

中国地产投资指南

王先進



中国大地出版社

中國地產投資指南

王先進



图书在版编目(CIP)数据

中国地产投资指南 / 中国地产投资指南编委会编

—北京: 中国大地出版社, 1997.11

ISBN 7-80097-141-4

I. 中…

II. 中…

III. 房地产业—投资—中国—指南

IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 22597 号

中国地产投资指南

*
主编: 李元

责任编辑: 刘建华

中国大地出版社出版

(北京海淀区大柳树路 21 号 邮编: 100081)

新华书店北京发行所发行

深圳市金湖企业公司印刷厂印刷

开本: 889 × 1193 1/16 印张: 17

彩页: 60 字数: 390 千字 印数: 0001—2000 册

1997 年 12 月第一版 1997 年 12 月第一次印刷

ISBN 7-80097-141-4/Z · 27 定价: 275.00 元

序

土地是人类生存不可缺少的物质基础；土地是财富之母；土地是地产业的根本。对土地资源和资产的利用广度、深度和合理程度，反映了经济建设的发展规模、生产水平和特点。

然而长期以来，土地只被当作资源，视为简单的生产资料，使物华天宝的土地难以发挥其应有的作用。

随着中国经济体制改革的深入发展，社会主义市场经济的确立和完善，土地使用制度改革在不断深化，这不仅使国家对土地的所有权在经济上得以实现，而且使得用经济手段来控制供地总量、调整用地结构、促进土地资源的优化配置成为可能，同时也为土地这一生产要素进入市场流通奠定了基础。

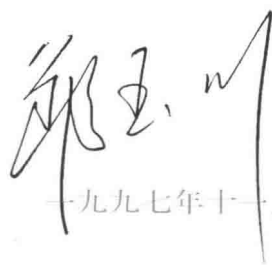
土地有偿使用制度，为地产业的发展提供了最基本和最重要的保证，也使得地产业在短短的十几年间在中国迅速崛起。

九十年代以来，世界经济格局已经发生了重大变化，环太平洋经济圈和东南亚经济圈的迅速发展壮大，为中国经济的发展提供了良好的机遇。中国的地产业，正吸引着越来越多的海内外投资者，因此，一本全面、系统地阐述和介绍中国土地政策法规及地产市场现状的大型工具书成为他们一种迫切的需要。

《中国地产投资指南》的编辑出版，正是顺应了这一地产市场发展形势的需要。它详尽地阐述了我国“十分珍惜和合理利用每寸土地、切实保护耕地”的基本国策，从而决定了中国地产业的发展必将走内涵式发展的道路，让广大的海内外地产商、投资商认识到这一点，将对规范中国的地产市场，使之健康有序地发展起很大的帮助作用。

在《中国地产投资指南》中设置了“专家论坛”，内容其中有许多地产界专业人士对当前中国地产市场形势的分析判断，供广大投资商参考借鉴；有全国重点地区的投资环境、投资优势等方面的分区介绍；有详尽的土地、房地产方面的政策法规精编；有全国的地产招商项目汇集等。

本书的服务对象主要是海内外有志于投资中国地产业的投资商和经营者，对其它关心地产业发展的读者，也是一部有价值的参考书。我衷心希望该书能够为海内外读者提供切实的帮助，使之真正成为一部指导国内外商家投资中国地产业的指导性工具书。



