



土地招拍挂与竞买

——土地竞买理论与案例详解

刘露军 编著

清华大学出版社

ISBN 978-7-302-16382-4



9 787302 163824 >

定价：39.80 元

土地招拍挂与竞买

——土地竞买理论与案例详解

刘露军 编著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书通过对中国用地制度改革的回顾,详细介绍土地招拍挂政策和市场交易情况,并通过经典案例详解竞买规则和竞买策略,全方位、深角度剖析中国土地使用权招拍挂制度,为房地产开发商参与项目竞买以及政府主管部门制定相关政策提供决策参考。

本书共分6章,第1,2章主要论述我国土地制度沿革以及国有土地使用权出让制度,让读者对我国土地招拍挂制度有一个系统的了解。第3章专门针对如何客观评估项目价值的问题进行深入探讨。第4,5章是本书的核心,详解两个在北京最有影响的招拍挂项目,通过经典案例分析的方法让读者全面感受项目竞买全过程。第6章首先对土地招拍挂进行总结,然后就如何解决土地供求均衡,完善住房保障制度提出一些个人建议。

本书可供房地产开发、建设管理、资源管理专业的科研人员、管理人员、相关院校的师生和相关行业的从业人员阅读和参考。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

土地招拍挂与竞买:土地竞买理论与案例详解/刘露军编著. —北京:清华大学出版社,2008.1

ISBN 978-7-302-16382-4

I. 土… II. 刘… III. ①土地使用权—招标—中国 ②土地使用权—拍卖—中国 IV. F321.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第168921号

责任编辑:汪亚丁 王海燕

责任校对:焦丽丽

责任印制:孟凡玉

出版发行:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

c-service@tup.tsinghua.edu.cn

社总机:010-62770175

投稿咨询:010-62772015

地 址:北京清华大学学研大厦A座

邮 编:100084

邮购热线:010-62786544

客户服务:010-62776969

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:175×245 印 张:19.25 字 数:388千字

版 次:2008年1月第1版 印 次:2008年1月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:39.80元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:010-62770177 转 3103 产品编号:027263-01



刘露军，男，1972年7月出生，北京大学MBA，注册房地产估价师，现任北京城建投资发展股份有限公司（股票代码600266）项目拓展部经理，近几年一直致力于房地产市场研究、项目策划和项目拓展工作。先后参与了数十个房地产项目的竞买和收购工作，其成功案例包括2006年中标广渠路36号地（46万 m^2 ），2005年摘牌石榴庄住宅项目（22万 m^2 ），股权收购动感花园项目公司（12万 m^2 ）等，具有丰富的实战经验。由于工作出色，先后获得了北京城建投资发展股份有限公司特殊贡献奖、北京市经济技术创新标兵等荣誉。

序

PREFACE

根据国土资源部 2002 年第 11 号令及 2004 年 3 月国土资源部、监察部联合下发的国土资发[2004]71 号文,商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地必须通过招标、拍卖、挂牌方式出让。2004 年 8 月 31 日以后,开发企业都必须从公开的土地市场上获得国有土地使用权。因此,土地招拍挂日益成为房地产界关注的热点,系统地探讨土地招拍挂的政策、竞买规则、竞买程序和竞买策略等很有必要。

刘露军先生一直从事房地产市场研究和项目拓展工作,先后参与了数十个房地产项目的国有土地使用权竞买工作,积累了较丰富的实践经验。他从竞买者的视角出发,从竞买项目的可行性研究和投标文件入手,剖析了我国国有土地使用权招拍挂的政策,并围绕国有土地使用权竞买这一主题,通过经典案例详解了竞买规则和竞买策略,中心突出,言之有据,可操作性强,对房地产开发商参与招拍挂项目竞买具有实战指导价值。此外,他在对实践进行总结的基础上,就如何解决土地供求均衡,完善住房保障制度方面提出了一些个人看法和建议。尽管我对作者的一些观点并不完全认同,但对作者勤于思考的态度以及理论结合案例分析的方法表示赞赏。本书作为一部系统介绍国有土地使用权招拍挂与竞买实践的书籍,不仅弥补了这方面的空缺,而且对开发商进行房地产项目竞买决策以及政府主管部门制订相关政策,都具有一定参考价值,值得一读。



2007 年 11 月 3 日于北京大学

* 冯长春: 北京大学教授、博士生导师,北京大学不动产研究鉴定中心主任。

2002年5月9日,国土资源部发布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部[2002]第11号令)^①,规定自2002年7月1日起,全国范围内的商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

