

指南

企业股份化 与房地产投资

黄卓著 主编

中国华侨出版社



企业股份化与房地产 投资指南

主 编 黄卓著
副主编 郭红岩
翟因华

中国华侨出版社

(京) 新登字 190 号

主 编 黄卓著
副主编 郭红岩
翟因华

撰稿人 (以姓氏笔划为序)

于向荣 白俊华 孙玉荣 刘汝忠
牟 ★ 张 玲 姜茹娇 黄卓著
黄都培 郭红岩 翟因华

企业股份化与房地产投资指南

出版者 中国华侨出版社
北京市朝阳门内大街130号
(邮政编码: 100010)
经销者 新华书店总店北京发行所
印刷者 水利电力出版社印刷厂
开 本 787×1092毫米 32开本
字 数 385千字16印张
版 次 1993年12月第1版
印 次 1993年12月第1次印刷
书 号 ISBN 7-80074-733-6 / F·16
定 价 18.10元

内 容 提 要

企业股份化、房地产投资等均是当今社会中的热点问题，本书以辞条形式予以详尽解析，具有较强的实用价值。本书还搜集了比较完整的与内容相关的法律、法规，对于帮助理论研究人员从事研究借鉴，及指导企业、大众参与的具体实践具有重要的参考作用。

编 者 的 话

随着改革开放的不断深入,我国国民经济发展出现了蓬勃的生机,建立社会主义市场经济体制已成为客观发展的必然趋势。转换国有企业,特别是大中型企业的经营机制,把企业推向市场,增强其活力,这是建立社会主义市场经济体制的中心环节。而转换企业经营机制的一个重要途径就是实行股份制改造,即把原来的单个利益主体独资经营的企业,改造为两个或两个以上利益主体自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约束的经济实体和市场竞争的主体,并承担国有资产保值增值的责任。企业股份化,设立股份企业就要相应地组建公司、改进股票、债券等,还要掌握证券的运作(发行和流通)、技巧和方法,有效地参与市场竞争。

房地产市场是社会主义国家统一市场中的重要组成部分。江泽民同志在十四大报告中指出:“继续大力发展商品市场,特别是生产资料市场,积极培育包括债券、股票等有偿证券的金融市场,发展技术、劳务、信息和房地产等市场,尽快形成全国统一的开放的市场体系。”目前,我国正在形成包括土地使用权出租、转让、房屋买卖、租赁、房地产抵押贷款、信托、拍卖等各种经济活动在内的房地产市场体系。房地产业作为一项新兴产业,正在我国各地兴起,方兴未艾。如何进行房地产投资,怎样以少量的投入获得较大的收益并为社会积累更多的财富,又是摆在每个投资者面前的问题。

本书试图从理论和实践方面对上述两大类问题作出浅显的阐

述，并希望能对投资者有所帮助。这也是本书写作的主旨。

本书一个显著特点是，搜集整理了比较完备的与本书内容相关的法律、法规，如在企业股份化方面就有《股份制企业试点办法》及配套的十几个法规，包括股份制企业的财务、会计、国有资产、税收管理等若干方面内容，具有较强的实用性。这些法律法规对于帮助理论研究人员从事研究及指导具体实践都是有重要意义和作用的。

本书的目录编排是按有关篇目顺序进行的，即按企业股份化篇、房地产投资篇、股票及债券篇、发行与流通篇、证券综合篇及政策法规篇等编排的。

本书由黄卓著教授任主编，中国政法大学、中国公安大学、财政部、TEDA 凯奇实业公司等单位有关同志撰写。在本书写作过程中，参考了有关专家学者的论著和辞书（见附录所列），在此一并致谢。

由于主、客观原因，书中可能存在许多纰漏或失误，恳请读者批评指正。

一九九三年一月

目 录

第一篇 企业股份化篇

企业.....	(1)
企业法.....	(2)
《中华人民共和国全民所有制工业企业法》.....	(3)
《中华人民共和国城镇集体所有制企业条例》.....	(4)
《中华人民共和国企业法人登记管理条例》.....	(5)
《全民所有制工业企业转换经营机制条例》.....	(5)
企业经营机制.....	(7)
企业经营自主权.....	(7)
企业承包经营责任制.....	(8)
企业租赁经营责任制.....	(9)
资金分帐制.....	(9)
股份制	(10)
企业股份化	(11)
《股份制企业试点办法》	(12)
《股份有限公司规范意见》	(13)
《有限责任公司规范意见》	(14)
股份制企业的组建	(15)

