

金融新业务知识丛书

# 金融

## 房地产开发与 住房信贷

主 编 董景顺  
副主编 许天信 张 伟  
李 刚 高万生

5.3

甘肃人民出版社

## 《金融新业务知识》丛书编委名单

顾 问 李文光 赵万章

主 编 檀景顺

副主编 许天信 张 伟 李 刚 高万生

编 委 檀景顺 王紫英 吴尚勤 陈立中

张凤翔 李 刚 高万生 许天信

张 伟



## 前 言

本书是《金融新业务知识》丛书的第三册。

房地产业是国民经济中一个重要的产业部门，在发达国家已经成为国民经济的支柱产业。改革开放以来，我国房地产业亦方兴未艾，从南到北，由东至西浪潮般地涌来，逐步成为现代经济中的一个热门产业。

这一产业的兴起，改变了我国几十年来土地无偿使用的状况，满足了社会主义市场经济发展的要求。住房制度改革的目标和基本思路，也是要把住房纳入商品经济的轨道，实现住房商品化，以加快住房建设，促进房地产市场的发展。

在我国这一新兴的产业已广为人知。但是，关于房地产方面的知识大多数人并不十分了解，为了帮助广大金融工作者系统学习和掌握有关房地产开发和建设、房地产经营、房地产管理、房地产信贷、维修和服务等相关知识以及教学的需要，我们编写了这本《房地产开发与住房信贷》一书，较为全面地介绍了房地产的基本知识，内容包括：房地产业、房地产开发、房地产项目可行性研究及经营风险防范、房地产经营、房地产价格、房地产经营企业的管理与核算、房地产金融、住房制度改革与住房信贷。

本书是在中国农业银行甘肃省分行檀景顺副行长的亲自主持下，由管立新、许天信、张伟编写的。甘肃省分行信托投资公司经理张凤翔同志审阅了初稿，最后由檀景顺同志修改定稿。

由于我们编写时间仓促，水平有限，缺点和错误在所难免，欢迎广大读者批评指正。

编者

一九九三年六月二十五日

## 序 言

十一届三中全会以来，随着我国金融体制改革的深入和金融事业的发展，股票债券、信托投资、融资租赁、住房信贷、房地产开发、国际金融等业务陆续恢复或扩大开办，且已成为当今金融领域最具有活力的增长点。这预示着我国金融业在走向二十一世纪的过程中，这些新业务已经并将持续呈现出最强有力的发展势头，促进我国金融业务的综合化、国际化和金融资产的多元化，使金融业竞争的焦点集中到以新业务为主的新领域中来。

与此同时，我国银行信贷管理也将由传统的规模控制向与社会主义市场经济相适应的管理方式过渡。银行会计核算方法也将进行必要的改革，由现行资金收付记帐法改为借贷记帐法。总之，我国金融事业无论在业务拓展，还是在经营管理方面，都将按照市场经济的要求发生全新的转变。面对这种形势，金融界的各级管理者、经营者以及广大干部职工，都需要转变观念，更新知识，开拓经营，提高素质，以在未来的竞争中立于不败之地。

这套《金融新业务知识》丛书，就是为了适应这一需要，由我们组织中国农业银行甘肃省分行几位金融教学研究人员和从事银行新业务的实际工作者编写的。丛书共分《股票债券投资》、《信托投资与租赁》、《住房信贷与房地产开发》、《国际金融业务》、《银行借贷记帐法原理与实务》、《银行资产负债管理理论与实务》六册出版发行。在内容上力求从基本原理、基础知识入手，对各项新业务的业务程序、政策依据、处理手续、会计核算等具体实务作比较具体的阐述，注重实用性、政策性、操作性；根据我国现行最新的各有关政策法规要求，结合各地实践经验，参考国

---

际通行做法和原则,对我国银行新业务发展的规范化、制度化及法规建设也做了有益的探讨。我们期望这套丛书的问世,能对金融新业务的发展、新知识的推广应用及人才的培养,起到积极的作用。

