

中国房地产 实用手册

冯彬 主编



中央民族大学出版社

中国房地产实用手册

冯 彬 主编

中央民族大学出版社

〔京〕新登字 184 号

责任编辑:柯彦

特约编辑:马奕

封面设计:曹阳

中国房地产实用手册

冯彬 主编



中央民族大学出版社出版

(北京西郊白石桥路 27 号)

(邮政编码:100081)

新华书店北京发行所发行

北京理工大学印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开 32 印张 650 千字

1994 年 7 月第 1 版

1994 年 7 月第 1 次印刷

印刷,5000 册

ISBN7-81001-963-5/F·54

定价:46.00 元

《中国房地产实用手册》

编 委 会

顾 问 徐文通

主 编 冯 彬

副主编 李国峰 李清霞 丁 军 石岩松

编 委 (按姓氏笔划为序)

丁 军 冯 彬 石岩松

李国峰 陈 玲 陈东伟

李清霞

撰稿人 (按姓氏笔划为序)

丁 军 王 强 王 强

王 强 冯 彬 白小志 白习凤

石岩松 成 健 成守则

李国峰 柯 嘉 杨立佳 陈 玲

陈东伟 莫 硕 季 然 金 荣

张春玲 张海如 房建中 周淑琴

姬 健 施昌奎 闻淑莉 李清霞

程元林 温晓红 赖 勤 魏 巍

目 录

第一篇 投资与城市建设篇

..... (1)	集体投资 (19)
投资经济 (1)	个人投资 (19)
投资 (1)	宏观投资 (19)
投资二重性 (2)	中观投资 (20)
净投资 (3)	微观投资 (21)
重置投资 (3)	区域投资 (21)
折旧再投资 (4)	地区投资 (22)
固定资产投资 (5)	城市投资 (23)
流动资产投资 (6)	积极投资 (24)
基本建设投资 (7)	消极投资 (24)
更新改造投资 (8)	直接投资 (25)
生产性投资 (10)	间接投资 (26)
非生产性投资 (10)	证券投资 (26)
预算内投资 (11)	经营性投资 (28)
预算外投资 (12)	非经营性投资 (28)
计划内投资 (12)	自筹投资 (29)
计划外投资 (13)	财政投资 (30)
国内投资 (13)	银行投资 (30)
国外投资 (14)	银行信贷投资 (31)
国际投资 (15)	合资投资 (32)
中央投资 (15)	外商投资 (33)
地方投资 (16)	风险投资 (34)
政府投资 (17)	相关投资 (34)
企业投资 (18)	技术投资 (35)
	信托投资 (35)

人力投资	(36)	更新改造计划	(58)
产业投资	(37)	投资主体	(59)
部门投资	(38)	投资规模	(59)
房地产投资	(39)	投资结构	(61)
环境保护投资	(39)	投资方向	(61)
投资率	(40)	投资融通	(62)
净投资率	(41)	投资有偿占用	(63)
边际投资率	(41)	投资包干	(63)
折旧投资率	(41)	投资来源	(65)
基本建设投资率	(42)	固定资产	(65)
更新改造投资率	(42)	固定资产原值	(66)
流动资产投资率	(43)	固定资产净值	(67)
追加投资率	(43)	流动资产	(68)
投资增长率	(44)	固定资产税	(68)
投资环境	(46)	固定资产有偿占用	(69)
投资管理	(47)	固定资产再生产	(69)
投资管理体制	(48)	固定资产简单再生产...	
投资政策	(49)	.....	(70)
投资机制	(50)	固定资产扩大再生产...	
投资风险	(50)	.....	(71)
投资预测	(51)	基本建设	(71)
投资决策	(52)	生产性建设	(72)
投资周期	(53)	非生产性建设	(73)
投资职能	(53)	建设项目	(73)
投资系统	(54)	项目管理	(74)
投资规划	(55)	基本建设程序	(75)
投资计划	(56)	基本建设的经营方式...	
基本建设计划	(57)	.....	(76)

