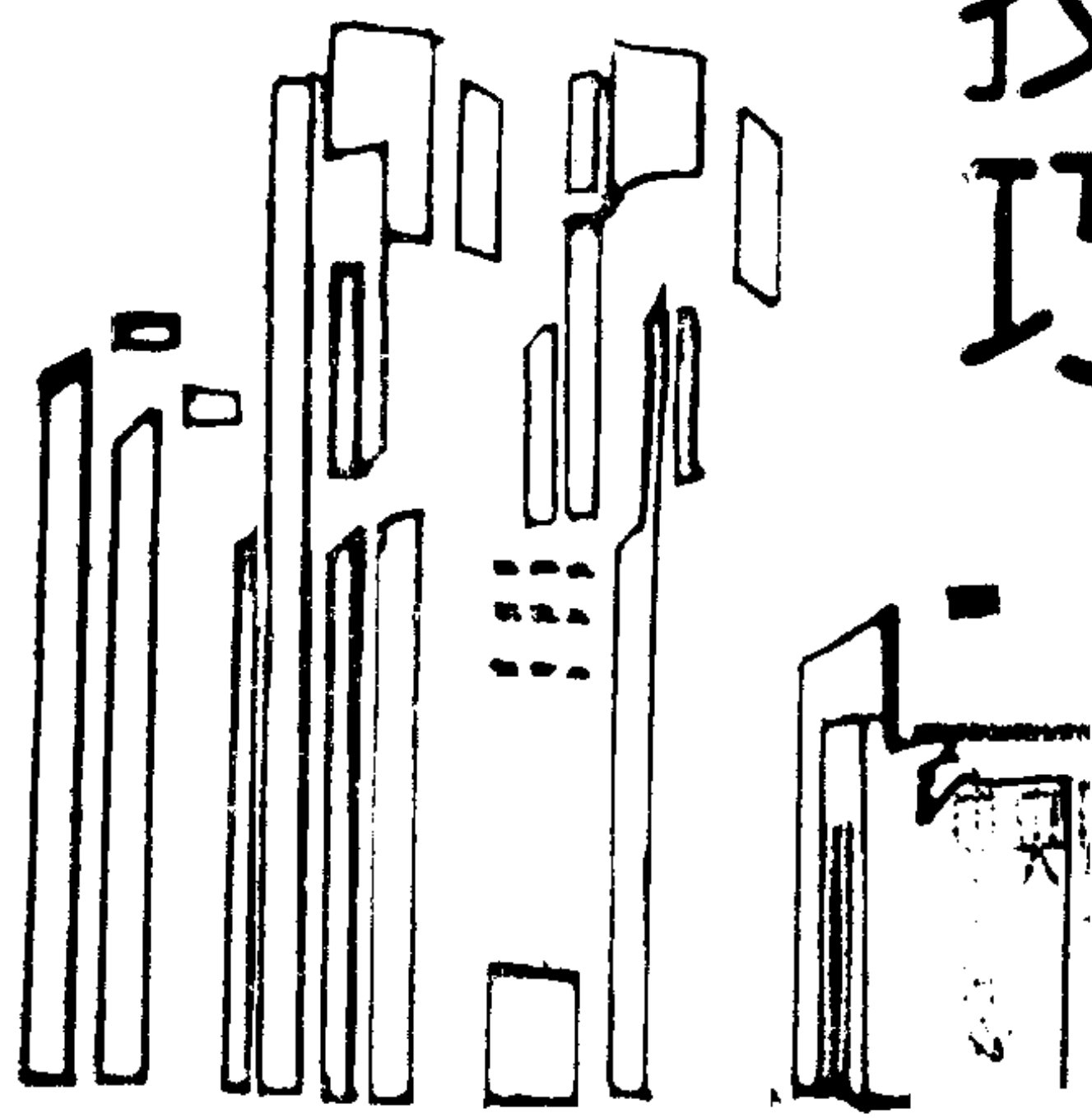


房地產經營技巧



顧問 四川大學經濟管理學院院長 ~~石桂成教授~~
主編 楊繼瑞 王建雲
執筆 楊繼瑞 王建雲 胡志明 郭亞雄 李剛
編纂、整理資料人員：
孫英 劉榮生 龐杰

四川大學出版社·1992年·成都

(1)220/11

序

房地产业的春天终于来了。这是社会主义改革开放，特别是房地产管理体制改革东风劲吹的硕果，是社会主义商品经济纵深发展的产物，是“股票热”推波助澜的又一大经济“热点”。

被誉为现代商品经济社会产业支柱之一的房地产业，在中国大陆沉睡了多年之后，在改革开放大潮的推涌下，在房地产界的“呼风唤雨”中，带着社会主义公有制商品经济的时代特征，重新回到了社会主义经济生活中，真是可喜可贺。

房地产业的春天来了，需要有“红花”、“绿叶”来装点，以使得房地产业的春天更加绚丽多姿。

《房地产投资经营策略与技巧》正是献给房地产业春天的一株嫩绿的新芽。

进行深入的房地产经济的理论研究，为房地产投资经营的实践导向，任何时候都必不可少。因为，“没有理论的实践，是盲目的实践”。但是，直接宣传房地产投资经营的实践，面向社会主义经济建设和改革的主战场，长入房地产市场的实践，鼓动人们参与房地产投资和经营实践，在房地产投资和经营的实践中求索，也是从事房地产经济理论研究的工作者和实际工作者在新形势下面临的挑战。因此，本书的作者没有热衷于写房地产经济方面的高深的文章，做高深的学问，而

是眼睛向下，面向普通的民众和广大的房地产市场中的参与者，力求文笔浅显，致力于做房地产投资经营操作中的启蒙性工作，把房地产投资经营中复杂的经济运行机制通俗而又巧妙地展现给广大读者。

