

房地产生意

经

中国物资出版社

房地产生意经

高友谦 编著

(D275/5)

中国物资出版社

(京)新登字 090 号

房地产生意经

作 者	高友谦 编著
出 版	中国物资出版社 (北京市西城区月坛北街 25 号)
发 行	全国新华书店经销
印 刷	煤炭工业出版社印刷厂印刷
开 本	32 开 787×1092 毫米
印 张	11.125
字 数	250 千字
版 次	1993 年 6 月第 1 版 第 1 次印刷
印 数	6000 册
书 号	ISBN7—5047—0508—X/F·0215
定 价	7.80 元

序 言

这是我们人类赖以生存的基础。它极其丰富,俯拾皆是;但又极其匮乏,价值连城。它就是我们要说的房地产。

房地产问题,被国人冷落了30多年。在图书馆里,人们所能看到的这方面的论述,多是有关50年代中国的土地革命及苏联早期的土地政策。而在此后的近30年中,这个问题就被束之高阁了。直至80年代初,当笔者开始置身于房地产理论研究时,发现我和同仁们所需要做的工作首先不是别的,而是要“呼风唤雨”、“鸣锣开道”,花费大量笔墨去论证住房商品化和土地市场化的必要性,以便为胎息之中的中国房地产催生。

花开花落,几番风雨。如今,房地产在中国不仅已落草坠地,而且热透了南方北方。面对此情此势,就连我这个多年来一直对房地产问题保持观察和研究的人,也不能不瞠目结舌。

房地产魅力无穷。这魅力,一半来之于新,一半来之于奇。如何尽快了解这个魅力无穷的新行当,恐怕为许多读者所企慕。而如何详细介绍这个新行当的无穷魅力,则为笔者本人所私衷。这就是本书产生的缘由。

改革的目标是建立市场经济。市场经济的主体是“生意人”。“生意人”不谈“生意经”谈什么!这就是本书取名之讲究。是为序。

高 友 谦

1992年12月于京西魏公村

目 录

序言	(1)
引论 房地产能热多久	(1)
第一章 中国房地产市场概略	(3)
一、话说房地产这一行	(3)
二、什么是房地产市场	(6)
三、中国房地产市场发育过程	(8)
四、中国房地产市场发育现状	(9)
五、中国房地产市场发育趋势	(11)
第二章 房地产开发实务	(17)
一、房地产开发的主要程序	(18)
二、开发项目可行性研究	(22)
三、工程招标	(26)
四、工程监理	(33)
五、工程竣工验收	(36)
六、涉外房地产开发	(37)
第三章 房地产估价技巧	(42)
一、房地产价格的影响因素	(42)
二、房地产估价程序	(44)
三、房地产估价方法	(54)
四、房地产估价实例	(64)
第四章 炒房须知	(82)
一、房市研究	(82)
二、买房心理学	(84)

三、卖房策略·····	(87)
四、如何办理房产买卖手续·····	(96)
附录:若干城市房地产税费种类与收取标准·····	(102)
第五章 炒房内参 ·····	(113)
一、当今房价特写·····	(113)
二、房地产经纪人的·····	(119)
三、房产黑市曝光·····	(123)
第六章 炒地须知 ·····	(132)
一、如何取得土地·····	(132)
二、如何转让土地·····	(145)
三、如何出租土地·····	(147)
四、如何抵押土地·····	(150)
五、如何办理手续·····	(152)
第七章 房地产投机的是与非 ·····	(156)
一、何谓房地产投机·····	(156)
二、房地产投机比较分析·····	(158)
三、房地产投机现象种种·····	(174)
四、房地产投机的正负效应·····	(175)
第八章 房地产融资 ·····	(180)
一、房地产的融资渠道·····	(180)
二、如何发行住宅债券·····	(182)
三、如何发行股票·····	(183)
四、如何抵押贷款·····	(186)
附录:武汉市房地产抵押管理办法·····	(190)
第九章 早期地产商生意经 ·····	(199)
一、地产商的由来·····	(199)