需要说明的一点是,这里所称的金融新业务知识,只是相对于我们现在的基本业务和传统管理方式、操作方法而言,也不能说丛书中所涉及的对哪个金融机构来说都是新业务。但从总体来看,这些业务过去毕竟中断多年或开展很不广泛,有些还是一个崭新的领域。这使得我们不仅缺少开展这些业务的实践经验和理论指导,有关的政策法规也并不健全和完善。尤其是农业银行,多年来一直从事农村信贷业务,机构和人员主要分布在农村,政策性业务比重又大,学习和开展新业务显得更为迫切。书中的部分内容曾在我行的两次新业务培训班上讲授过,也曾同省内的一些同行们交流过,不少学员和同志建议应编写一套这方面的教材,供培训行、社干部及普及新业务知识使用。这也是促成本套丛书编写出版的一个直接原因和目的。

由于编写时间仓促,工作量较大,加之编者水平所限,经验不足,改革开放中金融新业务发展变化又比较快,比较复杂,许多新情况新问题有待于我们在实践中继续深入学习、研究和探索,丛书中缺点错误在所难免。欢迎各位专家、读者批评指正,提出宝贵意见。

中国农业银行甘肃省分行行长、高级经济师李文光、兰州商学院金融系教授赵万章担任了本书顾问,对丛书的编写提出了指导性意见,并审阅了部分内容。农行甘肃分行的许多同志、甘肃人民出版社的编辑同志为丛书的编写出版付出了辛勤的劳动,在此一并致以衷心的感谢。

**檀景顺**

1993年元月

于中国农业银行甘肃省分行

# 目 录

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| <b>第一章 房地产业</b> .....              | (1)  |
| 第一节 房地产的概念.....                    | (1)  |
| 第二节 房地产业与房地产经济.....                | (5)  |
| 第三节 我国的房地产业.....                   | (7)  |
| 第四节 土地所有权与使用权.....                 | (10) |
| 第五节 地租与地价.....                     | (14) |
| 第六节 土地价格评估、城市土地增殖及土地的分等定级.....     | (15) |
| <b>第二章 房地产开发</b> .....             | (18) |
| 第一节 开发程度与发展商.....                  | (18) |
| 第二节 物业开发的利润与风险.....                | (20) |
| 第三节 开发风险规避.....                    | (24) |
| 第四节 房地产价值.....                     | (26) |
| 第五节 房地产开发阶段应注意的问题.....             | (34) |
| <b>第三章 房地产项目可行性研究及经营风险防范</b> ..... | (39) |
| 第一节 房地产项目的可行性研究.....               | (39) |
| 第二节 房地产经营风险及防范.....                | (45) |
| <b>第四章 房地产经营</b> .....             | (48) |
| 第一节 房地产市场.....                     | (48) |
| 第二节 物业价值.....                      | (58) |
| 第三节 租金.....                        | (64) |
| 第四节 物业的供求关系.....                   | (66) |
| 第五节 房地产经营阶段应注意的问题.....             | (75) |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 第六节 房地产经营形式              | (78)  |
| 第七节 商品房销售策略              | (81)  |
| <b>第五章 房地产价格</b>         | (84)  |
| 第一节 房地产价格的基本理论           | (84)  |
| 第二节 房地产价格评估的基本方法         | (93)  |
| <b>第六章 房地产经营企业的管理与核算</b> | (99)  |
| 第一节 房地产经营企业的管理           | (99)  |
| 第二节 房地产经营企业的核算           | (110) |
| <b>第七章 房地产金融</b>         | (116) |
| 第一节 房地产业与金融业的关系          | (116) |
| 第二节 金融业参与房地产业的几种形式       | (118) |
| 第三节 房地产金融资金的筹措和运用        | (122) |
| 第四节 房地产信托与租赁             | (129) |
| <b>第八章 住房制度改革与住房信贷</b>   | (136) |
| 第一节 住房制度改革的必要性           | (136) |
| 第二节 房改目标与基本原则            | (138) |
| 第三节 城镇房改的有关问题            | (141) |
| 第四节 我国当前住房信贷业务简介         | (151) |
| <b>附录</b>                |       |
| 1. 甘肃省城市房地产开发公司管理暂行规定    | (157) |
| 2. 甘肃省城市商品房价格管理暂行规定      | (161) |
| 3. 甘肃省城市综合开发管理暂行规定       | (159) |

# 第一章 房地产业

## 第一节 房地产的概念

### 一、房地产的涵义

房地产，又称不动产。广义的房地产指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施以及诸如水和矿藏等自然资源，还包括与土地所有权有关的权力或利益，与分析房地产有关的知识，以及经营房地产买卖的商业界。狭义的房地产仅指土地、土地上的永久性建筑物和由它们所衍生的各种物权。

