

深圳房地產 投資指南

1
9
9
6



新 華 出 版 社

深圳房地產 投資指南

程思遠



图书在版编目 (C I P) 数据

深圳房地产投资指南 / 《深圳房地产投资指南》编委会

编. —北京: 新华出版社, 1995.12

ISBN 7-5011-3014-0

I. 深… II. 深… III. 房地产—投资—深圳—指南 IV. F2 93.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 20138 号

深圳房地产投资指南

《深圳房地产投资指南》编委会 编辑

*

新华出版社出版 发行

新华书店经销

*

850 × 1168 毫米 大 16 开本 24 印张 400,000 字

1996 年 5 月第一版 1996 年 5 月深圳第一次印刷

印数: 1 — 30,000 册

ISBN 7 — 5011 — 3014 — 0 / Z • 366

定价: 230.00 元 (人民币)

230.00 元 (港 币)

《深圳房地产投资指南》编辑委员会

名誉主任: 王 炬

主 任: 刘佳胜

副 主 任: 刘定桐 韩忠仁

执行主任: 李加林

常务编委: 蒋尊玉 罗志辉 郭建波 周定亨
赵崇仁 李艳洁 方 前 巫俊方
龚明克 李 东 党小虎 苗 晶

特邀编委: (按姓氏笔划排列)

丘石长	叶 鸣	卢维补	刘尚军	刘坤德	刘 创	刘铁英
吴日晶	杨业方	杨成训	许嘉华	李剑铭	李森章	李 强
李 乐	江文芝	肖紫天	邹明武	岳占明	沈东进	汤福胜
陈宏民	周 达	周珠江	孟昭勤	欧汝标	郭秉豪	郭宪民
张 林	张明敏	胡文麟	胡明忠	相 坤	徐汝新	唐绍开
梁跃中	聂国华	陶孝淳	黄富才	游子健	龚兴伦	程中颢
温固坚	熊守海	蔡全娣	薛进友	魏奇才	闵定国	

编 委: (按姓氏笔划排列)

丁古华	王富海	孙剑平	李贵才	李 强	李 斌	李鸿洋
吴启浩	杜志文	杨永增	何文祥	张志云	张 忆	张伟宜
张 海	陈广言	范金生	茅 巍	姜文华	禹良全	徐庆法
谭 刚	裴 风					

