

房地产投资技巧

谭艳娟 谈锦钊 著

暨南大学出版社

1993 · 广州

作者简介

谭艳娟，1960年生，广州人。1982年中山大学经济系毕业。现任广东省人民政府社会经济发展研究中心助理研究员。多年来致力专业研究工作，发表论文10多篇，编著有《商贸名城—广州》等书，参予《广东产业结构发展战略》、《广东产业结构演变及产业政策》的研究。

谈锦钊，1950年生于广州，1976年中山大学经济系毕业，1985年于广州市经济研究所（现为院）派往《信息时报》当记者，后调回搞咨询工作，1987年初任助理研究员，从事房改和房地产研究工作。曾在国内报刊发表数十篇专业论文。参予编著《广州内联指南》、《广州房地产业的崛起》、《住宅社会学论文集》等书。任广州市房地产学会常务理事、广州城市科学研究会常务理事、广州市经济社会发展研究中心特约研究员、广州日报特约作者。

序

党的十四大确定社会主义市场经济作为我国经济体制改革的目标以后，我国市场体系的培育和发展进入了一个新的阶段，其中尤其是房地产市场的兴起吸引了大量的国内外投资者。青年学者谭艳娟、谈锦钊同志正在这个时候出版他们的新作《房地产投资技巧》一书，这对于广大有志于房地产投资的人士，无疑是一种十分有益的贡献。

房地产投资是一门专业性很强、涉及面很广的学科。谭艳娟和谈锦钊同志在这个领域进行了深入的调查研究和潜心的探索，发表过有一定影响的论文和著作。在本书中，他们又在理论和实际相结合、普遍原理和个别案例相结合的基础上，对错综复杂的现象进行了深入浅出、生动活泼的论述。诸如对当前房地产热的分析和预测，对房地产市场运行的操作，对房地产投资的掌握，对房地产价格的评估，以及房地产金融应该如何发展和配合等等。总之，房地产业作为市场经济大潮中一个新兴的支柱行业，有着巨大的潜在利益，又具有无法估量的风险，机遇和挑战并存，利益和风险同在，本书将尽可能更全面地把有关的知识告诉读者。

需要指出的是，本书还着重对珠江三角洲的房地产投资

做了研究。因为当前珠江三角洲房地产业的迅猛发展，已成为全国同行业的前驱。本书所总结和介绍的房地产投资技巧，对于其它城市的同业，以及外商在国内的投资，都有着借鉴和帮助的作用。本书不仅对有关专业人士有所启发，而且对一般热切渴望置业安居的市民以及初涉这个领域的人士也大有裨益。本书还将海外房地产投资的经验推介给国内的读者。广大读者可以通过此书的研读而“举一反三”，学会在房地产市场这个海洋中搏击风浪。

九十年代，是中国房地产业的黄金季节，是房地产业的大时代，望聪明的读者和投资者能把握时机，施展才华，实现理想。

房地产是我国方兴未艾的伟大事业，我们对它的认识还是刚刚开始。尤其在如何进一步推动房地产市场改革的问题上，还有更多探索的命题和实践，我真诚地期望两位作者继续努力，在这一领域中深入下去，为社会作出更多的贡献。

张元元

1992年12月

于暨南大学

目 录

| | | |
|-----|---------------------|--------|
| 第一章 | 席卷全国的房地产热..... | (1) |
| 一、 | 全国房地产热点透视..... | (1) |
| 二、 | “金三角”的房地产魅力..... | (4) |
| 1. | 广州——聚热新点..... | (6) |
| 2. | 深圳——楼市窗口..... | (8) |
| 3. | “金三角”西南线——风水宝地..... | (11) |
| 4. | “金三角”东南线——充满诱惑..... | (12) |
| 三、 | 执着发财的牛耳..... | (13) |
| 1. | 政府的“金饭碗”..... | (14) |
| 2. | 快速发迹的公司..... | (15) |
| 3. | 形形色色的炒楼人..... | (15) |
| 第二章 | 寸土寸金话地产..... | (18) |
| 一、 | 愈加值钱的土地..... | (19) |
| 1. | 土地所有权的垄断..... | (19) |
| 2. | 土地使用权的出让..... | (20) |
| 3. | 两权分离的特征..... | (21) |
| 4. | 土地使用年限规定..... | (22) |
| 二、 | 土地交易五花八门..... | (22) |

