



中图 B0001418

○《搏击商海——走向市场经济快通》丛书

CD40/60

快通房地产经营学

众采第二种黄金

崔宪涛 编著

中央民族大学图书馆藏书章

总号

424011

书号

751/276

中国藏学出版社

(京)新登字 058 号

责任编辑: 吴伟

技术设计: 姜宏

众采第二种黄金——快通房地产经营学

崔宪涛 编著

中国藏学出版社出版

新华书店北京发行所发行

双青印刷厂印刷

开本: 787×1092 1/32 印张: 6.875 字数: 137 千

1994 年 1 月第 1 版第 1 次印刷 印数: 10000 册

ISBN7-80057-135-1/F·7 定价: 6.20 元

内 容 提 要

人们都说房地产是市场经济的宠儿，进行房地产买卖，可以得到最快最多最好坐地生财的梦幻效果，有心人都会捧回金娃娃。但如何进行房地产交易，奔向发财致富的大门却非易事。本书向你奉送一把金钥匙，即花最少的时间和精力，可获得经营房地产的系统知识和诀窍，从而作出最佳选择，达到预期目的，对买卖双方都有莫大裨益。

目 录

第一章 坐地生财：房地产投资的认识与选择	1
一 “房地产”全方位解读	2
二 市场经济的宁馨儿	5
第二章 天堂还是误区：中国房地产市场 ABC	10
一 似曾相识老行当 —— 1949 年以前的中国 房地产交易	11
二 “热潮”骤起 —— 房地产骤然升温之因	17
三 东南还是西北 —— 对“过热”现象的透视	25
四 投资还是投机 —— “搭上便车”理论	33
第三章 迈出第一步：房地产投资之初及其他	38
一 没有专家的投资业 —— 选定自我位置和投資方向	39
二 在律师的档案里 —— 房地产投资的政策法律问题	43
三 走出第一步 —— 房地产开发公司的组建	50
四 借人一臂之力 —— 房地产经营与仲介	55
第四章 买卖之间定输赢(一)：作为买主的你	61
一 押上“赌注”之前 —— 对房地产市场的认识	62
二 智者千虑 —— 作为买方的你	69
第五章 买卖之间定输赢(二)：作为卖主与 房地产经营	83
一 经营方式的选择	84
二 拍卖房屋的优越性	87

第六章	辉煌的通途:房地产投资与开发	
	基本流程	90
一	房地产投资与开发	91
二	房地产投资决策方法与步骤	100
三	房地产开发基本流程	114
第七章	房地产投资的赢家的形象:专家还是行家	122
一	懂点建筑	123
二	房地产开发中的价格问题	133
三	房地产销售的学问与艺术	150
第八章	他山之石:国外和海外房地产业介绍	
	与借鉴	169
一	国外房地产业发展概况与特点	169
二	海外房地产业发展趋势与特点	178
三	国外与海外对房地产市场的管理	181
四	港台地区房地产市场交易方式	188
第九章	房地产投资者的“圣经”:近年来有关	
	房地产法规选录	198
一	国务院《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》	199
二	建设部《城市房地产市场评估管理暂行办法》	207
三	建设部《全国房地产开发企业升级实施 办法(试行)》	211

第一章 坐地生财：房地产投资的认识与选择

房地产，作为市场经济的宠儿，无论是近代，还是现代，它一直是人们热衷于投资的最佳选择。在资本主义国家和地区，除了做股票、石油生意外，最可做的生意就是房地产。在我国大陆，房地产投资作为一门生意虽然是近几年的事，但国人对房地产投资的冲动和兴趣，房地产投资速度之高涨，令海内外行家惊愕不已。更令行家莫名其妙的是，许多八杆子与房地产打不着边的各色人等，也动辄南下北上，唠叨着“炒地皮”、“炒楼花”，俨然房地产大亨，忙得不亦乐乎。在一种很盲目而又很特殊的动机支配下，当代中国，房地产热与股票热相映成趣，被人们视为脱贫致富发大财的契机。我们知道，市场经济竞争犹如踢足球，表面上看似乱哄哄不成体统，而实质上却有一套极其规则的运行机制，不懂得规则是根本不可能入场踢球的，甚至连坐在看台上都不够格。但在刚刚建立市场经济的中国，在房地产投资领域却出现了一种滑稽的现象，一些房地产经营者却根本不懂房地产，甚至连最起码的国家颁布的本来就极少的有限法规都不掌握。当然，我们并不认为这些房地产盲不能大发其财。不过，必须记住，房地产投资的赢家不必是房地产专家，但必须是房地产市场上的行

