

中国房地产投资全书

张元端 邱霏恩 主编



中国统计出版社

中国房地产投资全书

张元端 邱霁恩 主编

中国统计出版社

(京)新登字 041 号

中国房地产投资全书
ZHONGGUO FANGDICHAN TOUZI QUANSHU

张元端 邱霁恩 主编

*

中国统计出版社出版
新华书店北京发行所发行
河南省统计局印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 16 开本 30 印张 80 万字
1992 年 12 月第 1 版 1992 年 12 月河南郑州第 1 次印刷

印数:1—3 000

ISBN 7-5037-0942-1/F·407

定价:25 元

《中国房地产投资全书》编辑委员会

顾问 周干峙 肖 桐 刘 辉 刘辉炳

主 编 张元端 邱霈恩

副主编 杨德荫 王丹林 宗 良 殷 红

编 委 (以姓氏笔画为序)

王丹林 王顺华 李卫国 李兆滋 刘方平

邱霈恩 杨 宏 杨德荫 张卫东 张元端

张育红 宗 良 胡萍红 袁阿庆 秦新春

学术秘书 王毕成 邵 祥

撰写人员 (以撰写内容顺序为序)

袁致才 陈新稳 杨 辉 王顺华 高海燕

李兆滋 冯天瀛 李卫国 王亦群 王 浏

刘方平 刘景春 郭立伟 王丹林 宗 良

胡萍红 张卫东 张育红 张秀智 郭 成

序

随着改革开放的加快和商品经济的发展，我国房地产业迅速崛起，已经初步形成一定规模的包括房地产开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。

我国房地产业迅速发展是有其必然原因的。首先是改革促进了房地产业迅速崛起。随着经济体制改革的不断深入，城市住房商品化和土地有偿使用逐步推开，房屋和土地使用权开始进入流通领域，其商品属性日益显现出来，房地产市场逐步形成，房地产业迅速发展起来。与此同时，人们在房屋和土地使用权方面的商品经济观念逐步形成，开始认识到从事房地产开发经营将是一项获取重大经济收益的经济活动，这也是众多开发企业和外商热衷于投资搞房地产的一个重要原因。二是由房地产业自身的性质和地位决定的。房地产业是国民经济中重要的基础性、先导性产业。经济社会要发展，国家要建设，就要盖房子，就要用地，改革开放使我国进入了加快社会主义现代化建设的新时期，这就为房地产业的发展奠定了坚实的基础，特别是在沿海经济比较发达的地区，房地产业已在当地的经济发展中占有重要的地位。三是城市建设的需要。房地产综合开发，为城市提供了大量的比较完善配套的住宅和市政公用等基础设施，创建了良好的投资环境、生活环境和工作条件；同时，为城市建设提供了相当数量的资金来源。这对加快城市建设与旧城改造都是很有好处的。正由于如此，各地在城市建设中大力推行房地产综合开发，配套建设，自然对房地产业的发展是个很大的推动。四是促进国民经济发展、增加财政收入的需要。房地产业带来的直接收入和高额附加值收入，是其他行业所不可比拟的。如“七五”期间，全国商品房销售达 1.32 亿平方米，收入

近700亿元。1991年，房地产开发企业人均完成利税1.2万元，全国城镇土地使用税收入31.7亿元，房产税收入37.2亿元，房产交易的契税收入1.87亿元，房地产开发企业纳税20.45亿元，仅这几项就占当年全国财政总收入的2.3%。——房地产业从一开始就显示出了其巨大的经济效益和社会作用。

邓小平同志南巡重要谈话发表以来，全国各地加快了改革开放和经济发展的步伐，房地产成为新的投资热点，房地产业呈现出加快发展的新形势。为了促进房地产业的健康发展，我们一方面要制定出完备的政策和法规，保证房地产业健康地发展；另一方面要认真总结国内房地产业实践的经验，学习国外房地产业的长处，并运用到房地产业实践中去变成现实效益。当然，关键的还是通过改革土地使用制度和住房制度，提高房地产业对资金的吸引力，使之成为有可靠资金来源的、能够自我积累、自我发展的重要行业。这方面，广州、珠海、深圳等城市发展房地产的经验和模式很值得借鉴和推广。

