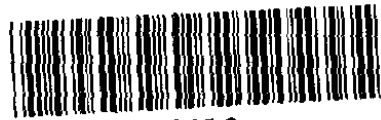


房地产开发与经营 知识问答

FANGDICHAN
KAIFA
YU
JINGYING
ZHISHI
WENDA



版社



中财 B0047728

房地产开发与经营知识问答

徐康平 刘凯湘 何 蓉 编著

中央财经金融学院图书馆藏书章

总号 422683

书号 F293.3/81

金盾出版社

(京)新登字 129 号

内 容 提 要

本书以问答的形式、丰富的资料,全面系统地介绍了房地产开发与经营的基本知识。全书分房地产开发经营概述、投资与决策、房地产市场、地产经营、房产经营、房地产价格等 6 部分共 54 个问题。附录中收集了当前国家及一些特区有关房地产开发与经营的主要规定。

房地产开发与经营知识问答

徐康平等 编著

金盾出版社出版、总发行

北京太平路 5 号(地铁万寿路站往南)

邮政编码:100036 电话:8214039 8218137

传真:8214032 电挂:0234

三二〇九工厂印刷

各地新华书店经销

开本:32 印张:6.5 字数:144 千字

1993 年 2 月第 1 版 1993 年 2 月第 1 次印刷

印数:1-31000 册 定价:2.90 元

ISBN 7-80022-588-7/F·11

(凡购买金盾出版社的图书,如有缺页、
倒页、脱页者,本社发行部负责调换)

序

土地乃世界万物立足之本,房屋则是人们最基本的生产、生活资料,此二者的商品化便形成了一个产业——房地产业。在我国,土地和住宅的商品化是改革开放以后才出现的,而且发展程度尚低。长期以来实行的住宅无偿分配制和土地无偿使用制,不仅严重影响了城市的规划和建设,而且造成了日益紧张的住房困难,土地资源的浪费也是惊人的。因此,尽快改革旧的土地和住房制度,加速房地产业的发展,是目前经济政策和经济生活中的一大课题。它既是政府十分关注的,也是公民特别关心的一件大事。

住宅和土地制度的改革自然带来了房地产投资市场。人们说现在经济生活中有三大热,即公司热、股票热、房地产热。事实上,房地产与公司、股票是密切相关的,因为房地产经营商绝大多数都是取得法人资格的公司,即房地产公司,而不少房地产公司已经或正在组成股份公司,发行股票,如新近成立的上海浦东房地产股份有限公司。因而,越来越多的单位、越来越多的人想了解有关房地产投资经营方面的基本知识和技巧。我想,这大概就是本书的三位作者写作这本小册子的动机。

作者显然紧紧抓住了实用性这一基调,全书采用问答的形式,对房地产投资经营的基本知识和技巧,以及相关的法律、政策,都作了简洁而准确的解答,并介绍了各地特别是经济特区和沿海开放城市在实践中的有益做法。所列问题都有

较强的针对性和实用性,例如:国家对房地产市场的基本政策是什么,制订了哪些有关房地产市场的法律;如何组建房地产开发经营公司;如何取得土地使用权;开发土地需要办理什么手续;怎样筹措房地产开发资金;房地产公司的财务原则是什么;房地产价格是如何评估的;怎样签订房屋出租合同;等等。因此,这本小册子无疑会受到广大读者的欢迎,为普及房地产开发与经营知识将起到积极的作用。

建设部房地产业司司长 张元端

识于壬申冬日

目 录

一、房地产开发经营概述

1. 什么是房地产及其产权产籍? (1)
2. 什么是房地产业及其开发? 国家为何要加强房地产业的发展? (1)
3. 房地产作为商品有哪些特点? 我国房地产业的四项基础工作与六项专业性业务指的是什么? (3)
4. 我国房地产业的历史及现状怎样? (3)
5. 我国实行房地产制度改革以来,进行了哪些方面的具体改革和开拓性的工作? (7)
6. 我国房地产业综合改革的效果如何? (8)
7. 我国房地产业开发的立法状况如何? (9)
8. 我国房地产业将有哪些新的措施、制度出台? (13)
9. 涉外房地产有哪些特点? (16)
10. 涉外房地产在我国有哪几种形式? (18)

