

房地产金融问答



钟世忠 要武 姚克平 田莹 编著

中国物资出版社



(京) 新登字090号

房地产金融问答

作 者 钟世忠 要武 姚克平 田莹
出 版 中国物资出版社
(北京市西城区月坛北街25号)
发 行 全国新华书店
印 刷 北京华新印刷厂
开 本 32开 787×1092毫米
印 张 8.25
字 数 170千字
版 次 1993年7月第1版第1次印刷
印 数 3001—5000册
书 号 ISBN7-5047-0560-8/F·0242
定 价 6.50元

前 言

房地产业作为国民经济的先导性、基础性产业，美国占国民生产总值的10—15%（约6000多亿美元），全国2/3的有形资产是房地产，日本1988年即占国内生产总值的10.4%，香港1990年即占本地区生产总值的18.2%，而我国1991年仅占国民生产总值的2.33%，要达10%的比例，至少还需要十几年。就我国目前住房供求关系而言，全国每年大约1亿平方米的商品房施工量相对于全社会的巨大需求，仍然远远不够。我国城市缺房户约500万户，人均居住2平方米以下的城市居民仍以百万人计，这种现状告诉我们，中国的房地产业还有待发展。因此，我们也可得出结论，从事房地产投资的前景是很广阔的。

去年以来一股前所未有的房地产热席卷整个中国，各地房地产开发和经营公司如雨后春笋成百上千冒出来，港、台投资商大军大规模进军大陆房地产业，一时间房地产投资成了人们议论的热门话题，巨额的投资利润使人们对房地产业趋之若鹜，但是房地产业也同时是个高风险的行业，美国、日本等国房地产业不景气的事实说明，房地产价格只升不降的观点是错误的。在市场经济条件下，房地产价格有升有降才是正常的。尽管我国房地产业相对于整体经济而言是滞后的，但房地产业内部结构则出现了一定程度的比例失调。一方面是别墅华夏过剩，一方面是居民住房、三产用房不足；一方面是开发区林立，一方面是城市老区旧观难改；一方面

是沿海热浪袭人，一方面是内陆冰雪未消。造成这种局面的主要原因是我国房地产业“炒”风太甚。带来一定的人为操作性。因此，投资于中国目前的房地产业蕴育着一定的风险，宜审慎而为。

从事房地产投资除了掌握该行业一般的运作原则外，还需密切注意中国的经济运行和金融态势，了解中国住房改革的状况，并熟悉提供房地产融资服务的金融机构。与此同时，我们还应注意房地产业的管理部门出台的政策法规，以掌握最好的投资时机。本书以问答的形式简明扼要地向大家介绍从事房地产投资所必备的常识，希望能对阁下有所帮助。

鉴于本书编写时间仓促，作者水平有限，文中会出现某些失误，请各位专家指正。

一九九三年五月

目 录

第一章 住房改革与房改金融

- 一、为什么要进行房改? (1) ·
- 二、住房改革有何作用? (1) ·
- 三、我国的住房改革应走什么样的路子? (2) •
- 四、城镇住房制度改革的分阶段目标是什么? (2) ·
- 五、为什么说住宅商品化是一种客观趋势? (3)
- 六、我国的住房制度改革有哪几种模式? (4) ·
- 七、何谓房改金融? (4) •
- 八、金融参予房改对住房制度改革有何促进作用? (5)
- 九、住房制度改革要求金融提供配套服务的主要内容是什么? (5)
- 十、房改基金的主要来源是什么? (6)
- 十一、什么是住房公积金? (6)
- 十二、住房公积金有何用途? (7)
- 十三、什么是房地产银行? (7)
- 十四、我国的公房租金存在三种形式, 我国应如何征收房租? (8)
- 十五、我国住房制度改革的步伐应迈多大? (8)

第二章 住宅金融市场

- 一、什么是住宅金融市场? (10) ·

二、住宅金融市场的主要构成部分是什么?	(10)
三、住宅金融的流动通过哪几条渠道进行?	(11)
四、何谓广义住宅金融市场?	(12)
五、何谓狭义住宅金融市场?	(12)
六、住宅金融市场有何职能?	(12)
七、住宅资金的来源有哪些?	(14)
八、什么是住宅金融市场的初级市场?	(15)
九、什么是住宅金融市场的二级市场?	(15)
十、何谓住宅证券?	(16)
十一、住宅证券有哪几种?	(16)
十二、构建我国住宅金融市场的基本原则是什 么?	(16)

