

上海房地产投资经营实务

蔡育天 顾长浩 ● 主编



上海人民出版社

上海房地产投资经营实务

蔡育天 主编
顾长浩

上海人民出版社

(沪)新登字 101 号

扉页题字 周慧珺

责任编辑 刘耀明

封面装帧 杨德鸿

上海房地产投资经营实务

蔡育天 主编
顾长浩

上海人民出版社出版、发行

(上海绍兴路 54 号)

新华书店上海发行所经销 商务印书馆上海印刷厂印刷

开本 850×1156 1/32 印张 9 插页 4 字数 194,000

1992 年 12 月第 1 版 1993 年 3 月第 2 次印刷

印数 7,001—17,000

ISBN 7-208-01590-2/F·281

定价 14.80 元

上海房地產投資經營實務

序

改革序

土地、房屋是人们进行生活和生产经营活动所不可缺少的物质条件,也是社会的主要物质财富。然而,长期以来,在高度集中的计划经济体制下,土地无偿使用、房屋福利性分配等政策却造成了国家有固定资产投资而无房地产产出的状况,不仅不能形成投资的良性循环,相反使国家投入巨额资金建成的大批房屋成为一种财政包袱,并且随着城市建设的发展和人民生活水平的提高而显得日益沉重,难以继。党的十一届三中全会以来,上海的房地产业在改革开放中发生了巨大的变化,基本确立了土地有偿使用、房屋商品化、房地产开发企业化的改革目标。一个包括土地使用权有偿出让和转让、土地开发、房屋买卖和租赁、房地产抵押、房地产评估和咨询等经济活动在内的房地产市场体系已经初步形成。

2 上海房地产投资经营实务

进入 90 年代,在党中央、国务院关于开发、开放浦东的战略决策和邓小平同志南巡讲话精神的鼓舞推动下,上海房地产业面临着一个新的发展高潮和机遇:已成为中外企业投资的新热点,并逐渐发展成为具有巨大开拓能力的重要支柱产业;上海的土地使用权有偿出让已从局部试点转向全面铺开,已从商业、工业用地为主向旧区改造扩展。可以说,上海房地产业的迅速崛起已是毋庸置疑的事实,对于城市建设、经济发展和人民生活水平的提高都将产生重大的影响。

房地产开发经营是一项涉及面广而复杂的经济活动。它不仅是国民经济中具有先导性、基础作用的产业,而且与城市的规划、建设密切相关。加强对房地产开发经营的宏观管理和政策、法律指导,做到放而有度、活而有序,是保障和促进房地产业健康发展的重要条件。多年来,上海在积极推进房地产业发展的同时,在房地产管理体制和政策导向方面采取了一系列重大的改革措施,逐步从单纯的土地、房屋管理转向综合性的房地产管理,从直接管理转向间接管理,从着重于微观管理转向宏观管理。从 1986 年开始,上海市开展了土地使用权登记发证工作;1987 年开始开展了城镇房屋产权登记发证工作。这两项工作的完成,为上海房地产业发展奠定了重要的产权产籍登记管理制度。1987 年,上海市人民政府在国内率先制定了《上海市土地使用权有偿转让办法》及其一系列配套规章,为上海的土地使用权有偿出让工作提供了行为规范。1984 年以来,上海市还陆续制定了出售商品房、外商投资企业用地管理、房产交易、房屋拍卖、公房管理、房屋仲裁、拆迁房屋、建设用地管理等一系列法规、规章和规范性文件,初步形成了一整套既坚持社会主义原则,又以市场规律为导向并吸收了国际惯例的房地产业政策、法律体系。当前,在深化改革开放的新形势下,上海将以土地使用权有偿出

让为主导目标,进一步修改、补充和完善房地产业政策、法规体系。对房地产开发经营者和管理者来说,必须及时地认真学习、掌握和运用这些政策、法规,才能做到合法经营和依法管理,使上海的房地产业在科学、有效的宏观控制下得到有序、健康地发展,重振上海房地产业的雄风。

