

中国房地产业透视

周治平 陈章喜 邹自杰 著

方兴未艾的中国房地产业

- 它的热点行情
- 它的发展趋势
- 它的投资规条
- 它的决策须知



广东教育出版社

前言

中国房地产业方兴未艾。房地产投资成为国内外人士瞩目的新焦点。在房地产投资热浪涌来之际，我们撰写此书。

笔者仅就视野所及，对中国房地产业的历史作了简略的回顾，对其现状尤其对沿海一些大城市房地产业的兴起作了描述性的分析，并对其发展前景作了一番预测性的眺望；本书还对房地产市场和价格作了一些理论性的探索；并提供了较翔实的近期房地产价格的实际资料；对与房地产发展密切相关的房地产金融作了概述；最后对房地产投资程序、批地、购房的手续作了导向性的阐明。附录选辑了近年中国已颁布施行的房地产最新重要法规。

本书旨在为关心中国房地产业发展的各界人士和有意投资中国房地产或购房的读者提供信息，使之对中国有关法律有所了解。我们希望此书能对读者有微小帮助。

感谢三联书店（香港）有限公司为本书出版提供优越便捷的条件，使本书得以最快速度与广大读者见面。但也正因为此，本书写作仓促，疏漏之处难免，敬请读者不吝赐教、指正。

作者

1992年6月20日于广州

目 录

前 言	1
第一章 中国房地产业的历史和现状	1
一 中国房地产业概述	1
1. 定义	1
2. 规模	2
3. 结构	3
二 中国房地产业的历史回顾	5
三 现行中国房地产制度概要	8
1. 批地权限	8
2. 土地使用年限	9
3. 土地转让和预售楼花	10
四 政府对房地产业的干预	11
五 中国房地产热点地区 1991 年至 1992 年市道 行情述评	12
1. 深圳	13
2. 广州	17

	3. 珠江三角洲其他地区	19
	4. 上海	21
	5. 海南	25
六	中国房地产业发展中的问题	27
	1. 开发问题	28
	2. 法制问题	28
	3. 价格问题	29
	4. 中介组织和人才的问题	30
第二章	中国房地产业前瞻	31
一	中国房地产业发展的有利条件	31
	1. 政治因素	31
	2. 经济因素	32
	3. 住房制度改革和供求关系	33
	4. 投资环境的优化	34
二	中国政府促进房地产业发展的政策选择	35
	1. 政策选择的范围	35
	2. 关于土地批租权限的政策	35
	3. 关于房地产价格的政策	37
	4. 房地产业运转的基础性政策	38
	5. 关于配套制度的改革	39
三	中国房地产业的发展趋势	39
	1. 房地产业将成为中国经济的主导产业之一	39
	2. 中国房地产业的区域化发展	41
	3. 房地产业股份化	42
	4. 中国房地产的外向化	44

四	中国外向型房地产业分析	44
1.	中国涉外房地产业发展初期的阻力	44
2.	中国涉外房地产业现状	45
3.	中国涉外房地产业迅速发展的原因	51
4.	中国涉外房地产业存在的问题	52
第三章	中国房地产市场	54
一	三十年中国房地产市场缺位	54
二	中国房地产市场的恢复与重建	56
三	中国房地产市场架构	61
1.	商品房市场	61
2.	地产市场	63
四	中国房地产市场运作机制	71
1.	价格机制	71
2.	竞争机制	72
3.	税收机制	72
4.	信贷、利率机制	74
五	中国房地产市场的问题剖析	75
1.	隐形市场	75
2.	开发企业良莠不齐	76
3.	税负过重, 削弱内地企业竞争能力	77
4.	正当经营与投机的界限不易划分	77
六	关于市场的培育	78
1.	加强房地产业的宏观管理	79
2.	坚持计划与市场机制相结合	79
3.	向全面有偿、有限期的土地使用制度过渡	79