| | |
|------------------------|--------|
| 1 . 隐形市场 “ 曝光 ” | (22) |
| 2 . 导向合法市场..... | (24) |
| 三、 地产开发方兴未艾 | (26) |
| 1 . 从沿海推进腹地..... | (26) |
| 2 . 成行成片综合开发..... | (27) |
| 四、 土地出让方式种种 | (27) |
| 1 . 协议划拨或私人协议..... | (27) |
| 2 . 拍卖..... | (29) |
| 3 . 招标..... | (30) |
| 第三章 房地产市场运作与投资程序 | (33) |
| 一、 三级市场划分 | (33) |
| 二、 交易市场畅旺 | (35) |
| 1 . 成交活跃..... | (35) |
| 2 . 经纪行径..... | (37) |
| 三、 租赁市场广阔 | (38) |
| 1 . 私房租赁先行..... | (36) |
| 2 . 房屋租赁合同..... | (39) |
| 四、 抵押市场初步形成 | (41) |
| 五、 运作程式解剖 | (43) |
| 六、 投资程序的29步舞 | (45) |
| 第四章 房地产投资策略 | (50) |
| 一、 确立投资方向 | (50) |
| 1 . 收益稳定 , 投资有保障..... | (51) |
| 2 . 保值功能 , 当数第一 | (51) |
| 3 . 资本增殖 , 大有可为..... | (52) |
| 4 . 风险偏低 , 日受青睐..... | (52) |
| 二、 把握投资趋势 | (52) |

| | |
|--------------------|--------|
| 1 . 投资集团化..... | (53) |
| 2 . 投资国际化..... | (53) |
| 3 . 投资专业化..... | (54) |
| 三、选择投资方式..... | (54) |
| 1 . 企业的开发经营..... | (55) |
| 2 . 个人投资方法..... | (58) |
| 四、投资技巧运用..... | (61) |
| 1 . 慎选对象..... | (61) |
| 2 . 入市时机..... | (63) |
| 3 . 实地观察..... | (63) |
| 4 . 魄力胆识..... | (63) |
| 5 . 积累经验..... | (64) |
| 6 . 资讯及时..... | (64) |
| 7 . 精打细算..... | (64) |
| 8 . 借鸡生蛋..... | (66) |
| 五、买卖谈判窍门..... | (67) |
| 1 . 多方了解..... | (67) |
| 2 . 摸透卖方心理..... | (67) |
| 3 . “杀”价原理..... | (68) |
| 第五章 房地产价格面面观..... | (69) |
| 一、价格构造“硬软”件..... | (69) |
| 二、“高企坚挺”说房价..... | (75) |
| 三、楼市价格何去何从..... | (78) |
| 第六章 房地产估价方式种种..... | (80) |
| 一、比较估价法..... | (81) |
| 二、投资估价法..... | (83) |
| 三、成本估价法..... | (84) |

| | | |
|-----|-----------------|---------|
| 四、 | 剩余估价法..... | (85) |
| 第七章 | 房地产投资风险分析..... | (86) |
| 一、 | 崩市现象..... | (87) |
| 二、 | 风险的估计..... | (89) |
| 1 . | 市场风险..... | (90) |
| 2 . | 利率风险..... | (90) |
| 3 . | 企业风险..... | (90) |
| 4 . | 购买力风险..... | (90) |
| 三、 | 风险率计算..... | (91) |
| 四、 | 风险与机会..... | (92) |
| 第八章 | 活跃的房地产金融..... | (94) |
| 一、 | 银行业的渗透..... | (95) |
| 1 . | 功能多多..... | (95) |
| 2 . | 日加密切..... | (96) |
| 3 . | 几种参予行为..... | (97) |
| 二、 | 住宅金融多样化..... | (98) |
| 1 . | 完备的金融体系..... | (98) |
| 2 . | 逐渐发展的金融网络..... | (100) |
| 3 . | 比较的差距..... | (103) |
| 三、 | 房地产金融走势..... | (103) |
| 1 . | 房地产业股份化..... | (104) |
| 2 . | 重造新机制..... | (105) |
| 3 . | 住宅金融改革取向..... | (106) |
| 第九章 | 置业安居指南..... | (107) |
| 一、 | “ 供楼 ” 流行曲..... | (108) |
| 二、 | 买楼要诀..... | (109) |
| 1 . | 买楼挑选..... | (109) |

