

房地产 经营与金融

主编 邓映翎 吴名豪 李 伟

西南财经大学出版社



中财 B0012276

房地产经营与金融

邓映翎 吴民豪 李 伟 主编

CD170/17

中央财经大学图书馆藏书章

总号 426310

书号 7-293.3/80

西南财经大学出版社

(川)新登字017号

责任编辑: 海宇东

封面设计: 王 莉

房地产经营与金融

邓映翎 吴民豪 李伟 主编

西南财经大学出版社出版 西南财经大学出版社发行
四川省新华书店经销 西南财大出版社印刷厂印刷

787×1092毫米 1/32

印张: 10.875 字数: 220千字

1993年10月第一版

1993年10月第一次印刷

印数: 1——4000册

书号: ISBN7-81017-631-5/F·498

定价: 6.70元

前 言

现代市场经济的支柱产业——房地产，在中国大陆沉睡了几十年后，伴随着改革开放的大潮，重新回到我国经济生活中，“房地产热”已经成为继“股票热”之后的我国经济又一“热点”。

随着社会主义房地产市场的发展，迫切需要高等学校培养大批既懂理论又会操作的高级房地产专业人才，鉴于此，由西南财经大学金融系经济学博士邓映翎副教授、中国人民建设银行四川省分行直属支行吴民豪行长、成都市建设银行房地产信贷部李伟主任牵头，组织从事房地产理论研究和实际工作的几位同志，编写了这本集理论性、系统性和实用性为一体的教材。《房地产经营与金融》不仅适用于高等学校的本科、专科和函授教学，它还可作为各种房地产开发经营者学习参考书。

参加本书编写的除了主编之外，还有西南财经大学财政系讲师耿虹，西南财经大学金融系研究生王敏、杨劲和董莉萍，西南财经大学保险系研究生田宝良，西南财经大学经济系研究生石倩，西南财经大学税务系研究生冉晓晞，成都市中级人民法院邓桦同志和成都铁路运输中级法院奎捷同志。

目 录

第一章 房地产经营开发	1
第一节 城市土地经营.....	1
第二节 地产开发投资.....	19
第三节 房产开发投资.....	28
第二章 房地产法律	40
第一节 房地产立法.....	40
第二节 地产法律制度.....	47
第三节 房产法律制度.....	69
第三章 房地产税收	93
第一节 税收与房地产.....	93
第二节 建筑商纳税.....	98
第三节 房地产开发商纳税.....	106
第四节 房地产消费者纳税.....	118
第五节 费用.....	121
第四章 房地产评估	128
第一节 房地产价格的分类和特点.....	128
第二节 房地产价格的形成因素.....	136
第三节 房地产评估的原则和程序.....	148

第四节 房地产评估常用方法.....	161
第五章 房地产买卖.....	176
第一节 房地产市场.....	176
第二节 土地买卖.....	186
第三节 房屋交易.....	196
第六章 房地产信贷.....	212
第一节 银行在房地产融资中的作用.....	212
第二节 住房信贷资金来源.....	219
第三节 房地产开发经营信贷.....	234
第四节 住房消费信贷.....	251
第七章 房地产金融市场.....	266
第一节 房地产融资市场.....	266
第二节 房地产抵押市场.....	272
第三节 房地产金融信托.....	281
第四节 房地产投资基金.....	288
第八章 房地产保险.....	294
第一节 房地产保险概述.....	294
第二节 房地产保险基本原则.....	308
第三节 房地产保险种类及业务.....	322

第一章 房地产经营开发

房地产经营开发是指房地产的开发、流通活动，它包括购置土地、开发土地、建设房屋、转让土地使用权、出售房产、出租、抵押房地产。本章重点介绍房地产的开发建设。

第一节 城市土地经营

城市土地经营是关于城市土地投资、开发、买卖、租赁、抵押等经济活动的总称。

一、城市土地经营类别

城市土地经营一般分为两大类：

（一）以土地所有权有偿让渡为特征的土地经营

这一类土地经营又可具体划分为两种。

这是土地经营的最普遍，最典型的形式。其具体形式有三种：

（1）土地的一次性出卖。土地所有者通过出卖自己的土地实现土地价值，以便

获得相应的资金。这种土地经营的直接结果是土地所有权的转移，即土地所有权从卖方转移到买方手中，变成了买方的土地，亦即实现了财产的出让。在国外，土地出让者一般包括政府、地主、资本家、小土地所有者等等。

(2) 土地的投机性经营即土地的倒买倒卖。指土地商人, 土地投机者等专业化的土地经营者所从事的一种特殊的土地经营。这种经营是经营者针对土地市场供求状况的变动趋势而进行的为卖而买、为买而卖的活动。土地的倒卖加快了土地的流动和土地所有权的变动。其本质是土地的商业性经营。