股份制企业的组织形式	(15)
股份制企业的股权设置	(16)
股份制企业内部职工持股	(16)
股份制试点企业的审批程序	(16)
股份制企业的管理	(17)
《股份制试点企业宏观管理的暂行规定》	(17)
《股份制企业国有资产管理暂行规定》	(18)
《股份制试点企业劳动工资管理暂行规定》	(19)
《股份制试点企业财务管理若干问题的暂行规定》	(19)
《股份制试点企业会计制度》	(20)
《股份制试点企业有关税收问题的暂行规定》	(21)
长期投资	(21)
固定资产	(22)
无形资产	(22)
流动资产	(22)
其他资产	(23)
长期负债	(23)
流动负债	(23)
《中华人民共和国企业破产法(试行)》	(23)
公司法	(24)
公司	(24)
有限责任公司	(25)
股份有限公司	(26)
无限责任公司	(26)
两合公司	(27)
控股公司	(27)
人合公司与资合公司	(28)
上市公司	(28)
母公司与子公司	(29)

本公司	(29)
分公司	(29)
股份关联公司	(30)
股份企业集团	(30)
股份公司发起人	(31)
股份公司资本	(31)
股份	(32)
额定股本	(33)
认定股本	(33)
股东	(33)
股东名簿	(34)
股东权益	(34)
股东会	(35)
董事	(35)
董事会	(36)
监事会	(37)

第二篇 房地产投资篇

一、房产部分

房地产经济学	(38)
住房投资	(38)
住房基金	(39)
住房商品化	(39)
住房制度改革	(39)
低租金高补贴制度	(40)
提租补贴、空转起步	(40)
空转	(41)

实转	(41)
住房资金	(42)
住房资金筹集	(42)
住房资金管理	(42)
住房资金使用	(43)
住宅再生产	(43)
住宅简单再生产	(43)
住宅扩大再生产	(44)
生产性基本建设	(44)
基本建设新增固定资产	(44)
房屋开发	(45)
基本建设投资规模	(45)
新增生产能力	(45)
房租	(46)
租金管理	(46)
商品租金	(46)
成本价格	(46)
成本租金	(46)
租金标准	(47)
房租调节因素	(47)
价格及价格构成	(47)
房租及房租构成	(48)
三项因素租金	(48)
五项因素租金	(48)
八项因素租金	(49)
标准价	(49)
累进租金制	(49)
准成本租金	(49)
市场租金	(49)

出租养房	(49)
公房租赁关系	(50)
房屋产权管理	(50)
有限产权	(50)
房屋产权公告	(51)
房屋公有权	(51)
华侨产	(51)
多层外廊式住宅	(52)
独院式住宅	(52)
多层内廊式住宅	(52)
里弄住宅	(52)
单元式高层住宅	(53)
自管住房	(53)
共有房产	(53)
房地产权登记	(54)
集体单位自管公产	(54)
共有房屋	(54)
房屋占有权	(55)
房屋使用权	(55)
房屋处分权	(55)
房屋所有权的灭失	(56)
军产	(56)
私产	(56)
房屋产权	(57)
直管住房	(57)
全民单位自管公产	(57)
以产抵租	(57)
房屋典当	(58)
房地产信贷	(58)

住宅抵押贷款制度	(58)
房屋抵押	(58)
房产抵押贷款	(59)
购房贷款	(59)
房屋租售比价	(59)
房地产价格形成因素	(59)
房地产估价程序	(60)
成本估价法	(61)
市场资料比较法	(61)
收益还原法	(61)
住房券	(62)
发券系数	(62)
商品房建设贷款	(62)
住宅债券	(62)
住宅公债	(63)
筹资建房	(63)
私人建房优惠政策	(63)
私人买房优惠政策	(63)
房地产市场	(63)
房屋买方市场	(64)
房屋卖方市场	(64)
住宅合作社	(64)
住宅分配原则及方法	(64)
购房分期付款	(65)
房屋完好率	(65)
公建民助	(66)
闭卡公开分房	(66)
房地产业	(66)
严重损坏房	(67)

