

房地產經營入門

雷運清 王雲龍 編著





房地产经营入门

雷运清 编著
王云龙

0328/25

中央财经学院图书馆藏书章

总号 412909

书号 E23/23

中国物资出版社

(京)新登字 090 号

房地产经营入门

雷运清 王云龙 编著

※

中国物资出版社出版

全国各地新华书店经销

北京燕山联营印刷厂印刷

开本:787×1092 1/32 印张:9.875 字数:210 千字

1993 年 7 月第一版 1993 年 7 月第一次印刷

印数:1—6000 册

ISBN7-5047-0454-7/F·0188

定价:5.80 元

序

我国房地产市场从八十年代初期开始起步,经过这些年的反反复复,虽然发育还不够完善,但随着我国商品经济的不断发展,已经初具规模,成为我国统一的市场体系的一个重要组成部分。随着我国改革开放的进一步扩大,特别是社会主义市场经济体制的逐步建立与完善,住房制度的改革和土地使用制度的变革将向纵深方向扩展,我国房地产业一定会更加蓬勃地发展,必将迎来一个新的高潮。

目前,我国广大沿海地区房地产业已初步呈现出迅猛发展的势头,各地纷纷成立开发区,房地产开发公司的数目也迅速增多,经营房地产已成为投资“热点”,开工面积大大增加,房地产价格猛涨。这些情况都说明,我国房地产业的兴起,是商品经济发展的必然结果,是建立社会主义市场经济的客观需要。

房地产业在许多经济发达国家和地区已经成为国民经济的主导部门。据香港的统计资料表明,政府直接或间接地从房地产业获得的财政收入已达到其全部财政收入的40%以上。我国房地产业的发展过程也表明,政府是可以从城市土地这个“聚宝盆”中获得越来越多的收益的。

由于房地产业是一个新兴产业,大多数人对它的实质、内容、运作方法等都还很生疏,迫切要求学习和了解。《房地产经营入门》正是适应这种要求编写的。它侧重于房地产基础知识的介绍和房地产具体实务的操作过程,由浅入深,循序渐近,语言通俗易懂,对一些基本概念都作了详细的说明。

这本《房地产经营入门》内容包括房地产开发、经营、投资、

交易、评估以及国外房地产业发展情况的介绍。引用了大量的国内外资料,尽可能完整地介绍了房地产经营的一整套程序,使读者对房地产经营的全貌和做法有一个概括的了解。

由于我国经济体制改革的目标是建立和完善社会主义市场经济体制,将主要由市场机制来合理配置经济资源。所以本书的编写基本着眼点是从市场调节的角度来介绍和分析房地产的投资经营方法,并且在写作过程中引用了一些具体的案例,对一些基本的房地产体制方面的国际惯例也进行了一些介绍和说明。

我相信,本书的出版,对于从事房地产开发、投资、经营或对房地产投资感兴趣的各界人士,将是一本受欢迎的大众化的良好读物。

中国社会科学院
技术经济所所长

李京文

1992. 11. 15

引 言

我们生活在一个充满机会和挑战的年代。本世纪只剩下最后的几年,新的世纪正以完全崭新的面目向我们走来。在这个新旧交替的年代,旧的体制已经越来越不适应经济迅速发展的需要,传统的单纯靠计划来配置和利用经济资源的方式越来越显示出其固有的弊端。取而代之的将是一种融计划与市场为一体并且基于市场为取向的全新的经济运行机制,市场将成为一切经济活动的裁判和方向盘,这只被亚当·斯密称之为“无形的手”,将用来高效率地配置经济资源,并依照“优胜劣汰”的原则,公正无私地指导经济的运行。这一点,已成为实业界和理论界的共识。

而这里所说的市场,是一种全方位的市场,不仅包括传统的消费品市场,生产资料市场,而且也包括金融市场、劳务市场、技术市场、资金市场等市场,当然也包括近年来所形成的房地产市场。

