

中国房改与房地产 实务全书

(上)

新

中国经济出版社

中国房改与房地产实务全书

主 编 李润发

上 卷

中国经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房改与房地产实务全书/李润发主编. —北京:
中国经济出版社, 1998. 7
ISBN 7-5017-4444-0

I. 中… II. 李… III. ①房地产业—体制改革—中国②房地产—操作—中国 IV.
F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 17905 号

中国房改与房地产实务全书

主编:李润发

*

中国经济出版社出版发行

(社址:北京市百万庄北街3号)

各地新华书店经销

北京彩虹印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 1/16 111 印张 2198 千字

1998 年 7 月第 1 版 1998 年 7 月第 1 次印刷

印数 1—5000

ISBN 7-5017-4444-0/Z·630

定价:480.00 元

中國房政與

房地產實務

全書



《中国房改与房地产实务全书》编委会

主 编 李润发 汪福建

副主编 闫冀生 吕来明 陈 敦
陈 钢 夏庆丰 符俊梁

撰稿人 (按编写顺序排列)

马 强	张 艳	王 锐	陈 敦	伍 红	张广荣
侯雪梅	任 颂	周 敏	任胜君	严巧敏	迟 平
宋冬英	廉 力	王朝霞	高建业	闫冀生	尹向军
沈 乐	阙 林	吕来明	李润发	赵卫辉	邵 辉

责任编辑 孙 岩 张玲玲

总 策 划 汪 洋

〈二十七〉最新房改总体方案

中国房改领导小组制定的最新房改方案因故尚未及时出台。但我们所编的《中国房改与房地产实务全书》是根据中国房改领导小组将要制定的房改方案精神和各省、自治区、直辖市几年来的房改经验以及最新的法律和政策进行编写的。希望各位读者如有问题请及时与我社联系,等最新房改方案出台,我们将及时为您补上最新房改总体方案,感谢您的理解、支持!

中国经济出版社总编室

联系电话:62646449

68353496

联系人:刘正昆

孙 岩

中国房改与房地产实务全书

总 目 录

- 第一部分 房地产概述
- 第二部分 土地所有权与使用权
- 第三部分 房地产开发
- 第四部分 房地产经营
- 第五部分 房地产管理
- 第六部分 房地产金融与税收
- 第七部分 涉外房地产
- 第八部分 房地中介
- 第九部分 房地产纠纷
- 第十部分 港、台及国外房地产市场介绍
- 第十一部分 房屋房地产法规名录
- 第十二部分 房改概述
- 第十三部分 房屋产权
- 第十四部分 房屋买卖
- 第十五部分 房屋租赁
- 第十六部分 房屋抵押与典当
- 第十七部分 房屋建造
- 第十八部分 房屋拆迁
- 第十九部分 房屋维修与公共服务
- 第二十部分 房改金融
- 第二十一部分 房改方案

目 录

上 卷

第一部分 房地产概述

〈一〉房地产业综述

1. 什么是房地产业? (5)
2. 房地产业有哪些性质和特点? (5)
3. 房地产业循环包括哪些循环? (6)
4. 房地产是如何分类的? (6)
5. 我国房地产业的现状如何? (7)
6. 房地产业在国民经济中的地位如何? (7)

〈二〉房地产市场概述

7. 什么是房地产市场? (8)
8. 房地产及房地产市场有什么特点? (8)
9. 房地产市场有哪些功能? (9)
10. 中国房地产市场经过哪些发展阶段? (10)
11. 我国房地产市场的现状如何? (11)
12. 中国房地产市场发展的特点是什么? (11)
13. 房地产市场按构成要素可分为哪几类? (12)
14. 房地产市场的运行规则是什么? (13)
15. 什么是房地产市场经济规则? (13)
16. 房地产市场经济规则发挥作用应符合什么条件? (13)
17. 什么是房地产市场的政策规则? (14)
18. 房地产市场政策规则包括哪些? (14)

