

95

“九五”规划高等学校法学教材

◁ 经济法系列 ▷

jiu wu gui hua gao deng xue xiao fa xue jiao cai

符启林/著

房地产法

司法部法学教材编辑部编审

jiu wu gui hua gao deng xue xiao fa xue jiao cai

法律出版社

722.181

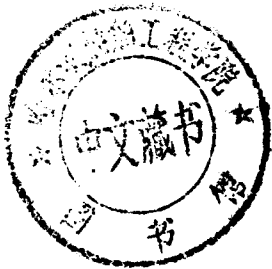
410022

“九五”规划高等学校法学教材——经济法系列

房 地 产 法

司法部法学教材编辑部编审

符启林 著



法 律 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/符启林著.-北京:法律出版社,1997.10
“九五”规划高等学校法学教材·经济法系列
ISBN 7-5036-1994-5

I. 房… I. 符… III. 房地产业-经济法-中国-高等学校-教材 IV. D922.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 19880 号

出版·发行/法律出版社

经销/新华书店

印刷/北苑印刷厂

开本/850×1168 毫米 1/32 印张/10.375 字数/275 千

版本/1997 年 11 月第 1 版 1997 年 11 月第 1 次印刷

印数/00,001—10,100

社址/北京市广外六里桥北里甲 1 号八一厂干休所(100073)

电话/63266794 63266796

出版声明/版权所有,侵权必究。

书号:ISBN 7-5036-1994-5/D·1628

定价:13.50 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

说 明

根据国家教委《关于“九五”期间普通高等教育教材建设与改革的意见》，我部“九五”规划的重点是编写对实现法学教育目标起关键作用和具有重大影响的现代法学教材。

现代法学教材坚持以邓小平建设有中国特色社会主义理论和党的十四大精神为指导，面向现代化、面向世界、面向未来，紧密结合我国改革开放和市场经济、法制建设以及法学教育改革的实际，瞄准培养跨世纪高质量法律人才的目标，努力编写出版反映当代先进水平的法学教材。

这批教材分若干系列，力求完整、准确地阐明基本概念、基本原理和基础知识，吸收国内外优秀学术成果，在理论与实践相结合的基础上，达到理论性、实践性和应用性的统一。

《房地产法》是现代法学教材经济法系列的一种，由符启林编著。

尽管编著者做出了很大努力，但不完善之处在所难免，尚祈读者批评指正。

责任编辑 沈小英

司法部法学教材编辑部

1997年7月

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产及房地产业.....	(1)
第二节 我国房地产业发展概况及存在问题.....	(7)
第三节 房地产法的概念及其调整对象.....	(12)
第四节 房地产法的特征、原则和作用.....	(14)
第五节 我国房地产法的立法概况、法律规范和法律 体系.....	(23)
第六节 我国《城市房地产管理法》的主要特点和立法 过程中若干有争议的问题.....	(29)
第二章 房地产开发用地	(38)
第一节 我国城市土地使用制度改革状况.....	(38)
第二节 土地使用权出让.....	(45)
第三节 土地使用权划拨.....	(64)
第四节 土地使用权转让.....	(68)
第五节 土地使用权出租.....	(73)
第六节 集体土地征用法律制度.....	(76)
第七节 城市房屋拆迁法律制度.....	(82)
第三章 房地产开发法律制度	(92)
第一节 房地产开发概述.....	(92)
第二节 房地产开发企业.....	(100)
第三节 建设工程项目的招标和投标.....	(111)
第四节 房地产开发的规划管理.....	(119)
第五节 建设工程的施工管理与监理.....	(125)

第四章 房地产交易法律制度	(134)
第一节 房地产交易概述.....	(134)
第二节 房地产转让.....	(145)
第三节 商品房预售.....	(152)
第四节 房地产抵押.....	(156)
第五节 房屋租赁.....	(170)
第六节 房地产评估制度.....	(179)
第七节 房地产中介服务机构.....	(185)
第五章 涉外房地产法律制度	(189)
第一节 涉外房地产概述.....	(189)
第二节 外商投资企业用地的法律规定.....	(194)
第三节 涉外房地产开发与经营的法律规定.....	(201)
第四节 外商投资开发经营成片土地.....	(206)
第六章 城镇住房制度改革	(212)
第一节 城镇住房制度改革概述.....	(212)
第二节 房改的目标和模式.....	(216)
第三节 房改的主要内容.....	(219)
第四节 房改的几项基本原则.....	(222)
第五节 房改的配套措施.....	(225)
第六节 房改政策的几个主要问题.....	(229)
第七章 物业管理法律制度	(234)
第一节 物业管理概述.....	(234)
第二节 物业管理机构.....	(244)
第三节 住宅小区管理.....	(248)
第四节 高层楼宇的管理.....	(254)
第五节 房屋维修管理.....	(259)
第六节 房屋设备管理.....	(265)
第七节 物业综合管理.....	(268)
第八章 房地产产权产籍管理	(271)