在房地产业加快发展的新形势下，我很高兴有一批不同单位的同志，为了把我国的房地产事业进一步推向前进，从理论和实践需要出发，携手合作，编写出了这样一本《中国房地产投资全书》。

这本书，既总结了国内房地产业发展的实践经验，又吸收了国外房地产的有用知识，并从理论上进行了一定程度的探讨，既有学术价值，又有实用价值，是一本对于房地产生产与经营管理有重要参考价值的大型工具书。我希望该书的出版将对广大从事房地产工作的同志有所裨益，对房地产业的发展产生积极的影响。

前 言

改革开放激起了一阵又一阵的巨大波澜，激荡着社会的每个角落。继股票热之后，又兴起了房地产热潮，把我国经济急速有力地推向前进。为顺应历史的大潮流，为改革开放推波助澜，为经济建设尽微薄之力，也为房地产热的兴起洒一把自己的汗水，故而作出努力，我们特推出这本《中国房地产投资全书》。

中国房地产业是一个新兴产业，怎样搞好这个产业已是一个普遍面临的问题。尤其是搞好房地产业的中心在哪里，则更是一个普遍的问题。我们认为，搞好房地产业是一个战略战术问题，其中心在于房地产投资。“投资”在这里已不仅仅是“将资金拿出，投放到房地产市场”的概念，而且还是“开发、经营、评估、管理已转化成房地产的资金乃至核算结果的完整过程”。因此，我们本着使更多的单位、个人了解房地产业并学会一些从事房地产业活动所必需的知识 and 技巧为目的，从房地产投资入手，研究了房地产业活动后，编写了这本实用性的工具书。

该书的编写得到了中国人民大学、中国建设银行、中农信房地产公司、北京市房地产管理局等单位的许多同志的关心、帮助和支持，特别是得到了中国房地产协会和中华人民共和国建设部有关单位和领导的支持与帮助，在此特表感谢！

由于国内房地产投资的经验和理论尚不甚丰富，因而在房地产投资的操作研究上还远做不到尽善尽美，而且，由于时间仓促、水平所限，书中缺点错误在所难免，欢迎广大读者批评指正。

编 者

1992.10.1

目 录

第一部分 房地产投资基本理论

一、房地产经济学

土地经济学	(1)
土地	(1)
土地自然属性	(1)
土地经济属性	(2)
土地种类	(2)
土地结构	(2)
土地所有权	(3)
土地所有权规律	(3)
土地所有权划拨	(3)
土地使用权	(3)
土地使用权分类法	(3)
土地权属	(3)
土地资本	(3)
土地价值	(4)
土地使用额	(4)
土地税	(4)
土地增值	(4)
土地增值税	(5)
土地入股	(5)
土地生产力	(5)
土地报酬	(5)
土地报酬递减规律	(5)
土地经济效益	(6)
地租	(6)
地租率	(6)
地租资本化	(6)
真正的地租	(6)
提前收取的地租	(6)
绝对地租	(6)
级差地租	(7)
级差地租 I	(7)

级差地租 II	(7)
实物地租	(8)
货币地租	(8)
矿山地租	(8)
建筑地段地租	(8)
森林地租	(8)
农业地租	(9)
垄断地租	(9)
马克思主义地租理论	(9)
现代地租理论	(9)
资本主义土地所有制	(9)
资本主义地租	(10)
社会主义土地所有制	(10)
社会主义地租	(10)
社会主义级差地租	(11)
城市土地	(11)
城市土地的特点	(11)
城市土地所有制	(11)
城市土地使用费	(12)
城市土地的经济属性	(12)
城市土地的分类	(12)
功能区用地分类法	(12)
国家储备土地	(12)
一级土地市场	(13)
二级土地市场	(13)
物业本身的物理性能	(13)
工业区位	(14)
工业区位论	(14)
区位理论	(15)

二、住宅经济学

住宅经济学	(15)
住宅属性	(15)
住宅的自然属性	(15)
住宅的经济属性	(15)

