

李文

管理者必备投资者所需

实用不动产 管理 要则





中财 B0011805

实用不动产管理要则

李 文

117224/02

中央财经大学图书馆藏书章

总 音

藏书



440078

中国社会科学出版社

(京) 新登字 030 号

图书在版编目 (CIP) 数据

实用不动产管理要则/李文著. —北京: 中国社会科学出版社,
1994. 2

ISBN 7-5004-1437-4

- I. 实…
- II. 李…
- III. 不动产-管理
- IV. F205

中国社会科学出版社出版发行

(北京鼓楼西大街甲 158 号)

北京民族印刷厂印刷 新华书店经销

1994 年 2 月第 1 版 1994 年 2 月第 1 次印刷

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 28.75 插页: 2

字数: 730 千字 印数: 1—5000 册

定价: 20.00 元

内 容 简 介

本书是对现行国家和地方涉及土地和房地产的各项管理法规、政策的清理,也是对各地管理实践的经验总结。书中阐述的内容,包含了以土地、房屋为对象的投资、利用、开发、经营和狭义的管理为内容的各项管理活动,特别是其中所概括的一些原理、程序、规则和经验,不但是政府部门管理房地产业特别是管理决策时必须了解的内容,而且对这方面的投资者和研究者也有重要的实用价值,也是读者将来学习和体会《不动产法》时必备的参考读物。

写在前面的话

本书以土地和房屋的管理为阐述对象，内容已超出绝大多数论著所阐释的房地产管理，因为原则上说只有房屋和土地结合为一体的场合的不动产才称得上是房地产。有离开房产的土地而无离开土地的房产，故狭义的房地产管理专指房产管理；而本书所谈论的土地管理是与房产管理并重的。毋宁说，所谓不动产管理，亦即扩大了的房地产管理，或者说是一种广义的地产管理，因为没有房屋附着在上的土地也是一种资产，即地产，而且房地产可以包含在广义的地产之内。

地产和房产统称为不动产，所以不动产管理可以划分为地产管理和房产管理两大部分。这当中的地产管理同时也是土地管理的一项重要内容，土地管理的另一项重要内容便是土地资源管理。因土地是一项极为稀缺的宝贵资源，土地管理中的土地资产管理必然受制于土地资源管理，而且从商品经济的角度来看，土地资源本身就是现存的或潜在的土地资产，土地资源管理因而也可以被视为土地资产管理。所以，土地资源管理也是本书所要重点阐述的内容。

不动产业是对以不动产为对象的投资、开发、经营和管理活动的总称，原则上属于第三产业，不包含以房产为对象的建筑活动在内。但是，不动产开发又势必包含土地开发和房产开发两大内容、以及服务于土地和房产开发的各项建设活动。这当中，房产开发就是房产建设，也就是一项以房屋为标的的建筑活动；而且房屋建筑又以土地开发为基础、并同其它各项基础设施和配套设施的建设活动结合在一起，所以才叫不动产综合开发。也正因此，以房屋等民用建筑为对象的建筑活动管理也被纳入了本书所要阐述的内容。

如此说来，本书所谈的不动产管理，既包含了房产管理，也包含了土地管理；既包含了不动产经济管理，也包含了不动产行动管理；既包含了不动产投资管理、经营管理和狭义的房地产管理（如市场管理、物业管理、房屋修缮管理等），也包含了不动产开发建设管理。也就是说，本书所讲的不动产管理，是以土地、房屋为对象的投资、利用、开发、经营和狭义的管理为内容的各项管理活动的总称。这当中所阐述的一些原理、程序、规则和经验，不但是政府部门管理不动产业特别是管理决策时必须了解的内容，而且对这方面的研究者和投资者也有重要的参考价值。

本书是对现行国家和地方涉及土地和房地产的各项管理法规、政策的清理，也是对各地管理实践的经验总结。但由于不动产业在我国尚处起步阶段，相关的法规建设还只能说是刚刚开始，各项管理活动尚未全面展开或真正实施，加之随着国家经济体制改革的不断深化，许多旧的管理方式和管理内容（如与旧的经济体制相适应的计划管理部分——但土地这种稀缺物的计划管理还是应该保留下来的）将逐步被新的管理方式和管理内容所取代，本书所阐述的一些内容会随着形势的发展而有所变化。但需要指出的是，目前管理部门之间的权属之争，既暴露了现行不动产管理体制中的弊端和不适应性，也导致了相关法规建设的严重滞后和互相矛盾。本书将对这些弊端予以揭示，对这些矛盾尽可能地予以梳理。在没有现成的法规和实践资料可作依据的地方，本书将根据一些现成的研究成果予以阐述。在此，谨向这些研究成果的提出者和提供者致以崇高的敬意和由衷的感谢。

