

房地产投资、运作及技巧

王振中 汪利娜 著

经济日报出版社

(京) 新登字 102 号

责任编辑：初志英

责任校对：王志刚

房地产投资、运作及技巧

王振中 汪利娜 著

经济日报出版社出版

(北京市宣武区虎坊桥福州馆前街 6 号)

新华书店北京科技发行所发行

河北省永清第一胶印印刷厂印刷

787×1092 毫米 1/32 6.1875 印张 128 千字

1992 年 12 月第 1 版 1992 年 12 月第 1 次印刷

印数 1-11000

ISBN 7-80036-685-5/F·323 定价：3.50 元

目 录

(引子) 财富之母的诱惑——中国大陆的房地	
产热	(1)
第一章 中国房地产业的演变与发展	(3)
第一节 国有土地使用权的历史变迁	(3)
第二节 中国新的土地使用制度的基本内容	(7)
第二章 房地产业的特点、作用及其管理	(17)
第一节 房地产的行业特点	(17)
第二节 房地产业对经济发展的作用	(24)
第三节 政府对房地产市场的干预	(27)
第三章 房地产投资的风险问题	(33)
第一节 世界最大房地产商申请破产保护的警告 ...	(33)
第二节 房地产开发过程中的有形风险问题	(35)
第三节 房地产投资的无形风险问题	(40)
第四章 中国房地产市场的价格	(47)
第一节 房地产一级市场的价格	(48)
第二节 房地产二级市场的价格	(57)
第三节 房地产三级市场的价格	(61)
第五章 房地产市场的调查与分析	(66)
第一节 市场是房地产业最重要的根基	(66)
第二节 对房地产市场的主体展开深入的调查	

	研究	(70)
第三节	对房地产市场其它因素的调查研究	(75)
第四节	认真组织好房地产市场调查	(79)
第六章	房地产投资决策的艺术	(84)
第一节	房地产投资地域的选择和分析	(85)
第二节	房地产投资时机的选择和分析	(89)
第三节	简单的房地产投资收支预算	(92)
第四节	两种实用的房地产投资预算方法	(95)
第七章	房产的评估与定价	(101)
第一节	对房产评估与定价的四种方法	(101)
第二节	可供借鉴的商品楼宇租售实例	(110)
第八章	房地产市场需要多样化的商品	(118)
第一节	工业化与房地产市场的矛盾	(119)
第二节	努力实现用地经营的多样化	(123)
第三节	房地产建筑样式也需要多样化	(125)
第四节	在房地产经营中实现社区组合的 多样化	(128)
第九章	房地产市场上的广告经营艺术	(132)
第一节	房地产广告的特点及媒介选择	(132)
第二节	房地产广告宣传的预算方法	(138)
第三节	房地产广告的效益和设计	(141)
第四节	把房地产广告宣传推向世界	(144)
第十章	房地产开发的融资渠道	(147)
第一节	公司发行企业债券的融资方式	(147)
第二节	企业发行股票的融资方式	(154)

第三节	通过银行借贷的直接融资方式·····	(160)
第十一章	房地产经营中的一些谈判艺术 ·····	(171)
第一节	房地产经营谈判的策略·····	(172)
第二节	在谈判前作最充分准备来掌握议程·····	(175)
第三节	展开房地产谈判的基本艺术·····	(178)
第四节	善于打破房地产谈判的僵局·····	(182)
第五节	在房地产谈判中如何妥协和让步·····	(185)
第六节	在房地产谈判中对付虚假价格的策略·····	(187)

财富之母的诱惑

——中国大陆的房地产热（引子）

在今日中国大陆的经济生活中，不断地产生出种种经济活跃的现象，对于这种众多民众卷进去的经济活动，人们称其为“热”，例如“股票热”、“房地产热”等等。至1992年4月底，中国已出让1500宗土地使用权，土地面积为三千公顷；乡镇企业用地和宅基地有偿使用分别扩展到110多个县和1200个县（市）。今日的房地产热刺激着股票指数不断上扬，甚至使得某些上市公司的股票市盈率高得令人胆战心惊。不仅商品房的价格高得惊人，而且楼花（期货）交易相当兴旺，有些商品房只要图纸一出，广告一登，立即就被大陆内外人士争先抢购，可见房地产热得程度甚高。更令人感到坐立不安的是，这种房地产热的“后备军”正在悄然崛起，其最明显的迹象是目前在我国少年儿童中正在流行着“谁是强手”的游戏玩具。推销“谁是强手”游戏的商人们在阐述其目的时是这样说明的：“本游戏是西方社会的缩影。游

