

房地产交易技巧

Fangdichanjiayiqiao

黄勇 季光欢 编著



房地产交易技巧

黄 勇 季光欢 编著

中国物资出版社

(京)新登字 090 号

书 名 房地产交易技巧
编 著 黄 勇 季光欢
出版发行 中国物资出版社
社 址 北京市西城区月坛北街 25 号(物资部大院内)
经 销 全国各地新华书店
印 刷 济南印刷四厂
出版日期 1992 年 9 月第 1 版 第 1 次印刷
印 数 30000 册
开 本 787×1092 毫米 32 开
印 张 11.75
字 数 220 千字
书 号 ISBN7—5047—0432—6/F·0181
定 价 5.80 元

序 言

中国的热潮一波推一波，一浪高一浪，股票之后，又是什么呢？

对，房地产！

过去，人们对于作为投资经营工具的房地产还是相当陌生的。长期以来的住房供给分配制度只提供给人们单方面使用房地产、消费房地产的权利，房地产虽然不能为人们带来额外的收益，却也不必担心会有什么损失。所以，人们没有必要、也没有可能去经营房地产。

随着住房体制改革和住宅商品化的推展，房地产的拥有权逐渐向私人拥有过渡，“居者有其屋”的时代必将到来，那时，人们在满足对房地产的基本消费之外，总要或多或少、或有意或无意地为自己所拥有的房地产操心劳神，因为房地产一旦成为一种商品，就一定会受到商品规律的制约，房价的涨跌将导致房地产拥有者的财富时时处在一个变动不居的状态之中。因此，如何通过合理的经营使自己拥有的财富充分保值，恐怕是每一位房地产拥有者必须要考虑的。

当人们开始有意识地经营房地产时，一个崭新的可供私人投资的市场便形成了。总有一天，每个人都会惊奇地发现：他（或她）其实已经介入这一市场之中了。房地产由于是人类必需的基本消费品，所以没有人能够回避它，换句话说，一个聪明人就该尽早地准备好投入这一市场的武器，以使自己早获鞭先之利。

就在本书告竣之时，南方沿海城市的房地产热亦正热烈

火爆。有专家断言：九十年代将是房地产的时代，中国房地产业的黄金季节就要到来，基于这种现状，本书将向每一位准备在将来投身于房地产经营的投资者，提供全面的房地产经营技巧知识，介绍中国住房体制改革的进展和房地产市场的概貌。如果读者能以一本书的微薄投资，获取将来无穷无尽的收益，那么本书编者将感到极大的欣慰。

编 者

目 录

序言

第一章 房地产:保赚不赔的投资工具 (1)

○跑得了和尚跑不了庙..... (1)

○没有完全相同的两幢房屋..... (2)

○为什么房价只涨不跌? (3)

○没有柜台的市场..... (4)

○获利大、风险小的投资工具 (5)

○通货膨胀的狙击手..... (6)

○利用财务杠杆筹集资金..... (7)

○有土斯有财,有财就有名 (8)

○用自己的钱发自己的财..... (9)

○房地产市场的分类 (10)

○船大难调头 (12)

○房地产投资与银行储蓄的比较 (14)

○房地产与股票的比较 (15)

○房地产与外汇的比较 (15)

○房地产与黄金投资的比较 (16)

○房地产与投资基金的比较 (17)

○房地产与债券的比较 (17)

○房地产与古董字画的比较 (18)

○房地产与期货的比较 (19)

第二章 把握房地产的价值是成功投资的关键

..... (21)

○如何发现一幢房屋的价值?	(21)
○住宅的价格由哪些部分构成?	(23)
○旧屋的价格如何评估?	(24)
○买房论价看八面	(27)
○房地产估价的具体方法	(28)
○注意房屋的素质	(30)
○为什么房地产价格涨跌不居?	(32)
○如何分析房地产市场?	(33)
○政治因素对房地产的影响	(36)
○经济因素对房地产的影响	(37)
○社会因素对房地产的影响	(40)
○法规税制对房地产的影响	(41)
○洞悉市场气氛	(43)
第三章 房地产经营实务和注意事项	(46)
○买房前应作的准备	(46)
○一份标准的买卖合同具备什么内容?	(49)
○购买预售房屋须知	(53)
○购买旧屋须知	(55)
○如何了解所购房屋的产权?	(57)
○房屋的拍卖与招标是怎么回事?	(59)
○楼花的买卖是怎么回事?	(60)
○购买楼花的手续和转让方法	(62)
○房租的价格是由哪几项构成的?	(64)
○房屋租赁的合同和格式	(66)
○出租房屋应注意的事项	(69)
○寻找和睦相处的承租人	(70)

