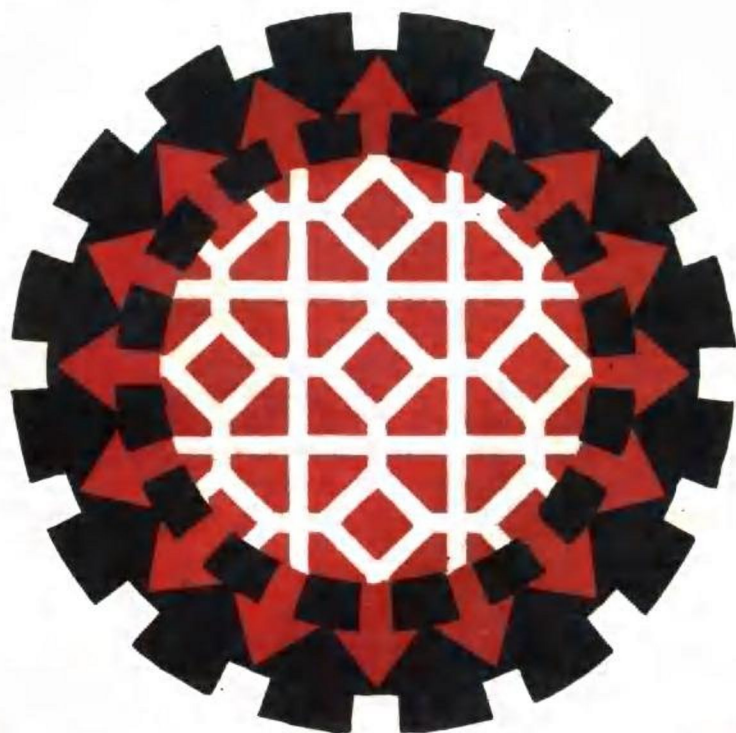


中国地产管理 与投资指南

冯广京 主编



实 业 出 版 社



①224/12

中国地产管理与投资指南

主 编	冯广京				
副 主 编	夏 俊	马篆阶	杨宜新	沈翰夫	
	沫 茗	高振兴	郭凤章		
编 委	岳小武	何 平	张运动	杜英华	
	董北平	沫 茗	杨永兰	鲍曙光	
	徐辑亮	师承瑞	陈锦勇	郭凤章	
	高振兴	沈翰夫	杨宜新	马篆阶	
	夏 俊	冯广京			

地 产 出 版 社

(京) 新登字085号

内容简介

本书是一本面向社会各界人士，特别是各级房地产管理机构和人员、房地产投资企业和个人，融实用性、政策性、理论性、普及性为一体，系统指导地产管理与投资经营活动，普及其基本知识的工具书。内容主要包括：地产市场概述，地产市场管理和地产投资的基本概念与理论、形式与程序，地产评估与产权登记，地产投资决策，地产投资税费与资金筹措，地产投资经营的监察与对违法的处罚，有关政策、法规，部分城市投资环境，名词解释及地产市场纪事。

中国地产管理与投资指南

冯广京 主编

责任编辑：毕立君 刘亚军

地质出版社出版发行

(北京和平里)

北京市房山区先锋印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所经销

开本：787×1092 1/32 印张：18.625 字数：400000

1993年1月北京第一版·1993年1月北京第一次印刷

印数：1—5000册 国内定价：13.80元

统一书号：ISBN 7-116-01246-X/F·20

序 言

自深圳经济特区1987年下半年率先实行国有土地使用权有偿出让并取得成功以来，中国几乎所有省份都纷纷效仿。1988年，《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》修改后，确立了国有土地所有权与使用权分离、土地使用权实行有偿出让和转让的土地使用制度，地产热逐渐升温。根据国家土地管理局的最新统计，截至1992年4月底，全国已有20多个省、区、市和14个计划单列市已开展了国有土地使用权出让试点工作，共出让了国有土地使用权1500多幅，总面积3500多公顷，收取土地使用权出让金31亿多元人民币。与此同时，中国的地产市场也在逐步发展，目前几乎所有省份都已开放了地产市场。特别是，1990年5月国务院颁发了《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》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，1992年7月国家土地管理局和国家体改委联合颁发了《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》，以及即将出台的关于清理评估国营企业占用土地资产值的规定，把国外投资者和国内各类企事业单位、投资者的用地都推上了市场。

