

F292.03
2

中国房地产知识大全

主 编 赵 晨
副主编 赵 晴 叶桂刚

群 言 出 版 社

(京)新登字 178 号

中国房地产知识大全

赵 晨 主编

*

群言出版社出版

(北京东城区东厂胡同北巷 1 号)

中央党校印刷厂印刷

新华书店北京发行所经销

787×1092 毫米 16 开本 80 印张 2200 千字

1993 年 7 月第 1 版 1993 年 7 月第 1 次印刷

印数:1—2500 册

ISBN7—80080—038—5/F·2

定价:97 元

31001

《中国房地产知识大全》编委会

顾问 杨尚奎 中国社会科学院 研究员

萧灼基 北京大学教授

孔 敏 中国金融学院教授

主 编 赵 晨

副主编 赵 晴 叶桂刚

编 委 (按姓氏笔画排列)

于书香 王宝胜 吕 京 金国超 欧志东 靳 直

撰稿人 (按姓氏笔画排列)

于书香	王宝胜	王 瑾	叶桂刚	田秀云	吕 京	李 民
李 娟	陈少敏	陈利民	杨进英	杨洪森	张晓玲	何 晓
金国超	欧志东	胡京波	胡建英	胡桂英	胡新英	赵 晨
赵 晴	赵惠燕	龚守一	靳 直	董爱莲	许京生	秦 浩

DK45/23/3

序 言

房地产业在我国是一个新产业，是第三产业的重要组成部分，随着国有土地的有偿使用和房屋商品化的推进，将成为国民经济的支柱产业之一。加快发展房地产业，对于调整产业结构，促进国民经济的均衡发展；对政府筹集建设资金，加快建设；对带动有关行业发展，扩大就业面；对多建住宅，改善人民的居住条件，都具有重要作用。

近十年来，在深化改革，扩大开放方针与社会主义市场经济理论的指导下，我国的房地产业得到了迅速的发展，取得了很好的社会经济效益。尤其是一九九二年在中央5号文件发布以后，房地产业更是热潮涌动。于是房地产工作者与社会各界人士都很关注房地产业的振兴与搞活，迫切需要了解房地产的一些法规、政策和知识。为了适应这一客观形势发展的需要，民盟中央群言出版社组织有关人员编辑出版了《中国房地产知识大全》。它是我国房地产领域内的一部具有较强指导性和使用性的重要工具书，资料、知识丰富，法规、政策性强，它的发行，对于普及房地产知识，提高从业人员的决策能力、执法水平与经营管理水平，促进房地产业的健康发展有重要意义。

希望各级房地产管理部门的广大职工，都能认真阅读，广泛宣传，结合实际，正确运用，奋勉求实，开拓进取，努力搞好房地产的开发、经营、管理、服务等各项工作，为房地产业的发展与改革作出新的贡献。

潘其源

一九九三年四月

凡 例

一、为了检索，阅读方便，本书分上、下两卷，上卷按专题分编，下卷按词典排列顺序分编。

二、本书上卷共分十六编。下卷共收有关房地产方面的词条约五千余条，有关不稳定，不符合词典构词形式和缺乏特定含义的词条不收。词义较广的词条，本书只从房地产知识方面进行阐释，与此无关的含义在本书不加以说明。

三、本书下卷中词条编排按第一字笔画数排列，笔画数相同的按起笔笔形（一、丨、ノ、ㄣ、フ等）顺序排列，首字相同的词条按字数顺序排列，依此类推。

目 录

上卷 房地产知识

第一编 中国房地产业的兴起与发展 (3)

第一章 中国房地产业的兴起与发展..... (3)

一、古代中国的房地产业..... (3)

二、近代中国的房地产业..... (3)

三、旧中国的房地产业(20年代初至30年代中期) (5)

四、旧中国的房地产业(30年代中期至40年代末期) (6)

五、直接出租..... (7)

六、转手出租..... (7)

七、挖顶出租..... (7)

八、挂旗经租..... (8)

九、租地造屋..... (8)

十、房地产抵押贷款..... (8)

十一、土地投机买卖..... (9)

第二章 新中国的房地产业..... (9)

一、50年代前半期的土地改革 (9)

二、50年代中期至60年代中期国家的建设用地 (9)

三、60年代中后期至70年代中后期国家建设中的节约用地问题 (10)

四、改革开放后国家的建设用地 (10)