住宅的商品性	(16)	固定资产再生产	(23)
住宅的福利性	(16)	固定资产简单再生产	(23)
住宅的二重性	(16)	固定资产扩大再生产	(24)
住宅的特殊性	(16)	基本建设	(24)
全民所有制住宅	(16)	更新改造	(24)
集体所有制住宅	(17)	生产性建设投资	(24)
个人所有制住宅	(17)	非生产性建设投资	(24)
住宅所有制结构	(17)	固定资产有形损耗	(25)
住宅再生产	(17)	固定资产无形损耗	(25)
住宅简单再生产	(17)	外延扩大再生产	(25)
住宅扩大再生产	(18)	内涵扩大再生产	(25)
住宅分配	(18)	投资构成	(25)
住宅分配结构	(18)	积极投资	(26)
房屋出租率	(18)	消极投资	(26)
房屋租金收缴率	(18)	投资乘数	(26)
住宅消费比重	(18)	投资函数	(26)
住宅消费水平	(18)	投资率	(27)
住宅消费效益	(19)	资本边际效率	(27)
住宅投资比重	(19)	加速原理	(27)
住宅建设经济效益	(19)	投资供给	(27)
住宅建设社会效益	(19)	投资需求	(28)
住宅建设环境效益	(19)	投资二重性	(28)
邻里单位理论	(20)	投资经济学	(28)
小区规划理论	(20)	投资体制	(28)
		投资体制改革	(29)
三、投资经济学		投资主体	(29)
投资	(20)	投资主体多元化	(29)
固定资产投资	(20)	投资渠道多源化	(29)
流动资产投资	(20)	筹资方式多样化	(30)
房地产投资	(21)	银行企业化	(30)
投资运动周期	(21)	积累资金	(30)
投资筹集	(21)	积累率	(30)
投资分配	(21)	折旧基金	(30)
投资运用	(22)	财政筹资	(31)
投资回收	(22)	更新改造投资	(31)
国民收入初次分配	(22)	国家预算内投资	(31)
国民收入再分配	(22)	国家预算外投资	(32)
投资增值	(22)	投资包干	(32)
经营性投资	(23)	拨改贷	(32)
非经营性投资	(23)	基本建设基金	(32)
		银行筹资	(33)

投资信用	(33)	投资方向调节税	(42)
银行投资信贷资金	(33)	长期投资银行	(43)
自筹投资资金	(33)	投资公司	(43)
证券投资	(33)	投资管理公司	(43)
信托投资	(34)	投资统计	(43)
融资租赁	(34)	投资审计	(44)
直接投资	(34)	涉外投资	(44)
间接投资	(35)	微观投资管理	(44)
证券市场	(35)	投资项目	(44)
信用工具	(35)	基本建设程序	(45)
证券投资策略	(35)	投资项目决策	(45)
投资风险	(36)	可行性研究	(45)
投资环境	(36)	项目评估	(46)
利用外资	(36)	经济评价	(46)
利用外资的适度规模	(36)	企业财务评价	(46)
偿债能力	(37)	国民经济评价	(46)
投资规模	(37)	社会效益——成本分析	(46)
投资计划	(37)	社会评价	(47)
滚动计划	(37)	综合评价	(47)
国力制约论	(38)	市场预测	(47)
投资缺口	(38)	规模经济	(47)
财政、物资、信贷、外汇综合平衡	(38)	投入产出分析	(47)
年度投资规模	(38)	投资回收期	(48)
在建投资规模	(38)	贷款偿还期	(48)
建设周期	(39)	资金的时间价值	(48)
投资结构	(39)	静态分析	(49)
生产性投资	(39)	动态分析	(49)
非生产性投资	(40)	现金流量表	(49)
产业投资结构	(40)	净现值	(49)
基础工业投资	(40)	净现值率	(49)
加工工业	(40)	内部收益率	(50)
劳动密集型产业	(41)	社会折现率	(50)
技术密集型产业	(41)	投资效益	(50)
投资布局	(41)	机会成本	(50)
生产力布局	(41)	不确定性分析	(50)
三大经济带	(41)	敏感性分析	(51)
贷款项目	(42)	盈亏平衡分析	(51)
钓鱼项目	(42)	国家参数	(51)
不计规模投资	(42)	影子价格	(52)
投资饥渴症	(42)	就业效果	(52)
国际投资惯例	(42)	分配效果	(52)