二、早期地产商发财术	(204)
三、早期地产商经营之道	(209)
第十章 现代地产商发迹史	(211)
一、足智多谋的李嘉诚	(211)
二、稳健进取的郭德胜	(220)
三、弃舟登陆的包玉刚	(226)
四、眼明手快的李兆基	(230)
五、不露声色的陈曾焘	(237)
第十一章 法规集要	(246)
一、房地产管理法规	(248)
二、房地产开发法规	(272)
三、房地产估价法规	(285)
四、房地产交易法规	(295)
五、房地产税费法规	(307)
录以备考 深圳房地产市场规模	(328)
地产潮声专栏三题	(343)
一、“第二财政”	(343)
二、外资还是内资	(344)
三、土地黑市猫腻多	(346)

引 论

房地产能热多久

时下,我国房地产正热得火红,其显著特点,一是 1992 年 1 月至 9 月,大陆在香港推出的商品房达四万个单位,而香港本地一年能推出的亦不过 3.5 万个单位。二是房地产热已由珠江三角洲地区向闽南开发区、长江三角洲、渤海湾地区覆盖;由东南沿海地区向内陆城市蔓延。然而,我们不禁要问,房地产到底能热多久?

中国有其特殊的国情,就现时的势头看,1989 年党的十四大的召开,我国改革开放的进程愈来愈快,大量外资必将继续涌入大陆,并带动人口的流动迁移。由此,对房地产的需求将不断增加,稳健升值势所必然。

但是,我们也应该清醒地看到,热透了的房地产确也潜存危机。

危机之一是,大陆本土有购房能力的人士比例很小,大量高级商品房主要依靠外销。一旦港台市场出现变化,势必影响到大陆房地产业的正常发展。

危机之二是,市场供求严重失衡。近一年来,全国房地产市场价格全面上扬,国内需求突然膨胀,而现货供应却严重不足。固然计划中和正在兴建的楼宇数量增幅惊人,但大部分要一两年才能投入市场,而且,其中已有相当比例通过合法或非法的楼花买卖销售出去,因而难以改善市场供求失衡的情况,旺盛的市场随时可能借着某一不幸事件在一夜之间虚弱。

危机之三是,许多不太熟识地产行业的商人纷纷介入房地产交易,许多不法商人浑水摸鱼难免引起市场混乱。一旦出现调

整,有可能发生崩溃现象。

对一个市场来说,升降涨跌都是正常的,应该在意料之中。如今的房地产市场毋庸置疑既有发展潜力,也存在投资风险。因此投资者盲目乐观或畏首不前实属不必,重要的是应该扎实地掌握房地产的基本知识,深入地认识房地产市场的规律,时时地分析房地产市场的行情波动,并保持一个冷静的头脑。这才是我们对房地产热所应该采取的基本态度。

第一章 中国房地产市场概略

一、话说房地产这一行

联合国制定的《国际标准行业分类》综合划分成 10 个大类,建筑业列为第 5 类,房地产业列入第 8 类。我国由计委、经委、统计局、标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》(自 1985 年 1 月 1 日起实行)综合划分成 12 个大类,建筑业列为第 4 类,房地产管理业列入第 7 类。

但究竟什么是“房地产业”?或者说,“房地产业”该如何界定?对此,左令先生提出了一套比较成熟的意见,他认为如果对“房地产业”作完整、准确的表述,必须依次认定以下四个基本观念。

第一,房地产业是一个行业。

时至今日,在一些重要文章或领导讲话里,还时常强调它是一个独立的“产业部门”,说要在国民经济中确立它的“产业地位”。被作为专业工具书的《房地产知识手册》(1989 年 12 月版,经济科学出版社)甚至把它称之为“一个独立的产业部门”(既是产业又是部门,唯独不承认它是一个行业)。究竟,它是一个“行业”还是“产业”或“部门”?

