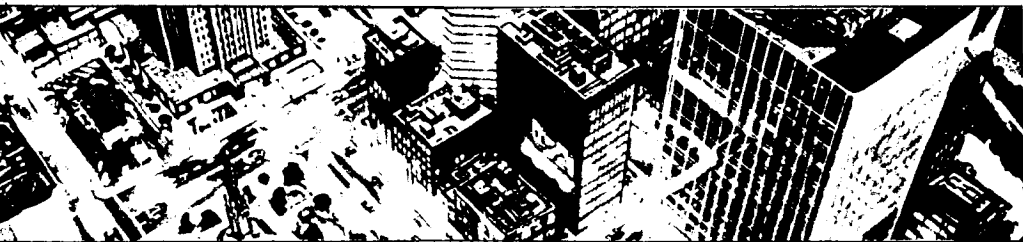


房地产



投资与交易

主编 孟晓苏

中国大地出版社

385200

(京)新登字 197 号

房地产投资与交易

主 编: 孟晓苏

责任编辑: 薛 琴

*

中国大地出版社出版(北京朝阳区日坛路1号)

新华书店经销

北京四环科技印刷厂印刷

*

开本: 850 × 1168 印张: 10.5 字数: 264000

1993 年 2 月第 1 版 1993 年 2 月第 1 次印刷

印数: 1-7000

ISBN7-80097-000-0 / F · 4 定价: 7.68 元

方兴未艾的中国房地产业

(代 前 言)

孟晓苏

(一)

进入 90 年代以来，世界形势发生了重大变化。随着原苏联东欧国家的变迁，东西对抗与冷战的结束，世界经济进入了一个新的时代，世界各国的经济发展将面临更好的机遇。特别是环太平洋经济圈的崛起和东南亚经济圈的初具雏形，更为中国经济的高速发展提供了良好的国际环境。中国社会主义市场经济体制目标模式的确立，又必将为中国经济的起飞提供充分的体制保障。因此，可以断言，在未来的若干年内，中国经济将保持良好的增长态势。

在中国经济的高速增长中，房地产业是大有发展前景的。这一点至少可以从以下几个方面来认识：

第一，经济的高速增长必然要求并带动房地产业的高速增长。任何经济活动都离不开“房”和“地”，房地产是一切经济活动的基础和载体，国内外经济增长的历史和理论反复证明，房地产业对于经济发展具有高度的敏感性和超前性，经济高速增长的过程必然以房地产业的高速发展为前奏和主要内容。

第二，房地产业占国民生产总值的比重过低说明房地产业发展的余地很大。发达国家的房地产业在国民生产总值中的比重普遍较高，有的达到 30% 左右，是国民经济的支柱产业。而我国

1991 年房地产业还只占国民生产总值的 2.33%，即使较高省份也只占 4.5%，比重很小。据预测，要达到占国民生产总值的 10% 以上，至少还需十几年的努力。

第三，房地产业作为我国调整经济结构，发展第三产业的突破口，必将取得更大的发展。我国经济结构中，最为突出的问题是第三产业所占比重过低，只有 20%，远低于发达国家普遍 60% 左右的水平。第三产业的滞后严重制约了第一、第二产业和整个国民经济的发展，这同时也说明了我国第三产业的发展具有很大的潜力，将成为九十年代重点发展的产业。而在第三产业中，房地产业作为重要组成部分，具有先导性和基础性的特征。它的加速发展，不仅能带动第三产业的加速发展，而且由于其产业关联度强、产业链条长的特点，也必然带动冶金、建材、化工、纺织、森林、五金等产业的发展。因此，在我国国民经济结构的调整中，房地产业作为突破口，必将有一个大的发展。

第四，房地产业发展的市场潜力极大，这是国内房地产业前景看好的一个基本的，也是最根本的保证。具体而言：

居民住房。据国家十年规划要求，到 2000 年，城镇居民人均居住面积要达到 8 平方米，需新建住宅 16.5 亿平方米，这为房地产业的发展奠定了现实基础。其中“八五”期间年竣工面积应达 1.5 亿平方米，而实际上，1991 年城镇住宅竣工面积仅为 1.06 亿平方米，不仅低于计划目标，而且远低于历史最高水平的 1985 年（年竣工面积 1.5 亿平方米）。因此，在住房方面，解危解困的任务还很繁重。这也预示着房地产业在住房方面有着较大的发展前景。

