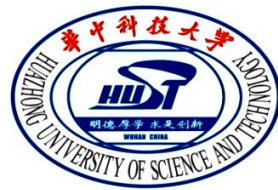


城市系统与房地产开发

Urban System and Real Estate Development

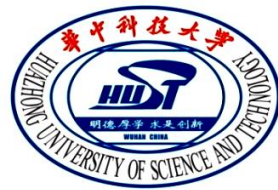
《房地产开发》课程组

2024年



上一讲

- 可行性评价是项目可以开始启动的依据，但不是决定项目成功的依据。



Question for you

- 你认为农民能在老家盖房子吗?
- 所盖的这栋房子可以卖吗?
- 能不能将土地和房屋分开卖呢?
- 开发商能不能自由规定房子的销售价格呢?

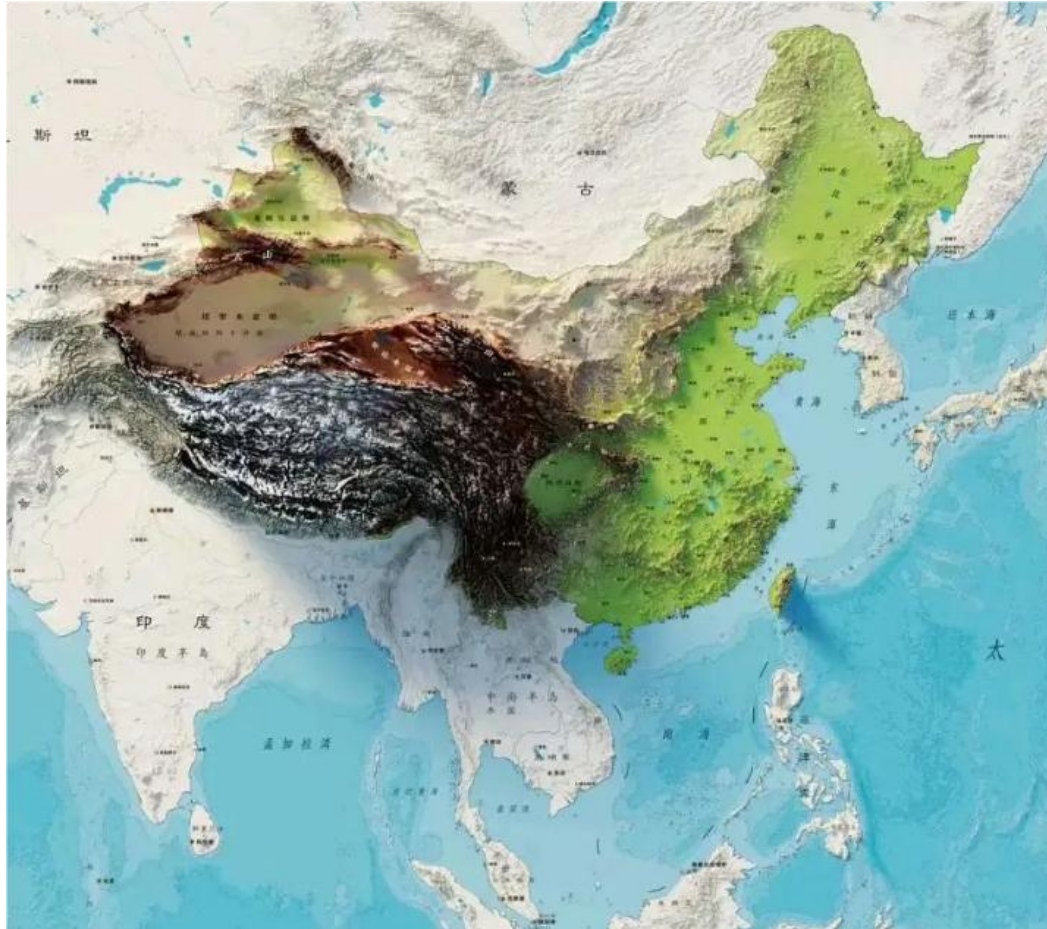


本讲重点

- 地产开发用地和其他用地的区别及其基本涵义；
- 房地产开发用地获取的方式（如何获取用地，主要分为出让和转让）；
- 学习房地产开发可接受地价的预测；
- 探讨关于征地开发这一举措。

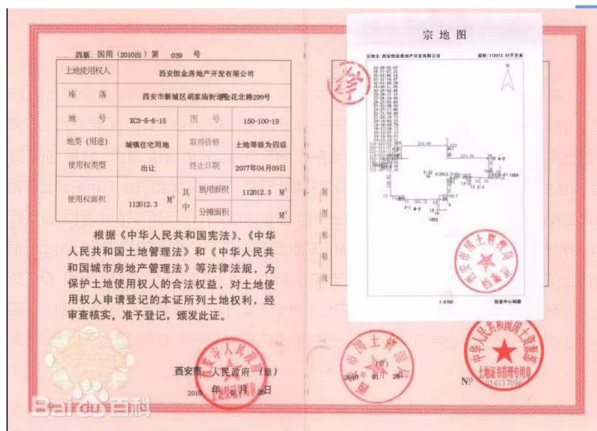
中国，960万平方公里

■ 地大，物博



与土地相关的几个关键概念

- 土地按所有权分类:
- 国有土地:
 - **国家所有的土地**，中国法律禁止土地买卖，只能依法使用国家所有土地的权利（使用权）。本节课后续会讲
 - **城市市区的土地属于国家所有。**
- 集体土地:
 - **农民集体所有的土地**，也称作是劳动群众集体所有的土地。



国有土地--使用权

集体土地

按所有权划分

我国的土地所有权只有两种。

与土地相关的几个关键概念

- 土地对于所有人类社会活动，都是不可缺少的
 - 世界上许多国家，为了保证土地的合理使用，有的在宪法上加以规定，有的颁布各种有关的法律。
 - 中华人民共和国国务院制定的《**国家建设征用土地条例**》，就规定了征用土地的范围、程序、审批权限，土地征用的补偿费用和各项具体政策。



某农村-收割农田



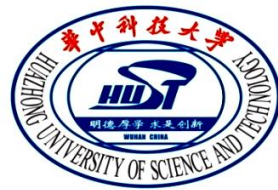
雄安新区-雄安市民服务中心项目

土地的使用是受到法律规定的。

与土地相关的几个关键概念

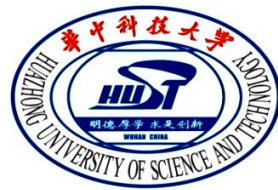
- 我国土地使用类型分为3种
- 《中华人民共和国土地管理法》 第四条 国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划，规定土地用途。
 - **农用地**（指直接用于农业生产的土地，耕地等）
 - **建设用地**（指建造建筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地等）
 - **未利用地**（指农用地和建设用地以外的土地，包括荒草地、盐碱地等）
- 使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。





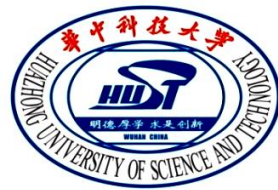
第四章 房地产开发用地的取得

- 一、用地的类型
- 二、用地的选择
- 三、用地取得方式
- 四、农地征用



本讲重点

- 土地的基本概念
- 开发用地的涵义与类型
- 如何选择开发用地
- 如何获取开发用地
- 开发建设中的农地征用

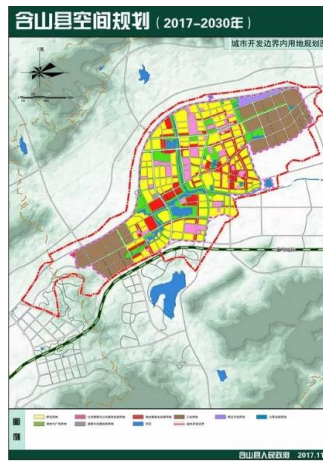
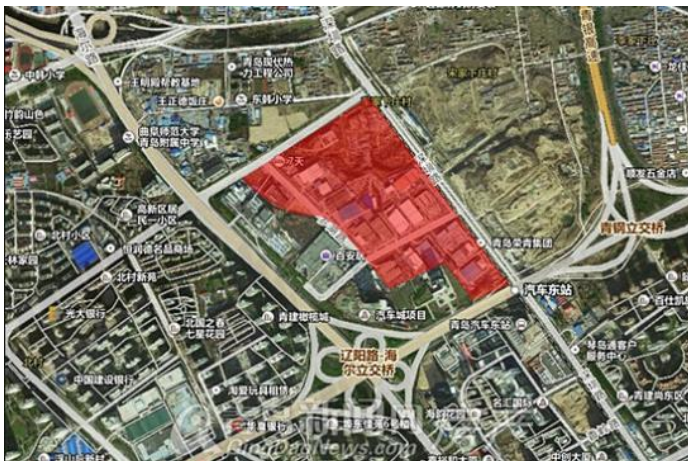


1. 了解开发用地的涵义与类型

对开发用地而言，国家实行有偿、有限期使用制度。开发用地的使用权是一个有偿、有限期的使用权。

开发用地与关键概念之间的关系

- 开发用地：通常是指一宗(片)位于城市规划区的，适合开发企业有偿、有限期进行基础设施和房屋建设使用的国有土地。



城市市区、近郊区及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域

- 只有**建设用地**才可以作为房地产开发用地。
- 只有**国有土地**才能投入房地产开发，
- 城市规划区内的集体所有土地，依法征用转为国有土地后，才可用于房地产开发

开发用地要依法依规

开发用地的核心作用

“土地是房地产开发的前提。其重要性，不仅在于它为建房房屋和创造良好的物业环境**提供基地**；而且任何开发用地都**具有价值**，它是开发费用的极为重要的组成部分；同时，开发用地又是决定开发企业**经营效益**的至关重要的条件。” (p117)

- 物质载体
 - 提供建设基地
 - 提供物业基地
- 经济载体
 - 开发费用的重要组成
 - 决定开发企业经营效益

开发用地的几个重要数字

- 开发用地相关的2个重要法律：
 - 《土地管理法》
 - 《城市房地产管理法》
- 开发用地使用的重要年限（按性质划分）：
 - 居住用地70年
 - 工业用地50年
 - 科教文卫体等用地50年
 - 商旅娱乐用地40年
 - 综合或其他50年



黄色：居住
橙色：教育
红色：商业
绿色：绿地
棕色：工业





延期土地使用年限

- **国有土地使用权延期**规定主要涉及两个方面：**住宅建设土地使用权和非住宅建设土地使用权**。
 - 一、住宅建设土地使用权延期规定
 - 根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条，住宅建设土地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。因此，住宅建设土地使用权在期满后会自动续期，无需申请，但可能需要缴纳一定的续期费用，具体费用和减免情况需依据相关法律法规。
 - 二、非住宅建设土地使用权延期规定
 - 对于非住宅建设土地使用权，其延期规定并未在《中华人民共和国民法典》中明确说明是“自动续期”。但参照一般做法和部分法律见解，非住宅建设土地使用权在期限届满前，可以提前一年提出续期申请，并根据当时的地价水平补缴土地出让金，以此再次申请土地使用权。具体的申请流程和所需材料可能因地区和政策而异，建议咨询当地土地管理部门或专业律师以获取准确信息。
- 总的来说，国有土地使用权延期规定因土地用途不同而有所差异，住宅建设土地使用权期满后自动续期，而非住宅建设土地使用权则需提前申请并补缴土地出让金。

房地产开发用地的类型

■ 按土地区位分

- 闹市区(商业集中区)土地
- 城市副中心区土地
- 闹市区边缘地带(亚中心区)土地
- 城市边缘区土地
- 城市郊区土地



■ 武汉市区位划分

- 内环: 由长江一桥 – 武珞路 – 中南路 – 中北路 – 徐东大街 – 长江二桥 – 解放大道 – 武胜路 – 江汉一桥围合而成的区域
- 内环与中环间: 以白沙洲大桥 – 长丰桥 – 张公堤 – 天兴洲大桥为分界的中环线以内
- 中环线以外区域主要指东西湖区、金银湖区、沌口、黄陂等郊区

