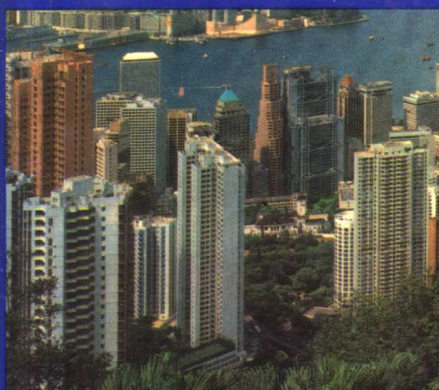


中国 房地产经营管理大全

主编 王占祥 副主编 詹向阳 田进华 赵战平 张廷亮

ZHONGGUO FANGDICHAN JINGYINGGUANLI DAQUAN



西南财经大学出版社

中国 房地产经营管理大全

主编 王占祥 副主编 詹向阳 田进华 赵战平 张廷亮

ZHONGGUO FANGDICHAN JINGYINGGUANLI DAQUAN



西南财经大学出版社

(川)新登字 017 号

责任编辑:左 强 黄小平 杨 涛 高 勇

封面设计:穆志坚

中国房地产经营管理大全

*

西南财经大学出版社

(成都市外西光华村 邮编 610074)

西南财经大学出版社发行 四川省新华书店经销

成都教育印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:49.25 字数 1380 千字

1994 年 7 月第一版 1994 年 7 月第一次印刷

印数:1~8000 册

ISBN7—81017—743—5/F·596

定价:60.00 元

(如有印刷、装订等差错,可向本社发行部调换)

《中国房地产经营管理大全》编写人员组成

顾问:刘志峰(国务院房改领导小组副组长、国家体改委副主任)

项怀诚(国务院房改领导小组副组长、财政部副部长)

主编:王占祥(中国工商银行总行副行长、高级经济师)

副主编:詹向阳(中国工商银行总行规划信息部体改办副主任、副研究员)

田忠华(中国银宏实业发展公司总经理、高级经济师)

赵战平(中国工商银行总行房地产信贷部主任、高级经济师)

张廷亮(中国工商银行总行财会部、基建部主任、高级经济师)

编委(按姓氏笔划为序):

王占祥 王艳秋 左 强 田忠华 孙明雯

纪福星 李 林 何 力 赵文寿 赵战平

张廷亮 周载群 姜维俊 郭玉华 黄永彦

詹向阳

分主编:

第一篇 孙明雯(中国工商银行总规划信息部,经济学硕士)

第二篇 纪福星(中国工商银行总行工交信贷部、经济学硕士)

第三篇 郭玉华(中国人民建设银行《投资研究》编辑部、编辑)

第四篇 黄永彦(中国银宏实业发展公司、部门经理、高级经济师)

第五篇 王艳秋(中国银宏实业发展公司、部门经理、高级工程师)

第六篇 何力(中国华银招商公司副总经理、高级经济师)

第七篇 纪福星

第八篇 纪福星

第九篇 姜维俊(中国人民银行总行利率司处长、高级经济师)

第十篇 姜维俊

撰稿人:

王艳秋 尹庚生 孙明雯 纪福星 乔晋声 冯天赢 孙绪平 林小川

何 力 李金良 吴骏高 李宗藩 李万雄 李信民 李剑飞 邹卜敏

阮文青 赵祖宏 赵 健 陈之贤 杨洪富 周立生 周新民 张明栓

姜维俊 张国光 秦文典 秦好琦 唐 华 唐顺之 唐嗣新 徐顺章

郭世邦 郭玉华 黄永彦 殷晓梅 黄青石 鲍晓云 廖庆轩 詹向阳

总纂:詹向阳

责任编辑:左 强(西南财经大学出版社编辑、经济学硕士)

黄小平(西南财经大学出版社编辑)

杨 涛((西南财经大学出版社编辑)

高 勇(西南财经大学出版社编辑) •

编 务:张 聪(中国工商银行总行规划信息部体改处负责人)

封面设计:穆志坚(西南财经大学出版社美术编辑)

版式设计:江兰(西南财经大学出版社)

序

房地产业是我国的新兴产业。党的十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,强调要规范和发展房地产市场,加快城镇住房制度改革,促进住房商品化和住房建设的发展。随着我国房地产制度改革步伐的加快,房屋商品化政策的进一步推行和土地有偿出让、转让的实践,我国的房地产市场正在出现兴旺势头,在可预见的未来,它将进一步发展成为我国国民经济的支柱产业。