家，必须懂得房地产。还要补充一句，投机者除外。

一 “房地产”全方位解读

房地产业是构成国家财富的重要组成部分。它既是社会生产的基本要素，也是社会生活的基本要素，为城市和城市社会经济生活的主要内容，对一个国家的经济生活具有现实而长远的影响。房地产业发展程度直接决定着一个国家社会经济的发展程度。在国外，房地产业是经济发展的重要支柱产业，是反映经济状况的晴雨表。1987年，美国房地产业创造产值1.1万亿美元，占国民生产总值的23.5%。香港房地产业占国民生产总值比重46%，香港政府每年从房地产业得到的收入占年度财政收入的25%。

由于社会经济的差异，各国各地区对房地产的概念并不一致，在管理体制上也存在着很大差别。在西方发达国家，除日本外，主要发达资本主义国家都实行房地统一管理体制，视房地为一体。英语中的“Land”一词指包括地上空间和地下空间的地表。而“Real Estate”则指Land及附着在Land上的人工构筑物、建筑物。“Real Property”准确解释是指Real Estate及其附带的各种法权权利，包括所有权在内的、以及与此相关的保有权、享有权、管理权、处分权等。这三个概念的相互关系是：Land<Real Estate<Real Property。在翻译时，一般把“Real Estate”和“Real Property”均译成“不动产”。

美国是个非常讲究法律概念的国家。在法律上，不动产概念包含着两个层次：一是把土地和土地上的建筑物、构

筑物等附着物做为一个整体来看待；二是把土地及建筑物、构筑物附带的各种权利同视为一个整体。这种不动产概念已固定在不动产法和一般社会常识之中，在进行不动产交易方面，也相应地把建筑物和土地作为一项不动产进行交易。

英国只有“Real Property”一词，意为“土地及附着在土地上的人工构筑物（Real Estate）所附带的各种权利（所有权、管理权、享用权、处分权等）的总体”。这些权利在不动产法律中都有具体规定。

德国的不动产概念也相同于美国、英国，并没有把土地和房屋视为各自独立的不动产。德语中的不动产（Grund Stuck）一词，指土地（Boden）和建筑物（Gebäude）的一体物。德国民法第九十四条对建筑有专门法律界定：“建筑是土地本质上的构成部分”。法国也同样认为土地和建筑是不可分割的统一体，并不把建筑视为独立的不动产。在法律上有建筑不动产（Immeuble bâti）和非建筑不动产（Immeuble nonbâti），修建有建筑物的土地叫建筑不动产，而没有修建建筑物的土地则叫非建筑不动产。因此，在西方国家对房地产管理的主要依据就是其不可分割的物质特性和法权特性。

在港台地区，房地产为不动产的同义词。香港称物业或简称地产业。台湾俗称房地产业为建筑业，广义指土地及土地上的建筑物，狭义则指一般房屋市场上买卖的建筑物，包括预售屋、新屋及旧屋。在我国，解放前房地产交易很活跃，房地产概念相同于国外。解放后，因一切属国家和集体所有，不存在房地产交易，房地产业概念完全改

变，在管理上，房屋与土地分属于两个不同的部门，房子归房管局，土地归土管局，直到 80 年代中后期，随着住房商品化和土地有偿使用，才逐渐恢复了房地产原本的概念和法律含义。1986 年，将“房地产业”这一词语正式写进了国务院颁布的 31 号文件中，官方对房地产业的释义为：房地产业是从事房地产开发和经营的行业。其业务主要包括：土地开发、经营、使用权转让，房屋的开发、出售、出租、维修、装饰、以及信托业务、信息咨询、劳务服务等。虽然这一定义并不确切，但总算承认房地产业，使房地产业在国民经济中有了一席之地。尽管在理论研究上，国内外有些学者将房地产分为房产、地产来独立研究，认为房和地的经济属性和生产开发过程不同，应建立不同的市场机制和价格体系。当然，作为研究，将房与地分开未尝不可。因为在广大农村，土地就是土地。但在实际经营过程中，房地产业主要是在城市，有地才有房，有房则也有地，二者密不可分。当你在做房屋生意时，建新房当然必须先做土地的生意，而卖旧房，则也同时卖房子下的地皮。

