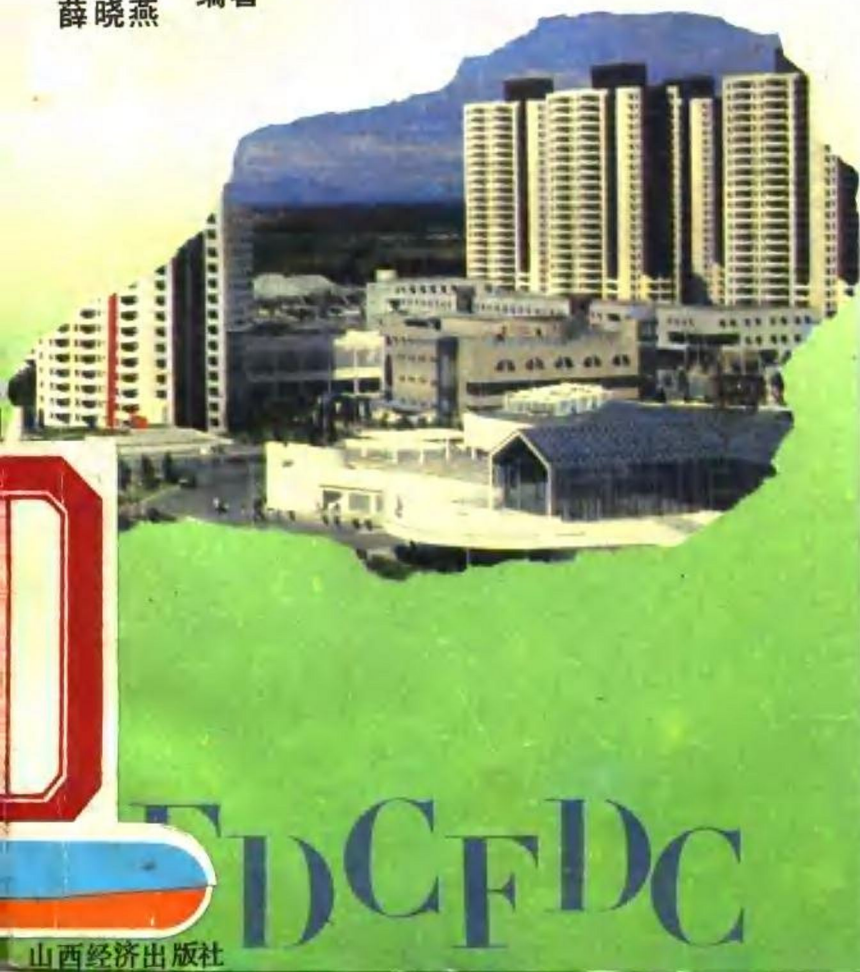




房地产投资 与交易技巧

张玉香
薛晓燕 编著



EDCFDC

山西经济出版社

593111
〔晋〕新登字 4 号

房地产投资与交易技巧

张王香 薛晓燕 编著

*

山西经济出版社出版(太原并州北路 11 号)
山西省新华书店发行 山西新华印刷厂一分厂印刷

*

开本:787×960 1/32 印张:4.875 字数:93 千字
1993 年 3 月第 1 版 1993 年 3 月 第 1 次印刷
印数:1—6000 册

*

ISBN 7-80577-553-2

F·553 定价:3.50 元

112220/14

房地产·爱你没商量

(代序)

如果说“炒”字形象地概括了近几年来经济生活中最佳赚钱手段的流行趋势，那么在1992年的“炒”字排行榜上，“炒地皮”“炒楼”无疑以强大的爆发力超过“炒股票”而跃居榜首，“房地产”一词也迅速被炒成人们挂在口头上的熟语，手中有钱的“商人”们如果还没介入房地产，都会发自内心地感到惭愧。

