

<<体育用地资产化运营与管理研究>>

图书基本信息

书名：<<体育用地资产化运营与管理研究>>

13位ISBN编号：9787564211813

10位ISBN编号：7564211814

出版时间：2011-9

出版时间：上海财经大学出版社有限公司

作者：刘红梅，王克强 著

页数：176

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<体育用地资产化运营与管理研究>>

内容概要

资产化运营与管理是土地市场发展的总体趋势，利用市场达到土地资源合理配置的前提条件是土地的资产化运营与管理，随着我国土地市场的不断改革与发展，资产化运营与管理已经逐渐成为土地市场改革的目标和方向。

目前，我国的土地市场正在逐渐走上资产化运营与管理的道路。

商业用地、住宅用地、工业用地都基本形成了资产化运营与管理的模式，体育用地作为现今提上议事日程的一种重要用地类型，用地的的发展已经受到了土地非资产因素的制约，并由此产生了严重的矛盾，要解决日益凸显的体育用地的矛盾，必须将体育用地向资产化方向引导，尽快使体育用地走上资产化道路。

本书以上海市为例，研究如何改变目前体育用地的现状，逐步提高体育用地资产化运营与管理的水平，使体育用地走上资产化道路。

解决体育用地资产化管理与运营存在的问题，必须先发现问题的症结所在。

本书首先阐述了体育用地方面的基本理论，在对体育用地进行分类的基础上说明了体育用地的性质，在了解用地性质的前提下，深入分析了上海市各类体育用地资产化运营与管理的现状及存在的问题；在此基础上对症下药，寻求改善体育用地资产化现状的方法，并在借鉴国外先进经验的基础上对提高体育用地资产化运营与管理提出了建议，为改善体育用地资产化提供良好的理论保证。

本书在体育用地资产化运营与管理的基本理论分析过程中，首先，界定了体育用地的范围，并按照不同的维度对体育用地进行了分类；其次，分析了体育用地的特点，提出了资产化运营与管理的概念及其作用；再次，阐述了体育用地实现资产化运营与管理的可行性，总结了目前以及未来能够利用的体育用地资产化经营的具体形式；最后，构建了体育用地市场体系与运营机制。

本书在分析上海市体育用地资产化运营与管理的现状及存在的问题时，第一，对上海市体育用地资产化过程的各个阶段进行了划分，区分了体育用地从无偿划拨到资产化的不同时期；第二，针对居住类体育用地资产化运营与管理进行了详细的分析，将居住类体育用地分为了公共服务设施配套体育用地、中小学及幼儿园配套体育用地、住宅配套体育用地、商住混合配套体育用地四个部分，并在对每个部分体育用地的发展与分布、资产化运营与管理的发展历程、发展现状、存在的问题分析的基础上剖析了深层次的原因；第三，分析了公共设施类体育用地的资产化运营与管理，通过将其细分为体育场馆用地、体育训练用地教育科研体育用地三大类，就每一类的发展与分布、资产化运营与管理的发展历程、现状与问题进行了介绍，并就深层次的原因展开讨论；第四，选取了高尔夫球场用地、网球场用地两种典型体育用地，分析了其具体场馆用地的发展与分布、发展历程、现状与问题，并总结了产生问题的原因；第五，列举了体育违法用地的分类，列举了其他用地非法转化为体育用地和体育类违法用地两种形式的特点，并就其存在的问题和产生的原因进行了分析；第六，对上海体育用地资产化运营与管理的制约因素进行了阐释。

在体育用地价格评估中，首先，对体育用地价格理论进行了分析，归纳了体育用地价格的内涵、特点及其影响因素；其次，列举了几种常用的体育用地的估价方法，包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法和路线价法；再次，以高尔夫球场用地价格评估为例，介绍了收益还原法和成本逼近法在其评估中的具体操作，以游泳馆用地价格评估为例，介绍了市场比较法和收益还原法的具体步骤，以综合场馆用地为例，介绍了收益还原法在其价格评估中的具体应用；最后，就我国体育用地价格评估中存在的问题进行了分析。

在归纳体育用地资产化运营与管理的国内外经验时，首先，就国内的公益性体育用地和经营性体育用地的资产化运营与管理的经验进行了分析，归纳了国内体育用地资产化运营与管理过程中存在的问题；其次，选取美国、中国香港、欧洲各国、日本、其他发展中国家为参照，总结了其他国家和地区体

<<体育用地资产化运营与管理研究>>

育用地资产化运营与管理的基本情况和模式；最后，提炼了不同国家和地区的体育用地资产化运营与管理的经验，并就其存在的问题进行了说明。

在完善上海市体育用地资产化运营与管理的建议中，将体育用地规划阶段、取得阶段、运营阶段进行区分。

在每个阶段中，首先，对该阶段涉及的对象进行分析；其次，对该阶段的资产化运营与管理的流程进行设计；最后，就如何完善本阶段资产化运营与管理提出了相关的对策建议。

<<体育用地资产化运营与管理研究>>

作者简介

刘红梅，（1970-），女，博士，上海师范大学商学院教授。
主持国家社科基金和省部级课题多项，在《管理世界》、《中国农村经济》、《财政研究》等重要刊物发表论文100多篇，出版专著10多部、主编教材10部。
上海市曙光学者，获得省部级奖多项。