实际上,“部门”是在产品经济的管理体制里实行部门管理的一种特定概念;“产业”是从趋势分析的需要出发,按某种方向性的标准,对国民经济作出的粗线条分类;而“行业”则是从社会分工的实际出发,按经营品种或运作方式对国民经济作出的较细致的分类。毫无疑问,“房地产业”是按后一种分类成立的。它既不是一个“部门”,也不是一种“产业”,而是一种“行业”。“房地

产业”者，“房地产行业”之谓也。

第二，房地产业是一个流通领域里的行业。

有人说，“房地产业应当包括不动产的生产、流通和消费的整个再生产过程。”于是，那本在房地产管理系统里颇有影响的《房地产实用词典》就定义它还包括“房屋的建造”。作出诸如此类的解释，无异于给自己出了个大难题：房地产业和建筑业又怎样区分？把房地产业从建筑业里独立出来的根据是什么？

众所周知，在马克思著作里的“建筑业”，原本就包含房地产业，它囊括了不动产的生产和流通全过程。后来，社会分工越来越细，行业类别也越分越多，“房地产业”就逐步地从建筑业里分离出来。这种分离的标志，就是它不再直接从事物质生产领域里的活动，而成为一个主要在流通领域里提供专门服务的行业，据此，在三次产业分类里，才把房地产业列入第三产业——由那些为一、二次产业服务的行业所组成的产业。

第三，房地产业是一个具有多种经营内容的行业。

房地产具有许多特殊性，仅就人们所熟知的，至少有供给多样、需求各异、实物固定、价格昂贵、资源稀缺等。供给多样表现为极其悬殊的差价和各不相同的使用功能；需求各异表现为人们获取房地产的目的、偏好和支付能力大相径庭；实物固定使比较价格进而是均衡价格极难形成，从而增大了信息费用和交易成本；价格昂贵规定了房地产发展离不开金融支持，拥有房地产可供作信贷担保；资源稀缺指土地有限性促使城市房地产价格的持续上涨，诱发投机行为。这些特殊性规定了房地产行业必然具有多种经营内容，比如买卖或租赁、期货或现货、开发和再开发、抵押和典当、信贷和委托等。

第四，房地产业是在它的经营对象的消费过程中还要持续

地进行追加性投入的行业。

上条列举的五项特殊性再加上使用期长(地产的基本使用功能一般不会消失),还规定了房地产在进入消费后,会在相当长的时期内要不断进行修缮,以延长使用寿命,改善使用功能。就房屋修缮的劳动形式而言,它与建筑施工有许多相似之处(可能,这正是房地产业与建筑业极易被混淆的主要原因)。但行业是按经营品种或运作方式分类的:从经营品种看,建筑施工是从无到有地“产出”房屋,房屋修缮只是对原有房屋作些追加性投入但并不另外“产出”房屋;从运作方式看,建筑施工是一次性集中进行的,房屋修缮是常年性分次提供的,这种质的区别,规定了房屋修缮只能是房地产业的一部分。在房地产管理中,应该为房屋修缮管理制定出一系列有别于建筑施工管理的独特的技术标准和操作规范。

依次认定这四条,可以借助表格,较为清晰地对这两个行业作出界定。

项 目	房 地 产 业	建 筑 业
活动范围	流通领域	生产领域
产业归属	第三产业	第二产业
作用对象	已形成的房屋	在建房屋或构筑物
投入内容	房屋管理及修缮	建筑安装施工
提供方式	常年、分次服务	一次、集中制作

至此,房地产业的定义就可顺理成章地推导了出来:房地产业是指那些从事房地产流通经营活动,以及在流通和消费过

程中对其经营对象持续地提供追加性投入的劳务活动的企事业单位所组成的行业,它一般包括土地的开发和再开发,房屋的组建、修缮和追加性的室内外装饰,房地产的买卖、租赁、互换、抵押、典当,由此而形成的房地产交易市场,以及服务于房地产流通活动的金融信托。