建立和发展社会主义地产市场，对于中国，甚至对于世界来说，都是一件空前的创举，事关中国整个经济体制改革和社会主义市场经济体系建立的成败，涉及国内外投资者的切身利益，更影响到亿万中国人的切身利益。然而，由于中国地产

市场发育时间很短，无论是在中国进行投资的外国企业家，还是国内企事业单位和个人，对于中国有关地产管理与投资的方式、程序、法规、环境等都了解甚少，常常是摸着石头过河，不时引出些遗憾。

随着中国社会主义市场经济的发展和改革开放的深入，通过有偿出让、转让方式获得土地使用权，将是今后国内外企事业单位和个人在中国进行投资获取土地的最主要的方式。在这种条件下，能否取得地产投资与管理成功，关键取决于对中国地产市场管理方法与投资方式的了解和认识的程度。基于目前国内外投资者和地产管理人员以及广大人民对中国地产市场投资决策和管理方式与常识的渴求，我们组织国家土地管理局专门从事研究地产理论和政策、地产市场运作和管理、地产评估和产权登记、地产市场监督检查的部分中青年研究、管理人员和多年在第一线从事地产管理与经营的实际工作者共同编撰了这本融实用性、政策性、普及性、理论性为一体，系统介绍和指导地产市场管理与投资决策的工具书——《中国地产管理与投资指南》，奉献给广大读者，并期望它能够成为涉越地产市场的汪洋架起一座可以抵达彼岸的桥梁。

在这本书中，我们在向您简洁介绍地产市场投资与管理常识的基础上，把更多的精力和笔墨凝聚在如何根据中国有关地产投资与管理的法规，按照中国地产市场投资与管理的原则、形式、程序和税费，进行地产的评估、产权登记，科学、经济地进行地产投资决策或地产市场的管理。此外，我们还收集了部分有关地产投资与管理的法规，介绍了部分地区的投资环境，引导各类投资者、用地者和管理人员在地产

投资和管理中，正确决策，取得最大的成功。

参加本书编写的还有高群、饶正洪、吴曙光、杨旭、石启江、王长秀、李东坡、顾光、王保华、朱国祥等同志。全书最后由冯广京统稿和审订。

在本书的编辑出版过程中，得到了夏明文、毕立君、王西川、刘亚军、袁海东同志的大力帮助，在此一并致谢。

由于本书编写时间较短和编者水平所限，难免有不尽人意之处，敬希读者指正。

冯广京

一九九二年十月

目 录

序 言

第一篇 中国房地产市场概述

第一章 中国地产市场的发育与现状····· (1)

第一节 中国地产市场的概念····· (2)

一、土地····· (2)

二、地产····· (3)

三、地产业····· (4)

四、地产市场····· (5)

第二节 中国开放地产市场的准备：土地有偿使用····· (6)

一、土地使用制度改革的基本原则····· (7)

二、土地有偿使用的形式····· (8)

第三节 中国地产市场现状····· (15)

一、地产市场初步形成····· (15)

二、地产市场结构····· (17)

三、地产市场的运行状况····· (20)

四、政府对地产市场的培育和管理····· (39)

五、现阶段地产市场的成就····· (43)

六、地产市场存在的问题····· (45)

第二章 中国地产市场的完善及展望····· (49)

第一节 完善中国地产市场的构思····· (49)

一、地产市场的结构····· (49)

二、地产市场的基本特点	(50)
第二节 地产市场展望	(52)

