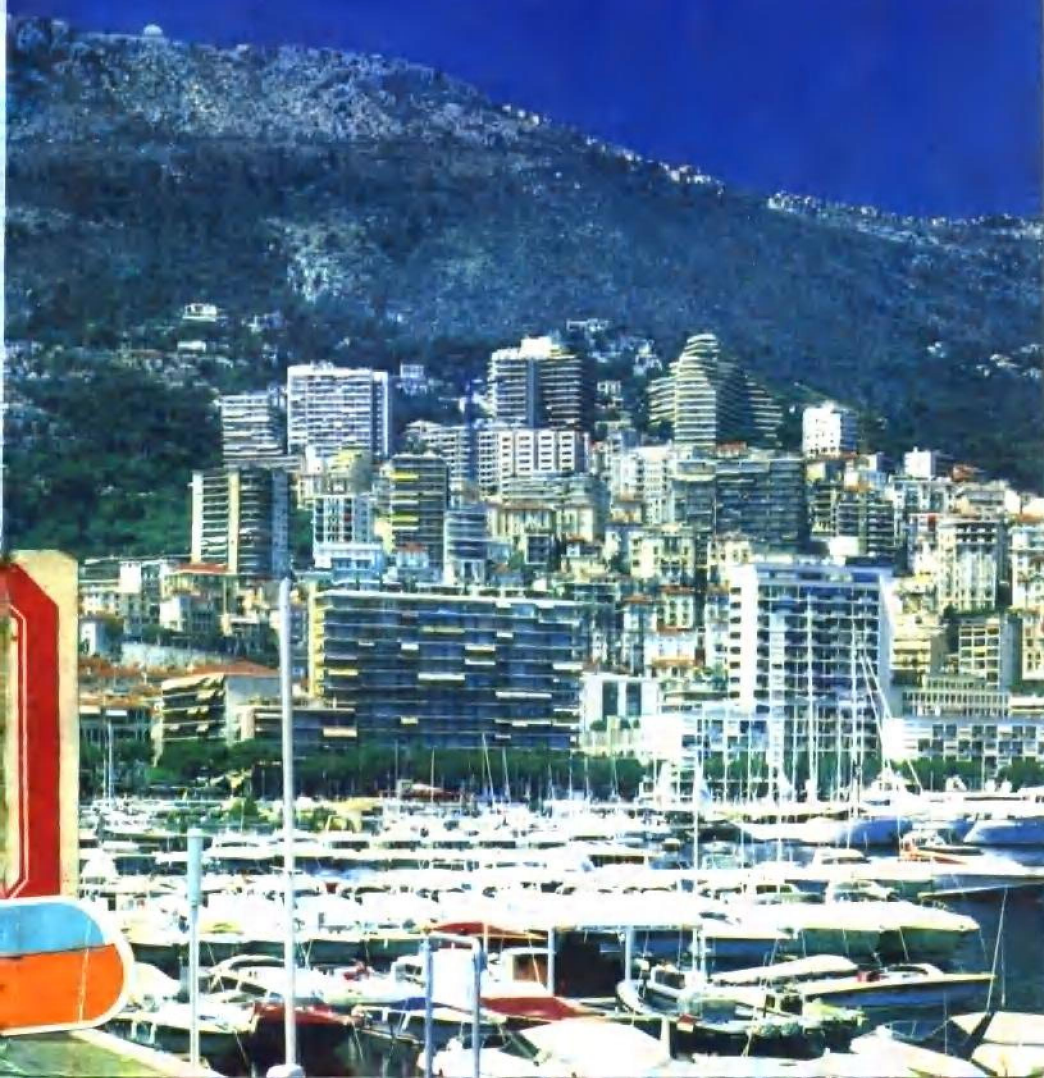


地产估价与经营管理

主编 杨宜新 鲍传才 副主编 陈肆祯 张睿

科学技术文献出版社



地产估价与经营管理

主 编 杨宜新 鲍传才

副主编 陈肆祎 张 睿

科学技术文献出版社

1993·北京

(京)新登字130号

内 容 简 介

本书是我国目前全面系统论述地产(不动产)估价与投资经营、市场管理的专著。主要内容包括:地产估价总论、地产估价基本方法、基准地价与标定地价评估、土地(含成片土地开发)出让底价评估、地产价格信息与常用参数、地产估价案例和地产经营管理总论、地产经营(出让、转让、租赁、抵押)方式、地产经营程序、地产经营合同(含各类合同参考文本)、涉外地产经营、地产经营决策、地产经营税费、地产经营法律实务(代理、公证、登记、继承、纠纷调处与仲裁、诉讼)等,融理论性、政策性、实用性、技术性与普及性于一体,是一本面向社会各界人士,特别是各级土地管理和房地产管理人员、房地产开发经营者、房地产咨询工作者必备的工作手册,也可作为地产(不动产)研究人员和相关大专院校师生的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

地产估价与经营管理/杨宜新等主编. -北京:科学技术文献出版社, 1993.12

ISBN 7-5023-2050-4

I. 地…

II. 杨…

III. ①地产-经营管理 ②土地价格-评价

IV. F301.3

科学技术文献出版社出版

(北京复兴路15号 邮政编码100038)

北京市燕山联营印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

1993年12月第1版 1993年12月第1次印刷

开本: 850×1168毫米 1/32 23.5印张 632千字 1 插页

社科新书目: 330—126 印数: 1—7000册

定价: 16.00元

序

国家土地管理局副局长 邹玉川

地产市场作为重要的生产要素市场，如何有效地培育和完善、宏观调控和规范管理，是我国土地使用制度改革的现实重点，也是建设社会主义市场经济体系的重要一环。

(一)

