

房地产业从业人员业务指导丛书 ● 主编 陈小平

房地产交易须知

梁运斌 刘 庆 高 超 张文新 王桂轮 编著



西经济出版社

房地产交易须知

——房地产业从业人员业务指导丛书

●陈小平 主编

●梁运斌 刘 庆 高 超 张文新 王桂轮 编著

（123456）

山西经济出版社

410798

〔晋〕新登字 4 号

房地产业从业人员业务指导丛书

陈小平 主编

房地产交易须知

梁运斌 刘 庆 高 超 张文新 王桂轮 编著

责任编辑 张良瑾

*

山西经济出版社 (太原井州北路 11 号)

山西省新华书店发行 山西人民印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 1/32 印张: 9.375 字数: 230 千字

1993 年 3 月第 1 版 1993 年 3 月第 1 次印刷

印数: 1—3 500 册

*

ISBN 7—80577—507—9

F·507 定价: 9.80 元

(全套书定价: 58.80 元)

房地产业从业人员业务指导丛书编委会

顾问 韩立栋 (中国房地产业协会秘书长)
胡序威 (中国科学院地理研究所研究员)
 (国家计划委员会)

主编 陈小平 (中国科学院地理研究所)
 (国家计划委员会)

副主编 黄兴文 (中国科学院地理研究所)
 (国家计划委员会)

编委 (按姓氏笔画排列)

王兴周	王 契	冯仁国	朱振兴
刘 庆	杨卫东	贡 森	张文新
陈小平	陈佑启	黄兴文	梁运斌
彭本荣	董增力	鲍江军	

前 言

房地产业是具有高附加值的综合性产业，能为社会创造财富，为国家提供积累，又能促进消费结构的调整，活跃市场经济，带动众多相关产业的发展。在美国、日本、香港等经济发达国家和地区，房地产业已成为国民经济的支柱产业之一。由于我国在很长一段时期里实行城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度，房地产业长期处于停滞状态。党的十一届三中全会以来，商品经济的迅速发展和城市土地有偿使用、房屋商品化等改革措施所释放的巨大能量，催化和复苏了我国房地产业。经过几年的发展，整体上已初步形成了包括土地使用权出让、转让、出租、抵押、租赁、拍卖等在内的各类房地产市场。我国房地产业的迅速发展，加快了全国经济发展和城市建设步伐，同时也改善了投资环境，提高了城镇居民居住水平，增加了地方财政收入，并促进了建筑、建材、商贸、旅游、金融、保险等相关产业的发展。

随着深化改革和扩大开放进程的加快，房地产作为一种稳定的投资工具，已受到国内各行各业的普遍关注。进入90年代以后，房地产业的发展又掀起一个新的热潮，沿海开放地区的房地产热越来越火爆，并且以令人惊奇的速度向内地扩展，从事房地产开发经营的机构增加了十几万家，有数百万的人投身到这个充满前途和希望的产业中来。不少专家预言，中国房地产业的黄金季节就要到来。面对这种形势，作为房地产工作者，有必要为房地产业尽绵薄之力。因此，我们编著了这套《房地产业从业人员业务

指导丛书》，为广大房地产业工作者尽快掌握房地产业务服务，也可供房地产理论研究者参考。

本套丛书内容丰富，资料翔实，深入浅出，指导性和可操作性强，是房地产业从业人员的良师益友。

本套丛书共六册：《怎样成为一名合格的房地产评估员》介绍了国内外房地产价格理论，土建工程造价估算方法，房地产标准价格的制定方法，房地产价格评估方法和程序等基本知识；《房地产开发企业财会业务》介绍了房地产会计科目和记帐方法，房地产经营的资金管理、成本核算、银行存贷款业务，房地产经营的经济效益分析方法等；《建筑工程招标投标及承发包业务》介绍了建筑工程招标投标及承发包业务的基本知识、操作方法和程序，建筑工程招标投标及承发包法律文件的编制方法和审查程序等；《房地产交易须知》介绍了房地产流通形式和方法，中国房地产市场和交易机构，房地产交易的基本程序，在房地产交易中常用的谈判方法和技巧等；《房地产投资风险管理及经营决策方法》以实例阐述了房地产经营中的风险种类、产生原因和控制途径，介绍了房地产投资风险预测方法和程序，房地产经营决策方法和程序等；《中国房地产经营最新法规政策简释》对中国现行房地产经营的法规政策进行了分类解释，主要包括房产经营与管理，地产经营与管理，房地产经营财税管理、房地产经营机构管理以及涉外房地产经营与管理等内容，并附当前房地产经营的最新法规政策。

