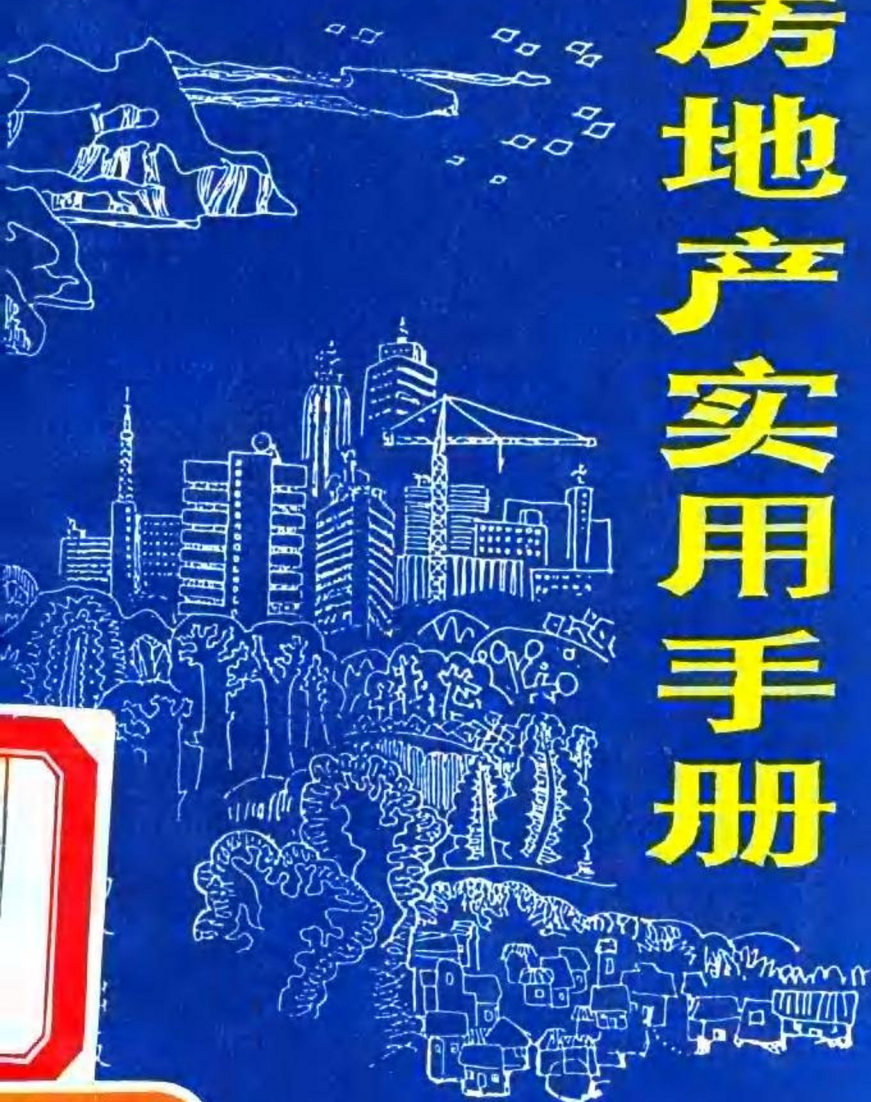


刘洪涛 陈 赤 主编

房地 产实用 手册



房地产实用手册

刘洪涛 陈 赤 主编

CD25/16

中国物价出版社

中国物价出版社

(京)新登字第 098 号

房地产实用手册

刘洪涛 陈 赤 主编

*

中国物价出版社出版发行

新华书店经销

河北新城县印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 32 开 6 印张 134 千字

1993 年 4 月第 1 版 1993 年 4 月第 1 次印刷

印数 1—5000 册

ISBN7—80070—173—5/F·155

定价:5.20 元

参加本书编写人员(按姓氏笔画为序)