但是，不论各国对房地产怎样称呼和界定，都具有共同的概念，即房地产业属于第三产业，是市场经济的主要组成部分，是经济发展的先导性产业，在国民经济中处于支柱产业的地位。在由联合国制定的《经济活动国际标准产业分类》中，将经济行业分为十大类，房地产业和经营服务业为第八类，房地产业不包括建筑业，建筑业为第五类产业。据国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局 1984 年颁布的《国民经济行业分类和代码》，将经济行业分 13 类，房地产业被列为第Ⅱ门类中第 80 大类。类别

名称为：房地产管理业。1985年国务院批准的国家统计局《关于建立第三产业统计报告》中提出的有关我国三次产业划分标准指出，房地产业属于第三产业第二类部门，即为生产和生活服务的部门。这和联合国制定的《经济活动国际标准产业分类》以及世界银行与24国经济合作发展组织等国际通用的有关三次产业分类标准是一致的。

二 市场经济的宁馨儿

一百年前，旅华法人浮克氏在考察了中国投资环境后，曾说了一句让许多中国人得益非浅的话，即“土地投机，无穷之利。”中国人只知道有了钱买地收租做地主和窖藏白银当守财奴，或捐顶乌纱帽去诈骗百姓，却不知道将钱投到城市搞开发。而一百年后，还是在上海，当兴国路302弄每平方米楼面作价688美元时，似乎又听到浮克氏的预言：“如今是有了房子才算有地皮，有了地皮才能有更多的房子，有了房子才能有更多的钱。”购置不动产或搞不动产交易成为最足以炫耀财富和最能赚钱的行当。在国外，房地产业一直是看火的行业。据美国统计，房地产投资仅次于股票、石油，名列第3位，而找个富主结婚才排在第12位。而在中国目前，房地产业成为与投资股票最热门的行业。

一般来讲，房地产投资热的持续是由房地产业本身的特点决定的。

1. 不动性与持久性 土地与别的商品不同，它不能随便移动。澳大利亚的矿石可以用十万吨级轮船海运到上海宝钢，但从来没听说能把悉尼的某路某段运到上海来。不

动性便由此导致了区域性和安全性。区域性形成了千百等级的地价差价，同是一块地皮，只因所处位置不同，有的寸土千金，有的却被弃若敝屣。而安全性则直接影响到人们对土地投资的选择。最先认识到土地投资安全的当然非我华夏之邦莫属。秦始皇时，吕不韦在其雇枪手编纂的《吕氏春秋》中就充分论证过投资土地的好处，认为土地搬不动、偷不走、烧不烂、用不损，在多发生兵荒马乱的国家，不失为投资之最最上策。房屋虽然比土地的安全系数低，在众多商品中仍然是安全系数较高的，除非重大天灾人祸，一栋房子保持数十年、数百年是正常的。尤其当通货膨胀时，投资房地产就更为明智。在本世纪30年代，上海一位颇有名气的房地产投资者曾深有体会说：“我对货币的认识是：圆的银币，易滚，往往跑了，不可靠；纸币，在风雨飘摇时代，风来会刮走，雨来会淋湿；只有房产比窖金还强，既可靠，又可以生息。”所以说，“有土斯有财”，不论时世人事如何变迁，科技如何发达，人总还是要立足于土地，生活于房子中的。

2. 超高档品与必需品 房地产投资属于大型买卖，一次性投资额大，动辄以百千万数。投资量大，当然价值也极高，非一般商品可比。但是，它却又是人们经济生活所必需的。开工厂需要地皮，地皮再贵也得买；居家过日子当然需要房子，总不能象吉普赛人终年乘着大篷车流浪。所以，超高档的商品决定它将获得超额利润，而超高档的必需品，又决定其获超额利润的必然性。沿海特区及北方一些大城市，之所以房价涨到与一般工薪阶层收入相差上百倍而还在涨，就因为它是必需品，人可以吃穿用差一些，而