	4. 财政、金融配合改革	79
	5. 加快国内住房制度的改革	80
	6. 管理程序化、法制化	80
第四章	中国房地产价格	81
一	商品房价格	81
二	土地价格评估	95
三	广州的标准地价	105
第五章	房地产金融	115
一	中国房地产金融的形成与作用	115
1.	中国房地产金融形成的依据	115
2.	中国房地产金融的基本功能	117
二	中国房地产金融的现状描述	119
1.	中国房地产金融发展的轨迹	119
2.	中国房地产金融的资金来源分析	121
3.	房地产金融中的抵押贷款形式	123
4.	外资引入与中国房地产业	125
三	中国房地产金融发展中的问题	126
1.	房产价值的货币化程度	126
2.	关于地产价值进入货币体系的问题	127
3.	房地产金融发展的平衡问题	127
4.	房地产金融业务的开展面	128
5.	房地产金融业务的配套性	128
6.	房地产金融外向化程度	129
四	中国房地产金融的发展路向	129
1.	设置房地产金融机构	129

	2. 拓宽房地产金融业务	130
	3. 健全房地产金融法规	132
	4. 加快房地产商品化进程	133
第六章	中国房地产投资指南	135
一	中国房地产投资概述	135
	1. 投资者取得土地使用权的方式	135
	2. 取得土地使用权应履行的手续	136
	3. 土地使用权的合法性	137
	4. 政府将推行的政策措施	137
	5. 中国向境外出售楼字的种类	138
	6. 保证购楼者不受损失的监管措施	139
	7. 房地产投资的结构和方向	139
二	深圳房地产投资指南	140
	1. 深圳房产投资指南	140
	2. 深圳地产投资指南	147
	3. 深圳房地产产权登记	150
三	广州房地产投资指南	152
	1. 房产交易的程序	152
	2. 私房的买卖	153
	3. 开发公司的房产	154
	4. 境外销售房产	155
	5. 土地使用权的出让	155
	6. 土地使用权的转让	156
	7. 土地使用权的抵押	158

附录：关于中国房地产的重要法规、须知

- 一 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 161
- 二 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 170
- 三 国务院关于外国人私有房屋管理的若干规定 ... 175
- 四 广东省经济特区土地管理条例 178
- 五 广东省经济特区抵押贷款管理规定 188
- 六 广州市城市国有土地使用权有偿出让和
转让试行办法 195
- 七 广州经济技术开发区土地使用权有偿出让
和转让办法 204
- 八 广州市房地产抵押管理办法 217
- 九 广州市商品房及有偿转让开发土地的价格
管理暂行办法 229
- 十 广州市房屋交易暂行办法 233
- 十一 深圳经济特区土地使用费征收办法 238
- 十二 深圳经济特区物业估价暂行办法 248
- 十三 深圳经济特区不动产拍卖管理暂行规定 256
- 十四 申请协议用地程序图 265
- 十五 深圳经济特区土地投标须知 266
- 十六 深圳经济特区土地使用权投标书 270
- 十七 深圳经济特区土地使用合同书 273
 附：土地使用规则
- 十八 深圳经济特区土地使用合同书
 (补充协议书) 286

第一章

中国房地产业的历史和现状

一 中国房地产业概述

1. 定义

在中国大陆重新崛起，并在中国经济发展中起日益重要作用的中国房地产业，一般被界定为：从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。1978年11月20日原中国城乡建设环境保护部《关于发展中国城市房地产业的报告》中对房地产业的内涵作了如下表述：“房地产业包括：土地的开发，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，房地产抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。”

这一表述，实际上是对中共十一届三中全会以来中国房地产业改革和发展实践活动的总结。事实上，近年来中国房地产业的发展速度是相当惊人的，其总体的发展呈跳跃性。1979年以前，中国房地产基本上未形成一个独立的行业。