19. 什么是房地产市场法律规则?	(14)
20. 影响房地产需求的因素有哪些?	(15)
21. 影响房地产供给的因素有哪些?	(15)
22. 什么是房地产市场客体? 它是如何分类的?	(16)
23. 什么叫房地产市场信号?	(16)
24. 土地市场的概念和内涵是什么?	(17)
25. 土地市场有哪些特点?	(17)
26. 中国土地市场的特点有哪些?	(18)
27. 我国土地市场的构成如何?	(18)
28. 土地市场的机能有哪些?	(19)
29. 土地价格的种类有哪些?	(19)
30. 怎样确定房产价格?	(20)
31. 房地产企业有哪些类型?	(20)
32. 开发商获取土地使用权有哪几种方式?	(21)
33. 土地价格变化的趋势是什么?	(21)
34. 房地产经营企业应具备哪些资格?	(22)
35. 房地产经营的性质和特点是什么?	(22)
36. 房地产经营的主要形式及内容是什么?	(22)
37. 房地产经营的原则是什么?	(23)
38. 我国现在存在哪几种地产经营方式?	(23)
39. 什么是房地产综合开发?	(24)
40. 土地价格评估的原则是什么?	(24)
〈三〉房地产交易概述	
41. 什么是房地产交易?	(25)
42. 房地产交易的构成要素有哪些?	(25)
43. 什么是房地产转让?	(25)
44. 房地产上包括哪些权利?	(26)
45. 什么叫房地产出租?	(27)
46. 什么叫房地产抵押?	(27)
47. 什么是房地产纠纷?	(28)
48. 房地产交易纠纷的处理方式有哪些?	(28)
〈四〉房地产法规	
49. 什么是房地产法规?	(29)
50. 房地产法规的作用有哪些?	(29)
51. 房地产法规包括哪些基本内容?	(30)
52. 房地产法律的渊源包括哪些?	(30)

第二部分 土地所有权与使用权

〈一〉土地所有权与土地使用权概述

1. 什么是土地所有权,其职能有哪些? (35)
2. 土地所有权的权能包括哪些? (35)
3. 我国土地所有权形式有哪些? (36)
4. 国有土地包括哪些范围? (37)
5. 如何确定国家土地所有权的权属? (38)
6. 什么是集体土地所有权? 集体所有土地的范围是什么? (39)
7. 如何确定集体土地所有权的权属? (39)
8. 土地管理部门处理土地权属争议的管辖范围如何确定? (40)
9. 确认土地所有权、土地使用权的法律文件是什么? (41)
10. 什么是土地使用权,确立土地使用权的主要法律依据是什么? (43)

〈二〉国有土地所有权与使用权

11. 国有土地使用权有哪些类型? (44)
12. 哪些主体可以取得国有土地使用权? (45)
13. 不同地块的土地所有人之间或使用人之间彼此有哪些权利义务? (45)
14. 什么是城镇国有土地使用权出让? (47)
15. 城镇国有土地使用权出让的意义何在? (48)
16. 城镇国有土地使用权出让的方式有哪几种? (48)
17. 城镇国有土地使用权出让的主体是谁? 由谁具体负责? (49)
18. 城镇国有土地使用权受让人可以是哪些? (49)
19. 城镇国有土地使用权出让的最高年限有哪些规定? (50)
20. 什么是合同约定的出让年限? 应如何计算出让年限?
 如何续展将届满的出让年限? (50)
21. 如何以协议方式从出让人手中取得城镇国有土地使用权? (51)
22. 以协议方式取得城镇国有土地使用权适用于哪些情况? (51)
23. 什么是以招标方式取得土地使用权? (52)
24. 以招标方式取得国有土地使用权的程序是怎样的? (53)
25. 什么是以拍卖方式出让国有土地使用权? (54)
26. 以拍卖方式出让国有土地使用权的程序是怎样的? (54)
27. 什么是土地使用权出让合同? (55)
28. 土地使用权出让合同有哪些主要条款? (56)
29. 土地使用权出让方有哪些权利和义务? (57)
30. 土地使用权出让合同的受让方有哪些权利和义务? (58)
31. 如何选择土地使用权的出让方式? (59)
32. 以协议方式出让国有土地使用权的最低价应如何确定? (60)
33. 受让方取得城镇国有土地使用的标志是什么? (61)