于国久	冯俊	邢凯
任卫东	陆克华	辛克
郑吉荣	张志鸿	张艳林
国中河	郭俊英	程琛
潘继国		

目 录

中国房地产概述	(1)
第一章 房地产交易市场	(7)
第一节 房地产交易市场的概念、体系及流通形式	(7)
第二节 房地产交易市场特征	(9)
第三节 房地产交易市场的发展	(11)
第二章 房地产价格	(13)
第一节 土地价格的概念、种类和构成	(13)
第二节 影响土地价格的因素	(15)
第三节 我国目前实行的几种土地价格形式	(17)
第四节 房产价格的概念和种类	(18)
第五节 房产价格的构成	(20)
第六节 房屋销售价格	(22)
第七节 房屋租赁价格	(27)
第八节 房屋租买比价	(32)
第三章 房地产综合开发	(34)
第一节 房地产综合开发的概念和主要程序	(34)
第二节 房地产综合开发项目的投资决策	(35)
第三节 房地产综合开发的前期工作	(37)
第四节 房地产综合开发的工程管理	(41)
第四章 房地产投资分析	(46)
第一节 土地的选择和利用	(46)

第二节	资金筹措及其运用	(48)
第三节	销售市场分析	(52)
第四节	综合分析及其方法	(53)
第五章	房地产合同	(57)
第一节	房地产合同的概念、特征和种类	(57)
第二节	房地产合同的订立	(58)
第三节	房地产合同的履行、变更和解除	(60)
第四节	违反房地产合同的责任	(63)
第五节	房地产买卖合同文本格式	(65)
第六节	房地产租赁合同文本格式	(74)
第六章	房地产投资策略	(78)
第一节	房地产投资策略的含义	(78)
第二节	选择风险	(80)
第三节	选择投资项目类型	(82)
第四节	资金筹措	(86)
第七章	房地产经营与 market 管理	(89)
第一节	房产买卖交易程序	(89)
第二节	房屋租赁程序	(92)
第三节	房屋调换程序	(95)
第四节	城市土地出让	(96)
第五节	城市土地转让	(100)
第六节	城市土地出租	(102)
第七节	城市土地使用权抵押	(103)
第八节	划拨土地使用权的经营活动	(104)
第九节	土地使用权终止	(105)
第八章	房地产产权和产权管理	(107)
第一节	房地产产权及相关的法律常识	(107)
第二节	房地产产权的管理	(110)

第九章	不动产抵押	(120)
第一节	不动产抵押的含义	(120)
第二节	不动产抵押应注意的几个问题	(121)
第十章	房屋修缮及服务	(129)
第一节	房屋修缮的概念和分类	(129)
第二节	房屋修缮技术标准与规定	(129)
第三节	房屋修缮管理	(130)
第四节	房屋修缮服务	(132)
第十一章	土地与住房制度改革	(136)
第一节	近年来我国土地使用制度的发展	(136)
第二节	目前土地有偿使用制度改革的概况	(137)
第三节	城镇住房制度改革	(139)
第十二章	房地产法规政策文件索引	(146)
第十三章	关键词语解释	(169)

中国房地产概述

1992年春天,邓小平同志南巡,发表重要讲话,中国的改革开放进入了一个新阶段,社会经济出现了加速发展的新局面。在这又一个经济建设高潮来临之时,首先引起社会和公众关注的是股票热和房地产热。房地产与股票前所未有地同时成为中国经济生活中的两大热点。“房地产热”反映出了一个客观经济规律,就是经济的发展要求房地产业首先加快发展。房地产业作为一个先导性、基础性产业,总是显示出对经济升温的敏感性和超前性。房地产作为最基本的生产和生活资料,经济高速增长必然对房地产提出大量的需求。回顾商品经济较为发达的珠江三角洲 80 年代掀起的经济建设高潮,同样可以认识这条规律,经济建设高潮来临,最先的投资热点总是在房地产,总是以房地产率先升温为前奏。因而,国际上常称房地产业是经济发展的“寒暑表”。

房地产是人类生存、繁衍最基本的物质要素。随着人类从自然经济走向商品经济,房地产不但逐渐成为人类最基本的生产、生活资料,而且作为一种商品进入市场流通。房地产是一种客观存在的物质形态,而房地产业是以房地产为经营、服务对象的经济活动的总和。房地产业是与商品经济共存的,随着商品经济的发展而发展。经济体制改革前,我国的房地产业濒临消亡,根本的原因是否定了房地产的商品属性,扼杀了房