国内的房地产市场,从八十年代初期开始起步,经过这几年的风雨飘摇,伴随着国内整个经济形势的起伏,或涨或落,或冷或热,已经日渐壮大,目前呈现出一片繁荣空前的景象。房地产这个昨天还离我们非常遥远的领域,今天已经成为人们茶余饭后谈论的热门话题。特别是在沿海一些经济发达地区,其来头之猛,大有跟“股票热”相抗衡的势头。

房地产市场的盛衰,可以说是整个经济形势的“晴雨计”,具有相当的预示性。经济一旦繁荣,必然伴随着对房地产的大量需求,各地于是大兴土木,如果经济过热需要治理整顿时,肯定会

大压基建项目,因之而受冲击的首当其冲的也还是房地产业。由此可以看出,房地产业的发展与整个经济发展的“大气候”是息息相关的,两者同兴衰,共荣枯。

目前国内兴起的“房地产热”也正好反映了这种关系。近一、二年来,国内经济情况不论在产业面还是金融面,都处于上升趋势。经过几年的治理整顿,经济发展的速度经过短暂的停滞之后,近来又呈现全面发展的势头。而经济的蓬勃发展,自然强烈地刺激了房地产的需求。加之大量外资的涌入,居民储蓄额迅速增长而“住房难”的长久积累,“有土斯有财”观念的影响,都对“房地产热”起了推波助澜的作用。最直接的表现当然是房价令人咋舌的涨幅,以及房地产公司如雨后春笋般的成立。另外还有房地产公司畸高的丰厚利润——这也许是房地产成为人们广泛关注的“焦点”的直接原因。

形势的发展是如此之迅速,以至于我们还来不及作些准备就置身于汹涌澎湃的房地产市场的大潮之中,新的问题层出不穷,新的难题正不断地困扰着我们。目前的房地产市场,运行很不规范,而管理部门还拿不出一整套完整的法规体系来引导房地产市场的正常运转。各地方都在探索适合自己发展的路子。面对着大量的实际问题,比如“炒地皮”、“炒楼花”、“地下交易”、“土地收益流失”等,我们发现,原来自己手中可用来分析这些问题的工具是如此之少,我们找不到像样的资料供我们分析时参考。

而同时,有越来越多的投资者想涉足这一前景灿烂的产业,以扩充自己的业务范围,寻求更多的投资机会以期扩展自己在商业上的业绩。同样,他们也会发现,书架上可为他们投资决策提供有价值的参考意见的书籍是如此之少。在这种特殊的背景

下,我们出版此书,以期对欲涉足房地产这一新兴产业的有志之士提供些许的帮助。我们对此有如下考虑:第一,我国的房地产业目前虽然尚不成熟,但竞争已经相当激烈,从土地的招标采购到房地产的销售竞争,无不体现出竞争之激烈,因此我们迫切需要理论作知识的指导,以求在竞争上处乱不惊,立于不败之地;第二,我国的房地产业虽然起步较晚、历史不长,但经过这些年来的实践摸索,包括借鉴国外先进经验,房地产业也历经了一些大大小小的商战,积累了点点滴滴的经验,也确有必要编辑整理,总结经验,以期在未来面临更严酷的挑战时,这些经验能对我们有所帮助。

当然,本书只是一本入门书,所作的探索仅是初步的。我们编写本书的目的非常明确,仅在于给读者介绍一些基础性知识和技巧,为读者在选择房地产投资时提供一个思考的大致空间,提供一些基本的分析工具和思考方法。

其实,在实际的房地产经营的操作上,仅仅靠一点理论知识是不够的。我们不能纸上谈兵、光说不练,更不能套用任何未曾验证的理论模式。路是人走出来的,经验是在无数次商战的实践中累积、衍生,是在不断的实践中所领悟的。经验不能移植,而只有靠参与者脚踏实地的苦心经营才能逐步体会。但是,如果我们在房地产的经营实践中,不注意借鉴别人的经验,单凭感觉行事也是不足取的,特别是考虑到房地产业的经营涉及到的知识面如此之广泛,而且其占用的资金又是如此之巨,如不审慎行事,势必招致无谓的失败。我国房地产业发展的未来,将有赖于有志之士共同奋斗,从实务和理论的角度都需要进行不断的探索,集涓滴成洪流,以使我国房地产业健康地发展。