(3) 土地的开发性经营。土地经营者对所购置的土地进行开发, 使之适合于地上或地下基本建设的需要或形成土地增值, 由收益低的利用转入收益高的利用, 然后将这种已增值的土地卖出, 以便获得更多利润。其本质是土地的产业性经营。

~~~~~  
§ 土地抵押 §  
§  
§  
§  
§  
~~~~~

土地抵押是土地所有者为了借入资金将土地作为履行债务的担保而抵押给贷款人的经营活动。这种经营活动可分解为两个组成部分:

(1) 地产主通过抵押担保而获得所需的资金, 为土地经营创造有利条件。

(2) 土地抵押中的放贷者通过抵押担保而贷出资金, 以便使借贷资本投入运营, 从而获取利润。由于这种利润归根到底是源于土地经营, 因而可以说, 借贷资本借助生产资本发生作用。当抵押人(债务人)不能履行债务时, 抵押权人(债权人)对抵押土地拥有优先受偿权(即当抵押人变卖抵押土地清偿债务时, 抵押权人有权先于其他债权人得到清偿)。在这种情况下, 抵押人和抵押权人实际上都参与了土地的经营活动。

(二) 以城市土地产权分割为特点的土地经营

这类城市土地经营主要是以城市土地使用权与所有权的分离和城市土地使用权的有偿让渡为本质特征。具体表现为三种经营活动：

· ~~~~~ ·
§ 土地租赁 §
§ 采用的一种方式。这种经营包括两个层次。第一层次是土地所有者通过出租土地
§ 使用权而取得地租、即取得经济收益。第
· ~~~~~ ·

二层次包括两种情况：①土地使用者通过承租土地使用权，并将土地作为生产要素或生产对象直接进行开发；②对租进的土地使用权进行转租。

土地租赁经营常见的形式有两种：

1. 批租制

即将若干年的土地使用权一次出租给土地使用者，承租者一次支付若干年租金。批租制一般采用拍卖、招标和协议三种方法。

2. 零租制

即土地使用者从土地经营者那里取得土地使用权并逐年支付租金。零租制是土地租赁经营中最经常的形式。具体形式包括单纯土地零租和综合土地零租。单纯土地零租指土地零租；综合土地零租包括土地及其附着物的零租。

零租制与批租制的不同点在于租金支付方式上的差别。无论是采取批租制还是采取零租制，进行土地租赁经营均不能改变土地的最终归属。通过租赁经营不仅能使土地原值得到实现，而且也能使土地增值得到实现。在租约期内，经营者通过地租的占有实现土地价值。在租约期满后，土地又重新回到所有者手中，并使增值了的土地变为所有者的财产，

从而为新一轮土地增值打下基础。这就是土地在租赁经营中增值的秘密之一。

·~~~~~·
§ 土地开 § 城市土地经营者通过对取得使用权的
§ 发经营 § 土地进行投资开发——平整、加工、改良
§ 者的需要。然后将这种土地租给或出售给
·~~~~~·

新的使用者，以获得经营利润。

这种经营活动与第一类的土地开发经营在形式上并无差别，但其经营本质却显然不同。第一类的土地开发经营是在土地所有权有偿让渡的前提下进行的；经营者拥有土地的全部产权，其经营具有“无限经营”的性质，土地所有权的经济实现完全取决于自身的经营状况。而此处所说的土地开发经营是在土地产权分离的前提下即在土地使用权与土地所有权相分离的情况下所发生的经营行为，具有“有限经营”的性质；它总是受着所有者意志的约束，其经营关系行为总是表现为土地使用者与所有者的经济对立；土地所有权的经济实现是一个约定的量，土地经营的利润取决于经营者的经营状况。

·~~~~~·
§ 土地使用 § 这种经营方式产生的前提是土地产权
§ 权经营 § 的分割和土地使用权的独立存在，即土地
§ 出来。土地使用权的独立存在使之也具有
·~~~~~·

财产权性质，因此这种使用权可以进行有偿经营。这是土地经营的一种特殊形式，它只能在一定的社会经济条件下才有可能被采用并发挥作用。

在经营中一般采用三种方法：土地使用权出租、抵押和买卖。严格来说，土地使用权并不能构成土地，但土地使用权有偿让渡又使它对新增土地的形成发挥重要作用。如在批租制经营中的承租者所承租的土地，在批租期内构成其固定资产的一部分。这部分固定资产就是土地。尽管这部分土地的最终所有权属于所有者，但在批租期内，这部分土地为经营者所占有和使用，形成经营的条件。这种土地经营的结果，不仅给土地经营者带来额外利润，而且也能促使土地资源的有效配置。

二、城市土地经营模式

·~~~~~·
§ 美国城市土 § 美国实行的是资本主义市场经济。美
§ 地经营模式 § 国城市土地经营模式是以土地私有制为基
·~~~~~· 础的完全市场模式——土地私有，允许出
租、抵押和自由买卖，价格由市场供求关
系决定。