第三产业用房。由于扩大对外开放和加快发展第三产业，商业、服务业、旅游业等行业用房以及写字楼、公寓等市场需求日益加大，加上长期控制“楼、堂、馆、所”建设，这类房屋的供应处于短线，因此，第三产业用房也将有一个大的发展。

工业化与城市化进程中，中小城镇的建设。我国农村目前有一亿多剩余劳动力要转入非农产业，转入中小城镇。到 2000 年，农村剩余劳动力数量将达 2 亿以上。现在国家正准备采取一些措施加快农村居民向中小城镇转移步伐。可以设想，几亿农民要进城居住，这一块房地产市场将有多大！

另外，现有城市的旧城改造，海外市场的不断开拓，都为我们的房地产业提供了广阔的空间。

因此，我们有充分的理由认为中国的房地产业前景美好、方兴未艾。

(二)

从实践上看，我国的房地产业虽然起步较晚，如果以我国最早的一家房地产开发公司——中国房地产开发总公司（即现在的中国房地产开发集团公司）的成立为标志，至今也不过仅仅 12 年的时间，但是已经取得了较好的发展成就，在国民经济中日益表现出其重要作用。尤其是进入 1992 年以来，我国房地产业取得了更快的发展：房地产投资迅速增长，土地批租量迅速增大，多种类型的开发区纷纷设立，房地产开发企业大量增加。

当然，在房地产业高速发展的同时，难免地也出现一些问题，出现了所谓的“房地产热”。如果我们从实际出发，具体分析，不难发现：

“房地产热”主要是热在“地”上，如“批地热”、“圈地热”、“开发区热”。就房屋而言，包括住宅和其它房屋的建设，不仅未到过热的程度，而且还远不能满足市场需求和国民经济高速发展的需要。

“房地产热”热在局部地区。沿海地区经济发展比较快，房地产的需求量大，房地产热是正常的，但个别地方也确实出现了一些过热点；内地一些地区求发展心切，又对房地产业的知识、经

验不足，追求以“地”生财，因此在房地产发展上有一定的片面性和盲目性，是虚“热”。而不少地区的房地产业则还没有起步或刚刚起步，还谈不上热，正是需要大力开拓发展的时期。

就房地产类型来看，主要是外销的别墅、高档写字楼和高级公寓热，真正适合于城镇居民购买力的普通住宅并不热。

因此，当前我国房地产业发展中存在的突出问题不是过热的问题，不是市场需求潜力不足的问题，而是管理薄弱、秩序混乱的问题。这些问题可以归纳为：土地供给计划性不强，越权审批土地现象严重。批地与项目脱节，项目尚未落实就已批出土地；土地批出量过多、规划过大，不考虑开发能力；土地供应缺乏市场机制，难以做到公平、公正和公开，人为因素较多。甚至有人手中攥着大把用地意向书，“空手道”与内外商搞所谓合作，居间牟利，结果使本来具有相当实力的一些国营大企业在取得土地方面处处受掣肘，出现了一方面大批土地闲置无力开发，另一方面有开发能力的企业又苦于无地的奇怪现象；房地产开发与城市规划脱节。有些城市房地产开发不按已有的城市规划执行，有些城市土地已经开发，而规划尚未出来，有些城市规划本身也不能适应房地产业发展形势的需要。如此等等，造成城市布局的紊乱，或引起生态平衡的破坏，贻害子孙后代；一些地方对外商投资引导不够，管理不力。对外商投资房地产，没有明确的投资方向引导，资金到位情况缺乏监督，不少外商并没有开发实力和经营能力，却要了很多地，只好晒地皮，有的外商目的就是来炒地皮。

导致这些问题的原因很多，我想，是否可以说主要原因在于：市场机制不完善，市场行为不规范，平等竞争环境有待形成；对房地产市场缺乏有效的宏观调控机制；房地产法律法规不健全；房地产业的管理体制不顺。

这些问题需要有关决策部门和企业在实践中大胆探索解决，也需要理论界深化有关问题的研究，以为房地产业发展的实践提

供有效的理论指导。

(三)