二、房地产投资与决策

11. 房地产开发资金筹集有哪几种方式? (20)
12. 房地产开发资金筹集的原则是什么? (24)
13. 房地产公司资金运用的原则是什么? (26)
14. 常见的房地产投资对象有哪些? (28)

15. 房地产投资决策的基本原则是什么? (32)
16. 如何考核房地产投资的决策是否正确? (36)
17. 到海外开发房地产业应注意哪些问题? (39)

三、房地产市场

18. 什么是房地产市场? 它有哪些特点和作用? (41)
19. 房地产商品流通的特点及其市场的基本类型有哪些?
..... (42)
20. 房地产商品交易的具体方式及其特点有哪些? ... (45)
21. 影响房地产市场的因素有哪些? (51)
22. 怎样进行房地产市场的风险预测及规避风险? ... (53)

四、地产经营

23. 我国房地产开发所需土地的使用权的取得方式有哪些? (55)
24. 什么是土地征用? 征用的土地能否再转让? (56)
25. 什么是土地划拨? 转让划拨土地使用权的条件是什么? (58)
26. 什么是土地使用权出让? 如何订立出让合同? ... (60)
27. 协议出让土地使用权的特点和程序如何? (65)
28. 以招标方式出让土地使用权需经哪些程序? (68)
29. 房地产交易中的拍卖是如何进行的? (77)
30. 地产的建设开发程序如何? (82)
31. 什么是成片土地的投资开发经营? 国内企业如何参加这种经营活动? (85)
32. 土地使用权转让的条件和程序有哪些? (87)

- 33. 土地使用权可否抵押？如何办理抵押手续？ (89)
- 34. 什么是城市土地市场的批租制？ (92)

五、房产经营

- 35. 出售房屋需办理哪些手续？ (92)
- 36. 预售房屋需具备什么条件？办理什么手续？ (94)
- 37. 出租房屋的特点和程序是什么？ (96)
- 38. 我国的房屋产别有哪几种？ (98)
- 39. 房屋按建筑结构分哪几类？ (100)

六、房地产价格

- 40. 我国对房地产价格管理有哪几种形式？ (102)
- 41. 房地产价格评估的适用范围有哪些？ (104)
- 42. 房产价格评估应遵循哪些原则？ (106)
- 43. 处理房地产价格评估纠纷的程序有哪些？ (107)
- 44. 房地产的价格有哪些表现形式？ (110)
- 45. 土地价格有哪些种类？ (111)
- 46. 城镇土地价格构成的因素有哪些？ (114)
- 47. 什么是土地评估的比较法？ (117)
- 48. 什么是土地评估的收益还原法？ (118)
- 49. 什么是土地评估的剩余法？ (119)
- 50. 什么是房屋的折旧？ (121)
- 51. 房产折旧率计算的方法有哪几种？ (123)
- 52. 什么是房屋的重置价和原价？ (125)
- 53. 怎样确定和计算旧房屋的现值？ (126)
- 54. 房产价格评估有哪几种方法？ (128)

附 录

中华人民共和国土地管理法·····	(130)
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·····	(142)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(149)
中华人民共和国房产税暂行条例·····	(153)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(154)
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(157)
上海市土地使用权有偿转让办法·····	(160)
深圳经济特区土地管理条例·····	(170)
海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定·····	(176)
广州市城市国有土地使用权有偿出让和转让试行 办法·····	(193)

一、房地产开发经营概述

1. 什么是房地产及其产权产籍？

房地产是房屋财产和土地财产的总称。

产权就是财产的所有权。

房地产的产权就是房地产的所有权。根据我国现行的法律制度，房屋财产的所有权有国家所有、集体所有和公民个人所有三种形式，而土地财产的所有权则只能属于国家和集体。由于房地产是房屋财产和土地财产联结在一起的物质结合体，所以，我国现行的房地产产权实际是房屋的产权与该房屋所占有的土地使用权的结合，即房屋产权与其所占有土地的使用权实行权利一致的原则，除法律、法规另有规定外，二者不得分离。

房地产产籍是土地、地上建筑物以及产权隶属关系的登记，具体反映每处房产坐落区域、地界、地号（丘）、占地面积、建筑结构、产权隶属、使用情况等，是反映产权现状和历史情况的资料。