2004年3月30日,国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》(国土资发[2004]71号),要求各省市要严格按国家有关政策规定界定《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》实施前的历史遗留问题,不得擅自扩大范围,也不得弄虚作假,变相搭车。该通知明确指出要加快工作进度,在2004年8月31日前将历史遗留问题界定并处理完毕;8月31日以后,不得再以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。

通过实施“土地新政”,开发商通过招标、拍卖或挂牌方式从市场获得土地使用权乃大势所趋,土地招拍挂成为房地产界关注的焦点。

2003年以来,我一直从事房地产市场研究和项目拓展工作,有成功之喜悦,有失败之惨痛,有持续的困惑,有瞬间的感悟。工作之余,常对上述点点滴滴记录在案,日积月累,产生了写一本专著的想法,或许能温故知新,或许可抛砖引玉。

本书拟通过对中国用地制度改革的历史回顾,详细介绍土地招拍挂政策和市场交易情况,并通过经典案例详解竞买规则和竞买策略,全方位、深角度剖析中国土地使用权招拍挂制度,希望能对房地产开发商及主管部门有所借鉴和帮助。

本书共分6章,在内容编排上采取先理论后实践,注重实际工作的总结。第1、2章主要论述了我国土地制度沿革以及国有土地使用

^① 2007年9月28日国土资源部发布第39号令对11号令部分内容进行了修订,详见附录J。

权出让制度,让读者对我国土地招拍挂制度有一个系统的了解。对于房地产业内人士可以快速浏览。参与招拍挂项目竞买首先要解决我们以什么样的价格去参加竞争,即需要确定项目的价值。第3章专门针对如何客观评估项目价值的问题进行深入探讨。第4,5章是本书的核心,详解本人亲自参与,在北京最有影响的两个招拍挂项目,通过经典案例分析的方法让读者全面感受项目竞买全过程,相信有相关工作经验的同仁会深有同感,对刚刚接触项目竞买的同志会增加感性认识。第6章首先对土地招拍挂进行总结,然后就如何解决土地供求均衡,完善住房保障制度提出一些个人建议。最后的附录摘录了一篇专题文章和相关政策索引,或许对您的项目竞买工作有所帮助。

本书与普通学术著作有显著不同,主要有以下特色:

1. 理论与实践相结合,注重实用性。
2. 主要站在竞买者角度分析问题,更容易让目标读者理解和共鸣。
3. 精选项目竞买的第一手资料,汇集数十个招拍挂文件精华,采用案例分析法解读规则,避免空洞说教。
4. 全书分为理论、案例、附录政策三部分,集土地政策、项目招拍挂文件、项目可行性研究报告、项目投标文件之精粹,可作为项目竞买工具书使用。
5. 为使内容精练,不片面追求理论的完整性,仅对土地招拍挂相关政策、理论进行介绍,节省了读者时间。

特别需要说明的是,本书的两个经典案例分析摘录了清河毛纺厂用地、广渠路36号用地项目竞买工作小组的部分工作成果。在此,请允许我向一起参与竞买的全体同仁致以诚挚的谢意!在本书的写作过程中,责任编辑汪亚丁、王海燕提出了很多宝贵建议,为本书增色不少,借此机会表示感谢。最后我还要感谢我的夫人邵文芳女士对我工作的全力支持和鼓励。

由于“土地新政”刚刚全面实施,本人对有关政策理解实属肤浅,书中某些观点难免有失偏颇,敬请专家和读者谅解并予以批评指正。

刘露军

2007年10月于北京

第 1 章 中国土地制度及改革	1
1.1 我国的土地制度简介	1
1.1.1 土地制度概述	1
1.1.2 土地所有制	3
1.1.3 土地权属	5
1.2 房地产用地制度及改革	10
1.2.1 计划经济下的传统城市土地使用制度阶段	10
1.2.2 土地从无偿划拨向有偿出让转轨阶段 (1982—2001)	11
1.2.3 协议出让向公开交易过渡阶段 (2001—2004)	12
1.2.4 土地新政全面实施阶段(2004.8.31—)	15
1.3 房地产用地的获取模式	16
1.3.1 概述	16
1.3.2 土地一级开发及其模式	17
1.3.3 开发商在一级市场获取土地使用权的方式	19
1.3.4 开发商在二级市场获取土地使用权的方式	21
1.4 香港房地产用地制度简介	22
1.4.1 香港地产发展回顾	22
1.4.2 香港土地出让制度	24
1.4.3 香港勾地制度简介	28
1.4.4 香港土地出让制度的启示与建议	30
第 2 章 土地使用权出让制度	32
2.1 概述	32
2.1.1 土地使用权出让定义	32

