

拿来即用
一看就会



房地产开发关键节点工作流程分步拆解

房地产开发 流程管理工具箱

✓ 项目土地获取

天火同人房地产研究中心 组织编写




① 工作标准 ② 执行方法 ③ 文件范本

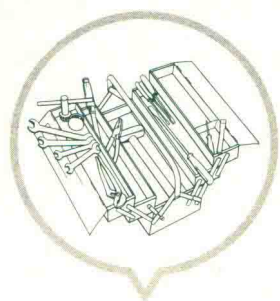
日常性 → 工作基础

实战派 → 案场演练

教科书 → 分级培训

工具包 → 案头文库

 化学工业出版社



房地产开发流程管理工具箱

项目土地获取

天火同人房地产研究中心 组织编写



化学工业出版社

·北京·

内容提要

本套图书重新梳理了最新的房地产开发流程,按照标准化运作的要求,整理了开发商所需要用到的项目运营动作及管理制度,以项目前期投资决策为起点,依次包括项目立项管理、规划设计、成本预算、施工管理等十个关键环节,为开发商建立起一套标准化运作的参考体系。

本册书内容为项目土地获取环节,依次讲解了土地信息收集、地块可行性分析、土地竞拍执行流程、项目立项管理等内容。在每一个操作环节中,先以基础的理论剖析,介绍了实际开发过程中的注意点以及容易陷入的误区,紧接着详细介绍了土地获取中各步骤的详细工作步骤,最后整理了每个环节所用到的工作表格、工作流程图等,理论结合实际的工作图表,实用性较强。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发流程管理工具箱. 项目土地获取 / 天火
同人房地产研究中心组织编写. -北京:化学工业
出版社, 2015.3

ISBN 978-7-122-23021-8

I. ①房… II. ①天… III. ①房地产-土地经营
IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第029823号

责任编辑:王 斌 邹 宁

装帧设计:杨春焜

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印 装:北京盛通印刷股份有限公司

710 mm × 1000 mm 1/16 印张 14½ 字数 225千字 2015年4月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价: 58.00 元

版权所有 违者必究

策划单位：天火同人工作室

编写单位：天火同人房地产研究中心

参编人员：

刘丽娟	龙 镇	肖 鹏	张 杨	敖 勇	周国伟
赵 俏	吴仲津	曾庆伟	林樱如	邓沈穗	蔡丽诗
杨春烨	樊 娟	叶雯枫	王晓丽	李中石	卜昆鹏
刘丽伟	成文冠	孙权辉	林燕贞	林德才	张连杰
王 咏	曾 欢	舒立军	孟晓艳	孙树学	马玉玲
刘 娜	郭林慧	刘思明	李明辉	曾 艳	王丽君
卜华伟	张墨菊	廖金柱	严 昆		

