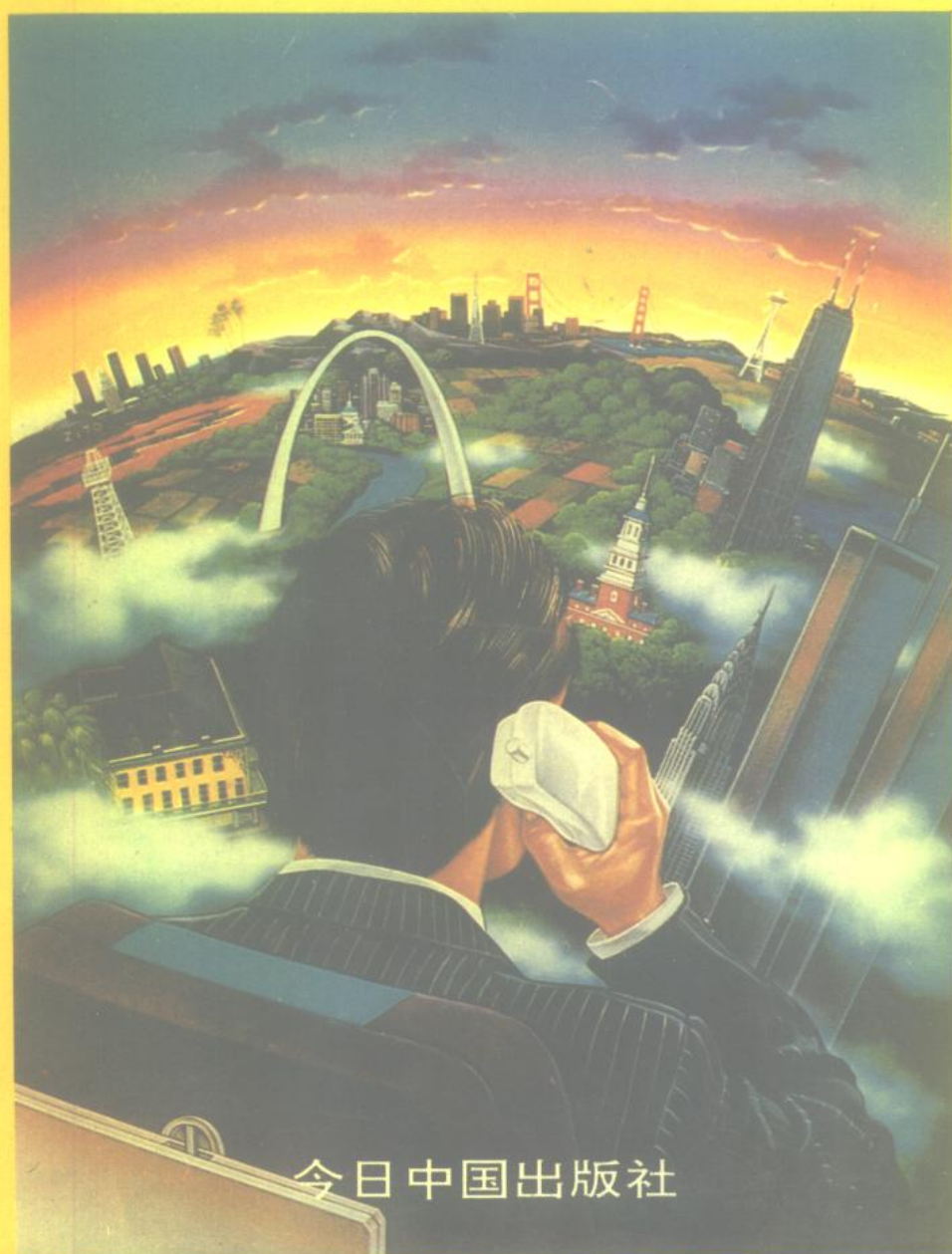


最新

中国房地产法 实务全书

习龙生 王肯堂 主编



今日中国出版社

最新中国房地产法实务全书

习龙生 王肯堂 主编

今日中国出版社

(京)新登字 182 号

最新中国房地产法实务全书

主编 习龙生 王肯堂

出版发行： 今日中国出版社出版发行
(北京百万庄路 24 号)

经销： 新华书店发行

印刷： 北京飞达印刷厂

开本： 787×1092 1/16

印张： 119

字数： 400 千字

印数： 00001—3000 册

版次： 1994 年 10 月 第 1 版
1994 年 10 月第 1 次印刷

书号： ISBN7-5072-0778-1/F·74

定价： 218 元

《房地产管理法实务全书》编委会

顾问

林增杰 中国人民大学教授、房地产博士生导师、
土管系主任

主编

习龙生 王肯堂

副主编

童卫东 欧阳勇华 李 赓

编委 (按姓氏笔划为序排列)