34. 什么是土地使用权出让合同的变更和解除?	(62)
35. 什么是土地使用权转让?	(62)
36. 土地使用权转让的形式有哪些?	(63)
37. 土地使用权转让的原则有哪些?	(64)
38. 签订土地使用权转让合同要受哪些限制?	(65)
39. 什么是土地使用权转让合同? 有何法律特征?	(65)
40. 土地使用权转让主体与出让主体有何区别?	(66)
41. 土地使用权转让的程序有哪些?	(67)
42. 土地使用权转让合同有哪些主要条款?	(68)
43. 土地使用权转让的条件是什么?	(68)
44. 土地使用权转让中, 转让方、受让方分别有什么权利和义务?	(69)
45. 土地使用权与地上建筑物、附着物所有权之间关系如何?	(69)
46. 土地使用权继承属于一种转让方式吗?	(70)
47. 什么是土地使用权出租? 应具备什么条件?	(71)
48. 土地使用权出租有哪些法律特征?	(71)
49. 土地使用权租赁合同的主要条款有哪些?	(72)
50. 土地使用权租赁合同中出租人与承租人各方的权利义务是什么?	(72)
51. 土地使用权出租生效应具备哪些条件?	(73)
52. 对违反土地使用权租赁合同的责任有何规定?	(74)
53. 土地使用权出租与地上建筑物、其他附着物有什么关系?	(75)
54. 什么是土地使用权抵押? 它有哪些法律特征?	(75)
55. 什么是土地使用权抵押合同? 合同双方有哪些权利、义务?	(76)
56. 设定土地使用权抵押与地上建筑及其他附着物抵押的原则是什么?	(77)
57. 土地使用权在抵押期间可以转让吗?	(78)
58. 对土地使用权抵押合同的形式和内容有何规定?	(78)
59. 哪些情况导致土地使用权的终止?	(79)
60. 土地使用权终止有哪些法律后果?	(80)
61. 什么是国有土地使用权划拨?	(80)
62. 土地使用权划拨的内容及特征与土地使用权有偿出让和转让有哪些不同?	(80)
63. 哪些建设用地可以采取土地使用权划拨方式取得土地使用权?	(81)
64. 对划拨土地使用权有哪些规定? 具备哪些条件方可转化为有偿出让?	(82)
65. 依划拨取得的土地使用权转为有偿出让应具备哪些条件?	(82)
66. 土地使用权划拨要经过哪些法定程序?	(83)
67. 导致划拨土地使用权被收回的原因有哪些?	(84)
68. 划拨土地使用权转为有偿出让的使用权应经过哪些程序?	(84)
69. 申请补办划拨土地使用权出让手续要报送哪些文件?	(85)
70. 国有企业改制中涉及划拨土地使用权时如何处理?	(86)
71. 在何种情况下, 应采用出租或出让方式处置国有企业改制中的划拨土地?	(87)
72. 在何种情况下, 可将国有企业改制中划拨土地使用权作价入股?	(88)
73. 在何种情况下, 可继续保留以划拨方式使用原划拨土地?	(89)

74. 国有企业改制中处置划拨土地使用权有哪些程序规定?	(89)
------------------------------------	------

〈三〉农村集体土地所有权与使用权

75. 农村集体使用权类型有哪些?	(90)
76. 乡(镇)村企业建设用地使用权的取得应经哪些程序?	(91)
77. 如何确定集体土地宅基地使用权?	(92)
78. 取得农村宅基地使用权要经过哪些审批程序?	(92)
79. 占用农村集体土地中的耕地有哪些限制性规定?	(93)
80. 哪些人可以取得农村宅基地使用权?	(93)
81. 什么是农村土地承包经营权?	(94)
82. 农村土地承包经营权的法律特征是什么?	(94)
83. 如何设立土地承包经营权?	(95)
84. 土地承包经营权的变更有哪些情况?	(96)
85. 对土地承包经营权期限与终止有何规定?	(96)
86. 土地承包经营中当事人的权利义务是怎样的?	(97)