毋庸讳言，长期以来，我国的经济理论和房地产理论是一直落后于实践的，以至于我国的改革与发展不得不采用“摸着石头过河”的战略方针。这在改革的初期的确是难以避免的，因为我们不可能等到设计出全面而科学的理论方案后才去启动改革与发展，况且在改革与发展尚未启动之时，也不可能设计出什么科学的方案。但是时至今日，实践迫切地呼唤着理论的指导。就房地产业而言，大到国家对房地产业的宏观管理，小到企业甚至个人对房地产业的投资和运作，概莫能外。

我作为身处第一线的房地产业工作者，一贯提倡并积极鼓励理论界更多的同志积极研究和探讨房地产业的有关问题。谨以此书抛“砖”引“玉”，同时也希望能为房地产业事业添砖加瓦。

1993年1月16日

于中国房地产开发集团公司

(D222/25)

目 录

方兴未艾的中国房地产业（代前言）

——中国房地产开发集团公司总经理 孟晓苏

第一章 房地产和房地产投资	(1)
第一节 房地产业概述	(1)
一、房地产及其特性	(1)
二、房地产业的主要活动	(4)
第二节 房地产投资	(9)
一、房地产投资的分类	(9)
二、房地产投资的目标	(10)
三、房地产开发程序和投资	(12)
四、房地产投资三要素	(15)
五、投资和投机	(17)
第三节 房地产投资的风险	(18)
一、风险类型	(19)
二、风险和房地产生命周期	(21)
三、风险和房地产投资项目	(22)
四、房地产投资和股票债券投资风险比较 ...	(23)
第四节 房地产投资收益	(27)
一、现金流量	(27)
二、蔽税收入	(30)
三、销售收益	(30)
四、提高收益的途径	(31)
第二章 房地产投资可行性分析	(32)
第一节 房地产投资可行性研究	(32)

一、可行性研究概述	(32)
二、房地产市场调查和预测	(38)
第二节 房地产投资项目经济评价	(45)
一、房地产投资项目评价原则	(45)
二、房地产投资项目财务评价	(46)
三、房地产投资项目国民经济评价	(50)
第三节 房地产投资决策	(53)
一、房地产投资决策的意义和原则	(53)
二、房地产投资决策的内容和作用	(56)
三、房地产投资决策的程序	(60)
四、房地产投资决策方法	(64)
第三章 房地产投资的资金筹措	(69)
第一节 房地产投资的资金来源	(69)
一、财政资金	(69)
二、银行信贷资金	(70)
三、企业自有资金	(71)
四、集资	(72)
五、利用外资	(75)
第二节 银行融资	(76)
一、银行和其他金融机构房地产金融 业务介绍	(77)
二、主要授信方式	(81)
第三节 股票债券筹资的有关规定	(85)
一、我国关于股票债券筹资的规定简介	(85)
二、上海市关于股票债券筹资的规定简介 ...	(87)
三、深圳市有关股票筹资的规定简介	(90)
第四节 筹资决策和筹资方案选择	(93)
一、筹资概述	(93)

二、筹资方案及其制定	(95)
三、不同筹资方式的风险分析	(96)
四、资金筹集成本	(99)
五、筹资方案选择	(100)
第四章 购买土地	(108)
第一节 我国现行的土地制度	(108)
第二节 土地使用权出让的基本形式	(109)
一、协议出让	(109)
二、招标出让	(110)
三、公开拍卖	(112)
第三节 投标报价	(113)
一、报价决策	(113)
二、投标策略和报价技巧	(114)
三、报价决策方法	(115)
第四节 实例	(117)
一、深圳市土地有偿出让程序	(117)
二、广州经济技术开发区土地使用权 招标出让有关文件	(120)
第五章 房地产开发	(134)
第一节 工程勘察和规划设计	(134)
一、工程勘察	(134)
二、规划设计	(135)
第二节 开发建设	(157)
一、土地开发	(158)
二、房屋开发	(162)
第三节 工程建设招标和投标	(163)
一、工程招标的方法	(164)
二、招标投标的分类	(164)

