

30/A72190-5
17173

000159
04036

中國房地產 投資縱橫

張穗強



中國房地產 投資縱橫

張穗強

11
-295

《中國房地產投資縱橫》出版誌慶

資訊先驅

香港城市大學校長



鄭耀宗敬賀

名家評價

張穗強先生對中國房地產業發展的評論文章，見解精闢，切中時弊，分析深刻，言之成理。對於投資中國地產人士頗有參考價值。

劉紹鈞

（劉紹鈞產業測量師行董事長）

讀過不少有關中國房地產的文章，但大都商業味道很重，而張穗強先生的文章卻別有一種愛國憂民的情懷，而且視野廣闊，理論扎實，邏輯分明，使人容易看到問題所在，無論對投資者還是研究人員都極有參考價值。

施水青

（中原地產代理有限公司董事總經理）

張穗強先生乃《房地產導報》特約主筆；他撰寫的中國房地產評論文章分析中肯，見解精闢，尤具權威，深得業內人士重視。今精粹文章結集成書，供投資者參考，深感欣喜。預祈洛陽紙貴，一書風行。

王羅桂華

（怡高物業中港台主席）

張穗強先生的《中國房地產投資縱橫》一書信息量大，分析有深度，做到中港研究結合，理論實踐結合。它不是一般的書面文章，也不是廣告式的物業指南，而能真正對關心中國房地產的人士提供參考意見，留下思考的線索。

陳可焜

（《經濟導報》總編輯）

張穗強先生對中國房地產方面素有研究，見解精闢而獨到。相信讀者透過此書，對國內房地產將有更深入的了解，同時亦有助閣下把握時機，在房地產市場中盡領風騷。

梁兆輝

（經緯物業顧問行董事）

張穗強先生曾是本港傳媒一名活躍的記者。他近年來在報刊和雜誌撰寫的中國房地產評論文章，見解獨到，立論深刻，為業內人士和投資者提供了重要參考資料。他的《中國房地產投資縱橫》一書，是近期同類書刊中的少有佳作，值得仔細閱讀。

陳毓祥

（唯美顧問有限公司董事總經理）

序

施祥鵬

大陸房地產經過幾年高速發展，由於宏觀調控及各方面環境的變化，整體市道已轉入調整期，面對的各類問題也越來越突出。在這種情形下，穗強兄《中國房地產投資縱橫》一書的出版，可說非常適時。此書從不同層面、不同角度分析總結大陸房地產所走過的路，不少篇章切中時弊，見解精闢，是近年來少有的地產研究佳作。本港一批學術界、地產界名家給予高度評價，充分顯示此書之價值所在。

我和穗強兄最早認識於九一年，當時他作為《大公報》記者曾採訪我在大陸的地產項目，後來我們面叙就常談及大陸房地產問題，並涉及不少內地樓市中的的一些細節，看出他很早就注意研究大陸房地產領域的理論問題。九二年中他成為本港一家地產專業雜誌的特約主筆，每月定期撰寫中國地產評論，從未中斷過。九三年他到一家建築房地產公司任市場經理，直接參與大陸的地產投資業務，使他的研究在理論和實踐的基礎上更趨成熟。

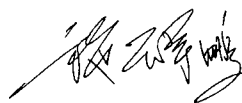
我八九年就投資大陸地產業，作為本港較早入進內地的發展商，讀過穗強兄的文章後，十分欽佩他的探索精神。雖然書中所論未必處處精當，但卻給我留下三點深刻的印象：

一是書中論題極為廣泛，包括土地、樓市、租售、稅制、建築、設計、建材、法律、估價、中介服務、物業管理等，舉凡大陸地產業方方面面的問題幾乎都有涉及。文章觀點鮮明，有的放矢，資料及分析均很充實，令人讀後有很強的現實感。