〈四〉土地登记

87. 什么是土地登记?	(98)
88. 土地登记有哪些类型?	(99)
89. 哪些人应当申请土地登记?	(99)
90. 初始土地登记要进行哪些准备工作? 经过哪些程序?	(100)
91. 申请土地登记应提交哪些文件?	(100)
92. 土地变更登记的情况有哪些?	(101)

第三部分 房地产开发

〈一〉房地产开发企业

1. 什么是房地产开发企业?	(105)
2. 房地产开发企业有哪些类型?	(105)
3. 城市建设综合开发公司的设立形式有哪些?	(105)
4. 城市建设综合开发公司的主要任务是什么?	(106)
5. 什么是集体所有制房地产开发公司?	(106)
6. 什么是中外合资、合作经营房地产开发公司?	(106)
7. 什么是外商独资的房地产开发公司?	(107)
8. 什么是房地产专营公司?	(107)
9. 什么是房地产兼营公司?	(107)
10. 什么是房地产项目公司?	(107)
11. 什么是房地产开发企业集团?	(107)
12. 我国第一家专门从事房地产开发的公司是哪家?	(108)
13. 房地产开发公司组建的前期工作有哪些?	(108)

14. 房地产市场分析主要包括哪些内容?	(108)
15. 房地产法律、法规的研究包括哪些内容?	(109)
16. 房地产金融市场研究有什么意义?	(109)
17. 建立房地产开发公司的可行性报告应包括哪些方面的内容?	(109)
18. 房地产开发公司的建立必须经过哪些程序?	(110)
19. 什么是房地产综合开发公司的资质管理?	(110)
20. 对房地产开发公司进行资质审查的重点是什么?	(110)
21. 城市综合开发公司的资质等级标准具体有哪些内容?	(111)
22. 什么是房地产开发公司的成本管理?	(111)
23. 搞好房地产开发公司的财务管理有何意义?	(112)
24. 房地产开发公司的综合开发价格管理是指什么?	(112)
25. 各级房地产开发公司的业务范围是什么?	(112)
26. 房地产开发企业的升级标准和降级处罚主要有哪些内容?	(113)
27. 申报国家二级房地产开发企业需具备什么条件?	(113)
28. 房地产开发企业由哪些人员构成?	(113)
29. 房地产开发企业中建筑师应承担哪些工作?	(114)
30. 房地产开发企业中经济师、成本控制人员、估价人员以及租售 人员各自的工作是什么?	(114)
31. 在房地产开发过程中起配合作用的“其他人员”都是指什么人?	(114)
32. 房地产开发企业组织机构依什么原则设计?	(115)
33. 房地产开发企业组织的任务是什么?	(115)
34. 房地产开发企业的组织结构系统的设计步骤有哪些?	(115)
35. 房地产开发企业的组织可采用哪几种结构形式?	(116)
36. 房地产开发企业的企业素质指的是什么?	(116)
37. 房地产开发企业的规章制度包括哪些?	(117)
38. 房地产开发企业内部经济责任制的原则是什么?	(117)
39. 房地产开发公司的经理应具备何种素质?	(117)

〈二〉房地产开发程序

40. 房地产开发的主要程序是什么?	(118)
41. 投资决策分析阶段指的是什么?	(118)
42. 什么是房地产市场研究?	(118)
43. 房地产开发项目评估的不确定性分析包括哪些内容?	(119)
44. 什么是房地产开发预测?	(119)
45. 房地产开发预测有哪些方法?	(119)
46. 什么是房地产开发的可行性研究?	(120)
47. 可行性研究有哪些要求?	(120)
48. 可行性研究一般包括哪几个阶段?	(120)
49. 可行性研究按哪几个步骤进行?	(121)
50. 房地产开发项目可行性研究的主要内容是什么?	(121)

