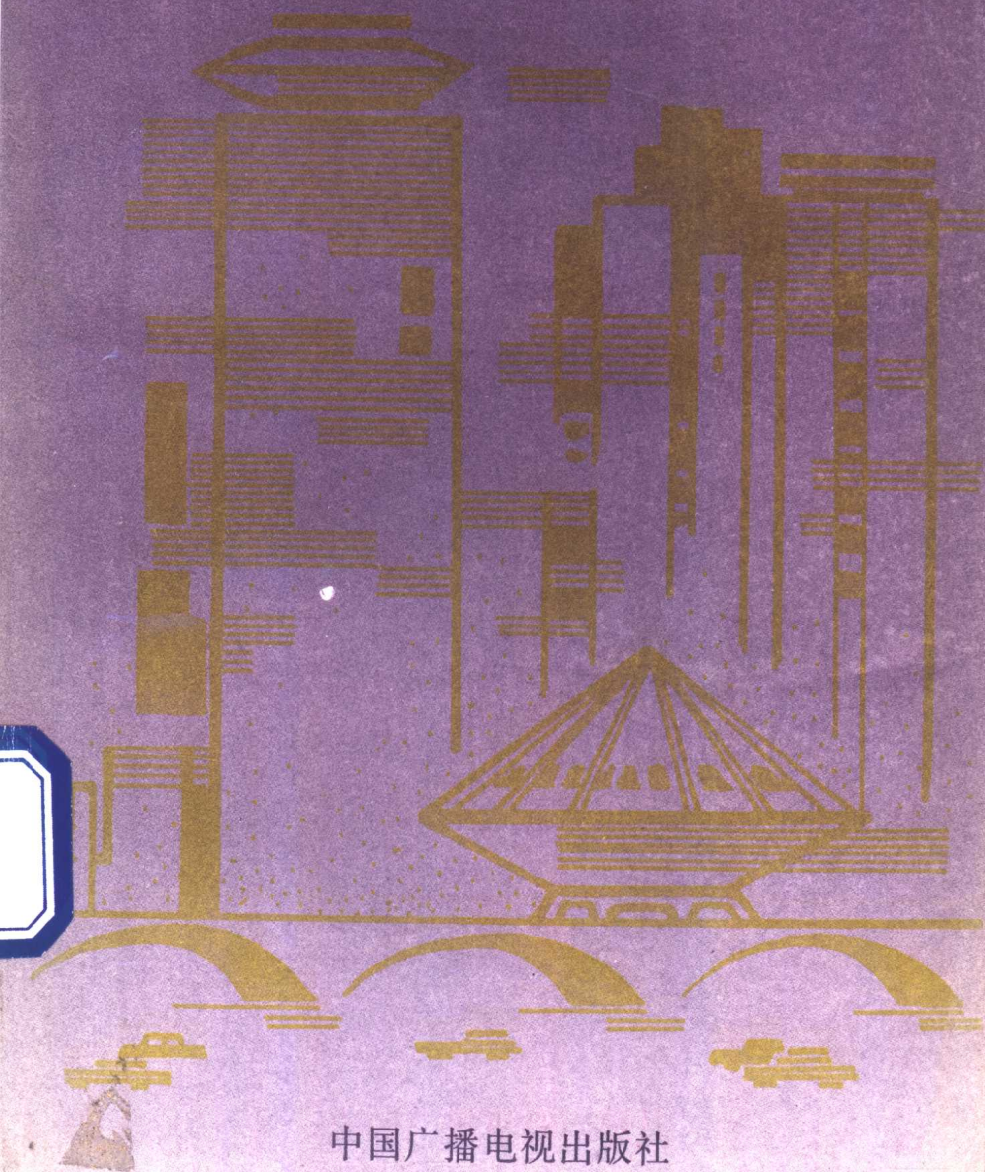


房地产投资指南



中国广播电视出版社

房地产投资指南

李文 杨继瑞 主编

中国广播电视出版社

(京)新登字 097 号

房地产投资指南

李文 杨继瑞 主编

出版发行：中国广播电视出版社出版

经 销：新华书店

印 刷：北京通县长凌营印刷厂

787×1092 毫米 32 开 13 印张 310 千字

1993 年 2 月北京第 1 版 1993 年 2 月第 1 次印刷

印 数：1—5000 册

ISBN 7 - 5043 - 2109 - 5/F · 118

定 价：9.60 元

序

党的十一届三中全会以来,改革开放的政策和措施在各个产业领域渗透、运行,房地产业成为社会主义商品经济的一个有机组成部分。特别是随着国有土地使用制度的改革和城镇住宅商品化的进程,国家大力推行房地产综合开发,广开投资渠道兴建商品住宅,从而使房地产业得以迅速复苏和发展,初步形成了区域统一性的房地产市场。在东南沿海地区,房地产业在地方政府已起到“第二财政”的作用,创造了巨大的物质财富和资金收入。

房地产业一方面创造价值,另一方面又实现价值。它是推行房屋(包括住宅和非住宅房屋)商品化的主要产业部门。房地产业发展了,建筑业才能发展;建筑业发展了,建材业才能发展,如此不断循环,既给国家提供积累,又能引导固定资产投资,带动整个第三产业的发展。所以,房地产业连同建筑业是国民经济三大支柱产业之一。

房地产业的发展,将推动城市经济的发展与繁荣。房地产业可以为城建、工业、商业、服务业从事生产和经营活动提供以房地产业为主的生产与生活资料。众所周知,开工厂办实业及新兴的城市和经济技术开发区的兴建都是以房地产开发为先行,并且是从土地开发入手的。这充分说明,房地产业的发展是城市经济发展的基础和前提条件。

发展房地产业,可以为改善人民的居住水平创造条件。许多城市的民意测验表明,群众最关心的是住房问题。在当今中