#### 1. 土地

土地是由一定范围的面积所构成的利用和交易单位。这里所谓土地的范围，可从纵横两方面考察。在横的方面讲，土地是连绵无垠的，好象没有范围可言，但我们可以人为地确定其范围。从纵的方面看，土地不仅包括地表，还包括地下和周围空间。因为土地不只是生产手段，同时又是构成环境的重要因素，其使用将影响社会和公众的利益，所以土地所有权的使用在法律上是受到一定限制的。

#### 2. 土地的定着物

土地的定着物，是指附着于土地，在与土地不可分离的状态下才能使用的物体。如建筑物、桥梁、水井等等。种植的树木也是土地的定着物，但暂时种植的树木则不是土地的定着物，而是动产。是否定着于土地，这需要根据社会一般观念决定，通常认为与土地分离而使土地发生变更，或因分离而需花费相当的劳力费用的物体，才可称为土地的定着物。



### 3. 建筑物

土地的定着物主要是建筑物，故建筑物是主要的房地产。

建筑物虽定着于土地，但却是土地以外的独立之物，所以建筑物通常被视为独立的房地产，而与土地分别作为所有权的对象，也就是说，建筑物与其基地可以不同属于一人所有。

建筑物的所有权，可分为独有、共有和区分所有三种。独有的所有权效力当然及于建筑物全部。共有是指各共有人基于抽象观念，而分别拥有各自应有部分的权利，但所有权的效力仍可及于建筑物的全部。区分所有，是指数人分别拥有一建筑物中的一部分。例如一幢三层的楼房，甲、乙、丙三人各有一层，这是从纵的方面区分；又如一幢三间平房，甲、乙、丙三个各有一间，这是从横的方面区分。区分所有，其所有权的行使，仅能及于所有的部分，而不能达到全部，但在区分所有的情况下，也有共用部分，例如楼梯、隔墙、走廊等，在法律上常推定为共有。

## 二、房地产的物理特性

### 1. 二元性

已建成的房地产由两项内容组成：土地和建筑物。或更准确地说，是土地和资本的变形——建筑物、道路、围墙，下水道等等。对不同的房地产来说，它们的二元组成的比重是不同的。城市中的房地产，其建筑面积与土地面积的比值较高；而农村房地产的建筑面积与土地面积的比值就低得多。由此而产生的是城市房地产中建筑物的价值与土地价值之比高于农村房地产。由于土地与建筑物的经济特性不同，使得对它们的组合物——房地产的分析复杂化。

### 2. 永久性

位于地球表面的土地具有永久性。建筑物相对其它商品来说，也具有永久性。这种永久性使得它们的使用权和所有权可以分离，使得一项房地产可在同时产生不同的权益。土地的价格总是

呈增长势态，而建筑物终会老化，所以，房地产投资者必须预计建筑物的维护修理费用。

### 3. 固定性

所有的房地产在位置上都是固定的。如果它们可移动就不能称之为不动产了。固定性是物业区别于其他商品的一个重要性质。人们可以把可移动的商品，如汽车、洗衣机等送到需求高的地方出售（如果高出的价格足以弥补运费），但是人们无法把房地产从需求低的地方移送到另一个需求高的地方。例如某城市的火车站从西站移至东站，使得西站周围的临街铺面价值大跌，东站附近的店铺价值大增，而西站的店铺却无法搬到东站附近。

尽管房地产的位置不可变，但它的用途却是可以改变的。如上例中火车站从西站移到东站，会使西站周围的宾馆旅店供大于求，但西站周围对办公楼的需求却较大。对此，宾馆旅店经理虽然不能把宾馆旅店搬到新客站附近，但他却可以把它改成办公楼。改变用途是房地产的一个重要“移动”方式。

### 4. 不同性

手表有不同的牌子、款式；皮鞋有不同的尺码、颜色；建筑物在外型尺寸、年代、风格、建筑标准上也是各不相同的。但是一批同牌子、同款式、同时生产的手表，在同一柜台上出售时，消费者认为它们的价值是相同的。建筑物则不然。即便是外型尺寸、年代、风格、建筑标准以及所有方面都相同的数幢建筑，建在不同的位置，其价值是不同的。建在城市中心的建筑物，一般高于建在城市边缘的同类型建筑物。甚至在同一个住宅区的相同住宅，几乎每一平方米的价值都是不同的。若让人们在其中挑选自己的居所，且在这幢楼房中挑出最喜欢的一层（如6层住宅中取第4层），又在这一层中挑出最偏爱的一套（不可朝西），而在这一套中又有最中意的一间（通常朝南），在这最中意的一间里又含有一块最欣赏的位置（通常靠窗），如此等等。与此相比，