一九九七年十一月



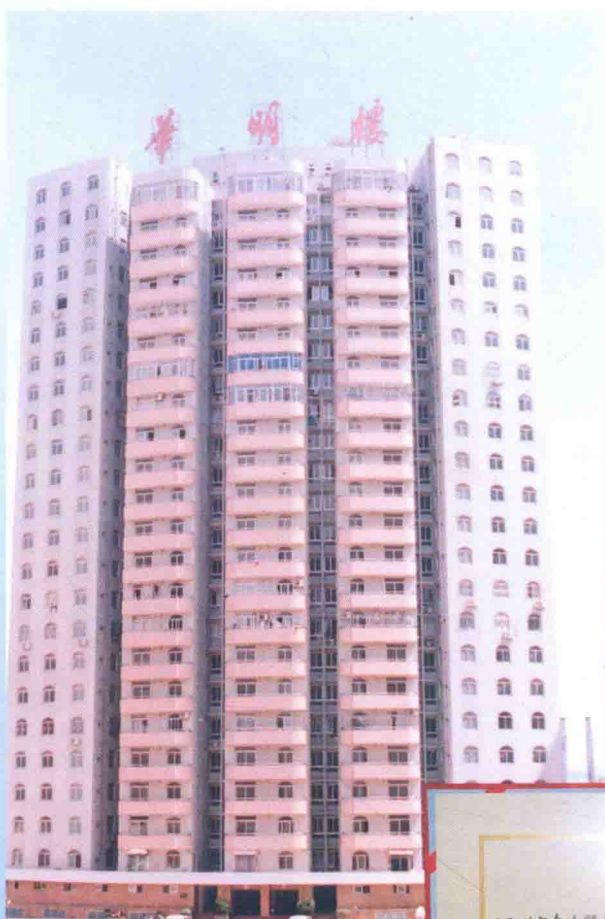
深圳市金众股份



公司总经理 蒋洪库

深圳市金众股份有限公司第三分公司是一支注重管理、讲求质量、施工力量雄厚的施工队伍，现有人员1559人，其中管理人员159人，具有中级职称的专业人员9人，初级职称的专业人员28人，技术员39人；分公司拥有大中型机械设备108台（套），设备完好率达98%；分公司下设劳资预算科、工程质量科、设备材料科、安全监督科。

在管理上，第三分公司实行分公司统一管理、项目分工管理的制度；由项目与分公司签订责任书、工种及班组长与项目签订责任书，各负其责，层层管理，横向到边，纵向



荣获鲁班奖的华明楼



海福仓储



证书

有限公司第三分公司

到人，形成行之有效的管理网络，并将工程质量、安全、进度与个人工资挂钩，每月进行一次检查评比，奖惩兑现，进一步提高了全分公司员工的责任感和积极性。多年来，第三分公司承建了深圳华明楼、世界花园、港务大厦、大世界商场等大中型工程项目，在质量、安全、进度等方面均取得显著成效，获得各方的好评，并成为深圳市第一家获ISO9000国际标准认证证书的非法人单位。



三分公司经理 舒永明

地址：深圳市深南西路竹子林

电话：(0755) 3704636 3704646

邮编：518040



海安中心



世界花园一隅



质量体系认证

中山市地产公司



中山市地产公司是经中山市人民政府批准成立，负责中心城区、市内重要地段的土地连片开发、综合经营的经济实体。

公司建立于一九九二年五月，经过短短几年的奋力发展，取得骄人业绩。

规模宏大——全公司拥有“城区”、“金斗湾”、“翠亨”、“马新”、“大丰”等五个地产开发公司，一个综合经营公司（安泰发展公司），形成集团式经营架构。

实力雄厚——全公司拥有固定资产超过 3500 万元，每年投放于规划区的市政设施工程超过 2.5 亿元，常年雇请工程施工队伍保持在 8000—10000 人。

技术力量强——全公司拥有各类专业高、中、初级设计、工程技术人员 55 人。公司所有土地规划、工程设计均聘请中国规划院、中国市政工程西南设计院、广西城市规划设计院、上海同济大学建筑城市规划学院、中山市规划设计室等著名设计单位负责设计，力求尽善尽美，缔造美好环境。



经营灵活——公司的目标是加快中山市城市建设作贡献,经营的宗旨是与投资者互惠互利,共同发展,对待前来投资者,无分大小,平等以待。在土地使用转让形式方面,既可按规划、按区域成片转让;亦可按单体小地块转让;在计价形式方面,既可按地面,亦可按楼面计价,同时也可与投资者协商采取其它的合作形式,以尽量满足投资者的需求。

