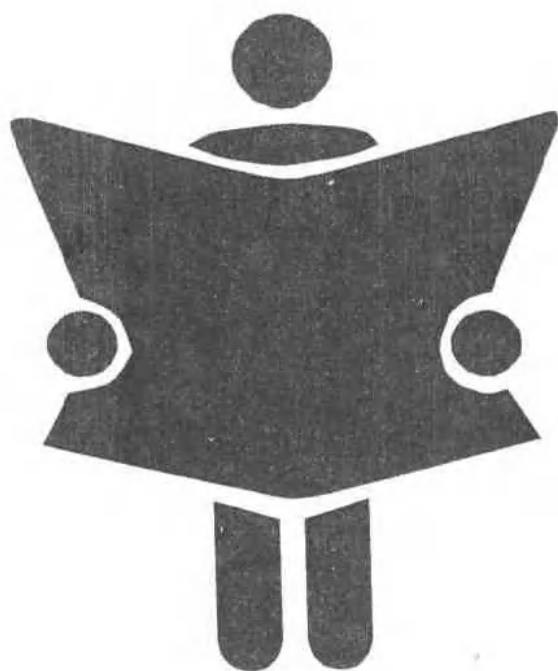


第十一章

地 产 市 场



苍南县土地志编辑部
一九九七年三月

20743/204

第十一章 地 产 市 场

第一节 市 场 概 况

一、市地沿革

封建社会历来土地私有，长期存续着传统的地产买卖形式。一是田、地、园、山及宅基地买卖，一是房屋买卖。卖房并卖基乃是历史传统定例，无可非议。此等交换形式通行是：邀托亲族为中（介绍人）寻觅对象受买。若唱价还价协商不下，则由中介人仲裁说合，邀人代书（俗叫代笔）契约，所有权属问题须在立约之先讲清，唯恐有关直系共有关系纠葛不清，多有邀同有关人签名盖章（昔时画押）。契约内容：载明土地或房屋座落地段、面积、“四至”及地价诸项。

民国中期，无论土地（含田、地、园、山及宅基地）或房屋（连地基）出卖，政府规定必须填具××权属变更登记申请书报县地政机关申请变更权属，一经批准，发给土地所有权状（卖房契样式附后）。

建国后，土地属集体及国有两种形式。土地作为生产资料禁止买卖，而房地产则为生活资料允许交换。

二、隐形市场

1981年析置苍南县，百业齐举，县城及龙港镇亟待建设。时值商品经济蓬勃发展之秋，大批先富起来农民，纷纷进城投资建房，遂而一度掀起地产买卖高潮。由于土地无偿划拨自身存在严重弊端，诱发一些人在土地转手倒卖中获利，故县内各地土地隐形市场更趋猖獗，尤以龙港为最。

据初步调查1984~1991年，7年来，仅龙港镇共发生房屋买卖4千宗，其中1991年发生一千宗，且多为闹市区。如龙港方岩街有两间旧

房卖价28万元，该房建筑残值不足三千元。建新南路一间房屋售价45万元。人民北路、文卫路、站前路、建新北路、龙翔中路等地段的房价，一般在25~30万元/间，而其造价按目前可比价计之，约值5万元。据此，每间增值以5万元计，是年仅龙港一镇私房倒卖，流失国家资产达5千万元之巨，相当县财政岁入之半。私营企业借亏本之名倒闭转让厂房基地者为数不少。例龙港炼乳厂临街房屋三间，以54万元卖与私有住宅；1989年间，县第二毛纺厂股东以5.5万元买的5亩土地作厂基，次年经处理补办法定用地手续落实为1.645万元/亩（计82250元），随后将该厂房连同基地出让获利30余万元；龙港民政福利造纸厂、棉毛纺织厂均有土地转让行为。