三、土建工程国际招标投标	(166)
四、招标投标程序	(167)
五、工程建设招标投标术语汇编	(167)
第四节 建设工程监理	(170)
第五节 工程竣工验收	(173)
第六章 房地产交易	(175)
第一节 房地产出售	(175)
一、房地产销售	(175)
二、房地产预售和炒楼花	(185)
第二节 房地产租赁	(186)
一、商品住宅租金	(186)
二、出租物业管理	(188)
第三节 房地产商品市场	(194)
一、土地使用权转让和土地投机	(195)
二、房屋的交易	(196)
三、房地产交易所	(204)
第四节 个人购房	(205)
一、购房前的准备	(205)
二、购房时应注意的问题	(206)
三、购房后	(207)
第七章 房地产估价	(208)
第一节 房地产价格	(208)
一、房地产价格的含义	(208)
二、房地产价格构成	(209)
三、房地产价格的形式	(211)
四、房地产价格的影响因素	(213)
第二节 房地产估价的方法和程序	(215)
一、房地产估价的含义、作用和基本原则 ...	(215)

二、房地产估价方法	(216)
三、房地产估价的程序	(224)
第三节 房地产估价人员的配备	(231)
一、房地产估价人员的专业化	(231)
二、房地产估价人员的培训	(233)
三、房地产估价人员的等级制度	(233)
四、房地产估价人员的道德规范	(235)
第八章 房地产投资策略	(236)
第一节 投资策略的形成	(236)
第二节 投资阶段选择	(238)
第三节 地段选择——升值、升值	(242)
第四节 投资组合	(246)
第五节 房地产投资实况	(247)
附录:	(252)
一、我国有关房地产的法规和文件	(252)
1. 中华人民共和国土地管理法	
2. 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	
3. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	
4. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	
5. 深圳经济特区土地管理条例	
6. 上海市土地使用权有偿转让办法	
7. 上海房地产综合开发的主要程序	
8. 建设部转发北京市土地使用权出让转让暂行条 例实施办法	
9. 中国人民建设银行颁发单位住房贷款暂行办法	
二、海外房地产投资实践	(310)

后记

第一章 房地产和房地产投资

“投资”一词，现在屡屡出现于电视广播、报刊文章和人们的日常谈话中，投资已成为人们生活的一个重要组成部分，但是投资的思想却早已并一直存在于社会大众的日常生活中。在我国古代，有一位先生在路上捡了一个鸡蛋，他回家与妻子商量，决定不吃掉而用来孵鸡，鸡又生蛋，蛋又生鸡，如此循环往复，以建立自己的庞大的家业。这大概是我国最原始、最朴素的投资思想吧！

时隔几千年之后，随着我国经济体制改革的不断深入，社会大众的投资对象愈来愈多。现在，你既可以把你的资金存入银行，也可以投入到股票、债券、黄金、外汇或者名字名画等。然而，我们在这里是要和大家讨论如何投资于房地产及其有关的房地产交易的问题。让我们从最基本的开始，先认识房地产。

第一节 房地产业概述

一、房地产及其特性

当人们谈到房地产业时，就总是自觉不自觉地把房地产业和建筑业等同起来，或者认为所谓房地产业就是修修房子、收收房租而已，特别是在我国经过了几十年的产品经济后，思想意识上一时难以转变过来，这种现象更是在所难免。其实，房地产业不同于建筑业，也不仅仅是修房子收房租，它是从事房地产综合开

发、经营、管理和服务的综合性行业，包括房地产生产、流通和消费过程的各项经营和管理业务（因而，房地产业也可称为房地产开发、经营和管理业）。因此，要了解房地产业，就必须先了解什么是房地产和房地产的特点。

所谓房地产，是房产和地产的合称。房产是指建设在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等；地产是土地和地下各种基础设施的总称，包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地面道路等。房产和地产是紧密联系不可分割的，一方面，房屋必须建在土地上，另一方面，地下的各项设施都是为房屋主体服务的，是房屋主体不可缺少的组成部分。在此，人们通常把房产和地产合称为房地产。