发展房地产业是改革开放的要求,也是社会经济发展的客观要求。上海作为国际性的大城市,随着改革开放的不断深入,房地产业作为一个独立的产业部门,必将会得到更进一步地发展,房地产市场必将日趋活跃,原有的守业型房产管理模式和经营模式,必将向产权多元化、管理社会化、经营企业化的方向转变,土地有偿使用制度和住房制度的改革,必将在更广泛的范围内推广施行,房地产业必将日益显示其在国民经济中支柱产业的地位和作用。在这样的形势下,《上海房地产投资经营实务》一书的出版,为广大的有志于房地产投资经营的人员了解上海房地产投资渠道、开发经营规范和程序,以及房地产经营实务等,提供了一部很好的工具书。在此,谨向参与本书编写的同志表示祝贺,愿上海房地产业兴旺发展。

1992年12月

前 言

房地产业作为国民经济中的一个重要经济部门,历来为许多国家所重视。它既是人们日常生活一天不可缺少的,也是社会经济部门中能大量吸引外资的行业。它的发展水平,往往体现了一国经济的发展状况。

我国的房地产业是一个包括土地使用权出让和划拨、土地开发、土地使用权有偿转让、房屋营造、房屋销售和买卖、房屋出租、房地产评估、房地产咨询等经济活动,涉及城市规划、建筑施工、产业布局、环境生态、收益分配、人民生活等社会各个方面的综合性产业。由于历史的原因,在计划经济的体制下,我国的房地产业未能得到有效发展。现在随着改革开放的不断深化,我国的房地产业正呈现出一派兴旺发展的景象。

上海曾是我国房地产业最发达的城市。近

2 上海房地产投资经营实务

代上海城市的形成和经济的发展,与房地产业的发展是密切相连的。解放以后,由于高度集权的计划经济体制的建立和土地资源无偿划拨、房屋福利分配政策的推行,除了私房买卖和租赁中还留有房地产市场的历史痕迹外,逐步形成了有固定资产投资而无房地产业的发展,有建筑物生产投入而无产出,有房屋、土地管理而无房地产管理的状况。党的十一届三中全会以来,在改革开放过程中,上海逐步出现了房地产开发经营活动,并开始形成适合市场经济体制的房地产经营管理体制。概括起来,如今的上海房地产业大致经历了三个发展阶段:

1978年至1987年是上海房地产改革开放的第一阶段。其主要特点是在传统的计划经济体制下形成的房屋管理、土地管理系统内,进行了改革试点,开始确定房屋分配商品化、房产投资经营化和土地使用有偿化的改革目标。1978年7月,上海市人民政府在批转《关于积极争取侨汇的请示报告》中明确提出:“在市区每年新建工房中拨出一定比例的住房,供侨眷、归侨凭建筑侨汇购买或承租。”这是上海恢复房产经营的第一个决策,是上海推行住宅商品化政策的滥觞。经过几年试点,1984年5月上海市人民政府制定了《出售商品住宅管理办法》,第一次以行政规章形式具体确定了住宅商品化的政策原则。为了适应住宅商品化政策推行的需要,1982年上海市人民政府按照改善房地产经营、政企分开原则,建立了住宅基地开发、房产经营、房屋修建、房屋建筑材料等房地产开发经营企业,使房地产开发经营走上了企业化道路。1987年10月,上海市人民政府作出了上海城镇房屋产权总登记的决定,适应住宅商品化和社会主义商品经济发展需要。在房产经营改革的同时,上海土地管理也采取了三项重要改革措施。其一,1985年建立了上海市土地管理局,对城乡土地实行统一管理,改变房地产部门管理城镇土地、农业部

门管理农村土地的状况,以利于推进土地使用制度改革。其二,1986年上海市人民政府制定了《中外合资经营企业土地使用管理办法》,对外商投资企业实行征收土地使用费制度,迈出了土地使用制度改革的重要一步。其三,1986年9月,上海市人民政府作出了开展全市国有土地使用权普查登记发证工作的决定,为土地利用和房地产改革的深化建立了又一重要的基础管理制度。

1987年,上海房地产业的发展进入了重要的历史转折时期,土地有偿使用制度改革从土地使用费征收制度向土地使用权有偿出让制度发展,从行政权力分配土地资源向运用市场机制分配土地资源转变。这是上海房地产发展的第二阶段。1987年11月29日上海市人民政府发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》,在国内率先以行政规章形式建立了土地使用权有偿出让和转让法律制度。土地使用权有偿出让和转让制度的确立,上海开始出现了在按市场机制分配土地资源的基础上,土地开发与房产经营紧密结合为一体的房地产业;开始了房屋管理、土地管理部门同步改革、协调发展的新阶段,并于1988年7月成功地进行了国内第一个土地使用权有偿出让国际招标。