投资咨询	(52)	房地产一级市场	(61)
投资效果系数	(53)	房地产二级市场	(61)
投资净产值率	(53)	房地产市场结构	(61)
投资利润率	(53)	土地隐形市场	(62)
投资利税率	(53)	涉外房地产市场	(62)
项目建议书	(53)	房屋调换市场	(62)
单项工程	(53)	房屋市场管理	(63)
单位工程	(54)	房屋投入交易市场条件	(63)
分部分项工程	(54)	房地产市场管理目标	(64)
项目后评估	(54)	房地产市场管理手段	(64)
投资净收益率	(54)	房地产市场交易成本	(64)
现金流量	(54)	房地产市场支持系统	(64)
		房地产市场约束系统	(65)
		我国房地产市场管理的原则	(65)
		住宅市场	(66)
		住宅市场结构	(66)
		住宅需求	(66)
		住宅供应	(66)
		住宅购买力	(67)
		住宅流通	(67)
		住宅流通渠道	(67)
		最低居住需要	(67)
		住宅平价原理	(68)
		住宅价格选择分层原理	(68)
		住宅市场价格可比原理	(68)
		物业供给	(68)
		物业短期供应	(69)
		物业长期供应	(69)
		物业需求	(69)
		物业需求收入弹性	(69)
		物业需求价格弹性	(70)
		租金控制	(70)
		租金支付方案	(71)
		回租	(71)
		税率	(72)
		从价税	(72)
		从量税	(72)
		价内税	(72)
		价外税	(72)
		购买力	(72)
		居民购买力	(73)

第二部分 房地产投资实务

一、房地产市场与投资环境

价格	(55)
价格运动	(55)
价格总水平	(55)
价格指数	(56)
最高限价	(56)
最低限价	(56)
带税价格	(56)
不带税价格	(56)
计划价格	(57)
非计划价格	(57)
指导性价格	(57)
浮动价格	(58)
市场	(58)
供求机制	(58)
竞争机制	(59)
卖方市场	(59)
均势市场	(59)
买方市场	(59)
市场均衡	(59)
房地产市场	(59)
房地产市场类型	(60)
我国房地产市场的流通形式	(60)
地产市场	(60)
房产市场	(61)

潜在购买力	(73)	房屋开发	(80)
虚假购买力	(73)	房地产综合开发	(80)
购买力投向	(73)	城市建设综合开发	(80)
消费基金	(74)	城市工程管线综合设计	(80)
社会购买力与商品可供量之间的平衡	(74)	建筑体积	(81)
通货膨胀	(74)	建筑设计	(81)
通货紧缩	(74)	建筑标准	(81)
滞胀	(75)	建筑构配件	(81)
外汇管制	(75)	建筑密度	(81)
外汇配给	(75)	建筑安装工程投资	(81)
分期付款	(75)	建筑企业会计	(82)
市场调查	(76)	建设单位会计	(82)
市场预测	(76)	工程项目初步设计	(82)
审价	(76)	建筑装饰和装修	(82)
经纪人	(76)	建设项目的承发包	(82)
留置权	(76)	建设承包合同谈判	(82)
宏观投资环境	(76)	建设工期	(82)
微观投资环境	(76)	建设周期	(83)
软环境	(77)	建筑企业	(83)
硬环境	(77)	建筑技术	(83)
		建筑产品	(83)
		建筑立面图	(84)
		建筑平面图与剖面图	(84)
		建筑面积	(84)
		建筑设计	(84)
		建筑模型	(84)
		建筑模数	(84)
		建筑物相对标高	(84)
		建筑物容积	(84)
		建筑企业资金	(84)
		建筑企业材料	(85)
		建筑企业固定资产分类	(85)
		建筑产品成本分类	(85)
		建筑产品成本项目	(85)
		建筑产品成本计算步骤	(85)
		竣工工程成本	(86)
		建筑产品成本核算对象	(86)
		建筑产品本期施工成本	(86)
		建筑工程本期未完施工成本	(86)
		建筑工程本期已完施工成本	(87)
		建筑产品预算成本	(87)