二是該書是站在投資者尤其是海外投資者的角度，去分析大陸房地產面臨的問題，具有較強的市場洞察力。不論對本港的地產商還是小業主買家來說，都是重要的參考資料。

三是該書注重用經濟理論來分析問題，尤其是注重分析研究大陸房地產發展中面對的各類體制、法規、政策等問題，其中不少觀點已被現實證明是正確的。它對內地有關方面修訂政策和改善管理，也有一定的參考價值。

穗強兄曾在大陸從事經濟研究工作，來港前已有不少文章見諸本港報刊。他來港後的記者經歷和地產實踐令其接觸到大量不同層面的地產問題，這些都為他的研究工作創造了條件。穗強兄思維活躍，勤奮好學，悉心寫作，更是他幾年來筆耕不輟並取得豐碩成果的原因。藉此書出版之際，特向穗強兄致以祝賀。希望他繼續耕耘，多出成果，並以自己的學識和才華，為中國房地產業的未來多盡一份責任。



自序

一九九二年，我作為香港《大公報》記者頻繁到大陸採訪。期間，一股前所未有的地產熱正興起並迅速席捲大江南北，成為中國大陸新一輪開放潮的象徵。在廣東珠江三角洲，我目睹不少地方圍地立樁，平整土地；北訪哈爾濱，南抵海口市，東赴江浙，西遊敦煌，沿途見一個又一個開發區冒現，處處棚架林立，別墅成群。更令人驚愕是應邀參加華北地區一個地產動工慶典。主辦單位竟包機免費接運數百嘉賓赴京入住豪華酒店，白天車群浩蕩參加隆重奠基，晚上盛宴款待於人民大會堂……。面對這一幕幕不尋常的景觀，曾令我留下一連串疑問和思考。

房地產業對大陸來說，畢竟是一個新興的行業，為甚麼它會在短期內迅速崛起並千姿百態？其中有甚麼背景和規律？其出現各種問題的原因是甚麼？它對大陸的經濟發展將產生怎樣的影響？這些問題漸引起我的興趣，並促使我加入中國房地產的研究行列。

幾年來，我大量收集中國房地產各方面的資料，接觸了不少本港地產商及他們的大陸地產項目，逐步加深了對大陸房地產業的認識。而我任職本港一家建築房地產集團後，也增加自己在實踐方面的體會。中國房地產業涉及面廣，除了經濟領域外，還觸及到大陸複雜的社會和體制問題。在研究過程中，我從海外投資者所關注的問題着眼，力圖客觀地、科學地剖析大陸房地產發展

過程中出現的一些現象，並探討其根源、趨勢和影響，希望以此能引起投資者的重視。同時，通過分析而提出一些批評和建議，也希望引起大陸有關當局的注意。

本書出版之際，承蒙香港城市大學校長鄭耀宗教授等一批本港學術界、地產界知名人士給予題詞和評價，勉勵之情，令人感動。全國政協委員、本港地產商施祥鵬先生欣然為本書作序，給予鞭策，在此特向他們深表敬意。

本書收集的文章是九三年至九五年中本人研究中國房地產問題的主要成果。其中多數文章曾以定期專稿形式在香港《房地產導報》發表，部分篇章是九五年陸續完成的新作。《房地產導報》雜誌原執行編輯黃建炎兄長期支持我的研究工作，並為結集成書多方策劃，明報出版社器重拙作，力薦輯文出版，並有多位同仁參與本書之編務工作，在此一併向他們表示感謝。

房地產業是大陸對外開放和經濟市場化的新領域，其前景無疑是廣闊的。然而，在大陸特定的環境下，地產業未來發展相信會有一個相當曲折的歷程，有待研究和探討的課題相信會更為廣泛，也更為必要。希望本書的出版能為活躍這方面的交流提供一家之言，也盼望藉此向大陸及港澳台地產界的前輩與行家們請教。