1979年起，中国房地产业才开始慢慢恢复；1987年以后，这一行业飞速地发展起来了。

2. 规模

1978年至1990年，中国房地产综合开发公司完成的工作量平均每年递增39.3%（232亿元），其中1989年达到272.6亿元，是最高的年份。据中国建设部提供的资料表明：1981年至1990年十年间，中国城镇住房建设投资达2600亿元，是前三十一年（1949年至1980年）投资总和的4.6倍，已建成投入使用的住房面积13亿平方米，是前三十一年总量的1.8倍，建成5万平方米以上的住宅小区2500多个，改造危旧房1.2亿平方米，据初步估算，中国全国城镇房地产投资达到6000亿元以上，开发的国有土地面积2.5万平方公里，房屋总量有66亿平方米，已形成的房地产总值38200亿元，与十年前相比增加了近两倍。^①

房地产流通日趋活跃。“七五”期间，每年销售商品住宅的面积有1.32亿平方米，销售收入686.5亿元，商铺、写字楼等其他房屋交易面积达5833万平方米，交易额有124.6亿元。1991年完成商品房开发工作量达335亿元，竣工商品房面积达5200万平方米，商品房销售收入224亿元。

1990年，通过征收土地使用税、房产税、契税、房地产开发经营企业所得税、营业税，向个人出售商品房和公房以及出让土地使用权等，国家总计获得直接收入130多亿元。“七

^① 中国《经济日报》，1992年6月8日。

五”期间，中国向个人出售商品房回笼货币达 150 多亿元，向个人出售旧公房回收货币为 56 亿元，房租收入 160 多亿元。自实行土地有偿出让制度以来到 1991 年 8 月，中国已出让土地使用权 2500 公顷，收取土地出让金 24.7 亿元。

目前，中国房地产市场已开始形成，房地产交易所达 1000 多家，交易所的业务范围也不断扩大，有的城市达 16 项之多，如政策咨询、市场管理、房产交易、房屋交换、信托代办等等。现在中国从事房地产开发、经营、房屋管理、修缮和装饰的房地产企事业单位近 1 万多家，职工人数近 300 万人。

以上数据初步显示了中国房地产业的近期规模。

3. 结构

房地产主要有土地和各类物业。中国的土地主要有城镇的国有土地和乡村的集体所有土地两种。土地之上的各种物业则主要以住宅、工业厂房，以及商业楼宇为主，估计占物业总量的 80% 以上。随着中国经济的发展和改革开放程度的提高，综合楼宇、酒店、别墅也逐年增加，特别在沿海地区，这几种物业发展速度非常快。

(1)住宅 可以说，住宅是整个物业中最主要的一项，也是目前房地产投资和交易的热点，由于中国人口众多和传统的住宅福利体制的影响，城市住宅长时期极端短缺。所以，住宅市场一直是畅旺的。时下中国住宅基本上分为两种：一种是政府低价供应的住宅；另一种是商品住宅。但前者建设速度太慢，远远不能满足城镇居民需求，因而商品住

宅一直甚为抢手，转手住宅也很畅销，住宅的价格涨幅极快。近年来，中国内地的炒楼现象已日趋炽热。

(2)工业厂房 近几年，中国的工业厂房也从过去的由各个单位自建自用向市场化、社会化过渡，特别在外向型经济发达的广东、福建两省，外资企业对符合国际规格的标准厂房需求大增，工业厂房的市场化比重高达 60%，珠江三角洲则达 80%。在这些地区，工业厂房在房地产中的地位也日见突出。

(3)商业楼宇 此类物业在金融业、服务业、旅游业很发达的广州、深圳、上海等商业城市有显要地位。其需求量仅稍低于住宅，但投资回报率却相当高。然而，目前中国商业楼宇似有过剩的趋势，这与前几年大量建设有关。为此，中央政府及各级地方政府近来一直力求控制商业楼宇的发展速度，使之供求平衡。