地产业发展的内在动力。

房地产业在社会主义的中国是一项新兴的产业。按照国际通用的产业分类,房地产业属于第三产业。1992年6月16日“中共中央、国务院关于加快发展第三产业的决定”中把房地产业列为“投资少,收效快,效益好,就业容量大,与经济发展和人民生活关系密切的”第三产业中的重点行业。

我国房地产业是在党的十一届三中全会以后,随着经济体制的改革和商品经济的发展而迅速崛起的。目前,我国房地产业已经初步形成一个包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。

我国房地产业之所以能取得迅速的发展,与采取了以下的改革措施是分不开的:

一是坚持推行国有土地有偿使用和房屋商品化两项基本政策。通过国有土地使用制度的改革,国家对城市土地的所有权在经济上得以实现,以经济手段调整城市的用地结构。通过房屋商品化,改变了以往的房地产只有投入没有回收的产品经济模式,完善了生产要素市场,增加了市场的商品流通量。房屋与土地作为整体的生产要素和生活资料进入市场,在各个产业部门和人民生活消费领域中实现其价值和使用价值。

二是坚持推行城镇住房制度改革,调整住宅建设投资结构,发挥国家、地方、企业、个人四个方面积极性,解决城镇居民的住房问题,逐步地使城镇居民的消费结构趋向合理。

三是坚持推行房地产综合开发这一社会化大生产的房地产生产方式。这几年房地产财富大量增加,城市的面貌有了很大的改观,关键的一条是坚持了综合开发这一先进的组织建设的方式。大体上,全国城市每年基础设施建设资金的50%

以上是通过综合开发提供的。可以说,没有综合开发,就没有我们现在的投资环境和居住生活环境。

四是积极培育房地产市场体系,引导房地产巨额财富进入市场,搞活流通,积极发展房地产咨询、信息、估价、保险、金融、代理和中介服务等房地产综合服务体系。

五是加强房地产管理的基础建设。1985年,我国进行了第一次全国城镇房屋普查工作,基本摸清了全国城镇房地产的家底,建立了比较完整的档案和数据库。在此基础上,开展了产权登记发证工作,推行了房地产产权产籍管理的现代化、规范化。

在“七五”期间,全国城镇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。十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,比上年增长 32%,占全社会固定资产投资 6.36%;施工房屋面积 1.25 亿平方米,比上年增长 19%,其中新开工房屋面积增长 57%;经营总收入达到 283 亿元,比上年增长 29.2%;人均完成利税达 1.2 万元。到 1991 年底,已经形成了一支拥有资金 238 亿元的有一定实力的房地产开发企业队伍。到 1991 年底,已有 17 个省、自治区、直辖市开展了土地出让工作,共出让地块 1071 幅,面积 2500 公顷,收取出让金 24.7 亿元。“七五”期间,全国商品房销售达 1.32 亿平方米,销售收入近 700 亿元;其中个人购买的商品房达 4166 万平方米,回笼货币 150 多亿元。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 万笔,成交金额 70 多亿元。一个包括土地使用权出让、转让、房屋买卖、租赁,房地产抵押等各种经济活动在内的房地产市场体系正在逐步形成。1991 年全国城镇土地使用税收入 31.7 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%。沿海商品经济发达的城市,房地产业创造的财政积累的比重更高一些。

1992 年以来,房地产业有了更快的发展。1—10 月份,国有单位固定资产投资比去年同期增长 32.7%,而商品房投资比去年同期增长 82.8%。在我们培育和发展社会主义市场经济的进程中,加快发展房地产业具有十分重要的意义。

发展房地产业能够促进经济体制的深化改革。经济体制改革的一项重要内容是积极发展商品经济、培育生产要素市场。房地产是基本的生产要素,无论从事哪一项经济活动,都需要以房地产为依托;人们的生活更离不开房地产。房地产市场是生产要素市场不可缺少的组成部分。历史的经验已经告诉我们,建立起符合商品经济规律的房地产业,把房地产开发、经营和流通搞活,则生财聚财,增强整个生产要素市场的活力,促进商品经济的发展。