戏主要通过房地产买卖、出租、抵押及拍卖等手段，使选手成为事业最成功的人。现在我们把它介绍给国内小朋友，希望通过游戏能提高小朋友的数学心算能力及对事物的判断力，并对西方社会有所了解。”可以预料，中国房地产业的后备军里迟早会涌现出众多强手。中国的房地产热还使得影星改换门庭，也搞起房地产业来了，近来最引人注目的应算是原武术运动员李连杰了。这个在电影《少林寺》里扮演小和尚的人，自出名后经常往返于国内外，近日来除了搞武术公司外，又搞地产生意。据1992年7月31日《澳门日报》报道，李连杰将投资一亿五千万元人民币在海南岛别墅区兴建一百五十幢楼宇。与此同时，李连杰又将集资在海南岛的其中一个岛上兴建“世界大观缩景”，类似小人国那样，占地二千亩。据悉，李连杰已经以三千万元人民币购入地皮，而工程将分三期进行，每期要耗资一亿五千万元人民币。且不说李连杰能否干成、干好这件事，起码我们可以得出这个印象，这个“少林寺”里的“小和尚”，已经“还俗”了，以至于在房地产业方面相当投入。

中国的房地产热，不仅使我们又想起了三百年前一位英国经济学家威廉·配第讲过的一句名言，即“劳动是财富之父，土地是财富之母”，而且使我们对房地产业产生了浓厚的兴趣，由此，我们才对“脚踏实地”这四个字有了贴切的体会。

第一章 中国房地产业的演变与发展

第一节 国有土地使用权的历史变迁

(一) 国有土地使用权的有偿转让是改革开放的产物。

土地制度是基本的社会制度之一，这一制度不可能孤立地存在，它受制约于基本社会制度的主体格局。

在1979年以前，我们国家的城市土地是无偿使用的，新中国成立以来，历届全国人大通过的宪法都明确规定过，不得买卖、出租或以其他方式转让土地。1954年，内务部在《答复关于国营企业、公私合营企业及私营企业等征用私有土地及土地交纳契税或租金的八个问题》的文件中，提出了不必采取征收土地使用费或租金的办法，理由是“收取使用费或租金并非真正增加国家收入，而是不必要提高了企业的生产成本和扩大了国家预算，并将增加不少事务手续。”就是这种理论上的偏见，使得国家在土地开发政策方面一次次发生偏差，在相

当长的时期内，我国的国有土地实行的是无偿、无限期使用的行政划拨制度。这种无偿无限期使用国有土地的要害是否认土地的商品价值，国有土地的大量地租白白从国家手中流失。这样实际上国有土地所有权的实现并不具备现实性，只不过是法律上的一种无经济价值的认可，国有土地所有权所应在分配上得到的收益，在经济上并没有实现。同时，占支配地位的有关见解还认为如果土地使用权作为商品进入市场流通就是搞资本主义。

国有土地无偿、无限期使用，使用权不准转让的土地制度，给国民经济的发展带来了一系列的严重影响，不仅土地浪费严重，土地利用效率较低，而且使得城市开发资金短缺状况日益严重，土地非商品化影响了国家的财政收入。直到1979年，我国才开始了国有土地有偿使用的尝试。

回顾这段尝试，历史的日历还须翻回到1979年底的深圳。那时深圳特区还是一个荒凉偏僻的边陲小镇，国家是只给政策，不给资金，深圳特区的改革者想借鉴香港的某些做法，以土地作为资本吸引外商投资。从1979年底至1980年冬，深圳经济特区房地产公司，在报纸不宣传、对外不公开的情况下，把土地租给外商，同时收取土地使用费。除此之外，还以土地作资本、外商出资金合作合资开发土地、经营房地产等形式，与外商建立了三资企业，从而在实践上开创了国有土地两权分离（所有权与使用权相分离）、外商在中国有偿有期限使用土地的先例。