对此项表述中易生异议的若干提法再作如下说明:(一)“房屋……修缮或追加性的室内外装饰”的劳动都是在房屋的消费过程中投入的。我国城市住房虽多是自住,但出租房屋的消费过程同时就是它的流通过程。从这一特点出发,在措词上强调了这些劳务活动是“在流通和消费过程中”投入的。(二)“土地的开发和再开发”指在新区建设和旧城改造时进行的对建筑地段的加工整理。这种劳动投入虽然“会提高土地作为空间和地基的价值”(马克思),但并不会“产生”新的土地。它仅仅为一、二产业的发展提供了一个必要的、适当的场地。此类作用的本质是服务性而非生产性的,理应归入房地产业。(三)“房屋的组建”,作此措词是想突出不搞“房屋建造”(而《房地产实用词典》用的就是“建造”)。房地产业只从事为“房屋建造”而进行的组织工作,包括一系列施工前的前期准备和竣工后的后期管理。左令以为,“组建”表示的是流通反作用于生产的过程,而“建造”表示的本身就是直接的物质生产过程。(四)“服务于房地产流通活动的金融信托”,既指主业是服务于房地产业的专业金融组织,如住宅银行、房地产银行,也包括在其他专业银行内部设立的有关房地产的金融信托机构。

二、什么是房地产市场

房产是指房屋的经济形态。从经济角度考察房屋的产、供、

销、管、修、建,称作房产,以区别于当作使用价值的建筑物这种意义上的房屋。按不同的用途,房屋可分类为住宅、生产经营用房(厂房、商店等用房)和非生产经营用房(学校、政府机关等用房)。

地产是土地的经济形态。无论何类房屋终归要建筑在一定的地皮之上,尤其是城市土地,脱胎于原始自然土地和农业土地,经过人类开发,投入大量的物化劳动和活劳动,具有很高的经济价值和使用价值,由于房与地的不可分性,在城市是地产的经济价值,一般是融入房产的造价之中,通过房产的价值体现出来。

所谓市场,从狭义上说,是指商品买卖的场所;从广义上说,则是指一定时间、地点、条件下商品交换关系的总和。

市场是商品经济的范畴,是商品经济发展的必然产物。凡是有商品生产和商品交换,就必然有市场。正如列宁所说:“哪里有社会分工和商品生产,哪里就有市场。”社会主义经济作为一种特殊形式的市场经济,因而也必然存在着市场。

我国社会主义市场体系是由若干不同类型的市场所构成的,而房地产市场则是整个社会主义市场体系中的一个重要组成部分。

党的十三大报告中指出:“社会主义的市场体系,不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场。”房地产市场是房地产经济运行的基础,是整个社会主义市场体系中一个活跃的、具有显著特征的专门市场。在市场分类中,它在商品市场和生产要素市场中都占有一席之地。即:住宅作为人们必需的消费资料,在商品市场中占在极其重要的位置;地产和各种非住宅用房——如厂房、仓

栈、商店、办公楼、酒楼、宾馆等各种楼宇,是各行各业进行生产或经营活动所不可缺少的物质条件,在生产要素市场中也占有举足轻重的位置。

三、中国房地产市场的发育过程

在自给自足封闭型的封建经济的桎梏下,商品交换很不发达,出租或出售房屋的更少。帝国主义的入侵,使我国进入了半封建半殖民地的社会,自然经济迅速解体。十九世纪末期,随着城市工商业的发展和人口的集中,开始出现了成批房产的出租,现代意义上的房地产商开始萌芽。以后随着外国资本对中国建筑业的渗透和少数建筑商的投机钻营,公寓式房产的兴建和经营,带来了买卖、租赁、典当为主要流通形式的房地产市场的活跃。

中华人民共和国成立之后,通过接管帝国主义在华房地产,没收官僚资本房地产,取缔和打击房地产投机,整顿房地产市场秩序,使新中国的房地产市场很快出现了崭新的面貌。当时,国家制定了有关政策,对城市私有房屋采取了保护措施,鼓励私有房产投入房屋租赁市场,并限制了高租,打击了掮客,保护了一般私房业主的合法权益,使得房屋租赁、买卖市场一度较为活跃。