执行编辑：吴仲津 曾庆伟

美术设计：杨春烨

设计创意：广州恒烨广告设计有限公司

目录 CONTENTS

第一章 001 / 土地管理制度

第一节

002 / 土地制度

003 / 土地所有制

004 / 耕地保护制度

009 / 土地征收制度

022 / 土地登记制度

026 / 土地有偿使用制度

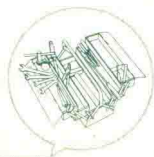
第二节

032 / 建设用地管理

033 / 建设用地供应制度

048 / 国有建设用地管理

057 / 农村集体建设用地管理



第 二 章 071 / 土地规划政策及审批流程

第一节

072 / 土地利用规划的管理政策

073/ 土地利用规划管理体系

076 / 土地利用规划体系

第二节

082 / 建设用地规划的管理政策

083/ 建设用地规划管理的五项工作内容

084/ 建设用地规划三个不同阶段的管理工作

091/ 城市用地规划指标

097/ 城市用地规划管理

104/ 开发地产项目过程规划管理

第三节

107 / 城市建设用地申请相关表单

108/ 用地类

123 / 规划类

125/ 建设工程

目录 CONTENTS

第 ③ 章

141 / 土地获取及储备

第一节

142 / 土地储备及土地价值评估

143 / 土地储备管理政策

147 / 储备土地的 10 个价值判断标准

149 / 土地价值评估方法

153 / 土地储备开发实施环节

159 / 三种土地收储方式操作流程

164 / 土地储备管理体系

第二节

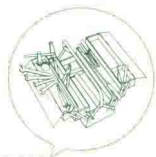
165 / 地产企业土地获取决策管理

166 / 土地储备对地产企业的重要性

166 / 企业获取土地决策流程

168 / 地块选择原则

169 / 进入城市四项选择指标



172 / 项目地段选择流程

179 / 地块研究的内容

182 / 获取土地的步骤

190 / 影响企业拿地因素

192 / 地产企业常用的拿地方式

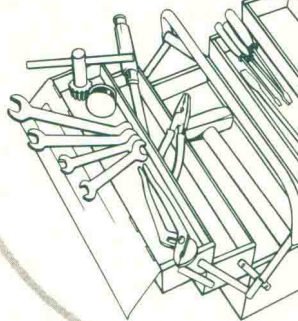
第三节

196 / 土地获取相关表单

197 / 土地竞买相关表单

199 / 土地使用权转出让相关表单

213 / 地产企业拿地决策表单



第一章

Chapter ONE

土地管理制度

了解房地产之前需要了解我国土地政策与制度。

土地制度

土地所有制
耕地保护制度
土地征收制度
土地登记制度
土地有偿使用制度

建设用地管理

建设用地供应制度
国有建设用地管理
农村集体建设用地管理

第一节



土地制度是一个社会的基本经济制度，它是一定社会历史条件下土地经济运行中各种经济规则和关系的总和。



土地所有制

我国实行土地公有制，即城镇土地国有和农村土地集体所有。

城镇土地所有权归国家所有，由国务院代表国家行使，用地单位和个人只有使用权。农村土地所有权归集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。

其中，已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

集体所有制土地不能直接进入城市土地市场，必须经过土地征用转化为国有土地。

表 1-1: 不同性质土地类别

不同性质土地	土地类别
国有土地	①城市市区土地； ②农村和城市郊区中已经依法没收、征用、征购为国有的土地； ③国家依法征用的土地； ④依法不属于集体所有的土地、草地、荒地、滩涂及其他土地； ⑤农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地； ⑥因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地
集体土地	①村农民集体所有土地； ②村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有土地； ③乡（镇）农民集体所有土地



链接

各国土地所有制形式

表 1-2: 各国土地所有制形式

模式		代表国家	
市场模式	完全市场模式	美国	日本
	以土地私有制为基础，土地私有，允许买卖，价格由供求关系决定	美国土地有三种所有形式：私人土地、联邦土地、州政府土地。其中，私人土地占美国国土面积的 59%，主要分布在东部和中部；联邦政府土地为 32%，主要分布在西部地区；州政府土地 7%；另有 2% 为印第安人保留地	日本现行土地所有制，共分为三种主要形式：国家所有，公共所有，个人与法人所有。公共所有是指都道府县市町村等地方公共团体所有；土地的个人所有与法人所有都属于私人所有，构成私有制的主体。按土地面积划分，日本目前属于国家所有的土地面积占全部国土面积的 23.7%；属于公共所有的土地面积约占国土面积的 5.6%；其余 60.7% 的土地属于个人和法人所有



模式		代表国家	
国家控制的 市场模式		英国	英联邦——加拿大
土地属于国家（或皇家）所有，使用土地通过批租获得，国家控制土地市场并获得大量批租收入	英国土地虽然在法律上属于英王（国家）所有，但完全拥有土地权益（即拥有永业权）的土地持有人实际上是该土地的所有者，只要他不违反土地法、土地规划或侵犯他人利益，就可以随心所欲地利用和处分土地；永业权包含无条件继承的土地产业权；限定继承的土地产业权；终身保有的土地产业权		加拿大的全部土地与英国本土一样，最终所有权均属于英王。加拿大现行土地所有制分联邦公有、省公有和私人所有三种形式。私有土地比重不大，还不到总面积的 11%，但主要分布在国土南端土地肥沃的地带。全国的城镇土地、上好良田、牧场等经济效益较高的土地，大部分被私人占有。其余约 89% 以上是公有土地，其中 41% 属联邦政府所有，48% 属各省政府所有
非市场 模式	建立在土地公有制基础上，土地属于国家，使用土地一律由国家统一安排无偿使用	原苏联	中国



