



# 房地产一二三级市场 法律实务操作与案例精解

从土地一级开发、房地产二级开发到房地产经纪

李金升◎著

- ★全面梳理房地产重点法律问题
- ★深度剖析房地产实务操作
- ★缜密分析房地产行业法律风险
- ★倾力分享风险的控制之道

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 房地产一二三级市场 法律实务操作与案例精解

从土地一级开发、房地产二级开发到房地产经纪

李金升◎著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产一二三级市场法律实务操作与案例精解：从土地一级开发、房地产二级开发到房地产经纪 / 李金升著.  
—北京：中国法制出版社，2015.7

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6564 - 9

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产法 - 案例 - 中国  
IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 158826 号

策划编辑 马 莉

责任编辑 张津 (zj2007011567@163.com)

封面设计 周黎明

---

## 房地产一二三级市场法律实务操作与案例精解

——从土地一级开发、房地产二级开发到房地产经纪

FANGDICHAN YIERSANJI SHICHANG FALÜ SHIWU CAOZUO YU ANLI JINGJIE

——CONG TUDI YIJI KAIFA、FANGDICHAN ERJI KAIFA DAO FANGDICHAN JINGJI

著者/李金升

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 毫米 × 1092 毫米 16

版次/2015 年 11 月第 1 版

印张/22.75 字数/301 千

2015 年 11 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6564 - 9

定价：58.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：66033393

值班电话：66026508

传真：66031119

编辑部电话：66053217

邮购部电话：66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010-66032926)

# 前 言

我国是成文法国家，法律、法规浩繁。当然，房地产法律、法规也不例外。同时，房地产政策更多，尤其是地方性的政策。而在地方性政策中，土地一级开发的地方性政策，更具有地域特色，这从作者参编的《土地投资开发法规政策集成》一书中，可以管窥。

在这浩繁的房地产法规政策体系中，要想做一个全面的梳理，分析出法律风险，提出控制该等风险的措施，以备与房地产有关的公司、企业，甚至个人使用，工作量之大，使人望而却步。

但分析房地产法律风险、提出控制法律风险的措施的该等工作又不得不做。而且，这还是律师的本职工作。对此，笔者基于为房地产开发企业、房地产投资人以及相关政府及其职能部门提供法律服务工作的实际，从它们最常遇到的法律问题、法律风险以及解决路径出发，分专题、分重点地作出相应的法律应用性研究，不仅仅提出问题，还回答解决问题的法律思考，并将相应的研究成果发表在《中国房地产》《中国房地产估价与经纪》《中国房地产金融》《上海房地》等专业性的刊物上，陆陆续续已有几十篇。现将散见各处的文章，且主要是对2012年至今的文章，进行挑选、调整、修改，并重新分类后，集成本书如下，以供各位参考、指正。

本书第一部分，主要针对土地一级开发中所遇到的各种典型性法律问题，如：社会资金参与土地一级开发，以何种模式与政府合作？政府又以何种方式合法的选择社会投资人？土地一级开发的成本如何确定？土地一级开发的储备土地可否登记到社会投资人名下，以便于融资？土地出让时能否附加相应的条件？土地出让后可供地方政府或社会投资人支配的金额比例是多少……针对这些问题，全国各地的政策，纷繁复杂，须予以重点研究。对此，笔者收录了10篇文章，以期对诸君，有丁点启发。

本书第二部分，主要针对土地一级开发以后的二级开发，即商品房、保障房等的开发。此部分相对于土地一级开发来说，参与主体更多，也更为大家所熟知。因为土地一级开发，是以政府为主，土地供应也是以政府为主，土地一级开发所需要的资金量、开发管理模式等与二级开发有很大的区别，而参与的主体相对于二级开发来说，也相对较少，也就相对不被熟知。在被大家所熟知的二级开发，法律风险也被熟知，笔者仅收录了7篇文章，主要针对二级开发中的新型或容易被忽视、容易重复出现的法律问题、法律风险予以分析，如：可否以包销的方式，而不是以传

