

实用房地产 市场操作

隆国强等 主编

群众出版社



实用房地产市场操作

隆国强 郭洪新 主编

群 众 出 版 社

一九九三年·北京

(京)新登字093号

实用房地产市场操作

隆国强 郭洪新 主编

群众出版社出版、发行 新华书店经销

北京通县印刷厂印刷

850×1168毫米 32开本 12印张 290千字

1993年8月第1版 1993年8月第1次印刷

ISBN 7-5014-1041-0/F·6 定价: 7.20元

印数: 0001—3000

前 言

随着社会主义市场经济不断发展，中国房地产市场逐步走上正轨，正日趋成熟。继“股票热”之后，房地产生意成为人们关注的焦点，房地产交易所与日俱增。

房地产在许多发达国家和地区中居于极为重要的经济地位，在日本、美国等国家，房地产业被视为支柱产业，香港的房地产业被称为经济发展的“晴雨表”。可以逆料，在未来的经济领域中，中国的房地产业必将占有愈来愈重要的地位。

在旧中国，房地产业曾有所发展，但由于外国资本和官僚资本等多重影响，其发展屡屡受阻，而且很不正常。建国后，在党的正确领导下，中国的房地产业面貌一新。长期以来，中国的房地产业受到僵化的计划体制的束缚，许多潜力尚未发掘。社会主义市场经济的发展，为房地产业的进一步兴盛提供了契机。在不远的将来，房地产业必将成为中国的支柱产业之一。目下，“如何发展房地产业”，“如何经营房地产”是经济领域，同时也是整个社会议论的热门话题。为了给有志从事房地产经营的读者提供一本通俗的图书，也为了满足房地产业工作者的实际需要，燕京房地产咨询公司的几位同志根据各自的工作经验，在查阅了大量现有资料的基础上，编写了这本以问答形式介绍房地产业及房地产经营概貌的读物。

本书分综合篇、土地篇、开发篇、经营篇、房改篇五部分。择取房地产业中颇具典型意义和实用性质的近百个问题。运用朴实、流畅、生动的语言，较为科学地展示了中国房地产业的概貌，同时也将国外和港台地区房地产业的知识引入到部分问题中加以揭示，使读者对国内外的房地产知识有较全面的了解，书后附有近年来有关房地产业的法规。因此，该书既可谓初学者的入门书，也可视为房地产业工作者的简明工具书。

目 录

综 合 篇

1. 什么是房地产业？	(1)
2. 什么是房产？	(5)
3. 什么是地产？	(7)
4. 中国房地产业的发展过程和现状？	(9)
5. 什么是房地产开发？ 有何特点？	(12)
6. 什么是房地产综合开发？ 它是如何实施的？	(15)
7. 房地产业与国民经济的关系如何？	(18)
8. 什么是房地产市场？	(20)
9. 如何估算房地产综合开发的效益？	(24)
10. 什么是房地产经营？	(27)
11. 什么是房地产行政管理？	(30)
12. 房地产产权或所有权与使用权的关系如何？	(33)
13. 怎样进行房屋产权登记？	(35)
14. 房屋产籍管理的内容是什么？	(39)
15. 住宅投资有哪几种？	(42)
16. 城乡住宅的开发程序如何？	(46)
17. 关于住宅建筑的技术经济指标： 什么是容积率？ 什么是建筑密度？	(49)
18. 房屋修缮管理包括哪些内容？	(52)
19. 房屋修缮工程如何分类？	(55)
20. 如何鉴定房屋的完损等级？	(58)
21. 房屋修缮工程有哪些技术经济指标？	(62)

22. 什么是住宅抵押贷款？ (65)

23. 住宅估值有哪些方法？ (67)

土 地 篇

1. 国土、土地、地产是一回事吗？ (74)

2. 什么是城市土地？城市土地具有哪些特征？
 它是如何分类的？ (77)

3. 土地的使用价值和价值具有哪些特征？ (80)

4. 什么是地籍管理？地籍管理的内容有哪些？ (81)

5. 如何进行土地登记？ (84)

6. 什么是城市土地市场？由哪几部分组成？ (86)

7. 什么是城市土地的“隐形市场”？它有何危害？ (89)

8. 城镇土地定级究竟是怎么回事？ (92)

9. 什么是土地使用权出让？土地使用权出让的年限
 和方式有哪些？ (96)

10. 土地出让方与受让方的权利和义务是什么？ (99)