1990年4月,以浦东开放、开发为契机,上海房地产发展迎来了第三阶段,出现了以土地使用权有偿出让为主导目标的房地产开发经营的大发展。1990年9月,上海市人民政府发布了《浦东新区土地管理若干规定》,确立了在浦东新区全面推进土地有偿出让的主导目标,明确除投资于工业、农业、能源、交通、基础设施项目的外商投资企业可通过缴纳土地使用费实行有偿使用外,其他国内外组织和个人使用浦东土地均实行有偿出让。对于原有通过行政划拨方式取得土地使用权的,因土地用途变更和房屋买卖发生土地使用权转移时,一律补交土地出让金,纳

4 上海房地产投资经营实务

入有偿出让轨道。与此同时,上海市人民政府还作出了外销商品房用地一律实行有偿出让等在全市推进土地使用权出让改革的决策。这一系列政策的实施,使得上海土地有偿出让出现了前所未有的发展势头。一个包括土地使用权有偿出让和转让、土地开发、房屋交易和租赁、房地产抵押、房地产评估和咨询等经营活动在内的房地产市场体系已经初步形成。

短短的十几年时间,上海房地产业从不被人们所重视的行业发展成为正在迅速崛起,并引起国内人士瞩目,众多国内外企业纷纷涉足的重要行业,充分反映了发展房地产业既是发展社会主义市场经济的需要,也是在新的改革开放形势下,上海城市改造、建设和社会经济发展的需要。重振上海房地产业的雄风,使房地产业成为上海经济的支柱产业,已经指日可待。

当前,上海房地产业的发展正方兴未艾,目前为使有志于或已经在上海从事房地产投资经营的国内外人士和机构,对上海的房地产管理体制,有关的政策、法规等有一个比较系统全面的了解,我们从上海房地产投资、开发、经营、管理的实际需要出发,结合上海现行的有关房地产业的政策、法律,编写了本书,以期能对来上海投资房地产业的开发经营者有所帮助,为上海房地产业的振兴发展尽绵薄之力。

编 者

1992年12月

目 录

序.....	1
前言.....	1
一、房地产开发经营企业的设立	1
房地产开发经营公司的类型及其设立条件.....	1
房地产开发经营公司的资质等级标准.....	2
房地产开发经营公司的设立和资质等级审批程序.....	3
设立房地产开发经营公司需注意的事项.....	4
外商投资房地产开发经营公司的设立条件及 审批权限.....	5
外商投资房地产开发经营公司的审批程序.....	5
外商投资企业项目建议书的主要内容.....	6
外商投资企业可行性研究报告的主要内容.....	7
外商投资企业合同的主要内容.....	8
外商投资企业章程的主要内容.....	9
编报外商投资企业合同、章程需注意的事项	9
股份制房地产开发经营公司的设立条件和程序	10

2 上海房地产投资经营实务

各类资质等级房地产开发经营公司的经营业务

范围 10

房地产开发经营企业资质等级的升降和注销 10

二、划拨土地使用权地块上的房地产开发经营 12

• 划拨土地使用权 •

划拨土地使用权的含义及类型 12

征用集体所有土地的基本条件 13

征用集体所有土地的申请手续 13

征用集体所有土地的审批权限 13

征用集体所有土地需支付的补偿费及其标准 15

征用集体所有土地需支付的安置补助费及其标准 23

征用集体所有土地需缴纳的税费 24

征用集体土地费用的包干使用及其收取标准 25

直接划拨国有土地的适用范围及申请手续 26

直接划拨国有土地的审批权限 27

划拨使用国有土地需支付的费用 28

划拨使用的国有土地转变为有偿使用的手续 28

中外合资经营企业使用划拨国有土地的手续 33

股份制企业使用划拨国有土地的规定 38

• 土地的开发、规划管理 •

土地开发利用规划管理的含义 40

申请建设用地规划许可证的项目 40

申请建设用地规划许可证的手续 41

建设项目规划设计要求的基本内容 42

送审建筑设计方案需提交的文件资料 43

商品房建设项目的计划立项 43

• 建设工程招投标管理 •

建设工程设计、施工招投标管理制度	44
建设工程招投标管理机构	45
建设工程招投标的条件	45
建设工程招投标基本程序	46
建设工程招标文件的制作	47
建设工程招标方式	48
建设工程施工招标标底的编制	48
建设工程投标单位应具备的条件	49
建设工程投标书的编制	49
建设工程招投标的开标、评标和决标	51
商品房建设项目的建设程序	52