張德強

一九九五年六月 於香港

本書是作者近年來研究中國房地產的成果匯編，內容涉及土地、樓市、租售、法規、稅制、金融、設計、建材、金融及物業管理各領域。

自從中國政府實施宏觀調控措施後，大陸房地產開發已迅速降溫並轉入調整期。本書通過對前一階段中國房地產業各方面問題的分析和總結，指出大陸樓市的發展趨勢和面臨的新問題，對地產投資者和市場人士均具有參考價值。本書適合從事大陸房地產投資開發、市場研究、樓宇代理、建築設計、物業管理，以及各類中介服務的人士閱讀。

名家評價

張穗強先生對中國房地產業發展的評論文章，見解精闢，切中時弊，分析深刻，言之成理。對於投資中國地產人士頗有參考價值。

——劉紹鈞

劉紹鈞產業測量師行董事長

讀過不少有關中國房地產的文章，但大都商業味道很重，而張穗強先生的文章卻別有一種愛國憂民的情懷，而且視野廣闊，理論扎實，邏輯分明，使人容易看到問題所在，無論對投資者還是研究人員都極有參考價值。

——施永青

中原地產代理有限公司董事總經理

ISBN 962-357-763-X



HK\$ 68 9 789623 577632 >

作者簡介：



張穗強，廣東
平遠人，畢業
於廣州中山大
學。作者曾先

後任職中山大學港澳研究所和暨南大學特區港澳經濟研究所，從事港澳經濟、粵港澳經濟關係等課題研究；主講過《香港經濟》、《經濟應用寫作》等高校課程，並曾任《港澳研究》、《特區與港澳經濟》兩學術刊物責任編輯。一九九〇年移居香港後，曾任《大公報》財經記者，專責港台與大陸關係的經濟評論與報道。現任本港一家建築房地產集團的中國市場部經理。

作者現為：香港《明報》中國地產版特約評論員、香港《文匯報》中國房產版和澳門《訊報》專欄作者、台灣《營建新聞》及《中國通》雜誌特約撰稿人，並曾為原香港《房地產導報》月刊特約主筆。

A0750545

目 錄

名家評價

序

施祥鵬

自序

第一輯：宏觀地產形勢

大陸地產發展模式的失誤與反思	2
大陸房地產業未來形勢嚴峻	12
進入低潮期的大陸房地產業	21
大陸「微利房」政策面臨的問題	29

第二輯：大陸土地市場

大陸土地市場的發展趨勢	40
大陸土地拍賣條件未成熟	50
宏觀調控令土地市場規範化	58

第三輯：樓宇銷售市道

按揭不足制約大陸樓市	66
大陸急待發展二手樓市	75
大陸樓市面臨之困境	84
華南樓市前景仍樂觀	93
收緊銀根下廣東地產面臨之困境	102

第四輯：地產稅制政策

樓宇限價措施不利地產業發展	112
---------------	-----

土地增值稅條例備受質疑	120
土地增值稅細則壓抑樓市	130
附文：土地增值稅細則徵繳辦法	141

第五輯：地產投資服務

大陸地產中介市場面臨的問題	146
大陸樓盤銷港的公證律師問題	155
地產法律服務急待改善	163
估價落後不利地產業發展	171
大陸物業管理面臨的問題	181
物業租賃的新形勢與新困擾	191

第六輯：建築、設計、建材

大陸基建體制不利房地產業	202
房地產業的配套設施問題	213
「摩天大廈熱」急待控制	222
建築設計業面臨的問題	233
大陸地產熱促旺建材業	242

第七輯：港台投資方式

港人大陸置業的新趨勢	252
港商投資內地大型基建之道	260
台商投資大陸地產的策略	271
大陸樓盤銷台的前景	278

後 記	288
-----	-----

第一輯

宏觀地產形勢



大陸地產發展模式的失誤與反思

進入一九九五年的大陸房地產業，由於受全國性宏觀調控及資金短缺的制約，除個別城市外，整體樓市繼續呈疲弱之勢，交投轉趨淡靜，樓價連連下挫，買家大部分仍持觀望態度，並對樓市前景甚感憂慮。經過幾年高速發展並初具規模的大陸房地產業未來應如何評估？如何總結幾年來大陸房地產業發展的軌迹與模式，看來正成為研究大陸房地產業的核心問題。

