

江苏省普通高等学校人文社会科学研究项目

海峡两岸房地产比较研究

盛承懋 等 编著



東南大學出版社

江苏省普通高等学校人文社会科学研究项目

海峡两岸房地产比较研究

盛承懋 周 云 编著
余晓红 吴 芳

东南大学出版社

内 容 提 要

本书从房地产业发展状况、土地取得方式、房地产投资开发经营与管理、不动产权属登记与抵押制度、房地产经纪、物业管理、房地产景气指数、苏州与新竹房地产业的发展等方面对海峡两岸房地产进行了比较研究。较客观、系统、全面地反映了海峡两岸房地产发展的现状与水平。

本书可作为大专院校房地产相关专业教学的参考用书,也可作为房地产经营管理人员的参考资料。

图书在版编目(CIP)数据

海峡两岸房地产比较研究/盛承懋等编著. —南京:
东南大学出版社, 2004. 12
ISBN 7-81089-738-1

I. 海... II. 盛... III. 房地产业—对比研究—
中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 136540 号

~ 东南大学出版社出版发行
(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 扬中市印刷有限公司印刷

开本:850mm×1168mm 1/32 印张:10 字数:251千字

2004 年 12 月第 1 版 2004 年 12 月第 1 次印刷

定价:20.00 元

(凡因印装质量问题,可直接向发行部调换。电话:025-83795801)

序 言

近年来,随着内地经济的强劲增长,越来越多的台商普遍看好大陆房地产市场的前景,相继在大陆投资、置业。2002年4月1日,国家计委等部门联合颁布了新的《外商投资产业指导目录》,房地产业的普通住宅开发建设列在其中。同时,2001年3月19日,台湾“行政院”明确宣布为振兴台湾房地产市场,修改了“两岸人民关系条例”,有条件开放陆资投资台湾房地产。

但是,近年我国大陆的房地产投资额中,外资的比例一直不到8%。究其原因,主要是外商对大陆房地产发展的信息获取的渠道不畅,对大陆房地产开发制度和政策不甚了解,多数人处于观望状态。由于种种原因,大陆的房地产投资商对台湾房地产业的了解也是微乎其微。这些都严重影响了两岸文化、经济、政治的互动交流。因此,系统介绍我国大陆和台湾地区房地产业近几年发展的最新动态和管理制度,对其进行深入的比较研究,形成系统的成果,为台商赴大陆以及大陆投资商赴台湾置业和开发提供翔实准确、系统全面的参考依据,是非常及时和十分必要的。苏州科技学院盛承懋教授等编著的《海峡两岸房地产比较研究》一书在这方面做出了可贵的创造性工作。

该书不仅对两岸房地产发展状况、土地取得、房地产开发制度、房地产管理制度、房地产经纪、物业管理、房地产景气指数等方面进行了详细阐述和比较研究,而且对苏州市和新竹市的房地产发展进行了系统的介绍。

该书作者多年从事房地产专业的教学和研究工作,具有扎实

的专业知识和丰富的实践经验。他们围绕我国大陆和台湾房地产业发展中的热点问题,将二者进行整理、总结、研究后奉献给读者,是值得称道的。

苏州科技学院 何若全

2004 年 10 月

前 言

2002年7月15日至8月14日,应台湾中华大学郭一羽校长、余文德所长的邀请,我与东南大学成虎教授一同赴台考察,先后在中华大学营建管理研究所、中央大学营建管理研究所、台湾中华顾问工程公司交流与讲学。期间还先后参观考察了台湾“国立交通大学”、台湾大学以及台湾部分营建管理机构与房地产营销公司。

在台湾访问期间,台湾中华大学吴卓夫教授邀请本人共同研讨海峡两岸房地产比较研究的课题。为此,本人在苏州科技学院房地产研究所同事的协助下,拟定了研究纲目,收集整理资料,先后完成了大陆相关部分的课题研究。在此基础上,2002年12月经江苏省教育厅批准,同意将“海峡两岸房地产比较研究”立为江苏省普通高等学校人文社会科学研究项目。

经过近两年的努力,我们不仅完成了该课题的研究,并在东南大学出版社的大力支持下,对研究成果进一步加以修改完善,以专著形式出版。

本书共分8个部分,从海峡两岸房地产发展状况、土地取得方式、房地产投资开发经营与管理、不动产权属登记与抵押制度、房地产经纪、物业管理、房地产景气指数以及苏州与新竹房地产发展等方面作了比较研究。