我觉得这是一本实务性较强的书。从事房地产投资经营好比参加一场比赛，如果想赢得比赛，必须熟悉参加比赛的规则以及诀窍。如果你对房地产投资经营方面的规则和诀窍一无所知，那肯定会以失败告终。“市场如战场”，房地产市场充满了激烈的竞争。怎样才能绕过陷阱，避开风险，以最小的投资和有效的经营获取最大的收益呢？该书对此作出了一些回答。

该书集实用性、理论性与系统性为一体，使我们从中感受到了成长中的房地产业“咚咚”跳动的心声，聪明的读者甚至可以借助本书提供的状况和信息，策划出自己参与房地产投资经营的策略。

该书的第一主编，杨继瑞同志是四川大学经济系的副教授；另一位主编王建云同志是《四川房地产》杂志的副总编、成都市房产住宅科研所副所长。他们孜孜不倦、数年如一日地潜心于房地产经济研究。特别是杨继瑞同志，自1986年从四川大学经济系硕士研究生毕业以来，已著有《城镇住宅商品化的理论与实践》，《住宅经济学》（任副主编），承担了国家社科青年基金资助的有关房地产经济的研究课题，并在《中国社会科学》、《经济研究》、《城市开发》、《房地信息》等杂志上发表了数十篇有关房地产经济的学术论文。他们把房地产经济理论与实践结合起来，组织几位青年同志编写了这本直接面向广大房地产市场参与者的书，无疑是值得称赞的。

毋庸讳言，目前的房地产业还处于复苏发展阶段，房地产市场还在成长中，且发展很不平衡，各地的做法也不尽相同，加之该书又出自诸人之笔，因此，书中难免有错漏和不妥之处。但我仍愿意向读者推荐这本书，并衷心地希望读者对书中的不妥之处，提出批评，更期冀读者能从中得益。