| | |
|---------------------|---------|
| 2 . 二手楼的“三不买” | (112) |
| 三、楼花买卖与转让 | (113) |
| 1 . 手续便捷 | (114) |
| 2 . 楼花转让 | (114) |
| 3 . 炒家不亦乐乎 | (115) |
| 4 . 政府的管制 | (115) |
| 四、房地产交易程序 | (116) |
| 1 . 私房买卖 | (117) |
| 2 . 开发公司房屋 | (118) |
| 3 . 境外销售房产 | (118) |
| 五、房屋交易纠纷 | (120) |
| 1 . 瞒价上报 | (120) |
| 2 . 货不对板 | (121) |
| 六、产权登记至关紧要 | (122) |
| 第十章 成熟的房地产市道 | (124) |
| 一、深圳大有可为 | (124) |
| 二、广州前景乐观 | (126) |
| 三、广深经济走廊潜力巨大 | (130) |
| 四、更趋成熟的市场 | (130) |
| 第十一章 海外房地产纵横谈 | (132) |
| 一、“东方之珠”——香港 | (132) |
| 1 . 土地管理制度的特点 | (132) |
| 2 . 居者有其屋 | (134) |
| 3 . 土地法例严明 | (135) |
| 4 . 楼花买卖新动向 | (136) |
| 二、“花园城市”——新加坡 | (138) |
| 1 . 住宅私有良性循环 | (138) |

| | |
|--------------------|---------|
| 2 . 住房公积金财力可观..... | (139) |
| 3 . 高效管理卓有成效..... | (141) |
| 三、发达的美国 | (142) |
| 1 . 交易大厅一瞥..... | (142) |
| 2 . 住宅市场运作..... | (143) |
| 3 . 广阔的住宅抵押市场..... | (144) |
| 4 . 住宅投资商的特色..... | (146) |

附录： 房地产重要法规

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| 一、广州市居民购房储蓄与购房抵押贷款 试行办法 | (148) (149) |
| 二、广州市房地产抵押管理办法 | (154) |
| 三、广州市房屋交易暂行办法 | (165) |
| 四广州市预售商品房管理暂行规定 | (169) |
| 五、国家最新商品住宅价格管理办法 | (171) |
| 六、外商投资开发经营成片土地管理办法 | (174) |
| 七、广州市利用外资经营房地产管理办法 | (178) |
| 八、广东省土地管理实施办法 | (184) |
| 九、广东省关于坚决制止违法用地和 非法转让土地的通告 | (192) |
| 十、广州经济技术开发区土地使用权 有偿出让和转让办法 | (195) |

第一章

席卷全国的房地产热

本世纪九十年代，一个大跨越的时代
市场经济历经考证，荣登主角宝座
中国将恢复关贸总协定缔约国地位
股票，起起跌跌摇荡着不安的生灵
房地产热以磅礴之气势席卷神州大地

一、全国房地产热点透视

现时的中国，从南到北，从东至西，房地产业轰轰烈烈，生龙活虎，好戏如潮。这黄金般的成长性产业，将成为国民经济中的支柱产业。

房地产热旋风刮自何方？

当强劲的改革之风吹来，人们从沉睡了三十好几的廉价“阿爷”屋中一觉醒来，聪明的国人即悟出了房地产投资的道

道，于是迅速投入，并大张旗鼓地挺进。与此伴随而来的房地产买卖中的超额利润，强烈地刺激着普通大众的感官神经，兴奋、激动、诱导着大伙儿争先恐后“下海”弄潮。楼市兴旺，楼价飞涨，各种渠道都在流传着炒地皮、炒房子赚大钱的信息，“楼经”成为很多人想获取的真知。有赢家大言不讳地说：“玩”房地产真过瘾，瞬间就可身价百倍。不过，这个“玩”却大有学问，绝不可与一般漫不经心的玩儿等同，它是当今人“参予”、“进行”的时髦说法，意即潇潇洒洒的投入，胆识惊人的把握。

