

FANGDI CHANKAI FALIU CHENGQU ZUI XIN BAOPI SHOU CE

房地产开发流程 与最新报批手册

主编 王凡 刘春花



人民日报出版社

房地产开发流程 与最新报批手册

顾问 汪光海 金德华
主编 刘春花 王 凡

中卷

人民日报出版社

第一篇 房地产投资分析及立项报批

(一) 概 述

第一章 概论	(3)
第一节 房地产属性	(3)
第二节 我国房地产的基本制度	(7)
第三节 房地产投资概述	(11)
第二章 房地产投资环境分析	(21)
第一节 投资环境概述	(21)
第二节 房地产投资环境的内容	(23)
第三节 房地产投资环境的分析方法	(25)
第三章 房地产投资市场分析	(35)
第一节 房地产投资市场调查	(35)
第二节 房地产投资市场预测	(40)
第四章 房地产投资不确定性分析	(44)
第一节 不确定性分析概述	(44)
第二节 盈亏平衡分析	(45)
第三节 敏感性分析	(51)
第五章 房地产投资风险分析	(59)
第一节 房地产投资风险概述	(59)
第二节 房地产投资风险预测	(62)
第三节 房地产投资风险的處理	(65)
第六章 工程项目概论	(71)
第一节 工程项目	(71)
第二节 工程项目的周期	(73)
第三节 工程项目系统分析	(75)
第四节 项目评估	(79)
第七章 项目决策的报批	(84)
第一节 决策概述	(84)
第二节 投资机会研究与项目初选	(87)

第三节 项目建议书的编制及审批 (88)

第四节 项目可行性研究 (89)

第五节 设计任务书的编制及审批 (94)

案 例:

住宅小区项目策划建议及初步可行性研究报告审批 (96)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国建筑法 (139)

国务院

批转国家计委和清理固定资产投资项目领导小组关于 1990 年
继续搞好清理固定资产投资项目工作报告的通知 (147)

国家重点建设项目管理办法 (149)

国务院

批转国家计委关于加强商品房屋建设管理请示的通知 (151)

国务院

关于发展房地产业若干问题的通知 (153)

国家计划委员会关于简化基本建设项目审批手续的通知 (155)

工程建设项目报建管理办法 (157)

城乡建设环境保护部批转《关于召开对开放沿海港口城市搞活
房地产业座谈会情况的报告》 (159)

城市综合开发公司资质等级标准 (159)

建设部

关于印发《全国房地产开发企业升级实施办法》(试行)的通知
..... (161)

国家计划委员会、建设部、中国人民建设银行
审计署 国家统计局 国家物价局

关于加强商品住宅建设管理的通知 (161)

城市商业网点建设管理暂行规定 (163)

建设部

关于转发中共山东省委、省人民政府《关于大力推行城市房地产
综合开发的决定》的通知 (166)

建设部	
关于贯彻《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》有关问题的通知	(168)
国家土地管理局关于加强宏观调控管好地产市场的通知	(170)
建设部 国家土地管理局 国家工商行政管理局 国家税务总局	
关于加强房地产市场宏观管理促进房地产业健康持续发展的意见	(174)
建设部 国家工商行政管理局 国家土地管理局 国家税务总局	
关于开展全国房地产开发经营机构全面检查的通知	(177)
建设部 国家工商行政管理局 国家土地管理局 国家税务总局	
关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题处理意见的通知	(179)

第二篇 房地产开发程序与相关税费

(一) 概 述

第一章 房地产开发项目可行性研究	(183)
第一节 可行性研究概述	(183)
第二节 房地产开发项目可行性研究的内容	(185)
第三节 项目财务分析	(187)
第四节 项目经济分析	(196)
第五节 可行性研究报告的编写	(200)
第二章 房地产项目投资决策与评估	(203)
第一节 房地产项目投资决策	(203)
第二节 房地产项目评估	(209)
第三章 房地产开发的前期准备阶段	(217)
第一节 土地使用权的获取	(217)
第二节 征地拆迁	(223)
第三节 规划设计	(232)
第四节 基础设施建设	(252)
第五节 建设工程招标投标	(256)