本书较客观、系统、全面地反映了海峡两岸房地产发展的现状与水平。希望本书的出版能为关心海峡两岸房地产发展的人士提供相关信息,能为进一步研究海峡两岸房地产问题,起到抛砖引玉

的作用。

本书的部分研究成果,已经在台湾《营建管理》、《现代营建》等杂志上正式发表。关于台湾地区的研究资料,我们参考了吴卓夫教授、郑亦孟先生及有关专家的研究成果,并得到张乃文博士的鼎力相助,在此表示衷心的感谢。

在本书的编写过程中,我们参考了有关专家学者的研究资料,并得到江苏省教育厅、江苏省建设厅房地产业处、苏州市房产管理局、苏州科技学院等单位领导、专家的指导与帮助,苏州科技学院院长何若全教授专门为本书作了序,姬丽华女士为书稿的打印付出了辛勤劳动,在此一并表示感谢。

周云副教授、余晓红副教授、吴芳老师参与了本书第2、3、4、5、7章的编写,全书最后由本人完成并定稿。由于时间仓促和作者水平有限,难免出现错误,望读者批评、指正。

苏州科技学院房地产研究所

盛承懋

2004年10月25日

目 录

第一章 海峡两岸房地产发展状况比较研究	1
第一节 我国房地产业发展的基本状况	1
一、我国房地产业的历史回顾	1
二、现阶段我国房地产业的特征	3
三、我国房地产业的发展潜力	6
四、我国房地产业未来的发展与思考	8
第二节 我国台湾地区房地产业发展的基本状况	9
一、我国台湾地区经济形势的基本情况	9
二、我国台湾地区经济指标分析	11
三、我国台湾地区的住宅市场	13
四、我国台湾地区房屋供给状况	14
五、我国台湾地区房屋贷款及股市状况	17
第三节 祖国大陆与台湾房地产业的比较	21
一、祖国大陆与台湾十年房地产发展阶段比较	21
二、上海与台北房价比较	22
三、加入 WTO 对祖国大陆及台湾房地产市场的影响	22
第二章 海峡两岸房地产土地取得比较研究	24
第一节 我国房地产土地制度研究	24
一、我国土地制度发展沿革	24
二、我国地域空间规划体系	28

三、城市规划体系	34
第二节 我国房地产土地取得研究	42
一、土地使用权取得流程	42
二、土地使用权出让	42
三、土地使用权的交易	47
四、土地使用权的划拨	52
五、案例及分析	56
第三节 我国台湾地区土地取得研究	59
一、我国台湾地区土地法律制度的历史沿革	59
二、我国台湾地区公有土地市场有关法律	61
三、海峡两岸土地市场比较	65
四、海峡两岸土地市场存在的一些问题	66
五、外资于我国台湾地区取得土地的模式	67
六、海峡两岸外资取得土地法制与模式的比较	68
第四节 海峡两岸土地法律的比较	69
一、我国土地法律的特点	69
二、我国台湾地区土地法律的特点	70
三、海峡两岸土地法律的差异	71
第三章 海峡两岸房地产投资开发经营管理比较研究	76
第一节 我国房地产开发管理体制	76
一、我国房地产开发建设管理体制	76
二、特别注意事项	78
三、我国房地产开发建设经营流程	82
四、房地产开发公司设立的准则及流程	87
五、我国房地产开发相关法规体系框架	97
第二节 我国房地产开发程序分析	107
一、房地产开发融资	107

二、房地产开发项目的规划与设计	113
三、房地产开发项目的施工和管理	121
四、房地产产品销售	127
第三节 台商赴苏州地区经营房地产的风险分析	144
一、获取土地阶段的风险分析	144
二、开发建设阶段的风险分析	151
三、租赁和销售阶段的风险分析	152
四、开发商对房地产风险的管理	157
第四节 祖国大陆资金投资台湾房地产研究	160
一、台湾开放祖国大陆资金投资房地产简介	160
二、台湾对祖国大陆资金投资房地产的导向性	164
三、台湾业界对祖国大陆资金赴台投资房地产的思考	166
第四章 海峡两岸不动产权属登记与抵押制度比较研究	168
第一节 我国不动产登记制度、相关法令及登记流程	168
一、我国房地产权属登记制度	168
二、我国房地产登记相关法令	169
三、我国房地产权属登记流程	169
第二节 我国台湾地区不动产登记制度、相关法令及登记流程	171
一、我国台湾地区不动产登记制度	171
二、我国台湾地区不动产登记相关法令	172
三、我国台湾地区不动产权属登记流程	172
第三节 海峡两岸不动产权属登记制度比较	174
一、土地所有权的差异	174
二、预购商品房抵押权的差异	174
三、产权证书的差异	174