第三章 房地产投资实务

一、投资房地产是否有风险?	(18)
二、如何避免房地产投资中的风险?	(19)
三、房地产投资是否具有长期效用?	(20)
四、如何进行房地产投资决策?	(21)
五、如何有效地进行投资组合?	(23)
六、投资时应选择怎样的地段?	(24)
七、什么叫土地使用权出让?	(25)
八、土地使用权出让的程序是什么?	(26)
九、土地使用者可以取得多长时间的土地使用 权?	(29)
十、我国的土地使用权是否可以向外商出 让?	(29)
十一、什么叫土地使用权转让?	(29)
十二、土地使用权转让程序是什么?	(31)

十三、通过划拨取得的土地使用权可不可以转让、出租或抵押？	(31)
十四、房地产投资者应具备怎样的素质？	(32)
十五、投资房地产的要诀是什么？	(33)
十六、目前我国商品房价格的构成要素有哪些？	(35)
十七、购买房屋前应考虑什么问题？	(39)
十八、购买房屋应注意些什么？	(40)
十九、买房好还是租房好？	(41)
二十、购买预售房屋应注意些什么？	(42)
二十一、购买旧屋应注意些什么？	(45)
二十二、购买房屋时如何杀价？	(46)
二十三、目前关于出售公房有哪些规定？	(50)
二十四、要不要购买房屋保险？	(51)
二十五、出租房地应注意些什么？	(52)
二十六、房屋的租赁手续有哪些？	(53)
二十七、房屋租赁合同都有哪些内容？	(55)
二十八、房屋租赁合同的格式是什么？	(56)
二十九、如何计算房屋折旧费？	(58)
三十、承租人退租时，自行添加的设施如何处理？	(60)
三十一、什么叫楼花？	(60)
三十二、购买楼花的手续有哪些？	(62)
三十三、转让楼花的方法有哪些？	(63)
三十四、应该找怎样的房地产经纪人？	(64)
三十五、房屋的转租与转让有什么区别？	(65)
三十六、房屋的拍卖与招标有什么区别？	(66)

三十七、为什么有些房地产所有者愿意采用拍卖形式?	(67)
三十八、房屋赠与应注意哪些问题?	(69)
三十九、房屋继承应注意哪些问题?	(70)
四十、房屋交换应注意哪些问题?	(73)
四十一、房屋抵押应注意什么问题?	(75)
四十二、城镇居民申请建房要办哪些手续?	(77)

第四章 房地产估价

一、什么叫房地产估价?	(80)
二、房地产价格具有哪些特征?	(80)
三、房地产价格有哪些形式?	(82)
四、房地产估价应遵循什么原则?	(85)
五、房地产估价的作用是什么?	(87)
六、房地产估价人员应具备怎样的素质?	(87)
七、房地产估价有哪些方法?	(89)
八、房地产估价的程序是什么?	(92)
九、如何进行房屋租赁价格评估?	(99)
十、如何评估旧屋的价格?	(103)
十一、房租的价格是由哪几项构成的?	(106)
十二、我国有哪几种房地产税?	(108)
十三、我国有哪些房地产费种?	(109)
十四、我国房产的估价细则是什么?	(112)
十五、商品房出售有哪些售价政策?	(115)
十六、拆迁房屋补偿价格政策有哪些?	(116)
十七、公有房屋租赁价格政策是什么?	(117)
十八、私房出售、租赁价格政策是什么?	(118)
十九、供求状况如何影响房地产的价格?	(119)

- 二十、房地产的自然性状如何影响房地产的价格?(119)
- 二十一、环境因素如何影响房地产的价格?(122)
- 二十二、法规制度如何影响房地产的价格?(123)
- 二十三、经济因素如何影响房地产的价格?(125)
- 二十四、社会因素如何影响房地产的价格?(128)
- 二十五、国际因素如何影响房地产的价格?(130)

第五章 房地产金融业务

- 一、什么叫房地产金融?(131)
- 二、房地产业与金融业的关系是什么?(131)
- 三、房地产金融的作用是什么?(133)
- 四、我国房地产金融机构有哪几类?(136)
- 五、住房存款有哪些形式?(139)
- 六、什么叫住房贷款? 它有几种形式?(141)
- 七、什么叫房地产抵押贷款?(142)
- 八、房地产抵押贷款的对象、条件、期限、利率
是什么? 申请贷款程序是什么?(143)
- 九、房地产金融机构发放抵押贷款时为什么要对
房地产重新估值? 估值方法有哪些?(144)
- 十、抵押人是怎样向房地产金融机构还款
的?(146)
- 十一、什么叫住房基金? 住房基金分为几
类?(150)
- 十二、新加坡怎样实行住房公积金制度?(151)
- 十三、什么叫房地产金融市场? 其基本构成要素
是什么?(153)