《深圳房地产投资指南》编辑部

主 编: 蒋尊玉

副 主 编: 罗志辉 郭建波 丁古华

责任编辑: 张 海 白云覃

资料编辑: 裴 风 秦贵安 田紫红 汪 哲

崔志华 代 冰 钱 明 刘 轶

美术编辑: 冯 俊

设计制作: 郑晓辉

摄 影: 秦贵安 潘宗民 赵 青

打 印: 李 红

深圳房地产投资指南

A INVESTMENT GUIDE TO SHENZHEN'S
REAL ESTATE

《深圳房地产投资指南》编辑委员会 编著
新 华 出 版 社 出版

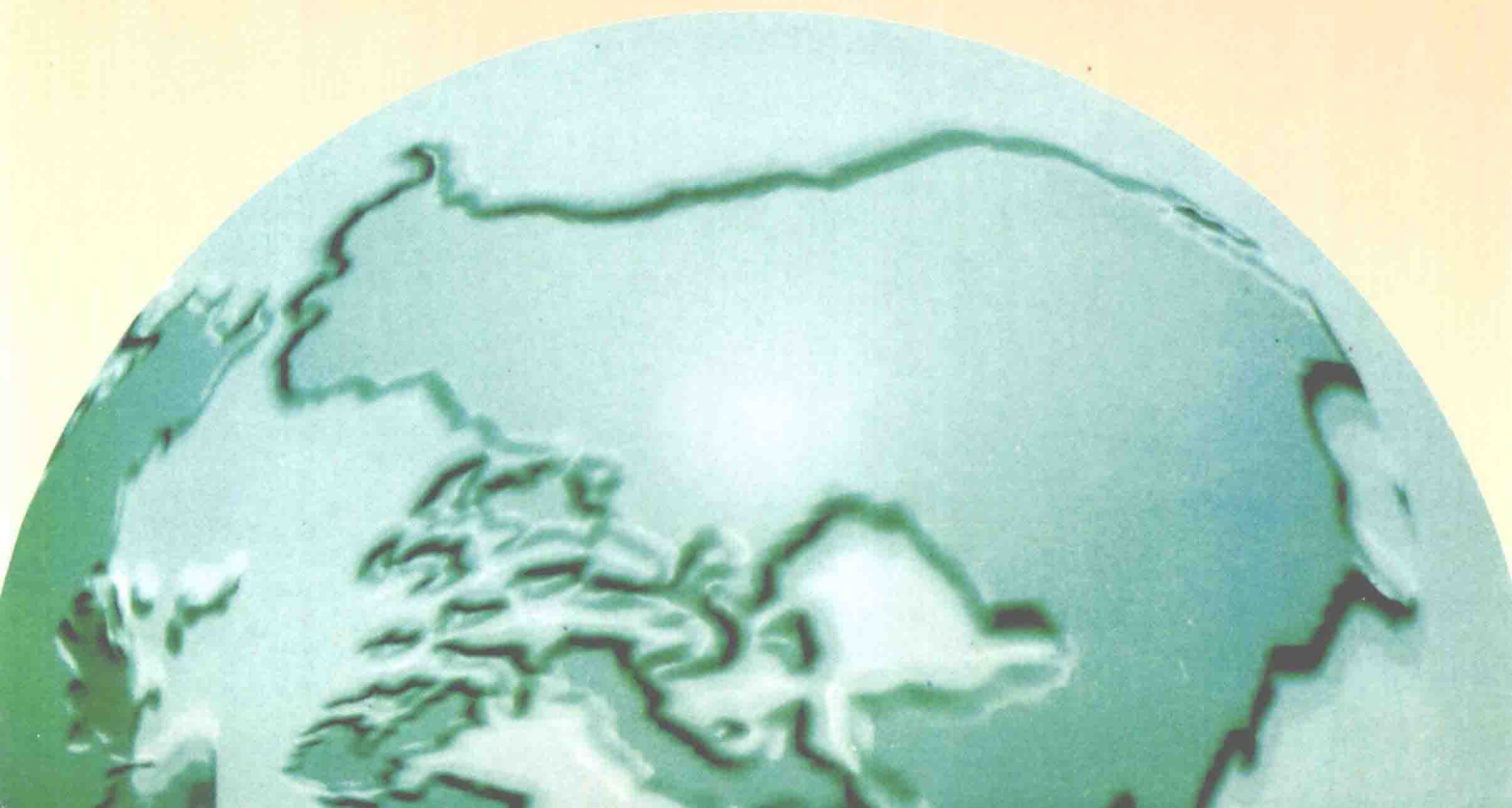
(中国·北京 1996 年 5 月)

本书承深圳盐田港集团有限公司
深圳市百货广场发展有限公司
深圳市龙华镇物业发展有限公司

鼎力协办

让世界了解深圳 让深圳走向世界

—— 谨以此书献给深圳创业者们



序言

素有“一夜城”之称的深圳经济特区,其迅速发展与房地产业的兴旺是分不开的。深圳能从昔日的边陲小镇,发展到今天拥有三百多万人口、城区(不含特区外)面积 327.5 平方公里、年国内生产总值逾 560 亿元的现代化国际性大都市,房地产业的发展起到了巨大的推动作用。

深圳经济特区作为全国改革开放的试验区,率先进行了土地使用制度改革,引入市场机制,土地有偿使用,为深圳房地产业的崛起奠定了基础。回顾深圳房地产业的发展,大体可划分为三个阶段:

1、房地产市场的萌生阶段。大体时间为 1979 年到 1987 年,其基本特点是,在全国率先进行土地有偿有期使用制度的改革试点,同时开放商品房市场;

2、房地产市场的形成阶段。时间为 1987 年到 1989 年,是深圳市土地制度改革的突破性阶段。1987 年下半年,深圳经济特区在全国率先实行国有土地使用权有偿出让的土地使用制度,通过协议、招标和拍卖三种方式出让土地使用权,建立了土地市场,培育了土地市场机制,实现了土地的资本化。至此,以土地使用权出让、商品房销售和转让为对象的一、二、三级房地产市场已基本形成,房地产业的热浪从这里一波又一波地向全国推进,开创了全国房地产业大发展的新局面;

