



田克俭 李萌 主编

普通人进入房地产市场

——如何经营与如何获利

中国物资出版社

普通人进入房地产市场

——如何经营与如何获利

田克俭 李 萌 主编

中国物资出版社

(京) 新登字090号

主 编: 田克俭 李 萌
编 委: 王 强 田克俭
 李 萌 张彦增
 杨 华

普通人进入房地产市场
——如何经营与如何获利
田克俭 李 萌 主编

*

中国物资出版社出版·发行

(北京市西城区月坛北街25号)

全国新华书店经销

北京市先锋印刷厂印刷

787×1092毫米 32开本 6.625印张 151千字

1994年6月第一版 1994年6月第一次印刷

印数: 1—5000册

*

ISBN 7-5047-0802-x/F·0307 定价: 6.20元

《普通人进入房地产市场——如何经营 与如何获利》编写说明

经济市场化，房屋作为一种商品，势必很快就要大规模、大范围地走向市场。有市场就会有竞争、有交易、有利润。在市场化经济中，涉足房地产经营的，将不仅仅只限于单位和“大款”，普通人也有在其中一搏并获利的众多机遇。

本书本着普及化、实用化、通俗化的要求，简明介绍房地产市场的种种知识：房地产作为商品的特性、升降值规律、普通人如何涉足房地产投资、融资方式方法、房地产投资与其它投资获利及风险比较、如何避免投资损失、房地产市场荣枯周期、有关房地产经营的法规政策、港台房地产经营介绍等。

编 者
1994年1月

前 言

住房商品化、房地产经营市场化,在我国已形成一股不可逆转的发展趋势。随着经济体制从计划经济向市场经济的转变,房屋作为一种商品势必很快就要大规模、大范围地走入市场。事实上,随着改革的深入,近年来房地产业已经在以一种前所未有的迅猛之势蓬勃发展起来了。尤其从1992年以来,房地产热更是席卷了全国各地,几千家各种类型的开发公司、合资公司勃然而兴,影星、歌星房地产投资的新闻,更促使越来越多的人对房地产业产生了浓厚的兴趣。

在市场化经济中,涉足房地产市场者,将不仅只限于公司和“大款”,像股票和债券一样,普通人也有在其中一搏并获利的众多机遇。本书正是从普通老百姓的角度,介绍房地产作为商品的特性、房地产市场的特点,普通人如何进行房地产投资、融资方法,如何用房地产赚钱、房地产市场的荣枯周期、房地产投资的利与弊、风险等问题。本书还简要介绍了海外房地产情况,介绍了改革开放以来我国有关房地产业的一些政策法规。

本书从普及性、实用性的要求出发,编写采用分专题介绍,力求使读者能够较为容易地了解房地产市场,了解如何用房地产去赚钱。

在编写本书的过程中,得到了有关方面、特别是北京房

管部门有关同志的大力支持，在此谨致谢忱。

由于作者水平有限，不足之处在所难免，敬希读者批评指正。

编 者

1994年1月

目 录

第一章 中国房地产市场的前景	(1)
一、我国房地产市场的过去与现状.....	(1)
二、介绍一个房地产市场.....	(3)
三、今后几年, 房地产将继续升温.....	(4)
第二章 进入房地产市场必备的基础知识	(7)
一、房地产.....	(7)
二、房地产商品的特点.....	(9)
三、房地产的经营特点.....	(11)
四、房地产市场的组成结构.....	(13)
五、房地产市场的细分.....	(16)
六、房地产的流通形式.....	(16)
七、房地产市场的特殊性.....	(17)
八、房地产市场是不充分市场.....	(21)
九、物业类型和物业质量.....	(22)
十、物业类型与租值.....	(24)
十一、物业开发活动的周期性.....	(30)
十二、物业退化.....	(31)
十三、城市土地的定价.....	(32)
十四、房地产价格的形成.....	(34)
十五、房地产增值.....	(36)
十六、房地产增值的原因.....	(39)