五、改革开放时期农村的土地承包 (11)

六、改革开放时期的土地复垦 (12)

七、改革开放时期的房地产交易 (12)

八、改革开放时期新建居住区和居住小区的公共设施配套建设 (13)

九、改革开放时期城镇住房制度的改革 (16)

第三章 台湾 (17)

一、房地产业的发展 (17)

二、房地产业发展中的一些制约因素 (17)

三、房地产销售方式 (18)

四、房地产课税 (18)

五、房地产代书业务 (19)

六、房地产广告 (20)

第四章 香港 (20)

一、香港房地产业的历史发展 (20)

二、香港房地产业的特点	(21)
三、香港的房地产市场	(21)
四、香港的公屋政策	(21)
五、香港的屋村管理	(21)
六、香港的土地登记	(22)
七、香港收回官地办法	(22)
八、香港房地产工程招标与投标	(23)
九、香港房地产业的差饷税	(25)
十、香港房地产的物业税	(25)
十一、香港房地产的印花税	(26)
十二、香港房地产决策系统	(26)
十三、香港房地产执行机构	(27)

第二编 房地产经济学..... (28)

第一章 房地产经济学概论	(28)
一、中国房地产经济学的兴起与发展	(28)
二、房地产经济学理论体系	(28)
三、房地产经济的地位	(28)
四、房地产商品	(28)
五、房地产业的所有制结构	(29)
六、房地产行业结构	(30)
七、房地产经济学中的地租理论	(30)
第二章 房地产经济运动	(31)
一、土地开发	(31)
二、房屋生产过程	(32)
三、房地产经营形式	(32)
四、房地产经营的经济形式	(33)
五、房地产经营决策	(34)
第三章 房地产投资效益分析	(34)
一、净现金流量	(34)
二、投资静态回收期法	(35)
三、投资收益率法	(35)
四、追加投资回收期法	(35)
五、净现值法	(36)
六、净现值指数法	(36)
七、净终值法	(36)
八、净年值法	(37)
第四章 房地产管理	(37)
一、房地产管理职能	(37)

二、房地产管理方法	(37)
三、房地产投资管理	(38)
四、房地产租赁管理	(38)
五、房地产维修管理	(38)
六、房地产风险管理	(39)
第三编 房地产开发经营	(41)
第一章 房地产开发中应注意的问题	(41)
一、商品房的登记、预售工作	(41)
二、房地产开发的税费	(42)
第二章 涉外房地产开发	(42)
一、涉外房地产开发的意义	(42)
二、涉外房地产开发的形式	(43)
三、积极开展涉外房地产开发工作	(44)
第三章 房地产业的基本经营活动	(44)
一、城市土地的开发与再开发	(44)
二、房屋的生产过程	(45)
三、房地产的流通	(46)
四、房地产开发经营的特点	(47)
五、房地产经营与管理的联系与区分	(47)
第四章 房地产经营决策	(48)
一、房地产经营决策的内容和作用	(48)
二、房地产经营决策的程序	(50)
三、房地产经营决策的方法	(52)
四、怎样进行房地产经营决策	(55)
第五章 城市土地经营	(56)
一、城市土地的定义与分类	(56)
二、城市土地在国民经济中的地位和作用	(57)
三、城市土地经营的概念与条件	(58)
四、城市土地有偿使用经营的基本形式与效果	(60)
五、城市土地经营的有关政策	(63)
第四编 城市房地产价格评估	(67)
第一章 房地产价格评估	(67)
一、房地产价格评估的基本概念	(67)
二、房地产价格评估的内容	(67)
三、房地产价格评估的目的	(68)
四、房地产价格评估的意义和作用	(68)

第二章 房地产的形成条件和特征	(68)
一、房地产形成的条件	(68)
二、房产和地产是生产、生活要素的统一体	(69)
三、房产和地产是房地产经济形态的统一体	(70)
四、房产和地产是房地产社会财产关系的统一体	(70)
第三章 房地产价格评估的方法和程序	(71)
一、折旧率的计算	(71)
二、房产价格评估方法	(73)
三、地产价格评估方法	(79)
四、房地产价格评估的方法和程序	(94)
五、房地产价格评估作业程序	(97)
六、房屋租赁价格评估	(103)

第五编 房地产概预算 (112)