第二篇 中国地产市场管理与投资实务

第三章 地产取得方式	(56)
------------------	--------

第一节 地产出让取得方式	(56)
--------------------	--------

一、地产出让的基本含义	(56)
-------------------	--------

二、协议出让方式	(57)
----------------	--------

三、招标出让方式	(58)
----------------	--------

四、拍卖出让方式	(60)
----------------	--------

第二节 地产划拨取得方式	(61)
--------------------	--------

一、地产划拨的基本含义	(61)
-------------------	--------

二、征拨用地的审批权限	(63)
-------------------	--------

三、征拨用地的补偿安置标准	(64)
---------------------	--------

第三节 地产转让取得方式	(66)
--------------------	--------

一、地产转让的基本含义	(66)
-------------------	--------

二、地产转让形式	(67)
----------------	--------

第四章 地产投资条件	(69)
------------------	--------

第一节 地产投资的主客体范围	(69)
----------------------	--------

一、地产投资的主体范围	(69)
-------------------	--------

二、地产投资的客体范围	(70)
-------------------	--------

第二节 地产投资的年限要求	(71)
---------------------	--------

第三节 地产投资的资源利用要求	(71)
-----------------------	--------

一、用途规定	(72)
--------------	--------

二、土地利用规划设计要求	(72)
--------------------	--------

三、城市建设管理要求	(72)
------------------	--------

四、市政基础设施要求	(72)
------------------	--------

五、建筑物养护、维修、改造和重建要求·····	(73)
六、建设管理要求·····	(73)
第四节 地产投资的资产收益要求 ·····	(83)
一、国有土地是重要的固定资产·····	(83)
二、土地资产收益分配要求——确定科学合理的土地出 让价格·····	(84)
三、地价的缴交和付款方式·····	(85)
第五节 地产投资的领土主权要求 ·····	(86)
一、土地使用权出让不同于旧中国“租界”·····	(86)
二、土地使用权出让转让的领土主权要求·····	(87)
第五章 地产投资程序和方法 ·····	(89)
第一节 土地使用权出让方式 ·····	(89)
一、事先预报·····	(89)
二、拟定方案·····	(89)
三、正式报批·····	(90)
四、组织实施·····	(90)
五、登记发证·····	(94)
六、备案建档·····	(95)
第二节 土地使用权转让、出租和抵押程序 ·····	(95)
一、土地使用权转让程序·····	(95)
二、土地使用权出租程序·····	(96)
三、土地使用权抵押程序·····	(96)
第三节 土地使用权划拨程序 ·····	(98)
一、用地单位申请选址·····	(98)
二、拟定征地方案·····	(98)
三、正式报批·····	(99)
四、划拨土地·····	(99)
五、登记发证·····	(100)

第四节	划拨土地使用权补办出让程序·····	(101)
一、	申请·····	(101)
二、	审核、回复·····	(102)
三、	签订土地使用权出让合同·····	(103)
四、	缴付土地使用权出让金·····	(103)
五、	办理土地使用权登记·····	(103)
第五节	土地使用权终止·····	(104)
一、	使用年限届满·····	(104)
二、	提前收回·····	(104)
第六节	土地入股参与联建联营·····	(106)
一、	土地作价入股参与联建联营的实质是土地使用权 的转移·····	(106)
二、	入股土地使用权作价价格·····	(107)
三、	土地入股联建联营的分成方法·····	(107)
第六章	外资用地取得方式与程序·····	(108)
第一节	外资用地取得方式·····	(108)
一、	有偿出让国有土地使用权·····	(108)
二、	有偿划拨土地使用权·····	(108)
三、	以土地使用权作为合资合作条件·····	(109)
四、	租赁房屋及场地·····	(109)
第二节	外资企业成立程序·····	(109)
一、	中外合资(合作)经营企业成立程序·····	(109)
二、	外商独资企业成立的基本程序·····	(111)
第三节	外资企业预约用地程序·····	(112)
一、	外商投资企业预约用地的目的·····	(112)
二、	外商投资企业建设项目预约用地程序·····	(112)
第四节	外资企业划拨用地程序·····	(115)
一、	正式申请用地·····	(115)