十七、影响房地产价格涨落的因素·····	(41)
十八、台湾地区近年各种因素影响住宅价格的 统计·····	(43)
十九、影响房地产利润率的特殊因素·····	(45)
二十、房地产经营总利润的分解·····	(45)
二十一、房地产投资的生命周期·····	(47)
二十二、房地产“景气”循环·····	(48)
二十三、影响房地产“景气”的因素·····	(49)
二十四、房地产市场与股票证券市场比较·····	(50)
二十五、房地产市场具有的股票所不具备的特点 ·····	(52)
第三章 步入房地产市场 ·····	(54)
一、房地产市场与融资·····	(54)
二、融资·····	(57)
三、房地产融资市场·····	(59)
四、房地产融资的主要方法·····	(60)
五、个人投资房地产的资金来源·····	(64)
六、住宅储蓄存款与住宅借款·····	(67)
七、如何申请银行贷款·····	(69)
八、银行在房地产经营中贷款业务的主要特点 ·····	(72)
九、与房地产开发有关的金融机构及其业务 ·····	(73)
十、海外银行对房地产业的周到服务·····	(75)
十一、房地产经营贷款中银行利率的变化·····	(78)
十二、房地产业的金融风险·····	(80)
十三、房地产经营金融风险的规避·····	(82)

十四、城市住宅商品化试点和经营业务的探索	(83)
十五、房地产经营策略	(84)
十六、房地产开发中主要涉及哪些税费	(84)
十七、取得国有土地的使用权——土地使用权	
出让的方式及办理程序	(85)
十八、房地产销售渠道和销售方式	(87)
十九、物业所有权和使用权分析	(87)
二十、土地使用权的转让	(89)
二十一、土地使用权出租	(90)
二十二、土地使用权抵押	(91)
二十三、房地产买卖一般交易流程	(91)
二十四、房屋买卖的实际程序	(92)
二十五、房屋买卖合同	(95)
二十六、房屋买卖合同的内容	(96)
二十七、房屋买卖双方协议及税款负担协商	(98)
二十八、房地产交易定价过程	(99)
二十九、买房付款方式	(99)
三十、房地产租赁经营	(99)
三十一、房屋租赁双方的权利与义务	(103)
三十二、房屋租赁和房屋租赁契约	(104)
三十三、房屋租赁契约的主要内容	(105)
三十四、签订房屋租赁契约的程序和租赁契约	
的一般格式	(107)
三十五、物业出租者的利润分析	(110)
三十六、回租与回租方案比较	(112)

三十七、房地产总体价格评定·····	(114)
三十八、不同等级房屋标准房价参考·····	(115)
三十九、房屋所在地等级分标准·····	(116)
四十、 房价最后确定·····	(116)
四十一、房地产总体价格评定举例·····	(121)
四十二、部分房改试点城市在过去几年中房屋 出售价格的评估标准·····	(126)
四十三、不动产估价业·····	(129)
第四章 房地产投资要义 ·····	(132)
一、房地产投资目标·····	(132)
二、房地产开发中获得信息的渠道·····	(134)
三、房地产投资十步骤·····	(135)
四、在若干投资方案中的抉择·····	(137)
五、房地产投资决策方法·····	(141)
六、物业的需求弹性与房地产经营的相关关系 ·····	(143)
七、房地产开发中的不确定性和风险·····	(146)
八、房地产投资前准备工作·····	(148)
九、房地产经营的时机与有关环境因素·····	(149)
十、房屋交易中常存在的一些问题·····	(150)
十一、购买房屋注意事项·····	(151)
第五章 房地产市场发达地区房地产业情况 ·····	(156)
一、香港房地产市场·····	(156)
二、香港房地产市场中的市民投资·····	(159)
三、抵押贷款——香港普通市民买房的秘诀··	(162)
四、旧中国房地产业经营的形式·····	(163)
五、海外个人进行房地产投资的范围·····	(168)

六、海外个人进行房地产投资前的准备·····	(171)
第六章 近年来我国有关房地产业法令政策·····	(173)
一、我国土地管理政策的改革·····	(173)
二、我国对土地使用权出让的规定·····	(175)
三、商品房出售价格政策·····	(176)
四、私房出售、租赁价格政策·····	(178)
五、上海市土地使用权有偿转让办法 (摘要)	
·····	(178)
六、大连经济技术开发区土地使用管理办法	
(摘要) ·····	(185)
七、深圳经济特区对土地有偿使用的规定·····	(187)
八、深圳经济特区关于土地使用费优惠减免对	
象的规定·····	(188)
九、深圳经济特区对土地使用权有偿转让的规	
定·····	(189)
十、深圳经济特区商品房产有关预售和预购的	
规定·····	(191)
十一、深圳经济特区对商品房产登记的规定··	(192)
十二、深圳经济特区对商品房产权转移的规定	
·····	(194)
十三、深圳经济特区对商品房屋租赁的规定··	(196)
十四、《中华人民共和国城市房地产法》的出	
现·····	(199)