国的许多城市，住房短缺仍然是一个值得重视的社会问题。房地产业就是为满足人们的这种需要而兴起的重要产业。建国以来，特别是十一届三中全会以来，我国各级政府对人民的住房问题给予了高度重视，住宅建设发展很快。但是，这方面的工作还做得不尽如意。只有房地产业发展了，人民住房问题的很好解决才是大有希望的。

房地产业具有很强的产业关联性。发展房地产业除了可以带动建筑业、建材业的发展外，还可以带动自来水生产供应业、交通运输业、邮电业、煤气生产供应业、市政、园林、油漆化工、家具、家用电器、商业、服务业等方面的相应发展。因此，发展房地产业可以有效地从基础层次启动市场，促进社会主义商品经济的繁荣。

发展房地产业还可以有效地促进城乡的投资分流，疏导目前的“股票热”、“债券热”，除了其他方面的配套措施之外，还要因势利导，使城乡群众 10000 多亿元的储蓄存款及现金分别投放于包括参与房地产投资在内的各个渠道，使个人投资结构合理化，促进社会经济的发展和社会的稳定。

尽管房地产业在我国刚刚兴起就显示出如此巨大的社会效应和强烈的投资吸引力，人们对它的认识还只是刚刚开始，多数人对它还很陌生。李文和杨继瑞同志主编了这部《房地产投资指南》从历史与现状的结合、理论与实践的结合以及中国国情与国际成功做法的结合上，以浅显的文笔介绍了房地产投资开发与经营的基本理论、基本知识和实践操作技能，把房地产投资开发与经营中复杂的运行机制通俗而又巧妙地展现给了广大读者。

我认为，这是一本集理论性、系统性和实用性为一体的介绍房地产投资开发与经营的著作，无论对从事房地产经济研

究的理论工作者,还是对广大房地产业及房地产市场的参与者,都具有一定的参考价值。

李文和杨继瑞二位同志都是从事现实经济研究的青年学者,他们对房地产经济的理论与实践有较深入的探讨。我曾经评审过他们合作撰写的研究城市土地使用制度改革方面的论文,那篇论文在一次高层次的学术会议上得到与会专家的一致肯定。对于他们合作主编的这本书,我非常乐意推荐给广大读者,并期冀读者从该书中得益。

