

中国地产开发评估管理

实务全书

主 编

王福振

中国大地出版社

中国地产开发评估管理 实务全书

中国大地出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国地产开发评估管理实务全书/王福振主编. —北京: 中国大地出版社, 2000. 6

ISBN 7-80097-342-5

I. 中... II. 王... ①土地评估-管理-基本知识-中国
②房地产-评估-管理-基本知识-中国
IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 61615 号

出版发行: 中国大地出版社

(北京市海淀区大柳树路 19 号 100081)

责任编辑: 刘建华

经销: 全国各地新华书店

印刷: 北京市通州区鑫欣印刷厂

版次: 2000 年 6 月第 1 版

印次: 2000 年 6 月北京第 1 次印刷

开本: 787 × 1092 1/16 字数: 1900 千字

印张: 162

书号: ISBN 7-80097-342-5/K·42

定价: 660.00 元

大地版图书印、装错误可随时退换

编 委 会

主 编：王福振

编 委：王万生

王志峰

马跃东

田凤艳

吴福选

张 雪

姚晓苗

夏荆剑

王光仁

王树花

宋 晓

刘丽萍

申凯宏

张彦利

程发春

高 静

王宝松

王福振

宋光辉

吴宝贵

李俊敢

赵建华

徐建梅

谢丽丽

总 目

第一篇 地产的基本知识

第一章 地产概论	(3)
第一节 土地和地产	(3)
第二节 房地产	(14)
第三节 地产和土地、房地产及不动产的区别	(23)
第四节 地产评估概述	(25)
第二章 地租理论	(44)
第一节 地租理论概述	(44)
第二节 土地价格	(67)
第三节 影响地价的因素和作用	(70)
第四节 地租新论及土地价值	(74)
第五节 城市地租	(87)
第三章 区位理论及转换边际原理	(122)
第一节 区位论的涵义	(122)
第二节 几种代表性的区位论	(123)
第三节 影响区位的主要因素	(130)
第四节 转换边际原理	(131)
第四章 土地制度	(138)
第一节 土地制度概述	(138)
第二节 土地所有制	(141)
第三节 土地使用制	(156)
第五章 我国地价的特点及地价内涵	(166)
第一节 我国地价的特点	(166)
第二节 我国地价内涵	(169)
第六章 地产价格体系	(178)
第一节 地产价格体系概述	(178)
第二节 基准地价	(181)
第三节 标定地价	(192)

第七章 地产价格指数	(195)
第一节 地产价格指数概述.....	(195)
第二节 国际、国内地产价格指数的研究应用情况.....	(199)
第三节 关于建立我国地产价格指数的设想.....	(208)
第八章 地价管理政策与地价管理	(212)
第一节 地价管理政策.....	(212)
第二节 我国目前主要的地价管理政策.....	(213)
第三节 建立健全地价管理制度.....	(218)
第四节 国外地价管理.....	(220)

第二篇 地产供求与开发

第一章 地产的效率	(229)
第一节 有形地产的效率.....	(229)
第二节 若干不同经营指向的地产效率.....	(239)
第二章 无形地产的权益结构	(254)
第一节 无形地产的涵义.....	(254)
第二节 无形地产的物权关系.....	(255)
第三节 无形地产的债权债务关系.....	(257)
第四节 综合生产要素的权益关系与地租的双重属性.....	(258)
第五节 调节地租界限的因素.....	(260)
第三章 地产稀缺	(268)
第一节 地产稀缺的自然基础.....	(268)
第二节 熵增过程.....	(273)
第三节 地产稀缺构造中国经济发展的不均衡.....	(278)
第四章 地租与地产效率	(290)
第一节 建立反映自然资源稀缺的价格结构.....	(290)
第二节 级差地租与地产效率增进.....	(307)
第三节 自然垄断地租的价格形式和稀缺制衡.....	(315)
第四节 评“绝对地租”.....	(320)
第五章 地产需求与供给	(327)
第一节 地产的需求机制.....	(327)
第二节 各种用途的地产需求.....	(332)
第三节 中国城市地产需求.....	(351)
第四节 地产的供给.....	(356)