第一章 中国房地产市场的前景

一、我国房地产市场的过去与现状

房地产业是随着商品经济的发展逐步发展的，是受商品经济总形势制约的。

在我国，19世纪末、20世纪初随着资本主义商品经济萌芽的出现，我国房地产业就开始形成和发展，此后房地产业作为一个独立行业始终存在。但是在旧中国，房地产业操纵在外国帝国主义分子和中国的封建官僚、地主、资本家、军阀、政客、买办阶级手中，并且由于旧中国社会政治经济发展不平衡，房地产业主要集中于沿海大中城市和通商口岸，而广大内地城市房地产几乎没有什么发展。

解放以后的30多年中，在“左”的思想影响下，房地产似乎被人们遗忘了，好象可有可无，房地产业作为一个行业已经不存在。党的十一届三中全会以来，确定了我国经济制度是社会主义有计划的商品经济，恢复和确定了房屋是劳动产品，在商品经济社会条件下，用于交换的房屋是商品的马克思主义观点，为房地产业的复苏和发展奠定了基础。

这期间党和国家一些领导同志对现行城镇住宅制度的改革非常重视，作过许多重要指示。1978年9月，在全国城市住宅建设工作会议上，谷牧同志传达了邓小平同志的指示：解决住房问题能不能路子宽些，譬如允许私人建房，或者私建公助，分期付款，把个人手里的钱动员出来，国家解决材料。这方面的潜力不小。在1980年召开的全国基本建设工作

会议上，姚依林同志传达了邓小平同志关于建筑业和住宅问题的谈话：要考虑城市建筑房屋、分配房屋等一系列政策。城镇居民可以自己购买房屋，也可以自己盖房子。不但新房可以卖，老房也可以卖。可以一次付款，也可以分期付款，10年、15年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此，势必要提高房租。房租太低，人们就不买房了。

与此同时，一些著名的经济学家都先后对住宅问题作过专门研究，发表了许多专著和论文。1982年以来，全国城市房地产经济研究年会每年都要召开一次。许多省市还相继成立了房地产经济学会和城市住宅问题研究会，办了会刊，为理论探索提供了园地。

现在，在房地产领域有许多重大问题实现了突破。例如关于居民住宅的看法就产生了以下变化：

1. 关于住宅属性

现在大部分人同意或开始同意住宅具有商品属性，属于商品范畴。

2. 关于住宅商品化

相当一部分人已经认识到，既然承认住宅是商品，就应该采取商品化政策，按照社会主义市场经济中价值规律的要求组织住宅的生产经营。

3. 关于房租的改革

人们已经心平气和地接受小步提租的改革。

4. 关于住宅所有权

承认住宅属于个人生活消费资料，应该归居民所有。

改革开放的深入，人们认识水平的提高使得我国房地产业有了较大发展，这主要表现在以下五个方面：

1. 在住房制度上

从国家包，福利制，向调动一切积极因素解决居住问题、推行住宅商品化的方向发展转变。

2. 在管理制度上

从政企不分的行政管理，向政企分开，逐步实现向经营型方向转变。目前，全国有各种形式的城市综合开发公司3400多家。每年开发商品房已占全国城市新建住宅的一半以上。

3. 在住房所有制结构上

从单一的全民所有制，向全民、集体、个人以及社会经济组织多种所有制并存方向发展。

4. 在经济体制上

建立了房地产市场，加强了房地产的行业管理和法规建设。目前全国有近200个城市建立了各种形式的房地产交易中心，交易额幅度不断上升。

5. 在土地管理上

从国有土地分散管理、无偿使用，向统一管理、有偿使用转变。目前全国已有100多个城市收取土地使用费，在实行土地有期、有偿使用方面进行了探索和实践。深圳、福建、上海等沿海城市已试行土地使用权控制、有期限的有偿转让和试行土地批租招标、“拍卖”等形式。

中国共产党第十四次代表大会确立了社会主义市场经济的发展道路，可以相信，中国的房地产事业将进入一个长足进步的时期。

二、介绍一个房地产市场

据《经济日报》报道，1992年10月8日天津市市级的统一、固定、综合、开放的“房地产市场”正式诞生。

近年来，天津市的房地产业得到较大的发展，住房商品化和土地有偿使用迅速推开，各类房地产流通活跃、交易频繁，但由于缺少一个能够容纳全市200多家房地产开发公司及交易各方的交易所，使买卖双方感到行情和信息不灵，买房难，卖房也难。而且私房买卖多在自行洽商后，到交易所办理有关手续，再到产权部门办理转移登记，十分不便；开发建设单位的商品房，建成后很大一部分没到房管部门登记，其买卖也多为双方自行协议，既未办理交易手续，也没有进行产权登记，加之管理疏漏，造成房地产地下交易、倒买倒卖、隐价瞒价、偷税漏税现象的发生。天津市因此决定，为加强管理、为给有关各方提供完善服务，保证和促进房地产市场健康发展，建立一个“放有度、管有法、活有序”的统一市场。