四川大学经济系教授 钟禄俊

一九九二年八月

目 录

第一部分 投资经营房地产的魅力

- 1.1 旧中国的房地产“淘金热” (1)
- 1.2 投资经营房地产——世界产业潮流 (7)
- 1.3 香港十大巨富十有八九是靠投资经营房地产发迹
..... (12)
- 1.4 股市高处不胜寒 房地产市场又一春 (15)
- 1.5 改革开放的大潮淘出了“黄金般”的房地产业 (21)
- 1.6 深圳“炒”房地产风起云涌 (26)
- 1.7 陈步忠经营房地产的魄力 (29)
- 1.8 巨额利润的秘密在哪里 (31)
- 1.9 破旧房产何以值高价 (32)
- 1.10 房地产保值、增值的奥秘所在 (36)
- 1.11 储蓄、投资债券、股票、房地产之利弊 (36)
- 1.12 到海外做房地产同样会赚钱 (39)

第二部分 房地产投资开发实务

- 2.1 一个合格的房地产开发商应具备哪些经验和能力
..... (41)
- 2.2 房地产投资经营的要领是什么 (44)
- 2.3 房地产投资目标的选择 (45)
- 2.4 如何选择房地产的发展项目 (47)
- 2.5 投资经营房地产的筹资渠道有哪些 (49)

2.6	从事房地产开发需要巨额投资吗	(51)
2.7	什么是房地产开发项目的公开招标	(52)
2.8	什么是房地产开发项目的邀请招标	(53)
2.9	什么是房地产开发项目的议标招标	(53)
2.10	房地产开发项目的招标投标的一般程序有哪些	(54)
2.11	什么是房地产开发项目的标底	(55)
2.12	什么是房地产开发项目的投标价	(57)
2.13	什么是房地产开发项目的开标	(58)
2.14	什么是房地产开发项目的评标	(59)
2.15	什么是房地产开发项目的决标	(60)
2.16	房地产开发项目招标投标过程要注意哪些问题	(60)
2.17	怎样签定房地产开发项目合同	(61)
2.18	回收出让的土地使用权有哪些程序	(63)
2.19	怎样以地产参与同外商及内商的共同开发	(68)
2.20	台商怎样取得大陆土地使用权	(71)

第三部分 房地产投资经营策略

3.1	手中的余钱是不是都可以用以房地产经营	(73)
3.2	从事房地产经营要有哪些心理准备	(75)
3.3	房地产投资哲学是什么	(76)
3.4	在从事房地产经营前应做好哪些准备	(78)
3.5	什么是房地产市场的“随机漫步”	(79)
3.6	购买房地产的一般技巧有哪些	(81)
3.7	房地产经营风险有哪些	(83)
3.8	房地产投资收益与风险有什么关系	(85)
3.9	房地产经营中怎样防范风险	(86)
3.10	为什么要根据因素分析确定房地产买卖和出租	

时机	(87)
3. 11 什么时候买进房产最合算	(88)
3. 12 买卖房地产要“知足常乐”	(89)
3. 13 投资者怎样应付突发事件对房地产经营的影响	(91)
3. 14 什么是房地产的长线、中线和短线投资	(92)
3. 15 房地产投资者要克服哪些不良心理	(93)
3. 16 制定房地产投资计划应考虑的因素	(94)
3. 17 怎样选择房地产公司及其经纪人	(95)
3. 18 什么是银行、证券、房地产投资三分法	(96)
3. 19 房产如何才能卖个好价钱	(97)
3. 20 拥有房地产有哪些好处	(98)

第四部分 房地产市场的操作技巧

4. 1 房地产有哪些类型 各有哪些特征	(99)
4. 2 商品房价由哪些费用构成	(101)
4. 3 怎样用收益还原法来对房产估价	(104)
4. 4 怎样用重置法来对房产估价	(108)
4. 5 怎样用偿债基金法来对房产估价	(111)
4. 6 房产市场的特点和分类	(113)
4. 7 什么是房产出租 怎样计算房租	(116)
4. 8 什么是住房的计划租金	(123)
4. 9 什么是住房的成本租金	(124)
4. 10 什么是住房的理论租金	(125)
4. 11 什么是“新房新租”、“超标加租”、“累进计租”	(126)
4. 12 什么是房产典卖 怎样计算典价	(128)
4. 13 什么是房产抵押 怎样计算抵押金	(130)
4. 14 什么是房产互换 怎样计算差价	(132)