51. 房地产开发项目可行性研究报告应包括哪些内容?	(122)
52. 什么是房地产开发项目的经济评价?	(122)
53. 什么是房地产项目财务评价?	(123)
54. 房地产开发项目财务评价的程序是什么?	(123)
55. 房地产开发项目财务评价的基本方法是什么?	(123)
56. 什么是房地产开发项目的国民经济评价?	(124)
57. 国民经济评价依哪些步骤进行?	(124)
58. 什么是房地产开发决策?	(124)
59. 房地产开发决策的程序有哪些?	(125)
60. 影响房地产开发决策的因素有哪些?	(125)
61. 房地产开发决策的主要方法有哪些?	(125)
62. 什么是确定型决策?	(126)
63. 什么是不确定型决策?	(126)
64. 什么是风险型决策?	(126)
65. 什么是竞争型决策?	(127)
66. 开发区的选定有哪些约束条件?	(127)
67. 开发区的选择应满足怎样的环境要求?	(127)
68. 房地产项目的前期工作都有哪些?	(128)
69. 城市规划包括哪些内容?	(128)
70. 设计工作的基本程序是什么?	(128)
71. 基础设施的内容包括哪些?	(129)
72. 基础设施建设的准则是什么?	(129)
73. 开发建设阶段包括哪些内容?	(129)
74. 什么是综合开发经营?	(130)
75. 什么是土地开发经营?	(130)
76. 什么是房屋开发经营?	(130)

〈三〉房地产开发资金

77. 什么是房地产投资?	(131)
78. 房地产投资有哪些主要类型?	(131)
79. 房地产投资的总目标和分目标各是什么?	(131)
80. 什么是房地产投资三要素?	(132)
81. 房地产投资的资金来源有哪些渠道?	(132)
82. 什么是财政拨款?	(132)
83. 什么是财政贷款?	(133)
84. 企业自有资金包括哪几个部分?	(133)
85. 社会集资包括哪些形式?	(133)
86. 房地产企业利用外资的形式有哪些?	(134)
87. 什么是房地产筹资方案?	(134)
88. 筹资方案的选择应考虑哪些因素?	(135)

89. 筹资方案包括哪些内容? (135)
90. 筹资方案的制定需经过哪些阶段? (135)
91. 财政筹资方式的风险是什么? (136)
92. 银行信贷筹资有什么风险? (136)
93. 股票筹资的风险是什么? (136)
94. 债券筹资有什么风险? (136)
95. 利用外资筹资有什么风险? (137)
96. 什么是筹资成本? (137)
97. 开发资金一般投向哪些方面? (137)
98. 什么是货币时间价值? (138)
99. 什么是负债经营? (138)
100. 怎样对房地产投资方案进行初步的财务分析? (138)
101. 怎样利用财务杠杆提高自有资金收益率? (139)
102. 房地产投资决策的步骤及主要内容是什么? (139)
103. 怎样计算资金的现值、年值、终值? (140)
104. 投资方案比较分析应遵循什么准则? (140)
105. 什么是现金流量? 如何提高现金流量? (141)
106. 什么是蔽税收入? 如何提高蔽税收入? (141)
107. 什么是销售收益? 如何提高销售收益? (141)
108. 青苗补偿费是怎样规定的? (141)
109. 林木补偿费是怎样规定的? (142)
110. 安置补助费是如何规定的? (142)

〈四〉土地征用

111. 征地的含义是什么? (142)
112. 征用土地的基本条件有哪些? (143)
113. 征用土地的申请手续如何? (143)
114. 征用土地的审批权限规定如何? (143)
115. 征用土地会产生哪些费用? (144)
116. 征用土地中补偿费及其标准如何规定的? (144)
117. 征用土地中安置补助费及其标准有何规定? (145)
118. 什么是征用土地费用的包干使用? (145)
119. 征地过程中地价如何确定? (145)
120. 什么是带征地? (146)
121. 带征地有哪些用途? (146)
122. 使用带征地产生哪些费用? (146)
123. 土地征用的程序有哪些? (147)
124. 土地征用有哪些特征? (147)
125. 什么是征地协议? (148)
126. 土地征用与土地征收有何区别? (148)