统的股权转让或房产转让的方式实施房地产项目的合法转让？商品房定制销售模式在法律上是否可行？如何盘活闲置土地，从而避免相应的法律风险？作为房地产公司的法定代表人，是自己当好呢，还是让别人当好？在新形势下，可否用 PPP 的模式实施保障房呢？在 2015 年新《广告法》颁布后，房地产公司在发布房地产广告时，须注意哪些法律风险呢？

本书第三部分，主要针对房地产经纪，即经过土地一级开发，土地出让，房地产开发公司修建、销售商品房后，商品房等房屋的二次或再次流通市场。此部分内容，选取了 8 篇文章，侧重针对房地产经纪公司在经营中的各种法律风险予以分析，如：从最高人民法院发布的“跳单”指导性案例中，如何依法处理房地产经纪中的“跳单”顽疾？在加盟其他房地产经纪公司时，须注意哪些法律风险？同时，也针对二手房买房人和卖房人在交易过程的典型法律风险，予以分析，如：签订二手房买卖“阴阳合同”的利弊与风险有哪些？如何妥善处理二手房买卖预约合同等。

如上三部分内容，合计 25 篇文章。为便于读者更好理解，附录 9 篇笔者认为与房地产极为相关的法规政策，以成此书。在本书中，收录了一篇与汪国庆律师合写的文章，在此予以致谢。当然，囿于笔者的知识与经验，本书的错误与偏见在所难免，也恳请诸君，不吝赐教，在我的新浪微博：@金升律师或微信号：jinshenglvshi，提出宝贵意见，不甚感激。谢谢。

李金升律师

# 目 录

## 第一编 土地一级开发重点法律实务

- 3      **重点一：社会资金参与土地一级开发收益模式的法律分析**  
    一、社会资金的界定 / 3  
    二、三种收益模式的分类 / 5  
    三、四种投资法律风险 / 10
- 15     **重点二：招标选择土地一级开发实施单位的法律规制**  
    一、是否必须以招标方式选择土地一级开发实施单位 / 15  
    二、招标是采用公开招标还是邀请招标 / 18  
    三、是否严格按照招标投标法规定的程序和时间安排招标 / 20
- 23     **重点三：土地出让设定限制条件的法律审视**  
    一、受让方主体资格的限制条件 / 24  
    二、受让方经营业绩与能力的限制条件 / 25  
    三、受让方招商要求或规划设计要求的限制条件 / 27  
    四、受让后按规定建设及租售的限制条件 / 28  
    五、与地块相关联的特定主体签订特定协议的限制条件 / 29
- 31     **重点四：土地出让后计提各项资金的法律分析**  
    一、从国家层面看土地出让后计提的各项资金 / 32  
    二、从地方层面看土地出让后计提的各项资金 / 38
- 42     **重点五：招标与拍卖出让土地使用权的混淆及其法律风险**  
    一、混淆：法律法规等对招标与拍卖出让土地使用权的规定 / 42  
    二、厘清：招标与拍卖分属不同的法律范畴和语境 / 46

- 三、法律风险：说更严厉的法律责任——刑事责任对招标“厚此薄彼” / 48
- 51   **重点六：土地一级开发成本确定的法律规制**
- 一、国家层面对土地一级开发成本确定的法律规制 / 52
- 二、地方层面对土地一级开发成本确定的法律规制 / 55
- 三、综合看待国家和地方层面对土地一级开发成本确定的法律规制 / 61
- 64   **重点七：储备土地登记的法律规制**
- 一、储备土地的法律性质 / 64
- 二、储备土地的证书名称 / 66
- 三、储备土地的登记内容 / 68
- 72   **重点八：关于集体土地流转中的法律障碍**
- 一、通过征收集体土地“变性”成国有土地再行流转只是集体土地用于非农建设的合法路径之一 / 73
- 二、集体土地的流转存在首次流转与再次流转之分 / 74
- 三、农村宅基地只是属于集体建设用地大类项下的一个小类 / 76
- 78   **重点九：新政背景下招标出让养老服务设施用地的法律考量**
- 一、引言 / 78
- 二、应推荐使用招标而非挂牌或拍卖的方式出让养老服务设施用地 / 79
- 三、应关注并反思新政中招标出让养老服务设施用地资格条件的限制 / 81
- 四、须考量招标出让养老服务设施用地的相应规定与招标投标法律法规的冲突 / 83
- 五、结语 / 85
- 86   **重点十：养老地产土地出让方式中预测政府选择性偏好的法律实证分析——以贵阳市 2014 年地块出让方式为例**
- 一、前言：养老地产的三种土地出让方式 / 86
- 二、实例：贵阳市 2014 年地块出让方式综合统计 / 87
- 三、分析：政府土地出让方式选择性“厚此挂牌与拍卖”“薄彼招标与投标” / 88
- 四、预测：养老地产土地出让政府仍将继续首选挂牌方式 / 93