国家专业投资公司 … (77)	城镇网络 …………… (101)
基本建设基金制 …… (79)	城市规划 …………… (101)
城市规划与发展 …… (80)	城市建设规划布局 … (103)
城市 …………… (80)	城市规划体系 …………… (104)
城市的产生和发展 … (81)	城市总体规划 …………… (104)
城市的性质与类型 … (82)	城市详细规划 …………… (106)
城市发展的基本方针…	城市选址 …………… (107)
…………… (84)	城市市容 …………… (107)
城市环境与城市经济…	城市现代化 …………… (108)
…………… (85)	中国城市化的道路 … (109)
城市经济结构 …………… (85)	城市规模 …………… (111)
城市地域结构 …………… (86)	城市产业结构 …………… (111)
城市形态 …………… (87)	城市经济空间结构 … (113)
城市的功能 …………… (88)	城市功能分区 …………… (113)
城市化 …………… (89)	城市公用设施 …………… (114)
大城市 …………… (90)	城市基础设施 …………… (114)
中小城市 …………… (91)	城市发展战略 …………… (115)
中心城市 …………… (92)	城市发展战略内容 … (116)
卫星城市 …………… (93)	城市经济社会发展战略
开放城市 …………… (95)	…………… (117)
消费城市 …………… (95)	城镇体系规划 …………… (118)
商业城 …………… (96)	城市公共活动中心规划
娱乐城 …………… (97)	…………… (119)
矿业城 …………… (97)	城市修建规划 …………… (120)
市中心 …………… (98)	城市交通规划 …………… (121)
建成区 …………… (99)	城市道路系统规划 … (122)
郊区 …………… (99)	城市风景区规划 …… (123)
城镇体系 …………… (100)	城市给水系统规划 … (124)

城市排水系统规划 … (125)	专业性城市建设 …… (148)
城市防洪规划 …… (126)	开放城市开发区建设…
城市居住区规划 …… (127)	…………… (149)
街道建筑群规划 …… (128)	城市生产基地建设 … (150)
城市防震规划 …… (128)	城市流通中心建设 … (151)
城市建设与管理 …… (129)	城市金融中心建设 … (151)
城市建设 …… (129)	城市交通运输枢纽建设
城市建设规律 …… (131)	…………… (153)
城市建设与工业化 … (132)	城市科技中心建设 … (154)
城市建设与现代化 … (132)	城市环境保护建设 … (155)
城市建设发展战略 … (133)	城市能源建设 …… (156)
城市建设与环境保护…	城市水源建设 …… (157)
…………… (134)	城市道路建设 …… (159)
开放城市与城市建设…	城市邮电建设 …… (160)
…………… (135)	城市园林绿化建设 … (161)
城市建设综合开发 … (136)	城市防灾建设 …… (163)
城市建设资金来源 … (137)	城市防洪建设 …… (164)
城市建设资金 …… (138)	城市防风建设 …… (165)
城市建设方案 …… (139)	城市住宅建设 …… (166)
城市旧城改造 …… (140)	城市建设管理 …… (167)
城市基础设施建设 … (141)	城市建设计划 …… (168)
科学技术城 (科学园区)	城市建设布局 …… (169)
建设 …… (142)	城市建设管理体制 … (170)
大城市建设 …… (143)	城市建设经济法规 … (171)
中等城市建设 …… (144)	城市建设投资管理 … (172)
小城市建设 …… (145)	城市建设的商品化经营
中心城市建设 …… (146)	…………… (173)
综合性城市建设 …… (147)	城市建设造价 …… (174)