折旧及折旧率	(68)
基本建设工程造价	(68)
完好房	(69)
拆迁安置办法	(69)
房屋补贴	(70)
建设工程的招标投标	(70)
住房储蓄	(71)
职工住宅储蓄制度	(71)
建房贷款	(71)
城市建设综合开发	(71)
城市建设“六统一”	(72)
房地产综合开发	(72)
国务院《关于严格控制住宅标准的规定》	(72)
《城镇房屋所有权登记暂行办法》	(73)
《城市房屋产权产籍管理暂行办法》	(73)
《城镇个人建造住宅管理办法》	(74)
房地产业管理局	(74)
中国人民建设银行	(75)
住宅建设开发公司	(75)
中国住宅储蓄银行	(75)
中国房地产业协会	(76)
中国建行住房信贷部	(77)
房产经营管理公司	(77)
二级抵押机构	(77)
房地产银行	(77)
城市维护建设税	(78)
房产税	(78)
《中华人民共和国房产税暂行条例》	(78)

二、土地部分

土地资本	(79)
土地价格	(79)
土地增值	(80)
土地肥力递减律	(80)
地租	(81)
绝对地租	(81)
级差地租	(81)
土地所有权	(82)
土地所有权价格	(82)
土地使用权价格	(83)
土地相邻权	(83)
土地有偿使用	(84)
土地使用权出让	(84)
协议出让土地使用权	(85)
招标出让土地使用权	(85)
土地使用权公开拍卖	(86)
国有土地出让方式	(86)
土地使用权出让合同	(87)
土地使用权有偿转让	(87)
土地使用权转让合同	(87)
土地使用权出租	(87)
土地使用权抵押	(88)
土地使用权抵押合同	(88)
土地使用权终止	(89)
划拨土地使用权	(89)
国土资源	(90)
国家特殊用地	(90)

乡(镇)村建设用地	(91)
土地登记	(91)
土地证	(92)
新菜地开发建设基金	(92)
场地使用费	(93)
土地补偿费	(93)
土地经营方式	(94)
土地使用费	(94)
成片开发	(94)
土地市场	(95)
一级土地市场	(95)
二级土地市场	(95)
土地抵押	(95)
土地开发基金	(95)
土地开发计划	(96)
土地开发管理	(96)
土地开发成本	(96)
土地利用规划	(97)
土地利用计划管理	(97)
土地复垦	(97)
土地利用管理	(98)
地政管理	(98)
地籍管理	(99)
土地管理	(99)
城市土地管理.....	(100)
国土开发与整治.....	(100)
国土规划.....	(101)
城市土地管理基本原则.....	(101)
土地征用.....	(101)

土地分类·····	(102)
自由港·····	(102)
经济特区·····	(102)
经济技术开发区·····	(103)
土地信用·····	(103)
城市土地·····	(104)
土地纠纷·····	(104)
《中华人民共和国城市规划法》·····	(104)
《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》·····	(105)
《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》·····	(106)
《土地复垦规定》·····	(107)
耕地占用税·····	(107)
城镇土地使用税·····	(108)
《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》·····	(109)
《海口市土地使用权有偿出让和转让的规定》·····	(109)
《厦门市国有土地使用权有偿出让转让办法》·····	(110)
《深圳市土地招标投标试行办法》·····	(111)
《上海市土地使用权有偿转让办法》·····	(112)
《深圳市土地使用权公开拍卖须知》·····	(112)
城市土地管理机关·····	(113)
国家土地管理局·····	(113)

第三篇 股票、债券篇

成长股·····	(115)
除息股票·····	(115)
无息股·····	(115)
有偿认股·····	(115)

无偿配股.....	(116)
先买权.....	(116)
本益比.....	(116)
等级股票.....	(116)
可赎回.....	(116)
整份股票.....	(117)
国家股.....	(117)
企业股.....	(117)
股票投资.....	(117)
红利股.....	(117)
无表决权股.....	(117)
职工股.....	(118)
息票.....	(118)
看涨期权.....	(118)
股票收益率.....	(118)
红利.....	(118)
股份拆细.....	(118)
股息政策.....	(119)
财产股息.....	(119)
股息.....	(119)
无定额票面股票.....	(119)
定额票面股票.....	(119)
股票面值.....	(119)
无票面额股.....	(120)
有票面额股.....	(120)
混合股.....	(120)
蓝筹股.....	(120)
虚股.....	(121)
优先股.....	(121)