习龙生 王肯堂 邓 峰 尤雪云 甘 宁 石宏广
田挨成 张继华 张 红 张利军 李 赓 汪 勇
肖绍权 沈水生 林小龙 杨小松 欧阳勇华
郭振纲 耿立生 康俊武 曾永光 葛 伟 童卫东
靳学筠

撰稿人 (按姓氏笔划为序排列)

习龙生 习海兴 王肯堂 王晓莹 王 轩 王亦捷
王因玉 尤雪云 邓 峰 刘云清 刘展高 甘 宁
石宏广 田挨成 闫万华 张 红 张利锋 张晓军
张利军 张继华 余浔辉 李新旺 李劲松 李 赓
李 累 陈南轩 汪 勇 肖绍权 肖 楠 沈水生
尚红科 孟雷生 虎吉祥 欧阳勇华 欧阳定华
林小龙 杨小松 姜黎皓 姚 威 郭振纲 耿立生
康俊武 董杰伟 曹芳萍 曾永光 葛 伟 童卫东
童 冰 靳学筠 潘剑林

前 言

中国的房地产业方兴未艾,然其屡屡波澜者,盖缘于房地产制度与房地产市场尚处雏形,有欠成熟。为使机关、企事业单位的住房制度改革有据可依,千千万万百姓有宅可居;为使房地产市场运作有规可循,中共中央十四届三中全会《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》对推进住房制度改革,发展房地产市场作出了重要规划。一九九四年七月五日全国人民代表大会常委会通过的《中华人民共和国房地产管理法》及最近颁布的有关法规政策为住房制度改革和房地产市场运作及其管理提供了最新的法律依据。

我们认为,房地产法非仅为房地产公司而设,其与一切企、事业单位和个人休戚相关。就住房制度改革而言,在我国公民人均住宅面积达到小康水平的蓝图实现之前,它永远是困扰企事业单位领导和广大职工的基本问题之一;就房地产经营与投资而言,每个单位和个人皆可涉入,藉此生财。从所周知,房地产、黄金、股票是世界公认的三大热门产业,房地产尤为各国重要的支柱产业,因为后二者的保值与增值远远跟不上房地产业。房地产经营与投资是一门前景辉煌,充满着魅力与魔力的产业。世界各大企业、公司莫不以巨资相投。近年来我国各城市(特别是沿海城市)的地价不断上升,使国内外房地产商大获其利;房地产经济学家预言,自二十世纪九十年代起的五十年内,中国的房地产业必将空前兴旺,独领全球风骚,迅速成熟为国民经济中举足轻重的支柱产业。

本书以《中华人民共和国城市房地产管理法》和最新法规政策为依据。乃专门为指导和服务房地产法律制度变革后的房改和房地产市场运作业务而撰写。全书由中国人民大学房地产博士生导师林增杰教授主持研讨,由全国人大、建设部、国家土地管理局、建设银行、国务院法制局、最高人民法院、中国人民大学、北京经济学院等单位的有关专家学者撰写。其内容主要包括:

- (一)房地产业与房地产法概论;
- (二)中国住房制度改革和土地使用制度改革;
- (三)房地产金融、会计、开发投资业务;
- (四)房地产市场运作,房地产转让、抵押、租赁业务;
- (五)房地产管理业务;
- (六)房地产法律问题及实例评析;
- (七)国外房地产业务通行做法及海外房地产投资业务;

本书撰写期间,承蒙许多单位领导及专家学者慨然相助。最高人民法院著名房地产法专家汤树华同志、中国人民大学土管系副教授严星同志赐教良多;河南省国有土地管理局局长李赓同志、国务院法制局徐志群同志、全国人大王闻越同志皆在百忙中给予了帮助;建设部陆克华同志和曾永光同志、北京市土管局李劲松同志、北京市房地产交易所肖楠同志、天津市规划局孟雷生同志、广州市城建委刘展高同志、西安市房管局虎吉祥同志、北京青少年书店秦秉丽同志,皆在资料或写作成书方面多予关照,夏文斌同志负责打印了全部书稿;另外,本书在撰写过程中还广泛参考并吸收了国内外许多著名专家学者的最新研究成果,在此不便一一列举,谨一并致以最诚挚深厚的谢意。

能真正为在房地产改革潮流和产业潮流中搏击的单位和个人尽肱股之力,为本书作者孜孜以求的夙愿。于全书的探讨与写作,尽管我们丝毫不敢懈怠,然付梓仓促,亦或不能全免疏漏之处,冀望专家学者多予匡正为禱!