2. 什么是房地产业及其开发？国家为何要加强房地产业的发展？

房地产业是从事房地产开发和经营的行业。此行业主要包括：土地开发、经营、使用权转让，房屋的建造、出售、出租、维修以及房地产信托业务、信息咨询、物业管理、劳务服务等各项经济活动。房地产业是以第三产业为主的产业部门，在我国国民经济中已发展成为一个独立的行业。在我国《国民经济行业分类和代码》中，把房地产业列为第七类。

房地产开发是指房地产建设的全过程，是从规划设计、征

地拆迁、平整场地、建筑施工、竣工验收、交付使用,到出售、出租及其经营管理全过程组织实施的总称。

房地产的开发基本分为综合开发和单项开发两种形式。综合开发,即根据开发区域总体规划的要求,对该区域内的土地征用、房屋建筑、配套工程及基础设施进行科学地组织,全面计划,分期施工,统一建筑,并在竣工验收之后,做好经营销售、综合服务等事项,以求良好的经济效益、社会效益和环境效益的共同实现。

单项开发又有土地开发和房屋开发之分。所谓土地开发,即在办理土地征用、拆迁补偿、人员安置等基础上,搞好道路通、水电通等多项基础设施以及平整土地,为房屋建筑做好各项前期准备,然后,进行土地使用权的让渡。所谓房屋开发,即向土地开发者购买土地使用权,按照城市规划的要求,组织设计施工,建成房屋后进行出售、出租等经营活动。

房地产开发依其利用土地的性质,有新区开发和旧区改造之分。所谓新区开发,是指由于城市的不断发展,需要进行城区外延的扩展,在市区边缘建成区以外,把农田或荒地改变为建设用地,设立新区或建立卫星城,进行房地产开发,以提高土地使用价值和经济效益。

旧区改造也称旧区开发,是指为了适应经济建设和居民生活的需要,对城市旧区和破旧的房屋建筑群体进行有计划、有步骤地改造,以提高土地的利用率和改善人民居住条件。

房地产业作为基础产业,在我国改革开放中的作用是明显的。首先,发展房地产业能够促进经济体制的深化改革,特别是推动住房制度改革的进行;第二,发展房地产业能够促进对外开放;第三,发展房地产业能够启动市场,带动其它产业的发展;第四,发展房地产业能够有利于解决城市建设资金短

缺问题,较快地改善城市的投资环境和生活环境;第五,发展房地产业能够促进我国产业结构的调整,加速第三产业的发展。因此,国家下决心从政策、法律方面入手,尽力加快房地产业的综合发展。

3. 房地产作为商品有哪些特点?我国房地产业的四项基础工作与六项专业性业务指的是什么?

(1)房地产作为商品,在我国其特点集中表现在以下六个方面:①房地产商品的价值量大,价格高,是超高档商品;②房地产商品的使用周期长,是耐用的生产资料和生活资料;③房地产是不动产;④房地产商品的所有权、使用权和经营权可以分离;⑤房地产商品是国家严格控制垄断下的一种商品;⑥房地产具有商品属性的同时,在一定范围内又有福利的属性。

(2)房地产业的四项基础工作指:①房地产的立法与执法;②房地产人才培养;③房地产金融;④房地产的科研、设计、测绘等技术工作。

(3)房地产业的六项专业性业务是指:①房地产的综合开发;②管理个人和单位的住宅建设;③管理包括土地使用权转让、出租、抵押,房屋买卖、租赁、抵押在内的房地产经营;④房地产市场管理;⑤以产权产籍管理为核心的各项房地产行政管理;⑥以修缮为核心的房地产商品各项售后服务。

4. 我国房地产业的历史及现状怎样?

