

实用 房地产业务 问答

张玉忠 主编

机械工业出版社

实用房地产业务问答

张玉忠 主编

机械工业出版社

(京)新登字054号

为了适应我国房地产市场的发展需要,本书针对房地产管理和业务人员知识结构的现状,采用问答形式,对我国房地产业务的一般知识,如房产管理业务、地产管理业务、房地产投资与开发业务、土地使用权的出让和转让、房屋的租赁和出售、房地产的估价程序和估价方法、房地产市场的特点和内容、参与房地产交易的技巧、房地产金融的业务范围和运作方法进行了详细、简明、清晰的介绍。是我国广大房地产管理人员、业务人员和金融部门人员以及对房地产市场感兴趣的读者必备的小型工具书。

实用房地产业务问答

张玉忠 主编

✱

责任编辑:王霄飞 商红云 版式设计:李松山

封面设计:方芬 责任校对:陈丽云

机械工业出版社出版(北京阜成门外百万庄南街一号)

邮政编码:100037

(北京市书刊出版业营业许可证出字第117号)

通县向阳印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行·新华书店经售

✱

开本787×1092 1/32·印张11.75 ·字数255千字

1993年7月北京第1版·1993年7月北京第1次印刷

印数00001—3560 定价:13.00元

✱

ISBN 7-111-03798-7/F·498(G)

前 言

党的十四次全国代表大会，确立了发展社会主义市场经济的改革目标。社会主义市场经济体制的建立和发展，为我国房地产业和房地产市场的发展迎来了春天，最近我国一系列房地产法规出台；房地产市场的崛起和嬗变、躁动和冷热都引起了人们极大的兴趣和关注。我国住宅制度的改革更是牵扯到亿万家庭财产的变动。总之，我国房地产业和房地产市场目前正处于大变革、大改组、大分化的特殊时期。社会各界无论愿意与否，都将被卷入这一必然出现的房地产业剧变中。

本书为了适应这一形势的需要，针对我国房地产管理和业务人员，金融部门、财务部门工作人员以及广大读者的现状，详细介绍了我国房地产管理业务、房地产投资与开发业务、土地使用权的出让和转让业务、房屋的出售业务、租赁业务、房地产的估价程序和方法、房地产市场的特点、房地产市场的参与技巧、房地产金融业务的范围和方法等内容。

参加本书编写的有张玉忠(第一、二章)李江、王伟、彭伟(第三、四章)、徐明、钱丰(第五、六章)、杨德勇(第七、八章)、穆西安(第九章)。全书由张玉忠总编。

本书在编写过程中，参阅了大量的有关书籍，并受到我国房地产交易所工作人员的帮助，这里一并致谢。由于作者水平有限，错误和不妥之处在所难免，还望各界朋友批评指正。

编 者

1993.3.

目 录

第一章 房地产业业务概述

一、什么是房地产？	(1)
二、房地产的特征是什么？	(2)
三、房地产如何分类？	(4)
四、什么是房地产品？	(7)
五、房地产品的特点如何？	(9)
六、房产与地产的联系和区别是什么？	(11)
七、如何理解地租和地租理论？	(13)
八、我国现阶段的房产和地产的所有制结构如何？	(16)
九、房地产经营的一般含义是怎样的？	(18)
十、我国传统的房地产管理体制的主要特征及其弊端是 什么？	(20)
十一、我国正在进行的房地产制度改革的主要内容是 什么？	(22)
十二、我国房地产经营的现状怎样？存在的问题是 什么？	(24)
十三、我国房地产经营的发展趋势是怎样的？	(27)
十四、什么是房地产业政策？	(28)
十五、中国当前房地产业的重大政策有哪些？	(32)
十六、为什么说目前房地产业仍处于产业发展的初级阶 段？	(34)
十七、房地产业深化改革的主要方面有哪些？	(36)

第二章 房产管理业务

- 一、产权管理的内容和意义是什么? (47)
- 二、房屋产权管理的范围和任务是什么? (48)
- 三、房屋产权是如何分类的? (48)
- 四、产权登记的概念和范围是什么? (50)
- 五、产权登记的特点和种类是什么? (51)
- 六、产权登记要经过哪些程序? (54)

