

房地产知识问答

● 宁向东、陈永存 主编

● 买房杀价技巧
● 房产广告策略
● 购房时的格言

● 如何购买商场中的摊位?
● 怎样投资铺面房?
● 怎样参加招标投标?



化学工业出版社

房地产知识问答

宁向东 陈永存 主编

化学工业出版社

(京) 新登字 039 号

内 容 提 要

这本书将告诉您——怎样办理房地产抵押？房屋买卖的内容、条件和程序是什么？怎样参加招标投标？工程施工的过程有何内容？如何购买商场中的摊位？怎样投资铺面房？

.....

为您指点买房杀价技巧、房产广告策略；
向您介绍购买房地产中的格言；
为您提供部分房地产开发及交易机构名录。

房 地 产 知 识 问 答

宁向东 陈永存 主编

责任编辑：刘小蘋

封面设计：顾天晔

*

化学工业出版社出版

(北京市朝阳区惠新里3号)

化学工业出版社印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

*

开本 787×1092 1/32 印张 8 1/2 字数 193 千字

1993年6月第1版 1993年6月北京第1次印刷

印 数 1—5,000

ISBN 7-5025-1117-2/Z·10

定 价 6.00 元

参·加·编·写·人·员

| | | |
|-----|-----|-----|
| 陈涛涛 | 吴兴科 | 冯翠侠 |
| 郑修建 | 宁向东 | 陈永存 |
| 刘铁民 | 张卫东 | 袁致才 |
| 张长征 | 李在渊 | |

中国地质出版社

序

随着我国市场经济的迅速发展以及住房制度改革步伐的加快，近年来在全国各地已建立起成百上千个房地产开发机构和交易机构，许多单位和个人都在房地产的开发和交易中取得了良好的收益。这一切使越来越多的人深切地感受到，房地产活动不仅可以有效地缓解住房困难、改善生活环境，而且它还是一种很有前景、很有吸引力的投资形式。房地产投资不但风险小，而且其收益也是各种投资形式中最高的。一句话，投资房地产可以赚大钱。

本书告诉您的就是——房地产业为何可以赚钱？怎样赚钱？

朋友，翻阅此书您会发现，它不同于市面上可见的关于介绍住房制度改革和住宅商品化的“赶时髦”书，也不同于那种只介绍国外五花八门的房地产世界、让人望“洋”兴叹的书；我们奉献给您的，是一本能够结合中国各省、市实情，让您一步一个脚印步入房地产世界、给您带来切身利益的实用图书。

第一篇“房地产投资纵横谈”——力图用最通俗的语言，为您展示一个斑斓变化、引人入胜的房地产世界。

第二篇“房地产投资基本知识”——通过讲解一些原理常识，使读者能够对房地产投资与经营的内容及属性等方面有一个清晰的认识。

第三篇“房地产投资实际操作”——以我国房地产行业的实际情况为背景，向读者讲解房地产投资的操作程序，以及应掌握的若干问题。

第四篇“房地产投资的相关知识”——为读者扩大有关房地产问题的知识面，并介绍一些投资技巧。

第五篇“房地产投资的法律规定”。

附录——选编了房地产投资术语数十条。

愿您以最经济的价格喜得新居！祝您在房地产业中大发其财！

作者

一九九二年九月

目 录

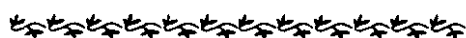


一、房地产投资纵横谈



- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1. 老百姓说：我为什么想买 房? (2) | 5. 家庭住房模式选择——租? 买? 建? (14) |
| 2. 您知道香港首富李嘉诚吗? (3) | 6. 土地——告别无偿使用制 度 (17) |
| 3. 各有千秋：房改方案集锦 (6) | 7. 首例土地批租 (17) |
| 4. 您了解国外住房制度吗? | 8. 我国的第一家专门从事房 |

- 屋开发建设的公司是哪家? (18)
- 现有多少家? (18)
9. 我国房地产开发市场现状
- 的利弊如何? (19)
10. 我国房地产业的前景如何? (20)



二、房地产投资基本知识



1. 什么是房地产业? (23)
2. 房地产业循环包括哪些环节? (25)
3. 房地产是怎样分类的? (26)
4. 房地产具有哪些价格形式? (28)
5. 什么是房地产估价? ... (29)
6. 怎样确定房产价格? ... (31)
7. 怎样确定住宅价格? ... (34)
8. 土地价格可以分为哪些种类? (35)
9. 如何评估土地价格? ... (39)
10. 怎样根据已有资料评估土地价格? (42)
11. 房屋的折旧率应当怎样计算? (45)
12. 什么是地租? (47)
13. 住宅租金是由哪些因素构成的? (48)
14. 房地产及其市场具有哪些特点? (50)
15. 如何确定房地产市场的边界? (51)
16. 哪些因素直接影响房地产的需求? (52)
17. 哪些因素直接影响房地产的供给? (54)
18. 间接影响房地产供求的因素有哪些? (55)
19. 如何根据人口变动来预测住宅市场的需求? (57)
20. 如何了解住宅市场的有效需求? (59)
21. 怎样计算房地产市场的吸收率? (61)
22. 怎样了解你的竞争对手? (63)
23. 怎样寻找有意义的需求指标? (64)
24. 什么是房地产市场的循环规律? (66)
25. 怎样把握房地产市场循环