作者

一九九四年八月二十八日

目 录

《中华人民共和国城市房地产管理法》	(1)
《中华人民共和国城市房地产管理法》讲述	(8)

第一部分 房地产业概论篇

第一章 房地产业与房地产立法	(34)
第一节 房地产业概述	(34)
一、房地产的特征与构成	(34)
二、房地产业的性质和特征	(36)
三、房地产业在国民经济发展战略中的作用	(37)
四、房地产业与市场体系的关系	(39)
五、构建中国房地产市场体系的条件和模式	(41)
六、中国房地产业的现状与未来走向的分析	(46)
第二节 房地产法	(48)
一、房地产法的涵义	(48)
二、房地产法律关系及其产生、变更和消灭	(48)
三、建国后我国房地产立法概况	(51)
四、房地产法的基本原则	(55)
第二章 房地产经济与房地产政策	(57)
第一节 房地产经济学与房地产消费	(57)
一、房地产经济学的研究方法	(57)
二、房地产经济学的研究范围和结构体系	(58)
第二节 房地产消费	(61)
一、我国房地产消费水平和消费结构	(61)
二、我国房地产消费发展战略	(62)
第三节 中国房地产经济	(63)
一、现阶段中国房地产经济及其改革状况	(63)
二、中国房地产市场经济体制及宏观调控措施	(65)
三、中国房地产经济发展的政策措施及其实施步骤	(70)
四、九十年代中国沿海大城市房地产经济发展战略	(74)

第二部分 房地产制度改革篇

第一章 中国土地使用制度改革(一)——理论与政策	(80)
第一节 土地的所有权和使用权制度	(80)
一、土地所有权	(80)
二、中国土地所有制度的建立	(81)
三、土地使用权	(83)
四、土地使用权制度的内容	(84)
第二节 中国土地使用制度的弊端及改革历程	(86)
一、中国土地使用制度的现状和弊端	(86)
二、中国土地使用制度的改革历程和措施	(89)
第三节 改革方向:城市土地有偿使用制度	(93)
一、土地有偿使用制度的主要内容	(93)
二、城市土地使用权商品化步骤	(94)
三、推进城市土地使用制度改革的基本思路	(97)
第四节 土地有偿使用制度改革对策	(99)
一、土地使用制度改革应遵循的自然经济规律	(99)
二、划拨土地使用权进入市场的改革对策	(101)
三、企业股份制改造中土地使用权问题的改革对策	(103)
四、城市土地隐形市场现状和改革对策	(104)
五、城市土地收益流失现状和改革对策	(106)
六、集体所有的土地征用和出让改革对策	(108)
第五节 台湾土地使用制度介绍	(109)
一、土地的所有权与使用权制度	(109)
二、土地价格和税收费用制度	(113)
三、土地的登记及规划管理制度	(116)
第二章 中国土地使用制度改革(二)——实践与范例	(119)
第一节 我国土地利用现状与规划	(119)
一、我国土地资源利用现状	(119)
二、我国土地资源的利用潜力	(120)
三、我国土地利用的目标和方针	(121)
四、我国土地利用的总体规划方案	(122)
第二节 房地产开发用地的取得之一——出让	(126)
一、什么是土地使用权的出让	(126)
二、制定土地使用权出让方案的根据	(128)
三、土地使用权出让方案的审批制度	(128)
四、土地使用权出让方式——协议 拍卖 招标	(129)
五、国有土地使用权出让的年限制度	(133)
六、土地出让金的支付和管理	(133)
七、土地使用权的终止和延续	(133)
八、土地使用权出让合同的签订方法	(134)