由于主客观条件所限和成书仓促，本书所阐述的内容定有许多疏漏和不当之处，欢迎读者批评指正，以祈将来再作修改、补充和完善。

作 者

1993年3月于北京

目 录

第一章 我国的不动产业及其管理体制	(1)
第一节 土地使用制度的改革	(2)
一、土地使用制度改革的意义和内容	(2)
(一) 土地使用制度改革的意义	(2)
(二) 土地使用制度改革的内容	(2)
二、土地使用制度改革的进展和成效	(5)
(一) 土地使用制度改革的进展	(5)
(二) 土地使用制度改革的成效	(5)
第二节 住房制度的改革	(8)
一、住房制度改革的意义	(8)
二、住房制度改革的基本内容	(9)
(一) 住房制度改革的分阶段目标	(9)
(二) 住房制度改革的基本原则	(9)
三、住房制度改革的进展	(13)
四、住房制度改革的成效	(14)
第三节 我国不动产业发展的概况和前景	(21)
一、我国不动产业发展概况	(21)
二、加快发展不动产业的重要意义	(25)
三、我国不动产业的发展目标	(27)
第四节 我国的不动产管理体制	(29)
一、管理机构设置和权能界定	(29)
(一) 从中央到地方的不动产管理机构	(29)
(二) 建设部方面的管理职责	(29)
(三) 国家土地管理局的管理职责	(29)
二、由房地分管走向房地统管	(34)

第二章 地籍和地权管理	(38)
第一节 土地调查	(40)
一、土地数量、质量和权属调查	(40)
(一) 土地数量调查 (二) 土地质量调查 (三) 土地权属调查	
二、土地利用现状的分类和调查	(41)
(一) 土地利用现状分类 (二) 土地利用现状调查	
三、土地调查程序	(43)
第二节 地籍测绘	(44)
一、地籍测量的方法和地籍图	(44)
二、村庄地籍测量	(45)
(一) 关于村庄控制测量 (二) 关于村庄地籍图和宗地草	
图 (三) 关于面积量算	
第三节 土地统计	(49)
一、土地统计的概念、对象	(49)
二、土地统计的分类、指标	(50)
三、土地统计的组织和法律约束	(52)
四、土地统计程序	(60)
(一) 搜集资料和补充调查 (二) 编写土地统计文据(表、簿)	
(三) 上报、审核	
第四节 土地的所有权、使用权	(62)
一、所有权和使用权	(62)
二、土地所有权、使用权的特征	(63)
(一) 土地所有权的特征 (二) 土地使用权的特征	
第五节 土地权属确定	(66)
一、国家土地所有权的确定	(66)
二、国家土地使用权的确定	(68)
三、国有土地使用界址线的确定	(70)
四、集体所有土地权属的确定	(72)
第六节 土地登记	(73)

一、土地登记的范围、对象、内容和要求	(73)
二、土地登记的程序	(75)
(一) 初始登记的程序 (二) 变更登记的程序	
三、权属变更登记的注意事项	(78)
(一) 国有土地使用权变更登记 (二) 集体土地权属变更登记	
第七节 土地档案的建立与管理	(83)
一、土地档案管理的内容、作用和注意事项	(83)
二、土地档案的分类系统	(83)
(一) 国家土地档案 (二) 农村基层土地档案	
三、地块管理档案	(84)
(一) 地块档案 (二) 农户土地等级地价登记表 (三) 村	
土地定等估价登记汇总表	
四、宅基地管理档案	(92)
(一) 宅基地使用权管理文件档案 (二) 村镇规划、设计、	
施工资料	
五、非法占地统计档案	(95)
第三章 土地利用的规划管理	(97)
第一节 土地利用规划和计划	(98)
一、土地利用规划的任务和编制原则	(98)
二、土地利用规划的编制内容及程序	(99)
三、土地规划的实施和土地开发利用计划	(103)
四、土地后备资源的开发	(106)
第二节 城乡规划	(109)
一、城市规划	(109)
(一) 编制城市规划的统一要求 (二) 城市规划的内容	
(三) 城市规划的基础材料和图纸文件 (四) 城市规划的审批	
(五) 城市规划的实施 (六) 违反城市规划法应负法律责任	
二、村镇规划	(115)
(一) 村镇规划的任务和指导思想 (二) 村镇规划的主体、	

