

TKJ

☆主 编/许卫凌
☆副主编/廖瑶珠
胡炜
李士亮
周珂
汤树华



中国房地产 投资·开发·经营 实用全书

法律出版社

中国房地产投资·开发·经营实用全书

主 编 许卫凌
副主编 廖瑶珠 胡 炜 李士亮
周 珂 汤树华

法 律 出 版 社

(京)新登字 080 号

中国房地产投资·开发·经营实用全书

主 编 许卫凌

副主编 廖瑶珠 胡 炜 李士亮

周 珂 汤树华

法律出版社出版发行

(北京宣武区广内登莱胡同 17 号)

新华书店经销

民族印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开本 49 印张 1500 千字

1993 年 10 月第一版 1993 年 10 月第一次印刷

印数 0,001—6,000

ISBN 7-5036-1422-6/F·49

定价(精)68.80 元

《中国房地产投资·开发·经营实用全书》

编 委 会

(以姓氏笔划为序)

王晓增	孙志华	安建伟	刘 晔	刘 辉
许卫凌	汤树华	李士亮	杨 克	陈志雄
张 林	张慎思	周 珂	周 立	胡 炜
柴 强	彭耀樟	廖瑶珠	戴昌久	

撰 稿 人

(以姓氏笔划为序)

王晓增	孙志华	安建伟	刘 晔	刘 辉
许卫凌	许天福	汤树华	汤树荣	李士亮
李华斌	杨 克	陈 汝	张慎思	张 林
张家伟	张学青	张景伊	张国昌	何志森
邹可嘉	吴健源	吴慧思	林宝玲	林少球
周 珂	周 立	周 倩	周少南	罗 洁
金大勇	胡 炜	柴 强	黄仲贤	黄国华
阎 晨	彭雪辉	彭耀樟	谢晓帆	谢经荣
董 华	蔡培伟	廖瑶珠	霍占林	戴昌久

前 言

近年来，在社会主义市场经济的大潮中，我国的房地产业脱颖而出，迅速崛起，并正在逐步形成包括房地产的投资、开发、经营等多种经济活动在内的房地产市场体系。

在建立和发展社会主义市场经济的过程中，一项重要的内容就是要培育生产要素市场。房地产是基本的生产要素，无论从事哪一类经济活动，都需要以房地产为依托，即房地产是一切经济活动的基础和载体。从这个意义上说，房地产市场是生产要素市场不可或缺的组成部分。

就房地产业而言，世界上许多国家和地区都将其列入第三产业的范畴，所不同的只是称谓上的差异，如日本称其为不动产业，而在香港则叫作物业或简称为地产业，等等。从另一个角度讲，房地产业是经济发展的先导性产业，在国民经济中处于支柱产业的地位。房地产业的先导性主要体现为，当一个国家抑或一个地区的经济开始腾飞时，总是以房地产业的发展为“先导”和龙头；也就是说，经济的起飞往往是以房地产业的勃兴为前奏的。这充分表明，房地产业对于经济发展的态势具有高度的敏感性和超前性，因而它又被人们视为经济动态的“寒暑表”。至于房地产业在国民经济中的支柱地位，则可以通过以下几点来加以说明：首先，发展房地产业有助于改善城市的投资环境和广大群众的生活环境；其次，发展房地产业可以生财聚财，从而解决城市建设资金的短缺问题；第三，发展房地产业可以为国家及地方财政开辟新的财源；第四，发展房地产业能够启动市场，带动其它相关产业的发展；第五，发展房地产业能够促进我国产业结构的合理调整。

由于房地产业涉及的方方面面极为广泛，因而不同的人们在看待这一事物时，必然会从不同的角度来寻求各自的关注点。就政府宏观管理部门来说，一方面要考虑如何培育房地产市场，充分发挥房地产业对经济发展的推动作用；另一方面又要站在全局的高度，针对市场自身的局限性和消极因素，认真思考如何不断加强对房地产市场的宏观调控。就房地产企业而言，既要不断提高经济效益，又要时时警惕高收益的伴生物——高风险。因此，时机、地段和质量就成为时刻关注的问题。对于打算购买商品住房的个人来说，理所当然地要关心国家的住房改革政策。而对于法官和律师来说，则侧重于考虑如何妥善地解决纷至沓来的各种房地产纠纷。此外，建筑、金融、保险等诸多行业也都从各自的角度出发，不断地调整着本行业与房地产业的关系。凡此种种，不一而足。