第三节 房地产开发用地的取得之二——划拨	(136)
一、我国土地使用权划拨的实践做法	(136)
二、划拨土地使用权的适用范围	(137)
三、划拨土地使用权的转让、出租、抵押	(137)
四、划拨土地使用权的收回及收回后的出让	(139)
五、城市非经营性土地使用制度	(139)
第四节 房地产开发用地的取得之三——实务示范	(141)
一、国有土地使用权出让合同——宗地出让合同文本格式及附件	(141)
二、国有土地使用权出让合同——成片开发土地出让合同文本格式及附件	(144)
三、国有土地使用权出让合同——划拨土地使用权补办出让合同文本格式	(148)
四、外商投资企业土地使用合同——划拨土地使用权合同文本格式	(149)
五、深圳市土地有偿出让(协议、招标、拍卖)程序图	(150)
六、深圳经济特区土地使用合同书及其使用规则	(153)
七、上海市虹桥经济技术开发区第 26 号地块之土地使用权有偿出让 合同及其附件	(156)
八、广州经济技术开发区土地使用权招标出让全套文件	(160)
九、北京市 JF(92)——001 号地块土地使用权招标出让全套文件	(165)
十、香港土地出让公开招标文件	(169)
第五节 地方立法范例	(176)
一、广州经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办法(1988 年 3 月 10 日)	(176)
二、广州市城市国有土地使用权有偿出让和转让试行办法(1989 年 5 月 3 日)	(179)
三、广东省经济特区土地管理条例(1991 年 5 月 10 日)	(182)
四、深圳经济特区土地使用费征收办法(1990 年 3 月 8 日)	(184)
五、深圳经济特区土地使用权出让办法(1992 年 6 月 3 日)	(188)
六、海南土地管理办法(1988 年 2 月 13 日)	(191)
七、海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定(1990 年 2 月 18 日)	(195)
八、北京市实施《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》 办法(1993 年 5 月 18 日修改)	(200)
九、厦门市国有土地使用权有偿出让转让办法(1988 年 6 月 14 日)	(203)
十、厦门市岛内农村宅基地有偿使用暂行规定(1990 年 9 月 24 日)	(204)
第三章 中国住房制度改革(一)——理论与政策	(206)
第一节 现行城市住房制度的弊端和住房商品化	(206)
一、城市住房制度的现状和弊端	(206)
二、城市住房商品化及其意义	(208)
第二节 我国住房制度改革的历程和目标	(211)
一、我国住房制度改革的历程	(211)
二、我国住房制度改革的成效	(212)
三、我国住房制度商品化模式和改革目标	(213)
第三节 我国住房制度改革的基本原则和主要内容	(215)
一、我国住房制度改革的基本原则	(215)
二、我国住房制度改革的主要内容	(216)

第四节 我国住房制度改革的主要政策	(218)
一、本世纪末我国要达到的房租水平政策	(218)
二、提高公租房租金后对职工给予适当补偿政策	(219)
三、新房实行新制度政策	(220)
四、建立健全租赁合同政策	(221)
五、公有住房出售价格政策	(221)
六、购房后产权问题的政策	(223)
七、公房出售后的维修服务政策	(224)
八、集资建房与住房合作社政策	(224)
九、建立住房基金政策	(225)
第五节 世界各国住宅发展政策	(226)
一、世界各国住宅政策和解决住宅问题的共同经验	(226)
二、新加坡、香港、台湾和韩国的住宅政策	(230)
三、日本、印度和马来西亚的住宅政策	(234)
四、美国、英国、法国和瑞典的住宅政策	(236)
第四章 中国住房制度改革(二)——实践与范例	(242)
第一节 公房管理体制改革的	(242)
一、我国住房制度改革重点和制约因素	(242)
二、借鉴国外经验建立我国住房管理体制	(245)
三、公有住房经营管理社会化模式	(247)
四、非住宅房屋管理制度改革模式	(250)
第二节 城市住宅消费结构及住房保障制度的建立	(254)
一、城市住宅消费结构类型分析	(254)
二、住房社会保障制度及其社会功能	(255)
三、建立有中国特色的住房社会保障制度的对策	(256)
四、我国城市住宅投资状况及投资保障措施	(259)
第三节 商品住宅出售改革的实践问题	(264)
一、组织公房出售和旧房出售的政策依据	(264)
二、促进居民购买住宅的改革措施	(265)
三、商品房价格现状及合理确定商品房价格的改革措施	(269)
四、优惠出售住宅的现状和改革措施	(271)
第四节 住房租金与工资补贴改革的实践问题	(273)
一、我国住房租金改革的现状和对策	(273)
二、住房租赁保证金制度的操作	(276)
三、住房制度和工资制度的配套改革	(278)
第五节 住宅合作社与国有企业房改的实践问题	(280)
一、我国发展住宅合作社的社会作用	(280)
二、我国住宅合作社制度面临的主要问题及改革措施	(282)
三、国有企业房改与企业改革的关系	(283)
四、国有企业住房制度改革的目标模式	(284)
五、国有企业住房制度改革措施	(285)