没有房住却是绝对不可以的。

3. 高附加值 房地产业是影响行业最广的一门行业，有“火车头工业”之称。它不仅为经济各行业提供最基本的生产资料——房屋和建设用地，而且为人们的生活提供最基本的居住条件，在所有房屋建设中用于住宅的达一半以上。同时，也带动了建筑业、建材业、五金业、电器业、装璜业、家具业、交通运输业、广告业、印刷业、玻璃业等 50 多个部门行业的发展。在我国，每年用于建筑材料消费的占钢材总消耗的 25%，木材的 40%，水泥的 70%，玻璃的 70%，塑料制品的 25%，运输量的 8%。在日本，据 1983 年统计，房地产业的销售额为 214000 亿日元，对其它产业的直接波及效果为 127000 亿日元（销售额），间接波及效果为 160000 亿日元（生产额）。即房地产业每销售 1 日元，就影响到其它产业 1.34 日元。而在美国房地产销售与相关行业生产销售的比例更高，达 1:3 左右。可见，其影响国计民生、经济发展、社会安定之大，大有一损百损、一荣百荣之架势。

4. 知识密集，律令繁琐 真正的房地产投资者需要有一定比较宽的知识面和高超的能力，举凡建筑、营造、土木工程、水电工程、景观设计、企业管理、法律、行销、企划、美工设计、广告媒体、资讯电脑、地政、测量、经济、财税，都是与房地产经营息息相关的专业知识。同时房地产涉及税收、法律之多也为其它行业所不及，法律相关的如民法、土地法、建筑法、公司法、交易法、登记法等，相关的税法包括不动产买入、卖出、继承、赠与、占有、经营诸方面的所得税、印花税、房屋税、土地增值税、契税、

遗产税等，项目之多，洋洋大观。

5. 受国家制约之多 房地产商品和其它商品不同，因其关系国计民生，受到国家的严格控制，并非一个完全开放的市场。尤其是住宅问题，世界上没有任何一个国家不运用国家权力而进行控制、调整，甚至限定出售最高价和冻结售价。即使在房地产交易活动中，国家对房地产的管理也是极为严格的，并不象国人想象的那样易于投机。

6. 集团性与冒险性 集团性是指其因一次性注入资金过多，不象股票可以散兵游勇，单打独门，它必须依靠企业团体发挥团队精神。冒险性则是因其资本大、回收慢、周转率低，如果一旦将钱投进去，就承担着非发大财即破产倒闭的选择。它不象其它行业，一旦发现投资不对头，可立即抽回资金或减少损失。而房地产投资则不允许这样做。既不能轻易脱手，象摆摊卖豆腐那样，也不象股票、钱钞、贵重物品一样可以带着易地再做，进场交割，随时交易。所以，有不少触霉头的投资者因判断失误或天灾人祸，常常使巨额资金停滞在房地产上而无法周转。

7. 经营形式的多样性 由于房地产使用周期长、价值量大、产权多样性和具有固定性的特点，流通形式也比较多。房屋交易形式除买卖、租赁两种最常见形式外，还有调换、抵押、典当、信托等。最典型的是由于其产权多样性，所有权、使用权、经营权可以分离，同样一座房屋可以分属于不同个人和集团。比如说在我国，国家对土地拥有所有权，而外商却可以根据有关法规通过批租形式租用若干年，购买了使用权，而拥有使用权者则可以转让给其他经营者办工厂、搞建设，拥有经营权。

在我国目前，虽然原则上房地产市场属于国家垄断经营，但由于管理体制的缺陷和房地产市场发育太差，从而使房地产交易在某些地区出现畸型发展。房地产投机者连连得手，而真正的房地产投资者却感到棘手，那些“地皮”“楼花”炒家人为地将价格抬的吓人，炒来炒去，使购入价与售出价相差百倍以上，使大量的本该由国家所得部分流入了集团和个人的腰包。当然，这也算是中国目前房地产市场的特点之一。

在市场经济中，房地产拥有者永远是赢家。即使不以经营房地产为业的人，如果有机会、有兴趣、有资本购买一块地皮或几栋楼房，也不失为万无一失之选择。就如抱着一只生金蛋的老母鸡，财源滚滚，无穷无尽，瞅着机会一出手便获利百倍。对于希望获得“超额利润”的投资者来说，在中国目前最看火的投资就是房地产。这是由中国经济发展形势和市场经济发展规律所决定的。难怪聪明的港澳同胞，冒着种种风险，也要跑到广东沿海特区和海南特区买一块地皮，宁愿让它暂时荒芜长草。