房地产业是一个边缘产业,它涉及投资(金融)、生产、消费和流通等各个领域,几乎与全社会各行各业、各单位、各企业、每个家庭息息相关。有关房地产的转让、买卖、购房建设资金的筹措,住房信贷的办理,房地产价格的评估,房地产投资决策与操作,房地产市场交易程序,房地产纠纷的处理,房地产管理法规,房地产经营机构等方面的知识,是当前为越来越多的单位和个人所关心和希望了解的。

应西南财经大学出版社之邀编写的这本《中国房地产经营管理大全》,比较详细地介绍和阐述了房地产经营、建设、使用和管理等一系列的问题,不仅包括产权、产籍、买卖、租赁、赠与、维修、征地、拆迁安置等日趋复杂的问题,而且包括伴随综合开发、国有土地出让与转让、房地产价格评估以及住房制度改革等出现的新情况、新矛盾和需要加以调整的新关系等问题。该书分别就房地产经济概论,中国房地产业概况,中国城市土地经营与管理,中国城市房屋管理,中国城市房产经营,中国房地产金融,中国房地产市场,中国房地产法规与行业管理,国外房地产业,附录等十个篇目详细而系统地介绍了房地产的基本知识,通俗易懂,条目清晰,希望能够满足各方面的需要。

值此书出版之际,代表本书作者作此序。本书作者都比较年青,但在房地经济与金融方面都颇有研究。希望他们再接再厉,继续刻苦钻研房地产经营管理的理论和实务,为规范和发展我国的房地产市场,为加快城镇住房制度改革,促进住房商品化和住房建设的发展,做更多有益的工作。

王占祥

1993年12月23日

目 录

第一篇 房地产经济概论

第一章 房地产商品

第一节 房地产形成条件和基本特征	3
一、房地产和房地产业	3
二、房产与地产是不可分割的统一体	5
三、房地产的基本特征	7
第二节 房地产的经济属性	7
一、城市房产的经济属性	8
二、城市地产的经济属性	9
第三节 房地产商品化	10
一、新中国成立后的房地产市场	10
二、房地产市场发育的条件	13
三、房地产市场的运行	14
四、房地产商品化经营	14
第四节 房地产商品的分类及其社会经济功能	16
一、房地产商品的分类	16
二、房地产商品的社会经济功能	17

第二章 房地产业的经济结构和经济运动

第一节 房地产业的经济结构	20
一、我国房地产所有制结构的演变	20
二、现阶段房地产所有制结构和内容	21
第二节 房地产业的经济运动	22
一、房地产的生产	22
二、房地产的流通	26
三、房地产的消费	29

第三章 房地产经济的地位和作用

第一节 房地产经济与国民经济发展的关系

一、房地产业是国民经济的重要基础性产业	32
二、房地产业为国家财政收入开辟重要来源	33
三、房地产业在国家预算中占有重要地位	34

第二节 房地产经济与城市经济发展的关系

一、房地产业发展有利于发挥城市中心功能	35
二、房地产业发展有利于改善和提高城市居民的居住条件	36

第三节 房地产经济与社会经济文化发展的关系

一、房地产业发展带动了相关产业的兴起和繁荣	37
二、房地产业发展有利于合理调整社会经济结构	38
三、房地产业发展能美化环境、丰富生活、陶冶情趣	42

第四章 房地产经济的宏观调控

第一节 国家宏观调控的历史回顾	44
第二节 宏观调控的目标	46
一、进行房地产需求预测	46

二、建立房地产融资渠道.....	47
三、实行房地产综合开发.....	48
四、开拓和完善房地产市场.....	49
五、加强房地产管理.....	50
六、加强房地产立法建设.....	51
第三节 宏观调控的原则和方法	51
一、宏观调控的机构设置.....	51
二、宏观调控机构和职能.....	52
三、宏观调控的原则.....	53
四、宏观调控的方法.....	54

第四节 宏观调控的政策措施	55
一、按照城市规划发展住宅建设政策.....	55
二、住宅综合开发建设政策.....	56
三、房屋商品化政策.....	56
四、全国城镇房屋普查.....	56
五、土地国有化.....	57
六、节约用地政策.....	57
七、土地有偿使用与转让政策.....	58
八、房地产市场政策.....	58