3、房地产市场的发展阶段。此阶段从 1989 年下半年开始,其重要标志是房地产法规体系的建立和完善。深圳市人大常委会和政府先后颁发了一系列房地产法规,特别是 1995 年 12 月出台的《深圳经济特区房地产行业管理条例》,将深圳市房地产业和房地产市场纳入了法制化轨道,标志着深圳市房地产业已进入一个崭新的发展时期。

深圳利用毗邻香港的独特地缘条件和特区政策优势,使房地产业在近 10 年内迅速发展。房地产的投资年均递增率达 30% 以上,建成 30 多个工业区、1 个科技园、2 个保税区、4 个陆路口岸、7 个海港口岸、1 个航空港、230 多个住宅小区。深圳已成为工业发达、商贸繁荣、生活居住舒适的口岸城市,是我国乃至世界房地产投资的热点地区之一。

房地产开发投资是一项涉及面广、过程复杂的经济活动,具有投资回收期长、投资金额大、投资风险高的特点。其成败的关键,在于投资决策者是否正了解有关房地产的政策法规、金融形势、经济发展水平以及城市发展远景规划等宏观因素;是否准确把握城市建设环境以及房地产市场状况等微观因素。从宏观政治经济背景来看,我国对深圳在全国改革开放中的作用寄予很高期望,要求深圳发挥“窗口”、“试验场”、示范、辐射、带动作用和对香港繁荣稳定促进作用。深圳市国民经济和社会发展“九五”计划和 2010 年规划蓝图已确定,深圳经济特区第二次创业的序幕已拉开,深圳房地产业方兴未艾,前景诱人。

在这样的形势下,《深圳房地产投资指南》一书的出版,为海内外投资置业人士了解深圳房地产市场以及投资环境、渠道和程序等提供了一部难得的工具书。相信该书的出版对海内外投资置业人士有重要的参考价值。

深圳名厦

①

物业名称: 地王大厦
 楼盘位置: 深南中路蔡屋围地段
 楼高六十八层, 为亚洲第一, 世界第四高楼
 发展商: 蛇谷组(深圳)有限公司

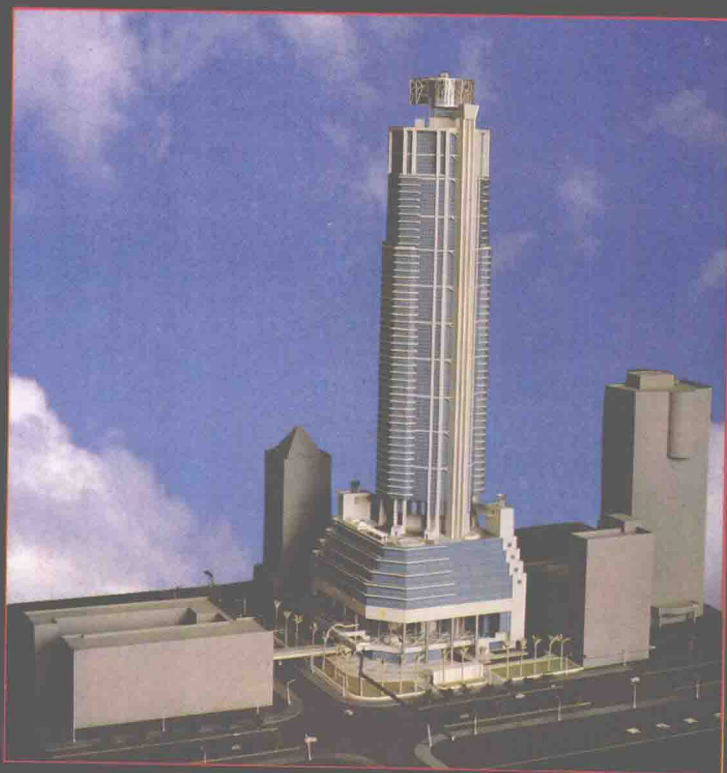
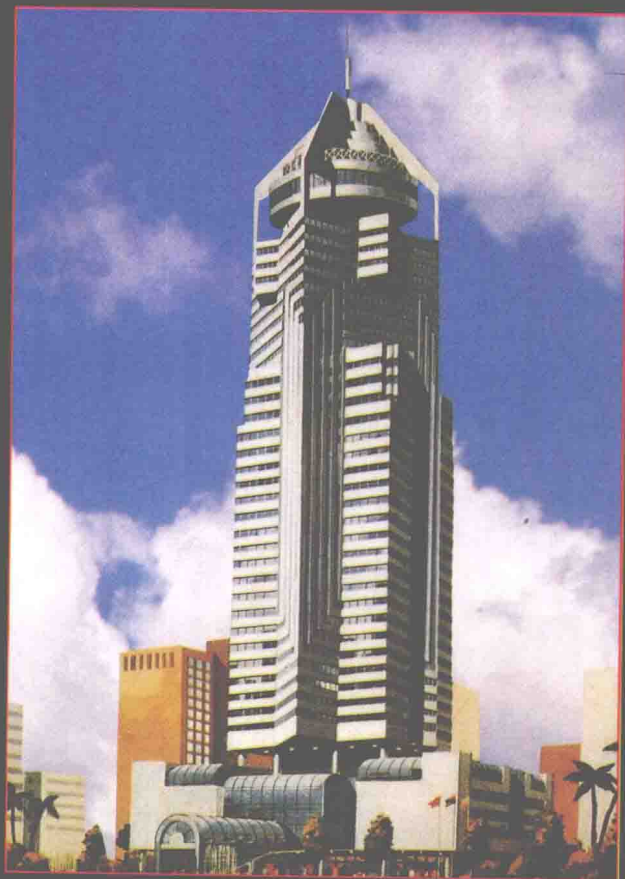
②