1958年,我国开展了对城镇私有房屋的社会主义改造工作。通过私改,对稳定房地产市场,改变私房租赁中的混乱现象,改善城镇居住条件,起到了积极的作用。但是,由于有的城市把改造范围扩大到房主的自住房和不到改造起点的少量出租房屋,一些未达到改造起点的私有出租房屋,因害怕继续改造其私房,纷纷将出租房屋改为自住,使出租的房屋逐步减少,从而在

一定程度上限制了房地产市场的发展。

文化大革命期间,城市房地产市场遭到了严重的干扰和破坏。私房买卖、租赁受到严格限制,并被当作资本主义而受到批判。直管公房和单位自管房采用行政分配的方式,并且房租一再限低,基本上失去了商品属性,房地产的市场机制被取消。由于缺少调节供求关系的市场机制,致使房屋供求关系更加紧张,国家的巨额建房投资有去无回,以租不能养房,房屋供求矛盾突出,住房上的苦乐不均现象十分严重。这种封闭和僵化的模式严重地阻碍了房地产市场的发展。

1978年以后,房地产市场问题上“左”的错误开始得到纠正,房屋的商品属性逐步得到了确认。随着私房政策的落实,住房制度改革的开展和住宅、非住宅建设速度的加快,房屋的买卖、租赁、交换活动也日趋频繁。所有制之间、地区之间、行业之间对房地产交易、租赁和调换的多种限制被逐步突破。房屋买卖由开始只允许买私房逐步发展到私买公房、公买公房和公买私房。为适应搞活流通和发展第三产业的需要,房屋租赁也由以出租住宅为主而发展到大量出租非住宅用房。土地的有偿使用也已先后在一些大城市实行。我国房地产市场由此得到了迅速复苏和初步发展。

四、中国房地产市场发育现状

(一)房产市场发育现状

1、我国房产市场刚刚起步,处于初始发展的复苏阶段。一般来说,处于初级发展阶段的房产市场,一是商品房源不足;二是市场经营以租赁为主,售买为辅;三是租赁市场以租赁公房为主,租赁私房为辅;四是售房市场以补贴出售为主,全价出售为

辅。概括目前我国房产市场经营结构来看,大体上没有脱离这一发展框架。

2、我国房产市场向更高阶段过渡,不会在短期内完成。目前我国房产市场,虽已初具规模,但在传统经济模式影响下,仍属于低级的、割裂的、残缺不全的。根据国外经验,初级住宅市场一般要经过15—20年的时间才能向更高阶段转化。我国城市人口基数大,住宅欠账多,单纯指望通过改革的阵痛来实现住宅商品化是不现实的。

3、城市经济发展程度的差异造成了发育程度不同的房产市场。根据第一次全国城镇房屋普查分析,我国城市居民居住水平与城市规模呈反比关系发展,即城市规模越大,住宅短缺越严重。如全国缺房户占调查总户数的29%,但在特大城市却高达34.1%。从地区分析看,南方城市居住水平要低于北方(特别是东北)城市居住水平。由于存在上述城市间的差异,对住宅市场发展的迫切程度也有着很大差异。

(二)地产市场发育现状

近几年来,我国房地产业有了很大发展,地产市场也初步形成。目前主要有以下几种交易形式:

1、农民→政府机构(征地办)→开发公司→用房单位或个人。这种形式的中心环节是“政府机构”,由它从农民那里征地,付一定的征地补偿费,然后加一定比例的管理费,再批拨给开发公司,开发公司经过商品房开发以后,出售给用房单位和个人。

2、农民→开发公司→用房单位或个人。这是经开发公司为中间环节的土地经营模式,由开发公司向农民征地,经过三通一平,搞小区开发,最后把商品房卖给用房单位和个人。

3、农民→用地单位。这种形式的特点是,用地单位直接向农