确实，在这大变革的时代，谁拥抱了财富，谁就多了一份自信和资本。

房地产掀起的滚滚热浪势不可挡：

房地产公司异军突起 权威资料显示，全国现有房地产开发公司3700家，经营公司4700家。这些公司大多数集中在沿海并发地区及北京、山东等地，其中福建省有开发公司276家，广东省是450家，海南省350家之多，占全国开发公司总数的近1/10，上海约300家。还有众多的单位在翘首以待，提出申请成立房地产开发经营公司。

外商投资来势猛 中国幅原广阔，市场开放，是国际资本紧盯的目标，中国房地产的兴起，自然成了外商外资追逐投资的对象，呈现出来势快、规模大、覆盖面广的特点。东南沿海，至华中、华北、华东投资者大有人在，如1992年上半年，由澳门万农行置业有限公司等5家港澳公司组成的泽昌投资公司，在秦皇岛投资兴建“小九龙海洋花园”；巨川国际香港有限公司与天津市合作，在华北地区包括天津、太原、唐山、大同等7个地方，兴建十多个商业物业；香港金

源米业在武汉购入70万平方英尺地盘发展商住物业等。在沿海城市，厦门特区经营房地产开发的三资企业达40多家，占厦门特区房地产企业的半数以上。上海静安区刚划出6块开发基地，马上就吸引了来自美国、加拿大、新加坡、泰国等国家和地区的30多家客商。总之，在这大浪潮中，各地都不甘示弱，敞开大闸门，尽量缩小环节，提高效率，招商迎商，出现了一片接待忙、洽谈忙、签约忙的景象。

资产增值最快 八十年代，中国房地产市场投入巨大，资产增值也最快。十年累计，全国城镇住宅建设投资达2631.5亿元，是前30年住宅建设投资的6倍。全国城镇已开发的国有土地面积2.5万平方公里，房屋总量66亿平方米，已形成了房地产总值达38200亿元。与10年前相比，总资产价值接近增加了3倍，可见房地产旺盛的生财聚财能量。

商品房需求殷殷 商品房是千家万户普遍关切的，近年来商品房在大量的兴建和完工，每年商品房竣工面积约1亿平方米，仅1991年，全国商品房实际销售3000多万平方米，销售总额244.8亿元；且价格年年上涨，1984年，全国大中城市商品房价格平均293元/M²，1990年涨到703元/M²，而到1992年，上海已到了2000元/M²的价位，广州、北京则双双突破3000元/M²大关，深圳特区更高升至6000元/M²。尽管这样，商品房依然供不应求。许多城市、甚至市区边缘地带的商品房，还没有影子，仅仅是打桩，就被订购一空，报出来的价格也是光给人看的，有价无市，正所谓僧多粥少。

市场日益活跃 房地产市场内容丰富，有信托、交易、抵押、典当、拆资、拍卖等。1981—1991年，全国房地产交易总额达124.6亿元，交易面积5833万平方米。全国现已有

160个城市设立了房地产交易中心，大多门庭若市，还有各种的房地产中介组织应运而生，房地产经纪人若明若暗地在各处拉线，东跑西奔。

在整个房地产业拓展中，广东、上海、海南、厦门等沿海城市都充分显示了自己的个性和特色。上海的浦东新区，其开放成为上海房地产发展的基石，浦东房地产市道的态势将决定上海房地产市场的走向。有“宝岛”之誉的海南岛，乃后起之秀，利用优惠政策，几年间吸引了境内外大批投资，其中外资5.6亿美元，内资32亿人民币，海口、三亚等开发区宏图初展，楼市看好，投资者胸有成竹，房地产业一片欣欣向荣。被称为“金三角”的广东珠江三角洲，更是耀目生辉，是投资者竞相投入的风水宝地，现已成为房地产市场化的中心和焦点。