二、房地产开发

开发	(77)
开发商(开发公司)	(77)
开发计划	(77)
土地评价	(77)
土地开发	(77)
土地开发成本	(78)
土地开发替代成本	(78)
土地开发时间成本	(78)
土地开发社会成本	(78)
土地开发公司	(78)
土地使用税	(78)
土地补偿费	(78)
土地开发费	(79)
土地征用费	(79)
土地契约	(79)
土地批租契约	(79)
生荒地	(80)
熟荒地	(80)

单位工程竣工成本决算	(87)	建筑市场总体容量	(94)
建筑工程价款	(87)	工程建设招标投标	(94)
工程价款结算方式	(88)	工程建设总承包招标投标	(95)
建筑企业特种基金	(88)	国内工程国际招标投标	(95)
建筑企业专用基金	(88)	建设项目招标投标	(95)
建设用地	(88)	建设项目设计招标投标	(95)
建设用地许可证	(88)	建设项目设备招标投标	(96)
建设用地征询意见表	(88)	建设项目施工招标投标	(96)
建筑地段地租	(89)	公开招标	(96)
建筑材料	(89)	邀请招标	(97)
建筑标准设计	(89)	议标	(97)
建设红线	(89)	招标投标一般程序	(97)
建筑环境及其设计	(89)	招标投标过程中注意事项	(97)
建筑展开面积	(89)	投标咨询和投标策略	(97)
建筑用地面积	(89)	工程标底	(98)
建筑结构	(90)	投标价	(98)
建筑施工	(90)	开标	(98)
建筑施工图	(90)	定标	(98)
建筑工程施工图	(90)	评标	(98)
建筑工程主要内容	(90)	中国公司在海外开发房地产程序	(99)
建筑工程预算学	(90)	开发区规划设计	(99)
建筑成本预测	(90)	详细规划	(99)
建筑企业利润预测	(91)	工程规划	(99)
建筑设计概算预算	(91)	工程测量	(99)
建筑工程施工预算	(91)	工程设计	(99)
建筑工程项目预算	(91)	土建设计	(100)
建筑项目投资估算	(91)	两段设计	(100)
建设期利息测算	(92)	三段设计	(100)
建筑产品计划利润	(92)	总平面设计	(100)
建筑企业利润指标	(92)	立体平面设计	(100)
建筑工程概算指标	(92)	总体设计	(100)
建筑工程概算定额	(93)	勘察工作	(100)
建筑安装工程定额	(93)	勘察阶段	(100)
建筑工程概算	(93)	初步勘察	(101)
建设工程项目总概算	(93)	详细勘察	(101)
建设工程项目投产率	(93)	工程勘察	(101)
建筑工程竣工决算	(93)	工程地质勘察	(101)
建筑安装产值	(93)	水文地质勘察	(101)
建筑安装工程税金	(94)	施工勘察	(101)
建设银行参与评标定标	(94)	地形测量	(101)
建筑市场供求关系	(94)	纵剖面图	(101)