城市规划管理	(175)	.....	(195)
城市规划管理体制 ...	(176)	我国房地产业的发展战	
城市建设综合开发管理		略	(196)
.....	(177)	房地产产业政策	(196)
城市基础设施管理 ...	(178)	房地产的基本特征 ...	(197)
市政建设管理	(179)	房地产市场	(198)
城市道路与桥梁管理...		房地产综合开发	(198)
.....	(180)	房地产信托	(199)
城市排水管理	(182)	房地产税收法规	(199)
城市供水管理	(183)	我国房地产管理体制...	
城市供气管理	(184)	.....	(200)
城市交通管理	(185)	我国房地产法规	(202)
城市园林绿化管理 ...	(187)	我国城镇住房制度改革	
城市市容环境卫生管理		目标	(203)
.....	(188)	房地产估价与程序 ...	(203)
城市环境保护管理 ...	(188)	房地产开发企业	(206)
城市房地产管理	(189)	第二篇 地产开发经营与管理	
城市建设经济效果 ...	(190)	理篇	(207)
城市综合开发效益评价		地产经济	(207)
.....	(192)	地产	(207)
城市居住建设技术经济		地产经济	(207)
评价指标	(192)	地产经济的作用	(208)
城市园林绿建设考核		地产经济的特性	(209)
指标	(193)	土地经济学	(210)
城市房地产业	(194)	国土经济学	(211)
房地产业在国民经济中		土地属性	(212)
的地位与作用	(194)	土地的自然特征	(213)
房地产经济与国家预算		土地的经济特征	(214)

土地所有权	(215)	地租	(232)
土地使用权	(215)	地租形式	(233)
土地所有制	(216)	地租量	(233)
土地公有制	(217)	地租水平	(234)
土地私有制	(218)	地租率	(234)
社会主义土地所有制·····	(218)	平均地租	(234)
·····	(218)	平均地租率	(236)
资本主义土地所有制·····	(219)	劳役地租	(236)
·····	(219)	实物地租	(237)
封建土地所有制	(220)	货币地租	(238)
土地国有化	(221)	封建地租	(239)
国有土地	(222)	产品地租	(240)
土地使用权有偿出让·····	(222)	徭役地租	(240)
·····	(222)	劳动地租	(240)
土地使用权有偿转让·····	(223)	矿山地租	(240)
·····	(223)	建筑地段地租	(241)
土地的供给与需求	(223)	农业地租	(242)
土地流动方式	(224)	社会主义地租	(243)
土地资本	(225)	资本主义地租	(243)
土地关系	(226)	土地等级	(244)
土地价值	(227)	土地级差效益	(245)
土地区位	(228)	级差土地收益	(245)
土地收益	(229)	级差地租	(247)
土地报酬	(230)	级差地租 I	(247)
土地增值	(230)	级差地租 II	(249)
土地报酬递减规律	(230)	绝对地租	(250)
土地商品化	(231)	垄断地租	(251)
建筑地段	(232)	社会主义级差地租	(252)

土地经济容力	(252)	土壤肥力	(267)
单位面积产量	(253)	地形	(268)
每亩平均年产量	(253)	山地	(269)
每亩平均年收益	(254)	丘陵	(269)
亩成本	(254)	盆地	(270)
标准亩成本	(255)	平原	(270)
土地人口承载力	(255)	湖泊	(270)
土地价格	(255)	海洋	(271)
地租资本化	(257)	自然资源	(271)
地价水平	(257)	矿产资源	(272)
地价税	(257)	森林资源	(273)
边际土地	(257)	气候资源	(273)
土地开发 (地产开发)		水资源	(274)
.....	(258)	地上资源	(274)
土地开发成本	(258)	地下资源	(275)
地产经营	(259)	可再生资源	(275)
土地市场	(260)	可更新资源	(275)
一级土地市场	(261)	不可再生资源	(276)
二级土地市场	(261)	经济资源	(276)
土地隐形市场	(262)	农用土地	(276)
城市土地	(263)	农业土地资源	(277)
城市土地规划	(263)	宜农荒地	(277)
城市土地评价	(264)	生荒地	(278)
城市用地规模	(265)	熟荒地	(278)
土地资源	(265)	耕地	(278)
土地	(265)	耕地面积	(278)
国土资源	(266)	滩涂	(279)
土壤	(266)	水田	(280)