面对如此多的课题,我们感到编撰一部有关房地产的大型工具书是很有必要的。于是,我们组织建设部、国务院房改领导小组、国家土地管理局、财政部、最高人民法院、中国科学院、中国人民大学等方面的专家、学者以及香港律师界部分精通房地产业的著名律师共同编撰了《中国房地产投资·开发·经营实用全书》,以飨读者。

本着注重实用性和便于操作的原则,本书辟为以下几大部分:(一)房地产的宏观调控与管理;(二)城市规划;(三)房地产企业的内部管理机制;(四)房地产的投资、开发与经营;(五)房地产的保险与公证;(六)房地产纠纷及其解决途径;(七)中国大陆房地产的投资环境、开发态势与商情;(八)香港房地产制度概览。此外,还附录了中华人民共和国房地产法规索引。

与同类工具书相比,本书具有以下突出特点:一是操作性强,即本书侧重于介绍各种运作方式,并附有相关的计算公式或格式;二是信息量大,这主要表现在本书不仅概要地辑录了我国部分大中城市的总体规划,而且还较详尽地介绍了几十个大中城市的房地产的投资环境、开发态势及其它商情;三是材料新,如“房地产企业的财务会计制度”一篇的主要依据,就是刚刚由财政部制定并颁布的有关房地产开发企业的《会计制度》和《财务制度》,等等。

由于时间和水平所限,本书中难免有疏漏和不妥之处,敬请读者不吝赐教。

编著者

1993年7月

总 目 录

前 言

第一部分	房地产的宏观调控与管理	1
第二部分	城市规划.....	77
第三部分	房地产企业的内部管理机制	141
第四部分	房地产的投资、开发与经营	201
第五部分	房地产的保险与公证	437
第六部分	房地产纠纷及其解决途径	457
第七部分	中国大陆房地产的投资环境、开发态势与商情	529
第八部分	香港房地产制度概览	671
附 录	中华人民共和国房地产法规索引	717

目 录

第一部分 房地产的宏观调控与管理

房地产产权产籍管理篇	1
一、产权管理	1
(一) 产权管理的范围 and 任务	1
(二) 房地产产权	1
房产产权的特征和分类	1
房产产权的发生、灭失与保护	2
产权法律关系	4
(三) 房地产产权登记	5
产权登记概述	5
产权登记的基本程序	6
产权登记中应注意的几个问题	10
(四) 房地产产权档案	13
房产产权档案概述	13
房产产权档案的内容	13
建档的方法和要求	14
二、产籍管理	14
(一) 产籍与产籍管理	14
(二) 产籍管理的要求	15
(三) 产籍管理的基本内容	15
房地产行业管理篇	16
一、房地产行业的特点和发展要求	16
(一) 特点	16
(二) 发展要求	17
二、房地产行业管理的内容	18
(一) 组织管理	18
(二) 政策管理	18
(三) 市场价格的监督和管理	19
(四) 制定行业发展计划和规划	19
三、房地产行业管理的模式	19
房地产市场管理篇	20
一、房地产市场管理概述	20
(一) 房地产市场管理的含义及任务	20
(二) 房地产市场管理的现状	20

(三) 房地产市场管理的目标、原则、机构和手段	23
二、房地产市场价格的管理与监督	24
(一) 房产价格管理	24
(二) 房产价格监督	28
(三) 城市土地价格管理	28
三、房地产市场工商行政管理	29
(一) 房地产市场交易秩序的管理	29
(二) 房地产市场交易合同的管理	30
(三) 房地产企业经营资质管理	30
(四) 房地产市场信息管理	30
四、房地产交易交换市场的管理	31
(一) 房地产交易市场的管理	31
(二) 房屋交换市场的管理	33
五、房屋租赁市场的管理	35
(一) 用于出租的房屋的条件	36
(二) 办理房屋租赁审核手续的程序	36
六、地产市场的管理	36
(一) 地产市场管理的重要性	36
地产市场的现状	36
地产市场管理的作用和重要性	37
(二) 地产市场管理	38
地产市场管理的内容	38
地产市场管理的途径和手段	38
地产市场交易管理的内容	39
(三) 完善地产市场管理法规	41
加强我国地产市场管理立法的必要性	41
地产市场管理立法的主要内容	42
(四) 地产市场管理的机构设置	42
七、涉外房地产市场的管理	43
(一) 我国涉外房地产市场的发展状况	43
(二) 涉外房地产市场的管理	44
附：深圳市房地产市场管理的运作流程图	45
房地产价格评估管理篇	54
一、房地产价格评估管理的目标和任务	54
二、评估标准管理	54
(一) 统一评估标准	54
(二) 制定公正、合理的房地产价格评估标准	55
(三) 公开评估标准，以便群众监督	55
三、评估资质管理	55
(一) 评估单位的资质管理	55
(二) 评估人员的资质管理	55
四、评估纠纷管理	56
(一) 评估纠纷的处理原则	56