房地产理论研究和阐明实践的广度与深度,首先取决于房地产业本身的发展程度。目前我国的房地产业还处于复苏阶段,而且发展极不平衡。沿海沿边地区与内陆地区的发展状况存在很大差距;经济发达地区与落后地区的发展状况形成强烈反差。因此,本书的写作具有一定的局限性;加之该书又是多人撰稿,难免存在错漏和不尽完善的方面。书中的某些提法、观点和措施还需经受房地产实践的进一步检验。同时,本书也还有若干有待深化和充实之处。

我相信,随着改革开放的深化和社会主义商品经济的发展,我国的房地产业必将得到长足的发展。与此同时,也必将有更多地阐明研究房地产理论与实践的著作问世,具有中国特色的社会主义房地产理论与实践必将得以进一步的丰富和发展。

中国土地规划院副院长
高级经济师 戚名琛
一九九二年八月

目 录

第一章 地产与房产	1
第一节 地产	1
第二节 房产	12
第三节 房地产业	20
第二章 我国房地产业的历史和现状	27
第一节 建国前的房地产业	27
第二节 改革前的房地产业	31
第三节 改革以来的房地产业	39
第三章 房地产投资开发实体	50
第一节 房地产投资开发实体的概念和类型	50
第二节 房地产投资开发实体的经营战略	53
第三节 房地产投资开发实体的资金问题及对策	58
第四节 完善房地产投资开发实体的经营机制	62
第四章 房地产投资开发	69
第一节 房地产综合开发	69
第二节 房地产的立体开发	79
第三节 房地产投资开发项目的招标投标	95
第五章 房地产市场	107
第一节 房产市场	107
第二节 地产市场	117
第三节 房地产经纪	132

第六章	房产价格	135
第一节	房产买卖价格	135
第二节	房产租赁价格	145
第三节	房产租金的价格现状	152
第七章	地产价格	160
第一节	地产所有权让渡价格	161
第二节	地产使用权让渡价格	165
第三节	地产市场的价格调控	172
第八章	房地产金融	179
第一节	房地产金融及其资金来源	179
第二节	抵押信贷	189
第三节	住宅合作社	204
第九章	房地产股份公司及房地产股票	212
第一节	房地产股份公司的组建	212
第二节	房地产股票	221
第十章	房地产管理(上)	235
第一节	管理机构和权能界定	235
第二节	规划和利用管理	244
第三节	税费和收入管理	252
第十一章	房地产管理(下)	269
第四节	权属及权属让渡管理	269
第五节	市场与行业管理	288
第六节	建筑与拆迁管理	292
第七节	其它管理事项	293
第十二章	经济特区和沿海开放城市的房地产业	295

第一节 特区和开放区情况介绍·····	295
第二节 沿海地区的房地产业·····	300
第十三章 海外的房地产管理和房地产业·····	322
第一节 海外的土地管理和地产业·····	322
第二节 海外房地产业发展概况·····	328
附录:·····	336
1. 中华人民共和国宪法(摘录)·····	336
2. 中华人民共和国宪法修正案·····	336
3. 中华人民共和国土地管理法·····	337
4. 全国人大常委会关于修改《中华人民共和国土地管理法》 的决定·····	348
5. 中华人民共和国土地管理法实施条例·····	349
6. 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·····	358
7. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	364
8. 股份制试点企业土地资产管理暂行规定·····	368
9. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	370
10. 城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	372
11. 城市私有房屋管理条例·····	376
12. 城市房屋修缮管理规定·····	380
13. 城市房屋拆迁管理条例·····	387
14. 城市房屋拆迁单位管理规定·····	394
15. 城市异产毗连房屋管理规定·····	397
16. 中华人民共和国房产税暂行条例·····	401
17. 城市综合开发公司资质等级标准·····	402
18. 城镇住宅合作社管理暂行办法·····	405
后 记·····	411

第一章 地产与房产

不论你是想投资房地产自己享用或利用房地产特殊的保值增值性能以避免通货膨胀对你的财产构成侵蚀，还是想经营房地产生意，或出于其他某种原因必须同房地产打交道，首先你总得知道究竟什么是房地产。