11. 什么是土地使用权转让？实现土地使用权转让
 应具备哪些条件？ (102)

12. 什么是土地使用权出租？土地使用权出租与土地使用
 权出让、转让的关系怎样？ (105)

13. 什么是土地使用权抵押？如何签订土地使用权
 抵押合同？ (107)

14. 转让、出租、抵押划拨土地使用权的条件是什么，
 其程序如何？ (110)

15. 何谓土地使用权终止？终止土地使用权的条件
 是什么？注销登记要经过哪些程序？ (112)

16. 什么是土地价格，影响土地价格的因素有哪些？
 (114)

17. 土地的价格是怎样算出来的?	(117)
18. 什么是征地费, 它与土地价格是一回事吗?	(121)
19. 城市土地出让和转让的价格是如何确定的?	(124)
20. 什么是城市土地使用费, 它是如何计算的, 城市土地 使用费与城市土地税有什么不同?	(127)
21. 在社会主义条件下, 地租存在吗?	(130)
22. 什么是地租? 级差地租和绝对地租是怎样形成的?	(133)
23. 我国现在开征的房地产税种有哪些?	(137)

开 发 篇

1. 房地产综合开发是如何形成的?	(141)
2. 房地产开发与其他产品的开发有什么区别?	(145)
3. 房地产投资有哪些好处?	(147)
4. 房地产投资要注意哪些不利因素?	(149)
5. 房地产开发的程序如何?	(151)
6. 什么是房地产需求? 有何特点?	(155)
7. 如何对办公用房的需求进行预测?	(156)
8. 如何进行住房需求预测?	(160)
9. 如何进行房地产投资的可行性研究?	(163)
10. 什么是土地使用权? 在中国如何获得土地使用权?	(166)
11. 如何筹集房地产开发的资金?	(169)
12. 如何进行房地产工程的招标?	(171)
13. 如何进行房地产工程的投标?	(175)
14. 如何进行房地产工程的计划管理?	(177)
15. 什么是建设监理制度? 其内容与作用怎样?	(179)
16. 什么是房地产公司的资质管理?	(181)

17. 如何进行工程的验收与交用? (183)

18. 住宅价格是如何决定的? (184)

19. 房地产综合开发的经济效益受哪些因素的影响? 如何
评价房地产综合开发的经济效益? (187)

经 营 篇

1. 房地产经营包括哪些内容? (191)

2. 中国房地产经营有哪几种经济形式? (193)

3. 城市房地产综合开发的程序有哪些? (195)

4. 中国目前房地产经营方式有哪些? (197)

5. 地产经营包括哪些内容? (201)

6. 房地产经营中市场营销决策过程怎么做? (203)

7. 房地产经营中常见的价格策略有哪些? (205)

8. 什么是房租? 房租是如何计算的? (207)

9. 房地产市场主要从事哪些活动? (211)

10. 房地产市场管理的内容有哪些? (214)

11. 什么是房地产经营管理? (218)

12. 房地产经营企业如何进行经济核算? (221)

13. 中国对房地产经营企业(经纪人)是如何管理的?
..... (224)

14. 目前中国房地产法的体系情况如何? (227)

房 改 篇

1. 什么是住房福利制? 其利弊如何? (231)

2. 为什么说城镇住房的属性是商品? (233)

3. 为什么要实行住房商品化 (236)

4. 城镇住房所有权与土地所有权的关系如何? (238)

5. 我国城镇住房租金的历史状况如何? (240)

6. 城镇住房低租金制的主要弊病是什么?	(242)
7. 住房制度改革的内容有哪些?	(244)
8. 住房制度改革的目标是什么?	(247)
9. 住房制度改革的基本原则是什么?	(248)
10. 什么是优惠售房?	(249)
11. 什么是补贴售房?	(250)
12. 什么是市价售房?	(250)
13. 什么是“小步提租”模式?	(251)
14. 什么是“提租补贴”模式?	(251)
15. 什么是房改中的减免补政策?	(253)
16. 什么是提租发券?	(253)
17. 什么是增支户? 什么是沉淀户?	(253)
18. 什么是空转? 什么是实转?	(254)
19. 什么是住房券?	(255)
20. 什么是超标准加租?	(255)
21. 什么是公积金?	(256)
22. 什么是租赁保证金?	(256)
23. 什么是商品租金?	(257)
24. 什么是成本租金?	(258)
25. 什么是市场租金?	(258)
26. 什么是准成本租金?	(259)
27. 如何决定租房合算还是买房合算?	(259)
28. 什么是住房基金?	(260)
29. 什么是住房合作社?	(262)
30. 什么是个人住房储蓄?	(263)
31. 什么是住房抵押贷款?	(264)
32. 房改金融机构有哪些? 它们各自有何业务?	(265)
33. 房改的“烟台模式”是什么?	(267)