我国地产市场主要有两个层次，一是国有土地使用权的出让市场，亦称一级市场，它反映的是国家和土地使用者之间的关系，是土地使用权的纵向流动。二是国有土地使用权的转让、出租、抵押市场，亦称二级市场，它反映的是各土地使用者之间的关系，是土地使用权的横向流动。土地使用权出让是土地使用权转让、出租、抵押的前提和基础，土地使用权的转让、出租、抵押是土地使用权出让的继续和演化，是土地使用权出让发展的内在要求。当前，培育和完善地产市场必须做到：

——尽快完善新旧土地使用制度的交替，进一步扩大市场调控范围，使土地使用向市场配置的方向过渡。在新批准用地中，经营性用地，全部以出让方式提供，非经营性用地，可继续采用行政划拨方式，但不得用于转让、出租、抵押等土地经营活动。原批准用地中，符合行政划拨条件的（非经营性用地），继续保留行政划拨方式，不符合行政划拨条件的（经营性用地），要逐步提高土地使用税（费）及“三资”企业场地使用费额度，并规定使用年限，只有按照法律规定补办出让手续后，才能依法转让、出租、抵押其土地使用权，对其补交的土地出让金可采取让利政策，鼓励其走出让转让的轨道。

——政府对地产出让即一级市场的高度垄断，这是地产市场健康发展的前提。只有垄断地产一级市场，才能有效地调控并放开搞活二级市场；有效地实施土地利用规划、城镇规划、土地供应计划、供地方式和地价政策；有效地调控基建规模、投资结构，最终保证地产市场以及社会经济的协调发展。土地管理部门作为法定的国有土地唯一产权代表，负责土地使用权有偿出让工作。垄断地产一级市场，要做到土地出让由政府专卖，土地管理部门严格把关，堵住行政划拨土地使用权的自发交易，集体土地不经批准不得进入市场，严格一支笔审批土地。垄断一级地产市场还要根据土地不同用途采用不同的供地方式，更多地采用招标、拍卖出让方式，逐步减少协议出让方式比重，更多地按市场规律办事，减少行政干预。

——要在垄断地产一级市场的基础上放开搞活地产转让即二级市场。在政策法规允许的范围内，实现土地使用权的自由转让、出租、抵押，政府要加强产权管理，收取土地增值费(税)，充分利用优先购买权，并依法对地产使用与经营进行监督检查。真正做到地产市场管而不死、活而不乱、热而有序，最终建立和完善地产市场。

(二)

对地产市场实施有效的宏观调控和规范管理，是政府管理地产市场的重要职能。政府对地产市场实施宏观调控和规范管理包括运用经济的、法律的、行政的、技术的多种手段进行综合管理。