127. 确定土地征用对象的原则是什么?	(148)
128. 什么是早征迟用? 有何后果?	(149)
129. 什么是多征少用? 有何后果?	(149)
130. 什么是征而未用? 有何后果?	(149)
〈五〉开发成本与风险	
131. 土地开发成本范围有哪些?	(150)
132. 通过出租取得土地使用权的土地开发成本的构成是什么?	(150)
133. 通过征地获得土地使用权的土地开发成本的构成是什么?	(151)
134. 通过与有土地使用权单位的合作取得土地使用权的土地 开发成本的构成是什么?	(151)
135. 土地开发成本核算有哪些方法?	(151)
136. 什么是商品房开发中配套设施成本?	(152)
137. 配套设施成本如何核算?	(152)
138. 开发中建筑安装工程成本如何核算?	(152)
139. 小区开发中成本如何核算?	(152)
140. 如何预测开发成本?	(153)
141. 房地产开发风险有哪些组成因素?	(153)
142. 房地产开发中的风险有哪些类型?	(153)
143. 如何确定风险发生的可能性大小?	(154)
144. 风险评价的指标有哪些?	(154)
145. 开发风险管理的重要性是什么?	(155)
146. 如何确定风险管理的目标?	(155)
147. 如何进行风险管理?	(155)
148. 如何对风险进行控制?	(155)
149. 如何运用保险转移风险?	(156)
〈六〉开发类型	
150. 什么是居住小区?	(156)
151. 居住小区地应包括哪些?	(157)
152. 开发居住小区有哪些规划设计要求?	(157)
153. 小区开发中节约用地有哪些措施?	(157)
154. 小区开发可分为哪几个阶段?	(158)
155. 居住小区绿地规划包括哪些内容?	(158)
156. 居住区绿化的原则是什么?	(158)
157. 居住区绿化的方式有哪些?	(159)
158. 为什么要对旧城区进行开发?	(159)
159. 旧城区的开发前景如何?	(159)
160. 旧城区开发的条件如何?	(160)
161. 旧城区开发的费用哪些?	(160)

162. 如何提高旧城区开发的经济效益? (160)
163. 新城区开发有哪些有利条件和不利条件? (161)
164. 北京市关于城市新区开发与旧区改建的原则是什么? (161)
165. 北京市关于旧区改建的原则是什么? (161)
166. 楼堂馆所的开发有哪些类型? (162)
167. 开发楼堂馆所审批的程序有何要求? (162)
168. 开发楼堂馆所资金来源有何限制? (162)
169. 开发楼堂馆所应符合哪些建设标准? (163)
170. 商品住宅投资包括哪些内容? (163)
171. 商品住宅开发项目审批有哪些规定? (163)
172. 商品住宅销售计划有何规定? (164)

(七) 房地产建设、工程

173. 房地产开发项目建设分哪几个阶段进行? (164)
174. 什么是土地开发招标? (165)
175. 什么是工程投资监理? (165)
176. 什么是工程进度监理? (165)
177. 什么是工程质量监理? (166)
178. 什么是工程合同监理? (166)
179. 什么是“三通一平”或“七通一平”? (166)
180. 房屋开发施工准备包括哪些内容? (166)

第四部分 房地产经营

(一) 房地产价格评估

1. 什么是房地产价格? (171)
2. 房地产价格的特征是什么? (171)
3. 为什么要对房地产进行估价? (172)
4. 房地产评估的基本原则是什么? (173)
5. 房地产价格受哪些因素影响? (174)
6. 房地产价格由哪些方面构成? (175)
7. 房地产评估的程序是什么? (176)
8. 房地产价格评估的对象是什么? (177)
9. 房地产价格评估的内容是什么? (178)
10. 什么是土地经济评价? (178)
11. 什么是土地等级? (178)
12. 什么是土地鉴定指标? (179)
13. 什么是收益还原法? (179)
14. 什么是假设开发法? (179)