

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产和房地产业.....	(1)
第二节 中国房地产业的兴起和发展	(10)
第三节 房地产法基本理论	(14)
第四节 房地产立法	(20)
第二章 房地产权	(30)
第一节 房地产权概述	(30)
第二节 国有土地所有权和国有土地使用权	(34)
第三节 集体土地所有权和集体土地使用权	(37)
第四节 房地产区分所有权	(39)
第三章 房地产开发法律制度	(45)
第一节 房地产开发概述	(45)
第二节 房地产开发企业	(53)
第三节 房地产开发项目建设管理法律制度	(57)
第四章 房地产开发用地法律制度	(65)
第一节 土地使用制度概述	(65)
第二节 国有土地使用权划拨	(73)
第三节 国有土地使用权出让	(80)
第四节 国有土地租赁	(88)
第五章 土地征用和房屋拆迁法律制度	(93)

第一节	土地征用概述	(93)
第二节	土地征用的程序和审批权限	(97)
第三节	土地征用的补偿及安置	(101)
第四节	房屋拆迁	(105)
第六章	房地产交易法律制度	(114)
第一节	房地产交易概述	(114)
第二节	房地产转让	(118)
第三节	房地产抵押	(129)
第四节	房屋租赁	(138)
第七章	房地产中介服务法律制度	(146)
第一节	房地产中介服务概述	(146)
第二节	房地产经纪	(150)
第三节	房地产评估	(154)
第八章	房地产产权产籍管理法律制度	(159)
第一节	房地产产权产籍管理概述	(159)
第二节	房地产产权管理	(160)
第三节	房地产产权登记	(165)
第四节	房地产权属统一登记	(175)
第五节	房地产产籍管理	(177)
第九章	房地产税费法律制度	(181)
第一节	房地产税收概述	(181)
第二节	我国现行房地产税收制度	(182)
第三节	房地产费	(195)

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·····	(313)
中华人民共和国城市房地产管理法·····	(321)
关于土地使用权抵押登记有关问题的通知·····	(333)
城市房地产抵押管理办法·····	(337)
城市房屋拆迁管理条例·····	(347)
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(355)
城市房屋权属登记管理办法·····	(359)
参考文献 ·····	(367)
后记 ·····	(369)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产和房地产业

一、房地产的概念和特征

(一) 房地产的概念

房地产一词是将房产和地产结合产生的概念。对房地产的概念，人们理解很不一致。有人认为房地产是指“拥有的土地以及连在土地上的所有的永久性建筑物”；有人认为房地产是指“土地及其定着物”；有人认为房地产是指“用于经营的土地以及土地上的房屋等建筑物”；有人认为房地产是指“城市国有土地使用权和国有土地上的房屋建筑物”。鉴于理论界和实际工作者对房地产概念认识上存在差异，在1994年7月5日我国《房地产管理法》颁布前的立法活动中，就产生了在法律、法规中是否使用“房地产”一词的争议，当时有两种对立的观点：一种观点赞成使用“房地产”的概念，主要理由是：在房产和地产的关系中，房屋建设是中心和最终目标；“房地产”一词在我国已使用多年，形成习惯，并已经写进党和政府的有关文件；不少地方已经成立了“房地产管理局”，国务院有关部门还成立了“房地产业管理司”。另一种观点反对使用“房地产”的概念，主张在不同的场合，分别使用“不动产”、“地产”、“房产”等概念，主要理由是：房产不可能脱离地产，但地产却可以独立存在，未建房

的土地，可称为“不动产”或者“地产”，但却不能称其为“房地产”，“房地产”一词概括不了全部地产；从实物的形成过程看，土地开发在先，房屋建设在后，“房地产”一词将“房”置于“地”之前显然摆倒了位置；从民法学上讲，不论房产还是地产，都属于不动产的范畴，如用“房地产”一词来代替“不动产”一词，只会引起人们认识上和立法上的混乱；国外没有任何一个国家制定《房地产法》或者《房地产管理法》，相反，却制定有《土地法》和不动产法律；世界上绝大多数国家在民法和其他有关法律中都使用“不动产”的概念，却极少有使用“房地产”概念的。虽然在我国房地产立法中存在上述两种对立观点，但最终立法机关还是结合我国的实际国情，采纳了前一种观点，即在立法中使用“房地产”一词，把“房地产”作为独立的法律范畴对待。