第三章 地产管理业务

- 一、如何理解土地的所有权原理? (69)
- 二、如何理解土地使用权原理? (81)
- 三、土地权利如何行使和保护? (86)
- 四、土地登记的概念、性质和任务是什么? (88)
- 五、土地登记的法律依据是什么? (89)
- 六、土地登记有哪些类型? (91)
- 七、土地登记的内容包括哪些? (92)
- 八、土地登记的组织和承办单位有哪些? (95)

第四章 房地产投资与开发业务

- 一、房地产的投资功能是什么? (97)
- 二、房地产投资的特点是什么? (99)
- 三、房地产的投资风险有哪些种类? (101)
- 四、减少房地产投资风险的一般对策是什么? (103)
- 五、房地产投资类型如何选择? (104)
- 六、什么是房地产投资项目评价? (106)
- 七、城市房地产有哪些开发类型? (109)
- 八、城市房地产开发经营体系是怎样的? (111)
- 九、房地产开发公司的性质、组织和作用是什么? (112)

十、房地产开发的资金有哪些来源?	(115)
十一、什么是城市房地产开发与再开发?	(117)
十二、影响城市房地产开发成本的因素有哪些?	(119)
十三、房地产综合开发的概念和内容是什么?	(122)
十四、我国房地产综合开发的现状如何?	(123)
十五、怎样进行房地产开发的市场分析?	(124)
十六、如何理解城市房地产业开发经营风险?	(128)
十七、房地产投资效益的分析方法是怎样的?	(131)
十八、外商对我国房地产业开发的投资状况是怎样的?	(133)

第五章 土地使用权的出让和转让业务

一、如何理解土地使用权出让的法律性质?	(135)
二、土地使用权出让的原则是什么?	(138)
三、如何取得土地使用权?	(139)
四、土地使用权出让的争议如何解决?	(141)
五、土地使用权出让如何实施?	(142)
六、土地使用权转让的基本原则是什么?	(145)
七、土地使用权转让的形式有哪些?	(147)
八、什么是划拨土地使用权的转让?	(151)
九、什么是土地使用权出租?	(152)
十、如何理解土地使用权抵押?	(156)

第六章 房屋的租赁和出售业务

一、房屋租赁管理的基本原则是什么?	(162)
二、房屋租赁的契约有什么特征?	(164)
三、房屋租赁合同种类有那些?	(165)
四、制定房屋租赁契约的原则是什么?	(168)
五、租赁契约如何订立、变更、终止?	(170)
六、租赁契约双方有什么权利和义务?	(174)

七、房屋租赁中有关问题如何处理?	(179)
八、什么是住宅租金? 它由哪几部分构成?	(183)
九、住宅成本租金及商品租金如何计算?	(187)
十、住宅价格如何计算?	(192)
十一、房屋估价的内容有哪些?	(194)

第七章 房地产估价业务

一、什么是房地产估价?	(200)
二、为什么要进行房地产估价?	(203)
三、什么是房地产价格的成因?	(209)
四、房地产价格的特征是什么?	(209)
五、房地产价格的种类有哪些?	(213)
六、房地产估价要坚持什么原则?	(220)
七、房地产估价要遵循哪些程序?	(223)

第八章 房地产市场业务

一、什么是房地产市场? 完善我国的房地产市场有何重要意义?	(230)
二、房地产市场的结构是怎样的?	(232)
三、房地产一级市场的运营方式是怎样的?	(235)
四、房地产二级市场的运营方式是怎样的?	(236)
五、房地产三级市场的运营方式是怎样的?	(238)
六、房地产市场的运行机制是怎样的?	(240)
七、什么是房地产市场的性质和特征?	(243)
八、我国房地产市场目前还存在什么问题? 发展前景如何?	(248)
九、什么是房地产市场的两大功能?	(252)
十、房地产市场的作用是什么?	(253)
十一、什么是房地产市场的“双轨”供应模式?	(254)

十二、房地产市场管理的目标是什么？	(257)
十三、房地产市场管理的原则是什么？	(260)
十四、房地产市场管理有哪些机构？	(264)
十五、房地产市场管理具有哪些手段？	(265)
十六、房地产交易市场的特点是什么？	(269)
十七、房地产交易市场管理的内容有哪些？	(271)
十八、为什么要加强房地产交易市场的管理？	(276)
十九、房屋交换市场的种类有哪些？	(280)
二十、对房屋交换市场进行管理有何意义？	(282)
二十一、房屋交换市场管理的原则、内容和方法是什么？ ...	(284)
二十二、房屋调换市场如何管理？	(286)