物业名称: 深圳国际科技大厦
 楼盘位置: 深南中路与福虹路交汇处
 发展商: 深圳北方工程开发公司

③

物业名称: 赛格广场
 楼盘位置: 深南中路与华强北路交汇处
 发展商: 深圳赛格广场发展有限公司

①
② ③





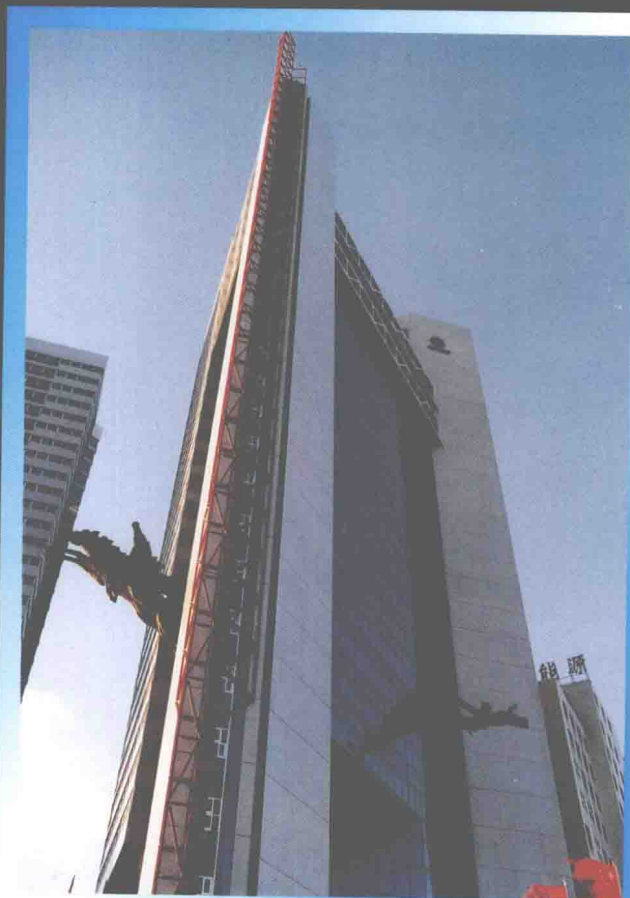
物业名称: 嘉里中心
 楼盘位置: 人民南路
 发展商: 深圳鹏源广场发展有限公司