发展房地产业能够促进对外开放。一方面,沿海城市在引进外资中已反映出一种迹象,即外商热衷于投资房地产。在沿海对外开放的进程中,封闭房地产市场是不可能的。房地产业是对外开放中的一个有吸引力的领域。另一方面,要扩大对外开放,要引进外资,很重要的一点是改善投资环境,房地产市场必须为之提供必要的生产经营和居住生活的场所。

发展房地产业能够启动市场、带动其它产业的发展。房地

产商品的生产、流通和交换,与许多物质生产部门紧密相关,并影响到金融业、旅游、园林、运输业、商业、服务业等第三产业其他门类的发展。根据日本经济学家的分析,房地产商品的销售额每增加一元钱,其它商品销售额相应增加 1.34 元。目前房地产市场中,仅商品房屋的销售额一年就达 245 亿元,存量房地产的交易有 100 多亿元,加上引起相关商品销售额的增长,上千亿的资金在市场中就会流动起来。

发展房地产业能够有利于解决城市建设资金短缺问题,较快地改善城市的投资环境和生活环境。长期以来,城市建设由于资金不足,跟不上经济、社会发展的需要。从这几年房地产业发展的实践中,城市建设的资金原来就在城市房地产这个“金饭碗”之中。

发展房地产业能够促进我国产业结构的调整。调整产业结构、发展第三产业,是我国加快现代化建设的一个重要对策。近几年来,我国第三产业尽管发展很快,但产值只占国民生产总值的 27%,从业人数不足社会就业人数的 20%。而在发达国家,第三产业的生产总值和就业人数都占 60%左右;发展中国家也占 40%左右。第三产业是带动我国经济上一个新台阶的关键产业,而房地产业又是第三产业中的重要组成部分。房地产业的振兴,不仅可以有效地加大第三产业在国民经济中的比重,而且还可以带动第三产业其它部分的发展,从而促进我国产业结构的合理化。

实践证明,房地产业的活力在于遵循价值规律,在于把房地产作为商品经营的对象,使房地产经济和商品经济的发展密切结合起来。作为资源概念的房地产,自身是不会形成产业的,它只是产业活动的基本要素。只有把这个基本物质要素投

入于商品经济的循环过程中去,房地产资源在经济活动中的巨大能量才能得以释放。

同样需要认识的是,在我国,房地产业的发展时间不长,法规不健全,符合市场经济规律的运行机制尚未建立,管理体制也很不成熟。这些都有待于在深化改革中去解决。

第一章 房地产交易市场

第一节 房地产交易市场的概念、体系及流通形式

一、房地产交易市场的定义

房地产交易指房地产作为商品而进行的买卖、租赁、抵押和交换等活动。房地产交易从内部结构上就交易对象的主体或标的物而言,可以分为房产交易和地产交易,但一般规定,在进行建筑物及其他附属物所有权的交易时,其使用范围内的土地使用权随之转移;在土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附属物所有权随之转让。因此,除地上无建筑物的土地交易以外,房和地的交易总是结合在一起进行的。

房地产交易市场是房屋(含房基地)和土地在流通中各种经济关系的总和。从狭义上理解,房地产交易市场是指房地产买卖、租赁等交易活动的场所。从广义上理解,房地产交易市场,由于其经营的产品具有转移价值大、位置固定等特点,产品不可能集中到指定的场所去交换,其交换活动尤其需要凭借金融、信息等部门的作用才能完成。因此,房地产市场包括中间商、代理商、金融信用、广告信用等一切构成房地产交换活动的经营性关系。房地产市场是房产和地产两部分交易活动的有机结合。二者虽有相对独立的内容,但又有着密不可分

的联系。

二、我国房地产市场的体系

目前,我国房地产市场体系由三级市场构成:

房地产一级市场即土地使用权的出让;

房地产二级市场即土地出让后的房地产开发经营;