第九章 房 地 产 金 融

一、金融业与房地产经营的关系是怎样的？	(293)
二、参与房地产金融业务的机构有哪些？	(295)
三、房地产信贷的原则是什么？	(297)
四、什么是房地产金融？	(299)
五、房地产金融的作用如何？	(300)
六、房地产金融资金有何特性？	(304)
七、房地产金融的经营方式有几种？	(309)
八、在房地产经营中一般借贷条件是什么？	(315)
九、克服房地产信贷偿还风险的办法有哪些？	(317)
十、房地产信贷有哪几个贷款环节？	(320)
十一、什么是房地产抵押信贷？	(322)
十二、房地产金融吸收存款的业务有哪些形式？	(325)
十三、房地产金融发放的贷款有哪些种类？	(333)
十四、什么是房地产金融结算业务？	(343)
十五、房地产金融信托业务的内容有哪些？	(346)
十六、什么是房地产金融保险业务？	(353)
十七、国内外房地产金融业务发展状况如何？	(358)
十八、房地产金融发展过程中存在的问题是什么？	(360)

第一章 房地产业业务概述

一、什么是房地产？

房地产是以土地和固着于土地之上的房屋设施为主要物质形态财产及其权属关系。这一概念包括以下四层涵义。其一，房地产是以土地和房屋设施为其存在的物质形态。但房地产是一个经济范畴，是一种特殊形态的财产。它是财富积累的一种形式，也是财富的象征。所以，它只是经济的抽象，不同于一般意义上以其物的特定用途为着眼点的土地和房屋设施。其二，作为财产的一种形态，必然涉及权属关系。在不同的所有制条件下，其权属状态很不相同。在私有制社会里，房地产是私人财富中重要的组成部分，产权的让渡、分割、继承、抵押等构成房地产经济活动的基本内容。在我国社会主义商品经济条件下，是公有制为主体多种所有制形式并存的所有制结构，房地产同样存在着权属关系。其三，房地产产权为不同所有者占有，在发达的商品经济条件下必然引出权益的追求和实现，从而产生各种经营活动和商业行为。如投资、开发、买卖、租赁等均在其内。其四，房地产以其不能作物理运动为基本特征，因此也称之为不动产。房地产的许多技术经济特点亦由此而产生。所以房地产经济活动需要专门的知识、技能、政策、法规为它服务，尤其在商品经济发达的现代社会里，这是不容忽视的。

从上述四个层次上分析和界定房地产概念，反映了现代

经济中房地产包括的丰富内涵，也是历史和逻辑一致性的表现。如果仅把房地产的概念解释为土地和房屋，或者只把它看成一种权益，都会使我们的认识受到局限。如果把房地产解释为土地和房屋产权的价格或价值表现，那就是理论上的疏忽了。

二、房地产的特征是什么？

房地产作为社会或集团和个人的财产，与其他形态的财产相比，有以下明显特征。

（一）房地产的聚财特征

从社会角度看，房地产的发展是国家或城市、地区积聚财富的过程。无论是新区开发还是旧城改造，都需要投入大量人力、物力和资金。这就要求在社会总产品分配和国民收入的分配中，考虑利用社会总产品中一定份额和社会积累的适当部分投入于房地产。房地产的物的有用性和实物形态的长期稳定性，使它成为社会财富庞大的蓄水池和聚宝盆，这是其他社会财富很难比拟的。在现代社会里，房地产的开发状况和房地产的价值是衡量一个国家、地区和城市富裕的程度和财富积累的最主要标志之一。在美国，房地产的价值约占总财富的 $\frac{3}{4}$ ，其中建筑物占50%，土地占23.2%；在英国，房地产的价值也占其总财富的 $\frac{2}{3}$ ；根据保守的估计，我国城镇房地产价值也达二万亿元以上。从私人来说，通过开发建造或购买房地产以满足个人和家庭的需要，也是财富的集聚过程，同时也往往是其财产的主要部分。

（二）房地产的稳定性特征

房地产作为社会或个人的财产，较其他财产而言，有明显的稳定性质。因为房地产有相当长的使用寿命。如果不是

自然灾害或人为的毁坏，即使它的所有权或使用权发生权属关系的变更，也并不影响它的价值。同时，除非是单纯的投资活动，处在使用中的房地产，其产权和使用权可能在长时期中不发生任何变化。所以从权属关系看，房地产也有比较稳定的性质。这种稳定性在任何社会里，都会对社会的经济生活以至人们心理起安全和平衡的支撑点的作用。