(二) 评估纠纷的处理程序.....	57
房地产税篇	57
一、建筑税	57
(一) 建筑税的征税范围.....	58
(二) 建筑税的税率.....	58
(三) 建筑税的减免.....	58
(四) 建筑税的缴纳.....	59
二、耕地占用税	59
(一) 耕地占用税的征收范围及纳税人.....	60
(二) 耕地占用税的计税依据及税率.....	60
(三) 耕地占用税的减免.....	61
(四) 耕地占用税征收中应注意的问题.....	62
(五) 耕地占用税的征收管理.....	63
三、城镇土地使用税	64
(一) 城镇土地使用税的征收范围及纳税人.....	65
(二) 城镇土地使用税的计税依据及税额.....	65
(三) 城镇土地使用税的减免.....	66
(四) 城镇土地使用税征收中应注意的问题.....	66
(五) 城镇土地使用税的征收管理.....	68
四、房产税	68
(一) 房产税的征收范围及纳税人.....	68
(二) 房产税的计税依据及税率.....	69
(三) 房产税的减免.....	69
(四) 房产税征收中应注意的问题.....	69
(五) 房产税的征收管理.....	70
五、契税	70
(一) 契税的征收范围及纳税人.....	71
(二) 契税的税率.....	71
(三) 契税的减免.....	71
(四) 契税征收中应注意的问题.....	71
(五) 契税的征收管理.....	71
六、营业税	72
(一) 营业税的主要内容.....	72
(二) “土地使用权转让及出售建筑物”税目的主要内容	73
七、印花税	74
(一) 印花税的征税范围.....	74
(二) 印花税的税率和税额.....	74
(三) 印花税的缴纳办法.....	75
(四) 印花税的免税范围.....	75
(五) 违反印花税法特殊处罚规定.....	75

第二部分 城市规划

城市规划的运筹与操作篇	77
--------------------------	----

一、城市规划概述	77
二、城市自然条件的调查	78
(一) 气象和风象资料	78
(二) 水文和地质资料	79
三、城市性质	80
四、城市规模	81
(一) 人口规模	81
(二) 城市用地规模	83
五、城市总体规划纲要	83
(一) 城市总体规划纲要的性质	83
(二) 城市总体规划纲要的内容	83
六、城市总体规划	84
(一) 城市总体规划的任务	84
(二) 城市总体规划的期限	84
(三) 城市总体规划的内容	84
七、分区规划	85
(一) 分区规划的任务	85
(二) 分区规划的主要内容	85
(三) 分区规划的文件	85
八、详细规划	85
(一) 详细规划的主要任务	85
(二) 详细规划的种类	85
九、城市道路系统规划	86
(一) 城市道路系统的内容	86
(二) 城市道路系统的基本形式	86
十、城市园林绿地规划	87
国内部分大中城市的总体规划概要篇	92
北京市	92
天津市	94
石家庄市	99
张家口市	100
唐山市	101
秦皇岛市	103
抚顺市	104
上海市	105
上海市浦东开发区	107
南京市	110
连云港市	111
合肥市	113
蚌埠市	115
黄山市	117
青岛市	119
宁波市	121