我国房地产业的历史及现状同我国房地产制度的变革密切相联,可以说前者是由后者决定的。新中国成立后,国家摧毁了半封建、半殖民地的房地产制度,把国民党反动政权、官僚资本家、汉奸、战犯以及其他反革命分子的房地产通过法律程序予以没收;对外国私人及企业组织所有的房地产区别情况予以清理收回;对城镇居民所有的私人住宅则予以确认保

留；对宗教团体的房地产也予以确认保护。经过社会主义改造后，我国房产基本上都属国家或集体经济组织所有，只有城镇居民的私有住房及农村村民的私有住房的房产属居民个人所有，而房产经营则基本上是由国家控制的。由于在房地产制度进行改革以前，房地产不被认为是商品，所以那时基本上是无房地产市场可言的，房地产业的发展自然受到抑制。

牵动房地产业发展的关键是房地产制度的改革，其中尤以地产制度的改革为核心和先导。新中国成立后，我国依据1950年的《中华人民共和国土地改革法》，在农村废除了地主阶级封建剥削的土地所有制，实行农民土地所有制。在以后进行的人民公社化运动及有关政策、行政法规的调整下，最终确立农村土地属于农村经济组织集体所有的制度，而城市的土地则随着新政府的建立、巩固和发展，统统通过没收、征用或社会主义改造的方式收归国有。这种土地属国家所有和农村集体经济组织所有的地产所有权制度被1986年的《中华人民共和国土地管理法》确定，形成了我国地产制度的一大特点。

国有土地虽然依法归国家所有，但在一般情况下并不由国家直接使用经营，而是由县级以上人民政府管理，分给机关、部队、企业、事业单位支配使用。其使用方式长期以来都是由国家以无偿划拨的形式交给用地单位无限期使用，用地单位除承担依法合理利用和保护的责任外，对国家不再承担其他经济上的责任。对使用新征用的土地和原由其他单位使用的国有土地，使用者只需对原土地所有者（集体所有制组织）和原使用者给予一定的补偿，而不对国家承担使用土地的经济责任。这种无偿使用的体制产生了种种弊端，不仅造成了土地的巨大浪费，而且也严重影响了房地产业的发展，阻碍了房地产市场的形成、发展和国家对土地利用的有效调节。

农村集体经济组织所有的土地则一部分由农民个人使用,一部分由集体经济组织举办集体企业使用;国家需要使用集体所有的土地则可以征用。

上述土地使用制度,阻碍了我国地产市场的形成,而房产的开发经营在城市基本上是国家控制,除少数城镇居民的私房住宅属自建外,国家公益事业用房及居民住宅几乎全部由国家财政拨款兴建,建成后的修缮也由国家包揽,也没有形成市场经济的房地产业。

我国地产制度的改革始于 80 年代初期。1982 年,深圳特区开始按土地的不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。1984 年起,抚顺、广州也先后实行这种办法。1987 年 9 月,深圳市将一块面积为 5321.8 平方米的国有土地的使用权有偿出让给一家公司经营 50 年,为中华人民共和国建国以来的首创,由此正式揭开了国有土地有偿使用制度改革的序幕。其重要特点就是引进了市场机制,改变了土地使用单纯由行政划拨无偿使用的局面。在此之后,福州、海口、广州、厦门、上海等城市也开展了试点工作。

1988 年,国务院颁布了《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》,要求在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,依法缴纳土地使用税。1988 年颁布的《中华人民共和国土地管理法》中明确规定了“国家依法实行国有土地有偿使用制度”。1990 年 5 月,国务院又颁布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》。全国近 20 个省、市、县及经济技术开发区颁布了土地使用权出让转让条例、办法、规定或有关文件。这样,我国土地有偿使用制度已基本在全国范围内确立起来。

地产产权中的所有权和使用权分离,并使土地使用权商品化,使之进入流通领域,是形成房地产市场、振兴房地产业的前提条件。我国目前房地产业还处于初步发展阶段,很不平衡,表现在沿海省份、经济特区步子迈得快,房地产业发展迅速,并初步形成了房地产市场;而内陆省份则相对发展缓慢,尚未形成初步发育的房地产市场。国家在下大力进行住房制度改革的同时,必然注重房地产业的振兴。另一方面,为开辟更多的吸引资金的渠道,促进我国经济建设的发展,带动我国金融、信贷、保险业的发展,推动基础工业的发展和其他服务业的发展,搞活经济,国家也会从政策、法律、制度方面采取措施,加快促进房地产市场机制的形成和完善。事实上,自 80 年代进行房地产制度改革以来,我国房地产业的发展已取得了显著的成就,房地产业已初步形成了包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的综合性产业。房地产的一级市场正在发挥作用,二、三级市场也将进一步得以搞活,国家拟建立形成一个开放、规范、分层次和可调控的房地产市场,以推动房地产业的发展,带动、搞活其他产业。