第四章 房地产开发的建设阶段	(261)
第一节 房地产开发项目建设的基本程序	(261)
第二节 工程项目的招标投标	(263)
第三节 工程项目管理	(267)
第四节 工程项目的竣工验收	(271)
第五章 房地产出售与出租	(275)
第一节 房地产出售	(275)
第二节 房地产出租	(291)
第六章 房地产税费	(298)
第一节 房产税	(298)
第二节 城镇土地使用税	(298)
第三节 耕地占用税	(300)
第四节 土地增值税	(302)
第五节 契税	(304)
第六节 其他有关税种	(305)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国土地增值税暂行条例	(316)
中华人民共和国房产税暂行条例	(317)
国务院	
关于房地产建设进口物资税收问题的通知	(318)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(319)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例	(320)
中华人民共和国契税暂行条例	(322)
国家税务总局	
关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定	(323)
中华人民共和国契税暂行条例细则	(325)
财政部	
关于对外商投资企业和外国企业在华机构的用地不征收土地使用 税的通知	(327)
国家税务总局	
关于印发《关于土地使用税若干具体问题的补充规定》的通知	(328)

- 附:关于土地使用税若干具体问题的补充规定 (328)
- 国家税务总局
- 关于“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益转让”税目若干
征税问题的通知 (330)
- 国家税务总局
- 关于受让土地使用权者应征收土地使用税问题的批复 (331)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 (332)
- 财政部 国家税务总局
- 关于对一九九四年一月一日前签订开发及转让合同的房地产免征
土地增值税的通知 (335)
- 财政部 国家税务总局
- 关于土地增值税一些具体问题规定的通知 (336)
- 国家税务总局 建设部
- 关于土地增值税征收管理有关问题的通知 (338)
- 财政部 税务总局
- 关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定 (340)
- 国家税务总局
- 关于对个人出租房屋征收房产税问题的批复 (342)
- 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例 (343)
- 财政部
- 关于《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》执行日期等问题
的通知 (343)
- 财政部关于贯彻执行《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
几个具体问题的规定 (344)
- 财政部
- 关于城市维护建设税几个具体业务问题的补充规定 (345)
- 财政部
- 关于利用台资、港资、侨资办的企业耕地占用税问题的复函 (345)
- 中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例实施细则 (346)
- 国家计委 国家税务总局
- 关于实施《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》的
若干补充规定 (348)
- 附:投资许可证发放办法 (350)

国家税务总局
 关于固定资产投资方向调节税若干问题规定的通知····· (351)
 国家税务总局 国家土地管理局
 关于契税征收管理有关问题的通知····· (352)
 财政部 国家税务总局
 关于调整房地产市场若干税收政策的通知····· (353)

第三篇 城市规划管理与项目规划报批

(一) 概 述

第一章 城市建设规划与管理····· (357)
 第一节 城市建设规划····· (357)
 第二节 城市建设规划管理····· (367)
 第三节 规划管理的手续办理····· (369)
 第四节 市政基础设施和公建配套····· (373)
第二章 城市规划的制定及实施····· (376)
 第一节 城市规划的主管机关及其职责····· (376)
 第二节 编制城市规划应注意的问题····· (376)
 第三节 城市规划的种类及其主要内容····· (376)
 第四节 城市规划的实施····· (379)
第三章 项目选址规划管理····· (380)
第四章 违反规划法的法律责任····· (382)
 第一节 法律责任概述····· (382)
 第二节 违反城市规划的法律责任····· (382)
第五章 城市规划行政执法主体····· (389)
 第一节 城市规划行政执法主体与机构设置····· (389)
 第二节 城市规划行政执法主体的权限与职责····· (390)
第六章 城市规划行政执法内容····· (393)
 第一节 城市规划编制管理····· (393)
 第二节 城市规划审批管理····· (395)
 第三节 城市规划实施管理····· (398)