第六章 我国的土地资源及其利用	(367)
第一节 我国土地资源概况	(367)
第二节 我国土地资源的利用	(372)
第七章 地产开发	(384)
第一节 地产开发概述	(384)
第二节 房地产开发项目可行性研究	(387)
第三节 房地产开发项目可行性研究报告	(423)
第四节 开发建设工程的招标与投标	(442)
第五节 地产开发管理	(450)
第六节 地产开发的法律程序和法律责任	(452)
第七节 地产开发利用规划和计划	(454)
第八节 地产开发有关政策法规	(459)
第八章 城市地产开发	(461)
第一节 开发概论	(461)
第二节 城市地产的综合开发	(474)
第三节 经济特区的地产开发	(482)

第三篇 土地调查与定级

第一章 土地调查	(497)
第一节 土地权属调查	(497)
第二节 变更地籍调查	(505)
第三节 土地登记	(511)
第二章 土地定级	(533)
第一节 土地分等定级的涵义和类型	(533)
第二节 土地分类定级方法原理	(535)
第三节 土地分等定级程序和方法	(538)
第四节 土地定级因素分值计算方法	(559)
第三章 城市土地分等定级	(573)
第一节 城市土地定级方法体系和原则	(573)
第二节 城市各类用地定级特点	(577)
第三节 城市特殊定级	(589)
第四章 农用土地分等定级	(593)
第一节 农用土地分等定级体系	(593)
第二节 农用土地分等定级的方法	(598)

第五章 土地定级估价信息系统	(609)
第一节 土地信息系统概述.....	(609)
第二节 土地定级估价信息系统的设计.....	(616)
第三节 土地定级估价信息系统的功能.....	(628)
第四节 土地定级估价信息系统的内容.....	(641)
第五节 定级估价信息系统的评价与维护.....	(652)

第四篇 地产估价

第一章 地价估价的原则和程序	(659)
第一节 地价估价的原则.....	(659)
第二节 土地估价的程序.....	(661)
第二章 成本法	(663)
第一节 成本法的基本思路.....	(663)
第二节 成本法与土地价格构成.....	(665)
第三节 成本法的应用模式.....	(670)
第四节 对外成片出让土地使用权中的成本效益分析.....	(674)
第三章 比较法	(682)
第一节 比较法原理.....	(682)
第二节 比较法评估地价的适用条件.....	(684)
第三节 比较法估价方法.....	(685)
第四节 定级因素比较修正法.....	(694)
第五节 历史地价比较修正法.....	(700)
第四章 剩余法	(710)
第一节 基本原理.....	(710)
第二节 剩余法的应用.....	(717)
第五章 收益还原法	(721)
第一节 收益还原法的基本思路.....	(721)
第二节 收益还原法的功能和步骤.....	(723)
第三节 收益还原法的估价方法.....	(724)
第四节 级差收益测算法.....	(737)
第五节 租金剥离法.....	(753)
第六节 农地收益倍数法.....	(762)
第六章 成本逼近法	(766)
第一节 成本逼近法的涵义.....	(766)

第二节 成本逼近法估价的程序	(768)
第七章 路线价估价法	(772)
第一节 路线价估价法的原理	(772)
第二节 路线价设定方法	(775)
第三节 路线价修正	(783)
第八章 建筑物估价	(794)
第一节 建筑物估价概述	(794)
第二节 建筑物的估价方法	(796)
第九章 基准地价评估	(817)
第一节 基准地价测算的原理	(817)
第二节 基准地价的测算	(823)
第三节 利用企业利润资料计算基准地价	(829)
第十章 宗地地价评估	(844)
第一节 宗地地价评估的原理	(844)
第二节 宗地地价评估的程序	(847)
第三节 影响宗地地价的因素分析	(848)
第四节 用基准地价系数修正法评估宗地价格	(852)
第五节 利用基本估价方法直接评估宗地地价	(864)
第十一章 地产估价成果整理及应用	(874)
第一节 地产估价成果整理与分析	(874)
第二节 地产估价成果检查验收	(893)
第三节 城镇地产估价成果的更新	(900)
第四节 城镇地产估价成果应用	(900)
第十二章 地价评估的创新	(905)
第一节 地价评估的新思路	(905)
第二节 应用神经网络预测地产价格	(918)