34. 房改的“唐山模式”是什么? (269)

35. 房改的“上海模式”是什么? (272)

36. 房改的“北京模式”是什么? (274)

37. 房改的“深圳模式”是什么? (277)

附 录

1. 参考文献..... (281)

2. 中华人民共和国土地管理法..... (284)

3. 城市私有房屋管理条例..... (296)

4. 城镇个人建造住宅管理办法..... (301)

5. 中华人民共和国房产税暂行条例..... (304)

6. 中华人民共和国城乡建设环境保护部关于外国人
私有房屋管理的若干规定..... (306)

7. 契税暂行条例..... (308)

8. 财政部关于修改契税暂行条例的通知..... (310)

9. 北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干规定
..... (311)

10.《沈阳市房产交易管理暂行办法》实施细则..... (316)

11. 深圳经济特区商品房产管理规定..... (321)

12. 广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法..... (331)

13. 厦门经济特区土地使用管理规定..... (341)

14. 厦门市国家建设征用土地暂行办法..... (344)

15. 厦门市基本建设拆迁安置暂行办法..... (350)

16. 厦门经济特区土地使用费征收办法..... (355)

17. 北京市征收中外合营企业土地使用费暂行规定..... (359)

18. 深圳经济特区土地管理条例..... (362)

19. 深圳土地招标投标暂行办法..... (368)

20. 后记..... (372)

1. 什么是房地产业?

房地产业是从事房地产开发和经营行业的总称。它的主要经济活动包括：土地的开发和再开发、土地使用权的出让和转让、地产经营、房屋的建造、修缮、装饰以及买卖、租赁、互换、抵押、典当等，另外还有房地产的信托、信息咨询、劳动服务以及由以上业务活动而形成的房地产交易市场。房地产业是以第三产业为主的产业部门，它在我国国民经济中已发展成一个独立的行业。从以上定义看出，房地产业具有以下的特点：

首先，房地产业是一个连续不断、周而复始的再生产过程以及包含在这一过程或服务于这一过程的部门和活动所组成的产业。因此，房地产业不仅包括土地开发和房屋建筑，而且包括土地和房屋的分配与流通，以及为它们的消费而提供的种种经营业务活动。

其次，房地产业不是一个孤立的产业，它是一个由多个部门、多种产业互相依存、相互联系而组成的产业群体（如：建筑业、建材业、服务业、商业、金融业、装饰修缮业等）。

第三，房地产业是商品经济社会的一个重要产业，它的存在和发展是以商品货币关系为基础和前提，因此房地产业是属于商

品经济的范畴。

第四，建立在商品货币关系基础上的房地产业形成一定的实物运动和货币运动规律，推动运动的原动力是社会发展对房地产的需要和房地产价值自身的实现，推动运动的主体是房地产业，主要是房地产企业，运动场所是房地产市场；客观地操纵运动的经济规律是价值规律。

整个房地产业的运行过程主要经历三个环节，

1. 生产环节，即通过对自然状态的土地投入人类劳动，进行房屋和城市基础设施的建设，获得房地产劳动产品的过程。这一环节的前提条件是获得可供开发的土地。按照我国现行体制，城市土地属于国家所有，农村土地属村民集体所有。国家，具体到一个城市就是城市的市政府，可以依法征用集体所有的土地，将其变为国家所有，或依法收回已投入使用的城市土地使用权。然后，将征用或收回的土地使用权，用有偿使用的方式，出让给土地开发经营单位或建设用地单位。

其中，城市政府通过协议、招标、拍卖等方式，有期有偿地将土地使用权出让给房地产开发公司，由房地产开发公司组织进行房地产的开发和再开发活动，是房地产生产环节的主要生产活动。因此，对房地产开发公司，一方面要积极扶持其发展，另一方面要努力提高其素质。一个地区的开发公司的数量，应该与该地区的开发工作量大体相适应，而且必须符合资质条件。