二、“金三角”的房地产魅力

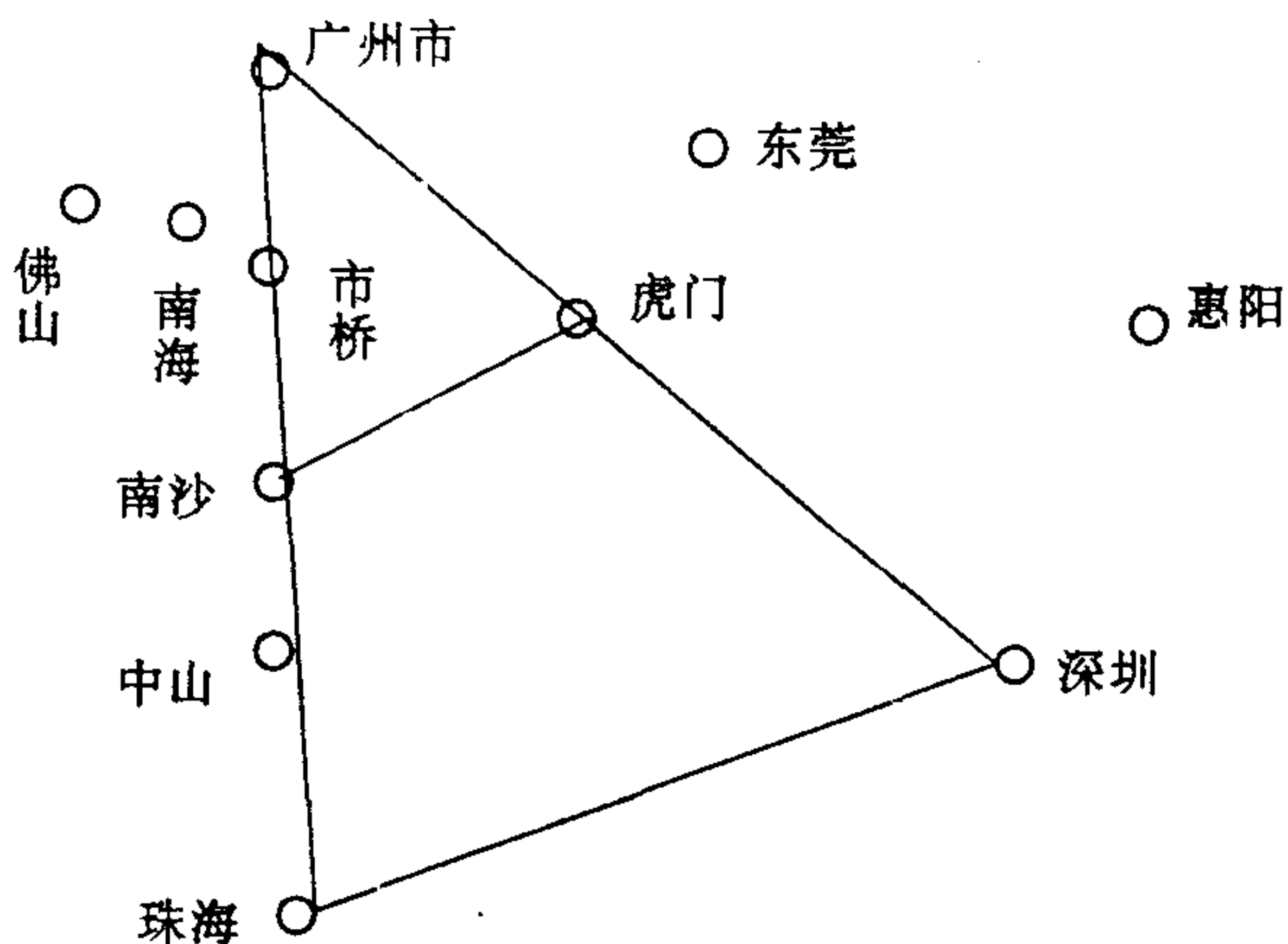
在金色的珠江三角洲广袤的地带，你会一睹它的风姿和领略它的骄傲：高层商品房鳞次栉比，豪华山庄别墅风情恬静，现代化办公大楼明净气派，工业大厦气势恢宏。从风景秀丽的洛溪桥畔丽江·莱茵花园，到与澳门隔海相望的珠海国际花园；从深圳的天安大厦到广州的现代广场；从中山的嘉豪山庄到花县的蒙地卡罗山庄……数不胜数。在“金三角”的风水宝地番禺，短短两三年时间，先后建起或正在建设号称全国最大的屋村祈福新村，全国最高的住宅群侨基花园和跨行业、跨地区最高级的企业家俱乐部——莱茵花园。