我们认为“房地产”的概念既然已经在我国法律、法规及党政文件中取得了独立存在的地位，而且在人们习惯用语中“房地产”一词也成了惯用语，因此，不承认“房地产”为独立范畴的观点显然不现实。问题的关键在于如何科学地界定“房地产”的内涵外延，如何恰当地区分“房地产”与相关称谓的界限，从而避免在理论认识上、立法上和执法中出现混乱。鉴于此，本书将在介绍与房地产相关概念的基础上，概括出“房地产”的含义。

1. 房屋和房产。实物形态上的房屋有狭义和广义两种理解。人们日常生活中或普通用语中讲到的房屋，是指能够遮风避雨，并供人居住、生活或进行其他活动的建筑物。这是狭义上的理解。从近现代房屋商品化开发建设角度来理解，房屋是指人类用于生活、生产以及从事其他活动的土地之上的具有顶盖和护围、符合规划设计要求的建筑物和构筑物。构筑物是指人们不直接在内进行生产和生活活动的场所，如水塔、烟囱、围墙、花坛、蓄水池、水井、桥梁、道路、隧道等。这是从广义上对房屋的理解。

解。作为房地产构成部分之一的房屋应作广义上的理解。

当将房屋作为法律上的一项财产来对待时，就出现了房产的概念，所以，房产是指在法律上有明确所有归属的房屋财产。也就是说，当把房屋与特定法律主体相联系，并从法律上明确特定主体拥有或使用特定的房屋时，就说明了特定主体对该房屋享有所有权或使用权，而房屋即是该特定主体的财富或财产。因此，房产是从物权法律制度上认识房屋这种特定物时，将其与物权主体相结合而产生的概念。房产一词直接反映的是人与物的归属和支配关系，实质上反映的是人与人基于房屋的存在而形成的物权法律关系。

2. 土地和地产。土地作为一种自然资源，是一切生产和一切存在的源泉。《简明大不列颠百科全书》解释土地涵义时说土地就是土壤，即陆地的疏松表层。实际上作为物质存在形态的土地，它的内涵应更加丰富。土地较准确的定义应是指包括地上空间和地下空间，由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文组成的一个独立或相对独立的自然综合物。地上空间是指从地球表层向上扩展到一定高度的天空空间；地下空间是指从地球表层的土地边界呈锥形而延伸到地心的地下空间。地表的地上及地下空间中存在的未与土地分离的自然物，如水流、岩石、树木、矿藏等均属于土地物的范畴。

地产不同于土地。地产是指在法律上有明确归属的土地财产，即将土地这一特定物作为法律权利的客体与特定主体建立起归属关系后，土地就取得了法律上财产的存在地位，比如我们提到“这块地是国有的”，“那块地是某集体所有的”，这其实是讲“国家拥有这块地产”，“某集体拥有另一块地产”。所以，地产是对土地归属状态在法律上的描述，而土地只是从实物形态对天然物的存在状态的描述。

3. 不动产。不动产是传统民法学中对物权客体划分时使用

的概念，法国民法典第 516 条规定：“一切财产或为动产，或为不动产。”第 517 条规定：“财产之作为不动产，按其性质，或按其用途，或按其所附着物的客体”进行划分。这样，在法国依财产性质应为不动产之物的是未改变其质地、形状及不能够移动之物，如地产及地上建筑物、构筑物。德国民法典第 94、95 条规定，只有土地及定着于土地的物是不动产，与土地所有权结合的权利，视为土地的组成部分亦为不动产。日本民法典第 86 条规定：“土地及其附着物为不动产。”瑞士民法典第 655 条中，对土地等不动产作了列举式的规定，即“本法所指土地为：①不动产；②不动产登记簿上已登记的独立且持久的权利；③矿山；④土地的共有关系的所有部分。”这些民事立法说明不动产与房屋、土地财产有着直接而紧密的关联，往往还将不动产与地产或房地产的概念互换使用。我国法律中暂无对不动产的明确界定，但理论界一般认为，不动产是指物质形态上不能移动的财产，具体是指土地及附着在土地上的人工构筑物和房屋。我们认为，不动产主要是指土地及地上附着物，但也包含了依附于土地及地上定着物之上的财产权利，有时甚至将车辆、船舶、机器设备等也视为不动产。所以，把不动产完全等同于房地产或把两个概念不加区别地相互替换使用的观点并不确切。实质上“不动产”和“房地产”分别从不同侧面表明了地产与房产的特性，“不动产”的表述侧重于地产和房产的不可移动性，而“房地产”的表述更侧重于这项统一财产是以土地和房屋作为物质载体的。