耕地保护制度

耕地保护是指运用法律、行政、经济、技术等手段和措施，对耕地数量和质量进行的保护。

我国建立的耕地保护制度有三类：土地用途管制制度、占用耕地补偿制度、基本农田保护制度等。



图 1-1 我国耕地保护制度

1 土地用途管制制度

土地用途管制制度是《土地管理法》确定的加强土地资源管理的基本制度。通过严格按照土地利用总体规划确定的用途和土地利用计划的安排使用土地，严格控制占用农用地特别

是耕地，实现土地资源合理配置，合理利用，从而保证耕地数量稳定。其核心是依据土地利用总体规划对土地用途转变实行严格控制。

（1）土地用途管制制度的重要性

我国目前人地矛盾紧张，实施土地用途管制制度有其现实的必然性和重要意义，体现在以下两方面：



图 1-2 土地用途管制制度的重要性体现

比较先进的土地资源管理制度

通过强化政府对土地利用的调控力度，逐步形成以土地规划为依据的土地用途管理制度，有效规避土地不合理利用和浪费现象。土地用途管制制度还可以解决我国分级限额审批制的弊端，实现整体利用效率最大化。

能协调土地与发展的矛盾，实现可持续发展

土地用途管制制度能消除土地利用中不利的外部影响，保护环境，实现土地可持续利用。

（2）土地用途管制工作内容

土地用途管制制度是一项强制性管理制度。按照土地用途管制的要求，对土地资源进行用途分类并登记，根据土地利用总体规划和年度供地计划，把好农用地转用、土地征收审批关，依法征地并严格执行征地补偿安置制度。

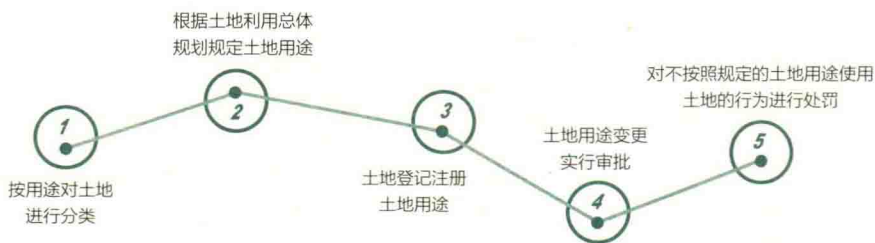


图 1-3 土地用途管制工作内容

按用途对土地进行分类

为实施土地用途管制,《土地管理法》将土地按用途分为三大类型,即农用地、建设用地和未利用地。不同用途的土地,其用途管制的具体内容不同。

表 1-3: 土地分类管制表

土地用途分类	具体情况
农用地用途管制	农用地管制是使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的农用地用途使用土地,农用地内部地类变更必须依据土地利用总体规划,经依法批准后进行 农地非农化管制在于限制农地转化为非农地,特别是严格限制耕地转化为非农地
建设用地用途管制	按土地利用总体规划规定的用途合理使用土地; 控制建设用地总量; 城市建设用地规模符合国家规定的标准,充分利用现有建设用地、不占或少占农用地;严格建设用地审批管理
未利用地土地用途管制	禁止不符合土地利用总体规划,破坏自然生态环境的土地开发; 鼓励对未利用地进行科学的开发利用; 鼓励对废弃渠道、公路、零星坑塘水面、盐碱地的利用,利用各种方式进行土地整理

根据土地利用总体规划规定土地用途

国家通过法律途径赋予土地利用总体规划高度的调控权威。土地利用总体规划可以分为全国性省级规划和县、乡级土地利用规划。



图 1-4 土地利用总体规划分类



土地利用总体规划划分的土地用途分区一般有 10 类：基本农田保护区、一般农田区、园地利用区、林业用地区、牧草地用地区、城镇建设用地区、农村居民点用地区、工矿用地、交通水利等基础设施用地区、生态保护用地区等。