中华工商时报

1993.1.1

目 录

一、房地产为什么能保值、增值?	(1)
二、房地产有哪些类型?	(2)
三、拥有房地产可以带来哪些好处?	(2)
四、什么是房地产权?	(3)
五、经营房地产要纳哪些税?	(4)
六、经营房地产要支付哪些手续费?	(5)
七、什么是房产买卖合同, 有哪些主要内容?	(6)
八、房屋买卖合同的标准格式是怎样的?	(7)
九、什么是房地产股票, 有哪些种类?	(10)
十、什么是房地产债券?	(11)
十一、房地产债券和房地产股票有哪些区别?	(11)
十二、住房债券与房地产债券有什么区别?	(12)
十三、什么是房地产金融?	(12)
十四、经营房地产有哪些风险?	(13)
十五、购买房地产有哪些技巧?	(14)

十六、房租的价格由哪几部分组成？	(15)
十七、什么是房屋租赁合同，有哪些主要条款？	(16)
十八、什么是商品房，谁可以经营？	(17)
十九、地产经营的主要内容是什么？	(18)
二十、影响房地产市场的因素有哪些？	(19)
二十一、房屋继承是咋回事？	(20)
二十二、什么是“炒卖楼花”？	(21)
二十三、什么是“挖顶费”？	(21)
二十四、什么是房地产交易过户，怎样办理过户？	(22)
二十五、什么是共有房产？	(22)
二十六、怎样办理《房屋产权证》？	(23)
二十七、什么是房屋所有权？	(24)
二十八、哪些房产不能进入房地产市场买卖？	(24)
二十九、什么是买卖房地产的“掙客”？	(25)
三十、房地产典卖，抵押、互换、拍卖咋回事？	(25)
三十一、什么是房地产的“三线投资”？	(26)
三十二、房产市场的特点和分类？	(26)
三十三、房地产交易所设置了哪些机构？ ...	(27)
三十四、房地产交易所的功能有哪些？	(28)
三十五、房地产市场有哪些调控和管理手段？	(28)
三十六、房地产经营中哪些是非法的？	(29)

三十七、什么是房地产市场的投机行为？ …	(30)
三十八、什么是地价？ ……………	(30)
三十九、怎样获得国有土地使用权？ ………	(31)
四十、什么是地产转让和出租？ ……………	(32)
四十一、国家怎样收取土地收益金？ ………	(33)
四十二、什么是土地税，如何征收与减免？ ……	
……………	(33)
四十三、我国地产市场的三级结构是什么？ ……	
……………	(34)
四十四、住房储蓄是咋回事，参加后有哪些好处？	
……………	(36)
四十五、购买房地产与购买黄金哪个更受益？	
……………	(37)
四十六、如何选择房地产公司和经纪人？ …	(37)
四十七、房地产投资的十大要诀是什么？ …	(38)
四十八、房地产权的种类和选择？ ……………	(40)
四十九、什么是投资三分法？ ……………	(41)
五十、什么是风险报酬原则？ ……………	(42)
五十一、我国房地产有哪些特征？ ……………	(42)
五十二、什么是房产税，如何计征与减免？	
……………	(43)
五十三、对不缴纳房产税有哪些惩罚？ ……	(45)
五十四、中外合资企业和外资企业的房产税按什么	
规定处理？ ……………	(45)
五十五、什么是契税，如何计征与减免？ …	(45)
五十六、对违反契税条例的如何处理？ ……	(47)

五十七、房地产投资方式的选择?	(48)
五十八、什么是房地产经营管理机关, 有哪些职能?	(49)
五十九、具备哪些条件的房产可以出售? ...	(50)
六十、房地产投资者应购买哪几种保险? ...	(50)
六十一、经营房地产的筹资渠道有哪些? ...	(51)
六十二、什么是住房基金?	(52)
六十三、房地产管理部门如何完善房地产市场?	(53)

