

中国房地产经营指南

主编 陈小平



中国政法大学出版社



中财 80011835

中国房地产经营指南

主编 陈小平

CD220/23

中央财经学院图书馆藏书章

总号 411604

书号

中国政法大学出版社

京新登字185号

中国房地产经营指南

•

中国政法大学出版社出版发行
北京昌平东旭印刷厂印刷
新华书店经销

•

787×1092 32开本 20.5印张 480千字
1993年2月第1版 1993年2月第1次印刷
ISBN7-5620-0023-6/D·873

印数：1—6000定价：_¥12.50元

顾 问

主 编

副主编

编写人员

胡序威

陈小平

黄兴文

郭 羽

张丁发

冯仁国

赵红卫

惠建秋

张小东

张培田

张光焰

李卫国

鲍江军

殷 红

徐亚萍

丁德明

朱振兴

乔志敏

刘 庆

陈 晋

梁友君

张春茂

内容提要

本书是一部全面、系统地介绍中国房地产经营的著作。书中详细地介绍了中国房地产业现状及发展趋势；中国房地产市场和经营现状及发展趋势；中国房地产经营和管理机构及其职能和权限；房地产价格评估方法和程序；房地产投资风险预测及决策方法；房地产经营的财会活动；中国房地产经营的政策法规，以及房地产纠纷的司法解决途径和政策法规。本书具有很强的实用性和可操作性，是海内外从事中国房地产经营的企业和个人、科研单位、司法部门及从事房地产开发、经营的企事业单位工作者不可多得的经营工具书。

前 言

近年来，随着中国经济体制改革的不断深入，房地产商品经济获得了迅速发展，在房屋买卖、租赁和土地的有偿使用方面，即收取土地使用费、以拍卖和招标投标以及协议方式出让土地使用权等方面都取得了巨大的进展。

特别是邓小平同志南巡讲话后，中国进一步扩大对外开放，加快改革步伐。在房地产开发经营方面，中国政府采取了一系列重大改革措施。首先，允许外商在中国投资经营房地产业，进行成片土地开发经营活动；其次，中国进行土地使用权有偿转让，土地批租的范围已由原来深圳、海南等部分经济特区逐步扩展至北京、天津、上海、河北、湖北、湖南、广东、福建以及辽宁的大连、山东省的青岛和烟台、浙江省的温州等省、市，其中上海、大连、天津、青岛等城市在引进外资进行房地产开发经营方面取得了较大成就。迄今为止，中国已在全国17个省、直辖市和自治区进行了1,100多片共计2,500公顷土地的使用权有限期有偿转让。

中国房地产业已初具规模，房地产经营欣欣向荣，形成了总价值达3万亿元的城市房地产。1991年中国商品房买卖总额接近30亿元。目前，全国房地产专营机构已达几十万家，职工近500万人，房地产经营正以空前的速度继续发展。

在此形势，中国房地产市场情况怎样，中国房地产经营管理机构设置情况怎样，如何进行中国房地产的价格评估，怎样进行房地产投资的风险估计并作出正确决策，怎样进行房地

产经营的财务管理，以及中国有关房地产经营的政策法规有哪些等等，都是每一个正准备或已经涉足中国房地产经营的人所关心的问题。为此，我们编著了这部《中国房地产经营指南》，我们试图让读者通过本书了解中国房地产业发展的现状及未来趋势、中国房地产的市场情况及中国房地产经营管理机构设置的基本情况，并在书中选介了部分中国房地产经营管理机构，以便读者与它们建立必要的业务联系。同时我们也以翔实的资料，通俗的语言，向有志从事于中国房地产经营的读者介绍了经营房地产所必要的技能和知识，即房地产的估价方法、房地产投资风险估计和决策方法、房地产经营的财务会计知识、房地产投资的效益分析方法和程序，以及中国有关房地产经营管理的政策法规。本书具有极强的实用性、系统性和可操作性，在书中我们尽量避免专业术语的限制，选择了大量典型实例对每种方法进行详细阐述，以便读者在具体应用时参考。我们相信，读者只要通读本书，即可掌握从事中国房地产经营所需的基本知识和技能，特别是对于那些从事中国房地产经营的实际工作者，本书无疑是一本极好的工作手册。

在本书的编写过程中，我们获得了许多单位和同志的热心支持和帮助，在此向他们表示衷心的感谢！

由于我们的水平有限，书中一定还存在不妥之处，我们恳切希望广大读者给予批评指正。

编者

1992年7月

目 录

第一篇 总 论

第一章 中国房地产产业概况	(1)
第一节 城市房地产和房地产业.....	(1)
第二节 中国房地产业现状与发展趋势.....	(4)
第三节 中国房地产经营现状与未来 趋势.....	(9)
第二章 中国房地产权产籍管理	(14)
第一节 概述.....	(14)
第二节 房屋产权管理.....	(17)
第三节 房屋产籍管理.....	(36)
第四节 地籍管理.....	(42)
第五节 城市土地经营管理.....	(68)
第三章 中国房地产业的机构设置	(83)
第一节 中国房地产管理机构的历史.....	(83)
第二节 中国房地产业机构组织及其 职责.....	(85)
附 中国房地产业机构选介.....	(102)