(一) 土地买卖

美国土地买卖有两种形式：

1. 政府出卖国有土地

美国独立后，政府就有计划地把国有土地卖给私人。凡私人向联邦政府买地的，都须提出申请，经法院审核后，由总统专职秘书签名，批准有效。联邦政府为了国家和社会公益事业兴建铁路、公路及其他设施，需要占用私人土地，也通过交换或购买。

2. 私人土地的买卖

私人土地买卖是私人土地所有者将土地卖给另一所有

者。联邦政府对城市土地私人买卖不予干涉。凡法律承认的私人土地，在县政府都有登记。出卖土地，通过变更登记，权属便实现转移。土地买卖价格，一般是根据土地的财产价值来估计，完全由买卖双方自己协商，也可以由私人估价公司帮助双方达成交易。政府对私人土地买卖的管理只限于登记收费，土地买卖纠纷通过法律解决。美国通过不动产税的形式向土地所有者征税，还通过个人所得税的方式征收土地转让收益税。

（二）土地租赁经营

美国城市土地租赁经营也可分为两种形式：

1. 政府出租国有土地

美国政府出租城市国有土地的方式是通过出租地上权、地下权和通行权来进行的。通讯、输电、输油等管线要通过国有土地的地上或地下，必须向土地管理局通行权处申请批准并支付税金。由此可以看出，在同一土地上可以有几个承租者。

2. 私地租用制

私地租用制在美国相当普遍。私地租用制也采取零租和批租两种形式。尤其批租制在美国城市土地租赁经营中占有重要地位，城市土地批租制经营多发生在工商业区。尤其是在土地用于商业时，商人通常利用批租取得土地一定期限的使用权，而不是购买土地。美国的城市土地租赁经营方式具体有三种形式：

（1）现金租。地主要求土地租借人每月或每年支付固定的现金租金。这种租赁方式多应用在房地产和其他物业租赁经营上。这种租赁方式有利于地主，因为土地使用者将承

担全部的风险。无论使用者经营状况如何，他都要按期交付固定现金租。这种方式属于零租制。

(2) 百分比租约。地主通过收取土地承租者的经营收入的一定百分比作为租金。百分比租约有四种具体形式：

①规定租户支付总销售额的一定百分比作为租金：

②要求以一个固定的百分比支付，但也规定一个地租最低额；

③采纳百分比原则，但是规定地租的最高额和最低额；

④规定地租的份额是纯利润的一定百分比，而不是总收益的百分比。

百分比租约中使用的分成率，因地主和租户的讨价还价能力，土地的总利用能力和租户的产业类型不同而存在很大差别。对于一般商业用地来说，保持在1—2%，但对于一些停车场之类的用地则要求达到50—60%。百分比租约中的地租最低限额条款往往为地主所欢迎，但地租最高条款又往往为租户赞赏。百分比租约在中心商业区或其他繁荣地段最适用。当租户的总收入直接与营业地点有关时，并且当这些收入主要来自商品销售收入而不是服务时，使用百分比租约的效果最佳。这种租赁方式仍属于零租制。这种方式对于我国土地租赁经营的具体设计将很有借鉴意义。

(3) 长期租约。在美国一些大城市中许多有价值的地段多采用长期租约的经营方式。长期租约的期限高达99年，长期租约中最重要条款是地租率的确定。长期租约有的采用零租制的方式，也有的采取批租制的方式。

3、土地的抵押经营

在美国城市土地的抵押经营中，进行土地抵押经营的是

土地私有者和长期租约下的土地使用者，进行抵押贷款的人或机构可以是个别私人、商业银行、抵押和投资银行家、第二抵押银行家、建筑贷款协会、信用合作社、保险公司、信托公司、公共基金委员会和公库等。在美国进行抵押的是土地所有权。土地抵押信贷对于美国城市土地经营的发展起了很大促进作用。

· ~~~~~ ·	香港土地经营分为两个层次，即政府
§ 香港土地 §	租赁经营和业主租赁、买卖、抵押经营。
§ 经营模式 §	(一) 香港土地租赁经营
· ~~~~~ ·	香港土地租赁经营分为两个层次：

1. 政府土地租赁经营

香港土地属港英政府所有，政府对土地实行租赁经营，将土地的使用权出租给使用者。这种使用权又称业主权，是区别于属主权（即所有权）的。租赁方式包括批租制和零租制两种，以批租制为主。

(1) 香港政府土地经营的批租制。在香港，批租制采用拍卖、招标、协议三种具体方式。

① 拍卖。由政府按规划预先确定使用年限、土地用途以及其他约束条款后，公开拍卖，谁出价高谁拥有这块土地的使用权。拍卖计划每半年公布一次，列出详细地幅与批地条款。拍卖结果也定期公布。