○房屋的转租转让是怎么回事？	(71)
○租出去的房子能否出售？	(72)
○抵押房屋是否可以买卖、出租？	(73)
○如何与房地产经纪人打交道？	(74)
○为什么要为房屋购买保险？	(76)
○房屋共有应特别注意	(77)
○买房好还是租房好？	(79)
○如何计算折旧费？	(80)
○一次性付款和分期付款孰优孰劣？	(81)
○房屋赠与须知	(83)
○房屋交换须知	(84)
○房屋继承须知	(85)
○房屋抵押须知	(89)
○房屋典权须知	(91)
第四章 以一套住宅的价钱买十套房子	(93)
○故事一：不花一文买一幢房子.....	(94)
○故事二：得到的贷款比房价还多.....	(95)
○杠杆原理是房地产投资的核心技巧	(96)
○为什么杠杆原理对房地产特别青睐？	(97)
○杠杆原理使投资成倍获益	(99)
○了解银行.....	(102)
○银行作为抵押权人的权利.....	(104)
○向银行获取抵押贷款的手续.....	(106)
○提前偿还贷款应特别慎重.....	(107)
○再抵押应注意的方面.....	(108)
○抵押人是怎样向银行还款的？	(110)

- 做抵押,看利率 (114)
- 如何解决“借时容易还时难”? (115)

第五章 房地产投资的经营原则和经营策略

- (117)
- 房地产能为投资人带来什么好处? (117)
- 如何确定投资的收益报偿? (119)
- 什么是风险报酬原则? (120)
- 投资房地产的十大原则..... (121)
- 长线投资好还是短线投资好? (124)
- 长线战略较为有利..... (125)
- 选择好的地段、好的房子 (126)
- 购买房屋前应有的考虑..... (127)
- 出租房地应注意的事项..... (128)
- 从何处获取房地产资讯? (129)
- 房地产投资人应具备的素质..... (132)
- 如何编制投资管理计划? (133)
- 为自己准备一本帐..... (134)

第六章 住房制度改革与中国房地产市场..... (136)

- 不改不行的“房改”..... (137)
- 房改使老百姓“居者有其屋”..... (138)
- 房改的“烟台模式”..... (139)
- 房改的“唐山模式”..... (147)
- 房改的“深圳模式”..... (152)
- 房改的“上海模式”..... (155)
- 房改的“北京模式”..... (162)
- 一个体系完备的房地产市场是怎样的? (168)

○中国房地产交易管理机构介绍.....	(172)
---------------------	-------

第七章 房地产经营者必须了解的法规和税制

.....	(176)
-------	-------

○房地产经营牵涉到的法规.....	(177)
-------------------	-------

附:中华人民共和国土地管理法	(177)
----------------------	-------

全国人大常委会关于中华人民共和国宪法

修正案草案.....	(189)
------------	-------

土地复垦规定.....	(190)
-------------	-------

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.....	(195)
----------------	-------