## 第二编 房地产二级开发重点法律实务

- 97      **重点十一：以包销实现房地产转让的法律探讨**  
    一、法律可行性探讨 / 97  
    二、包销合同双方优劣势探讨 / 99  
    三、进一步优化包销模式的法律探讨 / 101
- 103     **重点十二：商品房定制模式合法性之辩**  
    一、预售：商品房定制模式难以逾越的法律“天堑” / 103  
    二、预约：商品房定制模式的法律“刀尖之舞” / 106
- 111     **重点十三：房地产企业法定代表人的法律风险防范**  
    一、“法定代表人”的界定 / 111  
    二、法定代表人可能承担的刑事法律风险 / 113  
    三、法定代表人可能承担的民事法律风险 / 114  
    四、法定代表人可能承担的行政法律风险 / 116  
    五、法定代表人可能承担的被采取强制措施的法律风险 / 116  
    六、法定代表人的法律风险防范措施 / 117
- 119     **重点十四：房地产广告常见法律风险分析**  
    一、预售房地产广告中的常见法律风险 / 119  
    二、有奖销售式房地产广告中的常见法律风险 / 120  
    三、不得发布房地产广告的常见法定情形 / 122  
    四、广告不得包含特定内容的常见法定情形 / 123  
    五、广告不得承诺或虚假陈述的常见法定内容 / 126
- 128     **重点十五：土地使用权人盘活闲置土地的法律模式**  
    模式一：主动介入闲置土地调查与认定，避免被认定为闲置土地 / 128  
    模式二：主动与国土资源主管部门协商，争取最有利方式盘活土地 / 130  
    模式三：积极引入战略投资者，盘活因自身原因导致闲置的土地 / 131  
    模式四：在特定条件下转让土地使用权，全身而退 / 133
- 135     **重点十六：股东将房地产公司资金转入个人账户的法律风险分析**  
    一、涉嫌刑事犯罪的法律风险 / 135



- 二、导致行政处罚的法律风险 / 137
- 三、承担民事责任的法律风险 / 138
- 四、结语 / 140

141

### 重点十七：以 PPP 模式实施保障房项目的法律探讨

- 一、国家支持以 PPP 模式实施保障房项目 / 141
- 二、以合同期限较短的委托运营 (O&M) 和管理合同 (MC) 方式实施的法律探讨 / 142
- 三、以合同期限较长的建设 - 运营 - 移交 (BOT) 等四种方式实施的法律探讨 / 143
- 四、以投资回收方式的不同对各种 PPP 运作方式实施的法律探讨 / 145
- 五、结语——具体的保障房项目具体选择 PPP 运作及投资回收方式 / 147

## 第三编 房地产经纪重点法律实务

151

### 重点十八：最高人民法院发布的“跳单”指导性案例对房产中介公司的现实性影响分析

- 一、指导性案例的参照作用 / 151
- 二、委托求购房屋合同的居间属性 / 153
- 三、确定客户“跳单”的构成要件 / 155
- 四、房产中介公司对“跳单”法律风险的控制 / 156

159

### 重点十九：审慎对待二手房买卖预约合同——以《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》为视角

- 一、二手房买卖预约合同的界定 / 160
- 二、二手房买卖预约合同的表现形式及其存在价值 / 162
- 三、二手房买卖预约合同的成立及效力 / 163
- 四、违反二手房买卖预约合同的法律风险 / 165