金三角，是投资者踊跃追逐的地可生金的聚宝盆。它以广州为顶点，分别向东南和西南两侧伸展。东南延伸至深圳，西南延伸至珠海，以南沙——虎门为底边，远景则以珠海——蛇口为底边，构成房地产投资的热带区。

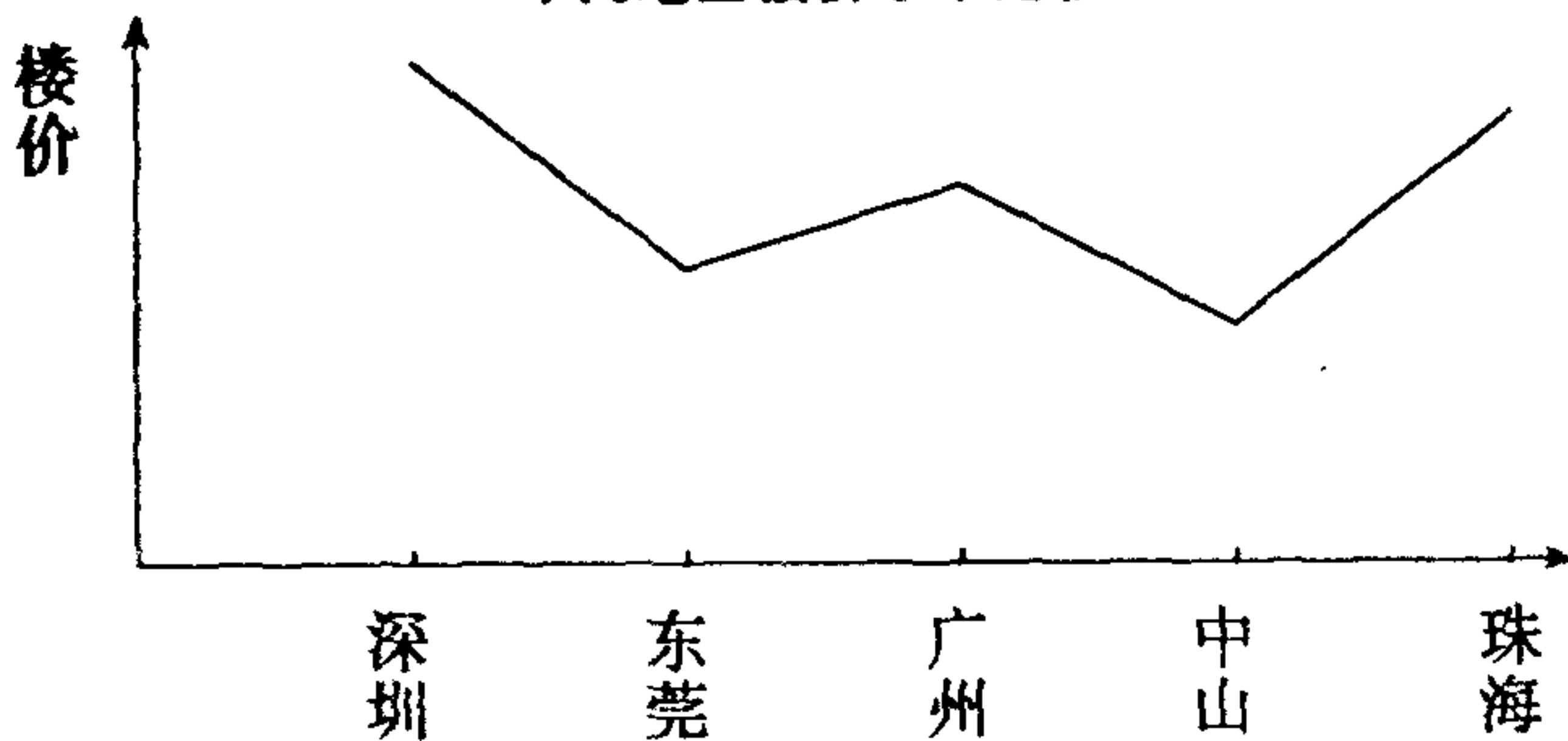
广州—东莞—宝安—惠阳—深圳的广深经济走廊，构成东南线。

广州—南海—番禺—顺德—中山—珠海的广珠经济走廊，构成西南线。

房地产投资“金三角”示意图



不同地区楼价水平比较图



1. 广州——聚热新点

九十年代伊始，广州已成为海内外房地产投资热点。1979年，外资率先以合作方式进入广州房地产市场，与东华实业公司联手，在秀丽的东湖畔建起了东湖新村，一个大型住宅屋村。房子的三分之二为中方所有，另三分之一作为外商投资所得，在境外销售，奏起了外资跃入羊城房地产市场的一连串进行曲。至1992年达到高潮，外资在1—9月已完成的房地产开发工作比1991年全年高6.4倍，占全市完成综合开发工作量总数的17.85%。近一年来，来穗投资房地产的境外大小财团、企业近300家，投资金额约20亿美元。

外商中以香港商人为主，也有新加坡、台湾等地客商，投资开发的项目多数是在市区兴建高档住宅楼和写字楼，部分是在郊区从事工业厂房的开发建设。最早时仅是中小商人“督卒过河”，以小资本逐点介入。时至今日，财大气粗的大财团、房地产巨头都竞相到羊城来寻找机会。香港和黄、新鸿基、新世界发展、恒基兆业、天安集团等都接踵而至，提