第二篇 中国房地产业概况

第一章 中国的土地制度及其沿革

第一节 中国土地管理制度的沿革	61
一、原始社会和奴隶社会的土地管理制度	61
二、封建社会的土地管理制度.....	62
三、半封建半殖民地时期的土地管理制度	63
四、社会主义时期的土地管理制度.....	63
第二节 中国的土地立法制度	63
一、中国土地立法的历史沿革.....	63
二、建国后的土地立法.....	65

第二章 中国城镇住房制度及其改革

第一节 中国城镇住房制度改革的必然性	67
一、住房制度改革的理论基础.....	67
二、住房制度改革是解决现行住房制度	68
弊端的客观要求.....	68
三、改革住房制度是整个经济体制改革	69
的要求.....	69
四、住房制度改革的条件和重要意义.....	70
第二节 中国城镇住房制度改革的目标和	71
内容	71
一、住房制度改革的目标.....	71
二、住房制度改革的内容.....	73
第三节 住房制度改革的原则、实施方法	

和步骤	76
一、住房制度改革的原则.....	76
二、住房制度改革的方法和步骤.....	77
第四节 现阶段几种住房制度改革的实施	
方案	78
一、北京:多种形式并举	79
二、烟台:从“空转”到“实转”	80
三、唐山:“实转”分步到位	83
四、沈阳:从企业起步	84
五、常州:筹资提租实转起步	85

第三章 中国房地产业的兴起与发展

第一节 建国前的城市房地产业	88
一、城市房地产业的产生和发展.....	88
二、城市房地产业的经营.....	89
第二节 新中国的房地产业	91
一、社会主义城市房地产业的建立.....	91
二、社会主义城市房地产业的特点.....	92
第三节 改革后的房地产业	93
一、改革中不断发展的城市房地产业.....	93
二、本世纪房地产业的发展展望.....	98

第四章 中国房地产业的经营管理及其机构

第一节 房地产业经营管理概述	99
一、房地产业经营管理.....	99
二、房地产经营管理机构的职能	100
三、房地产经营管理的方法	101

第二节 房地产经营的计划管理.....	102		112
一、房地产经营实行计划管理的必要性		六、房地产经营企业的财务管理	112
.....	102	七、住宅小区经营管理	114
二、计划管理的原则	102	八、房地产经营的经济核算和经济效果	
三、房地产经营计划管理的程序	103		115
四、房地产经营企业的计划类别和指标		第四节 房地产经营管理机构.....	116
体系	103	一、房地产经营管理的层次和结构	116
第三节 房地产业的运营管理.....	105	二、金融机构参与房地产开发经营的形式	
一、产业管理	105		117
二、房地产经营的经租管理	108	三、中国现有房地产金融机构及其业务	
三、房产经营的修缮管理	110	范围	119
四、房地产经营企业的劳动管理	111	四、中国主要房地产市场简介	121
五、房地产经营企业的物资和设备管理			

第三篇 中国城市土地管理与土地经营

第一章 城市土地国有化

第一节 城市土地的定义和分类.....	129
一、土地的概念及其属性	129
二、城市土地的定义和分类	129
第二节 城市土地在国民经济中的地位和作用.....	129
一、合理利用城市土地是城市经济发展的重要条件	130
二、城市土地是国家财政收入的重要来源	130
第三节 城市土地国有化.....	130
一、没收帝国主义、官僚资本等占有的城市土地归国家所有	130
二、以赎买办法把资本主义工商业、私营房地产公司和私有房地产业主拥有的城市地产变为国有财产	131
三、通过宪法确定城市中的一切土地属于国家所有	131
第四节 国有土地划拨制度.....	131
一、国家征用权	131
二、征用土地的审批权限	131
三、征用土地的补偿	132
四、被征地人口的安置	132

第二章 城市土地管理概况

第一节 城市土地管理的重要性.....	133
一、土地管理的涵义	133
二、土地管理的重要性	133
第二节 城市土地管理的内容.....	133
一、土地管理的基本内容	133
二、城市土地使用管理的内容	134
第三节 城市土地管理法规.....	134
一、我国土地管理立法的必要性	134
二、土地管理立法的主要内容	134
第四节 城市土地管理的机构设置.....	135