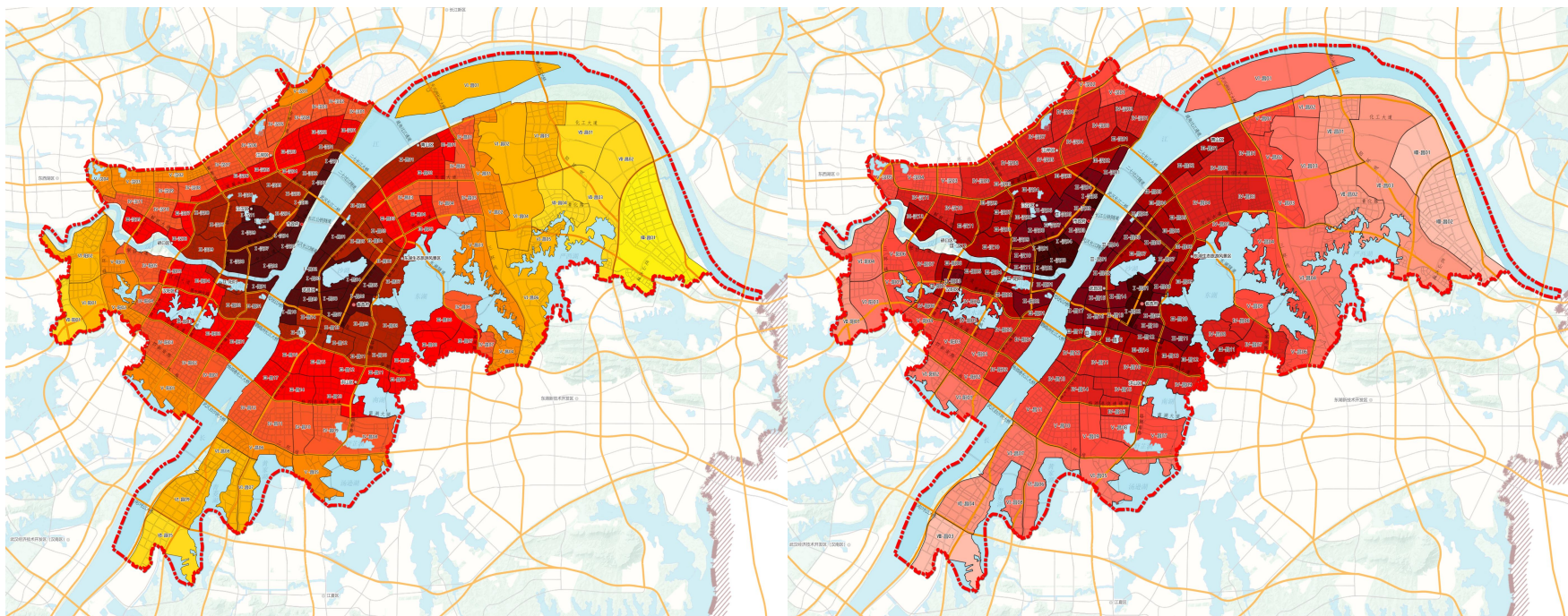
房地产开发用地的类型

- 按土地地区位分：武汉市不同区位房价情况
- 土地和房价呈强关联关系



房地产开发用地的类型

基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是显化土地资产价值、核算土地资产收益的主要依据

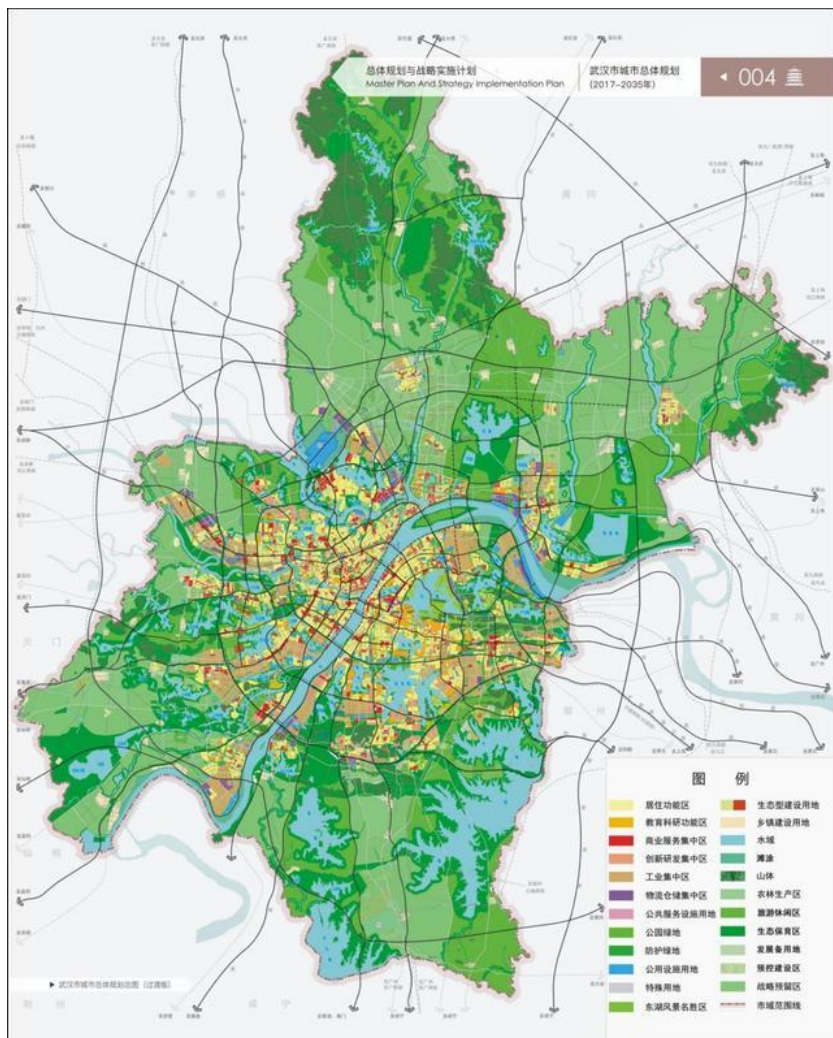


武汉市中心城区城镇建设用地区基准地价（住宅、商业）（2023）

在各区块内，住宅和商业区基准地价呈正相关

房地产开发用地的类型

按土地利用的性质和功能划分



武汉市城市总体规划图 (2019-2035年)

- 居住用地
- 公共设施用地
 - 商业用地
 - 教育用地
 -
- 工业用地
- 农业用地
- 仓储用地
- 对外交通用地
- 道路广场用地
- 市政公用设施用地
- 绿地
- 等



房地产开发用地的类型

■ 按对开发用地进行人为投入的形式及程度



生地

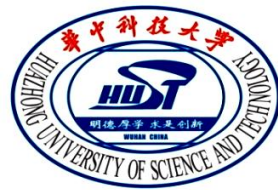
——未经任何投资建设的自然地

——虽进行过投资建设，但不能满足
现时建设需要的城市土地



熟地

——地平条件、场地正常、基础
设施条件



2. 了解开发用地的来源与选择 (含方法介绍)

房地产最重要的特性是其位置的固定性（不可移动性），特定的场地决定需求、建设条件等，.....如何保证房地产开发成功？

房地产开发用地的来源

- 1) 城区中需再开发的土地 (5种方式)
- 2) 城市规划区域内的建设备用地
- 3) 各种开发区内的土地



直接向政府申请出让



参加土地使用权竞投



与土地的现使用者合作取得用地



以转让方式取得土地



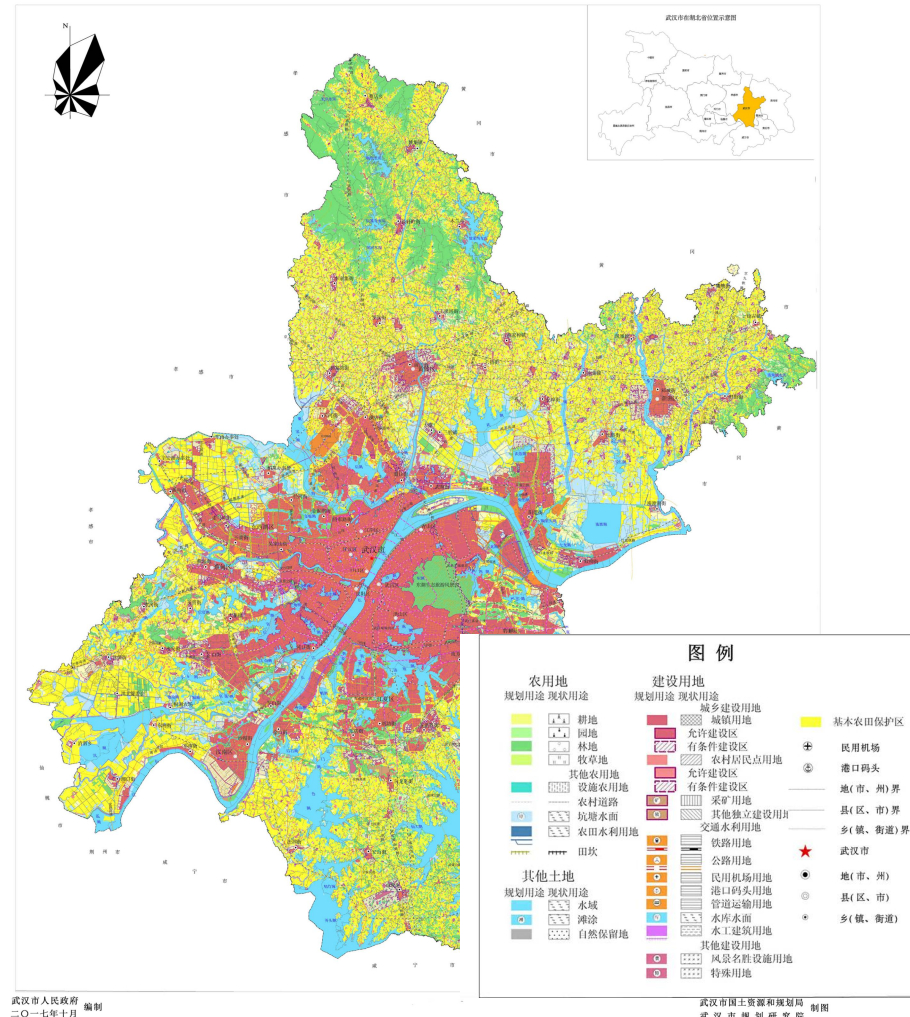
通过收购旧房取得土地

房地产开发用地的来源

- 1) 城区中需再开发的土地 (5种方式)
- 2) 城市**规划区域内**的**建设备用地** (对开发企业有吸引力)
 - 此类土地是指**规划区内**的一些**国有的建设备用地**以及**市区以外尚未征用的集体所有的建设备用地**。
 - **国有的建设备用地** (协议出让为宜) 与尚未征用的**集体所有的备用地** (合作开发为宜) 获取方式**不一样**。
 - 一般来说, 临近城市大型工业项目、或规划干道的**备用地**受到**投资企业**跟高关注。
- 3) 各种**开发区内**的土地

武汉市土地利用总体规划 (2006-2020年) 调整完善方案

武汉市土地利用总体规划图



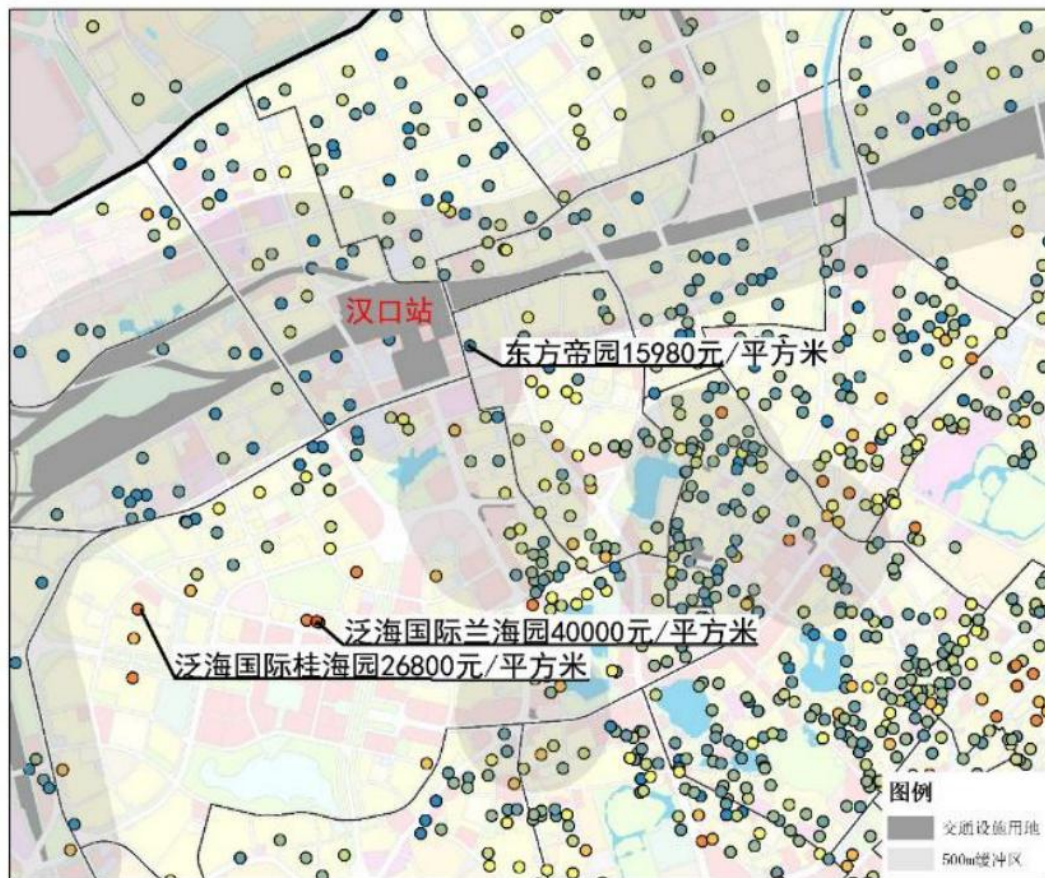
武汉市人民政府 编制
二〇一七年十月

武汉市国土资源和规划局 制图
武汉市规划研究院

武汉市土地利用总体规划图 (2006-2020)

房地产开发用地的类型

以汉口站周边房源点为例分析



汉口站周边房源点分析

- 汉口站**辐射500米内**区域房源单价大多**低于2万元**
- 距交通设施用地**距离不同**，同一开发商开发的相邻小区单价**相差可达67%**

交通设施用地对于房价存在一定的**负外部效益**：
距离汉口站有一定距离的会比紧邻汉口站的房价高

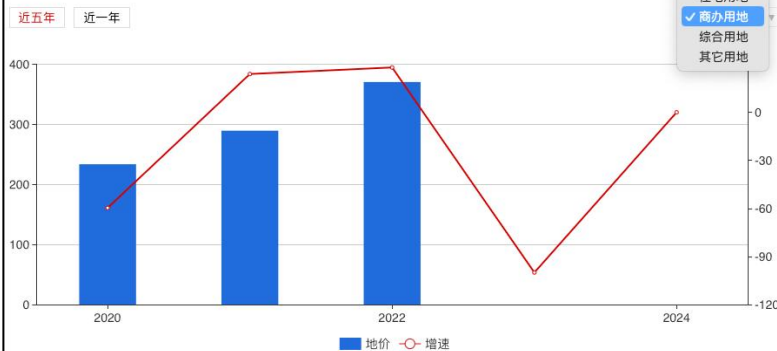
房地产开发用地的来源

- 1) 城区中需再开发的土地 (5种方式)
- 2) 城市规划区域内的建设备用地 (对开发企业有吸引力)
- 3) 各种**开发区内**的土地
 - 大多数开发区依附于现有城市，也有独立新建的开发区；
 - “综合开发区” (港口、工业、科技园区等)
 - **一般而言，投资开发区比市区风险高，投资大城市外围开发区比其他地区的风险低**