阶段、内容、依据和设计文件	(三) 村镇规划的组织编制和审批程序
(四) 各类村镇建筑用地规划	(五) 村镇道路及交通运输用地规划
第三节 土地复垦及复垦规划	(122)
一、开发、开垦、复垦及复垦范围	(122)
二、复垦形式、复垦费用及损失补偿	(124)
三、国家征用土地复垦后的处理办法	(125)
四、违反复垦规定应承担的法律责任	(126)
五、土地复垦的组织管理及复垦规划	(127)
第四章 国家建设用地管理	(129)
第一节 国家建设用地的审批	(132)
一、建设用地计划管理	(132)
(一) 用地计划的编制原则	(二) 用地计划的编制组织和报批程序
(三) 编制用地计划应注意的事项	(四) 用地计划指标的管理
(五) 用地计划的管理部门	
二、国家建设项目安排	(134)
三、国家建设用地的审批程序及其法律责任	(136)
第二节 集体土地征用管理	(138)
一、土地征用程序	(138)
(一) 征地申请	(二) 用地审查
(三) 征地获准与发证	(四) 土地划拨或出让
(五) 土地征用宜从严掌握	
二、征用土地的补偿安置	(147)
(一) 征地补偿费	(二) 安置补助费
(三) 征用土地后的劳力安置	(四) 征地补偿资金管理
(五) 大型工程建设征地补偿安置	(六) 土地预征
(七) 统一征地, 费用包干	
第三节 国家建设临时用地及其它用地管理	(170)
一、国家建设临时用地管理	(170)
二、其它用地管理事项	(171)
第五章 乡(镇)村集体建设用地管理	(174)
第一节 基本农田保护	(175)

一、我国耕地所面临的严峻形势·····	(175)
二、规定基本农田保护区的实践·····	(177)
(一) 辽宁丹东的做法 (二) 甘肃省的做法 (三) 四川省的 做法	
三、切实加强基本农田保护工作·····	(180)
四、进一步加强承包农地管理·····	(182)
第二节 农业建设用地计划管理·····	(187)
一、乡(镇)村建设用地计划管理的内容·····	(187)
二、乡(镇)村农业建设用地计划管理·····	(189)
三、实行农业建设用地计划管理意义重大·····	(191)
第三节 乡(镇)村非农业建设用地管理·····	(193)
一、乡(镇)村企业建设用地管理·····	(193)
(一) 乡镇企业用地审批程序 (二) 乡镇企业建设用地补偿办法 (三) 乡镇企业建设用地宜实行有偿使用 (四) 乡镇企业建设用地定额 编制	
二、农村承包经营户、个体工商户 从事非农业生产经营用地管理·····	(204)
三、乡(镇)村公共设施、公益事业 建设用地管理·····	(207)
第六章 城乡居民建宅用地管理·····	(209)
第一节 城镇个人建宅用地管理·····	(211)
一、城镇个人建宅形式·····	(211)
二、城镇个人建宅审批程序·····	(212)
三、城镇个人建宅用地面积限制·····	(213)
四、建宅用地其它注意事项·····	(214)
第二节 农村居民建宅用地管理·····	(215)
一、村民建宅用地的规划和计划管理·····	(215)
二、村民建宅用地标准·····	(216)
三、村民建宅用地审批程序·····	(218)