现在回想起来，深圳经济特区房地产公司的举动是了不得的。当时该公司的改革者也不是蛮干家。在当时国内没有先例，法律上又不允许国有土地有偿使用的情况下，他们提

出了“变通一下”的建议。据人们回忆，这个建议的做法是：让搞房地产开发的企业出面，与外商合作，当地政府在后面支持，一旦中央批评这种做法，那么由当地政府出面检讨一番，来个“下不为例”。当从中央到地方的同行，对深圳的大胆尝试没有提出异议后，深圳经济特区房地产公司在市政府的支持下，正式确定了国有土地有偿、有限期使用的原则，初步实现了土地的商品化。

但是国有土地的制度变革并没有到此止步，丰富的实践不断逼迫人们去千方百计地解决新问题。尤其是如果只将有偿出让的对象限于外商，那么国有土地的制度变革是不完整的。对外对内两张皮是行不通的。当经济特区的内联企业逐渐增多时，对内对外双轨运行是不可取的。人们在实践中逐步看清了这样一种现象：政府花费了大量的建设资金后，将搞好了的“七通一平”的平地用行政手段成片划给用地单位后，向用地的工商企业和房地产公司收取的土地使用费基本上属于“象征性”收费，而政府花费巨额资金开发出的“七通一平”的土地所形成的级差地租，以及土地增值形成的级差地租都落入了企业、单位和农村私人的腰包。这种格局造成的弊病相当严重，最直接的影响就是严重制约着城市的现代化建设，政府的收益都白白流失了。据深圳有关部门统计，从1980年至1986年，深圳政府为企业、机关、部队等划拨用地82平方公里，但真正收取土地使用费的只有17平方公里，累计收入土地使用费仅5250万元，而同期深圳市政府为开发这些土地，每年应付的银行利息就达5000万元。其结果是，政府开发土地越多，负债越重，这种现象被人们称之为捧着金饭碗要饭。在这种背景下，深圳从1986年下半年起，逐

步酝酿出了以招标、拍卖为核心的土地有偿出让的管理体制。

(二) 深圳是国有土地使用权有偿出让的开创者。

历史永远不会忘记这一天——1987年12月1日下午，历史也永远不会忘记这个地方——深圳会堂。这里将要进行中国首次土地公开拍卖，中共中央政治局委员李铁映以及十七个沿海城市市长、中外记者七十余人观看了这次历史性的拍卖土地使用权的全过程，从拍卖底价200万元拉开序幕，44家企业竞争，最后主持人一锤击下，深圳市房地产公司以525万元夺得一块8588平方米住宅用地的使用权。外电对于这一举动给以高度评价，有的说：“这是中国土地制度在理论上和实践上的一次重大突破”，有的称此举“是新中国自1949年建国以来的空前壮举”。这些评论并不过份，同时也符合意识形态的要求。例如马克思、恩格斯在巨著《共产党宣言》中就曾指出：“剥夺地产，把地租用于国家。”恩格斯在《论住宅问题》一文中还指出：“消灭土地私有制并不要求消灭地租，而是要求将地租……转交给社会。所以，无论如何都不排除承租和出租的保存。”可见，在社会主义制度下，政府通过出让土地使用权，将地租再用于国家经济建设，这是合理、高效进行土地开发的必经之路。尽管这一步在新中国迈出的很晚，将近耽误了四十年的时间，但只要中国人自己重新认识了原来的事物实质，就会继续沿着开拓的道路走下去。尽管至今为止真正招标拍卖的土地占使用面积还过于狭小，但由此带动的有偿转让土地使用权的收益却大增。例如深圳经济特区从1988年1月至1990年12月，有偿出让土地628万平方米，收入地租18.4亿元，政府将收取的地租又用于进一步开发土地，投入5.4亿元，征用土地3.59万亩，开发土地面积11平方公里，

修建 20 公里的城市道路以及相应基础设施,效果不错。

深圳经济特区率先尝试出让土地使用权,不仅在经济上获得了收益,而且为国家的根本大法“改宪”立下了不可磨灭的功绩。深圳在土地制度变革实践的基础上,制定了《深圳经济特区土地管理条例》,将原规定的“土地使用权不能转让”的条款改为“土地使用权可以有偿出让、转让、抵押”。1987 年 12 月 29 日,广东省人大常委会通过了这个条例。1988 年 4 月 12 日,七届人大一次会议将宪法第 10 条第 4 款“任何组织或个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”,修改为“任何组织或个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让”。这实际上是国家通过修改宪法,将深圳的开创做法予以了肯定和推广,这为全面推行土地使用权出让和转让做好了法律整備,从此中国的土地制度开始了新的一页。