城乡建设环境保护部《城镇个人建造住宅

管理办法》.....	(202)
------------	-------

国务院《城市私有房屋管理条例》.....	(204)
----------------------	-------

中华人民共和国城乡建设环境保护部

关于外国人私有房屋管理的若干规定.....	(209)
-----------------------	-------

经租房屋清产估价原则.....	(211)
-----------------	-------

关于鼓励职工购买公有旧住房的意见.....	(215)
-----------------------	-------

建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急通知

.....	(217)
-------	-------

建设部关于建立和健全房地产交易所的通知.....	(218)
--------------------------	-------

关于加强房地产交易市场管理的通知.....	(219)
-----------------------	-------

城镇房屋所有权登记暂行办法.....	(223)
--------------------	-------

城市异产毗连房屋管理规定.....	(226)
-------------------	-------

城市危险房屋管理规定.....	(229)
-----------------	-------

关于加快落实华侨私房政策的意见.....	(234)
----------------------	-------

关于落实华侨私房政策的补充意见.....	(237)
----------------------	-------

关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题 的处理意见·····	(239)
关于进一步处理好城镇私房遗留问题的通知·····	(242)
国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定·····	(246)
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(248)
城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》 式样及房屋所有权登记发证工作的通知·····	(252)
国务院关于在全国城镇分期分批推行 住房制度改革的实施方案·····	(255)
○房地产经营牵涉到的税制·····	(264)
附:中华人民共和国房产税暂行条例 ·····	(265)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	(267)
财政部关于颁发耕地占用税具体政策的规定 的通知·····	(269)
中华人民共和国建筑税暂行条例·····	(273)
中华人民共和国建筑税暂行条例实施细则·····	(276)
财政部税务总局关于个人修建营业用房和出租 出售房屋征收建筑税问题的通知·····	(279)
财政部关于建筑税征免问题的若干规定·····	(280)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(284)
城市房地产税暂行条例·····	(287)
契税暂行条例·····	(290)
关于修改契税暂行条例的通知·····	(292)
关于契税工作中几个问题的解释和规定·····	(293)
财政部关于城镇职工购买公有住房契税 问题的通知·····	(295)

○房地产经营中的节税策略.....	(295)
○房地产实务中发生的其它费用.....	(296)
附录一:房地产经营术语解释	(298)
附录二:沪上私人“购房热”	(354)

第一章 房地产：保赚不赔的私人 投资工具

房地产是人类最基本的消费品，须臾不可或缺。而世界的人口和人类的生活素质却以几何速度地增长或提高，这就导致人类对于房地产的需求一直处在持续增长的状态之中。

换句话说，如果从长远的角度考虑，房地产市场永远是一个求大于供的市场，这也就是房地产价格持续上升的原因，对投资人来说，这样的市场是令人愉快的。一些其它投资工具的特点是“几家欢乐几家愁”，而房地产却不，“你赢他也赢”，这就是房地产。

当然，在你涉足这一领域之前，首先就必须彻底地知晓房地产的其它特性，你必须像了解一个人一样地去了解房地产。

○跑得了和尚跑不了庙

说起房地产，顾名思义，即是指土地以及土地之上的建筑物。根据中国的法律，土地的所有权统归国家所有，个人只可以获取对土地的使用权以及与此相关联的转让权。所以，我们所说的房地产，基本上是指与土地联系在一起的房产。

房地产作为一种商品有其不同一般的特性。房屋与土地固定地联系在一起，上海的房屋不能搬到北京来，北京的房屋

也不能移到广州去。中国有句俗语,叫做“跑得了和尚跑不了庙”,正说明房地产的这种不可移动的性质。

同时,一块土地以及建于其上的房屋一旦以某种形式固定下来,就会形成持久的特性。土地不会增多,也不会减少,原来一百平方米的土地再过若干年还会是一百平方米,不会象生物一样的生殖繁衍,当然也不会象矿藏一样地越采越少。因为如此,建于土地之上的房屋在平面上的发展就受到限制,所以只好不断地向高层发展,向立体索求生存空间。

○没有完全相同的两幢房屋

土地是不能移动的,于是在城镇地区造成所处地域、地段的差别。同是土地有的寸土寸金,有的却被弃若敝屣,乏人问津。上海的南市区自然无法与繁华的南京路相比。即便同样是南京路,其东段和西段也会有一定的差别。

土地的区域性、个别性的特色,进而影响到房屋的价值和功能。商业区多商店、工业区多厂房、居民区多住宅、文化区多文化娱乐设施,房屋的形态正所谓千姿百态。

从价值上说,闹市区的房价一定会超过普通地区,用于商业目的的房屋一定会超过用于普通居住的住宅,就算是同一幢楼吧,由于每套房间层数、朝向等的不同,价格也不尽相同,所以说,没有两幢房屋是相同的。

土地与房屋的这种个别性导致房屋估价的困难,因为每幢房屋都不是一样的,所以价钱自然不会一样,当售出或买入一幢(套)房屋时,几乎找不到一幢(套)的房屋做为可比的线索。

○为什么房价只涨不跌。

近年来,我国的商品房售价一直呈直线上升趋势,据建设部对 43 个城市的调查材料,商品房屋每平方米的平均售价,1984 年为 293 元,1985 年为 315 元,1986 年为 472 元,1987 年为 476 元,1988 年达 666 元,平均每年递增 22.8%;房屋价格增长最快的北京市最高房价自 1984 年的 580 元增长到 1988 年的 3104 元,平均年递增 88.4%。在沿海特区城市,商品房的涨幅更是令人吃惊。深圳商品房的最高售价在 1992 年曾达到每平米 6000 元的大关。