此外，县各房地产开发单位亦不同程度存在倒卖地皮行为。

自1985年始，全县次第建有县房地产开发公司、县城乡建设发展公司及县建设投资开发公司。先后在灵溪、龙港、金乡、钱库、宜山、巴曹等城镇建成半成品（空壳屋）或浇成地圈梁，甚或地皮出售，以谋暴利。例如市房地产开发公司在灵溪、龙港、宜山等地直接出售地圈梁地基及地皮，县城乡建设发展公司亦不例外。1989年，县房地产开发公司在灵溪玉苍路出售地圈梁33间，售价2.45万元/间，其征地费与公共设施费约1.5万元，利用级差每间获利8千元。次年，又在宜山镇镇中路转售宅基地12间，售价2.2万元/间，其征地与公共设施等费约9千元，每间获利1.3万元。县城乡建设发展公司在宜山镇镇中浇售地圈梁13间，售价2.6万元/间，征地费与公共设施费1.6万元，每间获利1万元。

地产开发单位，变公寓式商品房为独门独户商品房是又一谋利手

段。据查，通天式商品房占88%，而公寓式商品房仅占12%。

自1992年始，市场房价更而扶摇直上。1995年龙港购物中心，建新路中段及沿河北路一带，每间卖价竟达100~150万元。

第二节 市 场 整 顿

社会主义地产市场，犹存封建传统土地买卖形式的胚胎，务必进行彻底改造整顿。1986年国家《土地管理法》的颁行，进而从法律上肯定了国有土地使用权的有偿有限期出让与转让，而否定了行政无偿划拨。温州土地管理局鉴此，于1988年提示清理整顿隐形市场，分三个阶段进行：收取土地使用权费，从新核定使用年限；通过申请登记，补订出让合同，以优惠补交地价；将在地产转让、出租、抵押过程中的部分地租收归国家。

原行政划拨提供用地应予整顿，导向协议出让，其程序：申请使用土地者向土地所在地的市、县人民政府土地管理部门提出受让申请，并提交有关资料、建设项目批准文件，申请用地报告书及申请人身分和资信证明文件，经协商取得协议后，土地管理部门与申请者签订出让合同，申请使用土地者按规定缴纳土地使用权出让金，办理登记手续，领取土地使用证。并规定土地使用权转让应具备如下条件：已缴清土地使用权出让金、土地使用费及税收；不违反合同规定改变土地用途；实际建设投资除出让金外，已达投资总额20%以上；转让时地上建筑物和附着物之所有权随之转让；凡土地使用权转让价明显低于市场价时，所在地市、县人民政府有优先受让权，且转让人和受让人应在转让合同签订之日起三十日内，按规定办理有关手续，缴纳增值费。

1989年3月12日，省第七届人民代表大会常务委员会第八次会议通过，修改《浙江省土地管理实施办法》。议案决定：一切国有土地，集体所有土地（包括宅基地、自留地、自留山），任何单位和个人不得侵占、买卖或以其他形式非法转让，应按国务院规定依法转让。

同年5月，国务院（1989）30号文通知，凡行土地使用权有偿划拨出让收入必须上交财政，其40%交中央，60%留归地方。收入主要用于城市建设及土地开发，专款专用。

1990年，县土地局推出《苍南县土地使用权属转移管理规定》，规定收取地价补差款、土地增值费。地价补差款，按总额50%标准收取，用地面积每平方米收取2元。土地增值费，凡依法转让土地使用权者，转让方须向县人民政府缴纳土地增值费或补交出让金。按不同地段，照成交地价增值额，收取10~30%。土地增值额按土地使用转让时的土地价格减去转让方应收回的成本后之余额计算，应收回成本包括受让时核定的土地使用权价款，或征地费用建筑物、附着物的残值等。为改变原批准土地主要用途，补交出让金，按各镇不同地段，按受让时核定的土地使用权价款或现在征用相同面积的征地费用10~30%收取。符合免交土地增值费（或补交土地使用出让金）者，酌情收取每平方米0.1~0.5%的管理费。增值费收取标准：增值一倍以下者，缴纳增值额的10%；增值一倍至二倍以下者，缴纳增值额的15%；增值二倍至三倍者，缴纳增值额的20%；增值三倍以上者，缴纳增值额的30%。并按县土地管理部门标准地价值的3%收取转让管理费。凡继承、调整，合并、分割等土地使用权属发生变更和抵押土地使用权、申请土地抵押权设定登记及国家机关、部队、文化、教育、体育、

