

热点 难点 焦点

—— 沈正超、庞 元、李国华房地产经济论文选

2

学林出版社



热点 难点 焦点

—— 张其成、唐 君、李国平谈地产税开征宜忌

中国税务报

热点 难点 焦点

—— 沈正超、庞 元、李国华房地产经济论文选

上海市房产经济学会编

学林出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

热点·难点·焦点: 沈正超、庞元、李国华房地产经济论文选 / 沈正超, 庞元, 李国华著. —上海: 学林出版社, 2005. 1

ISBN 7-80668-841-2

I. 热... II. ①沈... ②庞... ③李... III. 房地产经济学—文集 IV. F293.30-53

中国版本图书馆CIP数据核字 (2004) 第111529号

热点·难点·焦点——沈正超 庞元 李国华房地产经济论文选



作 者 —— 沈正超 庞 元 李国华

责任编辑 —— 薛 仁 周 明

封面设计 —— 李兵梅

出 版 —— 上海世纪出版集团

学林出版社 (上海钦州南路81号3楼)

电话: 64515005 传真: 64515005

发 行 —— **新华书店** 上海发行所

学林图书发行部 (钦州南路81号1楼)

电话: 64515012 传真: 64844088

印 刷 —— 上海市印刷技工学校实验工厂

开 本 —— 889 × 1194 1/32

印 张 —— 21

字 数 —— 57 万

版 次 —— 2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月第 1 次印刷

印 数 —— 3000 册

书 号 —— ISBN 7-80668-841-2/F·65

定 价 —— (精装) 42.00 元

序

《热点 难点 焦点——沈正超、庞元、李国华房地产经济论文选》出版了。这是他们三位在房地产主管部门长期工作实践中，围绕培育和发展上海房地产市场所作的实践总结和理论思考。论文源于实践，贴近市场；所论述的问题和富有改革创新思想的观点，对上海房地产业发展 and 市场培育产生了积极的影响。

上海房地产业现已成为国民经济的支柱产业，房地产市场空前繁荣。这一局面，来之不易。从计划经济向市场经济转变的过程中，要经历从观念到体制、机制、政策环境等一系列转变、改革和突破。三位作者的论文就是在这样的背景下陆续发表的，不仅为政府决策提供参考和依据，而且成为正确的舆论导向。

沈正超，现任上海地产集团副总裁。在房地产系统基层经过磨练，然后走上房地产管理的领导岗位。他刻苦学习，善于思考，边工作，边研究，曾参与关系上海房地产市场发展的几个重大决策咨询课题研究，并先后编撰了《英汉房地产词典》、《住宅与房地产词典》，成果累累，欲罢不能，以至在他调任市市容环卫局副局长期间，也不曾放弃；调回房地系统后更是在调控土地一级市场，推行土地储备方面继续研究，有独到的见解。

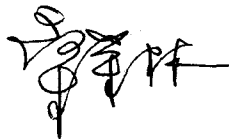
庞元，现任上海市房屋土地资源管理局副局长。原先也在房地产系统基层工作，从事过房地产交易市场的创建，后来到房地产管理部门负责市场管理工作。他思想解放，非常用功。他的论文集中谈的是市场问题，对市场情势的分析和政策取向的论述相当精辟。对放开搞活房地产市场，特别是公房使用权价值的理论突破，以及建立住房社会保障体系、房地产市场经济与社会协调发展、落实科学发展观等方面，都有理论贡献。

李国华，现任上海市房屋土地资源管理局法规处处长。他严谨踏实，富有见解，默默耕耘，不愿张扬。他从建立和完善房地产政策法规体系的角度，把理论和实践结合起来，潜心研究并广泛吸取理论研究的成果，进行房地产政策法规的修订工作。多年来，他还兼任《上海房地》杂志主编，每期的卷首语，都由他亲自撰稿，选题多为社会关注的热点问题，论述清晰，说理充分。其文风与那些不甚了了而又轻断妄评的言论，形成鲜明对照。

综上所述，这三位作者都是在上海房地产领域政策制订过程中，能起作用的干部，但一般都注重了他们的行政职务；而不甚看重他们的理论贡献。现在将他们的论文选编出版，对于房地产实际工作者或是理论工作者都会有所启迪。