第一节	房地产权产籍管理概述·····	(271)
第二节	房地产权管理·····	(274)
第三节	土地产权登记·····	(277)
第四节	房屋产权登记·····	(283)
第五节	房地产权属统一登记·····	(292)
第六节	房地产产籍管理·····	(294)
第九章	房地产税费制度 ·····	(296)
第一节	房地产税费概述·····	(296)
第二节	房地产税·····	(297)
第三节	房地产费·····	(310)
第四节	房地产税费制度评价·····	(315)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产及房地产业

一、房地产及房地产业的概念

房地产是指房产和地产的总称,是房产和地产的结合体。在法律术语上,房地产一般又称不动产,因为土地和房屋属于不可移动或一经移动就要丧失其极大价值的物体。不动产有狭义和广义之分。狭义的不动产系指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利;广义的不动产除上述内容外,还包括诸如水坝、港口、码头、地下工程、矿藏和森林等自然资源。我们所要研究的是狭义的房地产,即土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利,而且主要研究的是城市的房地产,因为依据现行法律规定,农村的房地产尚不列入《城市房地产管理法》的调整范围。我们所指的地产主要是指土地及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等;房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。随着社会的发展,房地产业已经成为国民经济的一个重要部门,属于第三产业。联合国在1986年修订的《全部经济活动产业分类》的国际标准中,把经济活动分为十大类,房地产业属于第八类;我国现行的行业分类中,将房地产业列为第七类。这说明,无论在国际上还是在国内,房地产业都作为一个重要的独立的产业部门而存在。房地产业虽然与建筑业有着千丝万缕的联系,但房地产业绝不等同于建筑业。建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等的

一个物质生产部门,属于第二产业,而房地产业则是从事房地产的投资开发、经营、管理和服务,主要在流通领域活动的产业部门,属于第三产业。在现代社会,房地产业和建筑业具有兼容性,即不排除许多建筑商兼营房地产业,而房地产商又兼营建筑业,但两者还是有本质的区别。

房地产运行的全过程包括三个环节:(1)生产环节。主要指通过对所获得的土地投入人类劳动,进行房屋和城市基础设施建设,获得房地产产品的过程。(2)流通环节。主要是指房地产产品在市场上流通,其价值得到实现的过程。流通的方式包括买卖、租赁、交换、抵押等。(3)消费环节。房地产产品通过市场交易实现其价值后,即转移到消费者手中,消费者在使用房地产时,要接受政府的各种管理行为和接受物业管理等等。与此相适应,房地产业活动的领域主要包括:(1)土地的开发和再开发;(2)房屋及其附属物或其他基础设施的开发;(3)房地产经营,包括土地使用权的有偿出让、转让,房地产的买卖、租赁、交换、抵押等;(4)房地产的融资租赁,包括金融信贷、保险、基金投资等;(5)房地产中介服务;(6)房地产行业管理;(7)物业管理等等。

二、房地产的特性

房地产商品与其他商品比较起来,有如下十分明显的特性:

1. 区位固定性,或叫不可移动性。这是房地产与其他商品的最大区别之处。由于土地是不能移动的,因此,建筑在土地之上的房屋及其附属设施也不能移动。房地产所有人无法改变土地的区位及建筑物的座落位置以适应市场的变化。在房地产交易中,流转的不是房屋和土地,而是房地产的有关权利,有关“证书”,因此,房地产市场一般不存在全国性的市场,而主要是地方性市场。房地产区位的固定性决定了房地产所在场所的不可复制性和排他的垄断性,同时,也决定了房地产商在投资房地产时,空间位置的选择十分重要。

