

中国房地产发展与投资实务

—教学参考资料汇编—

李工有 主编

天津科技翻译出版公司

(津)新登字 90 (10) 号

中国房地产发展与投资实务

李工有 主编

责任编辑 周兆佳 吴妮娜

* * *

天津科技翻译出版公司出版

(天津市河西区吴家窑大街 22 号)

新华书店天津发行所发行

天津市隆达科技开发公司激光照排制版

天津市静一胶印厂印刷

* * *

开本 850×1168 1/32 印张 14.0 字数 400 千字

1993 年 6 月第 1 版 1993 年 6 月第 1 次印刷

印数: 1-5000 册

书号: ISBN7-5433-0481-3 / F·64

定价: 9.20 元

前 言

几年来在课堂上向学生讲授房地产经营管理的理论，总感到与实际联系不够紧密，因而一直想编写能基本上反映我国房地产业发展情况的教学参考资料。同时，香港投资者近年来，特别是92年春节以后，对投资大陆房地产的热情日升月涨，也迫切希望了解我国房地产业的现状。香港同仁委托我编一套能满足这个要求的函授教材，虽力不从心，但也义不容辞。教学参考资料与函授教材这两项任务迫使我不得不将愿望付诸行动。

由于课堂上已有阐述房地产经营管理理论的教科书，目前缺少的不是理论而是对中国房地产业实际状况的了解，所以本书一般不涉及纯经济理论问题。想了解房地产经济理论问题的读者可阅读同济大学出版社1991年出版的本人拙作《房地产经营与开发》。本资料汇编可配套作为《房地产经营与开发》的教学参考书。

本汇编收集了近百条报刊杂志书籍中有关我国房地产的资料精华，所以它在一定程度上反映了我国房地产研究的总体水平。如果说有所缺陷，也在于编者能力有限，未能很好地领会各位作者的意图要领。借此机会，请允许我向所有这些专家以及那些撰写了大量我国房地产业最新发展报道的记者表示感谢，特别要感谢深圳中外房地产导报社发行人员数年如一日邮寄《房地产周报》给我，使我时时能够摸到深圳和全国及全世界房地产市场的脉搏跳动。同时希望各位专家和广大读者对本书提出宝贵意见。

李工有

1992年9月于

深圳大学管理系

目 录

第一讲 房地产的基本概念	(1)
第一节 房地产的商业特性.....	(1)
第二节 房地产的物理特性.....	(3)
一、二元性.....	(3)
二、永久性.....	(3)
三、固定性.....	(3)
四、不同性.....	(4)
第三节 物业质量.....	(5)
一、投资者所拥有的权利与承担的义务.....	(5)
二、物业本身的物理性能.....	(6)
第四节 物业的退化.....	(8)
第五节 土地供求水平对其价值的影响.....	(9)
第六节 房地产市场的行业结构	(12)
一、土地投资市场	(12)
二、物业开发市场	(13)
三、建筑施工市场	(14)
四、房产市场	(14)
第七节 中国房地产市场的层次结构	(14)
资料来源	(15)
习题	(15)
习题答案提示	(16)

第二讲 中国土地制度的演变..... (18)

 第一节 中国古代的土地制度 (18)

 一、奴隶社会的土地所有制形式 (18)

 二、封建社会的土地所有制形式 (19)

 第二节 1840-1949 年中国的房地产经济 (20)

 一、成批房屋出租 (20)

 二、公寓式房产出现 (21)

 三、城市土地交易活跃 (21)

 四、私营房产公司及房地产业公会出现 (22)

 五、土地投机与高房租 (22)

 六、不动产低押高利放款和挂旗经租 (25)

 七、租地建屋 (27)

 八、国民党时期的土地制度 (27)

 第三节 50 年代前 80 年代中期中国土地制度的特点 (28)

 第四节 中国现行土地所有制和使用制 (29)

 一、土地所有制 (29)

 二、土地使用制 (30)

 第五节 中国现行土地管理体制 (31)

 一、土地管理机构的沿革 (31)

 二、现行土地管理体制的确立 (33)

 三、现行土地管理体制职能分工的调整 (35)

 资料来源 (35)

 补充续物 国务院[1990]31 号文件 (36)