天津房地产市场开业以来，其积极作用日益明显。据天津市城建综合开发办的信息，该市场在为交易当事人提供交易场所和信息服务、提供法律咨询、抑制不法投机和平抑价格方面都发挥了应有的功能。天津有关方面表示，通过努力将使此市场成为多功能、高效率，集交易、租赁、互换、中介、咨询、代理、装饰、搬家等于一体，提供全方位优质服务的场所。

三、今后几年、房地产将继续升温

仅仅几年时间，房地产在我国便结束了几十年久萌不发的“萌芽期”生长发展起来，近一两年更以俯视群小的姿态在我国沿海城市迅速崛起，1992年以来更是炙手可热，成为经济活动中一个倍受青睐的新领域。那么，明年、后年，以后，房地产还会热下去吗？有识之士认为答案是绝对肯定的，其理由有三。

理由一，1993年房地产市场需求愈益加大。1992年邓小平南方讲话以后，掀起全国尤其是沿海地区建设和发展的高潮，全国国民生产总值的增长率高达12%左右，沿海地区更是高于此数。经济发展必然使企业用地用房的需求增大，而新增企业更是无房不能展业。1992年一年全国新注册的企业数量猛增，其中大多还是需要市中心繁华地带选址的第三产业。此外，国内企业和机构纷纷在外埠开设窗口，外资企业在国内政治经济形势鼓励下，增加对我国的资本投入，加之城市居民置业增值印象的诱导，必然使城市房地价格出现有序或无序的上涨，进一步刺激房地产开发商加大投资，一批新的企业也将可能绕过种种限制，挤入房地产开发商的行列，导致房地产热度上升。

理由二，超额利润推波助澜。一般来说，经营房地产风险较小，而收益却大大高于全社会平均利润水平，这当然也是需求大于供给带来的结果。土地是有限的，而且也是无任何东西可以替代的。在经济迅速发展、人口不断增长、生活水平日益提高的城市中，房屋和土地的供给更是显得十分有限而不足。这种供求关系决定了房地产业的特殊地位。据有人统计，1992年全国已有大小不等房地产开发企业约1万家，总资产大约在千亿元以上，利税总额数字估计肯定有几百亿元。房地产开发经营在给企业带来超额利润的同时，也给各级政府带来十分可观的财政收入以用于城市建设。所以，政府乐于支持房地产业，企业也乐于奔忙。因此以后几年房地产市场即便不升温，降温的可能也微乎其微。当然，有的地方盲目开发、有的企业囤地投机所造成的问题，国家也是要逐渐解决的。

理由三，发展趋势有利于房地产业。房地产业是国民经

济的基础产业，但长期以来，由于城市土地一直是无偿、无限期使用的，形成了工业占地过多，第三产业用地不足，市中心繁华地带居民聚居，工厂厂房与居民住房杂处混建等等问题。随着计划经济向市场经济的逐步过渡，城市土地作为重要的生产、生活资料，价格势必迅速上涨，这样许多工业企业将由于付不起高额地租而迁出市中心，或者留在原地但缩小用地面积，在加高楼层利用空间上做文章。旧城改造也不再是政府为难、居民头痛的事情了，第三产业可以堂而皇之地进占黄金地段，以增强城市功能、方便居民生活。在这样一幅前景下，房地产业自然会大大地发展。据了解，广州、上海、福州、厦门等沿海大城市的旧城改造已经或正在照此比例进展，北京、天津等市亦不违此例。1992年国务院和建设部、国家土地局等部门发出近百个法规、条例、办法和通知，一方面固然意在规范各地政府和房地产开发企业的行为，同时也为各地政府和房地产开发企业进行合理规划、合理经营创造了条件。经济发展之年，无疑也是房地产业的发展之年。有人根据当前国际国内的政治经济形势估计，1993年，乃至以后10年、20年，房地产这股热力恐怕不会下降。届时房地产法规会更健全，房地产市场会更成熟，沿海将上档次、上水平，内陆地区也将稳健发展。