由此可见，房地产和其它工业产品有着明显的区别，它的主要特性有：

1. 房地产位置的固定性 工业产品具有可移动性，它在生产出来后可以由火车、轮船等运输工具运往全国乃至世界各地，但房地产产品却不可能做到这一点。现代科学技术的发展甚至可以移动房屋，但却没办法移动土地。由于土地具有不可移动性，所有的房屋，不论其外形如何、性能怎样、用途如何，都必须固定在一定的地方，不能随便移动其位置。由于房地产位置的固定性，一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿，上海地区住房的紧张不能由深圳地区住房的剩余来解决；由于房地产位置的固定性，房地产开发商如果过高地估计了某地区的房地产需求，就会遭致各方面的损失；由于房地产位置的固定性，各个地区的思想意识和文化传统就应得到重视。总之，房地产位置的固定性，使得房地产的开发，经营等一系列经济活动必须就地进行，从而使房地产具有地区性的特点。

2. 房地产的单一性 尽管房地产体积庞大、结构复杂、内

容繁多、用途广泛，但它却总是单件产品，它不可能象工业产品那样按照同一套图纸和方案大量复制。每一栋房屋会因用途、结构、材料和面积等的不相同而产生诸多的相异之处，即便是房屋的用途、结构、材料和面积等完全相同，它也会因建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不相同而相差甚远。每一块土地也会因所在地区，工程地质条件、水文地质条件和土地用途的不同而不同。另外，房地产的开发过程也存在着很大差别，世界上不存在完全相同的房地产开发过程。因此，在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。

3. 房地产的耐久性 房屋和土地是相当耐久的资产。土地具有不可毁灭性，它具有永恒的使用价值；房屋一经建设完成，只要不被拆毁或破坏，使用期限一般可达数十年乃至百年以上。由于房地产的耐久性，一般可获得长期信贷。

4. 房地产开发建设周期长，投资大 一般工业产品从消耗原材料、燃料动力以及劳动到生产出产品，可以在一天、一个小时乃至一分钟之内完成，而房地产开发建设则不同。一般地说，房地产开发建设周期比其它商品生产周期要长得得多。一栋上千平方米的楼房仅建筑安装施工生产就需要半年以上的时间，如果考虑在此之前的土地征用等一系列工作和有关的配套建设，需要的时间就更长。同时，房地产开发建设需要巨额的投资，一栋几千至上万平方米的楼房，仅建筑安装工程造价就高达几十万元甚至几百万元。目前，城市土地价格疯涨，一平方米土地的价格上升到数百元甚至数千元。这也决定了房地产开发建设投资周转慢，周转率低。

5. 房地产业涉及到相当多的法律法规 目前，我国房地产业相关的法律法规主要有民法、企业法、中外合资经营企业法、土地管理法、经济合同法、继承法、婚姻法、城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例和各种税法等。作为房地产业专业法律的

《住宅法》和《房地产法》以后会相继出台。

6. 房地产业与多个行业密切相关 房地产业与建筑业、建材业、金融业、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、商业服务业等行业有着密切的关系。房地产业的发展可以带动这些行业的发展，但也依赖于这些行业的发展。同时，房地产业也是一个知识密集，涉及有关专业知识最多的行业。房地产业涉及到建筑设计、规划、建筑施工、经济学、管理学、法律、心理学、社会学、市场学、气象、地质等方面的知识。房地产投资和经营需要这些方面的专门人才。

7. 房地产的保值性、增值性和相互影响性 由于土地面积是固定不变的，而随着社会的发展、人口的增加、经济的繁荣，对土地的需求日益增长，所以房地产的价格的总的趋势是不断上涨，房地产有着保值和增值的功能。

房地产价格是相互影响的。某一房地产的价格往往取决于其周围其它房地产的状况，而兴建一座建筑物或修筑一条道路，对其周围的房地产的价格有很大影响。

房地产的这些特性对房地产投资和经营具有很大影响。房地产投资策略的制定、决策和经营都必须考虑房地产的这些特性。这就是中国古代兵法上所说的“知己知彼，百战不殆”吧！

二、房地产业的主要活动

房地产业的主要活动包括土地开发、房屋开发、房地产经营、房地产的管理和服务等。

〈1. 土地开发 土地开发是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施建设等，使土地满足生产和生活使用的需要。城市土地开发从狭义上讲指变农地为城市工商、交通和生活用地；从广义上讲则指城市土地的综合利用，包