

# 房 地 产

## 经营指南 获利技巧

• 启 示 篇  
• 投 资 篇  
• 经 营 篇  
• 房 地 产 篇  
• 涉 外 篇  
• 做 事 篇

645

15393

成都科技大学出版社

# 房 地 产 经营指南 获利技巧

冯宗容 宋志斌 王建云 编著

成都科技大学出版社

1992 年·成都

责任编辑：宋 平

封面设计：王 了

## 房地产经营指南、获利技巧

冯宗容 宋志斌 王建云 编著

---

成都科技大学出版社出版 发行

四川日报印刷厂印刷

开本：787×1092 1/32 印张：8.5 字数：160 千

1992年9月第一版 1992年9月第一次印刷 印数1—8,000

---

ISBN7—5616—1340—7/F·100 定价：4.48元

## 前 言

继股票热之后，我国经济生活中又掀起了一股新的热潮——房地产热。这股热潮对国民的冲击、震荡甚至比股票热还要巨大。因为它不仅给我国经济体制改革与商品经济的发展带来了新的契机，而且它也给人们久违了的“购房置地”的传统观念的复兴，带来了新的希望。面对房地产热的冲击，不同行业、职业和不同文化素养的人，表现出了不同的心态。他们有的迷惑：这究竟姓“社”还是姓“资”？有的茫然：这究竟是怎么回事？有的则跃跃欲试：机遇终于来了，可如何下手？为了帮助人们正视这股房地产

热，释去心中的各种疑惑，勇敢地投身于这股热潮，赢得机遇的青睐，我们特编写了这本书。

本书包括启示篇、投资篇、经营篇、房改篇、地产篇、涉外篇和故事篇等七个篇章。内容广泛丰富，涉及到了房地产经营活动的各个方面。其中有对房地产热的评述与思考，有投资、经营获利技巧的描述，有房改的释疑解惑，也有土地和涉外房地经营知识汇萃，更有房地产黑市的大曝光。

本书具有很强的知识性、实用性、针对性和可读性，既对涉及房改的人们有参考作用，也是关注和准备投资房地产的人投向的决策指南。我们相信，任何读完本书的读者，都将从中受到启迪！

# 目 录

## 启 示 篇

一、房地产终于“热”起来了

二、房地产“热效应”

三、他山之石

1. 房地产业——香港经济发展的支柱
2. 香港大富豪，十之七八都姓“房”
3. 从移民到房地产业巨子
4. 有远见、敢冒险、步步取胜——出类拔萃的房地产经纪人

四、机遇与挑战

## 投 资 篇

- 一、投资房地产：个人投资的满意选择
- 二、房地产投资动机与投资项目抉择
- 三、房地产投资开发的特征
- 四、房地产投资开发要考虑的因素
- 五、房地产投资开发经营活动的运作程序
- 六、房地产投资开发投标招标与合同签订
- 七、农村建房“三求”“三不求”
- 八、怎样进行房地产投资决策
- 九、房地产投资与投机
- 十、房地产股票——股市之王
- 十一、房地产股票：个人投资房地产的较好选择
- 十二、投资房地产股票也要注意防范风险
- 十三、房地产投资需要知识与技巧

## 经 营 篇

- 一、经营房地产的必备条件
- 二、房地产经营决策要诀
- 三、经营房地产的资金来源
- 四、房地产公司如何取得土地
- 五、房地产经营项目的选择
- 六、商品房定价原则
- 七、租、还是卖——房地产企业销售方案比较
- 八、房地产交易的程序
- 九、商品房租卖程序与手续
- 十、房地产抵押——“死”钱变“活”钱
- 十一、房地产增殖预测
- 十二、换房：不可小看的生财之道
- 十三、二房东“转租”生财揭秘
- 十四、房屋拍卖——高价售房的新招
- 十五、房屋修缮经营“搞头多”

## 房 改 篇

- 一、房改：有利？抑或不利？
- 二、房改办法比较
- 三、房价的构成及走向
- 四、租房买房谁划算？
- 五、房改小问答
- 六、全国房改概况要览
- 七、住房金融：房改的“催化剂”
- 八、中低收入者如何实现住房的提前消费？
- 九、住房储蓄——个人购房建房的捷经

## 地 产 篇

- 一、地产——我们脚下的“金库”
- 二、土地买卖姓“社”还是姓“资”？
- 三、热门话题一：土地大拍卖，是好还是坏？

- 四、热门话题二：何谓“炒地皮”？
- 五、土地价格：现状与走势
- 六、土地开发经营活动的内容及程序
- 七、土地出让的法律规定——一起土地出让争端引起的思考
- 八、转让土地有哪些规定？
- 九、土地抵押——筹集房地产经营资金的重要手段
- 十、单位、个人使用国有土地要交哪些税（费）？
- 十一、发生土地纠纷怎么办？

## 涉 外 篇

- 一、吸引外商投资开发房地产对我国有哪些好处？
- 二、涉外房地产经营现状与前景
- 三、知己知彼，因地制宜发展涉外房地产业
- 四、涉外房地产经营方式及选择
- 五、涉外房地产经营谈判技巧及运用