第二篇 投资经营篇

第四章 中国房地产市场	(132)
第一节 中国房地产市场的现状.....	(132)
第二节 中国地产市场.....	(134)
第三节 中国房产市场.....	(143)
第五章 中国房地产的价格政策及标准	
价格的制定	(147)
第一节 中国房地产的价格政策.....	(147)
第二节 房产标准价格的制定方法步骤.....	(153)
第三节 地产标准价格制定的方法步骤.....	(161)
第六章 房地产价格评估	(176)
第一节 中国城市房地产价格的构成.....	(176)
第二节 房地产价格评估原则.....	(187)
第三节 房产价格评估方法.....	(190)
第四节 地产价格评估方法.....	(205)
第五节 房地产价格的综合评估.....	(223)
附录：上海房地产综合开发的主要 程序.....	(235)
第七章 房地产经营中的风险管理与决策	
方法	(242)
第一节 房地产经营中的风险.....	(242)
第二节 房地产经营中的风险管理.....	(251)
第三节 房地产经营决策.....	(262)
第八章 房地产经济活动分析	(291)
第一节 房地产经营收支分析.....	(292)

第二节 房地产经营成本分析.....	(296)
第三节 房地产经营资金分析.....	(324)
第四节 房地产经营利润分析.....	(352)

第三篇 政策法规篇

一、综合类.....	(374)
中华人民共和国宪法(节录)(1982年 12月4日).....	(374)
中华人民共和国宪法修正案(1988年 4月12日).....	(375)
中华人民共和国城市规划法(1989年 12月26日).....	(375)
中国人民解放军房地产管理条例.....	(388)
对建设部、国家测绘局与国家土地管 理局有关职能分工的意见(1990年5月19日).....	(390)
二、房产经营管理.....	(392)
司法部、建设部关于房产登记管理中 加强公证的联合通知(1991年8月31日).....	(392)
城市房屋产权产籍管理暂行办法(1990年 12月31日).....	(395)
关于加强商品住宅建设管理的通知(1989年 12月).....	(398)
关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》 的通知(1987年4月21日).....	(402)
城镇房屋所有权登记暂行办法.....	(402)
城市房屋拆迁管理条例(1991年3月	

22日)	(405)
城市房屋修缮管理规定 (1991年 7 月	
8 日)	(412)
房屋修缮范围和标准(1984年11月8日)	(419)
城乡建设环境保护部关于印发《经租房	
屋清产估价原则》的通知 (1984年12月12日)	(429)
关于印发《建筑工程质量责任暂行规定》	
的通知 (1987年 1 月22日)	(433)
城市私有房屋管理条例 (1983年12月	
17日)	(442)
建筑安装工程承包合同条例 (1983年	
8 月 8 日)	(446)
建筑安装工程总分包实施办法 [(86)	
城建字180号 文件]	(452)
建设工程招标投标暂行规定 (1984年	
11月20日)	(456)
三、地产经营管理	(462)
中华人民共和国土地管理法 (1986年	
6 月25日)	(462)
中华人民共和国土地管理法实施条	
例 (1991年1月4日)	(473)
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 (1990年 5 月19日)	(482)
关于加强地籍管理工作的通知 (1987	
年)	(489)
关于解决在房地产交易中国有土地收	
益流失问题的通知 (1992年 4 月27日)	(495)

四、房地产经营的财务、税收管理	(497)
中华人民共和国房产税暂行条例 (1986 年 9 月 15 日)	(497)
关于发布《中华人民共和国建筑税暂行 条例》的通知 (1987 年 6 月 25 日)	(499)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (1987 年 4 月 1 日)	(502)
中华人民共和国印花税暂行条例 (1988 年 8 月 6 日)	(505)
中国人民建设银行办理房改金融业务的 暂行规定 (1988 年 4 月 30 日)	(507)
《关于征用土地费实行包干使用暂行办法》 的通知 (1984 年 12 月 25 日)	(511)
关于印发《国营城市建设综合开发公司财 务管理暂行规定》的通知 (1985 年 10 月 20 日)	(513)
关于国营城市建设综合开发公司财务 管理若干问题的补充规定 (1987 年 3 月 26 日)	(518)
五、房地产经营机构管理	(519)
城市建设综合开发公司暂行办法 (1984 年 1 月 26 日)	(519)
关于印发《全国房地产开发企业升级 实施办法》(试行)的通知 (1989 年 12 月 31 日)	(523)
关于进一步清理整顿房地产开发公司 的意见 (1990 年 7 月 14 日)	(532)
关于严格控制审批新成立房地产开发 公司的通知 (1991 年 7 月 17 日)	(536)
城市房屋拆迁单位管理规定 (1991 年	