4.15	什么是房产拍卖 怎样进行拍卖	(134)
4.16	在深圳购买商品住房有哪些特殊规定	(137)
4.17	“储贷结合”购住房有哪些优点	(139)
4.18	土地市场的分类	(140)
4.19	什么是地价	(141)
4.20	什么是地产出让 怎样计算出让金	(142)
4.21	什么是地产使用权的拍卖	(144)
4.22	什么是土地使用权的招标出让	(146)
4.23	什么是土地使用权的协议出让	(147)
4.24	什么是地产转让 怎样计算转让金	(147)
4.25	什么是地产出租 怎样计算出租金	(150)
4.26	怎样体现住房的按质计租	(151)
4.27	何为“挖顶费”	(153)
4.28	影响地价的因素有哪些	(154)
4.29	地产价格由哪几部分费用构成	(156)
4.30	怎样对地产进行估价	(160)
4.31	如何计算地产利润	(163)
4.32	经营房地产要纳哪些税费	(165)
4.33	经营房地产要支付哪些手续费	(168)
4.34	什么是房产买卖合同	(170)
4.35	房屋买卖合同有哪些主要内容	(171)
4.36	怎样签订房屋买卖合同	(172)
4.37	房屋租赁合同有哪些主要条款	(173)
4.38	怎样预售(预购)房地产	(175)
4.39	房产的分期付款怎样进行	(177)
4.40	房地产的买空卖空是怎么回事	(178)
4.41	什么是炒卖“楼花”	(179)
4.42	什么是炒卖地皮	(180)

4.43	什么是“晒地皮看涨”	(181)
4.44	何为买卖房地产的“掮客”	(182)
4.45	房地产交易所设置了哪些机构	(183)
4.46	房地产交易所的功能有哪些	(184)
4.47	什么是房改的“空转”和“实转”	(186)

第五部分 房地产投资经营管理与技能

5.1	什么是房地产的经营管理	(188)
5.2	房地产经营管理机关及其职能是什么	(188)
5.3	哪些公房属于自管公房	(189)
5.4	什么叫统管公房 房屋统管有哪些内容	(190)
5.5	什么叫房屋的依法代管	(192)
5.6	什么是房屋所有权	(193)
5.7	什么是房屋的产权管理	(194)
5.8	房地产管理机关如何审查确认房屋产权	(195)
5.9	怎样办理《房屋产权证》	(196)
5.10	什么叫房屋继承	(197)
5.11	如何分割共有房产	(198)
5.12	出售房产应具备哪些法定条件	(202)
5.13	哪些房产不能买卖	(203)
5.14	国家对房产互换有何规定	(204)
5.15	怎样办理换房	(205)
5.16	什么是房产交易过户	(206)
5.17	怎样办理房产交易的过户手续	(206)
5.18	房产作价合资或以股份形式转让是否属于房产交易	(207)
5.19	怎样签订房产租赁合同	(208)
5.20	承租人拖欠房屋租金怎么办	(208)
5.21	房地产市场有哪些调控和管理手段	(210)

5.22	对职工个人买住房有哪些优惠措施	(211)
5.23	城镇个人建房有哪几种形式	(212)
5.24	城镇个人建房需要办理哪些手续	(213)
5.25	城镇个人建房享有哪些优惠政策	(214)
5.26	什么是住宅合作社	(214)
5.27	如何组建住宅合作社	(216)
5.28	什么是房屋产籍管理	(218)
5.29	什么叫地籍管理	(219)
5.30	怎样办理《土地使用证》	(221)
5.31	国家如何收取土地收益金	(222)
5.32	从事房地产经营如何获得土地	(223)
5.33	违反土地管理法会受到哪些处罚	(224)
5.34	房地产经营中哪些是违法行为	(226)
5.35	什么是房地产市场的投机行为	(228)
5.36	房地产经营的投机倒把罪会受到哪些制裁	(230)