武汉经济技术开发区

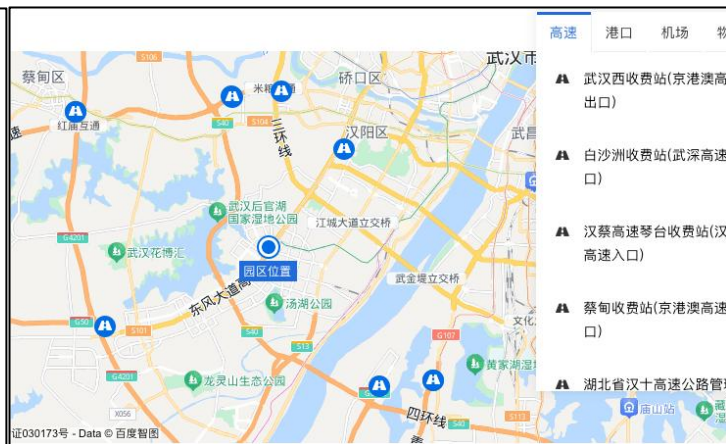
土地价格走势



武汉经开区商业办公土地价格走势

最新土地成交

| | |
|-----------------------|--------|
| 武汉经济技术开发区26MD、27MD... | |
| 湖北-武汉/205.5亩 | 60万元/亩 |
| 武汉经济技术开发区204C2地块 | |
| 湖北-武汉/6.4亩 | 96万元/亩 |
| 武汉经济技术开发区10MC地块 | |
| 湖北-武汉/89.4亩 | 60万元/亩 |
| 武汉经济技术开发区113M1地块 | |
| 湖北-武汉/122.2亩 | 35万元/亩 |



房地产开发用地的来源

武汉市成交地块分析



武汉光谷3宗地块拍卖成交36.77亿元

为高新区2024年土拍单日成交额最高地块

三宗位于**严东湖畔**的住宅地块，地块紧邻**花城大道**，总建筑面积达**48.88万平方米**，以**36.77亿元**的总价成交，为高新区2024年土拍单日成交额最高、体量最大的地块。

此次成交的三宗地块，**占据了一线临湖位置**，为打造**高端住宅**提供了理想条件。



楼面地价7376.46元/m²



楼面地价7313.37元/m²



楼面地价7778.06元/m²

房地产开发用地的来源

武汉市成交地块分析

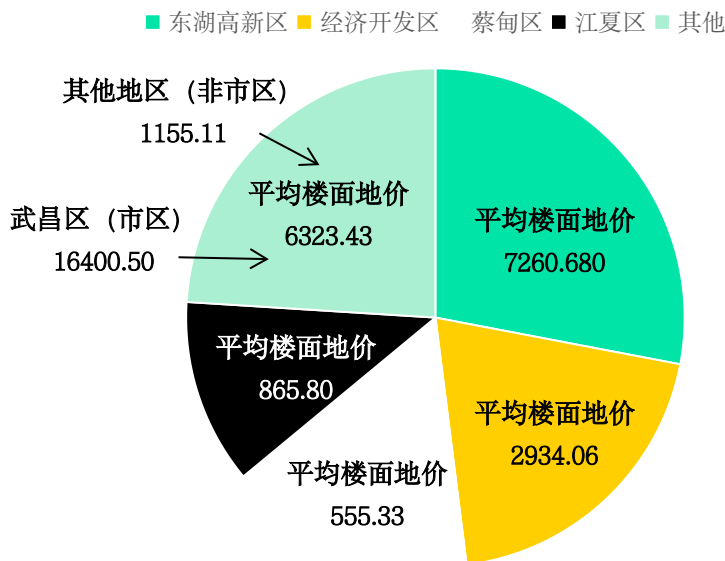
成交地块总价排行榜

| 排名 | 宗地名称 | 区县 | 成交地块总价(万元) |
|----|----------------------|----------|------------|
| 1 | 东湖开发区武汉绕城高速以东、花城大... | 东湖新技术开发区 | 185040.00 |
| 2 | 东湖开发区武汉绕城高速以东、花城大... | 东湖新技术开发区 | 106830.00 |
| 3 | 东湖开发区武汉绕城高速以东、花城大... | 东湖新技术开发区 | 75830.00 |
| 4 | 江夏区金口街勤建村 | 江夏区 | 4243.00 |
| 5 | 江夏区金口街旭光村 | 江夏区 | 3054.00 |
| 6 | 蔡甸区蔡甸街汉津大道与石洋路交汇处... | 蔡甸区 | 540.00 |
| 7 | 江夏区庙山产业园普安村 | 江夏区 | 390.00 |
| 8 | 蔡甸区大集街大沌北路与创富路交汇处... | 蔡甸区 | 350.00 |
| 9 | 蔡甸区大集街知音湖大道与凤凰大街交... | 蔡甸区 | 290.00 |
| 10 | 蔡甸区大集街知音湖大道与凤凰大街交... | 蔡甸区 | 260.00 |

成交地块总价排行榜

| 排名 | 宗地名称 | 区县 | 成交地块总价(万元) |
|----|-----------------------|----------|------------|
| 1 | 武汉经济技术开发区13C4地块 | 经济技术开发区 | 237759.00 |
| 2 | 武昌区中北路与兴河路交叉口 | 武昌区 | 99090.00 |
| 3 | 东湖新技术开发区豹溪路以东、佛祖岭... | 东湖新技术开发区 | 83490.00 |
| 4 | 东湖新技术开发区高新二路以南, 泉井... | 东湖新技术开发区 | 65770.00 |
| 5 | 东湖新技术开发区芷泉路以东、和风街... | 东湖新技术开发区 | 61990.00 |
| 6 | 创业中路和汉口北大道交叉口东北部A ... | 黄陂区 | 54880.00 |
| 7 | 武汉经济技术开发区16C6地块 | 经济技术开发区 | 41376.00 |
| 8 | 武汉经济技术开发区148R2 | 经济技术开发区 | 35302.00 |
| 9 | 武汉经济技术开发区12C2地块 | 经济技术开发区 | 31933.00 |
| 10 | 武汉经济技术开发区164R2地块 | 经济技术开发区 | 30509.00 |

武汉市6-8月成交地块



武汉市6-8月成交地块总价前25分布

当前，相较于其他外围区域，地产开发商更倾向于投资城市开发区

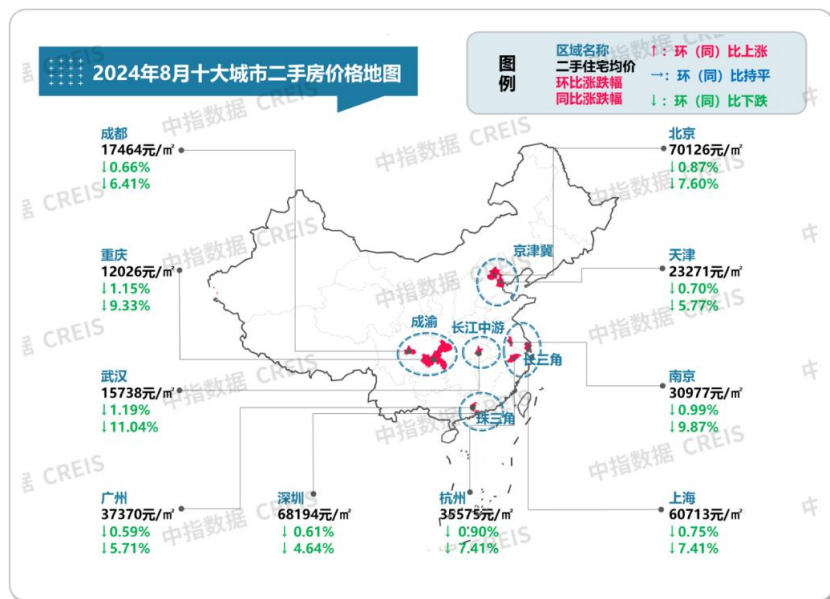
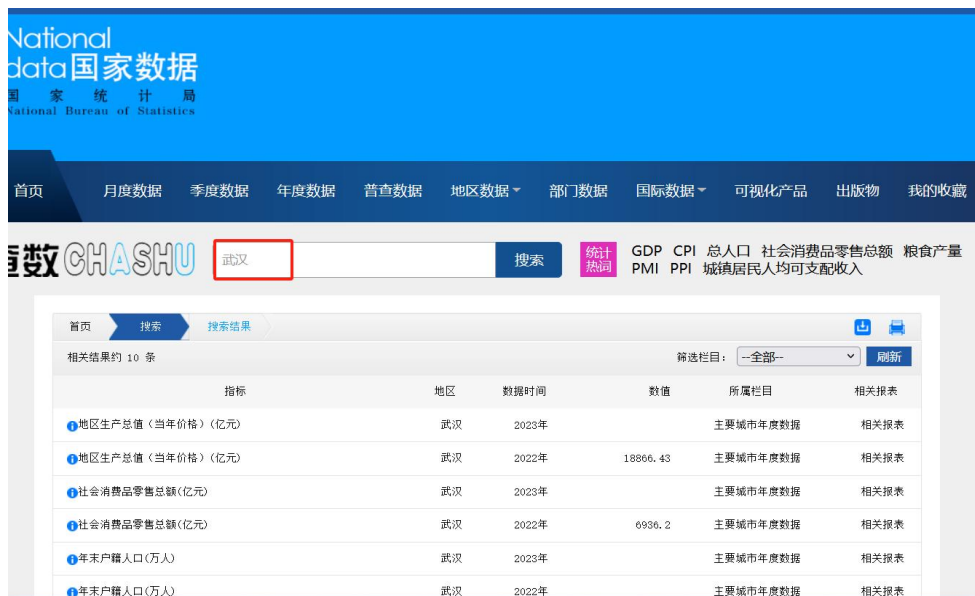
房地产开发用地的选择

- 第一，先确定投资区域（哪个城市）
 - 行政环境
 - 经济增长状况
 - 投资环境
 - 特大型建设投资



房地产开发用地的选择

如何进行投资区域选择



经济增长情况

官方网站：国家统计局：<https://www.stats.gov.cn/>

武汉市统计局：<https://tjj.wuhan.gov.cn/>

商业网站：房天下：<https://www1.fang.com/>

房地产开发用地的选择

如何进行投资区域选择

投资环境评价方法

定性分析方法:

多因素分析法 (等级尺度法)

关键因素法

冷热国法

定量分析方法:

因子分析法

风险评估法

综合分析方法:

比较分析法

系统分析法

案例研究法

表 1 房地产投资环境评价指标体系

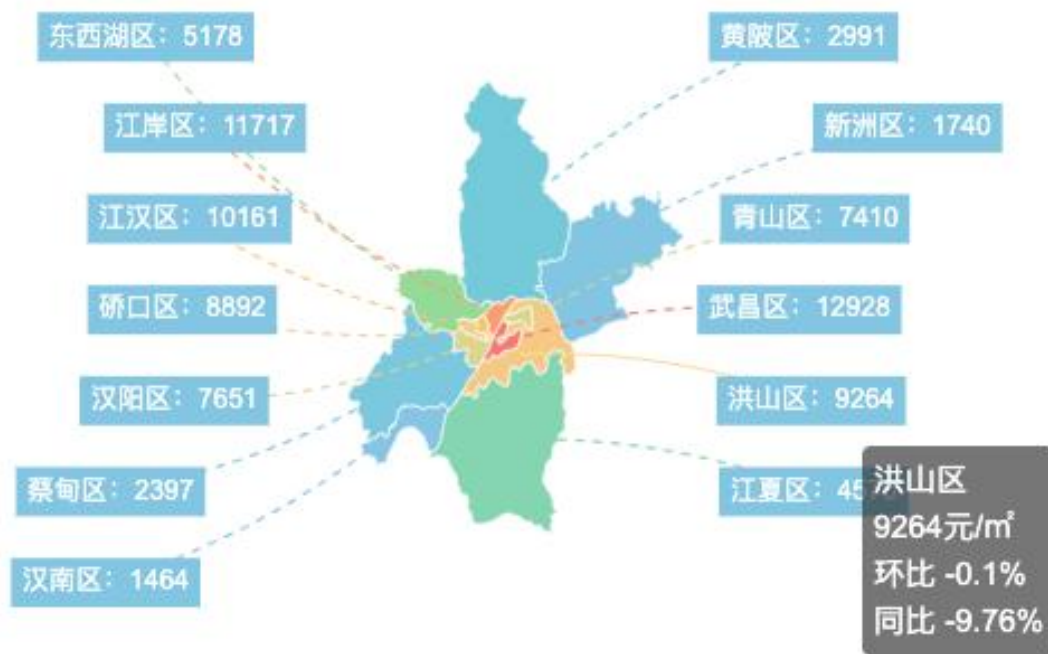
| 目标层 | 一级指标 | 二级指标 |
|--|------|------------------------------|
| 社会 经济 环境 (Y ₁) | | 人均地区生产总值 X ₁ |
| | | 地区生产总值 X ₂ |
| | | 社会消费品零售总额 X ₃ |
| | | 财政一般预算内收入 X ₄ |
| | | 财政一般预算内支出 X ₅ |
| 房地 产 市 场 环 境 (Y ₂) | | 房地产开发投资额 X ₆ |
| | | 本年房屋施工面积 X ₇ |
| | | 本年房屋竣工面积 X ₈ |
| | | 商品房销售额 X ₉ |
| | | 商品房待售面积 X ₁₀ |
| 房 地 产 投 资 环 境 (Y ₃) | | 人均道路面积 X ₁₁ |
| | | 污水处理率 X ₁₂ |
| | | 建成区绿化覆盖率 X ₁₃ |
| | | 城市建设用地面积 X ₁₄ |
| | | 道路长度 X ₁₅ |
| | | 建成区绿地面积 X ₁₆ |
| 社 会 文 化 环 境 (Y ₄) | | 普通高等学校学校数量 X ₁₇ |
| | | 普通高等学校专任教师数量 X ₁₈ |
| | | 医院、卫生院数量 X ₁₉ |
| | | 公共图书馆图书总藏量 X ₂₀ |
| | | 博物馆数量 X ₂₁ |

因子分析法评价体系

房地产开发用地的选择

第二，再确定区域的的开发地段（城市哪个地块）

- 城市规划
- 自然环境和工程地质因素
- 现有的建设条件
 - a. 地块利用状况
 - b. 基础设施状况
 - c. 现有建筑环境
- 地段面积与形状



武汉市第二季度地价地图



房地产开发用地的选择

■ 根据用地性质，地价不同

武汉市中心城区城镇建设用地板价标准 (2023)