第二节 中国新的土地使用制度的 基本内容

(一) 从“三无”性转变为“三有”性。

近年来,中国经过大胆的改革,基本形成了比较新型的土地使用制度。同传统的中国土地制度相比,新的土地制度从原先的“三无”特征转变为了“三有”特征。所谓“三无”指的是土地制度的特征是无偿、无限期、无流动性。所谓“三有”指的是土地制度的特征是有偿、有限期、有流动性。土地制度由“三无”转变为“三有”以后,土地使用权就可以依法出让、转让或抵押,在此基础上,中国也基本形

成了三级的土地市场结构和具体的运作形式，其中包括：①政府出让国有土地使用权，或者由政府征用集体所有制土地使其变为国有土地后再出让使用权，在规定的年限内，将国有土地有偿出让给用地者，承租人在一次缴清土地出让费后，与土地管理部门签订土地使用权的出让合同。②转让土地使用权，这里指的是土地使用者将土地使用权进行再转移的行为，包括出售、交换和赠与等诸种经商行为。③农村宅基地有偿使用。千万不要小看这一点，它说明我国的土地使用权的变革的触角已经伸到了农村，因此那种把国有土地使用权的变革范围仅仅理解为是城市土地问题是不全面的。当你让那些祖祖辈辈的农民在其实际视为自己的土地上建筑住宅要拿有偿使用费时，很多农民都被这一举动弄得不知所措，甚至有的伤心得死去活来。是啊，几十年形成的传统观念突然一下子改变，这还需要时间让其适应，但是方向已经明确，在人均耕地面积水平极低的中国，不变革农村土地使用制度，就不可能从根本上遏制住那种耕地面积可怕地大幅度下降的趋势，就不可能使广大农民对土地的合理使用产生压力和动力。因此，在中国农村逐步推行土地使用权的变革有利于广大农民建立起自我约束机制，提高贯彻土地政策的自觉性。同时，有偿使用农村宅基地还有利于推动城镇规划的实施，加快农村面貌的改变，彻底破除传统落后习俗和私有观念。

（二）中国土地使用权的出让方式

所谓土地使用权的出让指的是国家以土地所有者的身份将土地使用权有偿、有期限地让与土地使用者，土地使用者作为土地使用权的承租人向国家支付土地使用权的出让金，也可以说是一种租赁费用。

按照中国的有关法律，土地使用权的出让可以采取下列方式：协议、招标、拍卖。这三种出让方式是深圳特区闯出来的改革经验。

1987年9月9日，深圳市政府首次以协议方式，将一块面积为5321平方米的职工宿舍用地的使用权有偿有期出让给中航技深圳工贸公司，协议租金人民币106万元，平均每平方米的租金为199元，使用期50年。

1987年11月25日，深圳市政府首次以公开招标方式，将一块面积为46355平方米商品住宅地的使用权有偿出让给深华工程开发公司，标价为1705.88万元，平均每平方米368元，使用期限50年。据有关方面报道，标书是于1987年9月28日发出，共有9家房地产公司参加投标，最后深华工程开发公司以综合评分最高夺标。

1987年12月1日，深圳市政府首次以拍卖方式，将一块面积为8588平方米的住宅用地的使用权出让给深圳经济特区房地产公司，拍卖底价为200万元，最后成交价为525万元，平均每平方米611元，使用期限50年。据有关方面报道，在此次拍卖中，共有44家房地产公司参加竞投，其中境外企业有9家。

从上述三种出让方式中，我们可以得出这样的印象：协议、招标、拍卖的出让期限都是五十年，这不是一般规定，而是深圳的具体规定，深圳市国有土地使用权的出让年限最长为50年，但海南规定为最长不超过70年。在这三种出让方式中，协议基本上是政府与有关承租人的“一对一”的谈判行为，而招标和拍卖却带有明显的市场公开竞争的味道，拍卖比招标的透明度更高，参加竞争的厂家也更踊跃。从三种