第六节 住宅储蓄和金融为房改服务的实践问题	(287)
一、住房制度改革和金融制度的配套改革的关系	(287)
二、住宅储蓄方式的改革和完善措施	(287)
三、房地产金融为房改服务的改革措施	(289)
第七节 军队房改及军官住房小康水平实施途径	(290)
一、军队住房制度改革状况	(290)
二、军官住房小康水平的实施途径	(291)
第八节 地方住房制度改革方案范例	(294)
一、烟台市城镇住房制度改革试行方案	(294)
附 1: 公有住宅租金计算办法	(297)
附 2: 公房租金和住房券的结算办法	(298)
附 3: 公房租金和住房券结算的会计处理办法	(299)
附 4: 公有住宅出售办法	(301)
附 5: 《公有住宅出售办法》实施细则	(302)
附 6: 关于对住房制度改革中增支户实行减免补助的试行办法	(303)
附 7: 关于对新住户中几种特殊情况实行补助的试行办法	(304)
附 8: 住宅储蓄与住宅专项贷款暂行办法	(305)
附 9: 关于违反房改政策的处罚暂行规定	(305)
附 10: 烟台市城镇住房制度改革实行“实转”的规定	(306)
附 11: 住房制度改革财务、会计管理的若干规定	(307)
附 12: 房改“实转”后租金的结算办法	(308)
二、唐山市城市住房制度改革试行方案	(309)
附 1: 唐山市城市住房制度改革试行方案实施细则	(310)
附 2: 唐山市城市公有住房出售试行办法	(312)
附 3: 唐山市公有住房租金收缴试行办法	(313)
附 4: 唐山市住房基金筹集和管理试行办法	(314)
附 5: 唐山市关于住房制度改革范围内企、事业单位发放住房补贴 支出的试行办法	(314)
附 6: 唐山市第二步城市住房制度改革实施办法	(315)
附 7: 唐山市人民政府关于进一步完善城市住房制度改革的暂行办法	(317)
附 8: 唐山市住房制度改革有关测算表格	(320)
三、上海市住房制度改革实施方案	(324)
附 1: 上海市公积金暂行办法	(326)
附 2: 上海市公房提租和补贴实施办法	(327)
附 3: 上海市住宅建设债券发行和认购办法	(328)
附 4: 上海市优惠价房出售管理办法	(330)
附 5: 上海市住房委员会章程	(331)
附 6: 关于本市单位和职工缴交公积金和发放住房提租补贴的暂行办法	(332)
附 7: 关于享受离职休养待遇的干部住房提租补贴增支过多的照顾办法	(334)
附 8: 上海市公积金管理中心章程	(334)
附 9: 上海市房改资金金融管理暂行办法	(335)

附 10:上海市房改资金使用管理暂行办法	(336)
附 11:上海市优惠价房售后管理办法	(337)
附 12:上海市住房分配管理暂行办法	(338)
附 13:上海市解决居住困难户住房暂行办法	(338)
附 14:上海市公有住房房租汇交暂行办法	(339)
四、深圳经济特区住房制度改革方案	(339)
附:深圳经济特区住房制度改革方案补充规定	(344)
附 1:职工租用、买卖住房程序细则	(346)
附 2:建筑面积计算细则	(348)
附 3:售价与租金计算细则	(348)
附 4:住房抵押贷款细则	(351)
附 5:房产公证细则	(352)
附 6:财务处理细则	(353)
附 7:物业估价细则	(354)
附 8:住宅区管理细则	(355)
附 9:房改监察惩处细则	(356)
五、北京市房改扩大试点实施方案	(358)
附 1:北京市城镇公有住宅楼房租金改革试行规定	(362)
附 2:北京市向职工出售公有住宅楼房试行办法	(364)
附 3:北京市向城镇居民出售新建商品住宅试行办法	(365)
附 4:北京市城镇住宅合作社管理试行办法	(367)
附 5:北京市私有住宅楼房管理与维修试行规定	(369)
附 6:北京市职工购买公有住宅楼房管理办法	(370)
附 7:北京市城镇公有住房租金改革办法	(371)
六、冶金部第五建设公司住房制度改革试行实施细则	(372)
附 1:五冶住房出售原则	(374)
附 2:关于住房制度改革后住房补贴财务处理的通知	(374)
附 3:职工购买和租住五冶公房管理条例	(375)
附 4:关于公司住房制度改革中有关减、免和特困户补助问题的补充规定	(376)
附 5:五冶机电公司关于对房改中特别困难户给予补助的试行办法	(376)
附 6:室内小修范围及收费办法	(377)
七、第二汽车制造厂住房管理办法	(377)
八、大同矿务局住房制度改革实施方案	(384)
附 1:住房基金实施办法	(385)
附 2:住房出售实施办法	(386)
附 3:住宅租赁保证金实施办法	(388)
附 4:住宅提租补贴实施办法	(389)
附 5:大同矿务局自建房管理实施办法	(390)
法规政策选编	(391)
土地使用制度	(391)
中华人民共和国土地管理法(1988年12月29日修正)	(391)