 习题 (38)

 习题答案提示 (38)

第三讲 中国房地产投资环境	(41)
第一节 中国土地资源	(41)
第二节 中国城镇房产资源	(41)
一、中国城镇房屋概况	(41)
二、中国城镇住宅概况	(43)
三、中国住宅楼宇面积的计算标准	(44)
第三节 中国房地产业状况	(45)
一、房地产综合开发成绩显著	(45)
二、城镇住宅建设发展迅速	(45)
三、房地产市场流通日趋活跃	(46)
四、房地产产权产籍管理制度基本建立	(47)
五、房地产从业人员增加	(47)
六、房地产业增加了财政收入	(48)
七、房地产法规体系逐步完善	(48)
第四节 中国房地产业的发展方向	(49)
一、改革房地产的投资体制	(49)
二、有步骤地推动城镇国有土地有偿使用	(50)
三、坚持推行房地产综合开发	(50)
四、积极引进外资开发房地产	(51)
五、加快房地产企业经营机制的转换	(51)
六、建立规范化的房地产市场管理体系	(51)
七、提高房地产行政管理和行业管理水平	(52)
资料来源	(52)
补充读物 ①建筑面积计算规则	(53)
②中华人民共和国土地管理法	(55)
③中华人民共和国土地管理法实施条例	(65)
习题	(71)
习题答案提示	(73)

第四讲 中国地产法律制度架构 (76)

第一节 宪法对土地所有权的规定 (76)

第二节 城市土地使用权法规的改革进程 (78)

一、征收土地使用费 (78)

二、开展土地使用权有偿出让和转让 (79)

三、制定地方性土地使用权有偿出让转让法规 (81)

四、修改宪法和土地管理法 (82)

五、制定全国性土地使用权出让和转让条例 (83)

第三节 当前城市土地使用权法规的基本格局 (83)

一、土地使用权出让 (83)

二、土地使用权转让 (85)

三、土地使用权出租 (85)

四、土地使用权抵押 (85)

五、土地使用权终止 (86)

资料来源 (87)

补充续物 ①中华人民共和国城镇国有土地使用权出让

和转让暂行条例 (87)

②外商投资开发经营成片土地暂行

管理办法 (94)

③划拨土地使用权管理暂行办法 (97)

④中华人民共和国城市规划法 (102)

习题 (108)

习题答案提示 (109)

第五讲 广东省房地产业纵览 (111)

第一节 广东省房地产市场概况 (111)

第二节 珠海西区发展前景 (113)

一、珠海房地产市场概况 (113)

二、珠海西区发展前景.....	(114)
第三节 番禺市南沙经济开发区.....	(115)
一、番禺市的房地产业.....	(115)
二、南沙经济开发区.....	(116)
第四节 惠州市和大亚湾规划区.....	(117)
资料来源.....	(119)
补充续物 ①广东省土地管理实施办法.....	(120)
②广东省经济特区土地管理条例.....	(128)
③广州市城市国有土地使用权有偿出让和 转让试行办法.....	(135)
④汕头经济特区土地使用价款暂行规定.....	(141)
习题.....	(144)
习题答案提示.....	(145)
第六讲 广东省地产投资指南	(146)
第一节 取得土地使用权.....	(146)
第二节 土地使用权转让.....	(154)
第三节 土地使用权出租.....	(156)
第四节 土地使用权抵押.....	(158)
第五节 土地登记.....	(160)
第六节 土地税费的征收.....	(162)
第七节 违法用地处罚.....	(170)
第八节 土地使用检查监督.....	(173)
资料来源.....	(174)
习题.....	(175)
习题答案提示.....	(177)
第七讲 深圳房地产市场剖视	(181)