第三章 城市规划设计

第一节 国土规划与城市规划.....	136
一、国土规划	136
二、城市规划	136
第二节 城市规模与城市用地规模.....	136
一、城市规模	136
二、城市用地规模	137
第三节 城市规划的内容.....	137
一、城市规划	137
二、城市居住区规划	137
三、居住建筑规划	138

四、公共建筑规划	138	二、土地使用权转让的条件	149
五、道路规划	138	三、土地使用权转让的基本原则	149
第四章 城市土地开发经营		四、土地使用权转让的方式	149
第一节 城市土地开发经营的作用	139	五、划拨土地使用权的转让	150
一、城市土地开发经营的概念	139	第四节 城市土地使用权出租	150
二、城市土地开发经营的作用	139	一、土地使用权出租的涵义	150
第二节 城市土地开发经营	140	二、土地使用权出租的条件	150
一、城市土地开发经营的特点	140	三、土地使用权租赁合同的主要条款	151
二、城市土地开发经营目标	140	四、土地使用权出租登记	151
三、城市土地开发经营方式	141	第五节 城市土地使用权抵押	151
第三节 城市土地开发的项目经营管理		一、土地使用权抵押的概念	151
一、开发建设工程项目的招标、投标	141	二、土地使用权抵押合同的内容要求	152
二、开发建设工程项目的评标、定标	142	三、土地使用权抵押登记	152
第四节 城市土地经营的类型	143	四、抵押权的实现与消灭	152
第五章 城市土地有偿使用		第六章 城市土地价格与定价原理	
第一节 城市土地使用制度的改革	144	第一节 土地价格的基本理论	154
一、土地使用制度改革客观必然性	144	一、土地价格的概念	154
二、土地使用制度改革的发展进程	145	二、土地价格的作用	154
第二节 城市土地使用权出让	146	三、构成土地价格的因素	154
一、土地使用权出让的基本涵义	146	四、影响土地价格的因素	155
二、土地使用权出让的原则	146	五、土地价格的分类	155
三、土地使用权出让的条件	146	第二节 土地定价评估原理	156
四、土地使用权出让程序	147	一、土地价格基本特征分析	156
五、土地使用权出让方式	148	二、土地价格评估的基本原则	156
第三节 城市土地使用权转让	148		
一、土地使用权转让的基本涵义	148		

第四篇 中国城市房产管理

第一章 房产的行政管理

第一节 房产行政管理概述	161
一、房产的涵义及分类	161
二、房产行政管理	161
三、房产行政管理的内容	163
第二节 房产的产权管理	164
一、房产产权的涵义及分类	164
二、房产的产权管理	164

三、房产的产权登记	166
四、禁止产权转移	171
五、房产产权代管	172
第三节 房产的产籍管理	172
一、房产产籍的含义及组成	172
二、房产的产籍管理	172
三、产籍管理的制度与管理机构	174

第二章 房屋的修缮管理

第一节 房屋修缮管理概述	175	十、房屋修缮质量管理	183
一、房屋修缮管理的涵义	175	十一、公用住宅售后维修管理	184
二、房屋修缮管理的意义	175	第三节 房屋修缮工程的分类及经济	
三、对房屋修缮管理的要求	175	技术指标	185
四、房屋修缮体制	176	一、房屋修缮工程的分类	185
五、房屋修缮管理机构	176	二、房屋完好等级鉴定	186
六、要加强房修企业内部的经营管理	176		
第二节 房屋修缮管理的内容	177	第三章 城镇住宅建设	
一、房屋修缮责任的确定	177	第一节 城镇住宅建设概述	188
二、房屋修缮范围和标准的管理	177	一、城镇住宅建设的发展阶段	188
三、房屋的质量管理	179	二、城镇住宅建设投资的构成	189
四、房屋修缮计划的管理	181	三、城镇住房政策	191
五、房屋修缮定额管理	181	四、城镇住宅建设的发展战略	192
六、房屋修缮企事业单位管理	181	第二节 住宅设计和居住区规划	193
七、危险房屋管理	182	一、住宅建设设计	193
八、房屋养护管理	182	二、居住区规划	196
九、房屋修缮施工管理	182		