科研、市政公共设施等非营利性单位之间发生土地使用权属转变者，免交土地增值税。

缘于苍南传统的卖房连带出卖地基的旧习积重难返，近年来此等地产违法交换活动依旧存在，尤以龙港、灵溪两镇为最。为仰制地产市场的猖獗活动，县人民政府于1993年发布苍政[1993]号通告，清理整顿地产市场。根据“正确引导，依法管理，促进流通，培育市场”的导向，将土地使用权的自发交易行为加以疏导规范，使之逐步纳入依法运行的轨道。经由逐步整顿清理，全县21个建制镇的规范土地市场在渐次建立与健全中。至年末，共办理土地使用权转让手续225宗（其中单位5宗，收取增值费或补交出让金51万元）。

为改进住房境况，改革传统独门独户通天式房屋造型，开发公寓式多层商品房套间，以适应现代城镇规划建设及节约土地的要求，县土地管理局示告商品房开发单位，今后无论从何途径获得土地，均须按规定开发到一定程度，否则不得转让。卖地圈梁或直接出卖土地，一经发现，严格按《土地管理法》等有关法规处理，并追究领导者责任。为照顾群众建房传统习惯，目前就灵溪、龙港二镇先行，其他建制镇暂缓开发公寓式商品房。

第三节 协让、招标、拍卖、转让

国有土地有偿出让与转让形式有四：一是协让；一是招标；一是拍卖。一是转让。

一、协让 自1982年始，征用建设土地均系行政无偿无限期划拨提供，颇存弊端，通过清理整顿，与国有土地使用者协议依法转为有偿出让。此后一切非营利性单位征用国有土地使用权者，概按协议形

式办理有偿出让。

1990年冬，赤溪镇首开苍南县土地有偿出让之先河，协议出让土地0.945亩，用于个人建房，使用年限70年，收地价款44.7万元。次年对原无偿划拨国有土地转办有偿协议出让，收地价款50万元。

1992年协议出让地皮570.25亩，收出让地价款959万元。

1993~1994年，共发生协议转让425宗，土地1404.21亩，收地价款5479.7万元；其中居住用地90宗，30.24亩，收毛地价款796.97万元；工业用地220宗，532.70亩，收净地价款583.53万元；文教体卫用地14宗，68.61亩，收地价款191.17万元；商业、旅游、金融、娱乐用地61宗，388.23亩，收毛地价款1050.24万元；综合用地40宗，384.42亩，收毛地价款3847.71万元。1995年，办理协议转让563.707亩收转让金1058.7万元。

二、招标 始自1992年。以宜山镇为首试地区，继而在龙港、灵溪两主要城镇渐次展开。

1992年春龙港开发“断头河”国有土地5.56亩，其使用权公开招标出让，收出让金2838万元。其中最高标价为每平方米1万多元。5月，宜山小学旧校舍4.22亩国有土地使用权公开分别招标。用期70年。收出让金901万元。

1993年招标出让土地140宗，面积51.72亩，收地价款2478.95万元。

是年灵溪镇首期招标出让土地7.874亩，分解成120间地块（ $3.5\text{m}^2 \times 12.5\text{m}^2$ /间），位于城镇总体规划区内的城中北路北段，用途为商业居住综合用地，使用年限70年。参标217人，中标120人。标价最高91115元/间；最低67100元/间，平均72088.63元。

1994年城镇建设进入高潮，龙港镇个人入镇建房者云集。是年共发生招标408宗，计地52.45亩，收毛地价款1570.27万元，其中宗地最高地价1071元/m²。

1995年正当全国地产业滑坡之际，市场普遍出现萧条景况，而苍南地产热不减，年内招标7宗，用地16.31亩，收毛地价款392.45万元，其中宗地最高地价9334元/m²。

三年合计共发生招标出让429宗，土地面积102.49亩，收地价款4441.57万元。

在此同时，为进一步合理利用土地资源，充分发挥土地资源效益，加快市场体系建设，招标范围由原灵溪、龙港等七个主要城镇，扩展到大渔、巴曹、观美、赤溪、马站、霞关、桥墩、沿浦等15个镇，初步形成了公开、公平、公证的竞争机制。年内，完成中敦乡中心村56间地皮在乡村招标出让的尝试。