第一节 深圳市地产投资指南.....	(181)
一、土地使用权出让的三种方式.....	(181)
二、土地使用权有偿转让或抵押.....	(187)
三、出让、转让土地使用权公证.....	(188)
四、有关税费.....	(189)
附 1. 各类工程造价参考	(190)
附 2. 深圳特区各类楼宇开发费用项目	(191)
附 3. 商品楼宇各项成本构成	(192)
附 4. 商品楼宇开发成本实例	(194)
附 5. 招标地价的测算	(195)
附 6. 影响深圳市地价分布的两条有轨交通系统	(200)
附 7. 深圳市最大的十家房地产企业	(202)
附 8. 深圳市金融房产律师事务所执业律师名单	(202)
第二节 投资开发程序和 workflow.....	(203)
一、投资开发程序.....	(203)
二、房地产开发公司审批流程图.....	(204)
三、申请合作建房审批流程图.....	(205)
四、建筑设计管理流程图.....	(206)
五、市政工程设计管理流程图.....	(207)
六、地籍管理流程图.....	(208)
七、临时建筑审批流程图.....	(209)
八、申请临时建设用地流程图.....	(210)
九、城市规划管理流程图.....	(211)
十、房地产权登记流程图.....	(212)
十一、土地使用费征收管理流程图.....	(213)
第三节 深圳楼市.....	(216)
一、概述.....	(216)
二、住宅.....	(217)

三、工业厂房.....	(217)
四、商场.....	(218)
五、办公楼.....	(218)
六、综合楼宇.....	(218)
七、别墅.....	(218)
八、租赁市场.....	(219)
九、酒店宾馆.....	(219)
附 2. 各类商品楼宇售价和租金	(220)
附 3. 深圳一九九二年二季度住宅市价	(221)
第四节 深圳宝安县房地产市场.....	(222)
资料来源.....	(224)
补充读物: 1. 深圳经济特区土地使用权出让办法	(225)
2. 深圳经济特区土地使用费征收办法	(233)
3. 深圳经济特区合作建房管理暂行规定	(240)
4. 关于在特区范围内收取市政建设配 套费的通知	(243)
习题: 深圳市房地产开发公司、房地产交易所正、副经理持证上岗学习 统考范围.....	(244)
深圳市房地产开发公司、房地产交易所.....	(246)
经理法律法规考试作业题.....	(246)
习题答案提示.....	(259)
第八讲 深圳市商品房交易.....	(264)
第一节 总 论.....	(264)
第二节 市场商品房.....	(265)
第三节 涉外商品房.....	(274)
第四节 福利商品房.....	(289)
第五节 微利商品房.....	(290)

资料来源.....	(292)
补充续物 1. 深圳经济特区商品房产管理规定	(292)
2. 深圳经济特区商品住宅外销管理办法	(301)
习题.....	(305)
习题答案提示.....	(307)

第九讲 上海市房地产业的发展 (315)

第一节 上海地产市场.....	(315)
附 1. 上海市历年土地批租成交地块一览表	(316)
附 2. 上海市土地使用权有偿转让程序	(325)
附 3. 申请建设用地规划许可证件须知	(326)
第二节 上海商品房市场.....	(329)
附 1. 各类商品公寓、住宅市场经营特点	(333)
附 2. 1980-1992 年营业性办公楼	(335)
附 3. 外资参加建设、经营（出租）的公寓、住宅	(337)
第三节 浦东新区的开发建设.....	(339)
一、浦东概况.....	(339)
二、浦东新区的开发目标和规划建设.....	(341)
三、上海浦东开发十项优惠政策.....	(345)
四、浦东发展现状.....	(346)
资料来源.....	(349)
补充读物: 1. 上海市浦东新区土地管理若干规定	(349)
2. 上海市鼓励外商投资浦东新区的若干规定	(352)
3. 关于上海浦东新区规划建设管理暂行办法	(356)
4. 关于上海浦东新区外商投资企业审批办法	(358)
习题.....	(359)
习题答案提示.....	(360)

第十讲 中国各省市房地产业纵览 (363)

第一节 中国房地产业发展的新阶段 (363)

一、外商投资国内房地产业热 (363)

二、保税区方兴未艾 (364)

三、土地资产纳入股份制 (366)

第二节 海南、厦门经济特区的房地产业 (367)

一、海南经济特区 (367)

二、厦门经济特区 (370)

第三节 中国沿海省份房地产业的兴起 (374)

一、广西省北海市 (374)

二、广西省柳州市 (375)

三、福建省福州市 (375)

四、福建省石狮市 (376)

五、福建省莆田市 (377)

六、浙江省温州市 (377)

七、江苏省 (378)

八、山东省 (379)

九、吉林省图门江特区 (381)