王克强，（1969-），男，博士，博士后，上海财经大学公共经济与管理学院教授博导。
中国土地估价师、中国注册房地产估价师、中国资产评估师。
上海财经大学资源环境政策与管理研究所所长主持国家自然科学基金和社科基金、省部级课题多项，在《管理世界》、《财贸经济》、《数量经济技术经济研究》等重要刊物发表论文200多篇，出版专著10多部、主编教材10多部。
获得教育部新世纪人才计划支持，获得省部级奖多项

<<体育用地资产化运营与管理研究>>

书籍目录

前言

1 绪论

1.1 研究的背景和意义

1.2 研究的思路

1.3 研究的方法

1.4 研究的创新点和不足

2 体育用地资产化运作的基本理论

2.1 体育用地的范围界定及一般性分类

2.2 体育用地的特点、资产化运营的概念及作用

2.3 体育用地资产化经营的可行性及具体形式

2.4 体育用地的市场体系及运营机制

3 上海市体育用地资产化运营与管理的现状及存在的问题

3.1 上海市体育用地资产化的阶段划分

3.2 上海市居住类体育用地资产化运营与管理

3.3 上海市公共设施类体育用地资产化运营与管理

3.4 上海市高尔夫球场用地的资产化运营与管理

3.5 上海市网球场用地的资产化运营与管理

3.6 上海市相关体育用地违法问题

3.7 上海市体育用地资产化运营与管理的制约因素

4 体育用地价格评估

4.1 体育用地价格理论

4.2 体育用地价格的内涵、特点及影响因素

4.3 体育用地价格评估的基本方法

4.4 高尔夫球场用地价格评估

4.5 游泳场馆用地价格评估

4.6 综合体育场馆用地价格评估

4.7 体育用地价格评估中存在的问题

5 体育用地资产化运营与管理的国内外经验

5.1 中国内地体育用地资产化运营与管理

5.2 国外及中国香港体育用地资产化运营与管理

5.3 国外体育用地资产化运营与管理的经验及存在的问题

6 完善上海市体育用地资产化运营与管理的建议

6.1 完善上海市体育用地规划阶段的资产化管理

6.2 完善上海市体育用地取得阶段的资产化管理

6.3 完善上海市体育用地运营阶段的资产化管理

章节摘录

这种经营模式的主要特点是出租体育用地及其地上所有建筑物和附属设施经营权，以引进社会资本和经营管理经验。

实行此种机制的目的是希望利用社会资本和社会经营能力维持和改善体育场地运转，以期获得相应的经济回报。

宁波市游泳健身中心和国家奥林匹克中心英东游泳馆就是很好的租赁承包的例子。

宁波市游泳健身中心租赁承包案例 宁波市游泳健身中心是该市新世纪八大文化设施之一，游泳健身中心是一所集体育比赛、全民健身、竞技训练于一体的多功能综合性体育健身休闲场馆，总投资1亿元人民币（其中5000万元为体育彩票公益金），建筑面积2万平方米。

宁波市体育局通过对社会公开招标的方式寻求游泳中心承租经营单位，经过国内外十几家企事业单位投标竞争，最后由美国西格集团中标，成为宁波游泳健身中心的委托管理受托方。

承包合约规定游泳健身中心的产权属国家所有，实行所有权和经营权分离，由中标方设立一家注册资本在100万美元以上的经营管理公司。

中心所需的人员经费、运转费、维护费均由受托方承担，承包组织在开业前，对游泳健身中心的装潢和配置体育设施的投资不得低于600万元人民币，租金以100万元为基数，以每年15%的速度递增，对中心的国有资产的经营管理，将有专门人员进行监督指导。

同时合约注意了场馆公益性的保障，规定每天开放时间不少于10-16小时，提供有偿服务的价格须报体育行政主管部门审核，根据有关规定对学生、老年人，残疾人实行免费或优惠开放，对不需专门服务的室外场地（如广场上的晨练活动等）向公众实行免费开放；对政府组织的公益活动（含市运会）和体育赛事必须无偿提供场地和相应的服务（含人员、附属用房及器材设备），保证每年有15天使用时间。

宁波市游泳中心是公益性场馆进行市场化运营良好的典范，承包后的市游泳中心不再独立设置事业机构，不增加事业人员编制，减轻了政府的财政负担，并且成功地引进了外资，有助于学习国外先进的经营管理理念。

从游泳中心所占用的国有土地资产化运营角度来分析该案例。

可以看出，宁波市体育局通过招标将包括土地资产在内的全部游泳中心资产整体推向市场，由美国西格集团承包经营，以市场为导向，以经济利益最大化为目标，充分发挥该块土地的资产价值，作为稀缺资源的城市国有土地，其资产价值尤为突出，宁波体育局这种承包经营的方式有效地避免了国内公益性体育用地闲置荒废的尴尬情况。

进一步对该案例承包租赁过程中土地资产收益及增值情况进行分析，由租赁合约可以看出，宁波市体育局向美国西格集团，即游泳中心承包租赁方收取年租金100万元，并按每年15%的速度递增，租赁期间的固定资产维修由承租方负责，但是，由于该项租赁属于经营性租赁而非融资租赁，按会计处理原则固定资产折旧还是应该在产权所属单位，即宁波市体育局的资产负债表上计提。

.....

<<体育用地资产化运营与管理研究>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>