服务全面——公司设置专门的部门,配备足够的人员,为投资者提供最全面的服务。包括政策、投资环境、市场信息咨询;代办房地产营业执照、代办土地使用权转让手续、代办建筑项目报建手续、代办预售商品房许可证、代办申请市政设施接驳手续、代办房地产契证;中介设计、建筑业务等。投资者从购入土地到楼宇销售的每个环节,本公司都尽力提供完善的服务。



桂園商務區



東明花園



中山商貿城

土地升值高——公司所转让的土地均为市国土局出让的土地,且定价合理。土地所处位置优越。中心城区土地现处于新旧城区接合处,但规划上,近期内将变成中心区,各规划区土地位于中山市总体规划中的城市组团中心位置,地价起点较低,土地价值升幅潜力大。由于连片开发土地面积大,规划完善,各类市政、公建设施配套齐全,形成良好的投资环境和生活环境。

中山市处于中国大陆开放改革的前沿,地杰人灵,社会安定,经济繁荣。

中山市地产公司占尽天时地利人和,为国内外房地产业投资者的最佳合作伙伴。

地 址: 中山市竹苑新村 63—68 号

总经理: 林永安

电 话: (0760) 8313666

邮 编: 528404





深圳市龙岗区城市建设开发实业总公司



公司总经理陈忠

龙岗区城市建设开发实业总公司是1993年元月成立的区属国有一级企业，肩负龙岗中心城的开发建设职能。几年来，公司累计筹资近3亿元，完成了中心城首期1.06平方公里的土地平整和主要市政干道的建设；累计完成政府代建工程量2亿多元。已经建成区政府大楼、公安大楼，正在建设长途汽车站、计生中心、文体活动中心、消防大楼、巡警基地等工程。

在搞好市政府建设的同时，公司以房地产开发为中心，形成了设计、施工、工程监理、物业管理“一条龙”相互配套的业务格局，先后开发了“榆园新村”商住区和“统建大楼”（招商大厦）项目。目前正以全新的理念开发“城市花园”，该小区突破传统单调的建筑格式，以独树一帜的欧陆情调和园林景色，充分显现浪漫典雅的名居风采，在龙岗中心城掀起了一股商住新潮流。

到目前为止，公司总资产已逾6亿元，拥有龙城工程监理公司，龙城物业管理公司、龙实建材贸易公司、新海尔装饰工程有限公司、至诚商贸公司、亿朋精细化工有限公司等六大直属企业，员工总数近250人，其中中高级技术人员占40%，成为龙岗区最具实力的集团化企业之一。

地址：深圳市龙岗中心城龙城中路北
电话：(0755) 8917798
邮编：518172



欧陆风范 城市花园

主要由城建总公司承建开发的龙岗区行政中心区



紫薇花园

开发商: 深圳市龙岗区房地产开发总公司

紫薇花园住宅小区由深圳市龙岗区房地产开发公司承建开发, 位于龙岗区中心城。住宅小区总占地面积 20 万平方米, 分成东区、西区、南区 and 新区四部分。整个小区均由连年获得世界建筑设计金奖的同济大学建筑设计院深圳分院规划设计, 包括多层住宅 60 余栋。高层住宅 3 栋, 高层商业写字楼 2 栋, 规模总建筑面积 30 万平方米, 可供上万人居住。该小区是龙岗区现有最大规模的住宅小区。