- 的特性? (68)
26. 股票市场与房地产市场有
关系吗? (69)
27. 房地产投资有哪些好处?
哪些风险? (71)
28. 房地产投资决策的步骤及
主要内容是什么?
..... (72)
29. 怎样计算资金的现值、年
值和终值? (73)
30. 如何估计您的购房能力?
..... (76)
31. 怎样筹集房地产投资的巨
额资金? (78)
32. 怎样对房地产投资方案进
行初步的财务分析?
..... (80)
33. 如何利用敏感性分析来评
估投资风险? (82)
34. 怎样利用财务杠杆提高自
有资金的收益率?
..... (85)
35. 怎样衡量买房和租房哪种
更合算? (88)
36. 什么时候应考虑放弃手中
的房地产? (92)

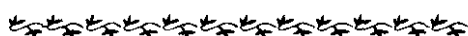
三、房地产投资实际操作

1. 怎样选择房地产项目?
..... (95)
2. 如何进行房地产投资决策?
..... (97)
3. 房地产项目的前期工作包
括哪些内容? (98)
4. 工程施工的过程是什么?
..... (100)
5. 怎样实施工程监理?
..... (102)
6. 怎样参加招标投标?
..... (103)
7. 怎样进行房地产促销?
..... (106)
8. 房地产市场由哪几部分构
成? (107)
9. 我国房地产有哪些流通形
式? (109)
10. 房屋买卖的内容、条件和
程序是什么? (111)
11. 怎样办理房屋租赁、监证
手续? (113)
12. 怎样办理房地产抵押?
..... (115)

13. 房屋拍卖的程序是什么? (136)
- (117)
14. 委托进行房地产价格评估
 的程序是什么? ... (117)
15. 什么是房地产市场服务?
 (118)
16. 什么是房地产市场管理?
 (119)
17. 我国近年来在哪些方面加
 强了房地产市场管理?
 (119)
18. 我国城镇房地产市场管理
 机关和管理服务机构情况
 怎样? (120)
19. 什么是产权管理和产权分
 类? (122)
20. 什么是产权审查与确认?
 (124)
21. 什么是产权登记? 其种类
 有哪些? (126)
22. 产权登记的程序是怎样
 的? (128)
23. 什么是房地产产籍管理?
 (132)
24. 什么是房地产地籍测量?
 (134)
25. 什么是房地产业管理?
26. 房屋修缮的方式有哪些?
 (138)
27. 房屋修缮工程是怎样分类
 的? (140)
28. 房屋修缮的标准如何?
 (141)
29. 什么是房地产金融?
 (142)
30. 什么是房改金融? ... (143)
31. 房改金融业务的具体内容
 是什么? (144)
32. 房地产抵押贷款的基本内
 容是什么? (145)
33. 购房分期付款的方式有哪
 些? (147)
34. 什么是住房基金? ... (148)
35. 什么是住房合作社?
 (150)
36. 什么是住房公积金?
 (151)
37. 什么是单位购建房贷款?
 (152)
38. 什么是房地产信托?
 (152)
39. 什么是房地产保险?
 (153)



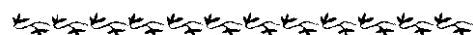
四、房地产投资的相关知识



1. 建筑物和住宅是怎样分类的? (155)
2. 如何计算单元住宅面积? (157)
3. 住宅建筑还有哪些衡量指标? (159)
4. 住宅与城市和居住区有何关系? (161)
5. 怎样进行公共建筑的开发? (163)
6. 怎样看“风水”? (165)
7. 怎样进行对旧城区的改造与开发? (166)
8. 风景旅游区与工业区的开发各应注意什么? (168)
9. 房屋投资者大致有哪些类型? (170)
10. 买房杀价有哪些技巧? (171)
11. 房地产广告有哪些策略? (174)
12. 什么是“样品房”? (176)
13. 投资铺面房应注意什么? (177)
14. 购置房产前应做哪些考虑? (179)
15. 购买预售房产时需要注意什么? (181)
16. 投资小型套房应注意什么? (182)
17. 投资写字楼应注意什么? (184)
18. 如何购买商场中的摊位? (186)
19. 房屋购买中所遵循的格言有哪些? (187)
20. 什么是智慧型建筑物? (189)
21. 挑选住宅应该注意哪些方面? (190)
22. 挑选山地上的房产应注意什么? (193)
23. 什么是别墅? 应如何挑选别墅? (195)
24. 投资屋顶建筑应注意什么? (197)