——制定科学合理的城市规划作为指导。无论地产如何使用、怎样流转都必须遵循城市规划，按照规划的功能分区、空间布局、建筑密度、容积率等要求进行，这就要做到高层次的总体规划能指导土地的开发和供应，深层次的详细规划能为土地的出让转让提供足够的依据，整个规划力求超前、科学适用，并根据社会经

济发展的实际需要不断地修正和丰富原有规划。

——加强土地开发与供应计划的调控。地产市场并不排斥计划，相反，科学合理的土地开发与供应计划，对地产市场具有直接而明显的调节功能，是保证土地供应总量平衡的最关键手段。土地开发与供应计划包括了政府开发供应的土地类别、位置、面积、地上建筑物状况以及资金平衡计划，对于招标采购土地则详至地块。同时要制定审慎而可行的征地计划，并要求征地与土地开发保持合理的超前度，既保证足够的土地储备，又随时平衡土地供求，保持地价平稳和地产市场健康发展。

——理顺地产经营税费体系，制定合理的地价政策。地产经营税费是政府宏观调控地产市场和获取地产收益的重要经济杠杆，有利于规范地产市场，抑制土地投机。地产经营税费主要包括土地出让金、土地增值费、地产交易税（营业税、印花税）及有关税费。地价评估管理政策是调控地产市场的重要手段，加强地价管理，一是全国尽快制定并公布基准地价，加强标定地价和土地出让底价评估工作。基准地价主要反映城镇地价总体变化趋势和区域地价水平，是国家征收土地使用税费、参与土地收益分配的依据。标定地价是各级政府核定股份制试点企业的国有土地资产占有量的标准，以及行使优先购买权等。土地出让底价是政府在土地出让时评估确立的政府最低控制地价。二是规范土地估价方法，培训地产估价专业人才，建立各种地产估价咨询机构。三是加强地价对投资的导向作用，对高科技鼓励性投资可适当采取地价优惠政策，对限制发展产业采取高地价政策。此外，要充分发挥金融杠杆和住房政策来调控地产市场，促进土地供求平衡和合理调整产业结构。

——建立与健全地产经营政策法规。土地使用制度改革从一开始就谋求建立一整套适合于土地有偿使用的市场规则，只有建立健全地产经营政策法规，才能保证地产市场的健康运行，才能监督企业、个人依法经营，行政机关依法行政，使法制成为管理地产

市场的重要武器。目前，国务院已先后颁发了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等一系列法律法规，对培育和发展地产市场起到了一定推动作用，但还不太完善，不太系统。地产经营政策法规应涉及地产经营(出让、转让、出租、抵押)的各个环节、地产市场的运行、地产市场的管理和服 务、地产市场的监督和仲裁、诉讼等。还应包括土地入股联建联营、企业兼并、企业股份化等土地使用权转移的地产经营政策规定与法律体系，健全地产市场交易秩序。

——制定和完善地产市场行为规范。地产市场集合了多种经营环节，涉及错综复杂的生产关系，必须制定和完善地产市场行为规范，以直接调控地产市场，保证地产市场宏观均衡、微观顺利运行。地产市场的行为规范，主要包括制定地产经营(出让、转让、出租、抵押)程序，加强地产经营合同管理，建立资质审查制度，强化土地产权登记工作，完善中介服务体系等，并在实际运行中不断修正、完善。

(三)

目前，从全国总的形势看，地产市场的发展势头很猛，但地区发展很不平衡，多数地区地产市场还处在培育起步阶段。从管理角度看，尽管我们制定了一些政策法规，采取了相应管理措施，来培育与完善、调控与规范地产市场。但总的来说，这些管理还不太规范，也不系统，带有一定的随意性和片面性，特别是地价评估和地产经营的程序与方法，是地产市场规范化管理的核心。《地产估价与经营管理》一书正是基于这点，在探索、实践、总结的基础上，立足于当前地产市场管理的热点与难点，紧紧抓住地产估价与经营管理这两个关键环节，并首次将地产估价与经营管理的理论、政策、技术、方法融于一体，内容新颖，系统全面，实用性强，普及面广。当然，随着地产市场的不断发展，本书还需要进一步完善和补充，有许多理论和实践问题还有待进一