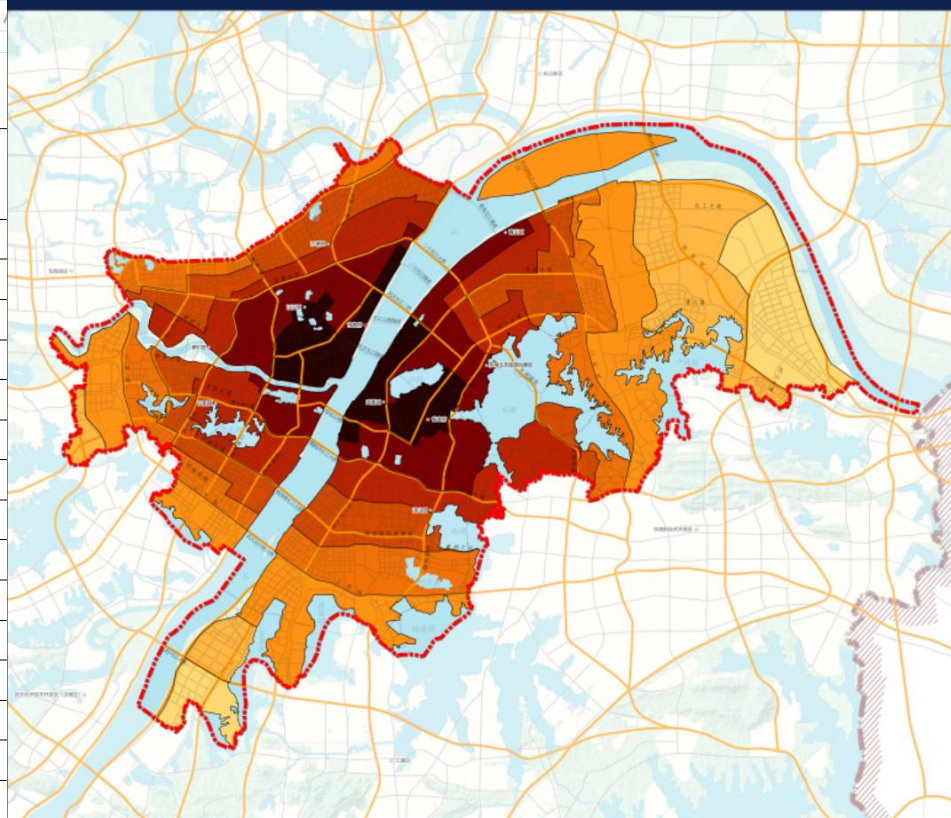
武汉市 **中心城区** 城镇建设用地板价更新2023
BASIC LAND PRICE UPDATE OF URBAN CONSTRUCTION LAND IN WUHAN CENTRAL DISTRICT

🕒 2024-07-05 18:07 | 🏠 武汉市自然资源和城乡建设局

相关附件:

- 1商业.jpg
- 2商务.jpg
- 3住宅.jpg
- 4公服.jpg
- 5工业.jpg
- 6综合.jpg

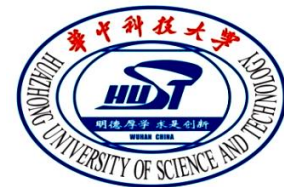
| 级别 | 地价类型 | 商业用地 (元/建筑 平方米) | 商务办公用地 (元/建筑 平方米) | 住宅用地 (元/建筑 平方米) | 公共服务用地 (元/建筑 平方米) | 工业用地 (元/平方米) |
|-------|------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| I级 | 区片地价 | 8418~9910 | 6735~8486 | 9585~13720 | 3635~4577 | 1932~2545 |
| | 级别地价 | 9100 | 7400 | 10800 | 4030 | 2200 |
| II级 | 区片地价 | 6420~8517 | 4999~6561 | 7158~9660 | 2904~3582 | 1462~1877 |
| | 级别地价 | 7230 | 5830 | 8690 | 3180 | 1670 |
| III级 | 区片地价 | 4800~6523 | 3865~5003 | 5500~7582 | 2010~2793 | 1091~1373 |
| | 级别地价 | 5650 | 4490 | 6820 | 2370 | 1250 |
| IV级 | 区片地价 | 3720~4945 | 3239~3992 | 4628~6128 | 1520~2070 | 810~980 |
| | 级别地价 | 4380 | 3560 | 5400 | 1740 | 905 |
| V级 | 区片地价 | 2904~3816 | 2403~3307 | 3708~4379 | 1066~1465 | 496~637 |
| | 级别地价 | 3340 | 2770 | 4350 | 1260 | 600 |
| VI级 | 区片地价 | 2146~2930 | 1849~2475 | 2956~3836 | 828~1083 | — |
| | 级别地价 | 2530 | 2210 | 3430 | 910 | — |
| VII级 | 区片地价 | 1741~2157 | 1376~1727 | 2180~2760 | 737~773 | — |
| | 级别地价 | 1910 | 1590 | 2580 | 640 | — |
| VIII级 | 区片地价 | 1430~1622 | 1126~1263 | 1906 | — | — |
| | 级别地价 | 1370 | 1140 | 1920 | — | — |



武汉市自然资源和城乡建设局

https://zrzyhgh.wuhan.gov.cn/bsfw_18/ywzl/tdgl/tdsc/jzdj/202407/t20240705_2425345.shtml

2023年武汉市综合地价图



房地产开发用地的选择

■ 如何进行开发地段选择

中国政府网 湖北省政府网 中文 | English | Français | 日本語 | 한국어 | Deutsch 无障碍 | 长者版

武汉市人民政府 WWW.WUHAN.GOV.CN

请输入您要查询的信息 搜索

首页 武汉要闻 政府信息公开 政务服务 互动交流 走进武汉 数据开放

信息公开 / 法定主动公开 / 政府文件 / 办公厅文件

湖北省政府网 武汉市政府网 无障碍通道

武汉市公共数据开放平台 首页 数据 应用 统计 资讯 互动 登录 / 注册 《服务协议》

请输入数据的关键词搜索 全站搜索 元数据搜索

索引号: K28044908/2020-800976 发文机构: 市人民政府办公厅
主题分类: 国土资源、能源 成文日期: 2016年05月30日
有效性: 有效

首页 > 数据 > 数据集

| 领域 | 主题 | 行业 |
|------|----|---------|
| 全部 | | 数据集/文件数 |
| 商贸流通 | | 33/146 |
| 气象服务 | | 7/35 |
| 科技创新 | | 41/168 |
| 教育文化 | | 126/573 |
| 资源能源 | | 11/55 |
| 医疗卫生 | | 55/275 |

公共数据资源开放 第1部分: 核心元数据 公共数据资源开放 第2部分: 分类分级指南 武汉市公共数据开放平台接口使用规范 高级筛选

武汉市民码编码与应用规范

全选 XLSX XML JSON CSV RDF 其他

共 85 个数据集 | 市级 45 个 | 区级 38 个 排序方式 按时间

武房网二手房数据

更新日期: 2024-09-09 提供部门: 武昌区人民政府 数据领域: 城建住房 收藏

XLSX XML JSON CSV RDF ★★★★★

下载量: 12858 浏览量: 19438 数据量: 54000

城市规划资料

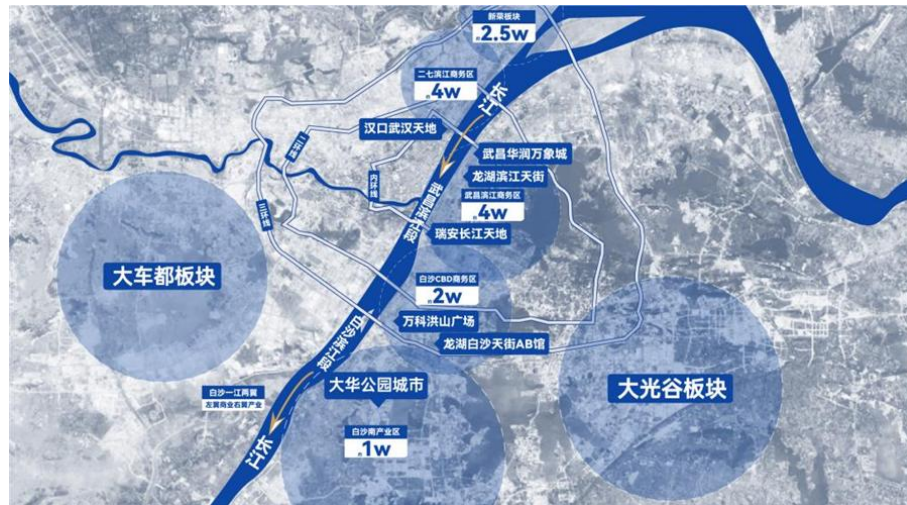
官方网站：武汉市人民政府：<https://www.wuhan.gov.cn/>

武汉市公共数据开放平台：<http://data.wuhan.gov.cn/>

房地产开发用地的选择

■ 房地产开发项目选址原则

- 区域优先
- 注重潜力
- 适应投资特征
- 综合评价



武汉市宜家荟聚



房地产开发用地的选择

■ 如何进行房地产项目选址

开发企业可以自行操作选址工作，也可以雇请咨询顾问（例，房地产五大行）来协助完成选址工作。

- 1) 准备阶段，拟定选址条件；
- 2) 现场踏看，对照资料深入调查；
- 3) 确定场地，综合论证。

以确定投资开发区域和开发地段



戴德梁行



第一太平
戴维斯



高力国际



仲量联行



世邦魏理仕



房地产开发用地的选择

■ 如何进行房地产项目选址，

开发企业可以自行操作选址工作，也可以雇请咨询顾问（例，房地产五大行）来协助完成选址工作。

- 1) 准备阶段，拟定选址条件；
- 2) 现场踏看，对照资料深入调查；
- 3) 确定场地，综合论证。

以确定投资开发区域和开发地段

房地产开发用地的选择

■ 某房地产开发项目选址评价指标体系

| 目标层 | 准则层 B_i | 指标层 C_j |
|--|-----------------|---------------------|
| 房 地 产 开 发 项 目 选 址 评 价 指 标 体 系 A | 自然条件 B_1 | 地形地质 C_1 |
| | | 气象水文 C_2 |
| | | 自然风光 C_3 |
| | | 灾害发生程度 C_4 |
| | | 离市中心距离 C_5 |
| | 周边基础设施及环境 B_2 | 交通设施状况 C_6 |
| | | 通信便利程度 C_7 |
| | | 水电供应情况 C_8 |
| | | 教文卫等设施状况 C_9 |
| | | 居住环境条件 C_{10} |
| | | 大气噪声水污染状况 C_{11} |
| | | 商业集聚程度 C_{12} |
| | 经济社会环境 B_3 | 居民购买力 C_{13} |
| | | 地块升值潜力 C_{14} |
| | | 人口密集程度 C_{15} |
| | | 人口素质及消费水平 C_{16} |
| | 政策及规划 B_4 | 社会经济发展水平 C_{17} |
| | | 政策宏观因素 C_{18} |
| | | 道路、用地等规划要求 C_{19} |
| | | 周边用地类型 C_{20} |

房地产开发用地的选择

■ 城市选址研究

- 利用**AHP** (层次分析法) 确定各影响因素对选址的影响权重, 建立地产选址模型, 并通过**GIS空间分析数据**的方法, 得到地产的合理化选址

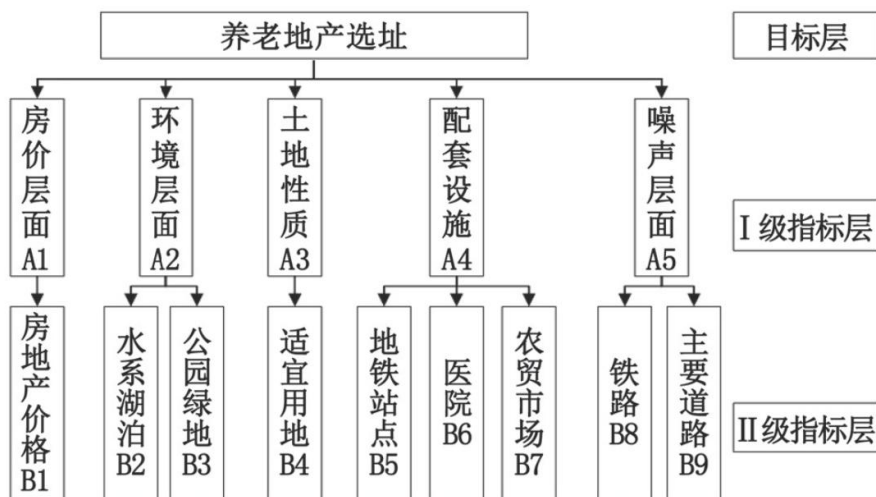


图1 实例研究的层次分析模型

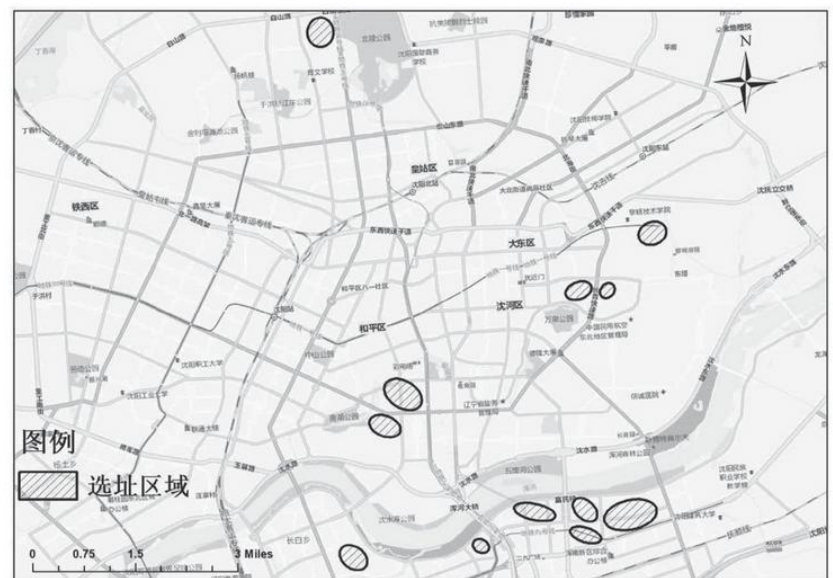


图9 在百度地图下的选址优化结果



房地产开发用地的选择

- 自主学习
 - 城市土地储备制度
 - 城市经营
- 见课件107-123页

房地产开发用地的取得方式

- 基本方式是这两个：

- 土地使用权出让
- 土地使用权转让

土地使用权出让

国家或其代表（省、市、县土地主管部门）以土地所有者身份作为出让人，将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的。