我国房地产业发展的现状,以发展较快的广东省为例:广东房地产业的发展已使其成为当地经济发展中一个新兴的支柱产业。如深圳、珠海经济特区和其它经济开发区,其建设初期的投入基本上是由于用于房地产开发,迅速形成了发展经济、吸引外资的投资环境。此外,房地产业的发展还表现在城镇住宅建设速度大大加快。“七五”时期全省全民、集体单位共完成住宅投资 128.8 亿元,比“六五”时期的 80.01 亿元增长了 61%,城镇人均居住面积也从 1980 年的 3.6 平方米提高到 1991 年来的 9.23 平方米。再者,房地产业的发展水平还表现在加快了住宅商品化的进程,住宅作为城镇居民的最大消费

品开始进入市场,直接销售给个人,开始实现住宅投资投入产出的良性循环,1989年、1990年、1991年,全省城镇销售的商品住宅,个人购买的比重分别为56.6%、57.5%、67%;均超过半数以上,其中部分城市个人购房占了绝大部分。最后,房地产业的发展吸引了海内外各方投资,一批主要从事工业厂房开发经营的中外合资、合作、外资企业相继成立,房地产市场的发育也日趋完善,成为经济发展和繁荣的重要标志。

5. 我国实行房地产制度改革以来,进行了哪些方面的具体改革和开拓性的工作?

80年代以来,我国对房地产业采取了一系列的改革措施,进行了开拓性的工作。对此,建设部在1992年6月25日的全国房地产工作会议上的工作报告中总结了以下六个方面:

(1)坚持推行了国有土地有偿使用和房屋商品化两项基本政策。由此,国家对城市土地的所有权在经济上得以实现,用地结构也得以通过经济手段来调整。加上房屋商品化,改变了以往的房地产只有投入没有回收的产品经济模式。

(2)坚持推行城镇住房制度改革,调整住宅建设投资结构,发挥国家、地方、企业、个人四个方面的积极性,解决城镇居民的住房问题。目前,住宅建设投资中,企业占五分之三,个人已占五分之一。

(3)坚持推行房地产综合开发这一社会化大生产的房地产生产方式。从全国各城市来看,大体上每年基础设施建设资金的50%以上是通过综合开发提供的。

(4)坚持了“开放市场、严格管理”的原则,积极培育房地产市场体系。发展房地产咨询、信息、估价、保险、金融、代理和中介服务等服务体系。同时,通过行政、法律手段,加强市

场管理。

(5)加强了房地产管理的基础建设,开展了产权登记发证工作,推行了房地产产权产籍管理的现代化、规范化,并出现了物业管理和委托代管等房地产管理的新形式,推动房地产管理朝着社会化、专业化的方向发展。

(6)加强促进房地产管理部门的职能转变和企事业单位经营机制的转变。房地产管理部门逐步从过去只管理一些直管公房和企事业单位的小圈子里跳出来,面向行业,面向市场,面向社会,房地产经营企业开展了“一业为主,多种经营”,由过去靠政府补贴为主,逐步转变为通过经营创收向国家提供越来越多的财政积累。

6. 我国房地产业综合改革的效果如何?

我国房地产业的改革措施出台以来,房地产业取得了很大的发展,主要表现在以下五个方面:

(1)房地产综合开发成绩显著:“七五”期间我国共完成房地产开发工作量 1027 亿元,每年平均递增 26%;每年商品房施工面积 1 亿平方米左右,竣工面积 5000 万平方米左右。通过综合开发,为城市提供了 2600 万平方米工商文教用房及大量的城市基础设施。10 年前才起步的房地产综合开发,现已成为城市房地产生产的主要方式。1991 年,城镇住宅的综合开发率达到 47%,房地产开发企业完成开发工作量 336 亿元,已经形成了一支拥有一定实力的房地产开发企业队伍。

(2)城镇住宅建设发展迅速:1980 年以来,我国城镇每年平均新建住宅 1.2 亿平方米,用于住宅建设的投资累计已接近 4000 亿元,是建国以来前 31 年住宅建设投资的 5 倍多。总计 15 亿平方米的新建住宅投入使用,是建国以来前 31 年新建住宅投入使用总数的 2 倍多。目前,我国人均住房居住面积