紫薇花园位于龙岗区中心城最中心位置, 距区政府仅 300 米余米, 南面是中心城商业、金融中心, 东面是政治文化中心, 西面是占地 5 平方公里的中心公园, 北面为区中心医院。小区内配套齐全, 生活方便, 设有龙城中学、紫薇小学、幼儿园、游泳池、网球场及大型商业中心, 小区交通方便, 周围均是 80 米宽的公路主要干道, 往深圳市区有第二通道、深惠大道及机荷高速公路等。小区环境优美, 西面是中心公园, 北面有人工湖, 区内两条 30 米宽的绿色通道, 辐射 4 个休闲绿化区。小区住宅的室内设计合理, 隐形框架、铝合金门窗、管道煤气、壁式排烟道、有线电视、电话、高级防盗门、进户门等。保证了一流住宅的条件。小区由公司下属的物业管理公司专业管理。

购紫薇花园, 优雅高贵, 价格便宜, 是您安居乐业, 大展鸿图的理想选择。



地址: 龙岗区紫薇花园 电话: (0755)8902460 邮编: 518116

深圳市志联佳实业有限公司



深圳市志联佳实业有限公司是经深圳市工商局注册、3000万元注册资本、独立法人资格的有限责任公司。该公司自成立以来，投资开发了龙岗区重点市政工程，主要以房地产开发为龙头。1995、1996年被评为市“AAA”信誉企业。

公司先后投1.5亿元开发了龙岗中心城四号市政公路；开发了占地13万平方米、投资约七千万元、被专家称之为二十一世纪龙岗区城市建设标志性工程的龙城广场。四号路的建设加速了中心城的发展

步伐，而龙城广场则为各种大型活动在深圳开展提供了一个理想的场所。

目前，公司正在开发高级商住小区——碧湖花园。该小区地处龙岗中心城，占地3万多平方米，以其完善的小区配套、独具匠心的巧妙布局、严格的港式管理和得天独厚的黄金地段，被人们誉为“小康型住宅示范小区”。特别是目前正忙于基础施工的志联佳大厦，是一座甲级商业写字楼，位于龙岗区的商业文化中心，位置十分优越，融汇了当今尖端建筑科技，气势恢宏，被称之为“龙岗地王”，其前景异常乐观。

公司实行董事会领导下的总经理负责制，下设五部一室及两个下属公司。全体员工正以“求实、开拓、创新、守信”的精神，遵循国家政策及国际惯例，以平等互利的原则，真诚希望与国内外各界朋友友好合作、携手共进。

地址：深圳市龙岗区中心城盛平
松子岭

电话：(0755) 8910856

邮编：518116



碧湖花园



志联佳大厦

高明市国土房产管理局

高明市国土房产管理局重视耕地保护工作，切实抓好基本农田保护区划定、分等、定级和保护工作，划定一级保护区面积120087亩，并注意做好保护区的配套设施建设。抓好“三项清理”工作，同时，积极对闲置地进行复耕，效果良好，复耕率达90.6%。做好土地资源开发工作。积极宣传有关土地管理的法律法规，使广大群众知法、懂法、护法。加强土地信访和监察工作，实行跟踪监督和巡回检查工作。高明局通过抓好各项基础业务工作和队伍建设，国土管理和房产管理的各项工作已逐步走上了法制化、规范化轨道。



局长：谢友熙



国土局地址：广东省高明市荷城区文昌路98号

电话：(0757) 8823660

邮编：528500

高明市杨梅镇位于广东省中部。北邻南海市，东近鹤山市，是珠江三角洲的卫星镇。全镇总面积191.45平方公里，总人口1.9万人，台、港、澳同胞4000人，海外华侨700多人。

境内资源丰富，有方铅矿，黄铁矿，锑铁矿，铜矿及稀矿等。

近年来，杨梅镇不断扩大城市建设投资，基础设施日臻完善，工业、农业、房地产和旅游业都得到空前发展，目前在建和建成的环球花园，石鸣山庄，金猫山庄，明珠山庄，邮电山庄和明湖旅游度假区将使杨梅镇的面貌锦上添花。