房地产是房产与地产的统称。但是，房产与地产既相互区别，又相互联系，而且通常是不可分割的两种东西。当我们与房产打交道时，往往必须涉及到地产，但是，当我们跟地产发生关系时，却不一定涉及到房产。因此，你要真正了解房地产，就得分别认识地产与房产，这是你涉足房地产业的第一步。

第一节 地产

台湾“中央研究院”人文社会科学研究所最近对于台湾的各种“金钱游戏”，包括股票、大家乐、六合彩（与“大家乐”同属赌博形式）、房地产、地下投资公司、期货、外汇等，做了深入的调查，结果表明：“买股票，八成赔钱；大家乐、六合彩、地下投资，赔得更惨；倒是房地产生意人，几乎人人都能赚钱。张某听说大陆从沿海到内地玩“股票热”后，新近也兴起了一股“房地产热”，干房地产这一行又稳赚不赔，他生意上的几个对手转营房地产后听说都赚了不少，既引人眼热，又招人羡慕。于是，张某横下一条心，准备到房地产生意中闯一闯。当得知我对房

地产比较熟悉后, 张某便拉我这个“搞学问”的人去他家, 首先要我解答的问题便是: 究竟什么是地产? 这地与土地又有什么区别?

现在就让我们来看看土地怎么成了地产。

一. 地产的概念和特征

(一) 地产的概念。

土地, 为人类提供了最基本的生存和生活、发展和享受的空间, 人类所进行的物质资料的生产和交换等经济活动, 科学文化知识的传授、交流, 政治、艺术和宗教活动, 乃至旅行、游乐等各种活动都离不开土地。可以说, 没有土地就没有人类社会, 就没有我们自己。

威廉·配弟说: “劳动是财富之父, 土地是财富之母。”^① 马克思说: 土地“给劳动提供立足之地, 给他的过程提供活动场所,” “一方面, 土地为了再生产或采掘的目的而被利用; 另一方面, 空间是一切生产和一切人类活动所需要的要素。”^②

土地并不仅仅指地球陆地表面的土壤层, 而是由土壤、岩石、地貌、生物、水文、气候等因素构成的自然综合体。有人认为, 土地这个概念有广义和狭义之分。广义的土地是一个包括以地球表面为基点, 上自大气层, 下至地心的广阔领域; 狭义的土地则仅仅是指地球表面构成陆地部分的土壤层。日常生活中, 人们使用的土地概念, 是指能够比较稳定地裸露于水面的地球表层部分, 即通常所说的陆地。

先有土地, 后有地产。所谓地产, 就是土地资产。它是指

^① 《马克思恩格斯全集》第23卷, 第57页。

^② 《马克思恩格斯全集》第23卷, 第205页; 第25卷, 第872页。

由自然土地与人类投入土地的劳动所形成的资产。地产总是隶属于一定所有者的。换句话说,地产就是这样一块土地,这块土地的所有者在法律规定的范围内对它享有占有、使用、收益和处分的权利,同时这些权利是排他性的,他人不得侵犯。因此,要理解地产的概念,还得理解土地所有权。

土地所有权是在土地所有制基础上产生的。土地所有制是人们对土地占有形式的反映。按照马克思的说法,“所有制最初的意义……不外乎是:劳动主体把它从事生产或再生产的条件看成他所有的。”^①

土地所有制在历史上分为两大类:公有制和私有制。土地公有制又可分为土地国有制、土地的地方所有制、教堂和市政机构所有制、劳动群众集体所有制等。目前,世界上的土地所有制大致上可划分为三种类型:

1. 土地私有制。美国、法国、日本等国家的土地所有制属于这一类。这些国家土地所有制的主要形式是直接的私人所有制。其土地在地产市场上,不仅可以买卖使用权,而且可以买卖所有权。但是,这些国家也有相当数量的国有土地,如美国国有土地占 50% 左右,法国的国有土地也占 10—20%。

2. 国家所有制。英国及英联邦许多国家和地区的土地所有制属于这一类。在这些国家和地区,土地所有权属于国家,不能出卖,但土地的使用权可以由政府按照不同的期限和规定的用途出租给土地使用者,土地使用者也可以根据契约规定转让土地使用权,或凭借土地使用权向银行抵押取得贷款,政府可以在租出土地时收取地价,在土地使用者转让土地使用权或经营房产时,征收与土地有关的税收等。