出了雄心勃勃的投资计划。而新加坡三达有限公司、泛业投资公司，日本雄成株式会社也开始进行试探性投资。在投资金额上，财主们也愈“玩”愈大，投资额已多在1000万美元以上。目前，在广州正式注册登记的外资房地产企业共40家。其中1991年28家（独资为5家、合资6家、合作17家），投资总额3.83亿元，比1990年投资总额增长近23倍。截至1992年9月广州市共有房地产开发公司219家。其中：一级公司8家、二级公司128家、三级公司32家、四级公司51家。

广州房地产业为何有如此巨大的吸引力？

首先这是需求拉动的效应。广州是一个繁华都市，人口众多，密度大，外资机构数以千计，常驻人员逾万。住宅、写字楼、商铺严重供不应求，绝大部分开发公司是既无现货，也无期货，楼盘响锤动工，楼花即告售空，租金高居不下。自1988年以来，广州市的楼价平均升幅约60%，远远高于物价指数之上升幅度。目前，内销商品房每平方米大约为：远郊2000元，中郊2500元，近郊2500～3000元，市中心区则在3500元以上，如果是经过二、三手的，价格则在此基础上增加50%左右。

其次是投资环境良好的诱因。近年来，广州市在基础设施方面有巨额投入，从1980～1990年10年间，仅在自来水、煤气、公用事业三项便投入建设资金31亿多元，交通、电讯一系列重大工程完成，市政公共配套方面也逐步跟上，外商信心大增，向境外销售楼宇势头不俗，前不久，世界贸易中心大厦和淘金花园的发售业绩，充分显示高级商住楼宇的巨大潜力。

此外，广州的地价相对国内其它一些大中城市（北京、上