7月8日)	(537)
关于建立和健全房地产交易所的通知	
(1988年7月19日)	(540)
关于加强房地产交易市场管理的通知	(541)
六、关于外商在华开发经营房地产的有关	
政策法规	(545)
关于中外合营企业建设用地的暂行规定	
(1980年7月26日)	(545)
城乡建设环境保护部关于外国人私有	
房屋管理的若干规定 (1984年8月2日)	(549)
外商投资开发经营成片土地暂行管理	
办法 (1990年5月19日)	(551)
关于外国建筑企业在本市承包建设工	
程管理的暂行规定 (1987年12月3日)	(554)
北京市征收中外合营企业土地使用费	
暂行规定 (1985年5月17日)	(558)
天津市外商投资企业使用土地管理试	
行办法 (1987年2月23日)	(560)
七、部分经济特区房地产经营的有关政策	
法规	(566)
深圳市人民政府关于加强深圳经济特区	
房地产市场管理的试行规定 (深府〔1989〕274	
号)	(566)
深圳市房地产改革领导小组关于在深	
圳经济特区进行土地房屋登记发证工作的通	
知 (1989年7月6日)	(575)
深圳市建设局关于土地、房地产管理	

有关问题的通知(深建地字〔1989〕27号)	(578)
深圳市人民政府关于颁发《房地产证》	
的通知(深府〔1989〕183号)	(580)
深圳市人民政府关于党政机关事业单位	
房改若干问题的处理意见(深府〔1989〕221号)	(580)
深圳经济特区土地管理条例(1987年	
12月29日)	(582)
深圳市人民政府关于深圳经济特区征	
地工作的若干规定(深府〔1989〕7号)	(588)
深圳市人民政府办公厅关于成立深圳	
市协议地价审定组的通知(深府办〔1988〕1171	
号)	(594)
深圳市协议出让土地使用权办理程序	
(1989年7月3日)	(596)
深圳市建设局关于特区土地使用权转	
让费收费标准的暂行规定(深建字〔1989〕68	
号)	(598)
深圳市土地招标投标试行办法(1987年	
11月14日)	(600)
上海市城镇公有房屋管理条例(1990年	
8月1日)	(603)
上海市土地使用权有偿转让办法(1987	
年11月29日)	(612)
上海市浦东新区土地管理若干规定(1990	
年9月10日)	(622)
上海市外商投资房产企业商品住宅出	
售管理方法(1988年3月20日)	(626)

上海市土地使用权有偿转让公证实施细则 (1988年10月12日)	(628)
上海市土地使用权有偿转让房产经营管理实施细则 (1988年10月12日)	(631)
上海市土地使用权有偿转让房地产登记实施细则 (1988年10月12日)	(637)

第一篇 总 论

第一章 中国房地产产业概况

第一节 城市房地产和房地产业

一、城市房地产

“房地产”是房产与地产的总称。在物质形态上，房依地而建，地为房之载体，房地不可分离，房地产总是表现为房产与地产的联结体，在经济形态上，房地产的经济内容及其运动过程都具有内在整体性。由此可见，城市房地产是城市房产和地产有机结合而组成的统一整体。

（一）城市房产

城市房产是指在法律上有明确的权属关系的城市房屋商品。这种商品是通过开发建设等经济活动生产的，具有使用价值和价值，其使用价值通过交换，使其价值得到实现。

城市房产按用途可以分为：

- 1.住宅是指供居住使用的房屋，它一般占城市房屋总量的一半。
- 2.生产用房是指工业、交通运输业、建筑业等生产活动中直接用于生产、业务、储备物资等的各种用房及其附属用房，包括厂房、仓库、办公室和生活服务用房。
- 3.商业服务用房是指用于商业、服务业等第三产业的各

种用房及其附属用房，包括商店、旅馆、饭店、银行、邮电通讯用房等。

4. 办公用房是指党、政、军机关，工、青、妇团体、民主党派等的办公用房及其附属用房。

5. 科技、文教卫生用房是指各类学校、医疗机构、科研单位以及从事文化体育、娱乐活动的各种用房及其附属用房。

6. 其他用房是指外交使馆、外交公寓、军事、宗教、寺庙、监狱等用房。

另外，城市房产还可以按房屋承重结构和所用建筑材料划分为：砖木结构房屋、混合结构房屋、钢筋混凝土结构房屋，钢结构房屋。

（二）城市地产

城市地产是指在城市区域范围内，在法律上有明确权属关系且能给所有者和使用者带来经济利益的建设用地。城市用地可以分为：

1. 商业金融业用地是指商业、服务业、旅游业、金融保险业等用地。

2. 工业、仓储用地是指独立设置工厂、车间、手工业作坊、建筑安装生产场地、排渣场地、仓库、油库、材料堆场及其附属设备等用地。

3. 市政用地指市政公用设施、绿化用地。

4. 公共建筑用地指文化、体育、娱乐、机关、科研、设计、教育、医疗卫生等用地。

5. 住宅用地指供居住的各类房屋用地。

6. 交通用地指铁路、民用机场、港口码头及其它交通用地。