① 马克思:《政治经济学批判大纲》第 3 分册,第 113—114 页。

3. 社会主义土地公有制,包括全民所有制(一般采取国家所有制的形式)和集体所有制。我国土地管理法规定:城市市区的土地属于全民所有即国家所有,农村和城市郊区的土地,除法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,属地集体所有。

由于土地是人类最宝贵的稀缺性自然资源,它不仅可以为人们所支配利用,而且能为占有和使用土地的人们带来物质财富,是人类社会生产所不可缺少的基本物质条件,同时,土地也能为其所有者带来巨额收益。因此,一旦土地所有权产生,土地为某个个人或某个集团或国家所有时,土地就是一种财产,这种财产还可商品化、资本化,即土地所有者不仅可以出卖、出租属于他的土地,而且可以把它当作资本来使用,使它为其所有者带来价值和剩余价值。这样的土地,已不再是原始意义上的土地了,因而,称之为地产。

(二)地产的特征。

地产既是一种属于某个人、某个集团或国家所有的作为资产的土地,是一种商品化、资本化的土地,又跟其他商品、资产有很多的不同。

考察地产的特征,可以从不同的角度来进行。

1. 从法学的角度考察,我们可以揭示我国地产所有权的如下一些法律特征:

(1)国有土地是通过国家制定法律、法令和其他规范性文件作出各项规定行使所有权的。在我国,不仅国有土地的使用单位和个人有义务按照国家有关土地的法律、法令和规范性文件的规定利用土地,而且,属于集体所有的农村土地,其所有权的行使也必须以国家制定的这些法律、法令及有关规范性文件规定为准。

(2)土地所有权是一项有特定所有权主体的专有权。国有土地的所有权主体是国家,集体土地的所有权主体是劳动群众集体。除国家和农村劳动群众集体外,其他任何组织或个人都不能成为土地所有权的主体。土地所有权具有不可流转性。

(3)土地所有权具有排他性。诚如马克思所指出的:“土地所有权的前提是,一些人垄断一定量的土地,把它作为排斥其他一切的人,只服从自己个人意志的领域。”就是说,土地所有者在法律规定的范围内独立地享有对土地的占有、使用、收益、处分的权利,并排除他人的一切干涉。

(4)土地所有权有追及力。土地被他人非法占有时,不论转入何人或何组织控制,所有权人都可以向他主张权利。国家所有的土地当被任何组织或个人非法占有时,不问占有人有无过错,历时多久,国家始终保持追索权。但集体所有的土地,其所有权的追及权受民法所规定的诉讼时效的限制。

(5)国家和集体作为土地所有者的利益是间接实现的。就是说,国家和集体作为土地所有者,一般不直接支配和使用土地,而是将其土地交由非所有者来使用,并通过获得土地经营收益来实现其所有权。

以上特征表明,在我国,不论是企业(房地产开发公司等)法人,还是自然人,都有机会取得土地使用权,并且,按照法定的程序取得和利用土地的行为是受法律保护的。反之,如果非法占用和支配国家和集体的土地,就会受到法律的制裁。

2. 从其自然属性和经济属性方面来考察,地产又有如下一些特征:

(1)地产的固定性。相对于资金和劳动力以及其他生产要素的可移动性而言,地产都有固定的地理位置,不能随人们的意志而搬迁。正是这个原因,地产在许多国家和地区被称为不

动产。地产作为权利的转移,必须由法律设定,即地产使用权的转移,必须依法订立书面合同,并在房地产主管机关予以登记,方能发生法律效力。地产的固定性特征,也会影响到利用不同地块从事包括房产在内的其它商品的生产经营,成本和收益,从而对不同地块的需求价格造成很大差异。地产的固定性还决定了对土地的投资建设和开发经营,必须符合当地城市发展的整体规划,符合城市的区域功能,因而地产经营比其他商品经营要更多地受到当地政府的属地管理。所以,策略地运用公共关系和政治权力手段是提高地产经营效益的重要条件。