国外也是一样,美国纽约的曼哈顿区,最早是以非常低廉的价格从渔民手中买下的,如今的价值竟超过原先价格的上亿倍。

造成房屋价格只涨不跌的原因,主要是因为房屋是人们日常生活中不可或缺的基本需求之一。随着人类生活素质的提高,特别是人口膨胀的加速,对于房屋的需求也越来越大。1978 年,我国城市人均居住面积只有 3.53 平方米,到 2000 年,我国城市的居住水平要达到每户一套住宅,人均 8 平方米。但按照人均 8 平方米的目标,每年平均须新建 1.5 亿平方米住宅,投资 350 亿元。而近几年,实际每年只造 8000 多万平方米,投资仅 125 亿元,只有既定目标一半。按此速度,到 2000 年人均住宅 8 平方米的目标显然是达不到的。

前面说过,土地是固定的,不能增多也不能减少。现代社会的发展使许多人从乡村涌向城市,使很多城市的人口呈膨胀上升趋势,而城市规模的扩大却远远赶不上人口上升的速度。人类素质的提高,其明显的标志就是对生活空间的改造。从原始时期的穴居,到现代追求生活空间的舒适、多功能,是

人类素质提高的巨大飞跃。

综上观之可以看到,人类的生存空间是有限的,但人口的发展和人类生活素质的追求是无限的,这就使住宅市场一直处在求大于供的状态之中,从长远的角度说,房地产的价格也会因此呈现直线上涨的趋势。

○没有柜台的市场

房地产交易与一般商品的买卖不同,一般商品集中于一个固定的场所,如商场、交易市场,交易时一手交钱、一手交货,买卖即告完成。而房地产交易的对象是住宅或其它物业,交易前后需要进行深入的实地调查,甚至反复数次,所以房地产的交易市场是一个没有柜台的市场,房地产交易无时无刻都在进行之中,各项交易开发没有指定在一个特定的地方进行,何况对于一个买方来说,许多卖方可供选择;对于卖方来说,又有许多买方可供选择,所以参与买卖的人员也是不固定的。

因为没有实质的中央市场,所以不经常出入房地产市场的人士对于市场的走势难以揣摸,所以使房地产市场不时产生“不公平的交易”,因为不同人士对琐碎及没有系统的资料,常常倍感棘手,无法从中获得真实的价格感知。

造成不公平交易的另一个原因,是因为每项房地产都有其独特性,不同的地段,不同的房屋素质,都会直接影响买方的喜好,大有甚者,买卖双方的决定往往会受到房地产经纪人的销售技巧左右,故而市场中不时有“不公平”的交易在进行。

在我国的很多城市,近年来纷纷成立房地产交易所和交易市场,并成立完善的资讯中心要求房地产从业人员将房屋

及成交消息记录在中央资讯中心,以使其它投资人获得较为真实的市场行情,但这尚不足使房地产市场产生中央市场的效力、这主要是因为房地产的独特性所致。

○获利大、风险小的投资工具

投资行为有一条金科玉律,就是风险报酬原则。在其它条件不变的情况下,收益越高,风险越大。你想获得百分之三百的收益吗?那好,你必须承受得起百分之三百的风险。银行储蓄风险最小、最安全,但其所获得的报偿却是最低的。选择一种股票做赌博性的投机生意自然要比一个优秀的投资组合风险要大得多,但可能的回报却是不可估量的。

但是,房地产投资多少是对这条金科玉律的反叛。如果你以较低的价位置下一处房产,准备自我住用,那么你就根本不必考虑任何风险。而且不知不觉间,譬如数年以后,你的房产还会得到稳健的升值。此时的风险为零,收益即为无穷大。如果你投资一处房产,并准备将其出租出去,那么你除了可以享受房产升值的快乐,还能定期地回收一部分现金。这时的风险亦很小。再假如你想炒卖房产,并不慎以较高的价位购入一处住宅,之后便因市场跌价被套牢了。这时你也不必过于慌张,如果没有其它财务困难,你可马上变短线为长线,找一个可靠的房客将房产租赁出去。由于房价总在上升趋势,所以你不必担心永远不能解脱,而定期的租金收入又会多少降低你的风险。

造成房地产投资收益大风险小的原因,是由于房地产价格只涨不跌的独特个性使然。公司破产可以使股票持有人血本无归,但房地产却能持久地保持一定价值,即使房屋因折旧