第四节 海峡两岸城市房地产抵押制度比较·····	175
一、我国房地产抵押概况·····	175
二、海峡两岸城市房地产抵押制度的相同、相近点·····	179
三、海峡两岸城市房地产抵押制度的不同点·····	183
第五章 海峡两岸房地产经纪比较研究·····	188
第一节 我国房地产经纪业发展状况·····	188
一、我国房地产经纪人制度的建立与发展·····	188
二、我国房地产经纪人的分类·····	189
三、我国房地产经纪业的特点·····	190
四、我国房地产经纪人制度存在的问题·····	193
五、建立健全我国房地产经纪人制度的途径·····	194
六、我国房地产经纪业的发展趋势·····	199
第二节 我国台湾地区房地产经纪业发展状况·····	204
一、我国台湾地区房地产经纪业的历史沿革·····	204
二、我国台湾地区房地产经纪业务的经营模式·····	206
三、我国台湾地区房地产经纪业务内容·····	211
四、我国台湾地区房地产经纪人的佣金·····	212
第三节 海峡两岸房地产估价人员执业资格管理的比较	
·····	213
一、我国房地产估价师资格管理的具体规定·····	213
二、我国台湾地区不动产估价师资格管理的具体规定	
·····	215
三、海峡两岸房地产估价执业资格的差异·····	215
第六章 海峡两岸物业管理比较研究·····	217
第一节 我国物业管理发展状况·····	217
一、概述·····	217

二、物业的概念	218
三、物业管理的类型、功能与内容	219
四、物业竣工及接管验收流程	222
五、前期物业管理	224
六、业主委员会	227
七、上海市物业管理现状的探讨	229
第二节 我国台湾地区物业管理发展状况	230
一、我国台湾地区物业管理的特色	230
二、我国台湾地区公寓大厦物业的自治管理	231
三、我国台湾地区物业租赁管理	232
第七章 海峡两岸房地产景气指数比较	234
第一节 我国房地产综合景气指数	234
一、“国房指数”概况	234
二、存在的问题	240
三、“国房指数”预警系统的设计	241
第二节 我国台湾地区房地产景气指数研究	245
一、我国台湾地区房地产景气指数的概况	245
二、我国台湾地区房地产景气指数的编制	246
三、我国台湾地区房地产景气动向季报的内容	248
四、我国台湾地区房地产景气指数的应用	250
第八章 苏州与新竹房地产发展比较	253
第一节 苏州房地产发展概况	253
一、苏州地区房地产业发展历程	253
二、苏州地区房地产现状分析	263
第二节 新竹地区房地产现状分析	272
第三节 苏州与新竹房地产投资环境分析	275

一、苏州地区房地产投资环境分析	275
二、新竹地区房地产投资环境分析	281
附录	287
附录 1 《国有土地使用权出让合同》文本	287
附录 2 《苏州市国有土地使用权转让合同》文本	297
附录 3 外商投资企业项目建议书的主要内容	301
附录 4 外商投资企业可行性研究报告的主要内容	302
附录 5 外商投资企业合同的主要内容	304
参考文献	305



第一章 海峡两岸房地产发展 状况比较研究

第一节 我国房地产业发展的基本状况

一、我国房地产业的历史回顾

我国房地产业的复苏和发展,起源于住房制度与土地制度的改革。在计划经济体制下,住房是作为福利无偿分配给城镇居民使用的,不允许买卖与出租;土地资源亦是由政府审批划拨,不允许转让;房地产的投资与购买都以国有资金为主。于是,造成了政府的不堪重负,居民之住房条件十分艰苦。改革开放初期,大陆城市居民人均居住面积仅为4平方米左右。1979年以后,政府在若干城市进行了住房制度改革试点,使得住房的商品属性得以确认。但由于其后片面追求速度与盲目发展,致使1987—1988年连续两年出现经济过热的局面,1989年下半年开始进入为期近3年的治理整顿时期。