2. 异质性。由于土地是不可移动的,所以房地产所在场所是不能复制的,加上建筑材料、建筑类型、房屋新旧程度、邻里环境等因素

的不同,每宗房地产都具有各自不同的特点,因此,从这个意义上说,世界上就没有两宗相同的房地产。房地产的这种非标准化特性,是导致房地产市场不完全性的一个重要方面。此外,异质性意味着买方和卖方容易在市场上脱节,彼此互相缺乏信息,这个市场极需要经纪人和估价人来提供市场信息。

3. 稀缺性。由于土地是不可再生资源,即使是土地资源极其丰富的国家,在一定时间和一定地点上有特定用途的土地仍然是稀少的。房地产的稀缺性导致房地产价格的昂贵性,比如拿北京来说,王府井一带繁华地段的商品房价格,一平方米均在一万元人民币以上,买一套商品房,均需一、二百万元。

4. 耐久性。土地作为物质性资产和合法权益的标的,是永远不会消灭的,在资本的参与下,其权益将可以被无限地交易下去。另外,建筑于土地之上的建筑物一般也不轻易损坏,相比于其他商品,其寿命要长得多,人们通常在建筑物自然灭失后重建的情况很少,而是为了有新的用途和有可能提供更高价值的情况下,进行拆迁改造。正因为房地产的这个特性,法律才规定房地产的所有权和使用权可以分离,在一项房地产上设定不同的权利。

5. 保值性或增值性。房地产投资项目资金大、成本高、期限长、风险多,但从长远的角度讲,房地产一般均具有保值、增值的作用。因为随着社会生产力的发展,人口的不断增加,生活水平的不断提高,产业的兴旺,人们对房地产的需求总是与日俱增,而由于土地的不可再生性,其面积基本恒定,特别是位于良好位置上的土地资源永远是稀缺的。因此,房地产的价格总会不断上升。房地产的保值、增值性,引发了房地产的投资性,大至发展商,小至公民个人,都乐于投资房地产,在经济发展的初期尤以为盛。

三、房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业是国民经济的重要产业部门,其发展和进步,对推动我国的工业化、市场化、城市化、生态环境优化等方面,都有着十分重要的地位和作用。

1. 房地产业是国民经济发展的基础产业。说其基础,是因为各行各业都离不开它。一要穿衣,二要吃饭,三要居住,任何一个社会都离不开这些物质条件。房地产是人们进行社会生产和其他经济活动以及科学、文化、教育、卫生等活动的基础、载体和空间条件。土地不仅是农业生产的场地、地基,是农业劳动的对象和最重要的生产资料,而且在非农产业中仍然是不可缺少的生产要素和物质基础。一切非农产业部门活动都需要使用房屋,而房屋总是建立在一定区位的土地上面,除使用房屋及其地区外,还要使用与其活动相关的场地或交通用地。开工厂,得有厂房和仓库;开商店,得有店铺或货栈;办学校,得有校园和宿舍;办公经营,得有公寓或其他房产。因此,没有房屋,没有土地,没有一定的空间条件,生产无法进行,商业无法进行,第三产业也无法进行。另外,住房是人类社会最重要、最基本的生活资料,也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一,吃穿用等消费活动都离不开房地产,劳动力再生产所需要的教育、文化、福利等用房也需要房地产业提供。可见,房地产既是社会生产的基本要素,又是社会生活的基本要素。从这个意义上讲,房地产业是国民经济的基础性产业。

2. 房地产业是国民经济的先导产业。房地产的开发和经营过程,需要大量的资金和物资,联系的产业十分广泛,因此,它的发展,能够带动和促进相关产业的发展,起着导向作用。据一些工业发达国家统计,房地产业的产值每增加“1”,就能促进相关产业的产值增加“1.5—2”。房地产业的先导作用主要体现在如下几方面:第一,能促进建筑业的繁荣。房地产业与建筑业是联系最密切的产业。这两个产业之间的关系,已达到了一存俱存,一荣俱荣的地步。房地产业的发展,必然带动建筑业的繁荣。第二,房地产业能带动建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业以及冶金、化工、木材、仪表等行业的发展。据统计,房地产开发建设中所需要的建筑材料共计 23 大类、1500 多个品种,涉及建材、冶金等 50 多个生产部门的产品。苏联建筑业每年要消耗 15% 的工业产品、20% 的钢材、30% 的木材、80—90% 的建材