167

### 重点二十：以特许经营方式加盟房地产经纪公司的法律风险分析及其防范

- 一、以特许经营方式加盟房地产经纪公司的界定及其种类 / 167

- 二、以特许经营方式加盟房地产经纪公司的法律风险 / 169
- 三、以特许经营方式加盟房地产经纪公司法律风险的产生原因 / 172
- 四、以特许经营方式加盟房地产经纪公司的法律风险防范 / 174
- 177 **重点二十一：房地产经纪公司渡过市场低迷期的四种法律风险控制之道**
  - 一、房地产经纪公司“裁员”的法律风险控制 / 177
  - 二、房地产经纪公司“关店”的法律风险控制 / 181
  - 三、房地产经纪公司“加盟”的法律风险控制 / 183
  - 四、房地产经纪公司“并购”的法律风险控制 / 183
- 188 **重点二十二：签订二手房买卖“阴阳合同”的法律风险考量**
  - 一、“阴阳合同”的界定及其法律效力 / 189
  - 二、卖房人签订“阴阳合同”的法律风险考量 / 191
  - 三、买房人签订“阴阳合同”的法律风险考量 / 193
  - 四、房地产经纪公司参与签订“阴阳合同”的法律风险考量 / 194
  - 五、房地产经纪人员参与签订“阴阳合同”的法律风险考量 / 195
  - 六、防范“阴阳合同”法律风险的最有效方式是共同拒签“阴阳合同” / 196
- 198 **重点二十三：房地产经纪机构股权转让与资产转让税费承担比较研究——兼论房地产经纪机构并购重组新路径选择**
  - 一、股权转让的主要税费承担 / 198
  - 二、资产转让的主要税费承担 / 201
  - 三、主要税费承担对比暨并购重组新路径选择 / 203
- 206 **重点二十四：租借或挂靠执业资格证书的法律风险分析——以房地产经纪人执业资格证书为例**
  - 一、造成房地产经纪人执业资格证书租借或挂靠的法律原因 / 206
  - 二、拥有房地产经纪人执业资格证书的人员挂靠的法律风险 / 208
  - 三、房地产经纪机构租借房地产经纪人执业资格证书的法律风险 / 210
- 212 **重点二十五：房地产经纪人员权利义务研究**
  - 一、前言 / 212
  - 二、房地产经纪人员权利义务研究范围界定 / 214
  - 三、各主要城市房地产经纪人员职业层级及权利义务现状与分析 / 218
  - 四、国外及港台地区房地产经纪人员权利义务状况与分析 / 243
  - 五、房地产经纪人员权利义务设置的有关建议 / 251

## 第四编 附录——重要房地产法律法规政策

- |     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 265 | 附录一：中华人民共和国土地管理法              |
| 280 | 附录二：中华人民共和国城市房地产管理法           |
| 290 | 附录三：中华人民共和国物权法                |
| 318 | 附录四：中华人民共和国土地管理法实施条例          |
| 327 | 附录五：国有土地上房屋征收与补偿条例            |
| 333 | 附录六：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 |
| 339 | 附录七：招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定       |
| 344 | 附录八：闲置土地处置办法                  |
| 351 | 附录九：土地储备管理办法                  |

第一编

# 土地一级开发重点法律实务



## 重点一：社会资金参与土地一级开发收益模式的法律分析

土地一级开发，是一种资金高度密集型的项目，少则以千万元为单位计，多则以亿元计。在土地一级市场的土地出让中，由政府对土地的供应予以垄断，但是很多地方政府却囿于自身资金实力和土地一级开发项目管理经验等，难以单独完成土地一级开发，遂逐步采取吸引社会资金的办法参与土地一级开发项目。而社会资金的参与，寻求的是稳定的收益保障。因此如何安排和确定社会资金参与土地一级开发的收益模式，成为地方政府吸引社会资金以及社会资金是否考虑投资的关键点。

而法律作为一种地方性知识<sup>①</sup>，关于土地一级开发的法律、法规，尤其是地方性的法规、政策等规范性文件，更是一种彻底的地方性知识。每一个地方的土地一级开发法规、政策等规范性文件，都存在或多或少的差异。本文特选取北京、昆明、成都、海南、贵阳、遵义、石家庄及藁城、杭州、湘潭、哈尔滨等地关于土地一级开发的法规、政策等规范性文件，结合国家层面的法律、法规的规定，对社会资金参与土地一级开发收益模式的规定予以分类、分析，并指出其中的相应法律风险，以供大家参考、适用和指正。