旱地	(280)	工业区	(292)
垦殖指数	(281)	工业城镇	(292)
复种面积	(281)	工业枢纽	(292)
复种指数	(281)	工业基地	(293)
收获面积	(282)	交通运输布局	(293)
灌溉面积	(282)	交通枢纽	(294)
休闲地	(282)	港口	(294)
自留地	(283)	港口区	(295)
兑地	(283)	旅游胜地	(295)
草原	(283)	城市用地类型	(296)
绿洲	(284)	工业用地	(297)
农业布局	(284)	住宅用地	(297)
农业地域类型	(285)	城市交通用地	(298)
农业区	(286)	商业用地	(298)
牧区	(286)	公用事业用地	(299)
林区	(286)	绿化用地	(299)
林带	(287)	空地	(300)
农林间作	(287)	军事用地	(300)
封山育林	(287)	特殊用地	(300)
采伐迹地	(287)	地皮	(300)
土壤退化	(288)	商业区	(300)
草原退化	(288)	插花地	(301)
土壤改良	(289)	坟地	(301)
盐碱地	(289)	违法用地	(302)
工业布局	(290)	郊区用地	(302)
工业生产地域类型	(290)	围湖造田	(302)
工业区位	(291)	填海造陆	(303)
工业点	(291)	三大经济地带	(303)

区域	(304)	地籍管理	(317)
河网密度	(305)	地籍档案	(318)
土地开发经营与管理		初始地籍	(318)
.....	(305)	日常地籍	(319)
土地政策	(305)	地籍调查	(319)
土地法令	(306)	土地档案	(320)
土地使用方向	(307)	土地权属管理	(320)
土地执照	(307)	土地占有权	(321)
土地征收	(307)	土地转让	(321)
土地转包	(308)	土地调整	(321)
土地入股	(308)	土地纠纷	(322)
土地分红	(308)	井田制	(323)
没收土地	(309)	初税亩	(323)
土地证	(309)	屯田制	(323)
土地使用证	(310)	占田制	(324)
用地许可证	(310)	方田法	(324)
土地登记	(311)	经界法	(325)
土地分等定级	(311)	鱼鳞图册	(325)
城镇土地定级	(312)	黄册	(326)
城市土地管理	(313)	地籍整理	(326)
土地管理及其性质 ...	(313)	土地台帐	(327)
土地管理的形式	(314)	查田运动	(327)
土地管理体制	(314)	用地管理	(328)
土地管理的职能和作用		土地契约	(328)
.....	(315)	城市国有土地有偿使用	
地政	(316)	.....	(329)
地政管理	(316)	土地使用费	(329)
地籍	(316)	土地闲置费	(330)

征用土地	(331)	续期土地出让金	(343)
征地费用	(331)	合同改约补偿金	(343)
征地补偿费	(331)	土地租赁	(343)
土地补偿费	(332)	土地租赁经营	(344)
青苗补偿费	(333)	土地使用权出租	(344)
树木补偿费	(334)	地段出租	(345)
安置补助费	(334)	地皮出租	(346)
土地征用价格	(335)	土地金融	(346)
征地对象	(336)	土地银行	(346)
征而未用	(336)	土地信用	(347)
地租管理	(336)	土地债券	(347)
征收地租对象	(336)	土地抵押	(348)
场地使用费	(337)	土地投机	(348)
土地经营形式	(338)	土地评价	(349)
协议出让土地使用权·····	(339)	土地污染	(349)
招标出让土地使用权·····	(339)	护岸工程	(350)
公开拍卖土地使用权·····	(340)	土壤普查	(350)
土地使用权出让年限·····	(341)	土壤普查鉴定	(351)
土地使用权出让批准权 限	(341)	土壤肥力评级	(351)
国有土地使用权出让收 入	(341)	土壤养分评级	(351)
土地收益流失	(342)	土壤营养诊断	(352)
土地出让金	(343)	土地资源调查	(352)
		土地资源分类	(353)
		土地结构	(353)
		用地结构	(354)
		土地规划	(354)
		土地利用	(355)
		土地利用管理	(356)