(4)综合楼宇 即商业、办公与住宅综合使用的楼宇。近年来，这类楼宇有较快发展，随着国家压缩基建规模的大气候形成，此类物业发展缓慢，只有少量推出，但前景并不暗淡。

(5)别墅 中国别墅的出现始于八十年代初，但仅限于广东、海南等少数地区，以深圳较多。目前，别墅推出数量不多，且多为港台人士及外国人购买。1991年5月，中国第一宗抵押贷款房地产在深圳市场拍卖，一幢别墅以 24 万元成交，单位面积售价为 13000 元/平方米。^①可见其市场前景。

① 本书内提及的货币，除特别标明外，均为人民币。

(6)酒店宾馆 这是随着旅游业、商业和对外经济的发展而发展起来的物业。中国的酒店、宾馆于近十年大量出现。据统计，仅深圳市就有 163 家，平均增长速度为 47.20%，目前已有超前发展的迹象。因而，政府在控制发展的物业类型中，以酒店宾馆为主。

二 中国房地产业的历史回顾

最早的中国房地产业始于十九世纪末，其中又以上海为主要代表，当中既有像新老沙逊哈同洋行等外商专业房地产公司，又有像江南浔帮等华资房地产商。它们大量占用土地，翻建旧房，建造新房，或出租或销售以谋求巨大的利润。用当时的话来讲：“适合中国住房的行业，必然成为最赚钱的行业”。

至 1949 年，中国房地产业已成为一个独立的行业而存在，其获利之多是很多其他行业所难以企及的。

中华人民共和国成立以后三十年间，房地产业不但没有得到相应的发展，相反是日渐萎缩，与中国其他行业的发展相比有点格格不入。到 1956 年私有房产社会主义改造完毕后，中国房地产业作为一个行业已不复存在。产生此种情形的原因在于：其一，政府宣布土地国有化和非商品化导致土地的价值流失和浪费；其二，在城市住宅问题上采取低租金制和福利分配的政策，从而大量住宅投资有去无回，资金无法实行良性循环。

这样，中国房地产业得不到独立发展，逐渐走向沉寂。

至1978年底，中共十一届三中全会召开，中国实行经济改革，房地产业又慢慢复苏和发展。其契机在于：土地使用制度的改革和住宅体制的改革。当然，其大环境乃是改革开放和经济发展。

国有土地使用制度的改革，始于八十年代初，无收益甚至外贴性的城市土地无偿划拨制度，使城市基础设施建设资金严重缺乏，国家和地方财政不胜负荷，城市社会功能不全。迫切要求土地有偿使用，增加财政收入，以缓解城市建设资金的不足。1982年，深圳经济特区率先变无偿为有偿使用土地，开始按不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。从1984年起，抚顺、广州等一些城市也相继仿行。与此同时，城镇土地使用税的方案也开始进行酝酿，1988年9月，国务院颁布《城镇土地使用税暂行条例》，截至1990年底，全国已征收城镇土地使用税50亿元。

在进行城市土地有偿使用试点的同时，1987年，深圳先行一步开始试行土地招标有偿转让方法，同年的10月1日，在深圳举办了中国首次公开拍卖有偿出让土地使用权。1988年4月，中国宪法第十条修改，土地使用权因此可以依法律的规定转让。同年12月，通过了《中华人民共和国土地管理法》。1989年通过了《中华人民共和国城市规划法》。1990年5月，通过了《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》。1992年2月，公布了《中华人民共和国土地管理法实施条例及批地权限》。在这一连串立法及宪法修订的条件下，中国土地使用制度大大创新，继

深圳之后，广州、福州、厦门、上海等城市相继推行土地有偿转让制度。据不完全统计：全国十个省、直辖市共有偿出让国有土地使用权的总面积达 1978 公顷。据 1987 年至 1989 年的不完全统计，期内共向外商和港澳台商出让土地使用权有 80 幅，面积为 665.18 公顷。