四、村民建宅用地其它注意事项·····	(219)
第三节 农村宅基地宜实行有偿使用·····	(220)
一、推行宅基地有偿使用的重要意义·····	(220)
二、宅基地有偿使用的形式·····	(223)
三、宅基地使用费管理·····	(231)
第七章 外商投资企业建设用地管理·····	(233)
第一节 外商投资企业取得用地的方式·····	(236)
第二节 外商投资企业用地办理程序·····	(240)
一、提出用地申请·····	(240)
二、草签用地合同·····	(240)
三、审批用地申请·····	(241)
第三节 搞好部门协调 参与企业设立·····	(242)
第四节 外商投资企业使用土地注意事项·····	(247)
第五节 临时用地和预约用地·····	(249)
一、临时用地·····	(249)
二、预约用地·····	(250)
第六节 外商成片开发管理·····	(250)
一、外商办理成片开发的法定程序·····	(251)
二、成片开发中的注意事项·····	(252)
三、开发区域内的司法、行政和公共设施管理·····	(253)
四、确定成片开发需要注意的几个问题·····	(254)
五、几点补充建议·····	(258)
第八章 土地的出让和经营管理·····	(260)
第一节 出让和转让土地使用权的规划、计划管理·····	(262)
一、土地出让和转让规划管理·····	(262)
二、土地出让和转让计划管理·····	(264)
第二节 国有土地使用权的出让·····	(265)
一、土地出让前的准备工作·····	(266)
二、出让期限和出让方式·····	(266)

三、出让土地使用权的程序.....	(268)
(一) 协议出让土地使用权程序 (二) 招标出让土地使用权	
程序 (三) 拍卖出让土地使用权程序	
四、土地使用权出让合同及其终止.....	(273)
五、土地出让金及有关费用.....	(276)
六、加强开发区的审批和土地出让管理.....	(284)
第三节 地产经营管理.....	(286)
一、地产经营的限制条件.....	(286)
二、地产经营程序.....	(287)
三、土地使用权转让.....	(288)
(一) 土地使用权转让的一般原则 (二) 转让土地使用权公证	
四、土地使用权出租.....	(291)
五、土地使用权抵押.....	(292)
六、土地使用权作价入股.....	(294)
七、土地经营中的监督检查.....	(296)
第四节 关于国有土地使用权流转方式的讨论.....	(297)
一、各种流转方式的明确内涵.....	(297)
(一) 关于土地使用权的出让 (二) 关于土地使用权的转让	
(三) 关于土地使用权的出租	
二、三种流转方式的共性和内在联系.....	(301)
三、三种流转方式的区别.....	(303)
第五节 农村的地权让渡及其管理.....	(306)
一、农村土地权属问题再检讨.....	(306)
二、集体土地使用权流转的必然性.....	(308)
三、集体土地权属让渡的管理原则.....	(309)
第九章 地产市场管理.....	(311)
第一节 土地隐形市场及其清理整顿.....	(314)
一、隐形市场中的地产交易形式和交易特点.....	(314)
二、土地隐形市场的严重弊端.....	(315)

三、土地隐形市场的清理整顿·····	(316)
第二节 划拨土地使用权交易行为管理·····	(319)
一、土地管理部门的做法·····	(319)
二、房地产管理部门的看法和做法·····	(325)
三、关于土地出让金、土地使用费 和土地收益金的讨论·····	(330)
(一) 两大部门间分歧的焦点及实质 (二) 关于收取土地使 用费的理论探讨 (三) 两个管理部门应当各安其位 (四) 土地出让 金和土地收益金再检讨	
第三节 我国地产市场的结构及其特征·····	(337)
一、我国地产市场的结构·····	(338)
二、我国地产市场的特征·····	(340)
第四节 地产市场管理和价格调控·····	(341)
一、地产市场当前所面临的主要问题·····	(341)
二、加强地产市场管理应采取的措施·····	(343)
第十章 地产和房产价格评估·····	(347)
第一节 地产的理论价格和影响地价的因素·····	(348)
一、地产理论价格·····	(348)
二、地产价格的特征和分类·····	(350)
(一) 地产价格的特征 (二) 土地价格的分类	
三、现实地价的影响因素·····	(352)
(一) 影响土地供求的主要因素 (二) 影响土地收益的主要 因素	
四、土地价值与都市环境·····	(356)
五、土地用途与土地价格·····	(358)
第二节 城市土地的分等定级和收益测算·····	(360)
一、城市土地的分等定级·····	(360)
二、城市土地的级差收益及其测算·····	(362)
(一) 城市土地的级差收益 (二) 土地收益测算的原理及一	