人们却很难从众多的相同手表中，挑出最满意的一只，因为它们本来就是几乎无差别的。因而从理论上讲，市场上每平米建筑面积的价格都可以是不同的。

### 三、房地产的商业特性

在房地产市场上进行交易的商品不仅是土地与建筑物的物理单位，例如多少平方米土地，多少平方米建筑面积，而且还包括这些土地与建筑物的法定所有权或使用权。房地产交易并不像一般商品交易那样交易完成后买方将商品、卖方将货款各自带走，从而完成钱、货所有权的相互转移。一笔房地产交易完成后，买者并不能取走他所购买的商品，以实现他对这个商品的所有权。房地产是不能移动的，因而是无法取走的。所以房地产是不动产。

房地产所有权和使用权的分离，是它的另一个特性。虽然许多可供租用的商品，如飞机、汽车、机床设备等在出租期间，它们的所有权和使用权是分离的，但这些商品中只有很少一部分是租用的，租赁市场不是这些商品的重要市场。土地与房屋则不然，在实行土地属于国家、土地使用权可以出租转让政策的国家和地区，那些被买下的土地上所盖的楼宇，很多是供出租的。那些被多次转卖的土地与楼宇，最终有不少是租给用户了。甚至在土地可无偿使用的国家和地区里，房屋也是可以出租的。租与买的根本区别就在于：租用一样商品必然导致它的使用权与所有权的分离；而买下一件商品则意味着两种权益的统一。

租赁之所以是房地产市场的主要形式，其原因在于：第一，受土地制度与法律的制约。中国、英联邦国家和地区禁止或限制土地所有权的买卖，但允许土地使用权的出租。第二，土地与建筑物价格昂贵。虽然在当今世界上，有些房地产以几十亿甚至上百亿美元成交，但对绝大多数消费者来说，土地和房屋是价格最高的消费品。大多数人无法一下子拿出大量的钱来买下他们的住

房,解决的办法就是租用。还有一个解决办法,就是分期付款购买房屋,而在款项未付清之前,付款人仍然没有所有权,房屋的所有权与使用权仍然是分离的。只有在款项全部付清后,付款人才获得房屋的所有权,房屋的所有权与使用权才统一。所以,分期付款是介于租赁与购买(一手交钱,一手交货)之间的一种交易方式。第三,房地产的不可移动性,即不动产的性质,也是房地产市场主要采取租赁形式的一个原因。因为如果占有一项房地产却不能带走它,会带来许多不便。一个为期15年的项目,投资者宁愿租一片土地或若干平方米厂房,而不愿意买下它们。买下它们不仅使投资增加,还要承担项目结束后的风险。若不继续投资,则土地要转卖。建筑物的寿命一般为50年,项目结束后就要转卖这笔只使用了不到1/3时间的财产。如果投资者租赁厂房15年,就可避免众多弊病。投资者是如此,普通消费者也是如此。一个人要是在某城市买下一套住宅,他要支付一笔数额不少的金钱,当其由于各种原因想迁移异地时,就必须转让其住宅,这一过程毕竟不像一箱财宝那样可以随时方便地带走,常常需要几个月甚至更长的时间。若想快就只能低价出售,造成损失。租一套住宅不仅使人省去筹措购房钱款的苦脑,而且可使迁居轻松自如,便于人们根据环境与自己的变化,为自己创造最佳的工作、生活条件。

## 第二节 房地产业与房地产经济

### 一、房地产业的意义

房地产业是指国民经济中的一个以城市房地产为工作对象,以获得利润为目标,专门从事房地产的开发建设、经营管理、修缮服务等业务活动的经济行业。归属第三产业。从广义的角度还包括建筑业在内。就我国来说,这个行业解放前就存在,建国

后，在全国各城镇普遍设立了房地产管理部门，但这些部门对房地产进行的管理，主要是采取行政管理。把房地产业作为一个经济部门，开展各种投资经营活动，建立房地产市场等是从经济体制改革后开始的。