至于住房制度改革，也始于八十年代初。到了 1988 年则全面推开。在实施方面，各个城市的做法有所不同，通常有如下几种：一是从提租补贴入手建立住房基金，将房租从过去的 0.1 元 / 平方米提到 1 元左右，促使个人买房和建房。二是以优惠价格出售旧公房，通过售房建立住房基金，促使提租和个人投资住房，通过住房基金进行住宅再投资，实现住宅再生产之良性循环。三是推行新房新制度，租售并举。新建住房以售给个人为主，亦可以出租。出售时，以优惠价或标准价卖给普通职工，以市场价卖给高收入者。出租时采取新租金标准，此标准至少要满足“以租养房”的要求。以上三种形式的一个共同点就是从福利型住宅体制向住宅的市场化、社会化过渡，使住宅从隶属于各企 / 事业单位向社会统筹过渡。由于按商品经济原则出售或出租房屋，使得中国房地产业恢复了本来面目，重新形成一个独立的行业。

在土地使用权制度改革和住宅制度改革的推动下，中国房地产业在八十年代中期开始蓬勃发展。房地产业吸引的资金自此大幅度上升，特别是 1991 年，大量外资纷纷进入中国房地产业，为中国房地产发展推波助澜。与此同时，房地产价格纷纷上扬，升幅可观。如广州市于 1988 年始，楼价开始每年上升 60%，深圳更高达 80%；房地产业已成为中

国目前最为活跃的行业之一，它的发展态势与整个国家经济状况息息相关。

由于房地产业的发展，房地产交易数量不断增加，房地产价格长时间的升势，已使得参与房地产市场的企业和个人越来越多。人们在大力参与股市交易的同时，对房地产业的投资投机意识越来越浓，加上中国经济的稳定发展，可以预言：中国房地产业的大发展，甚至达到与港澳台及西方发达国家房地产业相应的水平是指日可待的。

三 现行中国房地产制度概要^①

1. 批地权限

1989年8月1日，中国国务院颁布了《关于出让国有土地使用权批准权限的通知》，该通知就各地政府行使出让土地使用权的批准权限作了明确规定：政府对有偿出让国有土地使用权的批准权限，与行政划拨国有土地使用权的批准权限相同：耕地1000亩以上，其他土地2000亩以上的，由国务院批准；耕地3亩以下，其他土地10亩以下的，由县级人民政府批准；省辖市、自治州人民政府的批地权限，由同级人大常委会决定。

同时，出让使用权的国有土地用地指标要纳入国家下达

^① 参考刘绍钧先生著的《我国之房地产制度改革及珠江三角洲房地产业之发展》。

的地方年度建设用地计划，未经批准，不得突破。对一次出让土地使用权的国有土地不得“化整为零”，变相扩大批准权限。在通知发布前已经出让使用权但与《通知》之规定不相符合的国有土地，必须重新办理批准手续，并报上一级土地管理部门备案。

广东省的立法机关于1991年7月30日通过修改《广东省土地管理实施办法》，扩大了广州市以及深圳市特区范围外的用地审批权限，内容如下：广州市及深圳经济特区范围外的用地审批权限，由原来的耕地15亩以下，其他土地50亩以下，修改为耕地500亩以下，其他用地1000亩以下；经国务院批准的经济技术开发区范围内的用地，审批限额由原来的耕地50亩以下，其他土地100亩以下，扩大为耕地100亩以下，其他土地200亩以下。

此外，其他省辖市的用地审批权限额，也由原来的耕地15亩以下，其他土地50亩以下扩充为耕地50亩以下，其他土地100亩以下。经济特区内的用地审批限额规定为耕地1000亩以下，其他土地2000亩以下。

2. 土地使用年限

1990年5月，中国国务院颁布的《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》规定了各种用地的年期限制。具体内容如下：

- | | |
|-------------|-----|
| (1)居住用地 | 70年 |
| (2)工业用地 | 50年 |
| (3)教育科学、文教卫 | |