房地产开发用地的取得方式

■ 土地使用权出让方式有4种:

■ 协议方式

■ 招标方式

■ 招标

■ 投标

■ 开标、评标和决标

■ 签约、领取土地使用证

■ 拍卖方式

■ 发布拍卖公告

■ 拍卖

■ 签约、领取土地使用证书

■ 挂牌方式

■ 发布挂牌公告

■ 挂牌竞买

■ 成交

■ 签约

国有土地使用权协议出让

承办科室: 土地利用科

一、职责

1. 海港经济开发区国土资源分局负责国有土地使用权出让接洽、初审工作;
2. 市国土资源局负责国有土地使用权出让审批。

二、工作程序


1. 报审申请: 分行行政审批窗口用地经办人员对用地单位提交的相关资料作审查, 凡资料齐全, 且符合各项法律法规规定的, 受理登记;
2. 审核: 分局对申请材料进行审核, 草签《国有土地使用权出让合同》, 填写《国有土地使用权出让呈报表》, 并签署初审意见;
3. 申报人一次缴清土地出让金、契税等各项费用后呈报审批;
4. 唐山市国土资源局对用地进行审核。

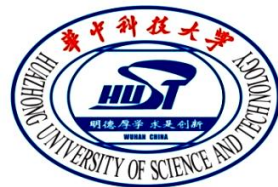
三、依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
3. 《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》
4. 国土资源部第七号令

四、申办材料

用地申请、发改部门核准(备案)批复、规划用地红线图、建设用地规划许可证、平面布置图、工商项目所需专业部门文件、可行性研究报告及批复、环评报告、宗地图、地质勘察、企业营业执照、出让合同、契税缴款、缴款书、土地出让金缴款印件、新增建设用地有偿使用费收缴、外商投资企业批准证书申请材料外, 还须附该合同章程和企业批准证书、营业执照复印件, 其它报送材料。



房地产开发用地的取得方式

土地使用权出让合同

- 合同正文主要内容
 - 总则
 - 出让土地的交付与出让金缴纳
 - 土地开发与建设利用
 - 土地使用权转让、出租
 - 期限届满
 - 不可抗力
 - 违约责任
 - 通知和说明
 - 适用法律及争议解决
 - 附则

国有土地使用权出让合同

国有土地使用权出让合同使用说明

一、《国有土地使用权出让合同》包括合同正文和附件《出让宗地界址图》。

二、本合同的出让人为有权出让国有土地使用权的人民政府土地行政主管部门。

三、合同第四条土地用途按《城镇地籍调查规程》规定的土地二级分类填写，属于综合用地的，应注明各类具体用途及其所占的面积比例。

四、合同第五条中的土地条件按照双方实际的选择和填写。属于原划拨土地使用权补办出让手续的，选择第三款；属于待开发建设的用地，应根据出让入承诺交地时的土地开发程度选择第一款或第二款；出让入承诺交付土地时完成拆迁和场地平整的，选择第一款，并注明地上待拆迁的建筑物和其他地上物面积等状况。基础设施条件按双方约定填写“七通”、“三通”等，并具体说明基础设施内容，如“通路、通电、通水”等。

五、合同第九条土地使用权出让金支付方式的规定中，双方约定土地使用权出让金一次性付清的，选择第一款；分期支付的，选

房地产开发用地的取得方式

- 基本方式是这两个：

- 土地使用权出让
- 土地使用权转让



土地使用权转让

土地使用权转让是土地使用者将使用权再转移的行为，形式包括出售、交换和赠送。转让需满足土地使用权出让合同中的期限和条件，并签订转让合同。转让时，原合同及登记文件中的权利义务随之转移，地上建筑物及附着物所有权也需按规定过户登记。若土地使用权与地上物所有权分割转让，需经市、县政府土地及房产管理部门批准并办理过户登记。



房地产开发用地的取得方式

土地使用权转让

- 以**出让方式**取得的土地使用权的转让
 - 签约、领取土地使用证书土地使用权转让时，原土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。
 - 土地使用权转让，只是对原权利剩余期限的转让。
 - 改变原出让合同约定的土地用途的转让，必须取得主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议，并调整出让金。
 - 转让时，房屋已经建成的，原使用人应持有房屋所有权证书，并先行办理房屋所有权变更登记，而后再凭变更后的房屋所有权证书，申请土地使用权变更登记。

房地产开发用地的取得方式

- 以**划拨方式**取得的土地使用权的转让
 - 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。
 - 以划拨方式取得的土地使用权，转让房地产报批时，有批准权限的人民政府可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照规定的将转让房地产所获收益中的土地收益上缴政府或者作其他处理。





房地产开发用地的取得方式

关于土地使用权出让和转让的几个问题

- 房地产开发的期限
- 采用书面标准合同的形式
- 对土地受让人作出其他规定和限制
- 转让合同必须书面订立
- 备案

房地产开发用地的取得方式

问：划拨和出让的区别？

- 性质不同
- 取得方式不同
- 权利义务不同
- 期限不同
- 房屋类型不同

对城市政府而言，可利用的国有土地可以分成两类：

- 一类是出让土地，一类是划拨土地
- 由于出让土地的产权人已经获得了一定年限的土地使用权，城市政府若想以出让土地**补足公共服务**，首先需要获得**产权（要么征地，要么租赁）**。
- **而划拨土地**一般是城市政府为配置公共服务、以**无偿无限期**的方式提供的，**即政府没有在公开市场上让渡产权的土地**。

房地产开发用地的取得方式

- **划拨土地**越来越少，城市更新怎么办？
- 一直以来划拨土地更新再利用受到很多阻力，
 - 一是划拨土地的无偿使用。
 - 二是划拨土地的公共服务属性。

(十) 非营利性社会福利设施用地

1. 福利性住宅。
2. 综合性社会福利设施。
3. 老年人社会福利设施。
4. 儿童社会福利设施。
5. 残疾人社会福利设施。
6. 收容遣送设施。
7. 殡葬设施。

(十一) 石油天然气设施用地

- (十二) 煤炭设施用地
- (十三) 电力设施用地
- (十四) 水利设施用地
- (十五) 铁路交通设施用地
- (十六) 公路交通设施用地
- (十七) 水路交通设施用地
- (十八) 民用机场设施用地
- (十九) 特殊用地

1. 监狱。
2. 劳教所。
3. 戒毒所、看守所、治安拘留所、收容教育所。

(四) 非营利性邮政设施用地

(五) 非营利性教育设施用地

(六) 公益性科研机构用地

(七) 非营利性体育设施用地

(八) 非营利性公共文化设施用地

1. 图书馆
2. 博物馆
3. 文化馆
4. 青少年宫、青少年科技馆、青少年（儿童）活动中心

(九) 非营利性医疗卫生设施用地

1. 医院、门诊部（所）、急救中心（站）、城乡卫生院。
2. 各级政府所属的卫生防疫站（疾病预防控制中心）、健康教育所、专科疾病防治所（站）。
3. 各级政府所属的妇幼保健所（院、站）、母婴保健机构、儿童保健机构、血站（血液中心、中心血站）。

大学校园

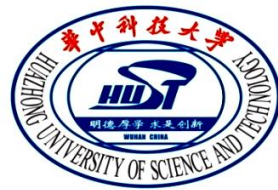
(一) 党政机关和人民团体用地

1. 办公用地。
2. 安全、保密、通讯等特殊专用设施。

(二) 军事用地

(三) 城市基础设施用地

1. 供水设施
2. 燃气供应设施
3. 供热设施
4. 公共交通设施
5. 环境卫生设施
6. 道路广场
7. 绿地



房地产开发用地的取得方式

- 房地产开发可接受地价的测算
 - 评估土地所建的楼宇预期楼价和其建造成本是核心内容
- 影响地价的两大因素
 - 土地的用途
 - 土地的容积率（影响可建面积）
- 用对比法推算基础数据
 - 找到相当数量的条件相似的楼宇
 - 综合分析各相关因素

房地产开发用地的取得方式

■ 地价测算方法

■ 土地价格 = 开发完成后的房地产价值

- 开发成本
- 管理费用
- 投资利息
- 销售税费
- 开发利润
- 开发商购买土地的税费

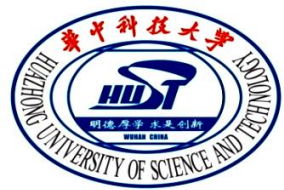


房地产开发用地的取得方式

月球地产

- 上世纪80年代，美国加州商人丹尼斯·霍普发现联合国1967年制定的《外层空间条约》有漏洞，在这份外太空条约中，所有联合国成员都签署并同意外太空天体的主权不为任何一个国家所有，但该条约却没规定私人不可以拥有外太空星体。于是丹尼斯·霍普向当地法院、美国、前苏联和联合国递交了一份所有权声明，宣布丹尼斯·霍普为月球、太阳系除地球外的8大行星及其卫星的土地拥有者。
- 2003年，威廉斯夫妇在获得丹尼斯·霍普的“授权”之后，成立了一家名为“月球地产”的公司，以每英亩20英镑（1平方米不足6分钱人民币）的价格，正式出售月球土地。除此之外，公司还兼营火星和金星上的土地。据称，公司的生意相当红火，每年利润高达100万英镑

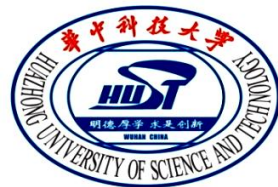




房地产开发用地的取得方式

■ 练习题1 (p134)

【例 4-1】某开发商拟购一块商住混合用地，地块的规划条件是：土地总面积是 10000m^2 ，允许建筑容积率为7.5，建筑盖率不大于55%。通过市场调查，确定以下地块利用方案：建筑覆盖率50%，地上建筑总面积 70000m^2 ，地上建筑物层数14层，各层建筑面积相同，地上1~2层的为商店，总面积为 10000m^2 ，3~14层为住宅，总面积 60000m^2 。预计建设期为3年，项目建造完工后，其中商业楼即可全部售出，住宅楼的30%在完工后可售出，50%半年后售出，其余一年后售出。预计商业楼出售时平均售价为 $5000\text{元}/\text{m}^2$ ，住宅楼出售时的平均售价为 $2500\text{元}/\text{m}^2$ 。估计建造开发成本为7000万元，管理费用为建造成本的5%，销售房屋时的广告宣传费为其售价的2%，房地产交易中卖方需缴纳的营业税等为交易价格的6%，开发商购买土地需缴纳的契税等为交易价格的3%，贴现率取12%，在未来3年的建设期内，开发成本的投入情况如下：第一年为20%，第二年为50%，第三年为余下的30%，用折现法测算开发商能承受的地价。



房地产开发用地的取得方式

使用假设开发法：

(1) 公式：土地价格=开发完成后的房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-开发利润-开发商购买土地的税费

(2) 计算的基准时间定为该块土地的出售时间

① 开发后的房地产价值=

$$\frac{5000 \times 10000}{(1+12\%)^3} + \frac{2500 \times 60000}{(1+12\%)^3} \left[\frac{30\%}{(1+12\%)^0} + \frac{50\%}{(1+12\%)^{0.5}} + \frac{20\%}{(1+12\%)^1} \right] = 13712.78$$

(万元)

② 开发成本=

$$7000 \left[\frac{20\%}{(1+12\%)^{0.5}} + \frac{50\%}{(1+12\%)^{1.5}} + \frac{30\%}{(1+12\%)^{2.5}} \right] = 7000 \times 0.837 = 5857.59 \text{ (万元)}$$

③ 销售税费=①×(2%+6%)=1097.02 (万元)

④ 管理费用=②×5%=292.88 (万元)

⑤ 购买该宗土地的税费总额=地价×3%

⑥ 地价=13712.78-5857.59-1097.02-292.88-地价×3%

所以

能承受的地价=6276.98 (万元)

所能承受的楼面地价= $\frac{62769800}{70000} = 896.71$ (元/m²)



房地产开发用地的取得方式

练习题2

- 某开发商拟购一块商住混合用地，地块的规划条件是：土地总面积是 16000m^2 ，允许建筑容积率为 7.5 ，建筑覆盖率不大于 55% 。通过市场调查，确定以下地块利用方案：建筑覆盖率 50% ，地上建筑总面积 112000m^2 ，地上建筑物层数 14 层，各层建筑面积相同，地上 $1-2$ 层为商店，总面积为 16000m^2 ， $3-14$ 层为住宅，总面积 96000m^2 。预计建设期为 3 年，项目建造完工后，其中商业楼即可全部售出，住宅楼的 40% 在完工后可售出， 50% 半年后售出，其余一年后售出。预计商业楼出售时平均售价 $9000\text{元}/\text{m}^2$ ，住宅楼出售时的平均售价为 $7500\text{元}/\text{m}^2$ 。估计建造开发成本为 10000 万元，管理费用为建造成本的 4% ，销售房屋时的广告宣传费为其售价的 2% ，房地产交易中卖方需缴纳的营业税等为交易价格的 7% ，开发商购买土地需缴纳的契税等为交易价格的 3% ，贴现率取 10% ，在未来 3 年的建设期内，开发成本的投入情况如下：第一年为 30% ，第二年为 40% ，第三年为余下的 30% ，用折现法测算开发商能承受的地价。



3. 开发建设中的农地征用

在城市规划区内，只有国有土地才能投入房地产开发。如果房地产开发需要使用城市规划区域内的集体所有的建设用地时候，必须通过征用将其转为国有土地，而后才能用于经营开发。

开发建设中的农地征用

■ 征用的一般性缘由：**为了满足公共公益事业发展的需要和城市规划建设需要**，政府依靠**国家权力强制转移农村集体土地所有权利**并对原权利人给予合理经济补偿的一种行政行为。



特点:

- 有一定的强制性
- 须妥善安置被征用单位及人员的生产和生活
- 土地所有权性质发生转移



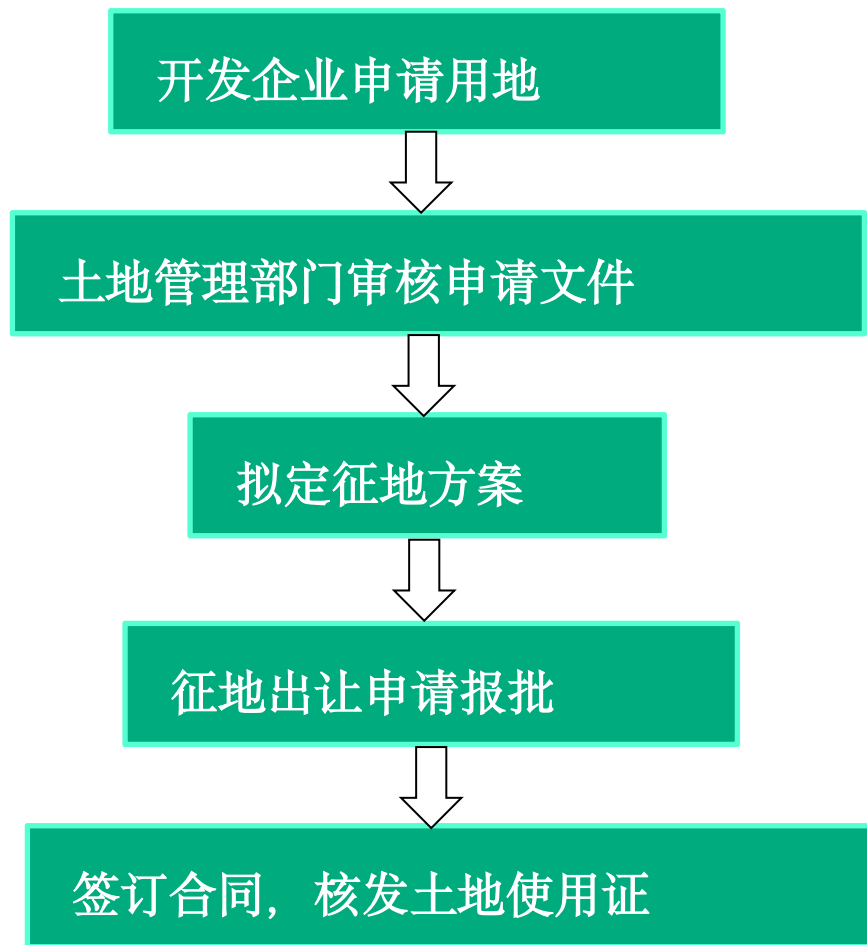
开发建设中的农地征用

- 《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定：
 - 征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。
 - 第二十八条国家建设征用土地, 用地单位除支付补偿费外, 还应当支付安置补助费。



开发建设中的农地征用

■ 农地征用出让程序



开发建设中的农地征用

山东省邹平市高速公路建设项目



- 原告：刘x、姜xx、姚xx等14位村民。
- 被告：山东省邹平市人民政府。
- 涉及问题：因高速公路建设需要征用村民承包地，但未签订补偿安置协议且未履行补偿安置职责。
- 案情概要：

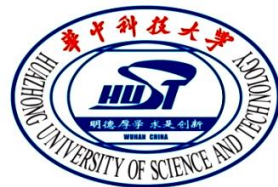
2020年2月，因济南至高青高速公路（邹平段）项目建设需要，邹平市人民政府发布拟征收土地公告。

2021年3月，相关部门签订《土地征收补偿安置协议》。

但至起诉时，刘x等14人未收到任何补偿安置，且承包地已被占用。
- 法律诉讼与结果：

村民委托律师提起行政诉讼。

法院认为，邹平市人民政府在未完成征收程序且未签订补偿安置协议的情况下占用土地，**行为违法**。



开发建设中的农地征用

第四十八条征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

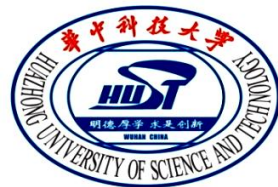
《土地管理法》

征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

(2020年)

有一些调整：
考虑区位

县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。



开发建设中的农地征用

江海区征地补偿安置方案公告

一、公告期限：2020年12月3日至2021年1月1日。

二、建设用地项目名称：江门市江海区2019年度第二批次城市建设用地农用地转用和土地征收实施方案。

三、被征收土地位置：高新区16号地地段（具体位置见附图）。

四、被征收土地单位、面积、地类：外海街道办事处七东股份合作经济联合社的集体土地0.3728公顷[其中：其他农用地（不含养殖水面）0.3728公顷]。

五、根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律法规以及《关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1号）、《转发省劳动保障厅关于做好被征地农民基本养老保险工作意见的通知》（粤府办〔2007〕91号）、《转发劳动保障部 国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（粤劳社发〔2007〕22号）等有关文件的规定，征收土地补偿安置包括以下部分：

1.土地补偿费和安置补助费合共6.3万元/亩，青苗补偿费0.4万元/亩。

2.留用地按省留用地相关政策执行。

3.被征地农民的基本养老保障按有关文件执行。

六、地上附着物或建（构）筑物的拆迁和安置按有关规定执行。

七、根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条的规定，对批准后的征收土地补偿安置方案有争议的，可依法向省人民政府申请裁决，但不影响征地工作的组织实施。



第五章 国有土地房屋征收和补偿

- 一、房屋征收工作程序
- 二、房屋征收补偿
- 三、房屋征收工作中应注意的问题
- 四、案例讨论



国有土地房屋征收和补偿

- 房屋征收，是指国家为了**公共利益的需要**，依照法律规定的权限和程度强制取得单位、个人的房屋以及其他不动产的行为。
- 房屋征收通常处于房地产开发项目的前期阶段，伴随着房地产开发项目进行，**是旧城区改建的一个重要环节**。
- 公共利益：国防外交/基建/公共事业/保障性住房/旧城改造……《房屋征收补偿条例》（p139）

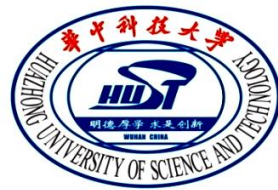
国有土地房屋征收和补偿

汉阳高铁功能区。（徐家湾，三眼桥村、陈家咀村等承重改造项目）拟开工时间2024年4月。

- 项目总用地面积482公顷；拟征收集体房屋登记建筑面积约为154万平方米；
- 设计改造户数6035户，共14156人；
- 项目总还建量为99.6万平方米；
- 安置补偿+配套基础设施；
- 总预计1949440.4万元。

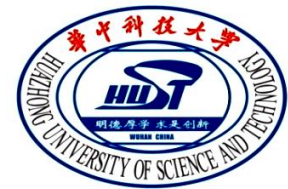


汉阳站是目前武汉规模最大的高铁站，其开工建设对武汉打造国际综合交通枢纽城市，加强东南向“武鄂黄黄”、西北向“襄十随”、西南向“宜荆荆”都市圈的城际联络功能，对武汉西部大汉阳地区发展有着重要作用。



1. 房屋征收工作程序

《房屋征收补偿条例》是规范和指导国有土地上房屋征收的重要文件。各地各级人民政府可根据法律规定，结合当地实际情况，**制定地方性法规或行政规章。**



房屋征收工作程序

- 1. 拟定征收补偿方案
- 信息收集

为制定征收补偿方案，房屋征收部门须详细了解**拟征收范围内的常住人口、有关单位以及全部房产情况。**

基本情况调查表

表 5-1

| | | | | | | |
|--------|--|--------|---|------|------------------------------------|--|
| 户主姓名 | | 性别 | | 登记日期 | | |
| 住户地址 | | | 工作单位 | | | |
| 产权单位 | | | 常住人口 | | 户籍人口 | |
| 建筑面积 | | | 使用面积 | | 用途 | |
| 保底人数 | | | | 保底面积 | | |
| 家庭成员姓名 | 与户主关系 | 户口迁入日期 | | 工作单位 | | |
| | | | | | | |
| 建筑简图 | | | | | | |
| | | | | | | |
| 补偿要求 | 1. 要求一次搬迁，做永久安置 <input type="checkbox"/> | | 2. 要求迁回：解决临迁 <input type="checkbox"/> | | 投亲靠友 <input type="checkbox"/> | |
| | | | 3. 要求放弃产权，租回使用面积 <input type="checkbox"/> | | 4. 要求安置铺面 <input type="checkbox"/> | |
| 5. 其他： | | | | | | |
| | | | | | | |
| 备注 | | | | | | |

房屋征收工作程序

- 1. 拟定征收补偿方案
- 主要内容

一般包括房屋征收范围、实施时间、补偿方式、补偿金额、补助和奖励、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。





房屋征收工作程序

■ 2. 组织有关部门论证

■ 论证部门

对征收补偿方案，**市、县级人民政府**应当组织发展改革、城乡规划、国土资源、文物保护、财政、建设等有关部门对征收补偿方案进行论证。

■ 论证内容

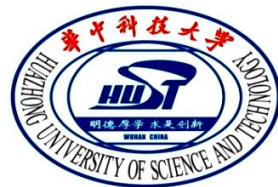
包括明确征收房屋的各项建设活动是否符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，房屋征收是否符合房屋征收的条件，房屋**征收范围是否科学合理**，**补偿方案是否公平**等。

房屋征收工作程序

■ 3. 征求公众意见

市、县级人民政府应当在组织有关部门对征收补偿方案进行论证后予以公布，征求公众意见。





房屋征收工作程序

■ 4. 公告房屋征收决定

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行**社会稳定风险评估**；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

社会稳定风险评估，是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会**公共秩序**相关的重大活动等重大事项在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。

市、县级人民政府作出房屋征收决定后，应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等
事项。

房屋征收工作程序

- 5. 房屋征收实施
- 组织征收动员

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。



房屋征收工作程序

- 5. 房屋征收实施
- 签订征收补偿协议

房屋征收部门与被征收人必须在**规定的征收期限内**，对于补偿、安置以及被征收人在规定的期限内完成搬迁等有关问题进行协商，达成一致后，签订书面协议，明确各自的责任和权利。（“拆一还一”等）



房屋征收工作程序

■ 5. 房屋征收实施

■ 征收补偿安置协议内容：

双方当事人的基本情况

征收补偿方式

安置用房面积

安置地点

产权调换房屋的差价支付方式和期限

搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限

搬迁补助费和临时安置补助费

违约责任和争议解决方式

当事人约定的其他条款

房屋征收工作程序

- 5. 房屋征收实施
- 拆除房屋，平整场地



征收协议签订后，经办人员应及时通告拆房工程管理人员，准备拆房；同时为工程施工准备条件：

1. 清理地上、地下障碍物
2. 平整场地
3. 接通工程施工用电、用水
4. 修通进出地盘的道路，为施工单位进入现场施工准备条件

房屋征收工作程序

- 五十年房屋公私之变
- 住宅政策：保护—改造—保护

1949年后

明确提出**保护**私有房屋的合法权益。

1958年后

对私有房屋进行**社会主义改造**，把城市私有房产分为自住房和出租房，出租房在15间以上的由政府经租。政府房管部门负责经租房的经营，把租金的20% ~ 40% 发给经租房的业主。

1966年后

所有私房业主被迫把**产权证上交**，没办理产权的转移手续。

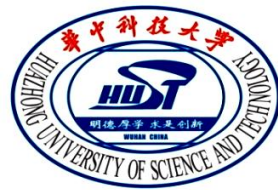
1976年后

业主陆续**拿回房屋的产权**，但土地权的问题并没有解决。



房屋征收工作程序

- 自主学习
 - 中国城市房屋拆迁制度
- 见课件124-128页



2. 房屋征收补偿

房屋征收补偿，关系到被征人的经济利益，补偿的形式、标准是房屋征收协议的主要内容。《房屋征收补偿条例》中对房屋征收补偿做了明确规定，各地也可根据实际情况制定实施细则或补充规定。它们是进行房屋征收补偿的基本依据。



房屋征收补偿

各地各级人民政府可制定实施细则或补充规定。

广州将在全市推广“房票安置” (2024年1月)

房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，区政府出具给被前后任购置房屋的结算凭证，被征收人可获得的权益转换成一张可用于购置房屋的票据。

广州将在全市推广“房票安置”

2024-01-09 来源：广州日报

13979次

市规划和自然资源局就焦点问题进行详细解读

1月4日，由广州市规划和自然资源局组织编制的《广州市房票安置实施方案》经广州市政府常务会议审议通过；紧接着，1月5日，广州市荔湾区发行了广州市第一批房票，标志着广州市房票政策正式落地。下一步，广州市将会在全市推广“房票安置”，那么，作为首个推行“房票安置”的一线城市，广州具体有哪些做法？1月8日，市规划和自然资源局就“房票”的焦点问题，以及未来如何稳步推进进行了详细解读。

城中村改造面临“一多一长一大”三大堵点

市规划和自然资源局有关负责人表示，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，是党中央作出的具有重大而深远意义的决策部署。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用。推进城中村改造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费。还有助于补齐超大特大城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务、提升城市文明程度、推动城市高质量发展。

城中村改造是广州提升城市竞争力和治理水平的重要途径，对广州在推进中国式现代化建设中走在前列，继续在高质量发展方面发挥领头羊和火车头作用具有重要意义。广州在推进城中村改造中面临“一多、一长、一大”三大堵点：一是原地安置多。按目前复建安置标准，在改造范围内需大量原址复建住宅，片区用于完善城市功能、统筹规划的空间受限，规划发展战略意图难以实施。二是改造周期长。总结我市城中村改造实践经验，改造工作从审批通过到安置房建设完成，整体改造周期较长，安置房建设周期长。三是房地产市场库存压力大。目前房地产市场库存总量多去化周期长，亟须联动安置，谋划商品房去化的破解路径。

为超大特大城市推进城中村改造提供借鉴

2024年1月4日，广州市政府常务会议审议通过了市规划和自然资源局提交的《广州市房票安置实施方案》，探索通过房票安置形式破解广州城中村改造的上述难题。

一是满足了被征收人的差异化安置需求。实施房票安置，有利于拓宽被拆迁人的选择面，满足更加灵活、多元和个性化的需求，使被拆迁户有能够均等享受与商品房同样的居住质量的机会，同时可缩短安置时间，避免出现“久迁”情况，提升拆迁补偿幸福感。

二是有利于空间结构优化。通过减少安置房建设量，避免大量新建安置房的资源浪费，借助市场力量合理配置资源，让“有效市场+有为政府”充分发挥各自优势，将更多土地用于安排产业、文化、公服等公共功能，优化空间布局。