第一章 工程建设施工招标与投标	(112)
一、工程建设施工招标	(112)
二、工程建设施工投标	(114)
第二章 工程承发包制	(115)
一、工程承包的内容	(115)
二、工程承包的方式	(115)
第三章 建筑工程承包合同	(117)
一、建设工程承包合同的种类和主要内容	(117)
二、建设工程承包合同的签订和履行	(118)
三、工程承包合同纠纷的调解和仲裁	(119)
第四章 建筑工程定额与单价	(119)
一、工程建设定额概念	(119)
二、施工定额的编制	(120)
三、预算定额的编制	(122)
四、概算定额和概算指标	(123)
第五章 工程结算与竣工决算	(124)
一、工程结算	(124)
二、付款结算	(124)
三、竣工结算	(126)
第六章 施工管理	(127)
一、施工管理的任务	(127)
二、施工准备工作	(127)
三、施工阶段的管理	(128)
四、对承包施工队的管理方法	(128)
五、施工进度控制与调节	(129)

六、竣工验收·····	(129)
第七章 施工图预算·····	(130)
一、施工图预算的作用与内容·····	(130)
二、施工图预算费用的组成·····	(131)
三、单位工程施工图预算的编制·····	(132)
第八章 工程量计算·····	(132)
一、建筑面积的计算规则·····	(132)
二、土方工程量的计算·····	(133)
三、石方工程量的计算·····	(136)
四、桩基工程量的计算·····	(136)
五、砖石工程量的计算·····	(136)
六、脚手架工程量的计算·····	(137)
七、楼地面工程量的计算·····	(138)
八、木作工程量的计算·····	(139)
九、金属结构工程量的计算·····	(139)
十、屋面工程量的计算·····	(140)
十一、抹灰贴面工程量的计算·····	(140)
十二、油漆玻璃工程量的计算·····	(141)
十三、混凝土及钢筋混凝土工程量的计算·····	(141)
十四、构筑物工程量的计算·····	(142)
十五、管道安装工程量的计算·····	(143)
十六、煤气安装工程量的计算·····	(144)
十七、通风安装工程量的计算·····	(144)
十八、采暖安装工程量的计算·····	(145)
十九、电气安装工程量的计算·····	(145)
二十、其它设备安装工程量的计算·····	(146)
第九章 人工费的确定·····	(147)
一、定额等级工资·····	(147)
二、工种人工工资·····	(148)
第十章 材料、设备预算价格的组成和计算·····	(149)
一、材料预算价格的组成·····	(149)
二、材料预算价格的计算·····	(149)
三、设备预算价格的计算·····	(150)
第十一章 建筑施工机械台班费的单价及费用的确定·····	(150)
一、建筑施工机械台班费单价的确定·····	(150)
二、投标工程施工机械费用的计算·····	(151)

第六编 征地拆迁 ····· (152)

第一章 征地拆迁概述·····	(152)
-----------------	-------

一、征地拆迁的性质、目的	(152)
二、征地拆迁工作的意义及特点	(153)
三、征地拆迁的基本准则及管理机构	(153)
四、建国后征地拆迁的几个不同时期	(154)
第二章 征用土地程序及各项补偿	(155)
一、原则	(155)
二、申请用地审批程序	(155)
三、审批权限	(155)
四、土地补偿	(156)
五、安置补助费	(157)
六、青苗补偿费	(158)
七、树木补偿费	(160)
八、安置被征地农民	(162)
九、对征而未用土地的处理	(163)
十、对违章用地的处理	(164)
第三章 建设用地迁移坟墓	(171)
一、迁移坟墓一般规定	(171)
二、迁坟须知	(172)
第四章 建设用地拆除农民房屋	(174)
一、原则及安置方式	(174)
二、对附属物的补偿	(175)
三、拆迁农民房屋的一般程序	(176)
第五章 城市房屋拆迁一般规定	(177)
一、申办拆迁应具备的文件	(177)
二、主管拆迁部门的审查内容	(177)
三、几点说明	(180)
四、办理户口暂停迁入	(181)
五、张贴拆迁公告	(183)
六、签发建设用地通知	(183)
七、何谓拆迁人、被拆迁人	(183)
八、关于房屋拆迁过渡期的规定	(183)
第六章 对非住宅房屋的拆除及补偿	(185)
一、对拆除公益性房屋的补偿	(185)
二、对拆除非公益性房屋的补偿及安置	(185)
三、关于房屋各类面积的计算	(185)
四、对被拆除房屋所有人的补偿	(185)
五、拆除出租住宅房屋及违章建筑的规定	(187)
六、拆除非住宅房屋停产停业的经济补偿	(187)
第七章 城市房屋拆迁的各项具体手续	(189)
一、调查报告实例	(189)