房地產發展規模過盛

大陸的房地產業起步較晚，真正進入開發及涉外市場交易是八十年代末、九十年代初的事情，至九〇、九一兩年才初顯眉目。一九九二年初，因鄧小平南巡講話的推動，大陸在一片高速發展的熱浪衝擊下，房地產業遂成為大陸新一輪開放熱潮的排頭兵，發展規模迅速膨脹並明顯出現失控之態。到一九九三年四季度中共高層發現問題的嚴重性，及時推出宏觀調控的緊急對策，在銀根的全面抽緊下房地產業才得以降溫，並漸轉入調整消化期。

從一九九二年二季度始至一九九三年的四季度期間共一年半的時間內，大陸房地產業如脫韁的野馬狂奔，令國民經濟結構和社會發展格局發生了極大變化，也因此留下難以收拾的後遺症。綜觀大陸房地產業從一九九二年四月至一九九三年十月

這一年半的鼎盛期之表現，全國各地都普遍呈現如下三方面的不正常情況：

(1)土地批租規模過大

直至一九九四年底為止，大陸通過各種形式已批租轉讓的近千萬公頃的房地產開發用地，有近七成是一九九二年中至一九九三年底間批出的，其中，由於「開發區熱」、「渡假村熱」、「高爾夫球場熱」的興起，以及各種形式的「圈地熱」，更成為近年來「權力干預地產」的最典型表現。據廣東、福建、廣西、海南等一批沿海開放地區的有關數字顯示，一九九二、九三這兩年間的年批地增長率都超過三位數，而目前的土地閒置率也居全國之冠。

(2)投資規模膨脹太快

直至一九九四年底為止，大陸通過各種形式投入房地產業的數千億資金中，七成是一九九二年中至一九九三年底投進的，令九二、九三年間全國性的房地產開發投資增長也達三位數。其中一九九二年比一九九一年增長 117%；一九九三年比一九九二年增長 124%。一九九四年受宏觀調控影響，增幅雖略有下降，與一九九三年同期相比，仍有 80% 的增幅。另據了解，現時大陸近三萬家各類房地產開發公司中，也絕大多數是一九九二年中至一九九三年底間成立的。而大陸銀行和各類金融機構更有大量通過各種不正常的方式流入房地產業中，成為「炒地」、「圈地」和「炒樓」的支撐力量，也促使地價、樓價大幅攀升。

(3)立項和建房數目過濫

據不完全统计，直至一九九四年底為止，大陸經各級計委及建委立項的房地產項目達十萬多個，其中大部分也是一九九二年中至一九九三年底期間立項的。而這些已立項的房地產項目中，真正能付諸建設者不到一半，相當一部分因資金問題而被迫擱置或暫緩實施。而已經建設的房地產項目中，能如期竣工的也不足五成，大部分興建中的項目因資金不足而「打打停停」或「停工待料」，個別項目更因無前期啓動資金（完全依賴樓花銷售款建設）而被迫要轉讓產權或改變用途。很明顯，正是由於前兩年房地產項目立項過濫，脫離了中國現時的資金和市場承受力，做成相當一部分房地產項目無法發揮應有的效益。

鑒於前兩年大陸房地產發展的規模過大，嚴重違反市場自然規律及加劇了通脹危機，大陸高層毅然決定從緊縮銀根着手實施宏觀調控，是極有必要且十分明智及時的做法。而因此造成對房地產市場的「冷卻效應」會有多大，尙有待進一步觀察和研究。

經濟發展模式的顛倒

房地產業屬第三產業，是集金融、商業、旅遊、基建等各類經濟活動於一體的綜合性開發型行業。大陸在數十年的計劃經濟模式下，房產物業一向屬國家所有並列入「固定資產」範圍，再加上土地屬行政劃撥、住房由政府統配等社會主義公有制形式的存在，一向沒有房地產業發展的空間。即使八十年代