第四节 中国内陆省份房地产业的发育 (383)

一、四川省成都市 (383)

二、四川省重庆市 (383)

三、湖南省 (383)

四、湖北省武汉市 (384)

五、安徽省铜陵市 (384)

六、河南省长垣县 (385)

七、北京市 (386)

八、黑龙江省哈尔滨市 (386)

九、新疆伊宁市 (387)

资料来源.....	(387)
补充读物: 1. 海南经济特区土地使用权有偿出让转让 规定	(389)
2. 厦门经济特区土地使用管理规定	(403)
习 题.....	(405)
习题答案提示.....	(405)
附录 房地产估价方法简介.....	(406)
一、房地产估价概论.....	(406)
二、估价方法之一: 比较法.....	(408)
三、估价方法之二: 成本法.....	(411)
四、估价方法之三: 剩余法.....	(412)
五、估价方法之四: 溢利法.....	(414)
六、估价方法之五: 投资法.....	(415)
七、土地估价的原则.....	(418)
资料来源.....	(422)
补充读物 深圳经济特区物业估价暂行办法.....	(423)

第一讲 房地产的基本概念

国际上现在主要有三类土地制度。第一类是美、日等国，其土地是私有的，自由买卖。如日本每年公布一次地价，称公示地价，目的是为征收地价税用，但在土地市场上并不按公示地价买卖，而按市场供求情况成交，即可高于或低于公示地价。第二类是英国及英联邦的国家、地区，其土地所有权属国家，使用权可以出卖，年限最长为 999 年，还有 99 年、75 年等，政府从中得到大笔收入。第三类是前苏联等国，土地属国家所有，无偿使用。我国的土地制度原来属于第三类。1988 年 4 月以前的中华人民共和国宪法第 10 条第 4 款规定：“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。”1988 年 4 月 12 日第七届全国人民代表大会第一次会议通过宪法修正案，将该条款改为：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”该修正案表明我国的土地制度正在从第三类转为第二类。本书主要讨论第二类土地制度下的房地产市场。

第一节 房地产的商业特性

在房地产市场上进行交易的商品不仅是土地与建筑物的物理单位，例如多少平方米土地，多少平方米建筑面积，而且还包括这些土地与建筑物的法定所有权或使用权。房地产交易并不像一般商品交易那样，交易完成后买方将商品、卖方将货款各自带走，从而完成钱、货所有权的相互转移。一笔房地产交易完成后，买主并不能“取走”他所购买的商品，以实现他对这个商品的所有权，而只能通过法定契约来保证他所获得的所有权。房地产

是不能移动的，因而是无法取走的。所以房地产是不动产。

房地产所有权与使用权的分离，是它的另一个特性。虽然许多可供租用的商品，如飞机、汽车、机床设备等在出租期间，它们的所有权与使用权是分离的，但这些商品中只有很小一部分是被租用的。租赁市场不是这些商品的主要市场。土地与房屋则不然。在实行土地属于国家，土地使用权可以出租政策的国家与地区，租赁是房地产市场的主要形式，甚至是唯一的形式。在那些土地可以自由买卖的国家与地区，那些被买下的土地上所盖的楼宇，很多是供出租的。那些被多次转卖的土地与楼宇，最终有不少是租给用户了。甚至在土地可无偿使用的国家和地区里，房屋也是可以出租的。租与买的根本区别就在于：租用一件商品必然导致它的使用权与所有权的分离；而买下一件商品则意味着这两种权益的统一。

租赁之所以是房地产市场的主要形式，其原因在于：第一，受土地制度与法律的制约。如前所述，中国、英联邦国家和地区禁止或者限制土地所有权的买卖，但允许土地使用权的出租。第二，土地与建筑物价格昂贵。虽然在当今世界上，有些物业以几十亿甚至上百亿美元成交，但对绝大多数消费者来说，土地与房屋是价格最高的消费品。大多数人无法一下子拿出大量的钱来买下他们的住房，解决的办法就是租用。还有一个解决办法，就是分期付款购买房屋。而在款项未付清以前，付款人仍然没有所有权，房屋的所有权与使用权仍然是分离的。只有在款项全部付清后，付款人才获得房屋的所有权，房屋的所有权与使用权才统一。所以，分期付款是介于租赁与购买（一手交钱，一手交货）之间的一种交易方式。第三，房地产的不可移动性，即不动产的性质，也是房地产市场主要采用租赁形式的一个原因。因为如果占有一项物业却不能带走它，会带来许多不便。一个为期 15 年的项目，投资者宁愿租一片土地或若干平方米厂房，而不愿意买下它们。买下它们不仅使投资增加，还要承担项目结束后的风