中华人民共和国土地管理法实施条例(1991年1月4日).....	(395)
国务院关于制止农村建房侵占耕地的紧急通知(1981年4月17日).....	(397)
农牧渔业部、国家计委、城乡建设环保部关于征用土地费实行包干 使用暂行办法(1984年12月25日).....	(398)
农牧渔业部、国家土管局关于在农业结构调整中严格控制占用耕地的 联合通知(1987年6月1日).....	(399)
城乡建设环保部关于贯彻《土地管理法》，进一步加强村镇建设用地的 规划管理的通知(1987年8月7日).....	(400)
国家计委、国家土管局关于建设用地计划管理暂行办法(1987年10月15日).....	(400)
国家土地开发建设基金管理试行办法(1988年9月3日).....	(402)
国家土管局关于国家建设用地审批工作的暂行规定(1988年11月22日).....	(403)
国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知(1989年5月12日).....	(404)
国家土管局出让国有土地使用权审批管理暂行规定(1990年4月29日).....	(404)
国务院批转国家土管局《关于部分地方政府越权批地情况的报告》的 通知(1990年1月19日).....	(405)
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(1990年5月19日).....	(407)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992年3月8日).....	(409)
住房制度	(411)
城乡建设环保部关于城镇公房补贴出售试点问题的通知(1986年3月1日).....	(411)
建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急通知(1988年6月8日).....	(412)
国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的 通知(1988年2月25日).....	(412)
附：关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案.....	(413)
国务院住房制度改革领导小组关于鼓励职工购买公有旧住房的 意见(1988年2月25日).....	(416)
国务院住房制度改革领导小组办公室关于住房制度改革中如何计算 职工计发住房券工资基数问题的答复(1988年8月4日).....	(416)
建设部、国务院住房制度改革领导小组关于加强出售公有住房价格 管理的通知(1988年12月5日).....	(417)
建设部、全国总工会解决城镇居住特别困难户住房问题的若干 意见(1990年9月11日).....	(417)
国务院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房制度改革的 意见(1991年11月23日).....	(418)
建设部、全国总工会加快解决城镇住房困难户住房 问题的意见(1993年4月10日).....	(420)

第三部分 房地产开发与经营篇

第一章 房地产企业	(424)
第一节 房地产企业的类型	(424)
一、全民所有制、集体所有制、中外合营及外商独资的房地产开发公司.....	(424)
二、房地产专营、兼营和项目公司.....	(425)

三、专门开发土地和基础设施的、专门开发地上物的和地产与房产开发 为一体的房地产开发企业	(425)
四、外向型房地产开发企业和内向型房地产开发企业	(425)
第二节 房地产企业的建立和注册	(426)
一、建立房地产企业的前期工作	(426)
二、房地产企业的正式成立和注册	(427)
三、房地产企业的建筑师、经济师、估价人员和其他人员	(428)
四、房地产企业的组织与协调	(428)
第三节 房地产企业的特点和导向	(429)
一、房地产企业的特点	(429)
二、现行房地产企业与传统房管部门和建筑施工企业的异同	(430)
三、房地产企业发展的导向	(431)
第四节 房地产企业的主要经营趋势	(431)
一、宏观调控下房地产开发企业的对策	(431)
二、房地产企业集团化经营趋势	(433)
第五节 地方立法范例	(435)
一、广东省城市建设综合开发公司管理条例(1984年)	(435)
二、广州市城市建设综合开发公司管理实施办法(1988年3月7日)	(436)
三、北京市城市建设开发企业经营管理暂行规定(1987年12月17日)	(437)
四、北京市建设工程承包发企业经营管理暂行规定(1987年12月20日)	(438)
第二章 房地产开发企业会计实务	(440)
第一节 房地产开发企业会计的对象和任务	(440)
一、房地产开发企业会计的对象	(440)
二、房地产开发企业会计的任务	(442)
第二节 房地产开发企业的流动资产	(443)
一、房地产开发企业的货币资金	(443)
二、房地产开发企业的应收款项	(451)
三、房地产开发企业的存货和短期投资	(454)
第三节 房地产开发企业的长期投资	(468)
一、房地产开发企业的股票投资、债券投资和其他长期投资	(468)
二、房地产开发企业的固定资产	(471)
三、房地产开发企业的无形资产、递延资产和其他资产	(480)
第四节 房地产开发企业的负债	(483)
一、流动负债	(484)
二、长期负债	(488)
第五节 房地产开发企业的所有者权益	(490)
一、房地产开发企业的投入资本	(490)
二、房地产开发企业的资本公积、盈余公积和公益金	(491)
三、房地产开发企业的未分配利润	(493)
第六节 房地产开发企业的成本	(493)
一、房地产开发企业成本核算的基本要求和一般程序	(493)

