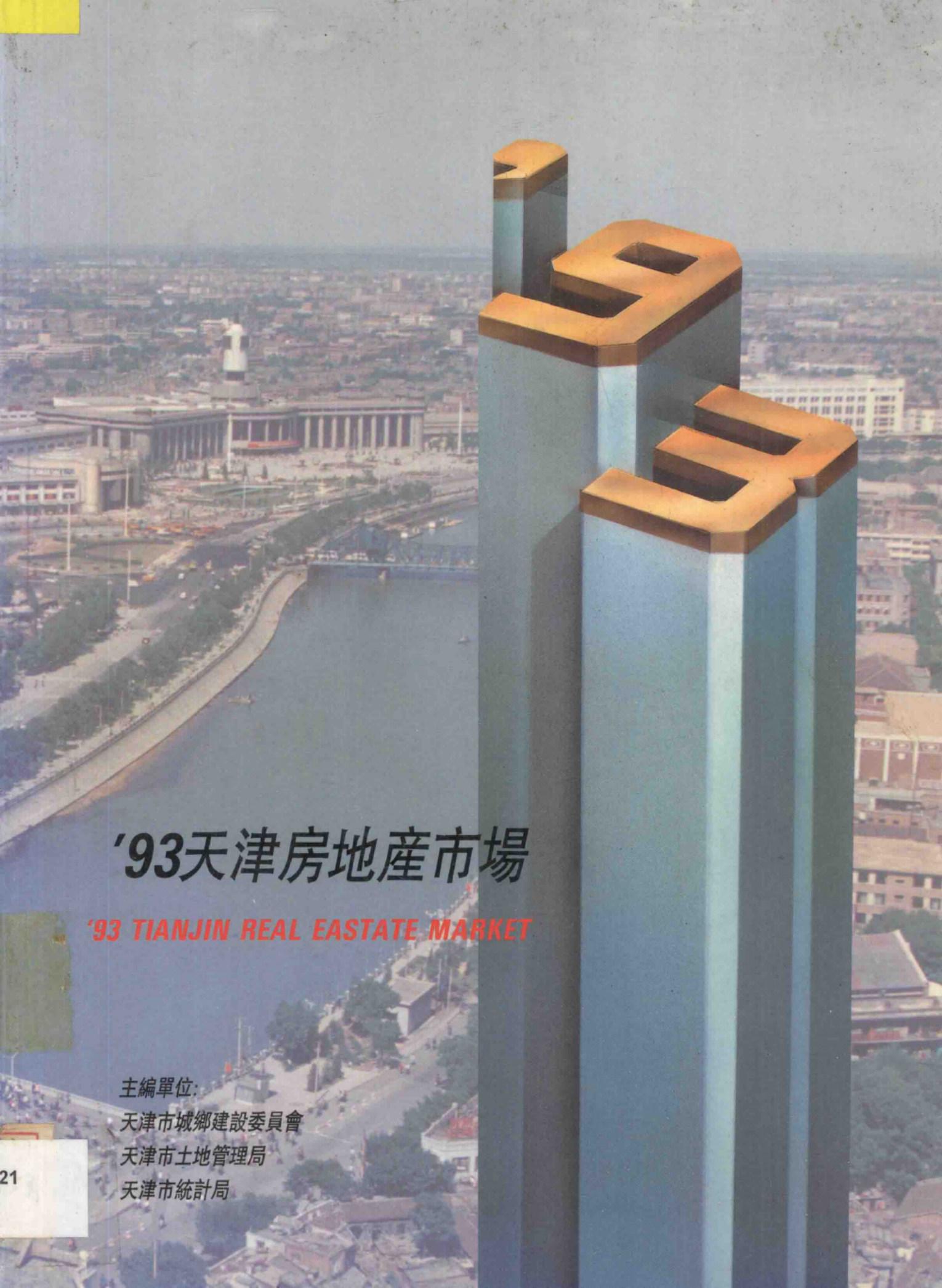




'93天津房地產市場

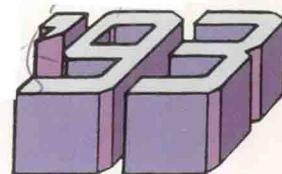
'93 TIANJIN REAL ESTATE MARKET

主編單位:

天津市城鄉建設委員會

天津市土地管理局

天津市統計局



主編單位:

天津市城鄉建設委員會

天津市土地管理局

天津市統計局

參與編寫單位:

天津市城市建設綜合開發辦公室

天津市房地產管理局

天津市旅游局

天津港保稅區

天津經濟技術開發區

天津新技術產業園區

出版單位

南開大學出版社

編委會名單

顧問:胡曉槐

主任:劉文藩

副主任:劉玉麟、繆仲泉、梁兆新、趙友華

委員 (以姓氏筆劃爲序):

丁 林、于春普、王東海、王家聲、王順生、王明璋、
王紹元、王明浩、白吉祥、皮黔生、李 彭、李志軍、
李建懷、宋天祥、孫海麟、郭鴻懋、馬戰英、馬連勇、
陳月波、陸鐵棟、耿子芝、馮 容、馮立滑、康春暘、
張汝科、張仁權、張 均、張國琛、梁 肅、楊明正、
楊建華、趙元平、趙廣仁、劉宇驥、劉松濤、劉津元、
劉繩義、閻永樑、錢長龍、穆學明、儲景銘、盧 衛、
蕭 旭

主 編:趙友華

副主編:趙元平、劉松濤、陸鐵棟、劉宇驥、康春暘、
王東海

參加編寫人員(以姓氏筆劃爲序):

左鳳祥、朱映水、佟 鈴、吳炳灝、尚長源、周效鋒、
周 潔、馬 蘭、陳玉星、徐淑娟、時寶忠、張 義、
鄧本友、楊仲義、楊 林、劉志偉、閻麗萍、蔡雲鵬、
韓邦山

編輯說明

隨着天津市改革開放的不斷深入和市場體系的建立與完善，天津房地產業也有了迅猛的發展，爲了系統地回顧和總結改革開放以來天津房地產業的發展情況，并向國內外房地產客商和投資者展示天津投資環境和全市房地產業的發展趨勢，市城鄉建設委員會、市土地管理局和市統計局，在市政府領導的關懷指導下，在市開發辦、市房管局、市旅游局、天津港保稅區、天津經濟技術開發區、天津新技術產業園區等單位的參與協助下，組織編輯了這本年鑒性的工具書——《'93天津房地產市場》，力求使這本書成爲了解天津房地產業的窗口和投資的指南。

房地產業涉及面廣，政策性強，爲更客觀準確地反映出天津房地產業的發展狀況與特點，以便從中對房地產市場走向做出合理判斷，我們在資料和數據的搜集上力求全面、系統，有些方面還做了歷史的追述；並盡可能採取圖表顯示，以增強其直觀性；同時，在資料的運用和文字的表述上也注意了遵從國際通用的做法。

本書共分六章，書末附錄了天津房地產開發的有關政策法規，以方便國內外廣大讀者查閱。

本書的編輯得到了有關領導和城市經濟與房地產經濟專家的指導，並得到了房地產企業及各方面人士的大力支持，許多單位不吝提供資料，在此謹致誠摯的謝意。

我們首次編輯房地產市場的工具書，由於資料搜集上的困難和編輯經驗的不足，難免有不盡人意之處，懇請有識之士和廣大讀者提出寶貴意見。今後，我們將進一步加強天津房地產市場的調查分析、資料積累和專題研討工作，使逐年編輯的《天津房地產市場》內容更加充實，爲國內外客商和各方面讀者提供更好的服務。