福州市	122
泉州市	125
深圳市	127
南宁市	128
成都市	129
昆明市	130
海口市	133
三亚市	136
银川市	138

第三部分 房地产企业的内部管理机制

房地产企业的类型篇	141
一、房地产开发企业	141
(一) 房地产开发企业的概念及分类	141
(二) 房地产开发企业的资质等级标准	141
(三) 房地产开发企业的主要业务范围	142
二、房地产经租企业	143
三、物业管理企业	143
四、房地产中介服务企业	143
房地产企业管理中的规章制度篇	144
一、概述	144
(一) 企业规章制度的概念和作用	144
(二) 企业规章制度的制订	144
(三) 企业规章制度的贯彻执行	144
(四) 企业规章制度的修订	144
二、房地产企业管理中的规章制度的种类及其主要内容	144
(一) 管理工作制度	144
管理工作制度的概念	144
管理工作制度的作用	145
管理工作制度的主要内容	145
(二) 各种形式的责任制度	145
岗位责任制度	145
经济责任制	145
房地产企业管理中的组织与人事篇	146
一、房地产企业的组织管理	146
(一) 组织的含义	146
(二) 企业组织和企业组织设计	146
(三) 企业组织形式	147
(四) 企业组织的协调机制	147
二、房地产企业的用人制度	148
(一) 使用人才的含义	148
(二) 用人的基本原则	148

(三) 能级原理	149
(四) 房地产企业的用人制度	149
(五) 房地产企业用人制度中的激励机制	149
激励的含义与作用	149
激励过程的基本模式	150
提高激励水平的方法	151
房地产企业的财务会计制度篇	152
一、房地产开发企业会计制度	152
(一) 概述	152
我国传统的会计管理模式及其改革的必要性	152
我国会计改革的基本模式——会计准则是会计核算的规范	154
有关新颁行业会计制度简介	155
(二) 房地产开发企业会计制度	156
新制度的特点	157
房地产开发企业会计核算的主要内容	159
房地产开发企业流动资产的核算	159
房地产开发企业长期投资的核算	166
房地产开发企业固定资产的核算	168
房地产开发企业负债的核算	168
房地产开发企业所有者权益的核算	170
房地产开发企业收入的核算	172
房地产开发企业成本和费用的核算	172
房地产开发企业利润及利润分配的核算	175
房地产开发企业的会计报表	177
二、房地产开发企业财务制度	178
(一) 企业财务制度改革	178
现行企业财务制度改革的必要性	178
企业财务制度改革的思路	179
企业财务制度改革的主要内容	179
(二) 房地产开发企业财务制度	181
房地产开发企业财务制度的基本内容	181
资金筹集	181
流动资产	184
固定资产	184
无形资产、递延资产和其他资产	185
对外投资	186
成本和费用	186
营业收入、利润和利润分配	187
企业清算	187
财务报告与财务评价	188
房地产企业管理中的科学方法篇	190
一、房地产企业管理中的系统工程	190
(一) 系统的含义	190

(二) 系统理论的产生及其主要特点	190
(三) 系统管理理论	191
(四) 管理系统工程模型	191
二、信息在房地产企业管理中的运用	192
(一) 信息的含义	192
(二) 信息的特征	193
一般信息的特征	193
技术经济管理信息的特征	193
(三) 信息的内容	193
流动信息	193
固定信息	193
(四) 信息处理	193
对信息处理的要求	193
信息处理的内容	194
三、运筹学在房地产企业管理中的运用	194
(一) 运筹学的含义	194
(二) 运筹学的基本特征和主要内容	195
(三) 规划论	195
(四) 对策论	195
(五) 排队论	196
四、房地产企业管理中的决策	196
(一) 决策的含义	196
(二) 决策过程	197
(三) 决策的准则	197
(四) 程序化决策和非程序化决策	197
五、房地产企业的计划管理	198
(一) 计划的含义和计划管理	198
(二) 计划的作用、分类和内容	198
(三) 编制计划的原则	199
(四) 计划的编制程序和执行	199

第四部分 房地产的投资、开发与经营

房地产运作的基本流程篇	201
一、房地产运作的基本流程中时期的划分	201
二、各时期工作介绍	201
(一) 设想时期	201
(二) 设想具体化时期	202
(三) 可行性研究时期	202
(四) 协议商谈时期	202
(五) 合同签订时期	202
(六) 建设时期	202
(七) 销售时期	203