通过对与房地产相关概念的分析，本书对“房地产”一词作出狭义和广义上的两种解释。狭义上的房地产是指房屋、地基及其附属房屋的空地等项财产的综合。所谓附属房屋的空地是指在空间上与房屋紧密结合的院落、楼间空地、道路等。而与房屋在空间上联系不紧密的桥梁、河渠、林木、果园等，以及与房屋完全没联系的土地不包括在狭义房地产的涵义中。狭义解释，

一方面反映了人们对“房地产”一词的字面含义的通常理解，另一方面也为解释立法机关在制定房地产法律、法规之外还要并行制定土地法律、法规的现象提供了认识依据。广义上的房地产是指全部土地、房屋财产和固着于土地、房屋上的不可分离的附属物财产及其产生于土地、房屋之上的权利。也就是说，不论是未建房的土地，还是已建房屋或构筑物的土地，不论是建于地上的房屋、构筑物，还是与土地、房屋有关的法律权利，均可称其为房地产。对房地产概念的广义解释，有助于房地产研究工作的开展和建立完整的房地产法学体系，也有助于房地产行政管理机构的统一设置及房地产司法活动的有效进行。因此，我国理论界的主流观点是采用广义的房地产概念。

（二）房地产的特征

房地产作为土地、房屋及其附属财产、附属权利的有机统一体，它和一般财产比较主要有以下几方面特征。

1. 在物质构成上，土地为主，房屋为辅，房地不可分割。房地产统一财产中，土地的获得、开发和建设是基础和前提，而房屋的建设使用是目的；土地离开房屋可以形成独立的物，而房屋离开土地却无法独立存在；土地可以永续利用，而房屋会不断损耗直至自然灭失。从另一方面考察，土地的开发与房屋的建筑总是一个并行或相继发生的完整的过程，没有土地开发，房屋建筑就无法进行，而只有土地开发而没有后续的房屋建筑，土地开发就失去了意义；在价值形态上，房产与地产往往也无法截然分开，房产价格中往往包含了地产的价格。所以，可以把房与地的关系简要概括为：房依地建，地为房载，房地不可分离。

2. 在物质特性上，具有区位的固定性和稀缺性。由于土地是不能运载移动的，决定了建筑其上的房屋也不能移动，因此，房地产的所有人无法通过改变土地的区位和建筑物的座落位置来适应市场的变化。房地产也不可能像能够移动的商品那样摆放在

集中的市场上进行实物交易，房地产交易中流转的是房地产权利证书。由于土地是不可再生的自然资源，随着开发利用面积的扩大，可供继续开发利用的数量必定绝对减少，这样就导致了房地产价格呈现不断上涨的趋势。

3. 在存续时间上，具有耐久性。土地是永远不会消失的，在对土地使用过程中，权利人可以永久连续地使土地为自己创造价值，土地不存在像其他物一样逐渐被消耗而灭失的后果。建于土地上的房屋虽会被消耗而破旧灭失，但这一过程也可持续几十年，甚至几百年，相对于其他物的被消耗速度而言，房屋的耐久特征相当明显。

二、房地产业的概念、特征和作用

(一) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业或行业。这一行业的主要生产经营内容为：土地开发；房屋的建设、维修、管理；土地使用权的有偿划拨、转让；房屋所有权的买卖、租赁；房地产的抵押贷款；房地产市场的建立和经营等等。

房地产业是独立于建筑业之外的一个独立行业。联合国制定的《国际标准行业分类》中，把经济行业分为10类，其中建筑业列为第5类，房地产业和经营服务业列为第8类。我国国家计委、经委、国家统计局联合发布的《国民经济的行业分类和代码》把我国的国民经济分为13类，其中建筑业列为第4类，房地产业列为第7类。1985年4月5日国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中，把房地产业明确列为第三产业第二层次。