二、查房屋产权	(190)
三、房屋估价	(191)
四、房屋撤管与核销	(193)
五、安置对象及安置原则	(194)
六、制定房屋拆迁安置方案	(195)
七、确定搬家费和补助费	(201)
第八章 动员居民搬迁程序	(202)
一、召开拆迁居民动员会	(202)
二、分组下户动员	(203)
三、签订拆迁安置协议书	(205)
四、难迁户或“钉子户”的社会心理	(210)
五、难迁户或“钉子户”的表现形式	(210)
六、怎样看待难迁户或“钉子户”	(210)
七、动员难迁户搬迁程序	(210)
第九章 拆迁工作总结、拆迁档案	(214)
一、拆迁工作小结实例	(214)
二、建立拆迁档案	(217)

第七编 房地产促销 (220)

第一章 促销与沟通决策	(220)
一、促销决策	(220)
二、促销人员的策略	(221)
三、非人员推销策略	(223)
四、促销决策所遵循的原则	(224)
五、促销决策的动态过程	(225)
六、有效沟通的主要步骤	(227)
七、促销沟通的宣传	(229)
八、促销决策的功能	(231)
九、促销与传播的组合	(232)
十、促销沟通决策中公共关系的运用	(232)
十一、促销决策者的素质要求	(234)
第二章 广告	(237)
一、广告的定义与分类	(237)
二、广告的要害与功能	(238)
三、广告策略	(238)
四、广告设计的基本要素	(240)
五、广告效果的调查与测定	(241)
第三章 公共关系	(242)
一、公共关系的概念	(242)

二、公共关系与广告的区别.....	(242)
三、公共关系与现代企业经营管理.....	(243)
四、公共关系思想.....	(243)
五、公共关系与市场营销组合.....	(244)
六、消费者关系.....	(244)
七、公共关系与产品.....	(244)
八、企业内部的公共关系.....	(245)
九、企业外部的公共关系.....	(246)
十、公共关系部门在企业中的地位	(246)

第八编 房地产市场 (247)

第一章 土地市场与房地产市场.....	(247)
一、土地的价值与价格.....	(247)
二、土地价格的种类.....	(247)
三、土地市场的特征.....	(248)
四、一次长期转让土地使用权.....	(248)
五、土地市场管理.....	(248)
六、房地产市场的特点.....	(249)
七、房地产市场研究.....	(249)
第二章 土地使用费与城市产品价格.....	(250)
一、收取城市土地使用费的重要性.....	(250)
二、城市土地使用费的构成.....	(251)
三、城市土地使用费的计算.....	(251)
四、土地使用费对城市初级产品价格的影响.....	(252)
五、土地使用费对城市工业品价格的影响.....	(252)
六、土地使用费的征收与城市产品价格体系的调整.....	(253)
第三章 土地使用费与住宅价格及城市土地税的关系.....	(253)
一、住宅商品价格构成.....	(253)
二、土地使用费对住宅建筑造价和住宅商业价格的影响.....	(254)
三、土地使用费与目前我国住宅价格.....	(254)
四、城市土地税种和税目.....	(254)
五、城市土地税收政策.....	(254)
六、城市土地税征收范围.....	(255)
七、城市土地税计税标准.....	(255)
八、城市土地税率.....	(256)
九、城市土地税计税价格.....	(256)
十、90年代我国城镇土地税征收方法	(256)

第九编 房地产金融 (257)

第一章 房地产金融市场 (257)

- 一、房地产业与金融市场的关系 (257)
- 二、商业银行 (257)
- 三、不动产抵押银行 (258)
- 四、不动产投资信托公司 (258)
- 五、互惠储蓄银行和储蓄与贷款协会 (258)
- 六、房地产金融市场中股票价格的变动 (258)
- 七、房地产金融市场中银行利率的变化 (259)
- 八、房地产金融业务中的风险 (259)
- 九、房地产金融宏观调控 (259)

第二章 住宅金融业务和房屋保险业务 (260)