三是政府通过优化资源配置，为实现供需平衡助力房地产市场健康发展。在市场需求侧不振的环境下，房票安置能够定向促进房地产市场需求侧增长，缩短市场去库存周期。

广州市出台房票政策，进一步拓宽了拆迁安置渠道，满足了人民群众对房屋安置的多样化需求，为其他超大特大城市推进城中村改造提供借鉴。

焦点问题

房票全市通用 限制转让一次

问题一：什么是房票？

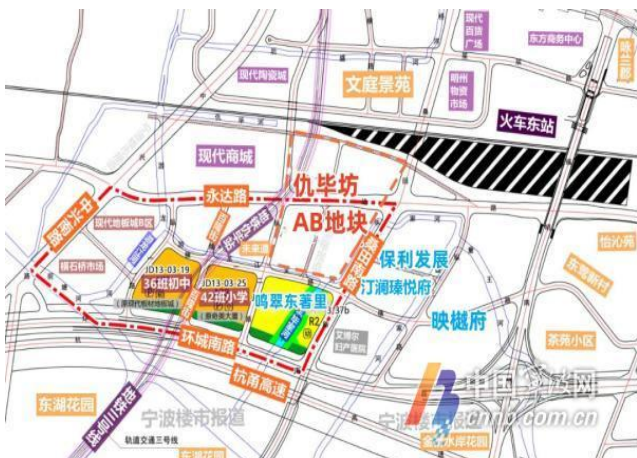
答：房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人（区政府）出具给被征收人购买房屋的结算凭证。即在被征收人与征收人（区政府）签订补偿协议后，将被征收人可获得的权益转换成一张可用于购置房屋的票据。

问题二：被征收人是否只能选择“房票安置”？

答：不是。“房票安置”是现有货币补偿和实物安置模式的一种补充形式，被征收人可根据自身需要灵活选择房票安置、复建安置、产权调换或货币补偿。

房屋征收补偿

仇毕坊——宁波首个明确“房票买住宅可获购房补助”的征收项目



该项目于2024年9月3日开始征收签约，征收范围为东至桑田南路、南至用地界、西至仇家漕、北至用地界的国有土地上房屋，共涉及被征收户数68户，均为住宅，总建筑面积约0.74万平方米。



根据补偿方案，选择**货币补偿**的居民，可以按房屋评估价值的**15%获得补偿补助**。如果把这些补偿资金全额兑换成房票并在12个月内购买本市的住宅房屋，还可以**额外获得10%的购房补助**。

截止至9月12日，已签约户数达到55户，**货币化率达到100%**。

房屋征收补偿

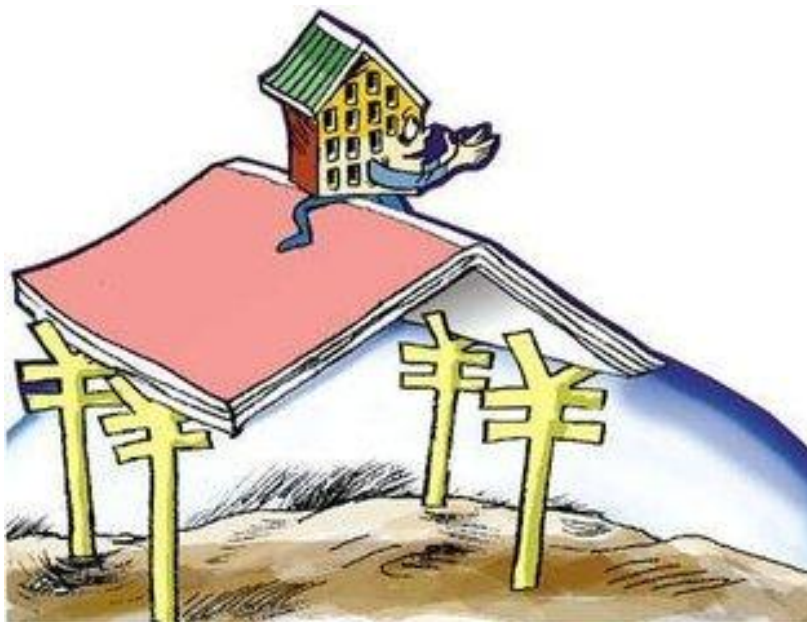
房屋征收补偿，关系到被征收人的经济利益，补偿的形式、标准是房屋征收协议的主要内容。



房屋征收补偿

- 1. 房屋征收补偿
- 房屋征收补偿的对象

房屋征收应当对被征收房屋的所有权人进行补偿。所有权人既包括自然人(公民), 也包括法人或其他社会机构。



房屋征收补偿

- 1. 房屋征收补偿
- 房屋征收补偿的方式



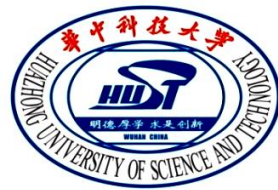
- 实行货币补偿

货币补偿是以**市场评估价**为标准，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

- 实行房屋产权调换

房屋产权调换是指房屋征收部门提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价。





房屋征收补偿

- 1. 房屋征收补偿
- 房屋征收补偿的范围
 - 被征收房屋价值的补偿
 - 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿
 - 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿
 - 此外，市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励



房屋征收补偿

- 1. 房屋征收补偿
- 房屋征收补偿的计算

- 货币补偿方式

房屋征收以货币补偿方式进行补偿时，对被征收房屋价值的补偿，**不得低于**房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

- 产权调换方式

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权价值调换的房屋价值的差价。

房屋征收补偿

2. 房屋征收安置

- 房屋征收安置的对象

房屋征收安置的对象是指房屋被征收人。被征收人可以是自然人(公民)，也可以是法人或其他机构。

- 房屋征收安置的形式

房屋征收部门对被征收人的安置，可以根据实际情况采取两种形式：**支付临时安置费**或者**提供周转用房**。





房屋征收补偿

■ 3. 房屋征收评估

■ 房屋价格评估机构的选定及委托

- 房地产价格估价机构由**被征收人**协商选定；
- 一般由**房屋征收部门**作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

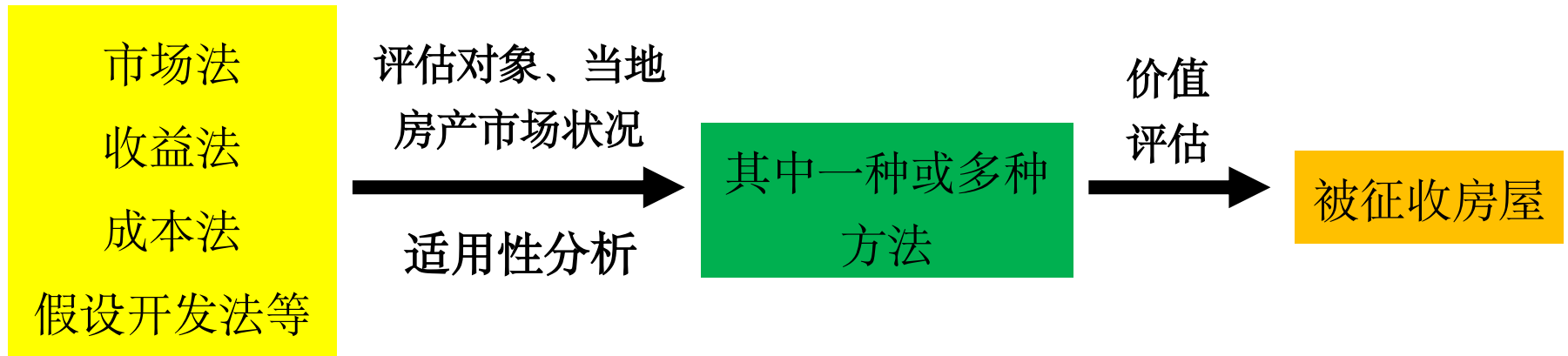
房屋征收补偿

- 3. 房屋征收评估
- 房屋价值评估基本事项
 - 评估时点确定
 - 评估对象界定
 - 评估价值内涵



房屋征收补偿

- 3. 房屋征收评估
- 评估方法的选定



- 评估结果及公示

房地产评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。

房屋征收补偿

- 3. 房屋征收评估
- 评估结果异议处理

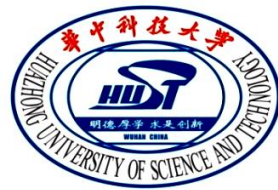
被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，可以向**出具报告的原房地产估价机构**咨询。



房屋征收补偿

- 4. 房屋征收中的法律责任
- 玩忽职守等法律责任
- 暴力等非法搬迁法律责任
- 非法阻碍依法征收与补偿法律责任
- 贪污、挪用等法律责任
- 违法评估法律责任





3. 房屋征收工作中注意的问题

所有工作都必须按照当地政府的征收管理条例进行。



房屋征收工作中应注意的问题

近年来，随着城市规模的扩大，因拆迁利益导致的纠纷不断增加，截至2003年8月31日，国家信访局收到拆迁上访信件11641件，比2002年同期上升50%，上访人数53620人，上升47%。以武汉市为例，2003年武汉市年度拆迁261万平方米，实际完成93%；2004年度拆迁规模350万平方米，至2005年6月22日，实际动迁208万平方米，只占批准拆迁总面积的59.4%。2005年度将拆迁规模压缩至220万平方米，1-6月新批准拆迁面积82万平方米，至6月22日实际动迁11万平方米，只占批准数的13.4%。

由于征收工作比较繁杂，**政策性强，社会影响大**，同时还关系到**相关机构的声誉及收益**，因此所有工作都必须按照当地政府的征收管理条例来进行。

工作中应注意的问题

- 组织调查登记
- 对未进行登记的建筑物先行调查、认定和处理
- 暂停办理相关手续
- 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用
- 房屋所有权人不明确的情况下，应合理且快速处理
- 先补偿、后搬迁
- 依法申请法院强制执行



工作中应注意的问题

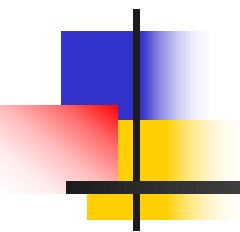
■ 公权力和私权利发生冲突

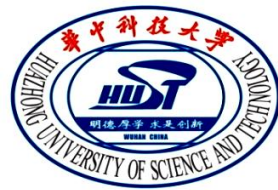
- 第一必须界定征收行为是不是**真正的社会公共利益**的需要，如果确是为公共利益(必须有明确的限制和规定，《房屋征收补偿条例》明确界定了公共利益的范围)，**私权应当选择服从公权**。
- 第二必须给予公民**充分的补偿**，对**公共项目**要维持价值的平衡和程序的公正；对**经济或商业项目**应遵循**自愿、有偿、公平、等价**规则，不应借公权力来侵犯个人的财产权；对处于弱勢的公民个人应拥有**司法救济权**。

司法救济是指当宪法和法律赋予人们的基本权利遭受侵害时，人民法院应当对这种侵害行为作有效的补救，对受害人给予必要和适当的补偿，以最大限度地救济他们的生活困境和保护他们的正当权益，从而在最大程度上维护基于利益平衡的**司法和谐**。



城市土地储备制度



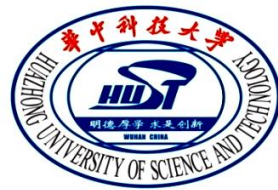


城市土地储备制度

■ 城市土地储备制度

(1) 城市土地储备制度

- 城市土地储备制度是指城市土地储备中心通过征用、收购、置换、转制、定期回收等方式，从分散的土地使用者中，把土地集中起来，并由土地储备中心对收购的土地进行房屋拆迁、土地平整等一系列前期开发工作后，将土地储备起来，再根据城市规划和城市土地出让年度计划，通过招标、拍卖等形式，有计划的将土地投入市场的制度。

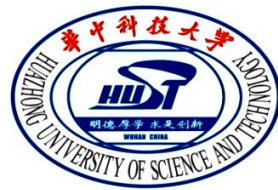


城市土地储备制度

■ 城市土地储备制度

(2) 城市土地储备制度运作

- 城市土地储备制度的运作主要包括土地收购、土地储备、土地供应三个环节。在城市土地征购中，土地储备中心通过**征用、收购、置换、转制、回收**等方式，把土地从分散的使用者中集中起来，储备中心对收购的土地再进行开发，通过拆迁、平整后，将地块变成熟地，然后，将这些地块编号、储备，准备投放市场。土地储备中心根据城市出让年度计划，通过招标、拍卖等方式将储备的土地有计划的供应给土地市场。

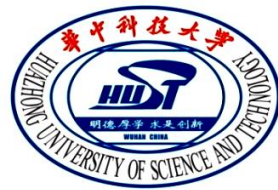


城市土地储备制度

■ 城市土地储备制度

(3) 城市土地储备制度中存在的问题

- 这种制度面临着其存在与发挥作用有没有法律依据的问题。一项制度长期在法律体系之外运行，无疑具有法律风险，可能会出问题。
- 土地储备运作涉及多家金融机构，考虑到房地产市场的复杂性，应当有完善措施，保障土地储备中心具有足够的操作能力，而从实践看，这种措施是缺乏的。
- 把城市土地全部集中到一个中心机构，若没有完善的监督机制，则可能出现更大的不公平或不当行为。



城市土地储备制度

- 城市土地储备制度

(4) 防范土地储备制度实施法律与经营风险的对策

- 提供土地科学经营决策支持工具——建设土地经营决策支持系统
- 制定相关条例
- 完善土地经营管理组织



城市土地储备制度

■ 城市经营

(1) 城市经营的概念

- 狭义：在既有城市存量的基础上从市场的角度使城市资源得到更好的利用，形成城市建设资金投入产出的循环。从本质上看，经营活动侧重服务于城市建设资金筹集目的。
- 广义：指按照市场经济规律，通过高效的城市管理和市场化运作，对构成城市空间和功能载体的自然资源或资本、人力作用资源或资本、相关延伸资本及其它经济要素进行集聚、重组和运营，从整体上运作城市经济，实现资源或资本配置在容量、结构和秩序上的最大化 and 最优化，促进城市经济、社会 and 环境的持续快速健康发展。

A decorative graphic on the left side of the slide consists of a vertical black line and a horizontal black line intersecting. To the left of the vertical line are three overlapping squares: a blue one on top, a red one on the left, and a yellow one on the bottom. The horizontal line extends across the width of the slide.