房地产业由开发、经营、管理、服务四个主要部分构成。房地产开发是指土地开发和房屋建设，土地开发就是对土地进行平

整和接通管、电、路而使土地具备使用条件的活动，房屋建设是在完成开发的土地上进行房屋建设工程招标投标、建设工程勘察设计、建设工程施工、建设工程竣工验收等活动；房地产经营主要是指各级地产市场的交易活动；房地产管理是指房地产行政管理、企业管理及物业管理等管理活动；房地产服务主要是指对房地产开发、经营、管理提供服务的各项活动，如房地产咨询、价格评估、经纪、公证和律师服务等。由此可见，房地产的一系列开发、经营、管理、服务活动确有不同于其他行业的自身特色，把它作为一个独立行业进行规范十分必要。

（二）房地产业的特征

1. 房地产业投资大、周期长，收益高、风险大。房地产业经营的对象是价值巨大的土地和房屋，因此，投资数额少则百万，多则上亿，甚至几十亿。否则，房地产开发项目就无法向前推进。房地产投资的周期较长，一般要1年至10年，投资商如果缺乏连续性的融资筹资能力就无法及时完成项目的开发建设，还会造成土地长期闲置、烂尾楼盘或巨额债务，甚至公司倒闭的严重后果。不过房地产业虽然具有风险大的特点，但一旦运作顺利，其收益往往高于一般行业，如在1992年和1993年我国房地产开发高峰期，房地产商的一般投资回报率均在40%~100%。即使在房地产业不景气时期，投资的回报率也能维持在15%~20%。所以，从事房地产业投资对投资者一直有持久的吸引力。

2. 房地产经营受地域条件的制约和影响明显。不同地区、不同城市、同一城市的不同位置的房地产价格、利润均有显著差异；同一质量、面积的房地产由于所处地区不同、位置不同、朝向不同、层数不同，价格也有显著差异。所以，环境条件、社会经济发展水平、商业活动的繁荣程度等条件对房地产经营的成功与否、利润的多少、价格的高低等都会产生制约。有经验的房地产投资商能够充分考虑这些因素，选择较恰当的时机和地区进行

项目投资，从而减低投资风险，提高投资收益率。

3. 房地产交易时房地地的不可分性。房地产是地地地与房产的有机结合。土地的获得与开发是为房屋的建设准备条件，房屋的建设、出售或经营是土地开发的目的。因此通常在房地产交易时，房因地存，地随房走，房地不可分离。当然，在土地使用权出让一级市场和土地使用权人未建房情况下进行转让的二级市场中，往往只是单独的地产交易，这虽也属房地产交易的一类，但毕竟不是房地产交易的主要形式，何况在取得土地使用权后，依我国法律规定只有投入总开发建设资金 25% 以上的土地使用权人才可依法转让土地。特别是随着土地出让数量的绝对减少，今后房地一体交易的形式必将成为房地产市场交易的主要方式。

(三) 房地产业的作地用

房地产业作为国民经济中的独立经济部门，它在国民经济发展中的作用主要体现在：

1. 房地产业为我们提供了必要的物质生活条件，是国民经济中的基础性产业。人们要生存和发展，衣、食、住、行是最基本的生活必需和物质条件，其中生活住宅和生产用房、用地均需要通过房地产开发和建设来满足人们的需要。住宅是历代人们均渴望获得的重要消费资料，在基本的住房问题解决后，随着社会经济的发展，人民生活水平的提高，住宅消费的质量和数量又呈不断提高和增长的势头。此外，人们在生存和居住需求满足后，越来越追求政治、经济、文化方面权利的充分实现，而开展政治、经济、文化活动就必须要在一定的场合进行，因此修道路、盖厂房、建学校、修广场、建商店、盖宾馆等房地产开发建设活动又得以轰轰烈烈地开展。所以，房地产业的发展是满足人们生存、居住、生产、学习和参政议政等方面物质场所需求的根本途径。