我与三位作者都共事过。他们现今也已人到中年，都是房地产系统的领导骨干；在房地产经济理论领域，他们是近几年脱颖而出的新秀。他们的成长以及他们的能力和潜力，不愧是后起之秀。一代胜过一代，这是规律，也是我们事业的希望所在。

是为序。



2004年8月18日

目录 CONTENTS

序 1

沈正超 论文选

培育发展上海房地产二、三级市场研究	3
上海房地产市场发展状况及供求趋势研究	11
房地产市场指标体系研究	31
利用外资开发微利住宅政策研究	39
扩大销售对象与增加有效需求问题研究	44
当前房地产开发中的主要问题与对策	49
消化空置商品房的启示	54
积极消化空置办公楼的对策研究	56
解决本市商品房空置问题的对策研究	62
不可售公有住房问题研究	91
上海房地产业的回顾与展望	100
对调整商品房预售政策的思考和建议	104
上海房地产业成为国民经济支柱产业的量化研究	109
入世, 上海房地产业政策取向和企业的应对策略	123
用科学发展观思考上海房地产业的发展	130

上海新一轮旧区改造中房地产投资机会的研究	137
创新上海历史建筑和风貌街区保护利用机制研究	154
上海旧区改造与“一城九镇”搭桥政策的研究	163
关于上海高起点实施新一轮旧区改造的思考	180
对建立平价住宅建设供应体系若干问题的思考	187
上海住宅与房地产开发中利用外资问题研究	195
拓展居住区公建配套建设新理念	203
上海跨世纪居住区改造研究	205
上海住宅产业现代化发展战略研究	214
土地收购储备机制运行模式研究	223
创新、完善上海土地储备制度	231

庞元 论文选

为增加住房的有效需求铺路架桥	243
公有住房使用权价值及其入市的探讨	248
公房使用权有偿转让	258
'98之秋话上海房地产市场	265
差价换房：搞活房地产二、三级市场的重要途径	277
上海房地产二、三级市场现状与发展	290
房地产投资分析	303
运用收益还原法评估公有住房使用权价格	308
建立分层次的房地产经纪人运行规则 规范和发展房地产中介市场	312
房屋租赁中若干法律问题的研究	323

上海房地产市场近年走势及趋势分析 ·····	343
房地产交易客体归并问题研究 ·····	347
在流转中显化集体土地使用权价值 增加农民的土地收益 ·····	357
当前房地产学术研究与房地产业发展 ·····	365
上海市房地产市场预警预报指标体系研究 ·····	370
中国城市房地产管理组织体系研究 ·····	381
采取适度稳妥的调控措施 促进房地产市场持续健康发展 ·····	401
上海探索建立住房保障制度的实践与思考 ·····	404
科学发展观与房地产市场可持续发展 ·····	410
邓小平关于住房制度改革的思想与实践 ·····	418
上海房地产市场的现状与政策建议 ·····	426

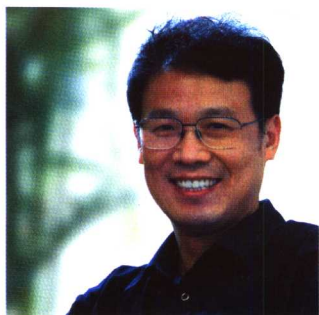
李国华 论文选

物业管理与社区管理 ·····	439
房改售后房同住人权益问题的思考 ·····	442
前期物业管理的行为规范 ·····	448
析业主委员会的法律地位及其他 ·····	452
差价调房的政策导向 ·····	458
论房地产管理部门的依法行政 ·····	460
试析租赁土地使用权的性质 ·····	465
划拨土地上的房屋出租和中外合作项目的房屋出租 ·····	468
论依法行政的制度建设 ·····	474
澳大利亚、新西兰房地产掠影 ·····	479