二、房地产开发企业成本费用的归集和分配	(496)
三、开发成本的计算和结转	(503)
四、房地产开发企业的期间费用	(508)
第七节 房地产开发企业的损益	(509)
一、房地产开发企业的主营业务利润和其他业务利润	(509)
二、房地产开发企业的投资收益和营业外收支	(512)
三、房地产开发企业的利润及利润分配	(513)
第八节 房地产开发企业的财务报告	(515)
一、房地产开发企业的资产负债表	(515)
二、房地产开发企业的损益表和利润分配表	(518)
三、房地产开发企业的财务状况变动表	(520)
第三章 房地产金融实务	(524)
第一节 房地产金融概述	(524)
一、房地产业与金融业的内在联系	(524)
二、房地产金融及其发展演变	(525)
三、房地产金融的职能和任务	(530)
第二节 房地产金融机构	(532)
一、房地产金融机构的一般类型	(532)
二、世界各国和国际组织著名的房地产金融机构简介	(534)
三、我国房地产金融机构的类型	(545)
四、我国房地产金融机构的任务	(547)
五、房地产信贷部和住宅合作社的业务范围和管理	(548)
六、我国市场经济体制下住房金融机构体系的模式	(553)
第三节 房地产金融市场	(555)
一、房地产金融市场的类型	(555)
二、房地产金融市场的构成	(558)
三、房地产金融市场的直接融资和间接融资	(560)
四、美国和爱尔兰住房金融市场实例介绍	(561)
五、我国房地产金融市场建立的模式	(562)
第四节 房地产筹资业务	(564)
一、筹集房地产信贷资金的意义和方法	(564)
二、我国的住房存款业务	(566)
三、房地产企业筹资证券化之一——证券化的意义和策略	(568)
四、房地产企业筹资证券化之二——房地产公司发行股票	(570)
五、房地产企业筹资证券化之三——房地产公司发行债券	(579)
六、房地产企业筹资证券化之四——美、日不动产证券化经验	(581)
第五节 房地产贷款业务	(584)
一、房地产贷款的种类	(584)
二、房地产抵押贷款业务	(585)
三、住房贷款业务	(591)
四、“供楼”贷款业务	(594)

五、外商投资企业房地产贷款业务	(596)
六、美国房地产贷款业务介绍	(598)
第六节 房地产资金的管理业务	(600)
一、房改信贷业务的特点和内部管理机制	(600)
二、房改信贷计划的内容编制和管理	(603)
三、房改信贷资金来源和运用的管理	(606)
四、住房基金的构成和特点	(610)
五、建立我国住房基金的业务对策	(611)
六、住房基金的运用与管理业务对策	(613)
第七节 房地产信托和保险业务	(615)
一、房地产信托业务的种类	(615)
二、我国房地产信托投资机构	(617)
三、房地产信托资金的筹措业务	(618)
四、我国房地产保险业务对策	(620)
第八节 地方立法范例	(621)
一、深圳经济特区抵押贷款管理规定(1986年2月13日)	(621)
二、广州市居民购房储蓄与购房抵押贷款试行办法(1992年2月1日)	(623)
三、中国人民建设银行上海市分行房地产抵押贷款办法(1992年3月24日)	(625)
四、北京市住房基金管理办法(1992年7月1日)	(626)
五、北京市住房公积金制度实施办法(1992年7月1日)	(627)
六、北京市个人住房抵押贷款实施细则(1993年8月1日)	(628)
七、中国人民建设银行湖南省分行供楼业务办法(1992年11月10日)	(630)
八、广东省抵押贷款管理条例(1992年12月20日)	(632)
九、天津市职工个人购建住房贷款暂行办法(1993年6月5日)	(634)
第四章 房地产综合开发	(638)
第一节 房地产综合开发概述	(638)
一、房地产综合开发的概念及内容	(638)
二、房地产综合开发的主要程序	(639)
三、房地产综合开发的特点和意义	(640)
四、房地产综合开发的方式	(641)
五、房地产综合开发的方针政策	(641)
六、房地产综合开发合同格式	(642)
第二节 房地产综合开发项目的可行性研究与评估	(643)
一、可行性研究的人员、质量、费用、程序与要求	(643)
二、可行性研究的主要内容	(644)
三、项目的市场调查与预测	(645)
四、项目财务分析	(646)
五、不确定性和风险分析	(652)
六、可行性研究报告的编写体例	(654)
七、房地产综合开发项目评估	(655)
八、房地产综合开发项目评估实例	(658)