2. 房地产业是国民经济先导性产业，能够带动和推动国民

经济的全面发展。房地产业的发展直接或间接地与国民经济中的其他产业部门产生着联动效应，一个国家国民经济的繁荣发展，房地产业往往起到带动作用；一个国家国民经济的衰退停滞也往往先从房地产业上得到体现。一般而言，房地产业兴旺可以带动和推动建筑业、钢铁制造业、建材生产业、金融业、家用电器业、家具制造业、饮食业、商业等一并兴旺发展。据一些工业发达国家统计，房地产业每增加1个单位，就能使相关产业的产值增加1.5~2个单位。所以，房地产业如能保持适度的发展速度和规模对促进一个国家或地区的国民经济稳定和发展将产生十分显著的作用。

3. 房地产业是国民经济的支柱性产业，可以提供大量的财政收入。在计划经济时期，土地无偿使用，住房福利分配，人们没有感觉到房屋和土地是价值巨大的社会财富。改革开放后，房地产逐步商品化，房地产业确立了应有地位，并已经成为与国民经济和人们生活息息相关的产业。目前，我国城镇房地产总价值约在7万亿元以上，其中大部分为国有固定资产，是我国巨大的物质财富。另一方面，房地产业的发展也为国家提供了稳定、巨额的财政收入，房地产业提供的财政收入比重在许多国家远远超过其他产业，如在经济发达国家和地区，房地产经营提供给国家的财政收入一般占政府财政收入的10%~40%，香港则平均达50%左右，这说明房地产业在国民经济中处于支柱产业的地位。我国目前房地产业所交税金占国家财政收入的比重还远达不到发达国家的水平，但随着房地产业的制度化和法制化，房地产业的支柱性产业地位也会逐步得以确立。

此外，房地产业的兴旺繁荣对保护和优化生态环境，对促进人民生活质量的改善和消费结构合理化，对改善投资环境和扩大对外开放也发挥着十分重要的作用。

第二节 中国房地产业的兴起和发展

一、近代中国房地产业的萌芽和发展

(一) 19世纪50年代是近代中国房地产业的萌芽和兴起时期

19世纪50年代以前，中国以自给自足的自然经济为主要经济形式，房地产作为商品大量开发、交易，尚缺乏社会经济基础。当时虽在一些商品货币关系较为发达的城市、乡镇有民间的房地产买卖和租赁，但规模很小，没有形成专门的行业。

1840年鸦片战争后，西方在中国沿海、沿江城市、通商口岸，设置了租界地，并通过强制手段取得对租界土地的承租权，但外国人在租界地上一般不准建房转给华民租用，也不得提价转租、分租。到了19世纪50年代，为了躲避太平天国革命的波及，江浙一带的地主、豪绅、富商纷纷逃往上海等城市，托庇于租界，租界人口剧增，住房空前紧张，外国商人看准时机大量建造简单木屋，以高昂租金出租，同时于1854年英国单方面废除以前《租地章程》中关于租地不超过十亩，不得加价转租，不得建房租与华人等规定，从而炒卖房地产形成热潮，地价也飞速上涨，使中国出现了近代房地产业。这一时期是近代房地产业的萌芽和兴起时期。

(二) 从19世纪60年代到20世纪20年代是旧中国房地产业初步发展时期

这一时期随着民族工商业的大发展，外国资本大量涌进中国的大城市，房地产业在上海等大中城市出现了不断发展的势头。这主要表现在：①外国人开办的专业性房地产公司大量出现，外

国公司在城市中建设开发的房地产项目规模数量不断扩大和增加，如英商新泰洋行在上海建造的斯文里就有 700 多幢房屋，成街成坊。②房地产经营方式有了新的发展。出租土地和租地造屋期满房屋归地主；出现了房地产经营管理和服务行业。

（三）从 20 世纪 20 年代到抗战前夕是旧中国房地产业快速发展时期

这一时期外国资本又一次大量涌入中国，中国的游资也在寻求出路，最终投资房地产业成了主要出路，如此就推动了中国房地产业跨入了新的高涨时期。这一时期房地产业发展的标志为：①外国房地产商仍是投资和经营房地产的主要角色，房地产投资额增大，建筑面积快速增长。1919～1934 年，仅上海公共租界新建房达 65 000 幢，每年平均 5 000 幢。而且高层建筑大量出现，上海、天津、武汉、广州、沈阳、哈尔滨等城市陆续建起许多八九层高的建筑，上海还出现了 24 层高的楼房。②房地产业和金融资本结合，增强了房地产业的融资能力，保障了房地产投资的来源，当时外国房地产商主要通过发行股票和公司债券吸收中国人的游资，或者向银行直接借款。