和大量的燃料动力资源。我国房屋建筑成本的70%为材料消耗,每年耗用钢材总耗量的25%,木材的40%,水泥的70%,玻璃的70%,预制品的25%,运输量的8%。第三,房地产业能促进金融业的发展。房地产业是资金需求量最大的产业,银行的最大客户。同时,房地产的保值、增值性,决定了房地产投资领域的回报率高,是个有吸引力的投资行业;各行各业的资金都投向房地产业。与房地产业的发展相适应,不动产抵押、不动产信托、不动产按揭、不动产保险等业务也与日俱增。可以说,没有金融业的支持,也就没有现代的房地产业。第四,房地产业的发展,能带动第三产业的繁荣和发展。房地产业的发展,能促进家用电器、家具等民用工业的发展;房地产业的发展,能促进旅游、园林、运输业、商业和其他服务业的发展;房地产业的发展,能带动会计、律师、经纪人等行业的发展。

3. 房地产业是国民经济的支柱产业。房地产是国民财富的重要组成部分,是一国财富的基础。据联合国统计,从1976年以来,用于建造房屋的投资占国民生产总值的比重一般为6—12%(新加坡高达12—26%),所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的50%以上,其中用于住宅建设的投资一般占国民生产总值的3—8%,占固定资产形成总值的20—30%。从积累财富方面看,英国的房地产价值占该国总财富的73.2%;苏联1975年住宅和公用设施的固定资产价值约占国家全部国民经济固定资产价值的1/3;美国房地产的价值约占其整个国家财产值的3/4。在我国,房地产在整个国民财富中的比例尚未确定,但有资料表明,房地产业的发展,确实给国家创造了大量的财富。据统计,我国目前城市土地面积为25,000平方公里,若以每平方米150元的价值计算,全国城市土地总价值高达37,500亿元。这个数字,尚未包括房产价值的数字。因此,这是一笔十分可观的财产。近几年,我国的房地产业发展十分迅速,也说明房地产业正在成为国民经济的支柱产业。

4. 房地产业的发展将有利于促进人民生活质量和消费水平的提高。民以食为天,家以居为先。住房是人类最基本的生活需要,而

房地产业的发展,正可以满足这一需求。我国这方面一向欠帐较多,导致城市居民居住拥挤,交通不便,社会分配不公,老百姓抱怨较大,消费结构日益不合理。我国居民的住宅消费水平,建国前占到全部消费比重的4—10%,建国初期仍为3—5%,以后逐渐降至只占家庭收入的1.5—3%,少得可怜,而发达国家如美、法、意大利、澳大利亚等国,住房支出占家庭收入高达25—30%(包括租金、水电、煤气、清洁和管理费用)。我国要达到这个居住水平,或者达到我国确定的到本世纪末使职工住房支出占工资收入的15%左右,尚须做出不懈的努力。

5. 房地产业的发展将有利于改善投资环境,扩大对外开放。“对内搞活、对外开放”是我国的一项基本国策。这十几年的对外开放成绩是有目共睹的。房地产业的发展,要求对外开放要提高到一个新的层次。发展房地产业,可以改善外商投资环境,吸引更多的外商到我国来投资,促进我国与世界经济的协调与循环。改善我国的投资环境,包括改善软环境和硬环境两个方面。房地产业的发展,主要是在改善硬环境方面下功夫,比如完善我国的基础设施建设,迅速发展邮电、通讯、交通、运输行业等等。

6. 房地产业在一定意义上说也是保护和优化生态环境的重要环保产业。房地产业的发展,改变着生态环境。城市是一个生态环境系统,房地产业的发展,应与城市生态环境系统的发展相协调、相适应。城市土地利用的目标之一就是要保护和优化城市的生态环境,提高生态效率。房地产商品又是一种长效商品,一旦建成,可以使用几十年、上百年,不能轻易改变。因此,房地产业在发展过程中,应从其规模、布局、结构和水平上考虑其与城市生态环境发展相协调的程度,从而提高人们的环保意识,提高生活质量。