五、房地产投资的法律规定



| | |
|--|--|
| 1. 什么是房地产法? (199) | 5. 我国在城市房屋管理方面 有哪些主要法规? (204) |
| 2. 房地产法包括哪些基本内 容? (201) | 6. 我国在城市房地产市场管 理方面有哪些主要法规? (206) |
| 3. 我国在房地产开发建设管 理方面有哪些主要法规? (203) | 7. 我国在房地产经营企业管 理方面有哪些主要法规? (206) |
| 4. 我国在房地产权产籍管 理方面有哪些主要法规? (204) | |
| 附录 1. 城市建设综合开发公司暂行办法 (208) | |
| 附录 2. 城市房屋产权产籍管理暂行办法 (212) | |
| 附录 3. 城镇房屋所有权登记暂行办法 (216) | |
| 附录 4. 城镇个人建造住宅管理办法 (219) | |
| 附录 5. 关于“出售旧房的政策和措施” (222) | |
| 附录 6. 城市私有房屋管理条例 (224) | |
| 附录 7. 城市房屋拆迁管理条例 (229) | |
| 附录 8. 建设银行“职工住房抵押贷款暂行办法” (237) | |
| 附录 9. 建设银行“单位住房贷款暂行办法” (243) | |
| 附录 10. 房地产投资术语小集 (246) | |
| 部分房地产建设开发及交易机构名录 (254) | |
| 后记 (259) | |

一、房地产投资纵横谈

当中国的房地产市场推到您的面前，成为每一个公民工作和生活不可缺少的一部分时，朋友，您是茫然失措呢？还是希望通过掌握相关的知识和技巧，比别人多拥有一份自信、一份成功？

我们这本书的读者都应该稳操胜券。

1. 老百姓说：我为什么想买房？

住房改革，提供了一个住房等同于彩电、冰箱一样的商品市场，使老百姓可以用相同的租金或购价，得到跟上司甚至局长、部长一样的住房，给他们的生活、事业带来了极大的方便，人们第一次真切体验到了什么叫“安居乐业”。

请听几个发生在深圳房改中的故事——

故事一。青年小李在某公司任职，房改前想跳槽到另一个公司。当他向经理提出辞职时，经理只说了一句话：想走可以，要先把房子退出来。这下小李没办法了。房子产权是公司的，经理当然有权收回。就在这时，房改开始了，小李向亲友借足了购房款，一次付清购得了房产权。在领取房产证的当天，小李就向公司递了辞呈。事后小李逢人便讲：“买房可以安居，安居可以跳槽，跳槽可以乐业，乐业利国利民。”

故事二。有一位高级工程师，在得知市民真的可以买房后，十分感慨。他说：汉朝有个司马相如，穷得家徒四壁，可他总算还有“四壁”啊。我工作30多年了，到如今竟连司马相如都不如，连“四壁”都没有。这回说什么也要把房子买下来，过一下当主人的瘾。宁可晚买几年录相机、空调，也得买房子。买不起大房就先买小的。

故事三。有一对老工人夫妇，决定把自己几十年的积蓄全掏出来买房。他们说：“买了房子，心里踏实，养老不必发愁了。房改政策写得明明白白，房子买下以后可以继承，给后辈留点家产，做长辈的也光荣。”老两口买房以后，儿子媳妇、女儿女婿提着水果来得比以前勤快多了，老两口整天乐滋滋的。

是否拥有自己的住房，历来是我国人民衡量贫富地位的重要标准。如今，在人民生活水平由温饱向小康型过渡的过程中，

第一消费领域是住房。可以这样说——

在今天，如果你拥有了属于自己的合适满意的住房，你就为拥有小康生活打下了一个坚实的基础。

2. 您知道香港首富李嘉诚吗？

现在，我们来认识一个通过房地产事业走向成功的人。

李嘉诚这个名字，对大陆人来说也并不陌生，但也许人们只知道他是一个香港的大富豪，或者再知道他是中华人民共和国全国人大常委。其实，李嘉诚的头衔远不止这些。他是香港的首富，名列港澳十大富豪之首。他拥有的资产横跨房地产、金融、酒店、石油、电力、货柜、码头等行业，遍布世界五大洲，他在香港拥有五家上市公司：长江实业、和记黄埔、港灯、青洲英坭、嘉宏，并且这五大公司的股票竟占恒生指数成分市值的20%。他在海外的投资亦难以确计，其中包括价值7700万美元的多伦多希尔顿酒店，价值超过2300万美元的加拿大帝国银行。据估计，他拥有资产在200亿港元以上。1981年，他被选为香港“风云人物”，1989年，被英国女王授予CBE勋衔。还被香港大学授予博士学位。