澳大利亚的住房租赁 ·····	488
中外住宅法规比较研究 ·····	492
创新是房地产研究的灵魂 ·····	550
关于收回土地使用权 ·····	556
关于征地的集体土地转性的时间点 ·····	559
“三个代表”思想贯穿新拆迁细则 ·····	561
“非典”对房地产业有无影响 ·····	569
市场经济发展中的房地产法规建设 ·····	572
严控别墅的土地供应 ·····	578
第14次土地推介会预示了什么 ·····	582
在发展中调控市场 ·····	586
建立被征地农民的就业和社会保障机制 ·····	591
析“限制期房转让” ·····	595
析“农民住宅转让” ·····	599
上海物业管理难点问题的政策建议 ·····	603
《上海房地》评论员文章 ·····	607

沈正超论文选

热点 · 难点 · 焦点



简介

沈正超，男，1954年生，高级经济师。1982年毕业于上海市静安区业余大学中文系专业，现任上海地产集团副总裁。曾任上海市房屋修建公司经理助理、上海市房产经营公司副经理、上海市房产管理局商品房管理处副处长、上海市建设和管理委员会房地产处处长、上海市市容环境卫生管理局副局长。

他长期从事房地产开发经营和房地产行政管理，在房地产理论研究方面有较深的造诣，先后在各种房地产专业报刊、杂志上发表过几十篇论文。其中《上海房地产市场发展状况及供求趋势研究》和《土地收购储备机制运行模式研究》分别获得建设部优秀论文二等奖。《房地产市场指标体系研究》、《扩大销售对象与增加有效需求问题研究》、《上海跨世纪居住区改造研究》、《上海历史建筑和风貌街区保护利用机制研究》等论文曾获得上海市房产经济学会优秀论文奖。曾编撰出版《英汉房地产词典》、《住宅与房地产词典》。

培育发展上海房地产二、三级市场研究

房地产市场是一个完整的体系。培育发展上海房地产二、三级市场是培育发展整个房地产大市场体系不可缺少的一个组成部分。

本报告从以下两个方面探讨本市房地产二、三级市场的培育和发展问题：一、本市房地产市场结构及其发育状况；二、培育发展本市房地产二、三级市场目标及对策。

一、本市房地产市场结构及其发育状况

本市的房地产业在经历了长时期的萎缩之后，随着邓小平同志南巡谈话而迅速崛起，迅猛发展。房地产市场——作为崛起的房地产业中的一个重要组成部分，也随之复苏、振兴。尤其是1992年以来，在前所未有的房地产热中众多的外商纷纷来沪投资、批租土地，各行各业竞相参与房地产的开发经营，为房地产二、三级市场的形成发育，提供了良好的条件。

1. 本市房地产二、三级市场结构及其运行现状

二、三级市场是市场体系中的一部分，它的发育及其运行状况如何，对整个市场的发育关系极大。本市房地产市场结构及其运行状况见图1。

如图所示：

一级市场，主要是土地使用权的出让市场，由市、区（县）两级政府管理部门将国有土地的使有权有偿或无偿地提供给房地产开发商使用。其方式主要有协议、招标、拍卖和行政划拨等等。

二级市场，主要是房地产的转让市场。房地产开发商从政府手中获得土地使用权以后，经过开发，以出售商品房的形式，转让土地使用权。由于目前土地使用的“双轨制”，二级市场中的商品房分外销房和内销房两类。在批租地块上建造的商品房为外销房；在行政划拨地块上开发的商品房为内销房。