天津站夜景

此为试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com



天津市食品
金華貿易中心

川府新村居住區



古文化街

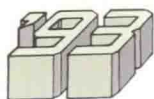


居住小區



水晶宮飯店





外環綫京津公路立交橋



曲阜道鳥瞰



天津港



天津機場候機樓



經濟技術開發區



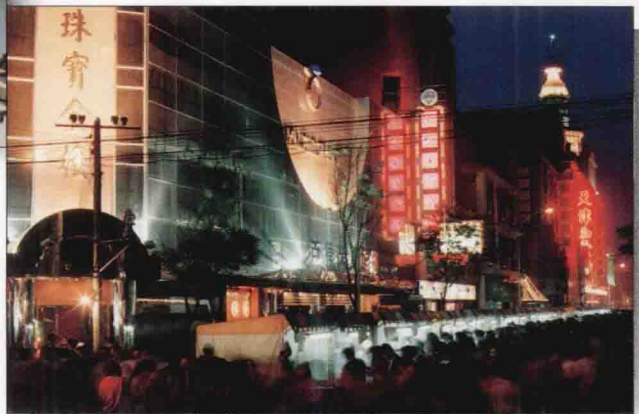
天津港保稅區



海關大樓與物資交易大廈



勸業場夜景



國際經濟貿易展覽中心





碧雲里 高层居住区

第一章

天津市概況	
1.1 地理位置、歷史沿革和行政區劃	1
1.2 面積與人口	2
表1—1 天津市各區、縣土地面積	2
表1—2 1992年天津市各區、縣人口數量及人口密度	3
表1—3 天津市三次產業從業人員占在業人員總數的比例	4
1.3 經濟、社會發展	4
圖1—A 1980—1992年天津市國民生產總值增長情況	4
圖1—B 1980—1992年天津市工業總產值增長情況	5
圖1—C 1980—1992年天津市農業總產值增長情況	6
圖1—D 1980—1992年天津市社會商品零售額增長情況	7
表1—4 天津市主要大型購物場所一覽	8
圖1—E 1980—1992年天津市陸海空貨運量增長情況	9
圖1—F 1980—1992年天津市陸海空客運量增長情況	10
圖1—G 1980—1992年天津市郵電通訊投資情況	11
圖1—H 1980—1992年天津市財政收入增長情況	11
表1—5 天津市主要金融機構一覽	12
表1—6 1980—1992年天津市外貿進出口總值	13
圖1—I 1980—1992年天津市利用外資情況	14
表1—7 1992年天津市“三資”企業(項目)數與投資額	15
表1—8 1980—1992年天津市技術引進項目成交和投產數量	16
表1—9 1992年與1991年接待境外旅游者人數對比	17
圖1—J 1980—1992年天津市旅游外匯收入情況	18
圖1—K 1980—1992年天津市國際旅游人數(含不過夜旅游人數)增長情況	18
表1—10 1980—1992年天津市城市基礎設施建設投資額	20
表1—11 1980—1992年天津市市區人均居住面積	21
表1—12 天津市工業污染治理主要指標	22

第二章

近期城市建設規劃和城市用地規劃	
2.1 近期城市建設規劃	23
2.2 城市用地規劃	26
圖2—A 天津市區用地規劃比例分割圖	28

第三章

天津港保稅區、天津經濟技術開發區、天津新技術產業園區與區縣經濟開發小區	
3.1 天津港保稅區	29

目 錄

表3—1 天津港保稅區註冊企業統計	31
表3—2 天津港保稅區土地使用權出讓一覽	32
3.2 天津經濟技術開發區	32
表3—3 天津經濟技術開發區外商投資企業行業分類統計	35
表3—4 天津經濟技術開發區外商投資企業國別(地區)分類統計	36
表3—5 天津經濟技術開發區房地產開發企業統計	36
表3—6 天津經濟技術開發區房屋建設情況	37
表3—7 天津經濟技術開發區1992年末基礎設施形成能力	37
表3—8 天津經濟技術開發區土地使用權轉讓情況統計	38
3.3 天津新技術產業園區	38
表3—9 1988——1992年天津新技術產業園區投資情況一覽	40
3.4 區縣經濟開發小區	40
表3—10 天津市區縣經濟開發小區一覽	41