水文地质图	(102)	拆迁协议	(107)
地形图	(102)	拆迁补偿	(107)
地貌图	(102)	拆迁补偿费	(107)
等高线	(102)	拆迁安置	(107)
海拔	(102)	居民房屋拆迁安置	(108)
标高	(102)	农民房屋拆迁安置	(108)
城市规划	(102)	单位房屋拆迁安置	(108)
城市规划定额	(102)	拆迁安置费	(108)
城市规划编制审批暂行办法	(103)	搬家补助费	(108)
城市公共绿地定额	(103)	提前搬家奖励费	(108)
城市规划定额指标暂行规定	(103)	安置补助费计算	(109)
城市建筑群	(103)	耕地占用税	(109)
城市绿地	(103)	场地使用费	(109)
城市绿地覆盖率	(104)	青苗补偿费	(109)
基本建设	(104)	树木补偿费	(109)
基本建设计划	(104)	房屋建筑价格	(109)
基本建设投资	(104)	房屋建筑图	(110)
基本建设投资效果	(104)	房屋施工竣工面积	(110)
基本建设大包干	(104)	房屋建筑面积竣工率	(110)
基本建设范围与内容	(104)	房屋耐用年数	(110)
基本建设前后期工作	(105)	户型	(110)
基本建设项目	(105)	户室比	(110)
基本建设项目划分	(105)	人口毛密度	(110)
基本建设预算	(105)	人口净密度	(110)
建设地点选择	(105)	千人指标	(110)
建设定址通知书	(105)	居住面积	(111)
建设工程规划许可证	(105)	居住建筑平面系数	(111)
前期工程	(105)	居住建筑面积密度	(111)
施工组织设计	(106)	居住建筑日照间距	(111)
施工管理	(106)	居住建筑用地	(111)
施工单位	(106)	居住生活单元	(111)
施工企业	(106)	居住环境	(111)
房屋拆迁资格证书	(106)	居住区	(112)
房屋拆迁计划和方案	(106)	居住小区	(112)
房屋拆迁计算表	(106)	居住小区造价包干	(112)
统一拆迁	(106)	居住区类型	(112)
自行拆迁	(106)	居住区组成	(112)
委托拆迁	(106)	居住区规模	(112)
强制拆迁	(107)	居住区规划	(112)
“钉子户”拆迁	(107)	居住区规划结构	(113)
拆迁管理	(107)	居住区公共建筑用地	(113)

居住区公共绿地	(113)
建筑群周边布置	(113)
建筑群行列式布置	(113)
建筑群自由式布置	(113)
点式组群	(113)
上海新住宅小区建设开发土地 的主要程序	(113)
上海新建住宅小区建设的主要程序	(113)
上海新建住宅小区销售	(114)
住宅模式	(114)
住宅单元组合	(114)
住宅个体	(114)
住宅套型	(114)
住宅组团	(114)
居住密度	(115)
住宅建筑间距	(115)
住宅使用面积	(115)
住宅使用面积系数	(115)
住宅平面系数	(115)
住宅辅助面积	(115)
低层住宅	(115)
多层住宅	(115)
高层住宅	(115)
点式住宅	(115)
里弄住宅	(116)
四合院式住宅	(116)
窑洞式住宅	(116)
花园式住宅	(116)
独院式住宅	(116)
联排式住宅	(116)
天井式住宅	(116)
筒子楼式住宅	(116)
多层内廊式住宅	(116)
多层外廊式住宅	(116)
单元式高层住宅	(117)
高层外廊式住宅	(117)
高层跃层式住宅	(117)
梯间式住宅	(117)
毗连式住宅	(117)
公寓	(117)
别墅	(117)

壁柜、吊柜、壁龛	(117)
过道、过厅、走廊	(117)
楼板层	(117)
楼梯	(118)
屋顶	(118)

三、房地产经营

开发经营	(118)
集约经营	(118)
粗放经营	(118)
适度规模经营	(118)
房地产经营	(118)
涉外房地产经营	(118)
房地产综合开发经营	(119)
房地产综合开发经营目标	(119)
房地产综合开发经营方式	(119)
房地产综合开发经营决策	(119)
房地产经营决策程序	(119)
房地产经营决策内容	(120)
战略决策与战术决策	(120)
程序化与非程序化决策	(120)
确定型决策	(120)
不确定型决策	(121)
风险型决策	(121)
创造工程法	(121)
补贴出售	(121)
预租出售	(121)
以产抵租	(122)
依租定租	(122)
以租养房	(122)
定向议标	(122)
招标投标	(122)
公开拍卖	(122)
国家经租	(123)
产权交换	(123)
典当	(123)
回赎	(123)
出借	(123)
出租	(123)
押租	(123)