三、拍卖 为迎合群众需求，选择最佳地块作拍卖出让。指定地址、时间，在政府拍卖主持人的主持下进行，竞报者举手报价，最后一槌定音，价高者得。

1994年，首次在宜山镇组织拍卖地皮。继而在龙港、灵溪两镇先后三次公开拍卖72间地块，平均成交额高出标底价67.2%。全年出让拍卖地基67.17亩，收拍卖款3035.91万元。

1995年，在宜山镇组织拍卖2次，面积1.59亩，收拍卖款350.8万元，其中宜山镇繁荣街7间地基，每间标底18万元。结果均价达32万元/间，比标底高出78%，最高价达38万元，比标底高出111%。

1993~1995年土地协议、招标、拍卖出让情况统计表

出让类别	项目	1993					1994					1995					合 计	
		宗 数	面 积 (公顷)	地 价 款 (万元)	其中宗地 (元/m ²)	最 高 地 价 (元/m ²)	宗 数	面 积 (公顷)	地 价 款 (万元)	其中宗地 (元/m ²)	最 高 地 价 (元/m ²)	宗 数	面 积 (公顷)	地 价 款 (万元)	其中宗地 (元/m ²)	最 高 地 价 (元/m ²)	面 积 (公顷)	地 价 款 (万元)
协议	居住用地	6	1.1480	434.870	595		83	0.4359	263.50	819		1	0.3776	90.600	356.30		2.0163	796.97
	工业用地	110	19.1054	333.272	55.43		24	3.3092	60.7112	29.64		16	12.3694	105.500	32.55		35.514	503.6312
	文教卫生用地	1	1.4017	60.096	70.90							7	3.0060	142.274	53.82		4.3737	191.17
	商服全权用地	30	13.7662	30.061	101.70		11	0.0677	306.003	110.17		20	4.0081	234.495	110.70		25.822	1060.463
	综合用地	21	6.7713	522.170	117.84		17	10.5039	3314.2554	104.82		2	0.2731	11.276	47.10		25.6230	304.7709
招标	其中 涉外用地																	
	其中 房地产开发 企业受处	4	4.5591	434.460	117.84		12	14.5205	3189.9555	106.82							15.0056	3624.4156
合 计		174	42.0034	1770.077			135	30.5307	4025.4109			116	20.1742	676.237			93.6145	6479.7249
拍卖	居住用地	140	3.4478	2470.954	729		400	3.4973	1570.273	1071		7	1.2007	392.488	9334		8.1657	4441.675
	商服用地						72	0.4051	1267.1	4091		2	0.1062	330.00	7036		0.5915	1612.5
合 计		140	3.4478	2470.954			400	3.9024	2032.373	5762		9	1.3065	723.246			5.3055	5575.621
总 计		314	46.3512	4257.21			615	34.5191	6057.7839			125	21.5011	145.485			50.0001	10455.6772

四、转让 土地所有权转让始于1993年。当年办理转让410宗，收增值费或补交出让金共67.568万元。其中单位5宗，5.220万元；个人405宗，62.348万元。1994年324宗，收增值费或补交出让金54.393万元，其中单位5宗，3.574万元；个人319宗，50.819万元。1995年土地市场流通量骤增为843宗，收增值费或补交出让金132.556万元（与上年比增58.98%），其中单位14宗，收增值费或补交地价款13.722万元；个人829宗，收增值费或补交出让金118.545万元。

1993~1996年办理土地使用权转让情况

单位：元

项目 数据 年份	地地使用权转让		其 中				说 明
	宗数	收增值费或补交出 让金	单 位		个 人		
			宗数	收增值费或补交出 让金	宗数	收增值费或被交出 让金	
1993	410	675581	5	52198	405	623483	
1994	324	543927	5	35736	319	508191	
1995	843	1322668	14	137219	829	1185449	
1996	711	1060309	24	308629	687	751680	
合 计	2288	3602585	48	533782	2240	3068803	