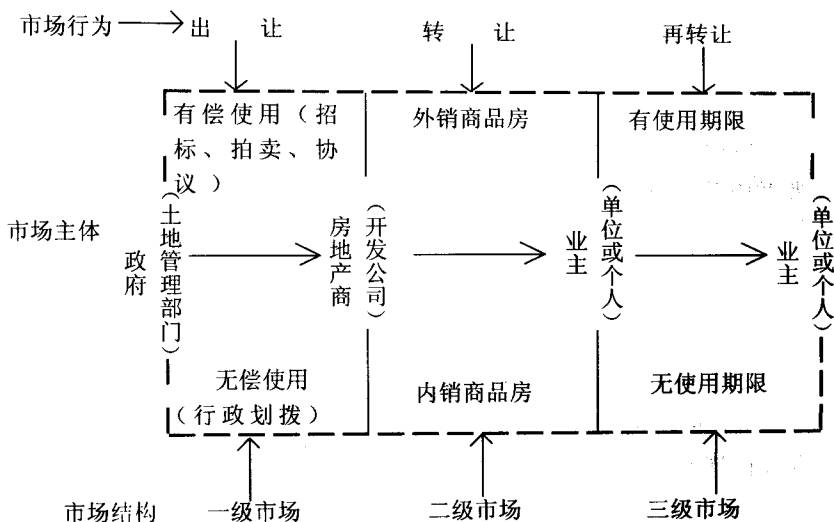


图1 房地产市场结构及其运行图

三级市场，主要是房地产的再转让市场。房地产业主（包括单位和个人）从开发商手中获得房屋的所有权和土地使用权后，可以进行再转让。由于外销房的土地使用权通过批租获得，因此，受土地使用期限的限制，内销房无使用期限限制。三级市场也称存量房屋交易市场。

2. 本市房地产二、三级市场规模及发育状况

市场是交易的场所，也是某一特定时期交换关系的总和。从房地产市场结构及其运行图中可以看出，本市房地产二、三级市场的发育涉及到房地产市场的主体、房地产开发投资规模、商品房买卖交易情况以及为市场配套服务的机构组织等等。目前，本市房地产二、三级市场的基本状况如下：

(1) 房地产开发公司如雨后春笋，迅速增加。1991年底，本市共有各类房地产开发公司94家，其中中资公司72家，中外合资、外商独资公司22家。至1994年9月底，本市房地产开发

公司总数已达 1788 家，其中中资公司 1432 家，中外合资，外商独资公司 356 家。公司数量比 1991 年底前增加了近 18 倍，初步形成了一支比较稳定的房地产开发专业队伍。

(2) 房地产投资规模逐年扩大。1991 年，本市完成商品房开发投资规模 7.59 亿元，当年完成商品房竣工面积 107.6 万平方米；1992 年完成商品房投资规模 12.5 亿元；商品房竣工面积 116 万平方米；1993 年，完成商品房投资规模 87.7 亿元，商品房竣工面积 320 万平方米。房地产开发投资规模的逐年扩大，预示着房地产二级市场规模的扩大。

(3) 二、三级市场日趋活跃，交易量迅速增加。本市房地产二级市场自 1979 年推出首批商品房以来至 1991 年，累计出售各类商品房 477 万平方米。1992 年，本市销售各类商品房面积 63.6 万平方米，1993 年销售面积达 151 万平方米。与此同时，随着一级市场中土地批租量的增加，二级市场中推出各类外销商品房的数量也不断增加，1992 年批准上市面积 22.2 万平方米，1993 年猛增到 269 万平方米，1994 年 1—8 月已批准上市面积 233 万平方米，预计 1994 年外销房上市总量将达到 330 万平方米。

本市房地产三级市场的发育相对较早，但规模很小。据有关部门的统计资料，1992 年前的六年中全市每年存量房屋的交易量徘徊在 12 万平方米左右。1992 年的房地产热，带动了三级市场的发展，当年本市存量房屋的交易量达到 27 万平方米；1993 年，交易量为 55.4 万平方米，分别比 1991 年增加了 92.8% 和 296%。

(4) 房地产市场的诸多配套机构应运而生。其中发展较快，引人注目的是房地产的中介咨询公司和物业管理公司，截止 1994 年上半年，本市已批准成立各类中介咨询公司 340 余家，其中私营公司占 50% 以上；批准成立各类物业管理公司 200 余家。除此之外，应运而生的还有不少评估机构、代理公司、律师、事务所等等。这些机构的诞生，为二、三级市场的运作增添了活力。

3. 二、三级市场发育状况评估

综上所述，本市房地产二、三级市场的发展状况可以概括为

以下几点：初具规模、发育不全、机制未顺、法规滞后。

● 初具规模。即作为与未来中国经济发展地位相适应的房地产二、三级市场的雏形已初露端倪，而且随着一级市场的扩大，二、三级市场的规模也逐步扩大，交易量日渐增多。但是总体来说，目前这一市场的规模与上海在全国、乃至在未来世界经济中的地位相比，还是很小的，即使与上海历史上曾经有过的房地产市场的规模相比，也有差距。