起租	(123)	租金标准	(128)
过户	(123)	租金分类	(128)
分户	(123)	调整租	(128)
转租	(123)	累进租金制	(128)
退租	(123)	租金调剂因素	(128)
转让	(124)	租金收缴方式	(129)
合法租赁	(124)	租金收缴率	(129)
租赁违法	(124)	旧欠租金收缴率	(129)
定期收租	(124)	残值率	(129)
预收租金	(124)	折旧费	(129)
五费统收	(124)	修缮费	(129)
减免欠租	(124)	房产经营	(129)
注销假欠租	(124)	房产经营企业化	(129)
注销旧欠租	(124)	房屋耐用年限	(129)
税金转嫁	(124)	房屋折旧	(130)
典权	(125)	房屋交换	(130)
出典人	(125)	房屋典当	(130)
承典人	(125)	楼宇出售	(130)
抵押权	(125)	住宅租赁	(130)
地上权	(125)	统建房屋	(130)
用益权	(125)	民建公助	(130)
契证	(125)	公建民助	(131)
典契	(125)	集资建房	(131)
未税白契	(125)	侨汇建房	(131)
上手白契	(125)	私房改造	(131)
办理房地产交易立契鉴证程序	(125)	房屋出租条件	(131)
房地产企业经营观念	(126)	房屋出租率	(131)
承租方权利	(126)	未经营房屋	(131)
承租方义务	(126)	公房	(131)
出租方权利与义务	(126)	公房租赁	(131)
契税	(126)	公房租赁关系	(131)
免征契税	(127)	公房租赁程序	(132)
赠与契税	(127)	公房保证金	(132)
买卖契税	(127)	房租	(132)
物业保有税	(127)	目前我国房租主要类型	(132)
遗产税	(127)	托管房租	(132)
租买比价	(127)	代管房租	(132)
租赁期限	(127)	无承付结算房租	(132)
订租程序	(127)	公房租金	(132)
租金修订期	(127)	私房租金	(133)
租金基数	(128)	非住宅用房租金基数	(133)

非住宅租金标准	(133)	土地使用权转让	(142)
非住宅租金增减条件	(133)	土地非法转让	(143)
民用公房租金标准	(134)	土地使用权转让合同	(143)
合理确定房屋租金标准的原则	(134)	土地使用权转让规定	(143)
社会主义房屋租赁基本原则	(134)	土地转让收益税	(143)
房屋租赁契约制定原则	(134)	土地使用权继承	(143)
房产转让合同	(134)	土地使用权终止	(143)
房屋租赁合同	(135)	土地使用权出租	(144)
商品房买卖合同	(135)	土地使用权抵押	(144)
房屋出租人的权利与义务	(136)	城市土地涉外租赁	(144)
房屋承租人的权利与义务	(136)		
地产业	(136)	四、房地产评估	
地产经营	(136)	土地评价	(144)
土地商品化	(137)	土地经济评价	(144)
土地经营条件	(137)	土地等级	(144)
土地经营意义	(137)	土地鉴定指标	(145)
土地有偿使用	(137)	评价单元	(145)
土地租赁经营	(138)	叠置法	(145)
土地多家经营	(138)	主导因素判定法	(145)
土地集中	(138)	网格法	(145)
土地分割	(138)	均质地域法	(145)
土地调换	(138)	街坊法	(146)
土地流动	(138)	城镇土地分等定级	(146)
土地租赁	(139)	综合评分法	(146)
地租出租	(139)	模糊聚类分析法	(146)
土地批租	(139)	层次分析法	(146)
土地投机	(139)	特尔斐测定法	(147)
土地信用	(140)	级差收益测算	(147)
土地抵押	(140)	分值计算图	(147)
土地转包	(140)	土地级别图	(147)
土地买卖	(140)	城镇结节点	(147)
土地拍卖	(140)	商服中心	(148)
土地使用权转移	(140)	道路通达度	(148)
土地使用权出让	(141)	公交便捷度	(148)
土地使用权协议出让	(141)	生活设施完善度	(148)
土地使用权招标出让	(141)	环境质量优劣度	(148)
土地使用权拍卖出让	(141)	房地产评估受理范围	(148)
土地使用权出让金	(141)	受理估价委托	(149)
土地使用权出让金确定方法	(142)	估价对象	(149)
土地使用权出让年限	(142)	估价报告书	(149)
土地使用权出让规定	(142)		