2. 流通环节，即房地产的劳动产品进入市场进行交易活动，实现其使用价值的过程。当然，未经开发的“生地”，也能投入市场流通。房地产市场活动主要有房地产的买卖、租赁和抵押等三种流通方式。

房地产买卖，是指房屋所有权的买卖和土地使用权的买卖。由于房地产是不动产，它的流通方式并不是像其它商品那样从生产者所在地点运到消费者所在地点来实现。房地产的生产与消费

在地点上是相同的，而只是通过买卖(商品形态化)来转移所有权或使用权。因此，房地产这个特殊商品的交易活动由于始终贯穿着权属管理，而比一般商品的交易活动要复杂得多。

房地产租赁，其实质仍然是流通领域的买卖关系。正如恩格斯所指出的那样：“各种商品的使用价值互相差异的地方，就在于消费它们所需要的时间的不同。一个大面包一天就吃完了，一条裤子一年就穿破了，一所房屋比方说要一百年才住得坏。因此，对消耗期很长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定的期限，即将使用价值出租。”也就是说，房地产租赁是房地产出售的另一种形式，是房地产的分期出售。房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

房地产抵押，是指单位或个人以一定量的房地产作为如期偿还借款的保证物，向银行或其它信贷机构作抵押，从而取得贷款。贷款到期，借款者除了归还本息外，还要交纳抵押品的保管费用。如果到期无力归还贷款，银行或其他贷款机构有权处理作抵押的房地产商品，处理所得的资金必须先用于归还贷款。抵押贷款还可以用于解决房地产开发公司或购房者资金不足的困难，即开发公司或购房者把即将投入开发建设的房地产或购得的房屋作为抵押品来获得贷款。对购房抵押贷款而言，房屋的所有权属于抵押银行，但购房者仍享有居住的权利。到期无力归还贷款，房屋则由抵押银行收回。总之，抵押贷款是适应房地产业发展的需要而产生的一种市场行为，它对房地产业的发展乃至对其它产业的资金融通都具有极为重要的意义。专家认为：抵押贷款对于房地产业发展的推动作用，就相当于蒸汽机的发明对于产业革命的推动作用。

目前，房地产市场中主要有两类交易活动。

一类是房地产经营单位的交易活动。房地产经营单位大体有两种类型：一种是房地产开发公司，将他们的房地产劳动产品投

放到市场进行交换活动；另一种是房地产经营企业，他们有的是受权经营城市政府所有的房地产，有的则是接受产权（房屋所有权和土地使用权）单位的委托，代理经营这些单位的房地产。

另一类是房地产产权（房屋所有权和土地使用权）所有者的交易活动。产权所有者既包括机关、团体、企业单位，也包括居民个人。一方面，随着企业承包、租赁、拍卖、抵押、兼并等资产流通形式的出现，房地产产权所有人的交易活动日趋频繁。这种企业之间不动产转移，应该纳入房地产市场管理的范围，进行科学的价值和价格评估。另一方面，随着住宅商品化进程的加快，居民或产权单位的房地产交易也会大量增加。

3. 消费环节，房地产的劳动产品，经过流通环节的市场交易活动，转移给使用者，从而进入了消费环节。房地产产品的使用周期很长，作为不动产的房地产，具有固定性、耐久性、和增值性。百年老屋，司空见惯。土地在一般情况下更可以永续利用。在长期的消费中，对数量巨大的房地产，要施以社会化的各种管理。为了维护产权人的合法权益，要进行严格的产权产籍管理。为了延长房屋的使用寿命、保证使用和居住安全，要进行经常的修缮管理。为了满足消费者不断多样化的消费要求，还需要提供各类服务。这些每时不可或缺的管理和服务，一直要到房屋寿命終了，或因其它原因被拆除，进行重建，投入再开发，进入一个新的房地产再生产的过程为止。随着住房商品化，公有住宅出售给居民，私房比重增加，以及房地产市场活跃，交易频繁，因而房屋售后的管理和维修服务工作显得更加迫切和重要。