拍卖土地使用权的一个特点是地租量不是预先确定的，而是在拍卖市场的竞争中确定——公开报价，价高者得。这种方法对政府是有利的，因为承租者的竞争有可能抬高地价，给政府带来更多的收益。在香港，政府拍卖土地使用权时，往往确定一个底价，即预先确定一个最低价额，以此防

止地租过低。

香港批租地的期限，在历史上曾采用过75年、99年等，有些是可续期的，有些则不可续期。对于一些特殊用地又规定了较短的使用年限。如游乐场用地10年或21年，油站为21年，海边浴场为11年等。但目前和将来，香港政府批租土地的期限不能超过2047年6月30日，因为中国于1997年收回香港后仍保持资本主义制度50年。

香港拍卖土地的租金包括拍卖地价和年租金两种，拍卖地价由承租人一次支付，年租金则由承租人逐年交纳。

②招标。由政府规定批地条款与标底，交使用者据此拟定各自的招标书（开发计划、进度、经济分析、出价等），同时必须呈报委托专业机构编制的可行性分析报告，再由政府常设的评标委员会评审，优者得地。招标竞争时，土地使用权并非价高者得，还要取决于其他条件。招标方式较之拍卖方式更具有竞争性，竞争条件更加严格。

招标适用于较大片的土地经营。招标方式有一个好处就是能够使政府实施土地宏观经营战略，以取得预期的土地利用效率。招标也适用于一些特殊用地，如加油站、停车场、影剧院等。招标还适用于那些区域发展需要开发经营的用地，如小区建设等等。

招标方式适用的土地使用权承租期限与租金支付方法与拍卖方式相同。不同的是承租金是政府预先确定最低限额，但最后承租金的确定不完全是根据承租者报价高低而定，而是综合考虑来选择合适的使用者。

③协议。也称“私人合约”，即承租人向政府提出租地申请，经政府批准后，双方签订批地条款。对于那些经济效

益不十分突出而政府决定支持发展的行业与企业，政府予以优惠租地。

协议批租土地有两大类：

第一类，优惠批地。主要是：①批给非盈利单位。如兴建大、中、小学校、医院、教堂、寺庙、福利事业机构、慈善机构、体育活动场所，以及供水系统、街市、菜场、公园等等。这部分批地收租非常低廉，有的甚至免收。②批给一些有利于开展公益事业的机构，如野生生物基金会，制衣训练中心等，一般是象征性地收租或免租。③批给某些特殊事业用地。如批给高科技和其他特殊项目的用地，用相当于市价或优惠价批出，再由政府财政拨出的事业费中收回，或列入受批单位的资产负债表内。

第二类，按市价批地。即按市场上的地价水平批租土地，政府直接或间接收取批租金。承租者与政府签订用地契约后，取得土地使用权。

（2）香港政府经营土地的零租制。香港政府把待拟定发展规划的临时闲地，或暂不准备批租的土地进行短期出租，租期为2—3年不等。其特点是除不要求承租方兴建多少建筑物外，租赁条件宽，租期灵活，这类出租的土地主要是用于开办露天停车场、露天货场等。

2. 业主土地租赁经营

业主土地租赁经营包括三种情况：

（1）大业主的土地租赁经营。也称土地开发经营，大业主就是地产商。地产商从政府手中以批租方式取得土地使用权，对土地进行开发，如兴建一幢大厦，然后租给若干用户。这种土地租赁方式在香港土地租赁经营的业主层次上占

主导地位，土地租金包容在房产租金之中。

(2) 小业主的租赁经营。指除土地商之外的那些小业主所进行的土地经营。他们将土地直接租给一些小用户并收取租金。

(3) 新业主的土地租赁经营。有些直接从地产商和小业主手中购买土地后再开发或直接从事租赁经营。其具体经营的方式与大、小业主相同。

(二) 香港土地买卖经营

香港土地买卖经营只发生在土地开发商，小业主和新业主之间，是土地使用权的买卖。买卖成交后原业主与政府间的租赁关系变为买者即新业主与政府间租赁关系。香港土地买卖是自由的，买卖价格由市场来决定，这是香港的市场经济制度决定的。

买卖土地大致要经过商议、查验、合约、成交和注册等阶段：

1. 买卖双方通过经纪人（中间人）议定买卖价格及其条件，签订临时买卖意向书，交换代表律师姓名，买方交下临时定金。

2. 卖方律师将有关物业的地契文件借送与买方律师审阅，确认卖方的产权清楚无误。买方查验有关物业、确保情况满意。

3. 卖方律师起草正式买卖合约，经买方律师审核后，买卖双方签妥正式合约，双方交下应付定金，确定成交日期及条件。

4. 成交日期亦即是产权转户日期、买方付足买卖价款余额，卖方将物业及有关地契文件按正式买卖合约交给买