第六部分 房地产投资经营的金融参与

6.1	什么是房地产股票	(232)
6.2	什么是房地产债券	(232)
6.3	房地产股票与房地产债券的区别	(233)
6.4	房地产股票的发行方式有哪些	(234)
6.5	房地产股票的种类有哪些	(235)
6.6	什么是房地产股票的普通股和优先股	(235)
6.7	为什么说房地产股票是成长股	(237)
6.8	什么是房地产股票的有偿增资发行、无偿增资 发行	(237)
6.9	什么是房地产股票的直接发行、间接发行	(238)
6.10	房地产股票的发行价格有哪些	(239)
6.11	房地产股票的交易方式有哪些	(240)

6.12	住房债券与房地产债券有何区别	(241)
6.13	住宅金融系统的功能有哪些	(242)
6.14	各国住房储蓄机构吸收资金的方式有哪些	(243)
6.15	住房金融系统吸收住房储蓄的条件有哪些	(244)
6.16	拓展住房金融体系的关键是什么	(245)
6.17	住房金融系统筹资路线有哪些	(245)

第七部分 房地产投资经营金言及有关重要法规

7.1	房地产投资经营金言	(249)
7.2	中华人民共和国宪法 (摘录)	(256)
7.3	中华人民共和国宪法修正案	(256)
7.4	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	(257)
7.5	外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(265)
7.6	中华人民共和国房产税暂行条例	(269)
7.7	城市私有房屋管理条例	(270)
7.8	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(275)
7.9	城市房屋拆迁管理条例	(277)
7.10	城市房屋产权产籍管理暂行办法	(285)
7.11	郑州市单位自有房产管理暂行办法	(289)
7.12	长春市房屋交易管理办法	(293)
7.13	武汉市征收房地产交易土地收益金暂行规定	(297)
7.14	1990 年全国房地产买卖统计表	(299)
7.15	1992 年 1—3 月 100 家房地产交易所买卖成交 情况	(301)
7.16	《成都市房屋产权证》	(307)
7.17	《成都市房屋产权共有人保持证》	(308)
7.18	《国有土地使用证》	(309)

第一部分

投资经营房地产的魅力

1.1 旧中国的房地产“淘金热”

经营和投资房地产历来都是投资冒险家乐园中的一个景点。早在 19 世纪初，城市的繁荣初见端倪，建筑地段的需求迅速扩大，城市房地产业应运而生，并且采取了半封建半殖民地式的经营方式，房地产“淘金热”开始形成。

19 世纪末期，我国大城市中开始出现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。在出租规模和方式上，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。房地产“淘金热”逐渐开始升温。

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）。1930 年前后，金融业在上海经营了四明村、中实新村、浙兴里、金城里等里弄。哈同洋行的 23 条里弄房屋，仅 1931 年所收房租即达 200 多万两银子。

在汉口，光绪中叶（1895～1900 年）建有同安里房屋 24 栋，1900～1926 年在中山大道建有兴康里房屋 24 栋，光绪 34

年（1908年）在汉正街建有艺和里。

经营大批房屋的“阔佬”出现了，有些外侨也涉足房产经营。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，菲律宾华侨伍咏洲在汉口则建有贯忠里。有些资本家还用抵押借款来兴建房屋。如，1916年汉口刘歆生将所置生成里基地一段，向比商义品银行订立合同，抵借洋银65万两，周息9厘，用以建筑房屋，息金以每月租金15万余两拨抵，如有不敷，利上加利，常年一分计算。可见，有了房地产真可谓有了“摇钱树”和“聚宝盆”。