杨梅镇人民正张开双臂，热忱欢迎海内外客商前来投资合作。



高明市杨梅镇一角

本公司是南通市政府批准成立的全民所有制事业单位，主要职能是进行本市经济发展重点项目所需区、块土地的成片综合开发，并供市政府出让；从事本市重点建设项目用地的开发及土地出让的招商工作。公司自1992年5月成立以来，相继完成了市区一批重点工程的前期开发任务，共开发土地150多万平方米；新建定居安置房18万多平方米，是南通最具实力的开发单位之一。

总 经 理：刘建华

副总经理：马平华 章再书

地 址：江苏省南通市段家坝路8号

电 话：(0513)5507277 5507274

传 真：(0513)5507276

邮 编：226006



总经理刘建华（中）、副总经理马平华（左）、章再书（右）在研究南大街开发建设方案

南通市南大街简介

有400多年商品集散地历史的南通南大街，是南通市区中轴街，这里商贾云集，历来为南通市最繁华的综合型商业街道。人称南通的南京路、王府井。

为了彻底改变这里硬件设施跟不上现代化商业街要求的现状，1995年，南通市政府决定对南大街中远桥（原长桥）——新城桥段进行改造，并把这项工程作为市政府市场建设的首要工程、南通市“二次创业”的跨世纪工程。成立了专门的建设指挥部，并制定了最优惠的鼓励政策。经责任单位南通市国土规划局和实施单位南通市土地综合开发公司全体员工一年的日夜奋战，一期道路拓宽已全面竣工通车，地下管网等现代化基础设施均已建设完毕。

南大街中远桥（原长桥）——新城桥段长1公里，改造范围总用地10.57公顷，规划可建建筑面积30多万平方米，两侧共有21幅地块可出让。值此良机，诚邀海内外新老合作伙伴，有心投资者来这里考察、开发。我们将竭诚为您服务。



南大街规划图



华森建筑与工程设计顾问有限公司

华森建筑与工程设计顾问有限公司于1980年成立，是中国建设部建筑设计院（中国建筑设计咨询公司）与香港森洋国际有限公司成立的中外合资企业，分别在香港和深圳注册。

十几年来，在各级领导的关怀下，公司不断发展壮大。今天已成为技术实力雄厚，专业配套齐全，拥有现代化设计和管理手段的具有较高设计水平的甲级设计单位。公司拥有150余名员工，其中高级建筑师、高级工程师51人，建筑师、工程师48人，有的被评为国家有突出贡献的中青年专家。公司装备有计算机、彩色喷墨绘图机、黑白、彩色复印机及彩色图形工作站等先进技术设备。

十几年来，公司完成了国内外高级酒店、体育文化设施、商业城、医院、商住楼、别墅和住宅等二百余项，三百余万平方米的建筑工程设计。由于在设计中，力求使每项设计具有新颖的造型、合理的平面布局和良好的使用功能，同时在设计中广泛采用先进技术、新型材料，使工程具有良好的经济效益、环境效益与社会效益。十六年来，本公司共获得国际、国家、建设部和省市等各类优秀设计奖五十二项。

公司全体职工决心进一步开拓进取，深化改革，转化机制，充分发挥合资企业优势，提高生产效率，讲究经济效益，保证设计质量，搞好设计服务，为创造更好的成绩而努力工作。

公司地址：深圳蛇口公园路花果山大厦二层

电话：(0755) 6692482

传真：(0755) 6691584

邮编：518067

徐州国际大厦



位居全国陆海油田第四
紧随大庆 / 胜利 / 辽河油田之后
中国第一个年产千万吨级的海上原油生产基地

中国海洋石油南海东部公司

加快对外合作
共创美好明天



与世界 11 个国家的 43 家外国石油公司建立了合作关系
南海东部海域八个海上油田进行原油开发生产



国务院副总理朱镕基在惠州
油田海上生产平台视察



国务院副总理邹家华视察
南海东部公司



吴邦国副总理（右二）在南海东
部公司年产原油达 1000 万吨的
当天，在对外合作海上油田视察



公司地址：中国深圳蛇口工业二路一号海洋石油大厦



龙园山