第五篇 城市房产经营

第一章 城市房产综合开发

第一节 城市房产综合开发概况	201
一、城市房产综合开发的基本概念	201
二、城市房产综合开发的基本程序	201
三、我国城市房产开发的现状	202
第二节 城市房产综合开发项目评估	203
一、房产综合开发项目评估的可行性研究	203
二、房产综合开发项目的评估方法	204
三、房产综合开发项目评估的不确定性分析	208
四、房产综合开发项目的评价和选择	211
第三节 城市房地产综合开发的前期工作	214
一、房地产综合开发的规划	214
二、房地产综合开发的勘察设计	215
三、房地产综合开发的土地征用	217
四、房地产综合开发的拆迁安置	220
五、基础设置建设	223

第四节 城市房地产综合开发的工程管理

.....	226
一、工程组织的总体设计	226
二、工程招标与投标	227
三、工程的监理	231
四、工程的竣工验收	234

第五节 城市房地产综合开发的资金筹措

.....	237
一、房地产开发基金	237
二、房地产开发有价证券	238
三、房地产开发贷款	240

第六节 我国城市房地产综合开发的种类

.....	242
一、住宅与小型公寓	242
二、花园公寓	243
三、高层建筑	243
四、写字楼	244
五、购物中心和商店	244
六、其他形式的开发	245

第二章 城市房地产开发企业财务核算

第一节 房地产开发企业的资金运动..... 247

一、房地产开发企业的资金来源 247

二、房地产开发企业的资金占用 248

三、房地产开发企业的资金运动 248

第二节 设备与材料核算..... 249

一、设备和材料的分类与计价 249

二、设备和材料采购成本的核算 250

三、设备和材料收发的核算 251

四、低值易耗品的核算 255

第三节 固定资产、经营房、周转房的核算

..... 256

一、固定资产的核算 256

二、经营房核算 257

三、周转房核算 259

第四节 房地产开发企业成本核算..... 262

一、土地开发项目成本核算 262

二、房屋建设项目成本核算 263

三、配套设施工程项目成本核算 265

第五节 房地产开发企业销售、利润核算

..... 267

一、房地产开发企业销售收入核算 267

二、房地产开发企业利润核算 268

三、利润分配的核算 269

第三章 城市房地产租赁

第一节 房地产租赁概述..... 272

一、房地产租赁的产生及其定义 272

二、房地产租赁的种类 272

第二节 房地产租赁价格的种类及其制定

原则..... 273

一、房地产租赁价格的定义及其形式 ... 273

二、房地产租赁价格的种类 273

三、房屋租金的构成因素 275

四、租赁价格的制定原则 277

第三节 房屋租赁契约..... 277

一、房屋租赁契约的定义 277

二、房屋租赁契约的法律特征 277

三、房屋租赁契约的建立 278

四、房屋租赁契约的主要内容 278

五、房屋租赁契约变更和终止 279

第四章 城市房地产销售与中介

第一节 房地产价格规律..... 281

一、房地产价格的特点及其构成 281

二、房产理论价格 281

三、影响房地产价格的因素 282

四、国家控制房地产价格的政策原则 ... 282

第二节 商品住宅价格的确定..... 283

一、商品住宅价格的组成 283

二、影响商品住宅单元售价的具体因素

..... 283

三、供求关系与商品住宅价格的确定 ... 284

第三节 商品住宅销售决策及推销..... 286

一、制定销售决策 286

二、推销方法与技巧 287

第四节 商品住宅的销售中介..... 288

一、影响开发企业确定销售中介的因素

..... 288

二、我国目前的商品住宅销售中介 288

第六篇 中国房地产金融

第一章 房地产金融的发展及现状

第一节 房地产金融的产生和发展..... 293

一、房地产业和金融业的关系 293

二、中国房地产金融业的产生和发展 ... 294

三、现阶段我国房地产金融业的蓬勃发展

..... 296

第二节 房地产金融在国民经济中的地位

和作用..... 299

一、积极支持房地产业的发展,促进国民

经济发展 299

二、积极推进住房制度改革,有效地引

导消费,调节和改善社会消费结构

..... 301

三、积极促进金融资产多样化,繁荣我国金融业	303
四、随着市场经济体制的建立,应进一步发挥金融部门筹集和融通资金的作用	303
第三节 中国房地产金融的现状	304
一、房地产金融体系	304
二、房地产金融业务机构	305
三、服务房改的住房金融体系	306
第二章 房地产金融的主要业务	
第一节 筹集资金业务	307
一、住房存款业务	307
二、房地产有价证券业务	310
三、其他筹资形式	313
第二节 融通房地产资金业务	316
一、融通资金业务的特点	316
二、融通房地产资金业务的内容	317
第三章 房地产信贷机构运行机制	
第一节 房地产信贷机构的职能	331
第二节 房地产信贷部的经营管理体制	
一、房地产信贷部的管理体制	332
二、房地产信贷部的业务界定	333