## 六、如何巩固引进洽谈成果签好合同

### 故 事 篇

一、天方夜谭：房地产也能“炒”

二、房地产市场炒家透视

三、“地老鼠”说市场

四、房地产黑市与灰市大扫描

五、拆迁安置名堂多

六、守楼员张三之谜

七、“儿子楼”是怎样生出来的

八、“体内金刚”之道

后 记

# 启 示 篇

## 一、房地产终于“热”起来了

1987年12月1日，深圳市政府会堂座无虚席。4时30分，深圳市国土局主持拍卖的官员划时代的一锤落下，——8588平方米土地使用权归深圳特区房地产公司所有，这在深圳是破天荒的第一“锤”，这在中国也是石破天惊的第一“锤”，外电评论说：“这是中国自1949年以来的空前举动”，这一壮举拉开了中国房地产业的发展序幕，历经几十载沉寂的房地产业开始了它在中国从无到有的历史，仅仅过去了5年，房地产“热”如大海涨潮，在深圳，在上海，在广州，在内地……人们惊喜地发现，房地产在中国终于“热”起来了。

## 购 房 “ 热 ”

来自广州的报道，一年前“股票热”曾搅得深圳风起云涌，在广州也有山雨欲来之势，然而这场“山雨”至今未到，而今广州涌动的是另一股热——房地产“热”。

羊城如今最畅销最热门最难买的商品是什么？是房子！街头巷尾人们争相议论的什么？也是房子，房屋购买者众以致“洛阳纸贵”。一家新闻单位已为职工购买商品房，最近分房时发现不够，想增买一批，结果跑了几十家房地产开发公司都是：售空！售空！眼下的广州房屋交易所与几十家房地产公司的销售洽谈处几乎家家闭门上锁，皆因各公司的房子已销售一空，洽谈处自然人走屋空，留下这一纸告示，给光临者带来一声声遗憾的叹息！

精明的沿海人利用率先开放和政策上的优势，大步涉足房地产业，各种房地产的信息便一浪高过一浪涌向内地，内地人尽管动作慢了一拍，但升温极快，且“热”度不亚于沿海。作为大西南政治、经济、文化中心的成都是个典型的内陆城市，谁知1992年这个古老优雅的锦官城却被这股南来的旋风搅得沸沸扬扬的。今年4月15日，当地一家报纸说是要兴建中国西部成都物资交易中心，愿意集资者要预付5万元现金，可在一年后得到一套一楼一底40平方米的商业用房，谁料到在广告刚刊出后，筹建办公室便就有了“大哥大”BB机的呼叫声，电话铃声不断，过了一会儿，捷足先登者骑摩托车来的，坐计程车来的……，一下子挤满了办公室，给工作人员来了个措手不及，只好将集资手续定在第二天一早办理，而许多仍不愿离去的人，干脆坐在筹建办公室的走廊上，等候着第二天的到来；有的心急者，连说理带求情：“你看我这20万元现金提回去多危险，高抬贵手收下吧！”就在第二天一早仅两个小时，规划的500套营业用房就销售一空。

## 购 地 “ 热 ”

房产“热”起来了，地产也“热”起来了，和购房热相比，购地“热”还要“热”得早一些。13年前，改革开放的春风吹开了深圳这扇巨大的窗口，世界各地的资金、技术、产品纷纷要从这扇窗口涌进被禁锢的土地。当时深圳提供的条件真可谓优惠：只要外商愿投资，土地可以无偿使用。谁料到在这一最为优惠的投资条件前面，外商反而“止步不前”了，他们心存疑窦：土地在何处不是重要的生产资料，怎么可以白白使用。于是，外商们宛转地表示：不好意思领情，只有先买地，后再投资。而同样的困惑也围绕着深圳的改革者们：难道就让外商这样白白地使用我们的土地吗？土地不能买卖的法律条文为什么不能变动一下呢？理论禁区为什么不能突破一下呢？不突破“禁区”，怎么叫改革，不敢闯，要特区来干什么。就这样，深圳的改革者义无反顾地“踏”上了通往“禁区”的路，率先以收取土地使用费后向外商出租土地，以土地作资本合作合资等形式开始了中国式的“卖地”。殊不知，这一做法一出台，外商就高兴得连说：投资的软环境具备了！一下子就吸引了大批外商前来“购地”投资。

多年沉睡的土地“苏醒”过来了，购地也“热”起来了，“禁区”被突破的几年间，深圳便利用土地引进资金 14.1 亿港元，投入建设资金 5.3 亿人民币，上缴国家利润 1.4 亿元人民币。接着在福州、海口、广州、珠海、厦门、上海、宁波等城市也出现了政府批准下的土地批租，吸引了大批外商前来中国“购地”，今年 3 月 26 日北京市政府首次将一块土地使用权出让给北京实创高科技公司，实创公司可向中外投