第六章 涉外房地产投资

- 一、什么叫涉外房地产投资? (157)
- 二、涉外房地产投资的作用是什么? (157)
- 三、涉外房地产投资有什么特点? (159)
- 四、涉外房地产投资的运行规则是什么? (160)
- 五、涉外房地产投资存在哪些风险? (161)
- 六、我国涉外房地产开发有哪些基本方式? (162)
- 七、什么叫境外房地产投资? (167)
- 八、我国的境外房地产投资状况如何? (169)
- 九、联合国“2000年全球住房发展的战略规划”
的核心内容是什么? (171)

第七章 涉及房地产投资的有关法规制度

- 一、中华人民共和国土地管理法 (174)
- 二、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 (186)
- 三、土地复垦规定 (193)
- 四、中华人民共和国城镇土地使用税暂行条
例 (198)
- 五、中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (200)
- 六、财政部关于颁发耕地占用税具体政策的规定
的通知 (203)
- 七、城市房地产税暂行条例 (207)
- 八、国务院《城市私有房屋管理条例》 (210)
- 九、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 (215)
- 十、关于鼓励职工购买公有旧住房的意见 (217)
- 十一、建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急
通知 (218)

十二、城镇房屋所有权登记暂行办法·····	(220)
十三、城市异产毗连房屋管理规定·····	(223)
十四、经租房屋清产估价原则·····	(226)
十五、城乡建设环境保护部《城镇个人建造住宅 管理办法》·····	(230)
十六、国务院关于严格控制城镇住宅标准的规 定·····	(232)
十七、城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(234)
十八、房屋所有权证填证说明·····	(237)
十九、国务院关于在全国城镇分期分批推行住房 制度改革的实施方案·····	(239)
二十、中华人民共和国房产税暂行条例·····	(243)
二十一、中华人民共和国建筑税暂行条例·····	(244)
二十二、中华人民共和国建筑税暂行条例实施细 则·····	(247)

第一章 住房改革与房改金融

一、为什么要进行房改？

建国以来，我国对城镇居民一直实行低房租福利型住房分配制度，使国家财政和企业的包袱越背越重，致使弊端丛生。因此，国家确定了住房商品化的房改目标，拟通过逐步提高房租和住房售价，使其接近真实成本，形成住房消费的良性循环。

二、住房改革有何作用？

(1) 调整居民消费结构。与国际上横向比较，国外一些发达国家到达小康水平时，住房消费的支出一般占10%以下。例如，美国住房支出占生活费支出的比重达到12.4%，联邦德国达到10.8%，英国达到13.3%。60年代中期，美、英、法、德等国的经济发展相当于中等偏上的水平，住的支出仅次于吃的支出而居第二位。进入80年代，这些国家已进入富裕社会，住的支出已明显超过吃的支出而跃居第一，达到27%左右。我国居民消费支出中，住房消费仅占很少比重，随着人民生活水平的提高，人们会根据自己的经济能力选择不同的住房，从而将相当数量的消费资金引导到住房方面来，使我国居民消费结构进一步趋于合理。

(2) 有利于抑制不合理的住房需求，铲除住房分配的

不公正之风。住房商品化后，对住宅实行货币分配，多住房多拿钱，从根本上杜绝住房分配不公的现象。

(3) 有利于住房投资实现投入产出的良性循环。房改后通过提租和售房积聚一部分资金，有利于形成投资、生产、消费、再投资的良性循环机制，从而使国有房地产业不再每年吃国家的财政补贴。

(4) 有利于带动与住房相关产业发展。首先房改将带动金融业和房地产经纪业的发展；其次将带动建筑业、装饰业等的发展。

三、我国的住房改革应走什么样的路子？

从我国国情看，“八五”期间，大多数城镇居民尚不具备购买力，1991年，我国职工年人均工资收入2340元，而我国商品房每平方米价格在500—600元（大城市如广州、上海、北京的价格则达每平方米3000—5000元），如果购买50平方米建筑面积商品房，则至少要拿出2.5万元购买，相当于一个职工10多年的收入，因此普通的家庭购买商品房还不太现实。根据国外的情况，居民承受住房支出的正常负担量，应当不超过5年的全部工资收入。因此，我国应走以提租为主、售房为辅的房改路子。

四、城镇住房制度改革的分阶段

目标是什么？

(1) “八五”计划期间的目标。“八五”计划期间的目标是：以改变低租金、无偿分配为基本点，公房租金计租

标准力争达到实现简单再生产的三项因素（维修费、管理费、折旧费）的水平，逐步增加家庭收入中住房消费支出的比重；紧紧围绕“解危”、“解困”，重点解决危险住房和人均居住面积在3—4平方米以下的住房困难户以及无房户的住房问题，使人均居住面积达到7.5平方米，住房成套率达到40—50%；房改方案正式出台的城市，要建立城市、单位和个人三级住房基金，并使之合理化、固定化、规范化，保证住房建设有稳定的资金来源，通过改革奠定机制转换的基础。