土地利用规划	(357)	土地拍卖	(371)
土地利用计划	(358)	地产开发经营	(372)
国土管理	(358)	土地开发费	(372)
国土整治	(359)	招标开发	(373)
土地利用结构	(360)	租地开发	(373)
土地利用类型	(360)	地产开发程序	(373)
土地利用分类	(361)	地产流通的特殊规律...	
土地开发程度	(361)	.....	(374)
土地集约经营程度 ...	(362)	地产市场的特点	(374)
土地数量清查	(362)	地产市场的结构模式...	
土地统计	(363)	.....	(375)
土地原始统计	(363)	地产市场结构特征 ...	(376)
土地日常统计	(363)	地产市场的作用	(377)
市政公用设施	(364)	城市土地出租市场 ...	(378)
生活居住用地	(364)	城市土地出让市场 ...	(378)
城市公用事业	(365)	城市土地转让市场 ...	(378)
建设用地	(365)	城市土地抵押市场 ...	(378)
国家建设用地	(366)	地产市场的培育	(379)
国家建设用地管理 ...	(366)	地产市场的调控	(380)
征地审批权限	(368)	地产开发与房产开发...	
征地审批程序	(368)	.....	(381)
村镇建设用地管理 ...	(369)	地产开发与地方政府...	
劳动地域分工	(369)	.....	(381)
土地监察员	(370)	地产开发与基础设施建	
国家土地管理局	(370)	设	(382)
圈地	(370)	三通一平	(382)
土地投资	(370)	七通一平	(382)
土地买卖	(371)	土地价格评估	(383)

土地估价程序	(383)	中华人民共和国水法...	(399)
估价期日	(384)	中国土地法大纲	(401)
基准地价	(384)	城市郊区土地改革条例	(402)
基准地价测算方法 ...	(385)	国家建设征用土地条例	(403)
买卖实例比较法	(385)	国务院关于中外合营企	
租赁实例比较法	(386)	业建设用地的暂行规	
收益还原法	(386)	定	(403)
成本法	(387)	外商投资开发经营成片	
长期趋势评估法	(388)	土地管理办法	(406)
容积率	(389)	中华人民共和国城镇国	
批租地价	(389)	有土地使用权出让	
单位面积地价	(390)	和转让暂行条例 ...	(407)
楼面地价	(390)	水土保持工作条例 ...	(408)
地价冻结	(390)	土地复垦规定	(410)
土地限价	(390)	城市房地产税暂行条例	(411)
公示地价	(391)	城镇土地使用税暂行条	
贴现值	(391)	例	(412)
补地价	(392)	国家土地开发建设基金	
免地价	(392)	管理试行办法	(413)
优惠地价	(392)	土地改革总路线	(414)
购买年	(392)	井冈山土地法	(414)
土地管理法规	(393)	兴国县土地法	(415)
中华人民共和国土地管		中华苏维埃共和国土地	
理法	(393)	法	(415)
中华人民共和国森林法			
.....	(395)		
中华人民共和国草原法			
.....	(397)		

中华人民共和国土地改 革法	(416)	住宅的按劳分配	(433)
村镇建房用地管理条例	(417)	住宅的消费	(433)
第三篇 房产开发经营与管 理篇	(419)	住宅再生产	(434)
房产经济	(419)	城市居住建设发展战略 目标	(434)
房产	(419)	住房建筑方针	(435)
住宅	(419)	小康居住水平	(436)
城市非住宅房产	(420)	住宅建设标准	(436)
房产经济	(421)	住宅与配套设施	(437)
房产经济学	(421)	公用设施的内容和作用	(438)
住宅经济学	(422)	公用设施的特点和标准	(438)
房产所有制结构	(423)	住宅投资比重	(439)
住宅所有制结构	(423)	住宅生产基金	(440)
房产所有制	(424)	城镇住房制度改革	(441)
房产公有权	(425)	住宅商品化	(441)
房产占有权	(425)	住宅商品化形式	(442)
房产使用权	(426)	蚌埠模式	(443)
房产处分权	(426)	烟台模式	(444)
房产所有权	(427)	唐山模式	(444)
房屋分类	(428)	房屋出售	(445)
城市住房分类	(428)	住宅租赁	(446)
住宅的自然属性	(429)	房屋租金	(446)
住宅的社会属性	(430)	房租改革	(447)
住宅的经济属性	(431)	住宅建设资金良性循环	(448)
城市住宅的生产	(431)	优惠售房	(449)
城市住宅的分配	(432)		