• 房产经营管理 •

房产经营的范围及含义	54
商品房的种类	55
内销商品房的出售对象及使用管理	55
内销商品房的价格构成	56
内销商品房的预售	57
房屋交易价格的确定	58
私房出售的条件	59
出售共有房屋需注意的事项	60
出售已出租房屋应注意的事项	60
私房买卖手续	61
私房买卖需缴纳的费用	61
花园住宅的转让条件和程序	62
花园住宅转让的手续费和税费	64
花园住宅转让应注意的事项	65

4 上海房地产投资经营实务

房屋契税的交纳范围和税率	66
房屋契税的免征或减征范围	67
拍卖房屋的范围	67
委托拍卖房屋的手续	68
房屋拍卖程序	68
房屋拍卖费用和价款支付	69
房屋租赁合同的内容	70
获得非居住房屋使用权的途径和手续	70
设立房屋经租单位需具备的资质条件	71
设立房屋经租单位的手续	72
公有房屋代理经租业务	73
公有房屋代理经租的费用	74
公有房屋代理经租的注意事项	74
公有房屋的使用及调整	75
公有居住房屋的租金标准	76
公有非居住房屋的租金标准	76
私有居住房屋的租金标准	82
私有非居住房屋的租金标准	83
• 房产评估和抵押 •	
房产评估范围	85
房产评估机构	85
房产评估规定	87
房产评估手续及费用	87
房产抵押的设立	88
房产抵押贷款合同的订立	89
抵押房屋的占管和处分	89
房产抵押贷款的条件和额度	90

• 商品房屋售后管理 •

商品住宅售后维修责任	91
商品住宅售后维修资金的筹集和使用	92
商品住宅售后维修管理的方法	92...

三、土地使用权有偿出让地块上的房地产开发经营..... 93

• 土地使用权有偿出让 •

土地使用权有偿出让的基本含义及土地类型	93
土地使用权受让人的资格	94
土地使用权有偿出让的方式和程序	94
土地使用权有偿出让的年限	95
土地使用权有偿出让的文件及其制作	96
土地出让金及构成因素	116
土地使用金及其标准	117
土地使用权的收回	117

• 土地使用权有偿出让地块的规划管理 •

土地使用权有偿出让地块的规划程序	118
报送建筑设计方案需提交的文件	118
申领建设工程规划许可证需提交的文件	119
建筑工程执照费和审照手续费	120
建设工程质量监督手续及收费标准	120

• 土地使用权有偿转让 •

土地使用权有偿转让的基本含义	121
土地使用权有偿转让的形式	121
土地使用权有偿转让的限制条件	121
土地使用权有偿转让应遵守的事项	122
土地使用权有偿转让价格的制定	122

6 上海房地产投资经营实务

土地使用权有偿转让后土地的使用期限·····	123
· 房屋的出售 ·	
预售土地使用权有偿出让、转让地块上房屋的条件 ···	123
房屋预售合同的订立·····	124
土地使用权有偿出让、转让地块上房屋的出售 ·····	124
土地使用权有偿出让、转让地块上房屋的出租 ·····	125
· 土地使用权出租和抵押 ·	
土地使用权出租的含义·····	125
土地使用权出租的一般规定·····	126
土地使用权的出租费用和支付方式·····	126
土地使用权的抵押·····	127
· 公证和税收 ·	
土地使用权有偿出让、转让的公证范围 ·····	128
办理公证的程序·····	128
经营土地使用权有偿出让、转让地块上房屋需 缴纳的税·····	129

四、房地产登记 ····· 131

划拨土地使用权的登记·····	131
土地使用权登记机关·····	132
土地使用权登记程序·····	132
城镇房屋产权和他项权利的登记范围和受理机关·····	132
房屋产权和房屋他项权利凭证·····	134
房屋产权登记的种类和期限·····	134
房屋产权登记手续·····	135
房屋产权登记应注意的事项·····	137
新建商品房的注册登记·····	138