

宏觀 海峽兩岸房地產



許慶修／著

房地產叢書 ②③

宏觀海峽兩岸房地產

許慶修／著

房地產叢書②③

宏觀海峽兩岸房地產

作 者／許慶修

發行人／曾文龍

主 編／鄭秀娉

設 計／莊文萍

校 對／周美貞

出版者／大日出版社

台北市忠孝東路四段60號10F

出版登記：行政院新聞局版台業字第4396號

郵政劃撥：13939820號／大日出版社帳戶

電 話：(02)7219527・7771747

傳 真：(02)7813202

印刷者／松霖彩色印刷事業公司

定 價／新台幣**150**元

中華民國83年5月初版一刷

中華民國84年7月初版二刷

版權所有・翻印必究



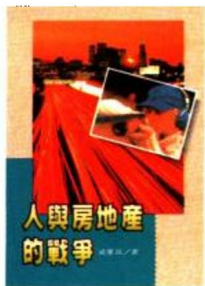
掌握大陸不動產 投資決策

謝潮儀／著

定價250元

本書為綜合對曾經有大陸不動產投資經驗的企業首腦及領袖人物等實戰經驗者，所進行的深入訪談、問卷調查的珍貴實戰經驗的結集。

書中藉由管理科學，分析訪談、問卷為一系列的數據資料，並提出最新的方法破解投資大陸不動產的難題，幫助您作出最佳的投資決策，進而獲取最大之利潤。



人與房地產的戰爭

吳家昌／著

定價290元

「一部人類發展史，其實就是人與土地的戰爭史。」作者的明晰洞見展露無遺。

本書在使讀者能於極短時間內即可全觀房地產問題，認清房地產的脈動。最難能可貴處在解決方法的提出，而能明智理清數年來的房地產癥結。



房地行銷實戰

曾文龍／著

定價300元

本書作者長期關注於房地產，經驗獨到，見解精闢為房地產界聞人，更是知名作家、房地產出版發行人，理論實際兼籌並顧。今集結其多年進出房地產的實戰經驗與觀察心得，橫跨學術、實務範疇，為讀者展開一場豐盛的房地產行銷知識之旅。



作者簡介

許慶修

1955年4月21日生

學歷

中國科技大學工學碩士(經營管理)

中國人民大學工業經濟系博士候選人

經歷

中華民國第四屆青年創業楷模參選人('80~'81)

高雄市中正獅子會 副會長('80~'81)

台中市建築人聯誼會 會長('92~'92)

台中市消費者權益促進會 理事

兼建築委員會 召集人暨北京消費者協會
聯絡人('92~'94)

台中市國際同濟會 會員

大墩國際青年商會 副會長(1993)

台中市建聯高爾夫球隊 隊長

現任

喬統建設關係企業 董事長

台中市建築投資公會 監事

台中市都市環境發展協會 理事

台中東南扶輪社 社員

著作

詳見房屋市場月刊、財訊雜誌、台灣各大報等。

房地產叢書 ②③

宏觀海峽兩岸房地產

許慶修／著

F299.23
X717

目錄

羅序

孫序

林序

陳序

自序

21 17 14 12 11

第1章

大陸房地產分析與展望

一、八〇年代大陸房地產分析

1. 改革開放下的大陸房地產之恢復與發展

2. 大陸房地產發展中的幾個問題

(1) 地價與房價

(2) 房地產地下交易市場

(3) 開發雜亂，管理無章

(4) 融資渠道單一，建設資金奇缺

31 29 28

二、九〇年代大陸房地產展望

1. 中國概念

- (1) 「土地」仍然是最重要的生產資料
 - (2) 土地公有，不能買賣，但可有償使用
 - (3) 住房商品化
 - (4) 房產、地產兩分離
 - (5) 住宅建設經濟實用，綜合配套，成片開發
 - (6) 「房地產」獨特的新興產業
2. 中共建設部長侯捷先生預測
3. 大陸九〇年代房地產投資的新契機
- (1) 住房問題仍是大陸急需解決的首要問題之一
 - (2) 城市化的過程也是一個潛在的契機
 - (3) 經濟的高速發展要求基礎建設必須跟上
 - (4) 投資體制改革，環境看好
 - (5) 資金短缺，吸引外資是必然選擇
 - (6) 未來前景：天時地利具備，只欠東風