步研究和探索。但我相信，本书的出版将对我国地产市场的培育与完善、调控与规范管理起到极大的推动和指导作用。在此，希望有更多的同志从事这一方面的研究工作，以早日建立、完善并发展适合中国国情的地产市场。

一九九三年五月十五日

目 录

上篇 地产估价

第一章 地产估价总论	(3)
第一节 地产估价概述	(3)
一、地产估价的概念	(3)
二、地产估价的一般原则.....	(8)
第二节 地产价格体系.....	(14)
一、地产价格的表现形式.....	(14)
二、我国地产价格体系.....	(19)
三、地产价格体系的作用.....	(22)
第三节 地产估价的影响因素.....	(25)
一、一般因素.....	(26)
二、区域因素.....	(29)
三、个别因素.....	(31)
第四节 地产价格管理.....	(34)
一、地产价格管理的概念.....	(35)
二、我国的地产价格管理.....	(39)
三、其他国家和地区的地产价格管理.....	(42)
第二章 地产估价的基本方法	(46)
第一节 收益还原法.....	(46)
一、收益还原法的基本原理.....	(46)
二、收益还原法的估价步骤与注意事项.....	(50)
三、收益还原法中的还原利率.....	(53)

四、应用案例·····	(57)
第二节 成本估价法·····	(59)
一、成本估价法的基本原理·····	(59)
二、成本估价法的适用情形与应用公式·····	(60)
三、成本估价法的估价步骤·····	(62)
四、应用案例·····	(63)
第三节 市场比较法·····	(65)
一、市场比较法的基本原理·····	(66)
二、市场比较法的估价步骤·····	(66)
三、市场比较法的应用条件及一般公式·····	(72)
四、应用案例·····	(73)
第四节 剩余法·····	(75)
一、剩余法的基本原理·····	(76)
二、剩余法的基本类型及公式·····	(76)
三、剩余法的适用范围·····	(81)
四、剩余法的估价步骤·····	(85)
五、应用案例·····	(85)
第五节 路线价法·····	(87)
一、路线价法的基本原理·····	(87)
二、路线价法的适用范围与估价程序·····	(88)
三、路线价法的修正体系·····	(97)
四、应用案例·····	(104)
第六节 其他估价方法·····	(114)
一、残余估价法·····	(114)
二、长期趋势法·····	(118)
三、购买年法·····	(126)
第三章 基准地价评估·····	(132)
第一节 基准地价概述·····	(132)
一、基准地价的涵义·····	(132)

二、基准地价的作用·····	(133)
第二节 基准地价评估的理论基础·····	(135)
一、地租理论·····	(135)
二、区位理论·····	(137)
第三节 基准地价评估程序与运用·····	(139)
一、基准地价评估程序·····	(139)
二、基准地价评估的运用·····	(140)
第四章 标定地价评估·····	(180)
第一节 标定地价概述·····	(180)
一、标定地价的涵义·····	(180)
二、标定地价的作用·····	(181)
第二节 标定地价影响因素分析·····	(184)
一、总体因素分析·····	(184)
二、商业用地标定地价影响因素分析·····	(185)
三、住宅用地标定地价影响因素分析·····	(187)
四、工业用地标定地价影响因素分析·····	(188)
第三节 标定地价评估方法·····	(189)
一、根据基准地价测算结果, 按影响因素确定 标定地价修正系数·····	(190)
二、根据级别区段内基准地价, 确定标定地价 修正系数·····	(192)
三、以级别为单位, 按土地利用分区, 确定标 定地价修正系数·····	(193)
四、根据级别基准地价, 按单元分直确定标定 地价修正系数·····	(193)
五、根据市场地价交易资料, 确定标定地价修 正系数·····	(194)
第四节 标定地价评估案例·····	(198)
一、杭州市住宅用地标定地价评估·····	(198)