第四章

土地使用制度改革與房地產開發建設管理	
4.1 綜述	42
4.2 土地使用權有償出讓方式	43
圖4—A 協議出讓程序	43
圖4—B 招標出讓程序	44
圖4—C 拍賣出讓程序	44
4.3 土地使用權轉讓或抵押	45
4.4 國有土地有償出讓的進展與趨勢	45
表4—1 天津市歷年土地出讓統計	46
表4—2 天津市中心區土地成交一覽	47
4.5 天津市土地等級劃分	48
表4—3 天津市土地等級劃分範圍	49
4.6 建設用地和建設工程規劃管理	50
4.7 房產交易程序	50
圖4—D 城鎮私房交易補交土地使用權出讓金程序	53
4.8 利用行政劃撥土地興辦“三資”企業用地用房管理程序	53
圖4—E 利用行政劃撥土地興辦“三資”企業用地管理程序	54
表4—4 中外合資、合作企業房屋登記程序	55
表4—5 外商獨資企業房屋登記程序	55
4.9 房地產管理機構與職能	56
4.10 天津市外國投資服務中心	57

第五章

房地產投資成本及相關稅(費)	
5.1 房地產投資成本	61
表5—1 天津市近兩年各類房屋竣工面積及造價	61
表5—2 1992年天津市多層商品住宅投資成本及其構成	62
表5—3 1992年竣工的典型工程投資成本實例	62
表5—4 天津市道路工程估算指標	63
表5—5 天津市供水工程估算指標	63
表5—6 天津市排水工程估算指標(一)	64
表5—7 天津市排水工程估算指標(二)	65
表5—8 天津市自來水增容費標準	65
表5—9 天津市人工燃氣、天然氣、液化石油氣增容費標準	65
表5—10 天津市供、配電貼費標準	66
5.2 相關稅(費)	66
表5—11 天津市房產業有關稅(費)	66
表5—12 天津市外商投資企業土地使用費標準(一)	67
表5—13 天津市外商投資企業土地使用費標準(二)	67
表5—14 天津市自來水使用費標準	67
表5—15 天津市人工燃氣、天然氣、液化石油氣使用費標準	68
表5—16 天津市電價表	68
表5—17 中國人民保險公司天津分公司保險費率	69

第六章

各類商品房開發與經營	
6.1 概述	71
6.2 各類商品房投資規模及構成	71
表6—1 1990年以來天津市各類商品房建設投資完成情況	72
6.3 房地產開發經營、中介服務機構	72
表6—2 天津市房地產中介服務機構一覽	73
表6—3 天津市城市建設綜合開發企業一覽	74
6.4辦公樓	74
表6—4 天津市區營業性辦公樓典型調查	75
表6—5 天津港保稅區營業性辦公用房情況	75
表6—6 天津市10家主要旅館常住戶情況統計	76
表6—7 營業性辦公樓租金指數及升幅情況	76
表6—8 國際大廈租戶來源分析	77
圖6—A 國際大廈租戶來源構成	77

目 錄

6.5 住宅、公寓	78
表6—9 1987—1992年天津市一般商品住宅供需情況	78
表6—10 1987—1992年天津市一般商品住宅開發銷售累計	79
圖6—B 1987—1992年天津市一般商品住宅銷售率變化情況	79
表6—11 1987—1992年天津市一般商品住宅平均售價指數及升幅情況	80
圖6—C 1987—1992年天津市一般商品住宅平均售價指數變化及升幅情況	80
表6—12 1992年底天津市部分地區一般商品住宅市場參考價格	81
表6—13 天津市區投入運營的高級公寓一覽	81
表6—14 1990年以來天津市高級公寓出租率	82
表6—15 1990年以來天津市高級公寓租金指數及升幅情況	82
6.6 旅館	82
表6—16 天津市主要旅館一覽	83
表6—17 天津市涉外招待所統計	83
表6—18 1986—1992年天津市主要旅館客房數增長情況	84
表6—19 1986—1992年天津市主要旅館客房平均出租率	85
表6—20 1992年天津市主要旅館客房出租情況	85
圖6—D 天津市主要旅館租金變化情況	85
表6—21 天津市主要旅館經營狀況分析	86
圖6—E 1987—1992年天津市主要旅館營業收入增長情況	86
6.7 通用廠房	87
表6—22 天津市通用廠房一覽	87
表6—23 天津經濟技術開發區各類廠房出售情況	88
表6—24 天津港保稅區各類廠房出售(租)情況	88
表6—25 天津新技術產業園區各類廠房出售(租)情況	88
6.8 天津市房地產二、三級市場情況	89
6.9 天津市近期房地產市場分析與展望	89
附錄一:國家有關房地產法規政策索引	91
附錄二:天津市有關房地產法規政策文件	92
附錄三:天津市部分房地產開發公司與相關單位簡介	