除了实力雄厚的资本家和财团建筑并经营大批里弄房屋外，有些零星散户则联合起来集资建置某些里弄。如宣统2年（1910年）袁帅南等以2700股在汉口组成三分公司置有三分里。汉口海寿里是以普利公司名义由代王书等30个业主集资入股，共同所有。汉口同兴里是由周纯村等22个业主联合兴建。同丰里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桩堂、汉口裕昶颜料号经理王维丰等共同组织同丰公司兴建。

随着商品交换的发展和房地产经济的活跃，在19世纪末，有些房产主设立了经租帐房，雇人收租，后来逐步走向了设置公司或经租处。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；比利时义口银行，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 11000 多亩；汉口房产经租处 57 家，经租房屋 2526 栋。

随着房地产业的形成，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，直到 1938 年武汉沦陷时，公会才解散。1946 年又重新成立了汉口市房地产业公会。个人会员达 522 名，团体会员 84 个（其中包括银行 12 家）。

旧社会的房租高低，与土地位置紧密相关。越是接近城市中心的繁华市区，地价越高，房租也越高。以汉口为例，位于租界区的汉润里、汉安里、同丰里等，甲种砖木结构房屋每栋月租银元 120 元左右（三开间，每一开间月租约 40 元）；而非租界区的贯忠里，甲种砖木结构房屋（三开间）每栋月租 80~84 元。租界区的如寿里，乙种砖木结构房屋（双开间）每栋月租 65~72 元，非租界区的长春里，乙种砖木结构房屋（双开间）每栋月租 45~55 元。这种租金高低的悬殊差异，主要是由于房屋座落地点的不同及供求关系所形成的。

旧社会不仅房租高，甚至远远超过银行利息，而且有些业主还不负担任何费用，把一些应当由业主负担的费用转嫁到房客身上。如汉口某金号出租房屋，业主不管修理，只收净租。1945 年汉口某经租帐房出租房屋的租约上印有：本帐房暂时不负修理之责，由承租人自理；如房屋上发生危险，本帐房概不负责。此外，有的还收取小费、进店礼费。1930 年，汉口一个私营房产公司的租约印有：小费 3 分、随月行租照付，退押租时不计利息。

上海哈同洋行出租给天福南货店南京路 P 字 394 号房屋，一家铺面连同后面弄堂的一栋旧式住宅，月租要 1800 两

(合 2700 多元)，还要先纳 6500 两（近万元）小租；房租不是按阳历，而是按阴历交纳，大约每两年可多收一个月租金。

解放前城市土地私有，因而很早就有土地交易。土地交易可以说“热”得“烫手”。

同治 6 年（1867 年），汉口循礼坊鲍家巷卖主王兰集出卖土地面积 2.3 市方丈，地价银 100 两，每方丈价 43.48 两。1916 年汉口大通巷中路每方丈地价银 80 两，汉口新码头正街每方丈地价 141 两。到 1925 年，汉口鲍家巷地价每方丈达 952 两，张美之后巷每方丈 852 两，生成里每方丈 838 两，1913 年，汉口江汉路地价每方丈 1500 元。可见，地价上涨显然与城市经济日趋发达有关。城市发达了，对地产需求增多了，地产交易量也随之增大，地产经济必然趋于活跃。

由于城市经济和交通的发展，市政建设的兴建，往往同一块土地在不同时期里地价悬殊较大。在城市化进程加快的時候，土地的投机经营就更加明显。

1877 年前后，上海沙逊在南京路外滩转角处，以 8 万两银子买进 10 余亩土地，买进时每亩土地地价不过 5000 两，到 1926 年涨到每亩 20 余万两，全部地价超过 200 万两，没有增加任何投资，就获得数百万两收入。