（三）房地产广泛的适用性和重要性

房地产不仅能满足人们积聚财富、增加财富的普遍愿望，而且能满足社会经济、文化活动和家庭生活的各种需求。它既是重要财产，又是人类一切活动的物质基础。黄金和宝石是人们所珍重的，但并不是一定必需的。而房地产却是人们须臾不能离开的，它提供给人类活动的空间。随着科学技术和社会经济的发展，随着社会文明程度的提高，对房地产需求的多样化，使之功能不断完善，其适用性和重要性将更加提高。

（四）房地产的实物整体性

首先，房地产的实体是由房屋和土地二元结构形成的。房屋和土地连接在一起不能分割。房屋设施不能脱离土地而独立存在是不言而喻的。但是土地是否能够离开房屋设施而独立存在呢？能够，也不能够。说土地能够独立存在，是就其自然状态而言。而现代科学技术的发展和文明社会的要求，城市土地之上无任何房屋设施就不能成为城市，土地也就没有实际意义。即使是农村，农业用地也需有水利和电力排灌等设施，才能适应现代农业的发展，使地尽其利。其次，二元结构的房地产虽然在观念上和商品交易活动一致，财产分割时，也可以将其进行部分的分割或使用期限的分割，但却不能改变其实体的整体性。

(五) 房地产的增值性

货币作为财产存在的一种形式，存入银行就会带来利息；如果装在自己的口袋里则不会自然增多。但利息扣除物价上涨的因素后是否有剩余，剩余多少，则与币值的变化和通货膨胀率有关。有些以其他形式存在的财产，随着其使用功能的实现和时间的推移，其价值因磨损消耗的转移而逐渐减少。而房地产却具有明显的增值性能。在现实生活中往往会发现，一宗房地产已经多年使用，甚至已超过安全保险期，但如果出售，它的价值可能大大超过购买时所付出的代价。一幅地产，仅只由于交易的时间不同，其价格差异常常十分可观。分析产生增值的原因，一是房地产需求大造成价格持续上升；二是土地资源的有限性使土地供给不足，不能满足需求，造成土地价格上升；三是房地产开发建造的周期长，也促使房地产价格上涨。

房地产的上述五个特征是互相联系的，它决定着房地产经济运动的特殊性及其规律。

三、房地产如何分类

(一) 按房地产的权属关系分类

可分为公有财富和私有财产两大类。在不同国家中，公产和私产所占的份额有很大不同，划分方法有许多区别。我国城市土地属于国家财产，也就是公产。地上房产的权属有以下几种类型：

1. 公有房产

包括(1)以房地产管理局为产权单位的公有房产。其中又包括政府接管的、国家经租的、国家收购的和国家投资新建的房产。这里房地产管理局作为政府机构，代表公产的产

权人；(2)全民所有制企业和单位拥有产权的房产；(3)军队拥有产权的房产；(4)集体所有制企业和单位拥有产权的房产等。

2. 私有房产

包括城镇企、事业单位职工、个体户、华侨、侨眷、归侨、外籍华人等居民以拥有产权的房产，也包括农民所拥有的私人房产。

3. 中外合资房产

即由我国政府、企业与外国政府、公司厂商和个人等共同投资拥有的房产。

4. 外资房产

即由外国政府、厂商、社会团体、国际性机构及外国侨民等所拥有的房产。

5. 其他房产

如宗教所有的房产(教会产、庙产等)、未定产权的房产等。

(二) 按房地产用途分类

1. 工业生产用房地产

包括各种工业企业所使用的房地产。如各种工厂建筑物及其附属设施等均属此类。

2. 商业用房地产

包括各种商业设施、商业银行、仓储、饮食服务和旅游设施等商用房地产。

3. 公用事业用房地产

包括文化、教育、体育、卫生、交通、邮电、社会福利机构、政府机关等使用的房地产。

4. 住宅

5. 军用房地产。
6. 农业房地产。
7. 其他用途的房地产。

在城市房地产中，前四项用途占有较大的比重。其中工业生产用的房地产在我国城市占的比重更大，根据有关资料，上海市工业用地占上海市总面积的35%以上，而发达国家一般不超过15%。这也反映出我国城市的商品经济还不很发达，第三产业还没有发展起来。