- 一、住宅储蓄存款 (260)
- 二、住宅贷款 (260)
- 三、土地开发和商品房贷款 (261)
- 四、地方一级住宅贷款和信托业务 (261)
- 五、北京私人购买公有住宅楼房委托贷款 (262)
- 六、房屋保险合同 (263)

第三章 房地产金融机构 (264)

- 一、烟台住房储蓄银行 (264)
- 二、天津房产信托公司 (265)
- 三、北京银联房地产经营股份公司 (265)
- 四、上海市商品住宅基金会 (265)
- 五、中国人民建设银行 (265)
- 六、中国工商银行 (266)
- 七、中国国际信托投资公司 (266)
- 八、城市信用社和农村信用社 (266)
- 九、中国人民保险公司 (267)
- 十、信托投资公司 (267)

第十编 房地产管理 (268)

第一章 土地经营与管理 (268)

- 一、土地管理法规的内容和特点 (268)
- 二、土地管理法规的制定权限和程序 (268)
- 三、土地管理法规的效力 (269)
- 四、城市土地的分类 (269)
- 五、城市土地经营的内容 (271)

六、土地经营的对象	(272)
七、城市土地经营的方式和投资方式	(272)
八、我国城市土地经营模式	(273)
第二章 房产管理	(274)
一、房产管理的任务和内容	(274)
二、房屋产权管理	(275)
三、房屋产籍管理	(277)
四、房屋产业管理	(278)
五、房产管理人员的职责和专业知识要求	(280)
六、住宅区的管理	(281)
七、公寓住宅的管理	(282)
八、平房住宅的管理	(283)
九、出售住宅的管理	(285)
第三章 房屋维修管理	(286)
一、房屋的分类及损坏	(286)
二、房屋的构成	(288)
三、常用的建筑材料	(289)
四、房屋维修的原则和范围	(290)
五、房屋修缮工程分类、定案和验收标准	(291)
六、房屋完好等级的评定	(293)
七、房屋结构鉴定和抗震鉴定标准	(294)
八、房屋的安全检查	(296)
九、房屋维修管理的意义和内容	(297)
十、房屋修缮计划的编制	(298)
第四章 房屋设备管理	(299)
一、房屋设备管理的作用、内容及方式	(299)
二、房屋设备的分类	(300)
三、房屋设备维修的分类	(301)
四、给排水设备的组成	(302)
五、给排水设备的管理与维修	(303)
六、供暖设备的组成	(306)
七、供暖设备的运行和维修	(307)
八、电梯设备基本知识	(309)
九、电梯设备的管理	(309)
十、电梯设备的维修与安全管理	(310)
十一、供电设备的组成	(312)
十二、供电设备的管理与维护	(313)

第十一编 土地规划 (315)

第一章 土地规划原理..... (315)

- 一、土地规划概念..... (315)
- 二、土地规划内容..... (315)
- 三、土地规划原则..... (315)
- 四、土地规划编制程序..... (315)
- 五、土地规划原理..... (316)
- 六、制订土地规划的方法..... (317)
- 七、土地利用远景预测概念..... (317)
- 八、土地利用远景预测程序..... (317)
- 九、土地利用远景预测方法..... (318)

第二章 居民点用地规划..... (318)

- 一、居民点分类..... (318)
- 二、居民点布局的基本形式..... (318)
- 三、居民点用地的选择..... (319)
- 四、居民点占地面积计算..... (320)
- 五、居民点布局方案择优..... (321)

第三章 交通运输用地规划..... (321)

- 一、各类交通运输方式的特点..... (321)
- 二、远景交通量预测..... (322)
- 三、交通运输结构..... (322)
- 四、公路的分级和主要技术指标..... (323)
- 五、公路选线..... (323)
- 六、公路占地宽度..... (324)
- 七、水运航道布局..... (324)
- 八、铁道线路布局..... (324)
- 九、航空交通线布局..... (324)

第四章 农业生产用地规划..... (325)

- 一、确定农业生产用地组成与比例的主要依据..... (325)
- 二、确定农业生产用地面积的方法..... (325)
- 三、耕地田块规划..... (326)
- 四、田间灌排渠道规划..... (328)
- 五、护田林带规划..... (329)
- 六、田间道路规划..... (330)

第五章 水利用地规划..... (331)

- 一、地表水开发利用..... (331)
- 二、地下水开发利用..... (331)
- 三、水土资源平衡..... (331)