第二节 我国房地产业发展概况及存在问题

一、我国房地产业发展概况

我国的房地产业,在建国后的几十年间,就没有摆脱过把它当作福利型产品的桎梏,只是到了改革开放以后,才慢慢给该行业注入了商品经济的因素。1992年初邓小平同志的南巡把中国的经济推向了一个新阶段,房地产作为龙头产业,在其中也扮演了十分重要的角色。1992年至1993年的房地产热潮,确实给国人带来了耳目一新的感觉。

这几年房地产方面发生的变化,主要表现在如下几方面:一是在住房制度上,已从国家包、福利制,向调动一切积极因素解决居住问题、推行住宅商品化的方向转变;二是在管理体制上,从政企不分的行政管理型向政企分开、逐步实行企业化经营的方向转变;三是在住宅所有制结构上,从单一的全民所有制向全民、集体、个人以及社会经济组织等多种所有制并存的方向转变;四是在经济体制上,从完全依靠国家积累进行房屋的再生产,向自力更生、依靠本行业的积累进行房屋再生产的方向转变;五是在土地经营上,从原先国有土地不允许出租、转让、无偿使用,向允许出租、转让、有偿使用的方向转变。房地产业经过多年的发展,已开始走出狭窄的胡同,正在变成我国的新兴产业、朝阳产业。

这几年房地产业所取得的成绩,概括起来有如下几方面:

1. 房地产综合开发成绩显著。“八五”期间,全国共完成房地产开发投资8400亿元,竣工商品房面积5.3亿平方米,销售商品房面积2.9亿平方米,销售金额达3542亿元,竣工面积和销售面积分别比“七五”期间增长123%和120%。近几年,平均每年施工的商品房面积1亿平方米以上,全国已建成5万平方米以上的住宅小区4000多个。1992年是中国房地产业高速发展的一年,这一年中,房地产开

发投资额达 732 亿元,比上年增长 117%,开发土地面积 2.3334 万公顷,增长 175%,施工商品房屋 1.9 亿平方米,增长 57%;竣工商品房 7145 万平方米,增长 36%;实际利用外资 7.1 亿美元,增长 228%。这一年是我国房地产开发自有史以来成绩最辉煌的一年。十几年前才起步的房地产综合开发,现在已成为城市房地产生产的主要方式,城镇住宅的综合开发率不断提高。现在我国已经形成一支拥有资金数百亿元,有一定实力的房地产开发企业队伍,房地产开发企业达到四万多家。

2. 城镇住宅建设发展迅速。城镇住宅是房地产业的最大大宗商品。改革开放以来,我国城镇住宅建设结束了长期徘徊在每年平均二、三千万平方米的历史,1979 年即达到 7500 万平方米,1980 年突破了 1 亿平方米大关。1980 年以后,我国城镇平均每年新建住宅 1.2 亿平方米,用于住宅建设的投资累计 4000 亿元,是建国后前 31 年投资总额的 5 倍多,总计 15 亿平方米的新建住宅投入使用,是前 31 年新建住宅投入使用总数的 2 倍多。目前我国城镇住房中,有一半是在改革开放以后新建起来的。人均住房面积已由 1979 年的 3.6 平方米提高到 1996 年底的 8.3 平方米。

3. 房地产市场流通日趋活跃。据统计,1987 年全国出让土地只有 5 幅,面积 15.73 公顷,收取出让金 3500 万元;1990 年全国出让土地 482 幅,面积 948 公顷,收取出让金 10.5 亿元;1993 年全国出让土地 1827 幅,面积 59008 公顷,收取土地出让金 645.2 亿元。从 1987 年到 1993 年的 7 年间,全国累计出让土地 4.4 万幅;面积 7.9 万公顷,收取土地出让金 1321 亿元。1994 年,全国房地产开发经营收入 1632 亿元,其中商品住宅销售收入占全部收入的 65%,其他商品房销售收入占 10.2%,其他经营收入占 12.2%,其中个人占到全部商品房销售收入的 30%。1995 年,全国建设配套齐全的房地产固定市场约 1500 家,从根本上改变了前些年交易没有市场的问题。一个包括土地使用权出让、转让、房屋买卖、租赁、房地产抵押等各种经济活动在内的房地产市场体系正在逐步形成。