二、杭州市商业用地标定地价评估·····	(204)
第五章 土地出让底价评估·····	(209)
第一节 土地出让底价评估概述·····	(209)
一、土地出让底价的涵义·····	(209)
二、土地出让底价评估的基本原则·····	(210)
三、土地出让底价评估的主要影响因素·····	(211)
四、土地出让底价评估的主要方法·····	(214)
第二节 宗地(项目用地)出让底价评估·····	(215)
一、利用基准地价修正评估宗地出让底价·····	(215)
二、利用成本法评估宗地出让底价·····	(220)
三、利用市场比较法评估宗地出让底价·····	(224)
四、利用收益还原法评估宗地出让底价·····	(228)
五、利用假设开发法评估宗地出让底价·····	(231)
第三节 成片土地出让底价评估·····	(239)
一、成片土地出让的类型与基本特征·····	(239)
二、成片土地出让底价构成与适用评估方法·····	(242)
三、利用成本逼近法评估成片土地出让底价·····	(247)
四、利用倒算法评估成片土地出让底价·····	(252)
五、利用功能分区法评估成片土地出让底价·····	(266)
六、利用市场比较法评估成片土地出让底价·····	(269)
第六章 土地价格信息与估价常用参数·····	(275)
第一节 各地基准地价和土地出让金标准·····	(275)
第二节 各地土地出让转让价格信息·····	(300)
第三节 其他国家和地区地价信息与评估参数·····	(343)
第七章 地产价格评估案例·····	(373)
第一节 住宅用地价格评估案例·····	(373)
第二节 商业用地价格评估案例·····	(384)
第三节 工业用地价格评估案例·····	(400)
第四节 综合用地价格评估案例·····	(411)

附件		(441)
附件一	地价评估报告书内容与参考格式	(441)
附件二	土地估价师资格考试暂行办法	(444)
附件三	土地估价机构管理暂行规定	(446)
附件四	土地估价合同与委托书(参考样式)	(452)
附件五	部分国家与地区土地(房地产)估价服务 收费标准	(459)
附件六	土地估价师资格考试复习参考题	(466)
附件七	国有资产评估管理办法	(472)

下篇 地产经营管理

第八章	地产经营管理总论	(481)
第一节	地产一般理论	(481)
一、	土地、地产、地产业	(481)
二、	地产价值构成和实现方式	(484)
三、	现代地产的基本特征	(484)
第二节	地产经营概论	(485)
一、	地产经营、地产市场	(485)
二、	地产经营条件	(486)
第三节	地产经营类别	(487)
一、	地产买卖经营	(487)
二、	地产租赁经营	(487)
三、	地产抵押经营	(488)
四、	地产开发经营	(488)
第四节	地产经营的计划调控与主权管辖	(489)
一、	制定土地开发和供应计划	(489)
二、	控制地产经营的最高年限	(490)
三、	地产经营的国家主权管辖	(490)
第五节	地产经营的审批管理	(492)

一、土地使用权出让的审批权限·····	(492)
二、土地使用权出让的必备文件·····	(492)
三、土地使用权出让的审查要点·····	(496)
四、出让土地分割转让的审批·····	(499)
五、外资开发经营成片土地的审批·····	(499)
第六节 地产经营的监督管理·····	(501)
一、土地使用权出让的监督管理·····	(501)
二、土地使用权转让的监督管理·····	(501)
三、土地使用权出租的监督管理·····	(502)
四、土地使用权抵押的监督管理·····	(502)
五、划拨土地使用权的监督管理·····	(503)
第九章 地产经营方式·····	(505)
第一节 地产出让经营方式·····	(505)
一、地产出让的基本涵义·····	(505)
二、协议、招标、拍卖三种出让实施方式·····	(506)
三、地产出让的前期工作——土地征拨·····	(509)
第二节 地产转让经营方式·····	(513)
一、地产转让的基本涵义·····	(513)
二、买卖、交换、赠与三种地产转让形式·····	(515)
三、地产转让原则·····	(516)
第三节 地产租赁经营方式·····	(517)
一、地产租赁的基本涵义·····	(517)
二、地产租赁的法律特征·····	(519)
三、地产租赁双方的权利与义务·····	(519)
第四节 地产抵押经营方式·····	(520)
一、地产抵押的基本涵义·····	(520)
二、地产抵押的法律特征·····	(521)
三、地产抵押权的实现与消失·····	(522)
第五节 地产入股合作经营方式·····	(523)