二、建设项目用地报批·····	(116)
三、签订土地使用合同·····	(117)
四、登记发证·····	(118)
五、划拨土地·····	(119)
六、备案·····	(119)
第五节 外资企业出让用地程序 ·····	(121)
第六节 外资开发经营成片土地程序 ·····	(122)
一、确立成片土地开发经营项目·····	(122)
二 拟定出让方案·····	(123)
三、组织出让实施·····	(124)
四、项目批准备案·····	(126)
附录：外资企业使用土地登记申请书和租赁厂房、 场地用地申请书·····	(128)
第七章 地产估价方法与体系 ·····	(138)
第一节 地产价格的含义与影响因素 ·····	(138)
一、地产价格的定义·····	(138)
二、地产价格的特性·····	(139)
三、影响地产价格的因素·····	(140)
第二节 地产估价的概念·····	(143)
一、地产估价的定义·····	(143)
二、地产估价的原则·····	(143)
三、地产估价的方法·····	(145)
四、地产估价的程序·····	(146)
第三节 地产估价的基本方法 ·····	(147)
一、收益还原法·····	(147)
二、市场比较法·····	(149)
三、剩余法·····	(152)
四、成本法·····	(154)

五、路线价法·····	(155)
六、标准宗地估价法·····	(159)
七、模型(数理统计)估价法·····	(161)
第四节 地产价格体系·····	(161)
一、地产价格体系的构成·····	(162)
二、基准地价和标定地价的评估方法·····	(163)
第八章 地产投资税费 ·····	(170)
第一节 税费一般概念·····	(170)
一、税费的概念与特性·····	(170)
二、税制构成要素·····	(171)
三、税收分类·····	(173)
第二节 土地税费特点与作用·····	(174)
一、土地税收特点·····	(174)
二、土地税收的职能作用·····	(177)
第三节 土地税收种类及征收·····	(180)
一、耕地占用税·····	(181)
二、城镇土地使用税·····	(186)
三、营业税·····	(189)
四、企业所得税·····	(191)
五、个人所得税或个人调节税·····	(192)
六、印花税·····	(192)
第四节 土地费种类·····	(193)
一、土地使用费·····	(193)
二、土地转让费(土地增值费)·····	(194)
三、场地使用费·····	(195)
四、土地出让金·····	(196)
五、土地补偿费·····	(197)
六、安置补助费·····	(199)

第五节 外商投资地产的税收·····	(200)
第九章 土地使用权出让合同、转让合同和租赁合同	
合同 ·····	(202)
第一节 土地使用权出 让 合同 ·····	(202)
一、出让合同概念与特征·····	(202)
二、出让合同类型·····	(203)
三、出让合同内容·····	(205)
四、签订土地使用权出让合同应注意的问题·····	(214)
第二节 土地使用权转 让 合同·····	(222)
一、转让合同概念与特征·····	(222)
二、转让合同类型·····	(223)
三、转让合同内容·····	(225)
第三节 土地使用权租赁合同·····	(227)
一、租赁合同概念与特征·····	(227)
二、租赁合同主要内容·····	(228)
三、租赁合同当事人权利和义务·····	(229)
四、违反租赁合同的责任·····	(230)
五、租赁合同的订立·····	(231)
第四节 土地使用权出让和转让合同示范文本··	(232)
一、国有土地使用权出让合同（宗地出让合同）··	(232)
二、国有土地使用权出让合同（成片开发土地出让	
合同）·····	(241)
三、国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补	
办出让合同）·····	(253)
四、外商投资企业土地使用合同（划拨土地使用权	
合同）·····	(257)
第十章 地产投资产权登记 ·····	(262)
第一节 土地登记概述·····	(262)