● 发育不全。即作为一个完整的市场体系中应具备的各个方面，还没有充分发育起来，对比世界经济发达国家和地区的房地产市场，本市房地产二、三级市场的发育还处在初级阶段，其表现在：

(1) 市场交易方式简单，所有买卖几乎还处于买卖双方直接交易的阶段；

(2) 市场体系不完整，为二、三级市场运作服务的配套机构不健全；

(3) 市场行为不规范；

(4) 二、三级市场发育不平衡，二级市场发展快而三级市场发展慢。

● 机制未顺。运行机制是衡量市场发展是否具有生命力的重要方面。目前，本市二、三级市场的运行机制总体上还未脱离计划经济的模式。以计划为龙头，土地绝大多数由行政划拨的方式配置，仍然制约着二级市场。三级市场，由于观念的束缚，条条框框甚多，市场运行机制不顺，严重地阻碍了市场的顺利发展。

● 法规滞后。1992年以来，全国性的房地产热，促进了房地产市场的迅速发展，但是房地产市场法规的制订没有相应跟上，或者即使制订了一些法规，由于不成系列，不配套而无法有效地规范市场行为，其中尤以房地产开发、经营和登记等方面表现最为突出。

二、培育发展本市房地产二、三级市场的目标和对策

党的十四大明确提出我国经济体制改革的目标是社会主义市场经济体制，这是一个基本原则。房地产市场，作为整个国家市场体系中的一部分，它的发展、振兴，必须符合这个基本原则。

1. 目标模式

在考察研究世界发达国家和城市房地产市场结构和运行模式的前提下,结合本市的特点,提出上海房地产二、三级市场发展及其运行模式如下:

房地产二、三级市场体系及运行图见图2。

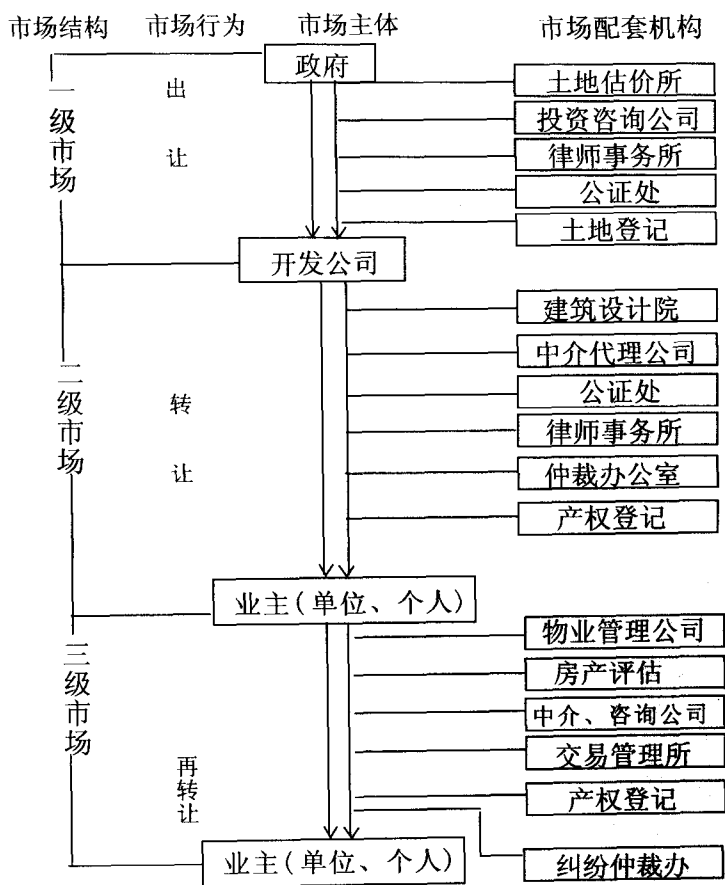


图2

二、三级市场体系及运行图