物业名称: 蛇口大厦
 楼盘位置: 蛇口新街
 发展商: 深圳蛇口房地产公司



物业名称: 康新花园
 楼盘位置: 福田区莲花北
 发展商: 深圳建业房地产公司



① ②
③

①
物业名称: 海王大厦
楼盘位置: 南油大道与创业路交汇处
发展商: 深圳海王集团公司

②
物业名称: 英达花园
楼盘位置: 洪湖立交桥东北侧
发展商: 深圳英达集团开发公司

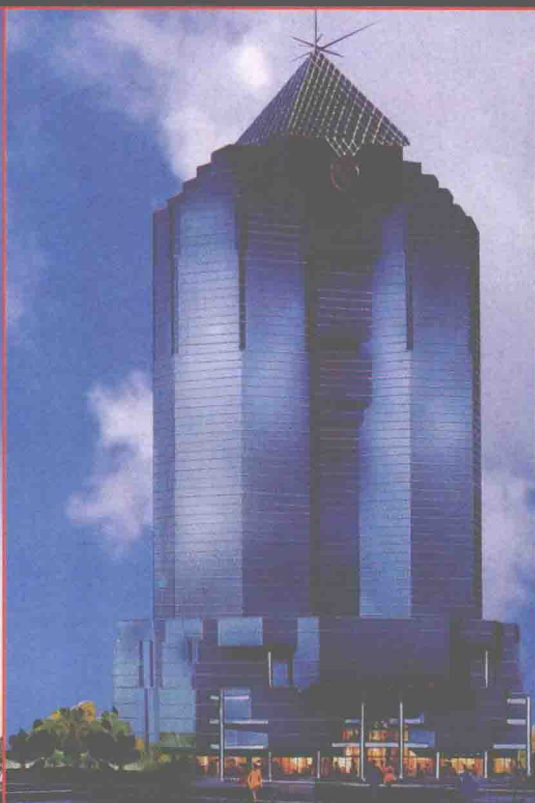
③
物业名称: 永兴大厦
楼盘位置: 东门中路
发展商: 深圳经济特区免税商品企业公司



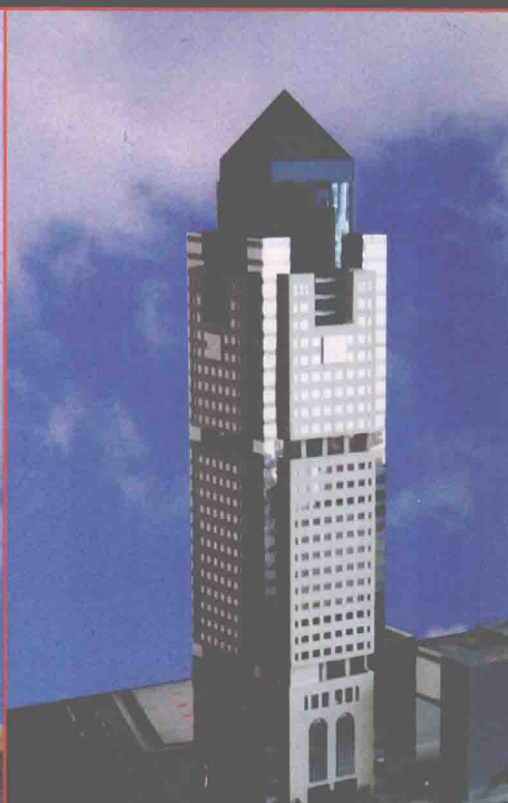
物业名称: 美加珠宝大厦
 楼盘位置: 南油大道与创业路交汇处
 发展商: 美加投资发展(深圳)有限公司



物业名称: 皇城广场
 楼盘位置: 福田南路与滨河路交汇处
 发展商: 深圳市皇岗建设发展有限公司



物业名称: 深业中心大厦
 楼盘位置: 深南中路蔡屋围路段
 发展商: 深业中心发展(深圳)有限公司



物业名称: 东门大厦
 楼盘位置: 东门中路最繁华地段
 发展商: 深圳物资综合发展公司

深圳名厦

深圳名厦



②
③
④
⑤

①

物业名称: 首都大厦
楼盘位置: 东门中路
发展商: 广东省建设发展公司深圳公司

②

物业名称: 梅花山庄
楼盘位置: 龙华镇民治村
发展商: 深圳龙华物业发展公司

③

物业名称: 凯虹工业城
楼盘位置: 南山区创业路
发展商: 深圳市凯虹实业股份有限公司



④

物业名称: 深圳市比华利山庄
楼盘位置: 深圳市罗湖区草埔
发展商: 深圳市房地产经营开发公司

⑤

物业名称: 皇岗花园
楼盘位置: 皇岗口岸
发展商: 深圳建义利房地产开发公司



深圳名厦

①

物业名称: 康达尔大厦
楼盘位置: 深圳市福田区景田路
发展商: 深圳康达尔房地产开发公司

②

物业名称: 鹏城花园
楼盘位置: 罗湖区布心路东侧、深圳水库旁
发展商: 深圳鹏城房地产开发公司

③

物业名称: 高科利花园
楼盘位置: 福田岗厦
发展商: 深圳经济特区实验外贸公司

④

物业名称: 维园大厦
楼盘位置: 深圳蛇口工业区
发展商: 深圳置地建设开发有限公司

①

②

③

④

深圳盐田港集团有限公司

SHENZHEN YANTIAN PORT GROUP CO.,LTD.