丛书编委会

1992年12月

目 录

前 言

第一章 房地产业概况	(1)
第一节 房地产的基本概念	(1)
第二节 房地产业的运行机制	(1)
第三节 房地产业的基本内容	(4)
第二章 房地产市场	(11)
第一节 房地产市场的特征	(11)
第二节 房地产市场的结构	(14)
第三节 房地产流通形式及市场形成要素	(15)
第四节 房地产市场管理	(17)
第五节 我国房地产市场概况	(46)
第六节 完善房地产市场发育的对策	(49)
第三章 房地产经营	(52)
第一节 房地产经营的概念	(52)
第二节 房地产经营的经济形式与经营方式	(53)
第三节 房屋的接管、撤管程序	(56)
第四节 地产经营	(61)
第五节 房产经营改革	(64)

第四章 房屋租赁	(73)
第一节 房屋租赁与互换	(73)
第二节 房屋租赁双方的权利与义务	(79)
第三节 房屋租赁契约	(81)
第四节 房屋租金	(85)
第五节 租金管理	(94)
第五章 房地产产权产籍管理	(99)
第一节 房地产产权	(99)
第二节 房地产产权的审查确认	(105)
第三节 房地产产权登记	(108)
第四节 房地产产籍管理	(112)
第六章 房地产交易中物业评估	(116)
第一节 房地产评估的业务范围	(116)
第二节 房地产评估的原则	(116)
第三节 房地产评估的工作程序	(117)
第四节 房地产评估管理	(119)
第五节 房地产评估常用方法	(120)
第六节 房地产评估实例	(150)
第七章 房地产交易活动与程序	(172)
第一节 房地产交易活动	(172)
第二节 房地产交易及投资的一般程序	(176)
第八章 房地产经营管理的法律规定	(179)
第一节 房地产经纪人的资质审查	(179)
第二节 房地产经营企业管理的法律规定	(181)
第九章 房地产交易的基本技巧	(190)
第一节 房地产交易者必备的素质	(190)

第二节	房地产交易中的沟通技巧·····	(192)
第三节	房地产市场信息获取·····	(204)
第四节	影响房地产交易的因素分析·····	(207)
第五节	如何签好房地产交易合同·····	(210)
第六节	房地产交易合同的管理·····	(218)
第十章	房地产交易管理的法律规定·····	(220)
第一节	房屋交易管理的法律规定·····	(220)
第二节	征收房屋交易费用的法律规定·····	(222)
第三节	房屋交易中的奖惩规定·····	(223)
第十一章	房地产交易管理机构设置状况·····	(225)
第一节	房地产业机构设置·····	(225)
第二节	房产经营机构设置·····	(240)
第三节	深圳房地产业管理组织机构概况·····	(243)
第四节	房地产市场管理机构与职责·····	(246)

附 录

1.	建设部、国家物价局、国家工商行政管理局 关于加强房地产交易市场管理的通知 ·····	(251)
2.	建设部、国务院住房制度改革领导小组关于 加强出售公有住房价格管理的通知 ·····	(255)
3.	国家物价局、建设部关于解决在房地产交易 中国有土地收益流失问题的通知 ·····	(257)
4.	北京市房屋买卖管理暂行规定 ·····	(260)
5.	北京市房屋交易工作程序 (试行) ·····	(265)
6.	广州市房屋交易暂行办法 ·····	(270)
7.	广州市房地产交易所申请办理房地产交易的程序 ···	(274)
8.	广州市房地产交易税费收取标准 ·····	(276)