第七章 城市规划行政执法的依据和特点	(403)
第一节 城市规划行政执法的依据	(403)
第二节 城市规划行政执法的特点	(404)
第八章 城市规划行政执法程序	(407)
第一节 简易程序	(407)
第二节 一般程序	(409)
第三节 听证程序	(411)
第九章 城市规划监察	(415)
第一节 规划监察概念和作用	(415)
第二节 规划监察的主要内容	(416)
第三节 规划监察的特点	(417)
第四节 规划监察的基本要求	(417)
第五节 规划监察依据	(418)
第六节 规划监察中的多发性违法行为	(419)
第七节 违法占地和建设行为的处罚	(420)
第八节 规划行政处罚程序	(422)
第九节 规划监察执法中的自由裁量权	(423)
第十节 易发性规划行政争议案件	(425)
第十一节 规划监察技术手段	(426)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国城市规划法	(431)
国务院	
关于加强新工业区和新工业城市建设工作几个问题的决定(节录)	
.....	(435)
国务院	
关于加强城市建设工作的通知	(436)
国务院	
批转建设部关于进一步加强城市规划工作请示的通知	(440)
附:关于进一步加强城市规划工作的请示	(440)
国务院	
关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知	(443)

国务院	
关于加强城市规划工作的通知·····	(443)
国家建委 城建部	
关于城市规划几项控制指标的通知·····	(445)
国家工商行政管理总局 国家城市建设总局	
关于把城市农副产品市场场地列入城市规划的通知·····	(447)
国家城市建设总局	
关于京、津、沪三市城市规划座谈会的报告·····	(448)
城乡建设环境保护部	
关于印发《关于加强县镇规划工作的意见》的通知·····	(451)
建设部	
关于重点项目建设中城市规划和前期工作意见的报告·····	(454)
城乡建设环境保护部	
关于印发《集镇实行统一开发、综合建设的几点意见》的通知···	(456)
附：集镇实行统一开发、综合建设的几点意见·····	(456)
村镇建设管理暂行规定·····	(457)
建设部	
关于贯彻土地管理法进一步加强城市用地规划管理的通知·····	(460)
建设部	
关于把城市环境卫生设施的建设纳入城市总体规划的通知·····	(461)
建设部	
关于贯彻国务院加强城市建设工作的通知精神,切实加强城市规 划实施管理的通知·····	(462)
建设部	
关于贯彻土地管理法进一步加强村镇建设用地规划管理的通知 ·····	(463)
建设部	
印发关于加强城市规划管理工作的若干规定的通知·····	(464)
建设部	
关于城市规划部门审批房屋翻改扩建工程时须收验《房屋所有权 证》的通知·····	(465)
国务院办公厅	
转发国家土地管理局关于开展土地利用总体规划工作报告的通知 ·····	(466)

国家土地管理	
关于开展土地利用总体规划工作的报告·····	(466)
行政区域边界争议处理条例·····	(468)
建设部	
关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知 ·····	(470)
建设部	
关于贯彻国务院[1990]31号文件精神加强城市规划、房政和房地 产业行业管理的通知·····	(472)
建设部	
关于《城市规划法》的法律溯及力问题的通知·····	(473)
建设部 国家计委	
关于印发《建设项目选址规划管理办法》的通知·····	(473)
附:建设项目选址规划管理办法·····	(474)
城市规划编制办法·····	(475)
城市绿化条例·····	(479)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法·····	(482)
土地利用总体规划编制审批暂行办法·····	(484)
村庄和集镇规划建设管理条例·····	(486)
开发区规划管理办法·····	(491)
建制镇规划建设管理办法·····	(492)

第四篇 市政配套与“四源供应”

(一) 概 述

第一章 市政配套概论·····	(501)
第一节 城市基础设施工程系统·····	(501)
第二节 城市基础设施工程规划的方式与层次·····	(508)
第三节 城市基础设施工程规划总工作程序·····	(511)
第二章 城市交通工程规划·····	(514)
第一节 城市交通工程规划原则与内容·····	(514)