目 录

序.....	1
引言.....	1
第一章 房地产经营概述.....	1
一、房地产经营的基本概念	1
二、房地产商品的几个特点	3
三、房地产经营的特点	5
四、产权的主要内容和土地登记制度	7
五、政府出让土地使用权的方式.....	15
六、基本术语.....	21
 第二章 我国房地产市场概述	28
一、我国房地产市场写真.....	28
二、房地产市场过热了吗.....	32
三、我国房地产业为何异军突起.....	38
四、我国房地产市场问题透视与对策.....	42
五、我国房地产业发展前景展望.....	46
 第三章 房地产投资	50
一、为何选择房地产投资.....	50
二、房地产投资的分类.....	55
三、房地产投资的渠道.....	58
四、房地产投资风险与测定.....	59
五、房地产投资的运作程序.....	62

六、房地产投资决策方法·····	64
七、房地产投资的概预算·····	67
八、影响住宅投资的因素分析·····	72
九、房地产业的景气分析·····	76
第四章 房地产开发 ·····	92
一、房地产开发的性质·····	92
二、房地产开发的风险分析·····	95
三、房地产开发的程序·····	100
四、房地产开发经营所涉及的角色·····	104
五、房地产开发的可行性分析·····	107
六、房地产开发经营中的招标投标实务·····	112
七、房地产开发经营的税费说明·····	125
八、实施土地分区管制与房地产开发的关系·····	131
第五章 房地产销售 ·····	139
一、房地产销售策划·····	140
二、怎样有效地进行房地产销售·····	149
三、房地产销售合同的签订与实施·····	155
四、房地产交易流程图解·····	166
第六章 房地产价格评估 ·····	169
一、房地产价格评估的种类·····	170
二、房地产价格的构成·····	171
三、影响房地产价格涨跌的因素·····	175
四、房地产价格的形成原则·····	182

五、如何制订房地产价格	187
六、房地产价格评估方法简介	191
七、房地产价格评估的工作程序	214
第七章 境外房地产情况介绍	218
一、香港房地产制度简介	219
二、日本房地产制度介绍	240
附录一：我国吸引外资参与土地开发的几个问题	
及其对策	259
附录二：中华人民共和国土地管理法	271
附录三：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	284
附录四：国务院城市私有房屋管理条例	292
附录五：外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 ...	298

第一章 房地产经营概述

一、房地产经营的基本概念

现在,我们翻阅一些报刊,常常看到“房地产”几个字频频出现在醒目的位置。“房地产”字样出现在大陆的报纸上是近几年的事。关于房地产的概念,常常有几种说法,其中在港台的一些报刊上又称为“不动产”,与英文的 real estate 通用。简单地说,房地产这几个字包涵的意思是房——房屋建筑;地——土地;产——财产权属。下面,我们具体阐明房地产的含义。

(一)房屋

房屋是供人类进行生产和生活用的空间,由门、窗、墙、顶、地等构成,起着遮风避雨、防暑御寒的作用,包括有厂房、仓库、商店、宾馆、医院、学校、住宅等等。

房屋按其不同的用途可分为许多种类,但总括讲,可分为生活用房屋和生产用房屋。

生活用房屋也称住宅,是指供人们生活居住的房屋,是人类生存的基本条件之一。值得注意的是,我国目前的生活住房问题仍然很突出,我国人均居住面积与世界先进国家相比仍有很大差距。据统计,1990年我国城镇居民缺房户、无房户达800万户,其中人均居住面积2平方米以下的特困户有50万户,住房问题已成为我国亟待解决的社会问题。