附录: 房地产经营者应了解的主要法规和税制

1. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(55)
2. 中华人民共和国土地管理法	(59)
3. 中华人民共和国土地管理法实施条例	(72)
4. 关于确认土地权属问题的若干意见	(81)
5. 国家土地局关于确定土地权属问题的若干意见	(82)
6. 国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入 管理的通知	(90)
7. 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	(91)
8. 建设部关于建立和健全房地产交易所的通知	(99)
9. 城市房屋产权户籍管理暂行办法	(100)
10. 城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》	

式样及房屋所有权登记发证工作的通知	(104)
11. 中华人民共和国房产税暂行条例	(108)
12. 中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(109)
13. 关于加强房地产交易市场管理的通知	(112)
14. 城镇房屋所有权登记暂行办法	(116)
15. 财政部关于颁发耕地占用税具体政策的规定 的通知.....	(119)
16. 中华人民共和国建筑税暂行条例	(123)
17. 中华人民共和国建筑税暂行条例实施细则	(126)
18. 财政部税务总局关于个人修建营业用房和出租 出售房屋征收建筑税问题的通知.....	(129)
19. 财政部关于建筑税征免问题的若干规定	(130)
20. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(135)
21. 城市房地产税暂行条例	(137)
22. 契税暂行条例	(140)
23. 关于修改契税暂行条例的通知	(142)
24. 关于契税工作中几个问题的解释和规定	(144)
25. 财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题 的通知.....	(146)

一、房地产为什么能保值、增值？

房地产之所以能保值、增值是由其特性决定的。土地是一种有限的资源，不能增多也不能减少，它不象普通的商品一样，随着经济的发展可以不断地生产、不断地增长，而土地随着经济的不断发展，不断开发和使用，只会越来越少。这种有限的土地资源，决定了它的供给无弹性，而需求却不断增长，依据价值规律供求和土地的关系。土地的价格只能上扬，社会经济越发展、开发利用就越多、土地之价格上涨的就越高，这是其一。

其二，房地产基本不受通货膨胀影响。通货膨胀在发展正常时，或多或少地会刺激人们的消费，这种消费当然也包括房地产。所以一旦通货膨胀来临，房地产的价值可以随着物价上涨的趋势水涨船高，有时还会超出通货膨胀几个百分点。

其三，房地产作为日常生活中不可缺少的基本需求之一。随着人类生活素质的提高，特别是人口膨胀的加速，对房屋的需求也越来越大。这就决定了有限的生存空间，满足无限的人口发展和人类生活素质的追求。这种供给需求永远处于求大于供的状态。

其四，房地产是一种不动产。不象其它商品，可以随时随地移动。比起金银手饰更有安全感，投资者不必担心被盗或被搬走。

从以上几点可以得出，房地产不仅可以保值，而且可以增值。

二、房地产有哪些类型？

房地产按不同的标准可以分为以下几种类型：

- ①空地或未开发土地。
- ②公寓住宅。
- ③仓库。
- ④办公大楼。
- ⑤购物中心。
- ⑥旅馆。

三、拥有房地产可以带来哪些好处？

假如你拥有房地产，可以带来多方面好处。

①首先可以用于自己居住。居住是人们生活的必备条件。

②保值。由于土地是有限的，土地的使用更是有限的，而对土地的需求是无限的，由于它的有限性和需求日益增长的原因，房地产价格始终是上涨。

③增值。上面谈到它的保值性，不仅房地产可以保值，而且还可以增值，当你不需要时，转卖出售，房地产本身便实现了增值。如果你不想转卖出售，也可以出租，出租后收取租金也实现了它的增值。

④房地产可以作为资本。你的房屋和土地可以作为一种资本，它与经营活动。

⑤抵押。房地产是一种不动产、可以作为你永恒的资本，可以作债务抵押、担保，从而凭它取的是一种资本或取的收益。

⑥赠送与继承。房地产权所有人可以无偿地赠送他人，也可以作为遗产，留给子孙后代。

四、什么是房地产权？

房地产权按字面的意思理解，应包括地产权和房屋产权。所谓房地产权，是指土地或房屋的所有者对土地的占有，使用、收益和处置并排除他人干涉的权利。

1978年以前，土地所有权和使用权是合二为一，所有权和使用权均归国家所有，任何单位或个人都不能买卖土地。改革开放以来，尤其是随着房地产市场的开放，土地所有权和使用权已经分离，土地使用权可以有偿转让。土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