第二章 天堂还是误区：中国 房地产市场ABC

1987年，随着深圳特区拍卖国有土地使用权的第一锤敲响，在中国大陆上掀起了一个久违了的房地产投资高潮。而随着土地有偿使用（以1988年国务院颁布《城镇国有土地使用税条例》和人大通过《宪法修正案》为标志）和住房商品化的发展，房地产热从特区到沿海城市，从沿海到内地，掀起了一阵阵的投资热，成为90年代投资的主旋律。从海南岛近乎疯狂的“圈地运动”，到上海所谓的“拥有一片美国”，成片成片的土地批租，猛涨的房地产价格，此起彼伏的房地产开发公司开业庆典，大街小巷的炒楼炒地话题，使中国的房地产投资不仅成为经济热点，而且已成为社会热点，引起了国内外广泛的关注。中国的房地产市场状况怎样？怎样在中国投资房地产？怎样选择房地产投资项目和地区？中国房地产投资前景如何？无疑，这些问题都是人们所关注的，尤其是进行房地产经营或意欲着手房地产投资者所欲了解的。

一 似曾相识老行当——1949 年以前的中国房地产交易

真正是属于近现代意义上的房地产交易的，在中国始于 19 世纪末期。由于城市的发展和外国资本主义的渗透，与公寓式房的兴建和经营同步的以买卖、租赁、典当为主要流通形式的房地产交易也活跃起来，并形成了中西合璧的房地产经营特点。

最先在大中城市出现的是房屋的成批建筑和出租。这种成批建筑，在建房时即规划成整齐的里弄。出租规模和方式也和过去的自住兼出租、零星出租不同，而是“批发式”地整批经营出租。上海在 1900 年前后就开始有数十处里弄房屋（在南京路、厦门路、新闸路等处）。在汉口，光绪中叶（1895～1900 年）建有同安里房屋 24 栋，1900～1926 年中山大道建有兴康里房屋 24 栋，光绪三十四年（1908 年）汉正街建有艺和里。同时，也出现了经营大批房屋的资本家。1911 年汉口顺风茶庄买办韦梓风置有管记里（后改为坤厚里）。买办刘子敬 1912 年建有辅德里等处房屋，刘子敬每月仅房租收益即达 3 万余元。此后有些外侨也经营房产，如汉口兴康里系法商立兴产业公司所有，天德总里系意侨于 1931 年所置，菲律宾华侨伍咏州在汉口则建有贯忠里。有些资本家还用抵押借款办法来兴建房屋。除了实力雄厚的资本家和财团建设并经营大批里弄房屋外，有些零星散户则联合起来集资统建某些里弄。在汉口，海

同里就是以普利公司名义由代玉书等 30 个业主集资入股，共同兴建和共同所用的。同兴里由周纯村等 22 个业主联合兴建，同丰里则是由河南安阳同太源实业公司经理袁心臣、汉口德丰钱庄经理陈栢堂、汉口裕昶颜料号经理王维丰等共同组织同丰公司兴建的。到后来，由于地价越来越贵，里弄式建筑楼层低，占用土地太多，不够经济，便转向建筑公寓式大楼。这种大楼一般是多层高层建筑，用地经济，管理也比较方便。同时，随着房产资本的发展，许多房产资本家财力雄厚，也有力兴建公寓式大厦，于是公寓式的房屋经营逐渐兴起，如上海河滨大楼、武汉立兴大楼等。

房地产交易垄断房地产市场的主要是外国资本家、反动政客、权贵以及少数建筑投机商，再加上许许多多的中间商、掮客、二房东，使得房地产市场成为他们追逐超额利润、投机发财的场所。随着房地产生意的做大，房地产主们便成立了私营房产公司及房地产业公会，从事经营。1888 年，上海成立了英商业广房地产公司，专门经营里弄房屋。1907 年，汉口教会设立了首善堂房屋经租处。1910 年左右，外资在汉企业有法商立兴洋行，经营出口及房地产业务；俄商巴公洋行，经营房地产业务；比利时义品银行，经营银行汇兑及房地产。1920 年以后，国内私营房产公司及私人房产经租处越来越多。到解放前夕，上海私营房产公司有 49 家，天津 20 家，其中 18 家房地产公司共占有土地 11,000 多亩；汉口房产经租处 57 家，经租房屋 2,526 栋。私营房地产经济在当时的城市经济中已占有重要地位。同时，许多地方还成立了由业主组成的房地产同业公会。汉口早在 1913 年就有了房地产同业公会。当时，由于种种原