第五篇 地产评估实例精选

第一章 城市土地价格评估实例	(951)
实例 1 锦州市城市土地价格评估	(951)
实例 2 温州市城市土地价格评估	(1009)
实例 3 保定市土地定级估价	(1070)
实例 4 平顶山市市区土地价格评估	(1085)
实例 5 石狮市城市土地定级估价	(1116)

实例 6 南京市城市土地定级估价	(1144)
第二章 宗地价格评估实例	(1210)
实例 1 MK 公司综合用地土地使用权抵押地价评估	(1210)
实例 2 HD 公司用地土地使用权抵押价格评估	(1222)
实例 3 ZS 公司土地使用权抵押地价评估	(1229)
实例 4 FL 厂工业用地土地使用权抵押地价评估	(1240)
实例 5 ML 厂工业用地土地使用权抵押地价评估	(1247)
实例 6 TD 总公司综合用地土地使用权抵押评估	(1254)
实例 7 DQ 一厂土地使用权抵押评估	(1261)
实例 8 WF 商厦住商综合用地土地使用权出让底价评估	(1273)
实例 9 开发区 LW 厂工业用地土地使用权出让底价评估	(1280)
实例 10 QC 镇工业用地土地使用权出让底价评估	(1289)
实例 11 CK 住宅用地土地使用权出让底价评估	(1297)
实例 12 HZ 公司仓储用地土地使用权出让底价评估	(1306)
实例 13 WZ 村工业用地土地使用权出让底价评估	(1315)
实例 14 SD 大楼综合用地土地使用权出让底价评估	(1320)
实例 15 SX 新村点式商品房用地出让底价评估	(1325)
实例 16 MY 汽车项目工业用地出让底价评估	(1336)
实例 17 YS 总厂转制工业用地土地使用权价格评估	(1343)
实例 18 HJ 集团公司工业用地补办出让手续出让底价评估	(1352)
实例 19 HR 公司综合用地土地使用权转让价咨询评估	(1373)
实例 20 SW 厂工业用地土地使用权转让价格评估	(1382)
实例 21 KB 厂综合用地土地使用权转让价格评估	(1392)
实例 22 EN 厂破产地产处置地价评估	(1401)
实例 23 DC 公司企业转制土地资产评估	(1409)
实例 24 “北京 × × 广场”项目用地地价评估	(1417)
实例 25 浙江 × × 股份有限公司股票公开发行上市土地估价	(1442)
实例 26 杭州 × × 集团有限公司股票上市土地估价	(1465)

第六篇 地产经营管理

第一章 地产经营总论	(1481)
第一节 概述	(1481)
第二节 地产经营条件与类别	(1484)
第三节 地产经营的意义	(1485)

第四节 地产经营的时空比较	(1491)
第二章 地产经营方式与程序	(1508)
第一节 地产出让经营	(1508)
第二节 地产转让经营	(1521)
第三节 地产租赁经营	(1524)
第四节 地产抵押经营	(1526)
第五节 地产入股合作经营	(1528)
第六节 地产综合开发经营	(1531)
第三章 地产经营的法律制度及实务	(1536)
第一节 土地使用权出让	(1536)
第二节 土地使用权转让	(1553)
第三节 土地使用权出租	(1560)
第四节 土地使用权抵押	(1563)
第五节 地产经营中其它相关合同	(1568)
第六节 经营法律实务	(1570)
第四章 地产经营决策	(1590)
第一节 经营决策概述	(1590)
第二节 地产经营决策的基本准则	(1593)
第三节 经营决策程序	(1597)
第四节 项目开发的可行性研究	(1600)
第五章 地产经营管理	(1602)
第一节 地产管理概述及其特点	(1602)
第二节 地产经营的计划调控与主权管辖	(1604)
第三节 地产经营的审批管理	(1607)
第四节 地产经营的监督管理	(1614)
第五节 城市地产经营管理	(1618)
第六章 经济特区和经济技术开发区的地产经营	(1627)
第一节 经济特区土地经济关系基本分析	(1627)
第二节 经济特区、经济技术开发区地产经营现状	(1631)
第三节 土地成片开发经营	(1638)
第四节 经济特区、经济技术开发区的地产市场	(1645)
第五节 经济特区土地有偿使用费	(1652)
第六节 经济特区土地使用的法律特征	(1659)
第七章 涉外地产经营	(1669)
第一节 涉外地产经营方式与特点	(1669)
第二节 涉外地产经营的有关政策	(1674)
第三节 涉外地产经营程序	(1677)