（三）按房地产的自身状态分类

1. 按处于不同区域、地段划分，又可分为城市中心、城市边缘、城市郊区、农村等区域的房地产。
2. 按建筑物层数划分的房地产，一般可分为单层、多层和高层房屋建筑。
3. 按房屋建筑的结构划分，可分为砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构的房屋建筑。
4. 按建设和建筑装修标准划分，可分为高级豪华标准、中等标准和普通标准的房地产。
5. 按房地产的新旧程度划分，可分为新开发房地产、旧有房地产、危险房屋等。

对房地产的上述分类，都有可能进一步细分。分类的目的在于，根据房地产的权属关系和状态可以研究房地产的所有制结构，为政府制定政策和宏观调控提供依据；根据房地产的用途分类，可以针对不同用途的房地产，研究房地产在产业间的分布，预测各类不同用途房地产的市场需求，调整房地产产品的结构，为房地产开发提供决策依据；根据对房地产自身的不同状态，可以从不同角度研究处于不同状态下的房地产的技术特点和经济特点，以便正确分析城市现有规

模和发展规化，分析城市经济发展程度及其实力，分析建筑技术水平和发 展趋越，以及分析房地产存量的状态、存量和增量之间的关系等等。从而提高房地产管理和企业经营水平。所以对房地产进行科学分类是很必要的。

四、什么是房地产品？

房地产品是由建筑安装企业生产，由房地产企业和单位进行开发、经营和管理的处于流通中的劳动产品。它既不同于处于生产领域的建筑产品，也区别于消费中的房地产。

建筑产品是由建筑企业通过建筑安装生产活动创造出来的有用产品，是建筑安装工人和技术、管理人员共同的劳动成果。在商品经济条件下，建筑产品是为出卖而生产，通过建筑市场，通过商品交换最终实现其价值。只有当建筑产品进入流通领域，成为出租、出售对象，成为经营管理维修服务的对象时，它才成为房地产品，从经济意义上说不再是建筑产品。

虽然建筑产品和房地产品属不同的经济范畴，在概念上有明确的界定，但是两者之间有密切的联系，不仅有共同点而且也有交叉。建筑产品和房地产品在实体上是同一的，物的使用价值是同一的，建筑产品和房地产品都是商品。两者在生产过程和流通过程均有交叉，房地产企业所从事的房地产开发活动从性质上分析应属物质生产活动的一部分，房地产品使用过程中的维持、修缮活动也是物质生产活动。而在现实的经济活动中，建筑企业和房地产企业之间相互交叉经营的情况更是屡见不鲜。在我国，一些后发展的房地产企业，其中不少是由建筑企业发展而成。

房地产产品主要存在于流通领域。可以形象地把它比喻为建筑产品和房地产之间的中间状态。通过商品交换获得其产权的所有者，如果说只以自己的消费为目的，那么随着产权的转移，房地产产品就退出了流通领域，而进入了消费领域。无论产权所有者是个人还是单位，是企业还是政府，它必竟暂时地退出流通，直到所有者决定不再利用它的功能供自己消费而重新把它投入市场，它才又重新进入流通。但是，如前所述，房地产产品从消费再次进入流通是非常缓慢的过程，甚至在相当长的时间里不发生这种情况。

应该指出的是，房地产产品进入消费并不一定就是退出流通。当不是它的产权转移而是使用权转移时，虽然房地产产品已进入消费，但并未退出流通。房地产产品租赁就是这种情况。

房地产产品是从建筑产品中独立出来的，房地产产品和建筑产品的分离，是社会分工和商品经济高度发展的产物。房地产产品的规模和房地产业的发展水平，几乎是国家发达的标志。在我国，房地产产品也是随着社会主义商品经济的发展而日益扩大其规模。在产品经济模式下，房地产产品和建筑产品没有分离，建筑产品按政府建设计划生产和分配，不通过市场。既不通过房地产市场，也不通过建筑市场，一切通过计划调控。现实生活中没有房地产产品存在的经济条件，房地产产品也就不能与建筑产品相分离。社会主义商品经济规模的日益扩大和纵深发展，产品流通和产品生产日益分离，社会分工更加细密，房地产产品开始有了自己的独立性，并且迅速扩大自己的规模和范围。例如，1991年下半年，最大宗的房地产产品城镇住宅，已达到城镇新建住宅的47%；经营房地产产品开发的总收入达到283亿元，比上年增长29.2%。