9. 广州市房地产交易注意事项	(278)
10. 香港屋宇地政署介绍	(280)
11. 香港房地产税制	(284)
12. 日本土地交易管理制度	(291)

第一章 房地产业概况

第一节 房地产的基本概念

房地产，是房屋财产与土地财产的总称。在物质形态上房产总是与地产联结为一体，房依地建，地为房载，房地不可分离；在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。所以，合称为“房地产”。也就是说，房地产是指房屋建筑和建筑地块有机组成的整体。

房屋财产和土地财产总是固定在一个地域之内，不能移动，因而又称为“不动产”。

作为房屋财产和土地财产总称的“房地产”，不仅属于最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。

第二节 房地产业的运行机制

房地产业运行的全过程由三个环节组成：

一、生产环节

生产环节，是指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。按我国现行的体制，城市土地属于国家所有，农村土地属村民集体所有。

城市土地，具体到一个城市，就是城市政府可以依法征用集体所有的土地，将其变为国家所有，或者依法收回已投入使用的城市土地的使用权。然后，将征用或收回的土地的使用权，用有期有偿使用的方式，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。

二、流通环节

流通环节，是指房地产的劳动产品进入市场，进行交易活动，实现其使用价值和价值的全过程。当然，未经开发的“土地”，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（商品形态变化）来转移所有权或使用权。正如马克思所指出的那样：“A 卖给 B 的房屋，是作为商品流通的，但是它并没有移动。”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，其中还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，对消费期限很长的商品，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。”（《马克思恩格斯选集》第2卷，第532页，人民出版社）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，向银行或其他信贷机构作抵押，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，银行或其它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首先用于归还贷款。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。有关专家甚至认为，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）房地产经营单位的交易活动

1. 房地产开发公司的交易活动。他们将房地产劳动产品投放到市场进行交换活动。

2. 房地产经营企业的交易活动。这些企业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。

（二）房地产产权所有者的交易活动

房地产产权包括房屋所有权和土地使用权。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将日趋频繁。这种企业之间的不动产转移，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，随着住宅商品化过程的加快，居民或产权单位的房地产交易也会大量增加。

三、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。这些每时都不可缺少的管理和服 务，一直到房屋的寿命终了，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。

第三节 房地产业的基本内容

根据我国房地产业发展的现状，我们可以把房地产业的业务要素分为两个层次的十个方面：第一个层次是专业性的业务要素，包括房地产综合开发、单位个人自建合建房屋、房地产经营、房

地产市场管理、房地产产权产籍管理、房地产修缮服务等；第二个层次是基础性的业务要素，包括房地产法制、房地产金融、房地产人才培养、房地产科研设计等。

一、房地产综合开发

“综合开发”是在过去“统建”方式的基础上迅速发展起来的一种社会化大生产的房地产和城市建设的新型建设模式。它的完整定义是：统一规划、合理布局、综合开发、配套建设。它与“统建”方式最根本的区别在于，前者是商品经济模式，后者是产品经济模式。

在房地产业的运行过程中，综合开发属于生产环节，是房地产业的“龙头”。其开发活动又可分为两大类：城市新区的开发建设；旧城区的开发改造（或称城市建成区的再开发）。建设部在1989年召开的“城市住宅小区建设现场会”上提出：“应当在全国城市大力提倡、全面推行综合开发。新区建设，应当一律实行综合开发；在旧城区，对零星建设要尽量压缩，在计划笼子内的住宅、商业服务设施、办公楼，以及能够纳入综合开发的工业建筑，都要力求纳入综合开发的轨道。”并要求城市住宅综合开发率在五年内争取达到50%左右。

为了实施综合开发，各城市都要成立房地产开发公司。开发公司在目前阶段可以是企业性质，也可以是事业单位企业化经营。开发公司的开发经营活动，可以是同时开发土地和建设房屋，也可以单纯从事城市土地的开发，然后将已开发的土地转让出去，还可以单纯从事房屋的开发，即获得业经开发的的城市土地以后，在其上建设商品房。上述三种开发经营活动中，第一种是主导的方式。目前，全国已有3000多家房地产开发公司，12万多职工，完成的开发工作量达200多亿元。