房地产三级市场即已有的存量房地产交易。

根据房地产市场的组成要素,房地产市场可分为土地使用权市场、房屋(含房基地)市场、房地产资金市场、房地产劳务市场和房地产技术信息市场等五种类型。

土地使用权市场。土地使用权市场是房地产市场中一个重要组成部分,主要是国家对城市土地使用权的有偿出让和获得土地使用权的土地使用者将经过开发的土地的使用权进行转让、出租、抵押。土地使用权市场的建立和发展,对促进房地产经济的发展有十分重要的作用。

房屋(含房基地)市场。一切以房屋为标的物的权益让渡行为,均可归为此类市场。它包括房屋的现货和期货买卖,房屋的一般租赁和“批租”,房屋使用权的有偿互换和转让等。

房地产资金市场。主要是通过房地产专业银行和其它银行等金融机构,用信贷、发行股票、期票和债券,开展住房储蓄业务,以及企业运用期货预售等方式,帮助房地产企业和购房者融通资金等的市场行为。

房地产劳务市场。房地产劳务市场是为房地产开发、经营、管理、服务活动提供劳务的市场。如,为住房户提供房屋修缮、加固、改造,危房鉴定,室内外装修,房屋附属建筑 and 设备的维修,中介经纪、物业管理,房屋委托管理等服务活动的市场。

房地产技术信息市场。房地产技术信息市场主要有提供房地产业务、技术咨询,房地产交易、租赁行情介绍及提供有关资料的市场行为。

三、房地产市场的流通形式

房地产流通形式是指房地产流通的具体形式和方法,城市房屋(含房基地)流通形式主要有买卖、租赁、调换、抵押、典当、信托等。城市土地使用权的流通形式主要有出让、转让、出租和抵押等。

第二节 房地产交易市场特征

房地产交易不同于一般商品的交易,房地产交易市场也不同于一般商品的交易市场,这是房地产这种商品的属性所决定的。

一、房地产交易特点

房地产交易既可以在固定交易场所内进行,也可以在固定交易场所之外进行。例如,各城市的房地产交易所就是进行房地产交易的固定场所,它可以接受委托办理房屋买卖、租赁、典当、抵押、拍卖业务;向社会出售新建商品房;开展房地产吞吐经营业务等。这样的房地产交易活动就是在“场内”进行。而另一些新建房屋就可能在房地产企业经营机构所在地或建筑工地现场出售;一些场地和铺面房的出租、出售在现场就可完成;一些期货房地产买卖在产品未形成前就已成交。

同时,房地产市场交易与其它商品市场交易的一个重要的不同点在于房屋所有权、土地使用权转换往往不能在瞬时完成,即不能做到“一手交钱,一手交货”。例如,以抵押、分期

付款方式购买房屋,或是以租赁方式取得房屋或土地使用权等,房地产交易双方需在很长时期内保持接触。即使在房屋或土地的所有权完全交割清楚的情况下,由于房屋消费具有长期性、转移的高价值性、消费广泛性和多样性等特点,房地产产品在售前、售后都要求经营企业担负大量的、多层次、多项目的服务。因此,房地产交易活动是多次完成的。由此,我们可以看出房地产交易有以下特点:

1. 进行交易的房地产不能进行空间上移动,只能是房产和地产的无形权利的转移。在我国,房地产权利指房产及其附属物的所有权、使用权和土地使用权。

2. 交易价格金额大,费用昂贵,可以分期支付。

3. 交易活动可以一次完成,也可以按时间分期陆续实现。

4. 交易是有条件的,受国家的监督和检查,不得损害社会公共利益。

5. 房地产产品差异性大,不可能有统一质量衡量标准。

6. 房地产产品受区域性的限制,房地产需求不同,地区间的房地产交易价格不易比较。

7. 在房地产交易中,代理人服务普遍使用。

8. 由于房地产产品具有保值与增值的作用,因而房地产交易具有消费与投资的双重性。

二、房地产市场特征

我国房地产市场是建立在生产资料公有制基础之上的,受计划的宏观调控,其发育程度与整个社会经济发展水平相适应,最突出的三个特点是:

1. 经营对象的固定性。房地产市场的主要经营对象是房屋所有权、使用权和土地使用权,房屋和土地都属于不动产。