第二节	城市航空港口的规划布局·····	(518)
第三节	市内空运工程设施规划·····	(520)
第四节	城市水运工程设施规则·····	(522)
第五条	城市铁路交通工程设施规划·····	(523)
第六条	城市轨道交通工程规划·····	(526)
第七条	城市公交设施规划·····	(530)
第八条	城市公路工程规划·····	(532)
第三章	城市给水工程规划·····	(539)
第一节	城市给水工程规划的原则与内容·····	(539)
第二节	城市给水水源工程规划·····	(541)
第三节	城市给水工程规划·····	(545)
第四章	城市排水工程规划·····	(555)
第一节	城市排水工程规划原则与内容·····	(555)
第二节	城市污水管网规划·····	(558)
第三节	城市雨水管渠规划·····	(563)
第五章	城市供电工程规划·····	(566)
第一节	城市供电工程规划原则与内容·····	(566)
第二节	城市供电电源规划·····	(567)
第六章	城市燃气工程规划·····	(579)
第一节	城市燃气工程规划原则与内容·····	(579)
第二节	城市燃气气源选择·····	(581)
第三节	城市燃气气源工程规划·····	(599)
第四节	城市液化石油气供应范围与规模·····	(601)
第七章	城市供热工程规划·····	(603)
第一节	城市供热工程规划原则与内容·····	(603)
第二节	城市热电厂规划·····	(604)
第三节	城市冷、暖、汽三联供规划·····	(607)
第八章	城市通信工程规划·····	(611)
第一节	城市通信工程规划原则与内容·····	(611)
第二节	城市邮政局所规划·····	(614)
第三节	其他邮政设施布置·····	(624)
第四节	城市电信局、站规划·····	(626)
第五节	城市电信网络线路规划·····	(636)
第六节	城市广播电视工程规划·····	(642)

第九章 城市防灾工程规划	(644)
第一节 城市防灾工程规划原则与内容	(644)
第二节 城市消防工程规划	(646)
第三节 城市防洪总体规划	(651)
第四节 城市防空与地下空间规划	(655)
第五节 城市抗震标准	(661)
第十章 城市环境卫生工程规划	(665)
第一节 城市环境卫生工程规划原则与内容	(665)
第二节 城市固体废弃物的处理方式	(665)
第三节 城市环境卫生设施规划	(667)

(二) 相关法律、法规

城市给水工程规划规范	(672)
城市电力规划规范	(682)
供配电系统设计规范	(701)
城镇燃气设施运行、维护和抢修安全技术规程	(708)

第五篇 土地出让管理与土地价格

(一) 概 述

第一章 土地管理	(721)
第一节 土地管理的概念及其重要性	(721)
第二节 土地管理的任务和内容	(722)
第三节 土地规划和计划管理	(722)
第二章 城市土地权属管理	(725)
第一节 城市土地所有权的含义及其权能	(725)
第二节 城市土地所有权的特征	(726)
第三节 城市土地所有权的限制和保护	(726)
第四节 城市土地所有权和城市土地所有制	(727)
第五节 城市土地使用权	(729)

第六节 城市土地权属争议的处理·····	(731)
第七条 国有土地使用权的出让和转让·····	(733)
第三章 城市地籍管理 ·····	(735)
第一节 城市地籍管理的概念、分类与任务·····	(735)
第二节 城市地籍调查·····	(740)
第三节 城市土地登记·····	(743)
第四节 土地统计·····	(747)
第五节 城市土地定级·····	(750)
第四章 城市土地有偿使用 ·····	(757)
第一节 我国城市土地有偿使用制度的特点·····	(757)
第二节 城市土地有偿使用的原因及理论依据·····	(758)
第三节 国有土地使用权的出让·····	(759)
第四节 土地使用权的转让·····	(769)
第五章 城市土地定级原理与方法 ·····	(775)
第一节 土地定级类型与体系·····	(775)
第二节 土地定级原则·····	(778)
第三节 土地定级程序和方法·····	(779)
第四节 土地定级因素分值计算方法·····	(798)
第六章 地产价格体系 ·····	(807)
第一节 确定科学的地产价格体系·····	(807)
第二节 基准地价·····	(809)
第三节 标定地价·····	(816)
第七章 我国地价的特点及地价内涵 ·····	(819)
第一节 我国地价的特点·····	(819)
第二节 我国地价内涵·····	(821)
第八章 地价管理政策 ·····	(827)
第一节 地价管理概述·····	(827)
第二节 我国地价政策的历史沿革及现状·····	(829)
第三节 我国地价政策的目标及措施·····	(836)
第四节 建立健全的地价管理制度·····	(842)
第五节 海外地价管理制度·····	(845)