三、房地产信贷部的财务核算体系	334
四、房地产信贷部经营分析	336

第四章 房地产投资行为指南

第一节 房地产投资的种类	339
一、直接投资	339
二、间接投资	342
三、直接投资与间接投资的关系	343
第二节 房地产投资的选择	344
一、直接投资必须具备的条件	344
二、间接投资必须具备的条件	346
三、金融业提供的现实条件	347
第三节 房地产金融结算业务	349
一、银行汇票结算	350
二、支票结算	351
三、银行本票	351
四、汇兑结算	352
五、委托收款结算	353
六、异地托收承付结算	354
七、代理及委托业务	356
第四节 房地产金融业务管理	356
一、筹资业务的管理	357
二、融资业务的管理	358
三、结算业务管理	360

第七篇 中国房地产市场

第一章 房地产市场管理

第一节 房地产市场管理概述	365
一、我国房地产市场的性质和特点	365
二、房地产市场结构和流通形式	365
三、房地产市场管理的目标和任务	366
四、房地产市场管理的手段	367
第二节 房地产交易市场秩序的管理	367
一、对从事房地产经营活动单位的管理	367
二、对市场客体的管理	368
三、对交易程序的管理	368

第三节 房地产市场价格管理	368
一、新建商品房的价格管理	368
二、土地使用权价格管理	368
三、二次转让房地产的价格管理	369
第四节 房地产租赁市场的管理	369
一、对租赁房地产条件的规范	369
二、对房地产租赁当事人的规范	369
第五节 房地产交换市场管理	370
一、房屋交换程序	370
二、房屋交换经纪人管理	370
三、房屋交换收费管理	370
第六节 涉外房地产市场的管理	370
一、我国涉外房地产市场管理的现状	371

二、当前涉外房地产市场管理需要研究的几个问题	371	第三节 地产价格的评估方法	382
第七节 房地产价格评估管理	372	一、标准地价对照修正估价法	382
一、房地产价格评估管理的必要性	372	二、市场比较法	386
二、房地产价格评估的主要业务范围	372	三、收益还原法	391
三、房地产价格评估的管理	373	四、成本法	391
第二章 房地产升值		五、剩余法	392
第一节 房地产升值概述	374	六、长期趋势法	393
一、房地产升值的概念	374	第四节 房产价格的评估方法	393
二、界定房地产升值的基本要点	374	一、重置价成新折扣法	393
第二节 房地产升值的一般原因	375	二、成本法	395
第三节 对房地产升值的调控	376	三、对照法	396
一、房地产升值调控的必要性	376	四、市场比较法	397
二、房地产升值调控的几种方法	377	第四章 房地产流通	
第三章 房地产价格评估		第一节 房地产供求	398
第一节 房地产价格评估概述	378	第二节 需求弹性和供求弹性	398
一、房地产价格评估的概念	378	一、弹性	398
二、房地产价格评估的业务范围	378	二、需求价格弹性	399
第二节 房地产价格评估的一般程序	379	三、需求收入弹性模量	401
一、业务管理	380	第三节 房地产的需求	401
二、作出计划	380	一、房地产的需求收入弹性	401
三、资料研究	380	二、房地产的需求价格弹性	402
四、现场查勘	381	第四节 房地产的供给	403
五、价格评估	381	一、原有房地产与新建房地产	403
六、撰写评估报告书	381	二、房地产的短期供应	403
七、审批	381	三、房地产的长期供应	404
八、收费和资料归档	382	第五节 房地产的流通	404
		一、房地产的流通过程	405
		二、房地产的流通形式	405

第八篇 国外房地产业

第一章 国外房地产业概况

第一节 国外房地产业的宏观管理	409
一、房地产业在各国国民经济中的地位	
和作用	409
二、国外房地产业管理机构	410
三、国外房地产立法制度	410
四、房地产业的国际组织	410

第二节 国外房地产需求预测	411
一、房地产需求预测分类	411
二、办公用房需求预测	411
三、住房需求预测	411
第三节 国外房地产综合开发	412
一、综合开发的组织形式	412
二、开发机构	413
三、开发资金的筹集	414