国务院总理李鹏听取广东省委书记谢非和盐田港集团有限公司总经理刘定桐的汇报



公司总裁：刘定桐

一、得天独厚的自然条件

盐田港是我国少有的天然良港。它位于深圳市东部，东与大小梅沙毗邻，西接沙头角，南与香港九龙半岛隔海相望，北靠梧桐山。

二、规模宏伟的发展计划

盐田港建设的目标是“一港一城”。规划是：

1、建设 50 个以上的万吨级泊位。

2、开发港区后方陆域 30 平方公里左右，兴建与港口相适应的各种配套项目，逐步形成集仓储、工业、商贸、金融、旅游、信息、商住于一体的现代化、国际性的港口卫星城。

三、日臻完善的基础设施

盐田港集团为了给投资者创造更好的投资环境和条件，自 1992 年以来，在抓港口建设的同时，投入 10 亿元，大力建设港区及后方市政工程。

四、积极稳妥地引进外资

盐田港积极引进外资成绩斐然。1990 年公司成功地引进日本政府第三期日元贷款 133 亿日元用于港口及其主要配套建设；1994 年与李嘉诚先生合作，引进约 60 亿港币；同时，开辟了美洲和欧洲两条国际集装箱班轮航线及跨太平洋航线。



一期工程码头



疏港高速公路



陆域远眺

地址: 深圳市沙头角镇政府
办公大楼七楼
电话: 5550301
电挂: 8178
传真: 5551530
邮编: 518090

深圳市金田房地产开发公司

SHENZHEN GINTAN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.



金田实业(集团)股份有限公司副总裁
深圳市金田房地产开发公司总经理 孟昭勤

深圳市金田房地产开发公司成立于1988年12月，是深圳最早上市公司之一的“金田实业（集团）股份有限公司”之全资下属企业，注册资金人民币4500万元，经营范围为土地开发和房产经营，是一家高素质的技术密集型的实业公司。

公司成立以来，坚持“开拓进取，扎实工作，社会效益和经济效益并重”的原则，采取“灵活经营、快捷运转”的策略，凭籍雄厚的实力和良好的信誉，以新颖的设计、精心的施工、优美的小区环境和完善的物业管理在竞争激烈的房地产市场上独树一帜，赢得了国内外客户的信赖，并取得了良好的业绩。公司先后在深圳、上海、汕头、厦门、惠州等地开发建设了一系列多层和高层商住楼、写字楼、花园住宅区和高尚别墅区，至1994年底，公司在深圳开发建设已完工的楼宇建筑面积达28万平方米，累计完成总利税30428.2万元，其中上缴税金7406.4万元。95年公司又推出大规模微利多层住宅区——深圳金祥都市花园，为缓解深圳工薪阶层住房难起了一定作用。1992年公司名列深圳市最房地产企业第11名和深圳市100家纳税大户第23名，并被深圳市人民政



金田大厦



金安大厦

府评为 92 年度建设工作先进单位，深圳市第二届（1992—1993）守法纳税大户，1994 年“首届中国房地产开发企业综合效益百强”第 23 名，深圳市最大房地产企业第 17 名及深圳市优秀三超企业。

随着改革的深化，公司发展势头稳健，后劲强盛，日益引人注目，金田地产将继续竭诚与各界人士携手合作，以卓越的贡献造福社会，使人们体验日益完美的生活。

公司地址：深圳市上步中路4号深勘大厦
10 楼

电 话：3357201 3357204 3354207

电 传：420327 SHTIS CN

电 挂：0106

邮 编：518028



'95 金田房地产精品——金祥都市花园



金福大厦



深圳市金田房地產開發公司
SHENZHEN GINTIAN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.