（四）从 1937 年抗日战争爆发到新中国成立是旧中国房地产业缓慢发展和逐步衰落时期

这一时期由于抗日战争爆发，外国资本不再注资中国房地产业，虽然中国房地产经营中成立的公司有所增加，但由于缺少资金，经营方式一般以租地造屋、分宅出租、期满房屋归地主为主。抗日战争扩大规模后，物价飞涨，租房经营逐步衰微。抗日战争结束后，又爆发内战，外国资本撤走在华产业和股权，民族资本、华侨资本无心投资房地产业，旧中国的房地产业终于衰落不振。

二、新中国房地产业的演变与改革

1949年新中国成立后，在全国逐步建立起了土地和房屋的社会主义公有制，在房地产领域否认商品经济规律存在的必要性，因此，很长一段时期，中国的房地产业都处于休眠或消失阶段，直至20世纪80年代后，房地产业才逐步兴起，并于90年代初发展到一个新的阶段。目前房地产业已在国民经济中占据了十分重要的地位，房地产业已成为一个公认的独立产业部门。新中国房地产业经历了以下几个演变时期。

(一) 1949~1956年，房地产业在一定范围内的存续时期

建国后，新中国政府没收官僚、买办、地主阶级的土地和房产，使城乡一大部分土地和房屋实现了公有化。但农民所有的土地，及分得的土地房产，城市居民私人所有的房地产，民族资本家和华侨资本家所有的房地产仍然保持了私有制，这部分私有房地产的存在为私房买卖、出租等交易活动和中介服务活动的广泛进行提供了条件，但交易的房地产规模一般只限小宗交易，而同时期房地产开发活动基本停止。

(二) 1956~1978年，房地产业的消失期

1956年公私合营后，民族资本家所有的房地产经赎买或入股成为国有或公有财产；1958年人民公社化后，广大农村的土地全部归集体所有；1963年、1964年开始对城市私房、华侨和港澳同胞所有的房屋进行社会主义改造。这样，我国土地及城市房屋大部分实行公有制，并不能进入商品流通领域。这一时期，虽也要对房屋进行管理，虽也要建造新房和对土地进行利用，但这只属于单纯的房管业或建筑业，商品形态的房地产开发、经营、管理和服务已不存在，因此，也就不存在房地产这一独立的行业。

(三) 1978~1987年，房地产业的探索和萌芽期

我国实行经济体制改革后，引入了商品经济成分，但这一时期土地和房屋究竟要不要实现商品化经营？如何实现商品化经营？一直成为人们争议不决的问题，不过随着私房政策的落实，私房交易又趋活跃，而且从20世纪80年代初开始在广州、上海等大城市，集中进行的房地产开发开始起步，商品房也开始出现，但规模和数量都较小，并主要是靠计划手段控制和管理。这一时期之所以房地产业没有大的发展，除了观念上的不解放之外，主要是我国的土地制度未真正依法实行有偿出让转让，即土地使用权仍不能作为商品在市场上流通，因此就必然从根本上制约房地产业的成型和发展。

(四) 1987~1991年，房地产业的启动和发展时期

1987年9月9日，深圳市将一块面积为5321.8 m²的国有土地的使用权有偿出让给一家公司经营50年。此举开创了新中国国有土地有偿出让即商品化的先例。之后，海南、广州、上海、厦门、福州、天津等地都先后施行推广国有土地有偿出让。从1987年到1989年底的两年多时间里，全国城镇国有土地使用有偿出让达250起，出让土地面积为1030.03公顷，成交总地价为89858万元人民币。土地作为商品进入流通领域后，大量的房地产开始兴建、出售和经营，市场意义上的房地产业在我国重新启动并得到了一定的发展。但1989~1990年由于1989年春夏之交政治风波的影响，许多开发项目停止或延缓，直到1991年房地产业才又开始出现向前推进的趋势。

(五) 1992年至今，房地产业走向繁荣和稳定发展时期

1992年初邓小平南巡讲话之后，我国房地产业赢来了发展的高潮期，短时间内全国成立了1000多个经济技术开发区和上