出让方式的最终结果来看，以每平方米的租金来说，协议方式最低，招标居中，拍卖最高。协议出让的租金最低，表明政府并不是按照真正的市场需求来定的价格，而是带有明显的政府补贴性质。正因为如此，在三种土地所有权出让方式中，这种方式不能滥用，而应严格设定其适用范围，一般来讲，以协议方式出让土地使用权的范围只应限于以下范围：福利住宅用地；国家机关、部队、文教卫体、科研和市政公共设施的非营利性用地；高新技术开发研究项目的用地等。对于开发大型区域或者开发小区，以及开发技术难度较高的项目用地时，一般宜采用招标方式。在招标所常采用的公开招标和邀请招标的两种方法中，也不应滥用邀请招标，而应公开招标。对于土地招标小组的人员组成必须严格选拔，从各个方面严格杜绝各种非法行为的显现和存在，真正体现出公开招标的合理性、公平性。对于商业性用地，由于其赢利性大，所以宜于采用拍卖方式。

当然，由于国家土地所有权属于政府所管辖，因此在土地使用权的出让方式中，在某种程度上取决于政府官员的偏好。但应明确的是，如果掌管国有土地的政府官员的偏好不符合土地商品的客观规律，那迟早会受到经济规律的惩罚。特别是如果一味地偏好协议出让，那么由于协议用地与招标、拍卖的价格相差太大，这样不仅会给企业之间造成新的不平等的竞争环境，而且也会由于示范效应，引起房地产价格的大幅度上涨。

（三）中国土地使用权的出让年限

中国土地使用权的出让年限，是逐步摸索出来的。最初的规定是散见于各地吸引外商投资的规定中，见下表：

表 1：中国境内外商使用土地的出让年限

	深圳	厦门	大连	广州
	1981 年	1984 年	1984 年	1985 年
工业用地	30	40	40	30
商业	20	20	20	20
商品住宅	50	50	50	50
教科卫	50	60	50	50
旅游	30	30	30	30
种植、畜牧等	20	30	20	—

从上表中可以看出，无论是经济特区、经济技术开发区，还是沿海开放城市，在对外商出让国有土地使用权时，不同用途的土地，其所出让的年限也是有所区别的。这种区别基本上是有道理的，它的依据就是商品的生命周期以及资本的回收周期。直到 1988 年，海南岛成为经济特区后，宣布将国有土地使用权出让期可限于 70 年。一直到 1990 年 5 月，我国政府才制定了统一的土地出让期。按照中国的有关法规，中国土地使用权的出让年限分别为：

- (1) 居住用地七十年；
- (2) 工业用地五十年；
- (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- (4) 商业、旅游、娱乐用地四十年；
- (5) 综合或者其他用地五十年。

从上述规定中大致可以看出，中国土地使用权的出让年限是按照土地的不同用途来确定的。但各地政府在具体实施中出于本身的利益考虑，又制定了形形色色的本地政策。如

有的市政府，在制定的鼓励外商投资的若干优惠规定中不细分土地出租年限，只是含糊规定：“租用或使用土地，期限最长可达 50 年。”

（四）国有土地的有偿使用费

房地产开发商在一次性获得国有土地使用权以后，每年还应向有关部门缴纳土地使用费。最早开创我国土地有偿使用先河的是蛇口工业区。蛇口工业区是由直属交通部管辖的香港招商局独资开发的工业区。在建设开发过程中，广东省、深圳市和招商局三家曾在有关协议中规定：“土地使用费以实际使用面积计算，每年每亩向深圳市交港币四千元，……土地使用年限暂定三十年。”1980 年 8 月 26 日，《广东省经济特区条例》第十二条规定中，提出了客商用地，应交纳土地使用费数额的概念。自 1981 年《深圳经济特区土地管理暂行规定》颁布以来，中国开始对外商投资企业正式计收土地使用费。当时深圳收取土地使用费时，基本状况是工业用地最便宜，而商业用地最贵，每年每平方米的收费标准为：工业用地 10~30 元；商品住宅用地 30~60 元；旅游建筑用地 60~100 元；商业用地 70~200 元。到了 1984 年，建立了不叫特区而实行特区政策的经济开发区后，土地使用费标准大幅度降低，如大连开发区内每年每平方米的收费标准为：工业用地 1~1.3 元；商品住宅用地 5~7 元；旅游建筑用地 13~15 元；商业用地 13~15 元。1985 年时，广州经济技术开发区的土地使用费标准比大连开发区还低，如每年每平方米的土地使用费，旅游用地为 9 元，商业用地为 12 元。到了 1987 年，大连开发区又对土地使用费标准做了调整，每年每平方米，生产性用地为 6~7 元，非生产性用地为 8~10 元。同时福州经