第一章

天津市概况

1.1 地理位置、歷史沿革和行政區劃

1.1.1 地理位置

天津市地處華北平原東北部，北依燕山，東臨渤海，是首都北京的門戶。地理坐標介於北緯 $38^{\circ}34'$ 至 $40^{\circ}15'$ 、東經 $116^{\circ}42'$ 至 $118^{\circ}04'$ 之間。是海河五大支流匯合處和入海口。全市周界長約900公里。其中海岸綫長約133公里。天津腹地遼闊，背靠“三北”（華北、東北、西北），面向東北亞地區，經濟地理位置優越，位於環渤海經濟圈的中心，是連結東北與華北地區鐵路干綫的樞紐，也是我國“三北”地區對外經濟往來的重要港口城市。見天津市地理位置圖。

1.1.2 歷史沿革

天津市的形成始於隋朝大運河的開通。唐中葉以後，天津成為南方糧、綢北運的水陸碼頭。宋金時稱“直沽寨”，元朝改為“海津鎮”，是軍事重鎮和漕糧轉運中心。明永樂二年（1404年）築城設衛，稱“天津衛”。清朝時期，天津地區經濟、社會有了進一步發展，城市規模不斷擴大。鴉片戰爭後，1860年天津被闢為通商口岸，工、商業有了更快的發展，工業生產和口岸貿易額僅次於上海，成為當時全國的第二大工商業城市和北方最大的金融商貿中心。1931年，天津有商號17000多家，以現代機修工業為主的工業及手工業4000多家，外貿出口占全國總量的25%。1935年，天津有華資銀行10家，分行、支行93家，外資銀行16家。1949年新中國成立時，天津建成區面積61平方公里，人口179萬，後經多次行政區劃變更，1973年後形成目前的轄區範圍和區、縣建制。

1.1.3 行政區劃

天津是中央直轄市。全市轄18個區、縣，其中市轄區13個，即市內六區：和平區、河東區、河西區、南開區、河北區、紅橋區；濱海三區：塘沽區、漢沽區、大港區；新四區：西青區、東麗區、津南區、北辰區。市轄縣5個：靜海縣、寶坻縣、薊縣、寧河縣、武清縣。全市共設130個街道辦事處，183個鄉和38個鎮。

1.2 面積與人口

1.2.1 面積

天津市南北長約186公里、東西寬約101公里。總面積為11305平方公里。13個市轄區面積為4276平方公里，占全市總面積的37.8%，其中市內六區173平方公里，占全市總面積的1.5%。5個市轄縣7029平方公里，占全市總面積的62.2%。各區、縣土地面積見表1—1。

天津市各區、縣土地面積

表1—1

地 區	土地面積 (平方公里)	比 重 (%)	地 區	土地面積 (平方公里)	比 重 (%)
市 轄 區	4276	37.8	新 四 區	1900	16.8
市 內 六 區	173	1.5	東麗區	464	4.1
和平區	10	0.1	西青區	531	4.7
河東區	39	0.3	津南區	423	3.7
河西區	37	0.3	北辰區	481	4.3
南開區	39	0.3	市 轄 縣	7029	62.2
河北區	27	0.2	寧河縣	1102	9.7
紅橋區	21	0.2	武清縣	1574	13.9
濱 海 三 區	2203	19.5	靜海縣	1452	12.8
塘沽區	859	7.6	寶坻縣	1450	12.8
漢沽區	416	3.7	薊 縣	1451	12.8
大港區	928	8.2	全 市	11305	100