一、臺灣房地產的發展過程

1. 四十八年，五個階段

- (1) 戰後光復，重整家園
 - (2) 國民政府遷臺，興建國宅
 - (3) 經濟發展，興建民宅，現代建築業得到發展
 - (4) 七〇年代，產銷分工，宏觀調控加強
 - (5) 八〇年代，房地產危機
- #### 2. 臺灣房地產市場交易體系的演變
- (1) 簡單交易體系
 - (2) 開發型交易
 - (3) 產銷分工，代銷業興起

(4) 第三次再交易

二、臺灣房地產的特點

1. 人多地少，土地資源趨緊
2. 經濟自由化和國際化的轉型
3. 投機風氣「追漲不追跌」
4. 預售制度盛行
5. 租賃與買賣差異懸殊

三、臺灣房地產未來前景展望

1. 政局亂，房地產市場不安
2. 房地產交易體系尚待進一步完善
 - (1) 現行房地產交易體系之構架
 - (2) 房地產交易體系的問題
 - (3) 房地產交易體系的原則

84 82 82 81 80 80 79 79 78

第3章

海峽兩岸房地產之比較分析

一、體制比較

1. 經濟體制方面
2. 房地產市場交易體制
 - (1) 市場發展上的差異
 - (2) 地產的取得和利用

- (4) 完善交易體系的措施
3. 「開放系統」大陸對臺灣的影響
 - (1) 建築開發業的經營問題
 - (2) 臺灣房地產市場問題
 - (3) 消費者購買意願問題

(3) 房地產交易

二、觀念與準則比較

1. 土地所有，公私有別
2. 土地買賣，控制有別

109 108 107

三、房地產實務比較

1. 交易習性的比較
2. 交易方式的比較
3. 開發形式與規模的比較

114 112 111 110

四、結論

117

五、附錄

1. 中華人民共和國土地管理法
2. 中華人民共和國土地管理法實施條例
3. 中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例
4. 國務院關於鼓勵台灣同胞投資的規定
5. 外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法
6. 中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例
7. 中華人民共和國建築稅暫行條例
8. 中華人民共和國房產稅暫行條例

羅序

許慶修先生的「宏觀海峽兩岸房地產」一書問世，實在是一件值得慶賀的事。此書是在他的碩士論文的基礎上，再經增刪充實而成的；內容翔實，文字生動。的確是一部有關海峽兩岸房地產業的佳作。無論從學術的角度，還是以實務的角度都是頗值得一讀的。我作為一名大陸的學者，特別是作為許慶修先生的導師，要鄭重地向各界人士推薦此書；並希望這本書能在海峽兩岸的學術和經濟交流方面能起應有的作用。

世界經濟協會副主席

全國政協委員 羅元錚 教授

一九九四年二月二十八日於北京

孫序

中國人對土地似乎有特別的鍾愛、特別的依戀。然而，遺憾的是，我們本來就居住在一個狹小的星球，隨著人口不斷的增加，我們的生存空間顯得越來越狹擠；而隨著收入水平的不斷提高，地價也越漲越高，土地是有限的，好地更有限。房地產業的發展是充分利用和節約土地？不可替代的？難以再生的寶貴資源的最有效的方式。

隨著七十年代末，中國大陸改革開放的不斷深化，逐步突破了「土地不是商品」的傳統桎梏。目前，以經濟特區深圳，到大商埠上海，以至京師重地北京，房地產業發展如火如荼，方興未艾。

由於特殊的歷史原因，使得海峽兩岸的房地產業產生了很多差異