李嘉诚，1928年出生于广东潮州。童年家境衰落，10岁随父母离家漂泊，12岁辗转到香港。14岁时父亲病故，刚刚读完初中2年级的李嘉诚只得中途辍学。为担负起供养母亲和弟妹的生活重任，他到一家茶馆当了跑堂的小伙计。在茶馆的几年跑堂生涯，使李嘉诚了解了社会，激发了他出人头地的愿望，促成了他要搞实业的最初决心。

17岁那年，李嘉诚辞去了茶馆的活儿，到一家塑胶厂当了推销员。由于他成绩显著，不久就升到了经理。然而又过了三年，在他20岁的时候，他又一次辞职。他要自己当老板，开创

自己的事业。1948年，李嘉诚以自己的7000港元积蓄为基础，创办了自己的“长江塑胶厂”。在以后的十几年里，他生产的塑胶花占领了香港市场，并远销欧洲、美洲。他成了富有的大老板，成了香港妇孺皆知的“塑胶花大王”。

香港是冒险家的乐园，而李嘉诚就是一个冒险家。在50年代末，塑胶花的市场非常旺盛的时候，李嘉诚却果断地转向了房地产投资。1958年涉足地产界，首先在港岛北角投资一幢12层的工业大厦，两年后，又在柴湾建起了第2幢工业大楼。从此一步一步地向地产业的高峰攀登。1972年，香港股市狂飙。这时，由“长江塑胶厂”发展而来的“长江实业有限公司”已经有14年的历史了。李嘉诚又果断抓住时机，将公司改组为“长江实业（集团）有限公司”，并将股票上市。至1978年，“长实”拥有楼宇面积已达139万平方米，成为香港头号地产大王。自1981年以来，“长实”拥有的用来建筑楼宇的土地面积竟达269.7万平方米，成了除香港政府之外的最大土地拥有者。

李嘉诚，一个以茶馆小伙计身份步入社会的打工仔，最终成了香港的首富；一个初中尚未读完的人却拥有博士头衔。他走出了一条成功者之路。在这条成功的路上，我们不难发现其关键的一步——投资房地产。可以说，步入房地产，是李嘉诚走向巨富的转折点。从房地产发迹，可以成为李嘉诚致富成功的最好注解。

这，给我们以深刻的启迪。

房地产业，正像一个高水平的拳击擂台赛的赛台，它吸引着无数的“运动员”前来一试身手，也从这里升起了一颗颗“明星”。仅在香港房地产中发达起来的明星，除我们前边说过的李嘉诚外，还有许多我们并不陌生的名字。如：在广州捐赠，投资兴建了中国第一家五星级酒店——白天鹅宾馆的霍英东；

投资兴建广州中国大酒店、深圳沙头角火力发电厂的胡应湘；曾有香港“地产界巨天霸”之称的郭德胜；被1991年《联合早报》的财阀金榜排名第四位的“恒基兆业集团”主人李兆基；在香港有“股坛教父”之称的冯景禧也以地产业起步；就连有“世界船王”美誉的包玉刚在70年代也涉足地产，掌握了“九仓”“会德丰”两大房地产公司的控股权。在1991年香港超级富豪榜上，排名前10位的富豪中，有7位拥有地产权。

房地产业，真是一个令人兴奋，给人刺激的领域。

让我们分析一下胜利者成功的原因。

首先，这些成功者都有一种锐意进取，勇于开拓的精神。霍英东从小就不安现状，在成功之前经历过许多失败。但却从不灰心，他认为“做一件事就像踢足球，你一定要拼命达到自己的目的。要入球才罢休”。

第二，在涉足地产业之前，他们都具备了一定的实力。因为，地产业毕竟是动用资金较多，风险较大的事业，切不可打无准备之仗。比如：郭得胜在刚刚进入地产业时，由于自己的实力不够，遂邀好友冯景禧、李兆基加盟，三人合力成立了“新鸿基企业有限公司”，共同投资房地产。至后来事业壮大，才各立山头，并都成为香港经济界巨头。

第三，他们都非常敏锐地抓住了机遇。前边提到的几位巨头，霍英东动作最快，于1954年就投身房地产，随后是1955年包玉刚，而李嘉诚、郭得胜等也都在1958年涉足其间。这时，正是二战结束不久，香港经济开始发展起飞的初期。房地产走俏之势，在行家眼里已非常明显。正如李兆基所说：“成功不可或缺的要害，是培养自己有先知先觉的能力。事前做足准备工作，做事才能比别人先行一步”。

第四，他们都具有高超的经营技巧，这样才能制定出正确