(2)地产的差异性。地产不仅在立体结构方面,而且在平面地理位置方面都有很大的差异性。地产立体结构的差异性主要表现为土壤层深度及结构和质量的差异性,土地深层结构、气候,生态环境等的差异性。平面地理位置的差异性主要表现为距城市、经济活动中心、交通线的远近等。地产的差异性是造成不同地块交易价格和收益差别的基本原因。

(3)地产的有限性。土地资源的数量是有限的。虽然从社会生产力角度看,土地的有限性在一定程度上仅具有相对意义,即随着社会生产力的发展和科技进步,人类对土地的利用程度提高,意味着相对地增加了土地供给。但是,从自然生产力角度看,土地的有限性是绝对的。据统计,地球表面面积为5.1亿平方公里,只占地球表面面积的29.2%;在陆地面积中,可耕地和永久性作物用地为1476万平方公里,仅占陆地面积的9.89%。在我国,可耕地和永久性作物用地不到101万平方公里,人均可耕地仅有1亩左右,许多地方人均只有几分地。地产的供给数量决不会象其他商品那样在价格上涨的呼唤下增加,在地产市场上,“价高者得”的现象将会普遍地长

期地存在,地产价格因之易涨不易跌,这就是经济学中常说的所谓“价格刚性。”地产所产生的巨额增值,除了经营者和政府的直接和间接的投资等因素外,其余很大部分正是由于土地稀缺性的增长造成的。一般说来,只有在整个社会经济处在衰退时期,地产价格才会有所下降,但经济的复苏和回升很快会刺激地产价格反弹。因此,内行的地产生意人常说:只要你能弄到一块土地,哪怕你什么事也不做,隔一段时间(几天,一个月,几个月,或者几年),你也能发财。

(4)地产资源的不可替代性。现代社会,越来越多的人工合成材料也正在取代稀缺的自然资源被用作加工产品的原材料。然而,既可作为劳动对象,也可作为劳动资料的土地,其作用却是难以替代的。这样,随着社会经济的发展和人口的增加,土地会更加短缺,更加昂贵。

(5)地产价值的巨大性。由于土地从开发、建设到转让、租赁、抵押,其成本价格之高是一般商品所不能比的,因此,地产的价值和价格一般很高。这也是地产增值快的重要原因之一。从各地土地使用权的出让、转让、出租情况看,真可谓“寸土寸金。”

总而言之,地产是一种很特殊的商品,它的特殊性构成了一种持久而强有力的诱惑,使精明的商人,实业家们无法抵挡。中国刚开始正常发育和形成中的地产市场,就已经发出巨大的“地产热”的冲击波,撞击着不少中外人士的心。

二. 地产的类型

跟地产打交道,总有一定的目的和动机。目的不同,所需要的地产类型就不一样。

地产分类总有一定的依据和标准。依据与标准不同,地产

的分类也就不同。下面我们从几个不同的角度对地产作一归类：

(一)按地产所有权主体的不同划分。

我国《宪法》和《土地管理法》规定：“除法律规定属于国家所有外，属于集体所有。”在这里，“法律规定”所指的法律包括：1950年6月的《土地改革法》、1950年11月的《城市郊区土地改革条例》、1962年9月的《农村人民公社工作条例（修正草案）》和1982年12月的《中华人民共和国宪法》等，根据这些法律的规定，我国的地产所有权主体分为国家和农村集体两种。中华人民共和国是国有土地所有权的唯一主体，农民集体是集体土地所有权的主体。与此相适应，我国的土地可分为国有土地和集体所有土地两类。

1. 国有土地主要包括：

(1)城市的土地，即除法律规定属于集体所有以外的城市市区土地；

(2)按照法律的规定征用的土地；

(3)按照法律的规定没收、征收、征购、收归国家所有的土地；

(4)按照法律的规定确定给全民所有制单位、集体所有制单位、农民集体经济组织和个人使用的国有土地；

(5)按照法律的规定属于国家所有的其他土地，如矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒山、滩涂等。

2. 集体所有土地主要包括：

(1)农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；

(2)农村的宅基地、自留地、自留山等。

集体土地的所有权受国家法律的保护。但它与国家所有