四、开发用地	414	济中的地位	436
第四节 国外房地产管理	414	三、国外住宅供给及其管理	437
一、土地用途管理	414	第二节 国外住宅投资	439
二、土地权属管理	415	一、国外住宅投资的种类	439
三、房地产转让管理	415	二、国外私人住宅投资	441
四、房地产租赁管理	415	第三节 国外住宅需求	441
五、住房管理	415	一、国外住宅需求及分类体系	441
六、房屋维修管理	416	二、国外住宅需求结构的发展趋势	443
		三、国外最低居住需要的界定	444
第二章 国外土地经营与管理		第四节 国外住宅信贷	445
第一节 国外土地制度概述	417	一、住宅信贷在经济发展中的地位 and 作用	445
一、国外土地所有制类型	417	二、国外住宅信贷的经营机构	448
二、私有土地的来源和继承	417	三、国外住宅信贷的借贷条件	451
三、土地所有权与私有权	418	四、住宅信贷的经营和管理	454
四、土地所有制的特点	418	第五节 美国的住宅金融业	456
第二节 国外土地市场	419	一、私人住宅金融机构	456
一、国外土地市场的范围	419	二、政府住宅金融机构	458
二、国外土地市场的深度	420	三、美国的住宅金融业务	459
三、国外土地市场的结构	420	四、美国的住宅金融市场	461
第三节 国外土地经营	421	第六节 日本的住宅金融业	463
一、公有制国家土地所有制及土地经营	421	一、专业住宅金融机构	463
二、资本主义国家、地区的土地经营	422	二、兼营住宅金融业务的金融机构	463
第四节 美国的土地管理制度	423	三、对个人住宅贷款的有关规定	466
一、美国土地的一般概况	423		
二、土地的立法管理	423	第四章 国外房地产市场	
三、美国内政部土地管理局	424	第一节 国外房地产市场概述	468
四、土地利用和管理中的主要问题及对策	424	一、房地产市场的特点	468
五、美国土地管理的借鉴	425	二、房地产市场的兼容性与交换方式	469
第五节 日本的土地管理制度	426	三、房地产市场的类别	469
一、日本土地的一般概况	426	第二节 国外房地产市场发展要素	469
二、土地的立法管理	427	一、稳定的政治经济环境	469
三、日本土地管理的借鉴	427	二、健全的法制	470
第六节 香港地区的土地管理	429	三、发达的金融业	470
一、香港地区土地的一般概况	430	四、良好的市场需求	471
二、土地的立法管理	430	第三节 房地产市场的运行机制	472
三、香港土地管理的借鉴	431	一、收集信息	472
第三章 国外住宅经营和政策		二、项目可行性研究	472
第一节 国外住宅供给	433	三、购买土地	473
一、国外住宅商品基本属性	433	四、制订项目发展计划,寻求贷款	473
二、国外住宅建筑和住宅供给在国民经		五、工程建设	474
		六、房地产销售	474

第四节 中国公司的海外房地产开发·····	474
一、选择投资地区,确定投资方向·····	474
二、项目位置的确定·····	476

三、经济效益评价·····	476
四、国外房地产开发程序·····	477
五、问题和对策·····	477

第九篇 房地产法规与行业管理

第一章 概述

第一节 我国房地产纠纷案件概况·····	481
一、房地产案件的发展概况·····	481
二、房地产案件上升的主要原因·····	484
三、当前房地产案件的类型和特点·····	486
第二节 房地产管理的主要政策法律·····	487
一、房地产法律·····	487
二、房地产法规·····	489
三、房地产规章·····	490
四、房地产地方法规·····	490
五、房地产司法解释·····	491
六、房地产政策·····	492
第三节 审理房地产案件的一般原则·····	492
一、审理房地产案件要依照有关法规办事,又要做好当事人的调解、仲裁工作·····	493
二、审理房地产案件,要坚持有利城乡建设和改善群众居住条件,有利于稳定住房秩序,有利于国家、集体和公民个人的生产发展、生活便利的原则·····	493
三、审理历史遗留下来的各种房地产纠纷案件,要贯彻尊重历史,面对现实,兼顾双方利益的原则·····	493
四、在审理复杂、疑难、涉及面广、群众性较强的房地产案件时,要坚持紧紧依靠当地党委、人大和政府等部门的协助、支持的原则·····	494
五、审理房地产案件,还要强调着眼于大局,从政治角度看问题的原则·····	494
第四节 房地产行业管理概述·····	494
一、房地产行业的概念·····	494
二、房地产行业管理·····	495
三、房地产行业管理的内容·····	496