资者进行土地使用权的转让。外界评论说：“首都出让土地标志着中国改革开放深化的又一新突破。”1989年1月香港富豪投资有限公司以每平方米2300美元的价格购买上海虹桥开发区地皮，创下了外商在我国购地的最高价。

1988年4月四届人大一次会议修改了宪法有关条款，规定“土地使用权可以依照法律的规定转让”，使购地有了法律的保障，这无疑是为各地的地产市场“升温加火”。据统计，从1987年底到1989年底的两年间，我国共出售678公顷的土地使用权，金额达7.4亿元，1990年到1991年5月一年多点的时间，购地速度加快，转让土地使用权的土地和获取的资金各增加了近3倍，为我国经济建设做出了贡献！

## 投 资 “ 热 ”

“‘小富’投机追逐股票，‘大富’投资青睐房地产”，有人这样评价我国目前的个人投资活动。那么，在群体投资热点的“排行榜”中，谁占鳌头呢？这无疑是当今热门的房地产业了。国内外报界纷纷报导：

——再造社会主义“香港”！海南为投资者提供发展的现实机会，内地资产大量涌入，势不可挡……。

——福建外向型房地产业一片兴旺：外商纷纷投资兴建写字楼、酒店、花园别墅……。

——羊城房地产热潮逐浪高：一连串的征地、拆迁响锤动工，正是广州房地产业投资热实实在在的体现……。

——四川人气度不凡：投资北海国际经济开发区，占地4000亩……。

——贵州一洗“人无三分银”的旧形象，在广西“一掷

千金”搞综合开发……。

——大陆房地产：港澳台胞投资热门……。

——属世界之“最”的加拿大奥约房地产公司申请破产，欧美房地产市场日见疲软；中国大陆房地产日见兴旺，外商纷纷杀向大陆，寻找自己的宝地……。

——中国的房地产业迅速崛起，房地产成为主要投资方向……。

——中国已张开双臂欢迎外商投资房地产业，尤其是高难度、高档次项目；特高层建筑，设备先进的五星级饭店、高级别墅；为高科技产业配套的房屋工程……。

那么，我国目前的房地产投资热呈现出哪些特点呢？有以下几个特点：第一、无论是外商独资，还是中外合作投资，都出现进一步升温，前不久召开的首届全国房地产工作会议的资料表明：各地外商投资房地产项目占整个外商投资项目的比例日趋增长，投资金额也相应增加。广州市今年一季度投资 500 万美元以上的项目中房地产项目占 57.6%。福州今年 5 月在香港召开的投资项目洽谈会上，达成意向的 17 个项目中房地产占 15 个。第二、国内的内地和沿海以合资合作从事房地产开发为主，其中内地以资金和技术输入沿海开放城市。今年 1 至 4 月从内地流入海南的资金达 20 多亿，大部分是投向房地产业；上海华东建筑设计院、第一建筑公司总承包设计施工，福建闽加房产有限公司投资 2.3 亿元人民币修建 32 层“国贸广场”，是福州目前最高的楼体。第三、在房地产投资热中以建立高档宾馆、写字楼、公寓、别墅为主。仅以广州市为例，继外商投资新建豪华公寓“淘金公寓”以后，拥有 3500 多座单家独院别墅番禺祈福新村成为目前中国最

大的屋宇。此外，还有人民中路的现代广场、东湖新邨的海印苑、花园酒店对面的宜安大厦、真城新塘有“顶好世界”，番禺有大石丽江花园，南沙岛、大石江边也正筹划兴建大型的别墅区。第四，外商投资者以港澳台胞为主，约占三分之二。开发的商品房也以外销为主，境外开单，国内交房已较普遍。第五，投资地段逐步向旧城转移。在北京、上海，不少老道的外商已将眼光投向 50 至 60 年代修建的旧式小宾馆，将其地皮连同旧楼一幢幢买下来。“你要了地皮没有？”“准备搞什么项目？”成了许多来华外商互相询问的热门话题。

## 公 司 “ 热 ”

“公司”在我国是个统称，然而本文所指的公司是特指房地产投资开发公司和各类与此有关的企业，如房地产交易所等。只要你稍为留意一下，今年 6 月的成都晚报，一则则“公告”赫然报端：“中国西部阳光城”、“西南皮鞋城”、“锦江沙发城”、“芙蓉阁花园”高级住宅、“天府花园成片华侨高级住宅”、“棕北小区高级住宅”……仅 6 天，该报便刊出 17 则这样的公告，几乎间天“崛起”一座城，“诞生”一个中心。那么这些“城”、“中心”的投资者、建设者是谁呢？是如雨后春笋般涌现出来的房地产公司，据统计，截止去年底该市 5 个城区有房地产公司 24 个，时隔半年，该市已批、待批和正进行资格审查的公司猛增至 50 多家，加上各郊县、乡镇纷纷上马的公司，全市如今有多少家房地产公司似乎也难以说清。

成都仅是内地的一个缩影，而沿海地区的房地产企业更是数目可观。以福建省为例，仅福州市有 100 多家房地产公