城市经营



城市经营

■ 城市经营

(1) 城市经营的意义

1) 突破城市建设的资金瓶颈

- 城市经营可以解决城市政府建设资金的困难，使城市经济建设步入良性循环轨道，促进城市可持续发展。

2) 推动政府职能积极转变

- 城市经营是政府应承担的职能，能推动政府职能的积极转变，促进城市建设效率和综合效益的提高。

3) 实现城市保值与增值

- 城市经营是政府应承担的职能，能推动政府职能的积极转变，促进城市建设效率和综合效益的提高。

4) 促进城市竞合和区域一体化

- 城市区域竞合和一体化成为中国城市化的主流趋势，追求城市合作成为城市管理者的共识。

城市经营

■ 城市经营

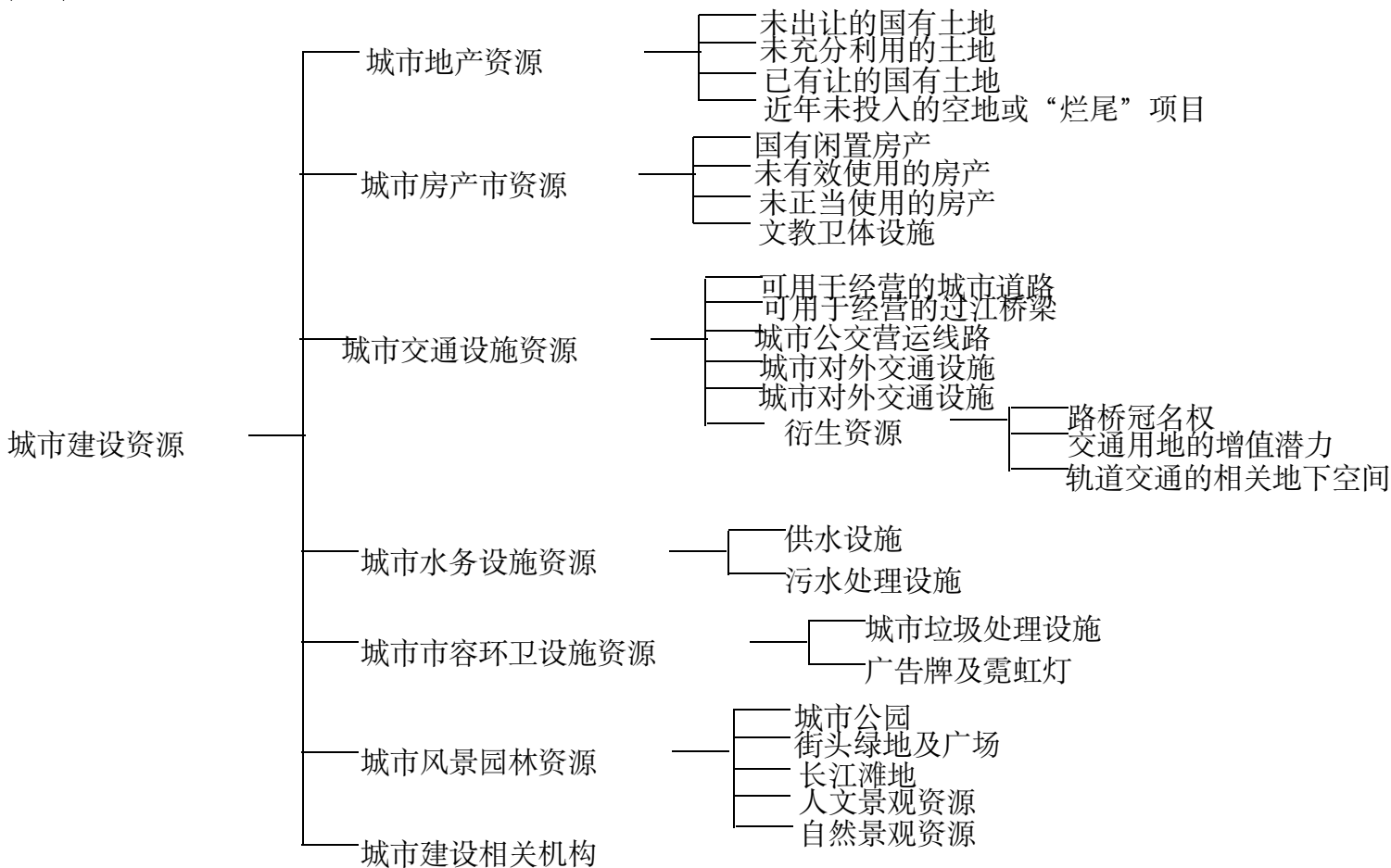
(1) 城市经营的对象

- 城市经营的对象是城市所拥有的资源，从另外一个角度上看，是指城市所拥有的资产。从中国城市现状观察，城市建设资源及其延伸资源是当前城市经营的主体，而土地资源、公用房产资源、交通设施资源及城市形象的经营活动则是城市经营活动的中心。
- 城市建设资源系统如下图所示
- 城市延伸资源主要包括：城市形象、冠名权、广告设置权、经营权、收益权、其它

城市经营

■ 城市经营

(1) 城市经营的对象

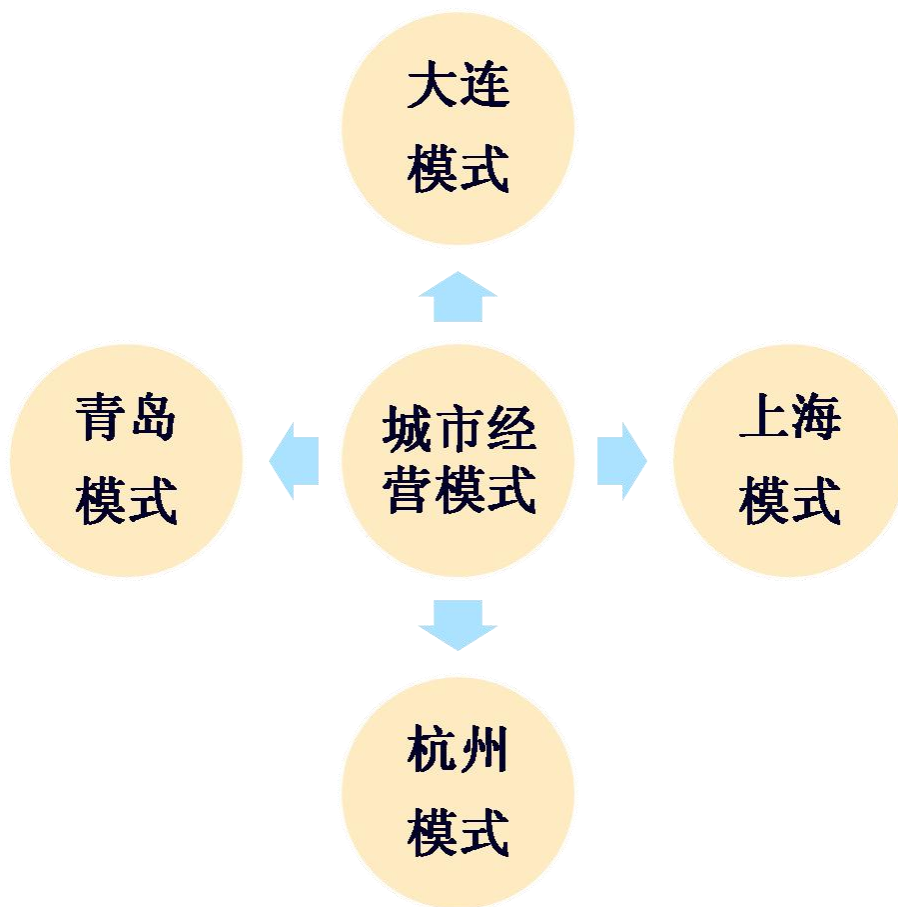


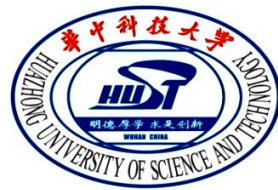
城市建设资源构成

城市经营

- 城市经营

(1) 城市经营的模式





城市经营

■ 城市经营

(1) 大连模式

利用得天独厚的区位和环境优势，从改善人居环境和投资环境、大搞环境综合治理入手，进行大量城市土地功能的置换，搬迁市中心区的工业企业进行易地改造，迁出大批居民到郊区，既大大改善了居民的居住质量，又腾出大片中心区土地用于发展第三产业和建设绿地，并利用级差地租以地生财，投入城市基础设施建设，从而改善了投资环境，大大增强了城市的吸引力。现在大连城市综合实力居全国第八位。

城市经营



大连城市新貌

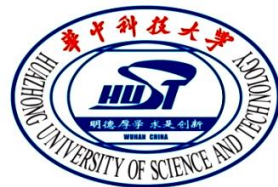


足球



女骑警风采





城市经营

- 城市经营

(2) 青岛模式

其优势在培育出青岛啤酒、海尔、海信、澳柯玛、双星等一批享誉海内外的名牌企业——国家公布的57个“中国名牌产品”中，山东有12项，而青岛就占了10项。名牌产品构成了青岛强有力的城市总体美誉度，也极大提高了其城市的整体吸引力，带动了各项事业的发展。现在，世界500强中的不少企业纷纷登陆青岛，仅在2002年上半年，全市新签约投资项目就近1000个。

城市经营



青岛城市新貌



啤酒节



海上帆船比赛





城市经营

- 城市经营

(3) 杭州模式

深化土地使用制度改革，建立并实行“政府主导型”土地收购储备出让制度，组建市土地储备中心，被授权行使土地统一收购权和统一批发权，公开招标拍卖土地，制止了国有资产流失，促进了土地资产的保值升值。同时采用各种方式拓宽民间资金渠道，建立基建项目投资的回报补偿机制，调动民间投资的积极性，为杭州市的发展筹集了大量资金。

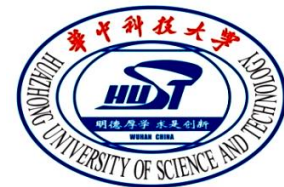


城市经营

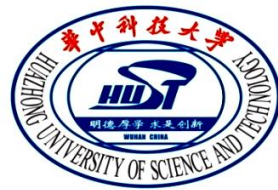
■ 城市经营

(4) 上海模式

利用其在世界上的知名度，面向国际市场，大胆利用外资。一是授权外企自行融资、建设和经营某项工程，由外企自负盈亏、自担风险、自己受益，到期后按协议将工程交还政府。二是与外企共同开发生地，中方以土地入股，“七通一平”后出让，按股分成。三是中外合资建设住宅小区，用平价商品房偿还外商投资。四是向外商出让批租土地和已建成的基础设施专营权。五是中外合资共同改造浦西外滩金融街。此外，采用土地批租等方式盘活城市有形、无形资产，使之转换成资本形态，优化资源配置，加快城市建设。



中国城市房屋拆迁制度



中国城市房屋拆迁制度

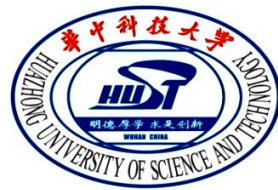
■ 中国城市房屋拆迁制度

中国的城市房屋拆迁制度始于上个世纪九十年代：1991年6月1日国务院发布我国第一部《城市房屋拆迁管理条例》，原因是为了配套《城市规划法》——规划调整，需要拆房屋。

彼时，国有单位还是城市建设的主体，拆迁以**政府为主导**，并不涉及公共利益和非公共利益之分，指导思想是通过旧城改造房屋拆迁，改善城市居民住房条件。补偿立足安置，大多数被拆迁户条件改善，老百姓拥护。

1994年，城镇住房制度改革开始，出台《城市房地产管理法》，拉开城市建设和房地产的**市场化**，开发商成为城乡建设的主力军。同一年，推行分税制改革，地方政府开始倚重土地财政。

适应拆迁和建设模式的变化，2001年6月7日，国务院修订《城市房屋拆迁管理条例》，7月1日实施。



中国城市房屋拆迁制度

■ 中国城市房屋拆迁制度

修改后的条例，依然没区分公益和商业拆迁，其运作模式依然是建设单位向政府申请拆迁许可，获批后实施拆迁，发生纠纷由政府裁决；被拆迁人拒绝拆迁的，实施强制拆迁。

政府既是许可者，又是争议裁决者，并在无形中充当了强拆的支持者。

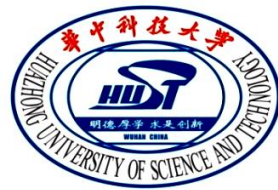
“合谋” -- 拆迁矛盾的根源。

中国的土地制度，建设单位不能直接从土地原有使用者手中取得土地，按照法理：政府需收回土地使用权，再转给建设单位。现实是：地方政府往往在没收回土地的前提下，就把土地转给开发商，并给与拆迁许可，政府退居幕后。

成为拆迁主体的开发商，为利润，尽可能压缩补偿标准，并把拆迁负担转嫁房价。导致不断升值的土地和房地产价格，被拆迁户往往认为补偿不足而不同意拆迁。

-- 矛盾引发并层出不穷。

国家信访办2003-2006年统计：上访人数40%涉及拆迁；住建部的比例是：70~80%。



中国城市房屋拆迁制度

■ 中国城市房屋拆迁制度

国家由于2009年成都唐福珍自焚事件引起的“五教授上书”为标志性的社会震动而在2011年1月废止了历时20年的《城市房屋拆迁管理条例》，实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完成了**国有土地上房屋征收拆迁制度的变革**。并完成了《土地管理法实施条例》的修订以细化落实农村不动产征收拆迁制度改革的各项制度安排，从法律层面完成了不动产征收拆迁制度的变革。

2021年7月2日国务院通过了《土地管理法实施条例（修订稿）》并正式公布。这个《条例》针对部分地方在旧村改造（包括合村并居、城中村改造等名义）中出现的侵犯农村村民宅基地合法权益的问题，新的《土地管理法实施条例》专门作出的**四个“禁止”**规定：“禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。”



中国城市房屋拆迁制度

■ 中国城市房屋拆迁制度

2021年8月31日，住建部在经过充分公开的征求意见的基础上，正式下发了《在实施城市更新行动中防止大拆大建的问题的通知》：

- ✓ **严格控制**大规模拆除、增建、搬迁，确保住房租赁市场供需平稳
- ✓ **保留利用**既有建筑、保持老城格局尺度、延续城市特色风貌
- ✓ **稳妥推进**改造提升，加强统筹谋划，探索可持续更新模式