第二节 土地登记的法律依据	(264)
第三节 土地登记的构成	(266)
一、初始土地登记	(266)
二、变更土地登记	(267)
第四节 土地登记内容	(268)
第五节 土地登记一般程序	(268)
一、申请	(269)
二、地籍调查	(269)
三、权属审核	(270)
四、注册登记	(270)
五、颁发土地证书	(270)
第六节 地产投资中涉及的土地登记	(270)
一、土地使用权出让登记	(271)
二、土地使用权转让登记	(272)
三、土地使用权出租登记	(274)
四、土地使用权抵押登记	(274)
五、土地用途变更登记	(275)
六、土地使用权出租、抵押和出让期届满的注销登 记及出让期届满续期的土地登记	(276)
第十一章 地产投资监督检查	(278)
第一节 地产投资监督检查的概念	(278)
一、地产投资监督检查的概念	(278)
二、地产投资监督检查的意义	(278)
第二节 地产投资监督检查的管理机关	(280)
第三节 地产投资监督检查的内容与方法	(281)
一、对土地使用权出让的监督检查	(281)
二、对土地使用权转让的监督检查	(281)
三、对土地使用权出租的监督检查	(282)

四、对土地使用权抵押的监督检查·····	(283)
五、对划拨土地使用权交易活动的监督检查·····	(284)
第四节 对土地使用权非法交易行为的处罚·····	(286)
第十二章 地产投资决策 ·····	(288)
第一节 地产投资决策概论·····	(288)
一、地产投资决策程序·····	(288)
二、地产投资问题分析·····	(291)
三、地产投资类型选择·····	(295)
四、地产投资策略·····	(297)
第二节 地产投资决策基本方法·····	(300)
一、非贴现的现金流量法·····	(301)
二、贴现的现金流量法·····	(302)
三、盈亏平衡分析和敏感性分析·····	(312)
第三节 地产投资的成本和收益·····	(315)
一、投资成本·····	(315)
二、投资收益·····	(320)
第四节 地产投资资金筹措·····	(322)
一、地产投资资金筹措方式·····	(322)
二、地产投资资金筹措的财务风险·····	(326)
三、地产投资最优资金结构确定·····	(328)

第三篇 地产管理与投资政策法规选编

第十三章 国家法律、国务院规定 ·····	(333)
中华人民共和国宪法(摘要)·····	(333)
中华人民共和国土地管理法·····	(334)
中华人民共和国土地管理法实施条例·····	(347)
中华人民共和国城市规划法·····	(356)

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	(364)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(372)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(374)
中华人民共和国房产税暂行条例	(377)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(378)
国务院关于中外合营企业建设用地的暂行规定	(382)
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通 知	(386)
第十四章 国务院部门有关规定	(388)
国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管 理工作的通知	(388)
国家土地管理局关于加强沿海地区外向型企业 建设用地管理的通知	(390)
国家土地管理局关于国家建设用地审批工作的 暂行规定	(393)
国家土地管理局《出让国有土地使用权审批管 理暂行规定》	(396)
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权 出让和转让管理的通知	(398)
国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办 法》	(401)
国家土地管理局、国家体改委《股份制试点企 业土地资产管理暂行规定》	(408)
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·····	(410)
财政部关于营业税增设“土地使用权转让及出 售建筑物”和“经济权益转让”税目的通 知·····	(410)
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·····	(411)
国家税务总局关于对外商投资企业从事土地开发 和使用权有偿转让征收工商统一税和企业 所得税问题的通知·····	(414)
中国人民建设银行《城镇土地开发和商品房贷款 办法》·····	(415)

第四篇 部分城市投资环境、地产管理与投 资名词解释及主要纪事

第十五章 部分城市、开发区投资环境·····	(420)
珠海市·····	(420)
三亚市·····	(423)
重庆市·····	(425)
合肥市·····	(428)
新泰市·····	(430)
北京市新技术产业开发试验区·····	(435)
天津经济技术开发 区·····	(436)
沈阳开发 区·····	(438)
大连经济技术开发 区·····	(441)