生产用房是指参与生产经营,以生产资料面目出现的房屋。

主要包括生产厂房、车间等。生产用房是经济发展的必要物质资料之一。

商业用房是指商业、饮食业、服务业等非物资生产部门的营业用房。如商店、饭店、旅店等用房。商业用房是发展商品经济，搞活市场必不可少的场所。

办公用房是指国家各级政府机关、事业单位以及社会团体等用以办公的房屋。

社会文化、教育和福利用房包括科研工作中的实验室，文化教育中的图书馆、教室和社会福利事业中的医院、疗养院、养老院等。

(二)土地

土地是供人类生存繁衍和发展的立足之地。我们这里介绍的主要包括以下几个方面的用地。

1. 工业用地。指工交企业占用的土地，包括厂房、车间用地、生产原材料和产成品的储存用地以及与之密切联系的厂区办公用地等。

2. 商业用地。指一切为商业营运目的而占用的土地，如各种商场、饭店、服务业等所占用的土地。

3. 公共事业用地。指各级行政机关、社会团体的办公用地以及为公共消费服务的教育、医疗卫生等事业单位的用地，包括学校、医院、图书馆、体育馆等用地。

4. 市政用地。指城市公共设施所占用的土地。主要包括道路用地和绿化用地，如铁路、公路、车站、港口、机场以及公园、植物园、绿化带等。

复合概念，包括房产和地产两个概念。尽管房产和地产的权属关系可以不一致，但作为实物形态的房屋和土地是紧密结合

在一起的,即所谓“房随地走,房地合一”,因此,人们习惯上将房产与地产合称为房地产。

房产一般指建立在土地之上,已明确了权属关系的房屋以及与房屋相联系的其他设施和建筑物。

地产一般指已明确了权属关系的所有土地,包括已明确了权属关系的住宅和非住宅所占用的土地。

二、房地产商品的几个特点

如果将房地产视为一种商品,在分析如何投资于该种商品之前,必须首先认识这种商品的特质,特别是与其它不同的投资商品如股票、汽车、黄金的不同性质比较。只有这样才能减少投资的盲动性,增加投资获胜的把握。房地产商品的特点如下:

(一)位置的固定性

对一般商品而言,其空间位置是不固定的,其具体位置由商品所有权的变化来确定。房地产商品不同,一般不会发生空间位置的移动,只会发生所有权的转移。位置的固定性是房地产商品的最大特点。这也是为什么在西方的法学和经济学著作中,房屋和土地被称为不动产,而一般商品被称为“动产”的原因。这一特点在房地产交易中表现最为明显,作为进入市场的商品,一经买卖双方确定,不论它是否建成,都始终与土地结合在一起。由于土地不能移动,使房地产商品不能易地销售。

(二)土地稀缺性

这主要是指房地产商品中的土地而言。作为商品进入市场的土地虽然包含一部分人工开发而形成的价值,成为建筑地段,但它毕竟不能依靠人工大面积制造。因此,土地象大气、水源、阳

光一样,首先是一种自然资源。但作为自然资源,它又不同于大气、水源和阳光,它不能自行生长、补充、净化,开发利用后的土地,很少再转化为最初的自然状态。因而,土地具有资源意义上的稀缺性。

(三)不可替代性

土地和房屋是人类生活和从事社会活动的基本物质条件,尽管土地稀缺,但在现实生活中又找不到可充分替代房地产功能和作用的类似产品。现代科技的发展虽然使一些科学家的设计如海上城市,水下居民,太空移民等将从梦幻走向现实,但这些设想并不会也不可能取代房地产的功能和作用。此外,不仅房地产不能用其它产品来替代,就是房地产商品之间在一定的条件下,也是不能相互替代的。比如,某经营者要在甲地购买房屋,必然有对甲地其它一些条件的考虑,这可能是其它地方所不具备、不能替代的。