第七篇 建设用地管理

第一章 建设用地管理概述	(1691)
第一节 建设用地概述	(1691)
第二节 建设用地管理的基本含义和内容	(1693)
第三节 建设用地管理的原则和任务	(1695)
第四节 建设用地宏观调控	(1697)
第二章 国家建设用地管理	(1705)
第一节 国家建设用地概述	(1705)
第二节 审批权限、程序及法律责任	(1706)
第三节 集体土地征用管理	(1710)
第四节 国家建设用地的补偿与安置	(1716)
第五节 工矿、交通及水利建设用地管理	(1725)
第六节 国家建设临时用地管理	(1733)
第七节 国家建设用地征地报批注意事项	(1734)
第三章 乡(镇)村建设用地管理	(1748)
第一节 乡(镇)村集体建设用地管理	(1748)
第二节 城乡居民建宅用地管理	(1762)
第四章 外商投资企业建设用地管理	(1771)
第一节 外商投资企业建设用地管理概述	(1771)
第二节 外商投资企业用地的审批程序	(1773)
第三节 外商投资企业用地场地使用费的收取	(1774)
第四节 外商投资企业用地审查	(1775)
第五节 外商投资开发经营成片土地管理	(1776)

第八篇 地产市场管理

第一章 地产市场	(1789)
第一节 地产市场概述	(1789)
第二节 地产市场模式	(1800)
第二章 地产市场的形成	(1812)

第一节 城镇国有土地使用制度的改革	(1812)
第二节 我国地产市场的特征	(1831)
第三节 对我国地产业的展望	(1834)
第四节 特区地产市场的形成	(1836)
第三章 土地产权与地产市场	(1847)
第一节 概述	(1847)
第二节 土地产权关系现状	(1852)
第三节 城市土地产权制度的变革	(1868)
第四节 农村土地产权制度的变革	(1883)
第四章 地产市场管理	(1900)
第一节 “隐形地产市场”分析	(1900)
第二节 加强地产市场管理的客观要求	(1908)
第三节 地产市场的宏观与微观管理	(1914)
第四节 地产市场的中介服务	(1924)
第五章 港台及国外地产市场	(1928)
第一节 香港地产市场	(1928)
第二节 台湾地产市场	(1932)
第三节 美国地产市场	(1936)
第四节 日本地产市场	(1941)
第五节 英国地产市场	(1946)
第六章 国内外城市地产市场比较	(1950)
第一节 国内城市地产市场比较	(1950)
第二节 国外城市地产市场比较	(1954)
第三节 国内外城市地产市场比较	(1958)

第九篇 土地法制管理

第一章 土地法制理论	(1969)
第一节 土地法制管理概述	(1969)
第二节 我国的土地立法	(1974)
第三节 土地监察	(1981)
第四节 土地纠纷及调处	(1988)
第五节 土地违法及制裁	(2005)
第六节 土地管理信访	(2031)
第二章 土地案例精选	(2039)

第一节	历史遗留问题案件	(2039)
第二节	土地投招标案件	(2048)
第三节	土地权属争议案	(2055)
第四节	非法买卖、出租、占用土地案件	(2069)
第五节	土地行政案件	(2098)
第六节	非法批地案件	(2127)

第十篇 政策法规

一、国家政策法规	(2145)
中华人民共和国土地管理法	(2145)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(2161)
基本农田保护条例	(2171)
中华人民共和国城市房地产管理法	(2176)
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	(2186)
划拨土地使用权管理暂行办法	(2192)
股份有限公司土地使用权管理暂行规定	(2196)
国家计划委员会、国家土地管理局关于建设用地计划管理暂行办法	(2198)
国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(2201)
中华人民共和国行业标准 UDC 城镇土地定级规程(试行)	(2203)
中华人民共和国行业标准城镇土地估价规程	(2237)
清产核资中土地估价实施细则	(2269)
确定土地所有权和使用权的若干规定	(2274)
土地违法案件查处办法	(2282)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(2288)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(2290)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(2292)
国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法	(2293)
财政部关于耕地占用税减免管理的暂行规定	(2295)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	(2297)
关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法	(2302)
关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定	(2304)
国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知	(2306)
征地管理费暂行办法	(2307)
关于加强土地使用权出让金征收管理的通知	(2309)