### 一、社会资金的界定

《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》

<sup>①</sup> 参见（美）克利福德·吉尔兹：《地方性知识》，王海龙、张家宣译，中央编译出版社2004年9月版，第八章：地方性知识：从比较的观点看事实和法律。克利福德·吉尔兹，美国著名文化人类学家。1923年生于美国旧金山市。1958-1960年间曾任教于加利福尼亚州立大学、芝加哥大学。1970年起任教于普林斯顿大学高等研究院。他的论文集《文化的阐释》（1973）和《地方性知识》（1983）在西方文化理论界有着极大的影响，堪称经典。

(国土资发[2007]277号,以下简称“《土地储备管理办法》”) 在理论上作为专门对土地一级开发进行规范的最高法规,并没有对参与土地一级开发的社会资金的概念予以规定,而明确提出此概念并予以规范的,有以下三个城市出台的规范性文件:

1. 成都市。《成都市人民政府批转市国土局等部门〈关于积极引进和规范社会资金进行一级土地整理的意见〉的通知》(成府发[2007]64号)规定:“为推进我市全国统筹城乡综合配套改革试验区建设,积极引进和规范社会资金进行一级土地整理,针对部分区(市)县在引入社会资金参与一级土地整理中亟待规范的问题,提出以下意见。”但成府发[2007]64号文没有对何为社会资金进行具体的定义。

2. 昆明市。《昆明市人民政府关于印发〈社会资金参与土地一级开发整理项目办法〉的通知》(昆政发[2010]69号)第三条明确规定:“本办法所称社会资金,是指除昆明市财政性投资以外的社会资金,包括国有或国有控股企业的资金,集体企业、股份合作、联营企业、有限责任公司、股份有限公司、私营企业、个体工商户、自然人等社会主体的资金,外商企业资金以及基金、信托等各种形式的资金。”

3. 贵阳市。《贵阳市人民政府关于印发〈贵阳市鼓励和引导社会资金参与土地一级开发整理暂行办法〉的通知》(筑府发[2013]4号)第三条也明确规定:“本办法所称社会资金,是指除贵阳市财政性投资以外的资金,包括国有或国有控股企业的资金,集体企业、股份合作企业、联营企业、有限责任公司、股份有限公司、私营企业、个体工商户、自然人等社会主体的资金,外商企业资金以及基金、信托等各种形式的资金。”该规定与昆政发[2010]69号的规定基本相同。

因此,本文分析的社会资金,是指除政府财政性投资以外的资金。目前以社会资金为题进行规定的土地一级开发法规较少,大量的地方性法规都没有明确提出社会资金这一概念,而只是规定以经过公开招标、邀请招标、竞争性谈判等竞争性方式选定的土地一级开发实施单位,然后由土地一级开发实施单位投入资金进行土地一级开发。如《北京市人民政府办公厅关于印发〈中关村科技园区土地一级开发暂行办法〉的通知》(京政办发[2002]16号)第六条第一款规定:“中关村科技园区的海淀园、丰台园、昌平园、电子城科技园管理委员会(以下简称园区管理机构)应当根据经批准的项目建议书(可行性研究报告)和详细规划方案编制招标文件,并按照《中华人民共和国招标投标法》的有关规定进行招标,确定承担土地一级开发项目的单位。”以及《石家庄市人民政府办公厅转发〈石家庄市市区土地一级开发暂行办法〉的通知》(石政办发[2008]27号)第四条的规定:“土地一级开发坚持以政府主导、市场运作的原则,可以由土地储备机构承担,也可以由土地

储备机构通过招标方式选择有实力的经济实体承担。一级开发后的土地，按照年度土地供应计划和供地政策供应土地。”因此，只要这些单位提供的资金不是财政资金，参考前文所述的成都市、昆明市和贵阳市的规定，均属于社会资金。

## 二、三种收益模式的分类

在国家层面的法律、法规、规章等规范性文件中，《土地储备管理办法》既不属于法律，也不属于法规，同时也不属于规章，仅仅属于一般的规范性文件。该办法规定，对前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，要按照有关规定，通过公开招标方式选择工程实施单位。但并没有对非财政性资金的社会资金参与土地一级开发进行规定，也没有对社会资金参与土地一级开发的收益模式进行规定。而对社会资金参与土地一级开发收益模式进行规定的，集中在地方性的法规、政策等规范性文件中，经整理、分析这些大量的法规、政策等，可以对收益模式的规定分为如下三类：