在房地产开发、建设、经营、维修、管理中，发生的一系列经济关系，贯穿城市房地产生产，交换，分配，消费的经济活动就是房地产经济。但是，在高度集中的计划经济体制下，国家对房地产的统一投资、统一分配和近乎无偿消费的状况，不仅形成了一套不合理的制度，致使投资不理想，住房分配不合理，房地产市场封闭、管理水平落后，阻碍了房地产业的发展，而且造成了人们对房地产经济在认识上的混乱。因此，按照社会主义市场经济的要求，研究房地产经济、发展房地产业，就成为我国经济体制改革中的一个重要任务。

## **二、房地产业在国民经济中的地位**

在许多国家和地区，房地产业已经成为国民经济的支柱产业。比如香港地区，八十年代初期，房地产业向政府提供的积累占财政收入的68%，房地产业与制造业、旅游业、进出口业和金融业并称香港经济的五大支柱。在日本、美国等经济发达国家，也有类似的情况。我国的房地产业虽然刚刚起步，但仅经济体制改革的十多年来，随着房地产综合开发、土地有偿使用和住房制度改革的推进，房地产业不仅得到了迅速发展，而且在整个国民经济中正在显示出其独特的、其它行业难以比拟的地位和作用。据全国城镇房屋普查资料表明，1985年底，全国城镇共有住宅46.76亿平方米，加上1986、1987、1988年新建住宅，全国城镇住宅总面积达50亿平方米，如果按每平方米150元计算，房地产产值可达7500亿元。又据城市统计资料，1986年全国363个城市的建成区面积为10.664平方公里，如果按每平方公里7000万元计算（深圳等沿海城市的土地测算每平方公里需投入7000万元到15000万

元)，则全国土地资金至少有7500亿元，全国城镇房地产价值为15000亿元，这样大的一笔财产，房地产业自然是城市经济的重要组成部分，同时也为今后发展房地产业成为支柱产业提供了强大的物质基础。

### 三、房地产业与各产业部门之间的关系

房地产业是随着经济的发展而发展，房地产的价值也随着经济的发展而不断地增长。从经济发达国家来看，房地产业是政府财政收入的重要来源，是基础设施建设的稳定的资金来源。城市基础设施的状况，不仅关系到城市居民生活条件的优劣，而且关系到企业外部生产条件和地区投资条件，关系到建筑业、建材业、金融业、钢铁业、机械业等基础产业的发展。房地产业是城市经济中的一个综合性产业。

随着改革开放的深入和市场经济的发展，房地产业与各产业部门之间的关系越来越密切，其发展也愈加同人民生活紧紧结合起来。特别是在我国经济持续高速增长的情况下，房地产业的增长速度将高于其它产业的增长速度，同时也将带动相关产业高速增长，促进股票市场健康发展，改革和完善住房投资渠道和环境，彻底改变国家包揽房地产投资的局面，建立健全符合市场经济要求的房地产的投资与经营机制以及再生产运行机制，引导和改变群众消费倾向，回笼货币，稳定市场，稳定物价，稳定金融，增加财政收入。由于房地产业的生产活动周期较长，资金需求量大，从而与金融活动紧密联系起来，要求充分发挥运行功能，开办各项房地产业务，以共同促进房地产业和金融业的同步发展。

## 第三节 我国的房地产业

房地产业是整个国家经济支柱之一，在现实经济生活中已愈

来愈明显。但我国从五十年代中期以后，直到八十年代初期，城市经济体制改革，在近三十年的历史时期内，随着城市土地与城市住宅土地国有化过程的实现，城市住宅非商品化体制的形成，城市房地产业作为一个行业便名存实亡，而只是在城市部分公房的维修与管理分配上有着狭义上的存在。在传统的产品经济思想指导下，城市土地实行无偿使用，行政划拨、配给制近三十年。城市住房制度实行非商品化，分配实物化，除商业楼宇和生产用房由单位自建自管，属于资产范畴外，住宅基本采取福利制，只收取象征性的超低房租。从土地的开发，房屋的建设、维修、管理，到房屋的交易，并没有形成一套机制，而土地使用权的出让、转让、出租、房地产抵押贷款等更是无从谈起。