第三节 房地产开发中的招标与投标	(666)
一、招标投标的涵义、类型和机构组织	(666)
二、房地产开发项目施工招标标底的制定	(670)
三、房地产开发项目的招标、投标程序	(672)
第四节 房地产综合开发中土地使用权的取得	(676)
一、土地征用的性质及其费用	(676)
二、房地产开发商取得土地使用权的策略	(677)
第五节 房地产开发中的拆迁与安置	(680)
一、拆迁安置的任务、补偿原则和标准	(680)
二、拆迁安置程序	(681)
三、拆迁安置的主要内容	(681)
四、城市房屋拆迁安置协议书参考格式	(686)
第六节 城市居住区开发策略	(687)
一、城市居住区的构成和建筑指标	(687)
二、城市居住区的开发原则	(690)
三、居住区开发的内容、特点和意义	(691)
四、城市规划对居住区开发的影响	(692)
五、政府干预对居住区开发的影响	(695)
六、旧城区的开发与改造	(697)
七、新城区的开发建设	(699)
八、城市旧区改造与新区开发的效益对比	(700)
第七节 基础设施开发建设	(701)
一、基础设施建设的内容和特点	(701)
二、居住区基础设施建设	(702)
三、管线工程布置和综合	(703)
四、管线工程的申请手续	(703)
第八节 地方立法范例	(704)
一、北京市关于改革城市建设方式加强综合开发建设若干问题的 暂行规定(1987年7月1日)	(704)
二、北京市城市规划条例(1992年9月)	(706)
三、违反《北京市城市规划条例》行政处罚办法(1993年4月)	(709)
四、北京市直管住宅楼房售后维修管理暂行 规定(北京市房管局1993年7月发布)	(710)
五、上海市“联建公助”建设住宅试行办法(1984年9月8日)	(711)
六、关于汕头经济特区土地开发建设管理体制若干问题的决定(1989年1月)	(712)
七、汕头市市辖区、汕头经济特区征地补偿暂行规定(1988年12月31日)	(713)
八、厦门市国家建设征用土地补偿和劳力安置的实施细则(1989年3月21日)	(714)
第五章 涉外房地产开发	(718)
第一节 涉外房地产开发概述	(718)
一、涉外房地产开发的涵义和功能	(718)
二、涉外房地产业的经济特征和原则	(719)

三、引进外资开发房地产的投资环境	(720)
四、外商开发房地产的审批程序	(720)
五、涉外房地产的发展趋势	(720)
第二节 涉外房地产开发的方式	(721)
一、中外合资开发房地产	(721)
二、中外合作开发房地产	(722)
三、外资企业开发房地产	(722)
第三节 我国引进外资开发房地产的实践	(723)
一、外向型房地产业的兴起与初步形成	(723)
二、外向型房地产业存在问题及原因分析	(723)
三、外向型房地产业发展的政策与措施	(725)
四、沿海开放城市涉外房地产开发的对策	(726)
五、外商成片开发土地的管理	(727)
六、外商投资企业取得土地使用权的途径及其费用	(730)
第四节 境外房地产开发	(732)
一、我国的境外房地产投资	(732)
二、房地产境外投资的风险	(733)
三、境外房地产投资的意义	(733)
四、开拓美国房地产业需要注意的问题	(734)
第五节 地方立法范例	(735)
一、天津市外商投资企业使用土地管理试行办法(1987年2月23日)	(735)
二、大连市涉外房地产开发经营管理办法(1992年9月2日)	(737)
三、北京市人民政府关于外商投资开发经营房地产的若干 规定(1992年11月18日)	(738)
法规政策选编	(739)
中华人民共和国城市规划法(1989年12月26日)	(739)
中华人民共和国环境保护法(1989年12月26日)	(742)
建设部、财政部、国家物价局关于整顿村镇规划建设管理收费的 通知(1989年9月29日)	(744)
建设部关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的 通知(1990年2月23日)	(745)
建设部关于县以下建制镇贯彻执行《城市规划法》的通知(1990年4月14日)	(745)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992年12月4日)	(745)
村庄和集镇规划建设管理条例(1993年6月29日)	(746)
房地产企业	(749)
城市建设综合开发公司暂行办法(1984年10月26日)	(749)
国营城市建设综合开发公司财务管理暂行规定(1985年10月20日)	(750)
财政部、建设银行关于国营城市建设综合开发公司财务管理若干问题的 补充规定(1987年3月26日)	(752)
城乡建设环境保护部、国家工商行政管理局关于加强城市建设综合开发 公司资质管理工作的通知(1987年8月24日)	(752)