1844 年，英商义记洋行向农民吴襄等“永租”外滩附近土地，每亩银 42 两；到 1869 年，每亩地涨到 6000 两。如以它 1844 年的原地价与 1933 年估价 36 万两相比较，90 年间上涨 8600 倍。

汉口租界开辟后，土地投机也很明显。许多洋行买办鉴于武昌为南北干路之枢，商务必臻繁盛，所以私买地段甚多。刘歆生听到教会神甫们预言汉口市场将日益发展，便沿芦汉

铁路（即今京广线京汉段）两旁，将过去无人问津的沼泽地整理为市街地，从而致巨万之富。

许多地皮业主从事土地投机购得大量土地，致使城市土地占有相当集中。解放初期，北京市占有 50 亩以上的大地皮业主有 14 户，天津市有 18 家房地产公司占有地皮 11700 多亩。

租地建房（或租地造屋）也是当时地皮业主发财致富的一大门道。所谓租地建房，是指基地所有人将土地租给他人建造房屋，并由土地所有人定期或立即收回建屋人的房屋。也就是俗语所说：“客来起高楼，客去主人收”。租地建房形式甚为普遍、复杂，各城镇各阶层都有。

租地建房，一般有五种情况：（1）约定期限，无偿收屋，并在租地期间收取地租；（2）在租地期间不收地租，只约定期限无偿收屋；（3）不约定期限，房屋建成后立即由基地主无偿收回房屋，只在一定时期内允许建屋人交较低租金；（4）收取高额地租，约定建筑式样和租地界限，到期由基地所有人出资收购房屋；（5）收取较高租金，到期拆屋还基。

上海沙逊经营租地造屋，从 1935 年到 1948 年，陆续到期将房屋归于沙逊的，仅里弄住宅及营业用房就有 600 余栋。永安公司郭氏兄弟在哈同洋行所有的南京路一块一亩多的地皮上租地造屋，规定不得低于 6 层，年租 5 万两，租期 30 年，期满全部建筑无偿归哈同洋行所有。结果在到期时，永安公司郭氏兄弟为了买进这座自己造的房子及地皮，又花了 150 万美金。

上海某四川军阀在 1927 年向业广地产公司租用浙江中路土地两亩，用 25 万多两白银造旅社一座，每年地租 8400

两，租期 20 年，1947 年到期，房屋由业广公司无条件“收回”。汉口进一路地皮出租，租约规定：“承租人所建之房屋完工后，交由业主照施工说明书无偿接收，承租人不得主张任何权利”。这样，出租土地人不花任何代价，只是凭土地所有，就可以在房屋完工时立即取得土地上的房屋所有权。

贷款与房地产经营相结合，是旧中国房地产“淘金”的一种间接形式。

放贷人在发放贷款时，要借贷人以不动产抵押担保，这是贷款与房地兼并相结合的一种形式。借贷人因高利贷无法按期偿还时，所提供担保的房屋也就转化为放款人所有。因此，抵押放款的实际目的，往往是在于夺取所抵押房屋的所有权。

旧上海外国房地产商的抵押放款业务非常发达。英国律师高易经手英商汇丰银行的贷放款达白银 400 万两。上海业广公司 1934 年放出押款为 600 万元，义品地产公司平均每年放款利息收入 30 万元。放款利息高，押期短，逾期不赎，押品即被没收。义品地产公司仅在 1936 年吞没的押品就有：跑马厅公寓、林肯公寓、爱理期公寓、三民坊等 7 处。上海沙逊洋行也经常以高利贷形式来取得别人产业，一般利率高达 9%—10%。

汉口在旧社会也盛行高利贷抵押贷款。汉口义品地产公司因经营抵押贷款，取得了大量的房产。阜昌洋行买办刘某，发放贷款是 2 分利，比银行利息大一倍。他一般选择有住房出租的业主为贷款对象，并以房契作抵押，到了期限不还，担保的房屋作抵，折价时一般又压低到市价的 2/5。

可见，房地产“淘金热”与商品经济的发达程度和城市