党的十一届三中全会重新确认：“房屋是劳动产品，在商品经济的社会条件下，用于交换的房屋是商品，”1980年12月，中央召开的全国城市规划工作会议，又明确要求：“对新建小城市，卫星城，现有城市的新建区和旧城成片改造区，都应考虑组织开发公司，实行综合开发”，从而为房地产业的复苏和发展奠定了基础。改革开放以来，国民经济开始了一个较快发展的新时期，房地产业作为一个新兴产业从无到有，从小到大，已初步形成一个独立的，综合性的产业部门，并获得了前所未有的发展。

### 1. 房地产企业不断增加

据1992年8月全国建行房地产信息座谈会提供的情况，目前全国拥有房地产企事业单位7000多家，其中开发公司近4000家，固定资产90亿元。1991年房地产开发企业完成工作量336亿元，施工房屋面积1.25亿平方米。1990年通过征收各种房地产税，国家总计获得直接收入130多亿元。1991年仅城镇土地使用税、房产税、房地产交易税、房地产开发企业纳税等几项收入就达91.22亿元。从实行土地有偿使用制度至1992年初，全国已出让土地

2500公顷，收取土地出让金24.7亿元。

## 2. 经营业务不断增加。

九十年代初期与八十年代相比，房屋施工、新开工面积、综合开发工作量有着不同程度的增长。1992年第一季度住宅、商品房、工业仓库的成交量，约占公房总量的50%。私人购房热的出现又是九十年代的一大特征，1991年第一季度私人花在购房方面的钱为2.9亿元，其中通过房改途径购买了42.9万平方米公房，市场提供的私房，60%为私人买走。在沿海城市和经济特区，房地产业经营发展更为迅速。

房地产业还面向社会，实行开发建设、出售房地产等多种经营，向社会提供信托、维修、装饰、综合有偿服务等多种劳务。有的房地产开发公司将所有权与经营权分离，实行房地产业务企业化经营；或以房产作股与有关企业联合经营第三产业，以丰补欠等等。

## 3. 房地产市场日趋繁荣。

一个包括土地使用权批租、转让和房屋买卖，租赁、信托、拍卖等经济活动在内的房地产市场体系正在形成，并出现由封闭型向开放型，以单一住宅小区开发向综合性成片开发，从单个公司依靠行政手段竞争向依靠集团化协作的整体力量竞争的方向发展的特点。房地产企业正显示对社会资金的巨大吸引力，越来越热的债券和股票、促进了为房地产热筹资、融资的资金市场的形成。房地产交易市场也很活跃，商品房销售势头看好。

## 4. 我国的房地产发展前景长期看好。

主要原因是：（1）国民经济的发展，将刺激各个领域对房地产的需求，从而使房地产进一步发展，这已成为经济发展的规律。

（2）住房改革的全面深化。随着住房商品化和房租改革的逐步到位，居民住房自有率将随之提高，这必将推动房地产业的



发展。除建筑业、房地产业的市场交易外房地产信贷业务，信息咨询以及劳动服务等方面都会有进一步发展；

（3）城市更新是一项持久的工作，它要求房地产业不断发展，适应世界发展新潮流。我国百年以上历史的大中城市有70座，随着经济发展，改造老城区已是当务之急；而当老城区改造完毕，原来的新城区又将进行新一轮的改造，因而只要城市经济发展，便会向房地产业不断提出新的要求。当前，我国房地产业方兴未艾。并且随着政策的完善、制度的健全和观念的更新，将会得到更进一步的发展。

## 第四节 土地所有权与使用权

### 一、土地权属的出让和转让

土地权属指土地的所有权和使用权，简称地权。土地权属变更（或转约），是指按一定的法律手续，改变或调整原土地的所有权或者使用权，简称地权变更（或转约）。

我国土地所有权分为全民所有与集体所有两类。土地所有权是指受到国家法律承认的土地占有和支配的权利，并包括与土地相联系的生产物，建筑物等的占有、支配和使用的权利。

土地使用权是按法律规定，分配给个人、集体和国营企业事业单位使用土地的权利。土地使用权的获取方式有出让、转让、租赁及划拨，除划拨方式为无偿取得外，其余均为有偿方式。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让的暂行条例》规定，国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度（但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外）。城镇国有土地是指市、县城、建制镇、工矿区范围内属于国有的土地；中华人民共和国境内外的公司、企业、其它组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照条例取得土地使用