（2）十年目标。十年目标是：到2000年，公房租金计租标准要努力达到包括五项因素（维修费、管理费、折旧费、投资利息和房产税）的成本租金水平；住房成套率达到60—70%，城镇人均居住面积达到8平方米，群众居住条件和居住环境得到明显改善；发展房地产市场，建立和健全住房资金的融资体系，加速机制的转换，初步实现住房建设资金投入产出的良性循环。

（3）长期目标。长期目标是：住房租金计租标准要达到包括八项因素（在前述五项因素基础上再增加土地使用费、保险费和利润）的商品租金水平；住房成套率大大提高，每户有一套舒适的住房；健全房地产市场，完善住房融资体系，完成住房商品机制的转换，实现住房商品化、社会化。

五、为什么说住宅商品化是 一种客观趋势？

我国住房制度是一种福利型的实物分配的住房制度，是

产品经济的典型产物。改革现行的住房制度，恢复城市公有住宅的商品本性，培育和发展公有住宅市场，把住宅再生产纳入社会商品再生产的轨道，这是社会主义商品经济的客观要求。

六、我国的住房制度改革有哪几种模式？

我国的房改可分为全面改革和单项改革两大类，全面改革是指房改实施方案在某一市或县镇全面展开，当地的居民均参加改革，改革方案一般包括提租、售房、新房新制度等改革内容。单项改革是指在某一市或县镇推出某一单项的房改措施。如售房或收取住房抵押金。由于是单项改革，所以不一定能涉及到所有市民。在已进行全面改革的模式中，主要有提租发券、空转起步的烟台模式；分步提租、实转起步的唐山模式和建立公积金的上海模式。

在所进行的单项改革模式中，主要有这样几种模式：①优惠出售公有住房；②交纳住房租赁保证金（保证金相当于租房抵押金，目的是用保证金的利息补偿房屋维修管理费用，相当于提高了一部分租金）；③集资建房，组建住房合作社。

七、何谓房改金融？

房改金融是与住房制度改革有关的各种货币资金的筹集、融通等信用活动的总称。它随住房制度改革而产生，与住房制度改革相配套，为住房制度改革提供服务。房改金融可以促进住房资金的合理流动和滚动增值，实现住房资金投

入产出的良性循环。

八、金融参与房改对住房制度改革有何促进作用？

作为一种社会产品，住房的生产、经营、分配、消费各个环节始终伴随着资金运动，发生着资金的转移和转换。因此也就离不开金融的参与和配合。金融参与的程度，或者说住房生产、经营、分配、消费各个环节对金融的依赖程度因社会经济形态、资金运动方式以及商品经济的发展水平而有所不同。商品经济越发达，资金周转观念越强，对金融的依赖与需求也就越大。房改金融就是应我国住房制度改革的需要产生和发展起来的，目的是通过金融手段，使住房生产经营活动能够连续进行，使住房资金在生产、经营、分配、消费全过程中能够形成良性循环机制，使住房的提前消费能够得以实现。

九、住房制度改革要求金融提供配套服务的主要内容是什么？

（1）筹集住房信贷基金。包括建立和筹集住房基金；开办各种住房储蓄业务。

（2）开展建房贷款和买房贷款业务。包括对从事商品房建设的单位发放商品房专项贷款、对买房的单位或个人发放购房贷款。特别要注意的是，在建立公积金制后，银行对职工个人买房，要给予优惠的抵押贷款。除此之外，对居民个人还可以提供储贷结合的服务，就是要购房的居民个人在

银行储蓄额达到一定比例（比如达到购房款的30%），不足部分银行可以提供购房贷款。

（3）发行住房建设债券，或住房储蓄债券。对于住房建设债券，大都是银行代理房屋开发公司对社会发行的融资债券。对于后者，大都属于银行金融债券。相信今后这两种类型的债券发行量都会增加。

（4）发挥银行功能，管理和监督三级住房基金的使用，并且办理住房基金的结算业务。

十、房改基金的主要来源是什么？

城镇住房基金是房改基金的主要来源，包括以下几个部分：

（1）城市（县镇）财政用于住宅建设、维修和房租补贴的资金。

（2）留给地方的固定资产投资方向调节税、房产税。

（3）从出售、出租直管房屋回收的资金中筹集的住房资金。

十一、什么是住房公积金？

住房公积金是我国城镇住房基金中来自个人的部分。

建立住房公积金是为了实现居者有其屋的目标，以职工家庭的收入水平和合理的住房消费为基础，在国家 and 单位的资助下，通过一定时间内定向储蓄来解决自身的住房问题。这是通过立法形式加以确定的，所以也是强制储蓄。

住房公积金实行“个人储蓄，单位资助，统一管理，专