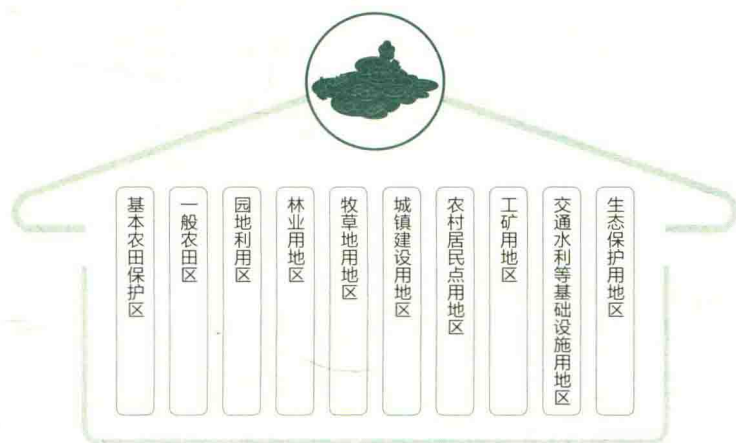


图 1-5 土地用途分区

表 1-4: 不同区域土地利用总体规划分类

土地利用总体规划分类	具体工作
全国性和省级规划	在全国或省域范围内从宏观上统筹安排用地，重点是制定土地利用政策、确定土地利用约束性控制指标，确保各类用地结构、规模与布局的宏观控制，实现土地合理利用
县、乡级土地利用总体规划	依据上级规划下达的控制指标和本地的土地利用状况、自然条件、经济发展状况划分土地利用区，确定各区利用规模与布局，制定分区管制规则，为土地用途管制提供依据

土地登记注册土地用途

土地用途登记是土地用途管制的权利保障。实行土地用途管制，要求明确土地权利人的土地用途，进行土地用途登记，使权利人土地用途的权利内容在法律上得到保障。

城镇土地登记中土地用途主要分为工业用地、居住用地和商业用地，每类用地中还可以进一步细分。农村土地登记中土地用途主要有宅基地，乡镇企业用地参照城镇用地用途划分，农村集体土地所有权登记土地用途按土地利用现状分类用途和面积进行登记。

土地用途变更实行审批

实现土地用途管制的关键是农用地转用审批。建设需要占用农用地的，必须在土地利用总体规划确定的建设用地范围内安排，符合土地利用总体规划和产业政策的项目，按照法定审批程序和权限，依法批准后，方可将农用地转为建设用地；不符合土地利用总体规划的不予批准，确需占用的必须按《土地管理法》的有关规定，调整土地利用总体规划，并经原批准机关批准后，方可办理农用地转用审批手续。

对不按照规定的土地用途使用土地的行为进行处罚

国家制定严厉的土地管制法律，特别是对国家如何管理耕地应有法律依据，法律责任是土地用途管制的强有力后盾。对于非法占用土地，擅自改变土地用途的行为要按照《土地管理法》等有关法律法规严厉处罚。

2 耕地总量动态平衡和占补平衡制度

耕地数量的动态平衡，指的是各级政府应当严格执行土地利用总体规划，采取措施，确保本行政区内耕地总量不减少。为此，国家建立了耕地保护目标责任制，规定各省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域内的耕地保有量和基本农田保护面积负责，省长、主席、市长为第一责任人。

耕地占补平衡制度，规定非农业建设经批准占用耕地的，必须按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地。没有条件开垦或者开垦不符合要求的，应当按照规定的标准缴纳开垦费，专项用于开垦新的耕地。

3 基本农田保护制度

基本农田的定义是指按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。土地管理法规定，划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的80%以上，并对基本农田保护区内的耕地实行特殊保护。

土地征收制度

我国的土地征收是国家依法将集体所有土地转为国家所有并给予补偿的行为。征收的实质，是国家强制性取得集体土地的所有权，意味着所有权性质的改变。征收虽然具有强制性特征，但仍属于一种商品交换关系，属于民事法律调整范围。

1 土地征收制度

土地征收制度是我国基本土地法律制度之一。在征收土地时要依据相关法律法规规定进行上报审批，遵循一定征收流程，按时支付相关补偿费用。

(1) 土地征收权限

根据《土地管理法》设置土地征收权限，制定分级管理制度。目前，征收土地实行国务院和省级人民政府两级审批制度。

表 1-5: 土地征收两级审批制度

国务院征收批准权限		省级人民政府征收批准权限	
报国务院审批		由省级人民政府批准，并报国务院备案	
①	基本农田，即依照土地利用总体规划和《基本农田保护条例》划入基本农田保护区，禁止占用的耕地	①	基本农田以外的耕地 35 公顷以内的
②	基本农田以外的耕地超过 35 公顷的	②	其他土地 70 公顷以内的
③	包括了耕地之外的所有土地； 土地总面积超过 70 公顷； 征用耕地 35 公顷以下其他土地 70 公顷以下； 征用耕地和其他土地两项之和超过 70 公顷		

在征收土地的审批中，要征收农用地，首先要办理农用地转用，或同时办理农用地转用审批



链接

土地征收与土地征用的区别和联系

我国《宪法》和《土地管理法》2004 年修正或修改前，没有区分“征收”和“征用”的不同，统称“征用”。2004 年 3 月 14 日，十届全国人大二次会议通过了宪法修正案，将第十条第三