般原则	(三) 土地收益测算的步骤和程序	
	三、部分城市土地定级和地价测算经验介绍·····	(368)
第三节	土地价格评估·····	(368)
	一、土地估价的内容及其在地价管理中的作用·····	(368)
	二、地价评估的几种主要方法·····	(376)
	(一) 收益还原法 (二) 市场比较法 (三) 路线价法	
	(四) 成本法 (五) 剩余法	
第四节	房产价格及其评估·····	(400)
	一、房产的价值构成和价格形式·····	(400)
	(一) 房地产买卖价格的价值构成因素 (二) 房地产租赁价	
	格的价值构成因素	
	二、影响房地产市场价格的若干因素·····	(404)
	三、房地产价格评估的几种主要方法·····	(406)
	(一) 市场比较法 (二) 收益还原法 (三) 成本法	
第五节	城市不动产市场估价管理·····	(418)
	一、不动产市场估价的原则、程序和管理事项·····	(418)
	(一) 不动产市场估价的一般原则 (二) 估价机构和估价程	
	序 (三) 有关市场估价的其它管理事项	
	二、估价人员的管理及素质要求·····	(428)
第十一章	房屋产权及其让渡管理·····	(431)
第一节	城市房屋权属现状及其管理·····	(432)
	一、城市房屋的权属现状及其分类·····	(432)
	二、权属确认和权属管理·····	(437)
	(一) 权属确认和权属管理的一般原则 (二) 城市房屋的产权确	
	认 (三) 城市房屋产权管理的一般规定 (四) 城市房屋的代管和托管	
第二节	房屋产权登记·····	(444)
	一、房产登记的种类、范围和内容·····	(444)
	二、房产登记的程序、手续和注意事项·····	(445)
	三、房产登记中的公证管理及其确认·····	(457)

(一) 房产赠与、继承登记前的公证管理	(二) 房产买卖和租赁公证	(三) 涉外房产的境外公证文书效力规定
第三节 城市房屋产籍管理	(463)	
一、产籍管理及其与产权管理的关系	(463)	
二、房屋产籍测绘管理	(464)	
三、房屋产籍档案管理	(466)	
第四节 房屋售卖中的权属管理	(467)	
一、房屋售卖管理的基本内容	(467)	
(一) 房屋买卖成立的条件	(二) 房屋买卖合同	(三) 买卖双方的权利和义务
(四) 房产买卖中的优先购买权	(五) 房屋买卖的限制性条件	
二、公房买卖	(477)	
(一) 北京市的公房买卖管理办法	(二) 公房优价出售后的产权管理	
三、私房买卖	(482)	
四、商品房买卖	(483)	
(一) 普通商品房买卖	(二) 涉外商品房买卖	(三) 销售楼花管理
(四) 商品房屋的产权确认及其管理		
五、出租房买卖	(487)	
六、设定抵押房屋的买卖	(488)	
七、房屋买卖中的分期付款	(489)	
八、农民进城购买房屋的政策规定	(489)	
第五节 房屋租赁中的权属管理	(490)	
一、房屋租赁的一般性规定和原则	(491)	
(一) 房屋租赁的范围及其限制	(二) 租赁关系成立的条件	(三) 租赁双方的权利和义务
(四) 租赁违章处理	(五) 租赁关系的消灭	
二、公房租赁	(501)	
(一) 公房租赁关系的设定及特点	(二) 公房租赁合同的终止	
三、私房租赁	(504)	

(一) 有关私房租赁的一般规定	(二) 私房租赁合同的终止
四、房屋的转租和租赁权的转让	(506)
(一) 房屋的转租	(二) 租赁权的转让
五、公房使用权交易	(508)
第十二章 不动产市场管理	(511)
第一节 市场管理的作用、经验和当前的要点	(512)
一、市场管理的作用	(512)
二、市场管理的经验总结	(513)
三、当前市场管理需要重点抓好的几项工作	(514)
第二节 市场的结构、管理机构和管理事项	(518)
一、市场结构	(518)
二、市场管理机构	(519)
三、交易市场的业务和管理要点	(520)
第三节 市场运作程序	(521)
一、接待	(522)
二、登记	(522)
三、调查	(523)
四、议价	(524)
五、估价	(525)
六、报批	(526)
七、立契	(526)
八、收费	(529)
九、统计	(531)
十、发证	(531)
第四节 不动产交易其它管理事项	(532)
一、不动产交易中的注意事项	(532)
二、不动产经营的监督管理	(533)
(一) 经营不动产的条件和经营策略	(二) 不动产经营和交易中的监管事项