2.1.2	土地使用权出让方式	32
2.1.3	土地使用权出让的用地类型及最高年限	34
2.1.4	土地使用权出让的程序	36
2.1.5	土地使用权出让合同及一级开发补偿协议	38
2.1.6	土地出让过程中的规划管理	41
2.1.7	招标、拍卖和挂牌的管理	41
2.2	协议出让	42
2.2.1	适用范围	42
2.2.2	价格管理	43
2.2.3	出让程序	43
2.3	招标出让	46
2.3.1	适用范围	46
2.3.2	出让程序	46
2.4	拍卖出让	48
2.4.1	适用范围	48
2.4.2	出让程序	48
2.5	挂牌出让	49
2.5.1	适用范围	49
2.5.2	出让程序	50
2.6	土地招拍挂实施情况	51
2.6.1	概述	51
2.6.2	北京市近三年土地公开交易市场情况	52
2.6.3	存在问题分析	53
附录 A	招标经典案例: 广州富力以 31.5889 亿元勇夺 2002 年北京地王	55
附录 B	拍卖经典案例: 天鸿 PK 顺驰, 拍出 9.05 亿天价	56
附录 C	挂牌经典案例: 摘牌温泉地块, 面粉贵过面包	57
附录 D	国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让流程图(北京)	59
第 3 章	招拍挂项目价值评估	62
3.1	概述	62
3.1.1	相关概念介绍	62
3.1.2	招拍挂项目价值评估	63

3.2 市场比较法	63
3.2.1 市场比较法估价程序	64
3.2.2 运用市场比较法应注意的问题	66
3.2.3 实例分析	66
3.3 假设开发法	68
3.3.1 假设开发法估价程序	68
3.3.2 运用假设开发法应注意的问题	68
3.3.3 实例分析	69
3.4 成本法和基准地价修正法	70
3.4.1 成本法估价程序	70
3.4.2 基准地价修正法估价程序	71
3.4.3 实例分析	71
3.5 小结	73
3.5.1 关于竞买价格	73
3.5.2 关于招拍挂底价	74
第4章 挂牌项目经典案例详解	75
4.1 2005年北京地王——清河毛纺厂项目简介	75
4.1.1 项目简介	75
4.1.2 挂牌文件解读	76
4.2 项目价值分析	77
4.2.1 区域市场分析	77
4.2.2 项目SWOT分析	78
4.2.3 项目价值分析	80
4.3 项目竞买回顾	80
4.3.1 挂牌竞价过程回顾	81
4.3.2 项目价值的再认识	81
4.3.3 小结	82
附录E 清河项目摘牌可行性研究报告	83
第5章 招标项目经典案例详解	105
5.1 2006年北京地王——广渠路36号项目简介	105
5.1.1 地块位置及现状	105
5.1.2 地块规划指标	105
5.1.3 地块交通及生活配套	107

5.1.4	地块 SWOT 分析	109
5.2	招标文件分析	110
5.2.1	招标程序	110
5.2.2	投标资料准备	110
5.2.3	评标标准	111
5.2.4	付款进度	112
5.2.5	其他问题	112
5.2.6	投标分析	113
5.3	竞买情况回顾	114
5.3.1	投标过程回顾	114
5.3.2	小结	116
5.4	招标规则精解	117
5.4.1	土地招标情况概述	117
5.4.2	投标流程分析	117
5.4.3	评标规则精解	118
5.4.4	两限房用地评标规则分析	119
5.4.5	经济适用房评标规则分析	122
5.4.6	招标文件中存在陷阱分析	122
附录 F	《北京市丰台区宋家庄顺八条八号地块经济适用 住房项目》评标标准及说明	124
附录 G	投标文件摘要	129
第 6 章	总结和建议	170
6.1	总结	170
6.1.1	土地公开出让符合市场发展规律	170
6.1.2	土地成交价格增长迅速	170
6.1.3	供求失衡是价格飞涨的重要原因	171
6.1.4	土地供应的方式和标准值得商榷	174
6.1.5	保障住房制度存在误区	175
6.2	建议	176
6.2.1	切实提高土地供应效率,系统解决土地供求失衡	176
6.2.2	充分利用市场杠杆引导市场需求	177
6.2.3	规范土地供应的程序和标准	178
6.2.4	建立合理的住房保障制度	178