4. 房地产产权。产籍管理制度基本形成。我国已在全国范围内建立健全了房地产产权、产籍管理机构,并已基本完成了1987年开始的城镇房屋所有权登记和核发产权证的工作,建立了比较齐全的产权、产籍资料,结束了我国城镇房地产产权不清的历史。目前正在大力推广运用电子计算机进行产权、产籍管理的现代化管理方式。

5. 房地产业对于促进国家经济发展和增加财政收入的作用日益显示出来。1994年房地产开发利润及税金总额为305亿元,其中向国家提供税金74亿元;1995年上半年,房地产全行业利润及税金为81亿元。沿海商品经济发达的城市,房地产业创造的财政积累比重更高一些。深圳市近几年房地产开发企业的税收超过每年市财政收入的10%,加上国有土地使用权有偿出让的收入,占深圳市财政收入的14—18%。同时,房地产业还以实物和货币的形式,向城市建设提供了大量资金,有力地促进了城市的建设与发展。深圳市在短短的十几年里,从一个边陲小镇发展到现在的规模,城市基础设施建设能基本跟上经济发展的需要,很重要的一条就是搞活了房地产业,通过房地产的开发、经营和流通,为城市基础设施建设积累了资金。

二、我国“房地产热”存在的主要问题

新中国历史上出现的第一次房地产热潮,给国民经济注入了活力,唤醒了国人的房地产意识,也为今后的改革开放奠定了物质基础。但是不可否认,房地产开发在新中国毕竟是个新事物,新事物在发展过程中难免泥沙俱下,鱼龙混杂,主要的原因一是我国的体制尚不健全,我国的经济尚处于转型时期,即从计划经济向市场经济过渡,许多领域存在着“双轨制”,给一些人搞投机经营、不正当竞争、黑市交易和以权谋私提供了可乘之机;二是我国的法制尚不健全,尤其是房地产法制尚不健全,“房地产热”的时候,《城市房地产管理法》尚未出台,等到该法出台,我国的房地产已开始降温,房地产在运行、操作的时候,缺少法律规范,导致许多问题不可处理。

“房地产热”存在的问题主要有如下一些:

1. 盲目圈占土地,争取设立开发区,造成土地资源极大浪费。主

要表现是各地乱批地、越权批地。据不完全统计,截止1992年9月底,全国各地兴办各类开发区共1,951个,规划面积共1.5万平方公里,占用耕地2千余万亩,真是大有村村办开发区、乡乡搞房地产的趋势。这些开发区,仅开发面积307.6平方公里,占规划面积的2%,在设立的开发区中,经国务院批准的只有47个,占2.4%,授权省级政府批准的只有180个,占9.2%,未经合法批准,由地(市)、县、乡甚至村一级自行兴办的共1724个,占88.4%。这些非法设立的开发区带有很大的盲目性,有的开发区一划就是几平方公里,甚至几十平方公里,浪费了大量耕地。据测算,土地开发的基础设施投资每平方公里约需2—3亿元,开发1.5万平方公里的土地共需基础设施投资3万亿至4.5万亿元。现有这些开发区,恐怕到2000年也筹集不到一半的开发经费。如此圈地占地,得不到开发利用,土地资源损失十分惨重。

2. 土地供给方式不合理,价格管理混乱。几十年的土地供给制度一时还难以转变。目前我国土地供给制度仍采取“双轨制”,即土地行政划拨和土地有偿出让同时并存,前者大约占了我国土地供给总量的90%,后者仅占10%左右,即是说,使用者使用土地,绝大部分都是无偿的。在土地的可有偿出让方式中,一般采取协议、招标和拍卖三种方式,但全国绝大部分地区都在采用协议方式,因为协议方式轻车熟路,地价也容易确定,但是通过协议方式出让,往往主观随意性较大,背离价值规律,导致国有资产严重流失。我国的土地价格体系还没有最后完成,很多地方出让土地没有基准地价、协议地价之分,而是由市长说了算或书记说了算,名曰“市长地价”或“书记地价”,土地的市场难以形成。

3. 房地产开发公司过多过滥,资质较差。前一段时期汹涌的房地产开发浪潮,带来了过多过泛的房地产开发公司。据统计,在1992年至1993年期间设立的房地产开发公司,全国有四五万家之多,这么多的公司,良莠不齐,好坏难分,互相争地皮、争贷款、争建材、争项目、争客户,导致恶性竞争,严重损害消费者权益,极大地破坏了刚刚