四、房地产行业协会·····	497
----------------	-----

第二章 房地产行政管理法规

第一节 房地产行政管理法规的制定·····	498
一、房地产行政管理法规的种类和制定依据·····	498
二、房地产行政管理法规的成立和实施·····	499
三、房地产行政管理法规的效力·····	500
四、房地产行政管理法规的废止、撤销、变更和消失·····	500
第二节 城市私有房屋管理法规·····	501
一、城市私有房屋的性质和作用·····	501
二、城市私有房屋的所有权登记·····	502
三、城市私有房屋的买卖管理·····	504
四、城市私有房屋的租赁管理·····	505
五、城市私有房屋的修缮管理·····	507
六、城市私有房屋的拆迁和宅基地·····	508
第三节 外国人私有房屋管理法规·····	510
一、《关于外国人私有房屋管理的规定》的主要内容·····	510
二、对外国人私有房屋管理需要注意的问题·····	511
第四节 城市公有房屋管理法规·····	512
一、城市公有房屋管理法规概况·····	512
二、制定城市公有房屋管理法规的必要性·····	512
三、城市公有房屋管理法规基本内容·····	512
四、对城市公房管理工作需要注意的几个问题·····	513

第三章 房地产纠纷行政仲裁

第一节 房地产仲裁概述·····	515
一、我国的房地产仲裁·····	515

二、房地产仲裁的性质、地位和作用	516	三、《处理意见》规定的主要政策界定 ...	537
三、房地产仲裁的指导思想和原则	518	第四节 关于城市私有出租房屋的社会主义改造政策	538
第二节 房地产仲裁机构、管辖和制度 ...	521	一、城市私有出租房屋社会主义改造的概念	538
一、房地产仲裁机构	521	二、对城市私有出租房屋进行社会主义改造的必要性	539
二、房地产仲裁的管辖	522	三、怎样对城市私有出租房屋进行社会主义改造	539
三、房地产仲裁制度	523	四、私房社会主义改造中一些具体政策规定	540
第三节 房地产仲裁的程序和法律效力	524	五、对华侨出租房屋的社会主义改造 ...	541
一、房地产仲裁的程序	524	六、巩固私房改造成果,妥善处理私房改造遗留问题	542
二、房地产仲裁的法律效力	528	第五节 关于原公私合营企业、合作商店原业主索要、强占营业用房问题的处理政策	545
第四节 加强法制建设、制定房地产仲裁法规	528	一、概况	545
一、国外一些仲裁规则	529	二、处理政策规定	545
二、1983年国务院发布《中华人民共和国合同法仲裁条例》	530	第六节 “文革”期间挤占、没收的私人房产落实政策	545
三、部分省、市制定的房地产仲裁条例办法	530	一、概况	545
四、城镇房地产纠纷仲裁条例的草拟 ...	531	二、明确政策界限和处理原则	546
第四章 房产管理的政策规定		三、做好政治思想工作	547
第一节 关于土改中的房产政策和处理土改遗留的房产纠纷的政策	533	四、加强组织领导	547
一、土改中的房产政策	533	第七节 关于平调农村社员私房和社教(四清)运动以来,因错订地主、富农成分而没收的房屋处理政策	547
二、关于土改遗留的房屋纠纷的处理政策	534	一、平调农村社员私房处理政策	547
第二节 关于没收战犯、汉奸、官僚资本家、反革命分子的房产权政策和冤、假、错案中涉及房产的处理政策	535	二、关于社教(四清)运动以来错订地主、富农成分而没收的房屋处理的政策	548
一、没收与没收房产的政策概念	535	第八节 关于宗教房产政策	548
二、没收战犯、汉奸、官僚资本家、反革命分子的政策界限及程序	535	一、宗教房产的概念	548
三、“文革”前公检法三家办理的冤、假、错案中涉及房产问题的处理政策和处理房产问题的程序规定	536	二、宗教房产各时期的主要政策规定 ...	548
第三节 关于解放初期国民党军政人员出走弃留的代管房产处理政策	537	第九节 关于妥善处理军队与地方部分房地产权属的规定	551
一、代管房产的概念	537	一、基本情况	551
二、概况	537	二、处理的政策界限和原则	551