险。若不继续投资，则土地要转卖。建筑物的寿命一般为 50 年，项目结束后就要转卖这笔只使用了不到 $1/3$ 时间的财产。如果投资者租赁厂房 15 年，就可避免众多弊病。投资者是如此，普通消费者也是如此。一个人若在某城市买下一套住宅，他要付出一笔数额不小的金钱，当其由于各种原因而想迁移异地时，就必须考虑到这一点。虽然他可以转售其住宅，但这些毕竟不像一箱财富那样可以随时方便地带走。转售常常要花几个月的时间。若想快就只能低价出售，造成损失。租一套住宅不仅使人省却筹措购房钱款的苦恼，而且可使迁居轻松自如，便于人们根据环境与自己的变化，为自己创造最佳的工作、生活条件。

第二节 房地产的物理特性

一、二元性

已建成的物业由两项内容组成：土地和建筑物。或者更准确的说，是土地和资本的变形——建筑物、道路、围墙、下水道等等。对不同的物业来说，它们的二元组成比重是不同的。城市中的物业，其建筑面积与土地面积的比值较高；而农村物业（包括农田与房屋）的建筑面积与土地面积的比值就低得多。由此而产生的是，城市物业建筑的价值与土地价值之比高于农村物业。由于土地与建筑物的经济特性不同，使得对它们的组合物——物业的分析复杂化。

二、永久性

位于地球表面的土地具有永久性。建筑物相对其他商品来说也具有永久性。这种永久性使得对它们的使用权和所有权可以分离，使得一项物业可在同时产生不同的权益。土地的价值总是呈增长势头，而建筑物终会老化，所以，房地产投资者必须预计建筑物的维护修理费用。

三、固定性

所有的物业在位置上都是固定的，如果它们可移动就不称之

为不动产了。固定性是物业区别于其他商品的一个重要性质。人们可以把可移动的商品，如汽车、袜子送到需求高因而售价也高的地方去出售（如果高出的价格足以弥补运费），但是人们无法把物业从需求低的地方移送到另一个需求高的地方。例如某城市的火车客站从西站移至东站，使得西站周围的临街铺面价值大跌，东站附近的店铺价值大增，而西站的店铺却无法搬到东站附近。

尽管物业的位置不可变，但它的用途却是可以改变的。如上例中火车客站从西站移至东站，会使西站周围的宾馆旅店供大于求，但西站周围对办公楼的需求变化却很小。对此，宾馆旅店经理虽然不能把宾馆旅店搬到新客站附近，但他却可以把它改成办公楼。改变用途是物业的一个重要“移动”方式。

四、不同性

手表有不同的牌子、款式；皮鞋有不同的尺码、颜色；建筑物在外型尺寸、年代、风格、建筑标准上也是各不相同的。但是一批同牌子、同款式、同时生产的手表，在同一柜台上出售时，消费者认为它们的价值是相同的。建筑物则不然。即便是外型尺寸、年代、风格、建筑标准以及所有方面都相同的数幢建筑，建在不同的位置，其价值是不同的。建在城市中心的建筑物价值一般高于建在城市边缘的同类型建筑物。甚至在同一个住宅区的相同住宅，几乎每一平方米的价值都是不同的。若让人们在其中挑选自己的居所，则一般人会挑选位于住宅区中部的居所，且在这幢楼房中挑出最喜欢的一层（如6层住宅中取第4层），又在这一层中挑出最偏爱的一套（不可朝西），而在这一套中又有最中意的一间（通常朝南），在这最中意的一间里又含有一块最欣赏的位置（通常靠窗），如此等等。与此相比，人们却很难在众多的相同手表中，挑出最满意的一只，因为它们本来就是无差别的。因而从理论上讲，市场上每平方米建筑面积的价格都可以是不同的。