实行综合开发不仅能够提高城市建设的社会效益、环境效益和经济效益，促进城市房地产业的振兴，实现房地产投入产出的

良性循环，而且通过商品房的销售，能够回笼货币、引导消费，有利于调整社会消费结构。1988年综合开发的商品住宅中，向个人出售的比重已达28.3%，是一种有发展前途的高档商品。因此，在振兴房地产业、组建房地产业内部合理结构时，应十分重视综合开发事业的发展。当前要力促达到“三个提高”，即：在城市建设和房地产开发中提高综合开发的比重；在房屋建设中提高商品房建设的比重；在商品房销售中提高向个人销售的比重。为了适应住房制度改革的要求，今后应考虑把商品房价格分为市场价格的商品房（供高收入者购买）和优惠价格的商品房（减免有关税费，供一般收入者购买）。

二、单位和个人自建或合建房屋

这类房地产在建设时虽然不是以进行交换为目的，不是商品房性质，但它们是整个社会所拥有的房地产财富的一个重要组成部分，对它们要进行房地产的行政管理、社会管理、行业管理，而且这个房地产在使用一个时期以后，还有可能投入市场交易，参与房地产流通过程。因此，也应该属于房地产生产环节的范畴之内。特别是个人建房，已成为住宅建设的重要投资渠道。1988年，个人建房的投资已占整个住宅建设投资的18%，面积已占整个住宅竣工面积的30%。因此，要加强管理和引导，采取组织合作建房、集资建房等形式，促进个人建房的健康发展。单位建房的资金来源包括国家投资和地方、企业自筹。应保持这一块投资在整个基本建设中投资中的合理比例（15%~20%），保证住房建设持续稳步发展。

需要说明的是，不仅是开发公司的房地产开发活动，而包括单位和个人自建合建房屋的整个房地产生产环节，都要贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的城市建设方针，以提高开发建设的各项效益。

三、房地产经营

房地产经营属于房地产业的流通环节。所谓经营，就是确定经济活动的目标和实现目标的战略、策略，以最少的投入获得最佳的效益。现在广义的“房地产经营”，几乎囊括了房地产业所有企事业单位的经济活动，诸如投资、信托、开发、建设、买卖、租赁、修缮等单位的经济活动。但我们在研究和划分房地产业内部结构的时候，有必要把房地产经营这一业务要素仅限于房地产的买卖和租赁活动。而把投资、信托划入房地产金融业务；把开发、建设划到生产环节的开发、建设业务要素；把修缮划到消费环节的修缮业务要素。至于具体到某一个房地产企事业单位，其经营业务范围，可能只涉及到一项业务要素，也可能涉及到几项业务要素。这与产业结构划分并不矛盾。例如，房地产开发公司，既从事商品房的开发建设，又从事商品房的出售交易，是一种生产、经营型企业；房地产经营管理公司，既从事租赁业务，又从事修缮业务，是一种管修合一的企业。

房地产经营的经济活动，主要是通过城市土地的出让、转让、出租和房屋的出售、出租，把房地产的所有权或使用权转移给用户。在房地产业的运行过程中，房地产经营活动沟通了生产环节和消费环节，处于枢纽地位。通过房地产经营，一方面可以实现房地产的价值，收回资金，用于房地产的再生产；另一方面可以实现房地产的使用价值，满足消费需求。是一个重要的、基本的业务要素。

四、房地产市场管理

房地产市场是整个社会房地产交易关系的总和，属于房地产业运行过程的流通环节。参与市场交易活动的，既有房地产经营企业，也有产权人（单位或个人）。由于房地产是不动产，交易过程很复杂，因而在整个社会市场体系中，房地产市场形成了一个相对独立的分市场。由于房地不可分，房、地产交易也难以分割，必然要在同一个市场内进行，因而房地产市场又是一个房地产合