总之，房地产业作为国民经济中一个独立的、重要的产业，它的劳动产品作为商品，都要经过生产、流通、消费三个环节。这三个环节周而复始地循环，就是房地产业的运行机制。

2. 什么是房产？

房产也叫做房屋财产，是由房屋建筑组成的整体，是固定在一个地方，搬不动拿不走的“不动产”。

房产都包括那些内容呢？它按照不同的形式可以有不同的分类。比如说要按照房屋所有制的管理形式不同可以划分成十一类：

1. 公产：指的是全民所有制和集体所有制的房屋。全民所有制的房屋是国家财产的重要组成部分。国家授权给国家机关、团体、企事业单位和部队等分别管理（包括占有、使用、收益和处分权及保护房产不受损失的义务）；当受权单位转移国有房产时必须经国家主管部门及房产管理机关的批准和同意。集体所有制的房屋是劳动群众集体组织所有的房产。它们依法对房产有与上相同的权利。

2. 全民单位自管公产：是指全民所有制单位所有并自行管理的房屋。它的产权来源主要是解放后由各单位自行建造的，也有少部分是接收国民党政府的或向私人购买及有资本家投资给企业的房屋。

3. 集体单位自管公产：指集体所有制单位所有并自行管理的房屋。产权来源主要是单位购置或投资建造的。

4. 代管产：产权还未确认或产权人下落不明又未委托，经法院审定后由政府房地产管理机关代管理的房产。

5. 托管产：房产的所有者因管理不便等原因，委托房地产经营单位代为管理的房产。

6. 拨用产：房屋产权属于政府房地产管理机关，经批准免租拨给单位使用，并由单位自管、自修的房产。单位只有使用权，无处置权，房屋不用就要退还给房地产管理机关。

7. 中外合资产：是指我国政府、企业与外国政府公司、厂商和个人等合资建造、购置的房产。亦称“中外共有产”。

8. 外产：外国政府、企业、社团、国际性机构及外国侨民所有的房产。

9. 军产：中国人民解放军部队、机关、医院、工厂、学校等军事单位所有并自行管理的房产，是全民所有制公产的一部分。

10. 私有产：所有权属于私人的房产。包括私人住宅、私人出租的房屋，华侨、华眷、归侨、外侨的房屋，以及国家或企业出售给个人的住宅和补贴出售的住宅。

11. 其它房产：指除了上述十类房产以外的房产。如宗教、寺庙产、会馆产等。

如果按照房屋所有权归属分类可以划分为：

住宅类：

1. 国家所有住宅；
2. 劳动群众集体所有住宅；
3. 公民私人所有住宅；
4. 其它经济组织(如中外合资企业等)所有住宅。

非住宅类房屋主要是全民所有房产、集体所有房产。

若按照城市房屋的用途又可分以下五类：

1. 住宅：是以家庭为生活单位，长期供人居住的建筑。是人类为满足自己的生活需要，适应、改造自然的产物。

2. 生产用房：是物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋。包括工业、交通业、建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室、和生活服务用房等。

3. 营业用房：是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营性服务行业等第三产业所使用的房屋。

4. 行政用房：是指党、政、军机关，工、青、妇团体、民主党派等的办公用房、及其辅助用房。

5. 其它专业用房：是指文化、教育、科技、卫生、体育用房及外国驻华机构、宗教等用房。

3. 什么是地产？

土地是人类进行生产、赖以生活的基地。人类生存所必须的衣食住行都有赖于土地的供给。土地作为一种自然资源，具有一般自然资源的共性。但土地作为一种特殊的自然资源，它又具有许多特性。这种特性决定着土地开发和利用的方式，产生的社会经济后果，以及资源(土地)和人之间的特殊关系。为此，许多社会科学家，尤其是经济学家，非常重视土地资源社会经济特性的研究。归纳起来，土地有以下六个特性：

1. 固定性：土地作为总体是不能搬运的，无法在异地利用。城市只能在特定的土地上发展，而不能无限制地在一切土地上建立和发展。

2. 有限性。土地用途和性质可以发生变化，对全人类或对一个国家来说，土地总面积不能改变。

3. 不可再生性，土地是天然形成的自然资源，人们只能利用它、改造它，而不能创造它，它是不能再生的自然资源。

4. 恒久性：土地是永久存在的，不会消失，而且能反复利用和永续利用。

5. 用途的广泛性。土地的使用价值是极其广泛的，能适合人类各种需要，用途是无限的。

6. 土地供应的稀缺性。由于土地面积是固定不变的，而土地用途却是一个动态变量。由于人口爆炸、人均土地越来越少，不仅存在土地的相对稀缺(即适合的土地不能满足人口增长和经济发展的需要，人类不得不在日益狭小的土地上生存和发展)；而且将会产生绝对的稀缺，土地绝对地限制人口的进一步增长。