(四)利用的耐久性

一般产品在经过一定时期的使用之后,都会变得陈旧、磨损,以至最终丧失使用价值。但房地产商品只要能依据一定的自然规律和经济规律的要求,进行合理、有序的开发利用,其使用价值不仅不会损耗、丧失,还有可能因长期使用而得以改良,反而使其价值会有所增高。一般房屋的使用寿命可达40—50年,有的房屋通过正常的维修、养护,还可使用更长的时间。地产的开发利用则更具有永久性。土地不能移动,不会消失,但土地的用途和开发程度可以改变,每一次改变都是对土地的再开发。再开发可以反反复复,以至永远。

三、房地产经营的特点

房地产经营,由于其商品的特点所决定,也存在着不同于一般商品经营的特点,认识这些特点,是我们从事房地经营的关键所在。

(一)投资成本高

房地产投资所需成本高,房地产行业是一个高度资金密集性产业。房地产投资少则几十万,多则上千万,甚至上亿元的资金。房地产投资之所以成本高是由以下两个因素决定的:

第一,土地开发的高成本性。由于土地的位置固定,资源稀缺和不可替代等特点所决定,土地所有者在出售和出租土地时,就要按照土地预期的生产能力和位置、面积、环境的特点,作为订价的依据,收取较高报酬;作为自然资源的土地,不能被社会直接利用,必须投入一定的人、财、物进行开发,如进行“三通一平”等;房地产市场中的竞争,如土地的拍卖、招标,往往大幅度地抬高了土地的市场价格,特别是城市土地的拍卖,竞争激烈,最后的成交价往往大大超过出售者最初拟定的出售价格。

第二,房屋建筑的高价值性。房屋的建筑安装成本,通常也高于一般产品的生产成本,这是由于房屋的建筑安装要耗费大量的建筑材料和物资,需要有大批技术熟练的工人、工程技术人员和施工管理人员,要使用许多大型施工机械。另外,由于建筑施工周期一般较长,占用资金较大,需要支付大量的利息。同时在房地产成交时,由于普遍采用分期付款,抵押付款的方式,使房地产的投入资金回收缓慢,因此,也增加了房屋建筑物的成本价值。

(二)变现难

房地产经营所需资金动辄数百万、上千万元,不像一般商品那样可以轻易脱手,也不象股票、黄金那样可以分割买卖,随时交易。不少投资者常担心购买房地产以后被套牢而犹豫不决。

房地产虽然不象股票、债券和商业票据那样容易变现,流动性和灵活性是差了些。但房地产交易也有既耐久又安全的优点。一旦在房地产管理部门将产权登记入册,获取的相应的产权证明就从法律上得到了认可和保护,房子或土地是不可能被偷走或遗失的,安全性高于其他投资对象。除非天灾或战争,否则一幢房子可以保持数十年、上百年,土地的价值更是时刻隐含增值的机会。因此,港台人有一种说法叫“有土斯有财”,即表明不论政局如何变化,人事如何沧桑,而房地产的产权可以代代相传。

(三)供求调整缓慢

由于房地产市场自身的一些特点,不能象一般商品市场那样可随市场行情的及时调整,使其供求关系及时对 market 价格的变动作出反应。

从供应角度看,供应弹性小。由于房地产商品的位置固定、稀缺、不可替代、建筑周期长等特性;也由于土地的获得、招投标手续繁杂、牵涉的部门多,房地产经营者通常在短期内很难增大其市场供应量。即无论市场上对某种房地产商品的需求量有多大、价格有多高,房地产经营者都很难在较短时间或特定空间范围内迅速、大量地生产,以满足市场需求。

从需求角度看,尽管房地产商品的需求具有广泛性和多样性,但其需求弹性也是较小的。房地产作为人类生存、享受、发展的基本物质条件,其使用期限要超过任何耐用消费品,不会也不可能用后即弃。经常见到的是一块土地、一幢住宅往往世代相