附录 H 浅析土地新政后的北京土地公开交易市场	180
附录 I 北京土地公开交易市场 2004—2006 年 TOP10 排行榜	188
附表 1 项目成交金额 TOP10	189
附表 2 项目楼面单价 TOP10	190
附表 3 项目溢价 TOP10	191
附录 J 土地招拍挂政策汇编	192
J1 国家有关文件	192
中华人民共和国土地管理法	192
中华人民共和国城市房地产管理法	204
中华人民共和国物权法(节选)	212
关于加强国有土地资产管理的通知(国发[2001]15 号)	219
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知 (国发[2003]18 号)	221
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定(国土资源部 [2002] 第 11 号令)	225
关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察 工作的通知(国土资发[2004]71 号)	229
国务院研究部署房地产业发展措施(2006 年“国六条”)	231
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房 价格意见的通知(国办发[2006]37 号)	232
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(国发[2006]31 号)	236
国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理 的通知(国办发[2006]100 号)	238
国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见 (国发[2007]24 号)	242
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定(国土资源部 [2007] 第 39 号令)	246
J2 北京市有关文件	251
市国土房管局等部门关于停止经营性项目国有土地使用权协议 出让有关规定的通知(京政办发[2002]33 号)	251
北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的 通知(京政发[2002]32 号)	253

北京市国土资源和房屋管理局关于公布本市出让国有土地使用权 基准地价应用方法的通知(京国土房管出[2002]1121号)	264
关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让补充规定的通知 (京政办发[2004]4号令)	271
北京市人民政府办公厅转发市国土局等部门关于北京市处理 经营性用地历史遗留问题政策界定标准的通知 (京政办发[2004]48号)	272
关于对不符合继续协议出让条件的经营性项目用地进行 招标拍卖挂牌出让等有关问题的通知 (京国土出[2004]458号)	274
北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法 (试行)的通知(京政发[2005]6号)	276
关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知 (京国土市[2005]302号)	280
北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定试行 办法(京国土用[2005]533号)	285
北京市土地储备和一级开发暂行办法(京国土市[2005]540号)	286
关于印发《北京市土地一级开发项目招标投标暂行办法》 的通知(京国土市[2006]290号)	289
关于停止执行 458 号文件加快遗留项目处理有关 问题的通知(京国土市[2007]622号)	293
参考文献	296

1 中国土地制度及改革

1.1 我国的土地制度简介

1.1.1 土地制度概述

土地是基本的生产资料,是一个国家最重要的资源。据我国国土资源部 2007 年公布的《2006 年度全国土地利用变更调查结果报告》显示,截至 2006 年 10 月 31 日,全国耕地面积为 18.27 亿亩,比上年度末净减少 460.2 万亩,全国人均耕地面积 1.39 亩,不到世界人均水平的 40%。另根据“十一五”规划纲要,到 2010 年末全国耕地面积必须确保不低于 18 亿亩。这意味着,“十一五”期间中国年均净减少耕地面积不能超过 650 万亩。显而易见,目前我国人口众多、人均土地资源少的矛盾十分突出,土地资源呈现出十分窘迫的现状。

1.1.1.1 土地制度的概念

土地制度是社会最基本的制度。土地制度有广义和狭义的概念之分。广义的土地制度是指包括一切土地问题的制度,是人们在一定社会经济条件下,因土地的归属和利用而产生的所有土地关系的总称。广义的土地制度包括土地所有制、土地使用制度、土地规划制度、土地保护制度、土地征收及征用制度、土地税收制度和土地管理制度等。

狭义的土地制度仅仅指土地的所有制度、土地的使用制度和土地的国家管理制度。在新中国成立后很长的历史时期内,由于特定的历史原因,在人们的传统观念上,习惯把土地制度理解为狭义的土地制度。改革开放特别是实行社会主义市场经济以后,随着我国社会经济制度的不断变化和发展,人们对我国土地制度含义的理解不断深化和发展。新的观念摆脱了旧的思想观念的束缚,更强调广义的土地制度,在重视土地所有制、土地使用制度、土地的国家管理制度的同时,更增强了对新形势下由新的土地关系所产生的新的土地制度的关注程度,诸如土地利用制度、土地流转制度、耕地保护制度、土地用途管制制度等。