关于印发《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》的通知	(2310)
关于到境外上市的股份制试点企业土地资产管理若干问题的通知	(2312)
关于发布国有土地使用权出让合同和 外商投资企业土地使用合同示范文本的通知	(2314)
关于认真抓紧做好清产核资中土地清查估价工作的紧急通知	(2315)
关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知	(2322)
关于土地价格评估机构备案管理有关问题的通知	(2324)
关于对具备土地价格评估资格的中介服务机构进行确认的通知	(2326)
国家土地管理局关于贯彻执行 《清产核资中土地清查估价工作方案》的通知	(2327)
二、部分地方政策法规	(2331)
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	(2331)
北京市征收外商投资企业土地使用费规定	(2336)
北京市房地产抵押管理办法	(2337)
河北省经济技术开发区土地管理规定	(2342)
河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(2345)
上海市土地使用权有偿转让办法	(2352)
上海市建设用地管理办法	(2360)
上海市人民政府关于修改《上海市建设用地管理办法》的决定	(2371)
江西省国有土地使用权抵押贷款管理暂行规定	(2375)
江西省外商投资企业用地管理办法	(2380)
广东省房地产开发经营条例	(2384)
广东省城镇房地产转让条例	(2389)
海南经济特区基础设施投资综合补偿条例	(2393)
天津市国有土地使用权出让和转让暂行办法	(2396)
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让实施办法	(2404)
天津市城镇私房交易补交土地使用权出让金暂行规定	(2411)
天津市涉外房地产管理暂行规定	(2413)
天津市外商投资开发经营成片土地管理暂行办法	(2416)
天津经济技术开发区商品房产交易市场管理细则	(2418)
山西省集体农用地使用权转让租赁条例	(2424)
山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(2430)
辽宁省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(2436)
大连经济技术开发区土地使用管理办法	(2443)
辽宁省外商投资企业用地管理暂行办法	(2444)
辽宁省征收外商投资企业土地使用费暂行办法	(2447)
吉林省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(2449)

福建省城镇土地使用税实施细则	(2458)
福建省划拨土地使用权管理办法	(2459)
福建省国有土地使用权出让和转让办法	(2463)
福建省房地产开发经营和市场管理试行办法	(2472)

附 录

附录 1 国有土地使用权出让合同	(2481)
附录 2 国有土地使用权出让合同	(2487)
附录 3 国有土地使有权出让合同	(2497)
附录 4 外商投资企业土地使用合同	(2501)
附录 5 城镇划拨国有土地使用权补办出让手续	(2504)
附录 6 城镇国有土地使用权出租许可证存根	(2507)
附录 7 土地(房地产)估价期间合同	(2511)
附录 8 房地产物业估价合同	(2513)
附录 9 地价评议书	(2516)
附录 10 土地估价报告	(2520)
附录 11 土地估价报告	(2523)
附录 12 土地估价技术报告	(2530)
附录 13 外商投资企业使用土地登记申请书	(2538)
附录 14 外商投资企业使用中方厂房、场地用地申请书	(2540)
附录 15 中国部分省市外商投资企业土地使用费标准	(2543)

目 录

第一篇 地产的基本知识

第一章 地产概论	(3)
第一节 土地和地产	(3)
第二节 房地产	(14)
第三节 地产和土地、房地产及不动产的区别	(23)
第四节 地产评估概述	(25)
第二章 地租理论	(44)
第一节 地租理论概述	(44)
第二节 土地价格	(67)
第三节 影响地价的因素和作用	(70)
第四节 地租新论及土地价值	(74)
第五节 城市地租	(87)
第三章 区位理论及转换边际原理	(122)
第一节 区位论的涵义	(122)
第二节 几种代表性的区位论	(123)
第三节 影响区位的主要因素	(130)
第四节 转换边际原理	(131)
第四章 土地制度	(138)
第一节 土地制度概述	(138)
第二节 土地所有制	(141)
第三节 土地使用制	(156)
第五章 我国地价的特点及地价内涵	(166)
第一节 我国地价的特点	(166)
第二节 我国地价内涵	(169)
第六章 地产价格体系	(178)
第一节 地产价格体系概述	(178)
第二节 基准地价	(181)