(八) 售后管理	203
房地产投资的运筹与决策篇	204
一、房地产市场研究	204
(一) 房地产市场研究的方法及类型	204
房地产市场分析所要解决的问题	204
市场研究的类型	206
(二) 房地产市场研究的技术	207
间接经济因素	207
直接经济因素	208
数字分析及建议	210
二、房地产投资开发的可行性研究	211
(一) 投资开发的可行性研究的过程	211
投资意向	211
投资风险性分析	212
开发价值	213
市场价格评估	213
(二) 资金流通模型的建立	214
静态开发价值模型	214
动态资金流通模型	215
三、房地产投资决策	220
(一) 投资分析及投资原则	220
投资分析的内容	220
投资风险定量分析	221
必要收益率的求算	222
投资原则	222
(二) 决策的制定	224
决策环境	224
地点及参与者关系	225
外部变化对参与者的影响	225
四、房地产投资与现代投资搭配理论	226
(一) 现代投资搭配理论的产生背景	226
(二) 现代投资搭配理论	226
马柯威茨的分散理论	227
夏普资本资产价值模型 (CAPD)	228
(三) 现代投资搭配理论的应用	228
应用现代投资搭配理论构成房地产投资决策的大环境	228
房地产作为投资搭配成分的作用	228
投资搭配理论的应用在房地产投资中的限制	229
房地产融资篇	229
一、房地产开发资金的来源	230
(一) 国家各级政府拨款	230
(二) 银行贷款	230
(三) 金融市场融资	230

(四) 社会集资	230
(五) 预收定金	230
二、银行信贷	231
(一) 贷款对象和用途	231
(二) 贷款的基本原则和所需具备的条件	232
(三) 贷款期限与利率	232
(四) 贷款的偿还	232
三、房地产抵押贷款	232
(一) 房地产抵押贷款的对象与条件	232
(二) 抵押贷款额度、期限和利率	234
(三) 抵押贷款合同与房地产抵押协议	235
(四) 抵押房地产的使用管理及贷款的监督	235
(五) 违约后房地产的处理	236
四、房地产债券	236
(一) 证券市场的调查和预测	236
(二) 公司自身收益及债券资金成本承受能力	237
(三) 债券的发行	237
(四) 房地产公司发行债券的报批程序	239
五、房地产股票	240
(一) 国家对发行股票的管理	240
(二) 国家对内部发行股票的规定及发行程序	241
(三) 房地产股份有限公司向社会发行股票的程序	241
六、房地产金融机构	242
(一) 中国工商银行	242
(二) 中国农业银行	243
(三) 中国人民建设银行	243
(四) 中国银行	243
(五) 住房储蓄银行	244
(六) 中国人民保险公司	244
(七) 信托投资公司	244
(八) 交通银行	245
(九) 外资(含侨资)金融机构	245
(十) 土地金融公司	245
城市土地出让转让篇	245
一、土地使用权出让	246
(一) 城市土地使用权出让方式的交易程序	246
协议出让方式的交易程序	246
招标出让方式的交易程序	246
拍卖出让方式的交易程序	247
(二) 土地使用权出让合同	247
出让合同的主要内容	247
土地使用权出让方与受让方的权利义务	247
(三) 土地出让的主体、实施步骤和出让年限	248

二、土地使用权转让	249
(一) 土地使用权转让的条件	249
(二) 土地使用权转让的原则	249
(三) 土地使用权转让方式及一般程序	250
土地使用权的转让方式	250
土地使用权的转让程序	250
(四) 土地使用权转让年限的计算	250
土地使用权终止时间	250
原土地使用者取得土地使用权的时间	251
原土地使用者终止土地使用权的时间	251
(五) 土地使用权转让的监督、管理	251
权属管理	251
土地使用权分割转让的管理	251
土地使用权转让价格的监督、管理	251
土地用途变更的管理	252
三、土地使用权出租	252
(一) 土地使用权出租的含义	252
(二) 土地使用权出租的条件	252
(三) 土地使用权出租程序	253
(四) 出租人与承租人的权利与义务	253
四、土地使用权抵押	254
(一) 土地使用权抵押的含义	254
(二) 土地使用权抵押的限制条件	254
(三) 土地使用权抵押的程序	254
(四) 抵押权的处分	255
(五) 抵押权的消灭	255
五、土地使用权的终止	255
(一) 土地使用权终止的条件	255
(二) 土地使用权终止后的注销登记	256
(三) 土地使用权期满后的续期	256
六、划拨土地使用权	257
(一) 划拨土地使用权的含义	257
(二) 转让、出租、抵押划拨土地使用权的条件和程序	257
(三) 收回划拨土地使用权的条件	257
附：国有土地出让合同和转让合同的参考样式	258
房地产开发与建设篇	268
一、房地产开发的诸要点	268
(一) 现代房地产开发的特征	268
(二) 开发前要考虑的问题	269
(三) 房地产开发阶段	269
(四) 土地的可能利用方式	270
(五) 开发决策所要考虑的因素	270
(六) 土地开发过程中几个机构的作用	271