土地制度是反映人与人、人与地之间关系的重要制度,它既是一种经济制度,

又是一种法权制度,是土地经济关系在法律上的体现,是构成上层建筑的有机组成部分。

我国现阶段的土地制度是以社会主义土地公有制为基础和核心的土地制度,包括了上述广义土地制度的全部内容。

1.1.1.2 土地制度的特点

土地制度具有综合性、客观性和有效性等特点。

1. 综合性

土地制度的综合性是就土地制度中的国家土地管理体制部分而言的,它涉及到经济基础和上层建筑、生产力和生产关系诸方面。例如,它涉及调整国家与土地权属单位、中央与地方各级之间的纵横交错的经济关系;涉及国家各级政权机关中的有关部门如何制定与执行有关土地管理法规;涉及作为生产资源的土地如何充分而合理的利用;涉及土地使用权的出让、土地使用收费等。

2. 客观性

土地制度的客观性是指土地制度的形成、演变是不以人们的意志为转移的,而是取决于客观条件。在这些客观条件上,最主要的是经济条件,即生产力状况(包括生产力的性质和水平),此外还包括诸如政治、文化、民族、历史等方面的条件。

不同的国家、地区,在不同的历史时期,由于在这些条件上的差异而使得各自的土地制度迥然不同。应该说,是在以经济条件为主,在非经济条件的共同作用下,决定了不同历史时期、不同国家和地区的具体土地制度的形式。人们的愿望、好恶,对于土地制度的具体形式也会发生一定的作用,但这些决不可能超越客观条件去凭空塑造土地制度。

判断一种土地制度是否符合客观实际,是否具有良好的作用,要从以下几个方面进行考虑:

- (1) 是否有利于充分、合理地利用土地资源;
- (2) 是否有利于促进社会经济的发展;
- (3) 是否有利于保障土地所有者和土地使用者的基本利益;
- (4) 是否有利于维护社会秩序的稳定;
- (5) 是否能兼顾国家的利益。

3. 有效性

土地制度的有效性是指作为开放系统的土地制度,应能在同外界环境进行的正常输入和输出的循环交换中维持自身的生命力。要保持土地制度的有效性,必须保证两个必要条件:第一是土地制度的实际性,即土地制度能在客观的经济生活中实现,否则就会成为一种虚幻的制度;第二是土地制度本身具有自我调节的机制。

土地制度的自我调节机制,表现为以下两大方面的功能:一是保障功能,即具

有保障构成土地关系主体的诸成分的经济利益的功能。二是激励功能,即调动土地所有者、使用者和国家有关部门在土地的合理利用、经营(包括土地开发、土地投资、土地增值、土地所有权及使用权的流动等)和管理等方面的积极性。

1.1.1.3 土地制度的类型

因出发点和侧重点的不同,对土地制度的划分也不一样。

1. 根据土地所有权来划分

根据土地所有权不同,把土地制度分为土地私有制和土地公有制两种基本类型。

土地私有制是指土地属于私人所有的制度。在人类历史上,有三种基本形态的土地私有制:奴隶主土地所有制、封建土地所有制和资本主义土地所有制。此外,个体农民的土地所有制也属于土地私有制。

土地公有制是指土地归劳动者共同所有的制度。它有两种形式:土地归全体劳动者所有(即全民所有)和土地归部分劳动者所有(即劳动群众集体所有)。人类历史上有两种形态的土地公有制:氏族公社土地公有制和社会主义土地公有制。

2. 根据土地所有权和使用权的关系来划分

根据土地所有权和使用权的关系不同,土地制度可分为统一式和分离式两种类型。统一式的土地制度是指土地所有权与土地使用权合二为一,土地私有制和我国传统的社会主义经济模式下的土地集体所有制属于此类。分离式的土地制度是指土地所有权和使用权相分离,土地所有者不直接占有、经营或耕种土地,而是以各种不同的方式把土地转让给非土地所有者占有、经营或耕种,并按一定契约获得地租或使用费。就土地所有权和使用权分离的形式不同,分离式土地制度可区分为租赁制和承包制。租赁制是承租者向土地所有者租赁一定数量的土地,获得土地占有权和经营使用权,并在承租期内按协议向土地所有者缴纳一定数量的地租。租赁制的时间有长短之分,承租期满后,将土地归还于土地所有者或再签协议继续承租。承包制是指承包者与土地所有者签订承包合同,承包一定数量的土地,完成一定的承包任务,责、权、利相结合的一种土地经营耕作方式。改革开放以来,我国农村普遍推行的就是土地承包经营责任制。

1.1.2 土地所有制

1.1.2.1 土地所有制概述

1. 土地所有制的概念

土地所有制是土地制度的核心,也是土地政策的出发点。土地所有制,是指人们对土地的占有形式,是土地及利用土地生产的成果归谁占有,由谁支配的经济形