土地的所有权包括国家所有的土地和集体所有的土地，根据我国宪法规定，城市市区的土地属国家所有，农村和郊区的土地，除法律规定的属国家所有外，均属集体所有。

我国目前的房产权包括公房与私房。即国有房产，集体房产属公房，私有房产属私房。房屋产权人有占有、使用、处分、收益的权利。

因此，根据中国的法律，土地所有权归国家所有，个人只可以获取对土地的使用权以及与此相关的转让权。房地产作为一种商品有其特殊性，谈起房地产，必然把房屋和土地的关系在一起。

五、经营房地产要纳哪些税？

税收是国家财政的重要来源。经营房地产也必须按我国有关税法规，依法纳税。根据目前我国税收法规规定，房地产经营者要纳以下几种税：

①房产税。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》中的规定，凡是从事房地产经营者要向国家缴纳房产税。房产税按年征收分期缴纳，由房产所地的税务机关征收。根据《条例》规定房产税依照房产原值一次减除10%至30%的余值计算缴纳。依照房产余值计算纳税的税率为1.2%，依照房租收入计算纳税的，税率为12%。《条例》还规定了下列房产免征房产税：如①国家机关，人民团体、军队自用房产；②由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；③宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；④个人所有非营用的房产；⑤经财政部批准免税的其他房产。

②土地使用税。根据1988年国务院发布的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定，土地使用税以纳税人实际占用的土地面积，每平方米年税率大城市0.5元—10元；中等城市0.4元—8元；小城市0.3元—6元。县城建制其工矿区0.2元—4元，土地使用税按年计算，分期缴纳，由土地所在地的税务机关征收。

③所得税。在房地产经营中产生的盈利，应依法缴纳收入所得税。所得税的税率按照国家有关所得税法的规定执行。

④营业税。凡是从事建筑安装行业、须缴纳营业收

入的 30% 的营业税，1985 年财政部规定，凡过去经营商品房未征税的，均从 1988 年 1 月 1 日起依 30% 的税率征收。但对国营和集体房屋开发公司承办国家机关、企事业单位统建房屋、委托建房的单位提供基建计草，基建材料指标，房屋开发公司按施工造价加 2.5% 的费用和建筑税作价销售的，可暂免营业税。

⑤印花税。1988 年 8 月，国务院发布《中华人民共和国印花税暂行条例》规定，对于具有合同性质的凭证，产权转移书据，营业帐簿、权利许可证照和其他凭证，分别按比例税率或者按件定额计算缴纳印花税。其中收款票据：印花税率为票面额的 0.3%，租赁契约的印花税率为 0.03%，垫修契约的印花税税率为 0.01%。

⑥契税。1950 年 4 月，中央人民政府政务院公布《契税暂行条例》，其中规定在房屋的买卖，典当，赠与或交换时，当事人双方应订立契约，由承受人依照本条例完纳契税。契税由土地房屋所在地的县（市）及相当于县（市）的人民政府征收。契税税率规定：（一）买契税，按买价征收 6%；（二）典契税，按典价征收 30%；（三）赠与契税按现值价格征取 6%。

⑦城市维护建设税。1985 年国务院发布《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》规定，凡缴纳产品税，增值税，营业税的单位和个体，纳税人按实际缴纳产品税，增值税，营业税税额的 7% 缴纳城市维护建设税。