### （一）固定收益模式

固定收益模式，即社会资金参与土地一级开发所获得的收益不以土地出让后产生溢价为计算基础，而是以土地前期开发成本或投资额的一定比例作为投资收益<sup>①</sup>。地方性法规或政策主要是对管理费用、利润两块收益进行规定，对此予以规定的部分地方性法规、政策，按照发布时间先后顺序，列示如下：

1. 北京市。《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市规划委员会、北京市建设委员会关于印发〈北京市土地储备和一级开发暂行办法〉的通知》（京国土市〔2005〕540号）第十三条规定：“土地储备机构负责实施土地开发的，由土地储备机构负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁及大市政建设等手续并组织实施。其中通过招标方式选择开发企业负责土地开发具体管理的，开发企业的管理费用不高于土地储备开发成本的2%。以招标方式确定开发企业后，土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发管理委托协议。”以及第十四条规定：“通过招标方式选择开发企业实施土地开发的，由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地

<sup>①</sup> 参见北京市中伦律师事务所编：《房地产与基础设施业务》，法律出版社2013年5月版，专题一：中国城市化进程中的土地投资及法律实务概述与实证研究。



储备开发的预计总成本和利润，利润率不高于预计成本的8%。通过招标方式确定开发企业后，土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发委托协议。”

2. 杭州市。《杭州市人民政府办公厅关于进一步加强政府储备土地开发整理的实施意见》（杭政办〔2006〕7号）第三条第（一）项规定：“储备土地开发整理单位的自有资金必须达到开发整理成本的30%以上，其余部分由开发整理单位筹措解决，开发整理资金实行封闭管理。开发整理单位的利润和工作经费按照实施方案测算的开发整理成本总额的10%以内予以核定。具体比例根据地块情况在实施方案中明确。”以及第（五）项的规定：“在地块完成开发整理后，由市财政局会同市国土资源局对土地开发整理项目的实际成本予以核定，并作为结算开发管理资金的依据。经核定，地块实际开发整理成本低于实施方案中测算的开发整理成本的，其结余部分按比例与开发整理单位分成。具体分成比例由市财政局商市国土资源局提出方案，报市政府批准。对实际开发整理成本超出45%部分的，其超出部分由市财政局报经市政府批准后，在土地出让金中予以拨付。”

3. 石家庄市。《石家庄市人民政府办公厅转发〈石家庄市市区土地一级开发暂行办法〉的通知》（石政办发〔2008〕27号）第八条规定：“土地储备机构负责实施土地一级开发的，由土地储备机构负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁及大市政建设等手续并组织实施。管理费用按照土地一级开发成本的2%列支。通过招标方式进行土地一级开发的，由土地储备机构与中标单位签订土地一级开发协议。中标人负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地一级开发的预计总成本和利润，利润不高于成本的10%。”藁城市《藁城市人民政府关于印发藁城市土地一级开发暂行办法的通知》（藁政〔2009〕18号）第十条的规定与石家庄市石政办发〔2008〕27号文的规定相同。

4. 昆明市。《昆明市人民政府关于推进土地一级开发整理全覆盖工作的通知》（昆政发〔2010〕68号）第一条第（六）项规定：“市级国有投资公司组织实施的土地一级开发整理项目，统一按照审计所确定的总投资额的16%给予投资回报，并计入土地收储成本。”以及《昆明市人民政府关于印发社会资金参与土地一级开发整理项目办法的通知》（昆政发〔2010〕69号）第十七条规定：“社会投资人参与土地整理、征地、拆迁、安置、基础设施配套工程建设，其投入资金依照下述公式协商确定项目投资回报率。项目投资回报率 =  $8\% \times [1 + \text{征地拆迁安置资金量} \div (\text{征地拆迁安置资金量} + \text{建设工程资金量})]$ 。具体由市级国有投资公司根据金融形势、社会资金成本水平及具体付款期限与社会投资人商谈，并按管理权限上报昆明发展投资集团公司或市政府决定。”