(二) 相关法律、法规

- 国务院
关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知…………… (848)
- 国务院
关于出让国有土地使用权批准权限的通知…………… (848)
- 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…………… (849)
- 建设部
关于国有房屋土地使用证及房地产交易中土地使用权转让等有关问题的答复…………… (853)
- 出让国有土地使用权审批管理暂行规定…………… (854)
- 国家土地管理局
关于对《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》有关问题的批复…………… (855)
- 国家土地管理局
关于对贯彻《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》若干问题的答复…………… (856)
- 国家土地管理局
对出让国有土地使用权有关问题请示的答复…………… (857)
- 国家土地管理局
关于对《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》第二十八条含义的请示的答复…………… (857)
- 国家土地管理局
关于如何理解分割转让形式的答复…………… (857)
- 附:浙江省土地管理局关于如何理解分割转让形式的请示…………… (858)
- 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法…………… (858)
- 关于变更土地登记的若干规定…………… (860)
- 协议出让国有土地使用权最低价确定办法…………… (864)
- 建设部关于加强城镇地产价格评估工作的通知…………… (865)
- 建设部关于印发《城市房地产市场估价管理暂行办法》的通知…………… (866)
- 清产核资中土地清查估价工作方案…………… (866)
- 国家土地管理局
关于对土地估价及地价管理有关问题请示的答复…………… (868)

清产核资中土地估价实施细则····· (870)

国家计委 国家土地管理局
关于土地价格评估收费的通知····· (873)

国家土地管理局 国家工商行政管理局
关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知····· (874)

建设部 人事部
关于印发《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》的通知····· (875)

附 1: 房地产估价师执业资格制度暂行规定····· (875)

附 2: 房地产估价师执业资格考试实施办法····· (878)

财政部 国家税务总局 国家国有资产管理局
关于转让国有房地产征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知····· (879)

国家计委 国家国有资产管理局
关于明确国有资产评估中房地产评估收费问题的通知····· (880)

第六篇 征 地 管 理

(一) 概 述

第一章 土地产权····· (885)

第一节 土地所有权····· (885)

第二节 土地使用权····· (886)

第三节 房地产开发用地····· (888)

第二章 土地征用····· (898)

第一节 土地征用的含义及基本程序····· (898)

第二节 征地的费用····· (899)

第三节 建设工程征用土地合同样本····· (901)

第三章 土地使用管理····· (904)

第一节 国有土地使用权的划拨····· (904)

第二节 土地使用权的出让的最高年限····· (907)

第三节 征用集体的土地····· (910)

第四节 土地转让合同·····	(912)
第四章 房地产用地管理·····	(914)
第一节 土地利用的总体规划·····	(914)
第二节 耕地保护与建设用地·····	(916)
第三节 土地监督检查及法律责任·····	(921)

(二) 相关法律、法规

中华人民共和国土地管理法·····	(924)
中华人民共和国土地管理实施条例·····	(935)
国家计委员会办公厅 城乡建设环境保护部办公厅 对《关于国家建设征用土地审批问题的请示》的答复·····	(941)
农牧渔业部 土地管理局 关于国家单位用全民土地调换集体土地和征地有关问题的复函 ·····	(942)
国家土地管理局 关于继续贯彻中央七号文件搞好非农业建设用地清查工作的通知 ·····	(942)
国家土地管理局 关于国家建设征(拨)用地附图纸统一规格的通知·····	(944)
附:国家建设征(拨)用地附图的规格要求·····	(944)
国家土地管理局 关于贯彻双增双节精神,严格审批建设用地的通知·····	(945)
国家土地管理局 关于加强城镇综合开发建设用地管理工作的通知·····	(946)
关于国家建设用地审批工作的暂行规定·····	(947)
国家土地管理局 中国民用航空局 关于民用机场土地使用和管理有关问题的通知·····	(948)
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例·····	(949)