六、经营房地产要支付哪些手续费？

经营房地产除了缴纳一定的税外，在具体业务中，还

要交一些手续费，包括①房屋交易手续费。按实际成交价格，向买卖双方各收取1%的手续费。②房屋继承，分割、赠送手续费、比照房屋估价的1%向承受人收取手续费。③登记费用。按照房屋的建筑面积计算费用由所有权人缴付。④换证登记费。凡持有原产权证，办理换证登记，只收取换证手续费。由所有权人缴付。⑤转移变更登记费。房屋在买卖、继承、分割、赠与交换之后，产权发生变化，需要变更登记，由承受人缴付登记费。⑥勘丈费。请求有关人员勘察丈量房屋实际面积，以建筑面积每平方米计收勘丈费。⑦权证费。即《房屋所有权证书》，《房屋共有权证书》，《房屋他项权证书》等的书价费。⑧估价费。估价成员在对房屋进行估价时，收取的费用。⑨他项登记费。按房产价的1%计收，由所有权人缴付。⑩超标准费。各地对房屋买卖，价权都有一个大概标准，如果实际买卖价格超出此标准，则会收取一定的超标准费。

以上所谈费用，各地税费标准各有不同，实际交易当中，应结合当地房地产交易管理办法支付有关手续费。

七、什么是房产买卖合同，有哪些主要内容？

所谓房产买卖合同是指房屋产权人将其房产交付给买受人所有，买受人接受该项房产并交付约定价款的协定。其中交付房屋的一方叫出卖人，接受房屋并交付价款的一方叫买受人。

房屋买卖合同主要内容有：①交易对象，房屋的具体情况，房屋是买卖合同的标的物，合同中必须明确交

易房屋的准确地点，门牌号，房屋结构，面积，新旧及使用性质以及附属设施和公用部位，比如阳台。②价款。交易房产的价款是买卖房屋合同的最重要的条款之一，也是缴纳契税和其他费用的依据。价款应由当地房产部门根据有关规定进行估价，确立出最高价格的限度。③期限。即合同签订、生效的期限，以及房屋，价款交付期限。④交付条款。即房屋的交付方法和价款的交付方法。价款交付要说明是现金还是支票，以及汇总支付方式，如是分期付款，还需写明分期付款日期，金额和方法。⑤产权登记。双方当事人依规定日期会同办理，或委托代理人办理。办理房屋产权登记等，应由出卖方提供有关证件及缴纳的税单。⑥税费负担。依有关法律规定，确定双方应负担的税费。⑦违约条款，即双方如有一方违约，将受到什么处罚。如果违约处以违约金，违约金数需要在合同明确规定。

八、房屋买卖合同的标准格式是怎样的？

房屋买卖合同是一笔房屋买卖的法律保证，只有合同买卖双方的合法权益才能得以保护并使房屋买卖得以实行。

附：房屋买卖合同标准格式：

房屋买卖合同

卖出方×××（以下简称甲方）

买受方×××（以下简称乙方）

甲、乙双方就房屋买卖事项经过多次协商，一致同

意订立合同条款如下，以资共同遵守。

(一)甲方愿将自有座落××市××路××号房屋×间，建筑面积为×××平方米售买给乙方。

(二)甲方出售给乙方的房屋东至×××南至×××西至×××北至×××。其房屋包括阳台、走道、楼梯、卫生间、灶间及其他设备。

(三)上列房屋包括附属设备，双方议定房屋价款人民币××万元；由甲方售卖给乙方。

(四)房屋价款乙方分三期付给甲方，第一期，在双方签订买卖合同之日，付人民币××万元；第二期在交付房屋之日，付人民币××万元；第三期，在房屋产权批准过户登记之日付清。每期付款，甲方收到后出具收据。

(五)甲方应自本合同签订日起×天内将房屋腾空，连同原房屋所有权证等有关证件，点交乙方，由乙方出具收到凭证。

(六)在办理房屋产权移转过户登记时，甲方应出立申请房屋产权移转给乙方的书面报告，如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响产权过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

(七)本合同签订前，该房屋如有应缴纳的一切捐税、费用，概由甲方负责。本合同发生的过户登记费、契税、估价费、印花税由乙方负担。其他税费按有关法律规定，各自承担。

(八)甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期