一、地产入股合作经营实质·····	(523)
二、入股土地使用权作价价格·····	(524)
三、地产入股联建联营的法律特征·····	(524)
四、地产入股联建联营的分成方法·····	(526)
第六节 地产综合开发经营方式·····	(529)
一、综合开发的基本涵义·····	(529)
二、综合开发项目的可行性研究·····	(530)
三、综合开发建设基础设施的内容·····	(532)
第十章 地产经营程序 ·····	(533)
第一节 地产出让经营程序·····	(533)
一、事先预报·····	(533)
二、拟定方案·····	(533)
三、正式报批·····	(533)
四、组织实施·····	(534)
五、登记发证·····	(537)
六、备案建档·····	(538)
第二节 地产转让经营程序·····	(538)
一、转让申请与审查·····	(538)
二、签订转让合同·····	(538)
三、转让合同公证·····	(538)
四、缴付土地转让金及土地增值费·····	(538)
五、土地使用权变更登记·····	(539)
第三节 地产租赁经营程序·····	(539)
第四节 地产抵押经营程序·····	(539)
一、提出抵押贷款申请·····	(539)
二、抵押物估价·····	(540)
三、签订抵押合同·····	(540)
四、抵押合同公证·····	(540)
五、办理抵押登记·····	(540)

第五节 划拨土地使用权补办出让程序·····	(541)
一、申请·····	(541)
二、审查·····	(542)
三、签订土地使用权出让合同·····	(542)
四、缴付土地使用权出让金·····	(543)
五、办理土地使用权登记·····	(543)
第六节 地产综合开发经营程序·····	(553)
一、规划设计阶段·····	(553)
二、土地取得与整理阶段·····	(554)
三、组织施工建设阶段·····	(554)
四、竣工验收阶段·····	(555)
五、经营和使用管理阶段·····	(555)
第十一章 地产经营合同·····	(556)
第一节 地产出让合同·····	(556)
一、地产出让合同的概念与法律特征·····	(556)
二、地产出让合同的类型·····	(557)
三、地产出让合同的内容·····	(559)
四、签订地产出让合同应注意的问题·····	(565)
第二节 地产转让合同·····	(572)
一、地产转让合同的概念与法律特征·····	(572)
二、地产转让合同的类型·····	(573)
三、地产转让合同的内容·····	(574)
四、地产转让合同的订立·····	(575)
五、违反地产转让合同的责任·····	(576)
第三节 地产租赁合同·····	(577)
一、地产租赁合同的概念与法律特征·····	(577)
二、地产租赁合同的内容·····	(578)
三、违反地产租赁合同的责任·····	(579)
四、地产租赁合同的订立·····	(580)

第四节	地产抵押合同	(580)
一、	地产抵押合同的概念与法律特征	(580)
二、	地产抵押合同的类型与内容	(581)
三、	违反地产抵押合同的责任	(582)
第五节	地产经营中其它相关合同	(583)
一、	房地产工程建设合同	(583)
二、	房屋市场交易合同	(584)
三、	房地产涉外经济合同	(585)
第六节	地产经营合同参考样本	(587)
一、	国有土地使用权(宗地)出让合同	(587)
二、	国有土地使用权(成片开发土地)出让合同	(594)
三、	划拨国有土地使用权(补办)出让合同	(605)
四、	外商投资企业土地(划拨)使用合同	(609)
第十二章	涉外地产经营	(613)
第一节	涉外地产经营方式与特点	(613)
一、	外资开发经营成片土地方式与特点	(613)
二、	外资房地产开发经营方式与特点	(615)
三、	外资企业用地方式与特点	(617)
第二节	涉外地产经营的政策规定	(619)
一、	外资开发经营成片土地的政策规定	(619)
二、	外资房地产开发经营的政策规定	(620)
三、	外资企业用地的政策规定	(622)
第三节	涉外地产经营程序	(623)
一、	外资企业成立程序	(623)
二、	外资开发经营成片土地程序	(625)
三、	外资房地产开发经营程序	(630)
四、	外资企业预约用地程序	(630)
五、	外资企业划拨用地程序	(634)
六、	外资企业出让用地程序	(639)