我国的住房制度改革是从1988年正式激活的,而大规模的房地产投资与住宅建设是从1992年邓小平南巡讲话发表之后才开始的。从集资建房到出售公房、调整租金,以及住房公积金制度的逐步推广,住房逐渐实现了“私有化”。在此期间土地制度的改革亦拉开序幕,土地允许有偿有期出让。在上述几项改革政策的指导、推动下,房地产业因此逐渐恢复并发展起来,直至1997年房地



产投资出现负增长。

但很快地,1998年房地产业随即又转危为安,逐步迈入良性发展阶段。其后,房地产投资增长率逐年提高,1998~2001年分别为12.6%、11%、19.5%、25.3%,2002年又向上攀爬了一些。同时,改革的步伐不断地迈开,居民的消费观念发生了巨大的转变,贷款消费成为社会生活中的潮流,贷款购房已成为绝大多数居民改善住房条件或投资的首选途径。

过去十多年房地产投资已经历了两轮波动:第一轮波动从1987年至1990年;第二轮波动从1991年至1997年。目前正处于第三轮波动中。大陆GDP增长率从1950年至2000年共经历了9轮波动。目前正处于第10轮波动,其中最近的第8、9、10轮波动与房地产投资波动基本吻合。两者之间关系表现为当GDP增长率提高时,房地产投资增长率增长得更快;当GDP增长率下降时,房地产投资增长率比GDP增长率降幅更大。

针对房地产投资增长过快,房地产价格上涨过高,2003年6月5日中国人民银行发布关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知,即121号文件;2003年8月12日国务院发布关于促进房地产市场持续健康发展的通知,即18号文件,加强对房地产市场的宏观调控;2004年初中央进一步从土地供应与金融信贷两个方面加大了对房地产市场的调控。2004年1—5月大陆房地产景气指数表明,房地产投资速度开始放慢,各项主要指标增幅走低(见表1.1)。

对于房地产市场的发展,国家鼓励发展居民住宅,特别是中低档商品房。国家对房地产市场的宏观调控,主要采用经济的、法律的手段,辅之以必要的行政手段来进行,目的是促使房地产市场健康持续地得到发展。



表 1.1 2004 年 1—5 月房地产的主要指标

指 标	数额	增幅	与去年 同期相比
完成房地产开发投资	3 703 亿元	32%	-0.9%
完成开发土地面积	6480 万平方米	19.8%	-22.1%
本年购置土地面积	12 380 万平方米	9.8%	-46.9%
完成房屋竣工面积	7 084 万平方米	21.4%	-20%
完成商品房销售面积	8 310 万平方米	30.9%	
其中 销售给个人	7 839 万平方米	32%	
房地产开发企业本年资金来源	6 173 亿元	39.3%	-3.2%
其中 国内贷款	1 408 亿元	17.6%	-33.7%
企业自筹资金	1 919 亿元	42.3%	6.7%
定金及预付款	2 364 亿元	54.7%	11.7%
商品房平均销售价格	2 708 元/平方米	10.7%	3.7%

二、现阶段我国房地产业特征

1) 房地产投资快速增长,投资结构趋于合理

近几年,房地产投资保持着较快速度的增长,成为国民经济新的增长点和消费热点。受 1992 年“房地产热”与 1993 年“开发区热”的影响,大批房地产开发商盲目地开发高级公寓与办公楼等项目,致使房地产投资结构发生扭曲,不仅造成了许多大楼空置,更抑制了金融市场的发展。直至 1997 年以后,大陆房地产投资结构,才又逐渐回复至正常轨道,住宅投资所占比例逐年上升,由 1997 年的 48.4% 上升到 2001 年的 66.5%(见表 1.2)。



表 1.2 房地产投资完成情况

年份	房地产投资额(亿元)	住宅投资额(亿元)	住宅占比(%)
1997	3 178	1 539	48.4
1998	3 614	2 082	57.6
1999	4 103	2 638	64.3
2000	4 984	3 311	66.4
2001	6 344	4 217	66.5
2002	7 791	5 228	67.1
2003	10 106	6 782	67.1

资料来源:中国统计信息网(<http://www.stats.gov.cn>)

2) 地区间发展的不平衡初步缓解

房地产投资在大陆各地区之间存在较显著的差异。2001 年东部地区 12 个省市(北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、广西、海南)房地产投资占全部投资的 71.98%;中部地区 9 个省市(山西、内蒙古、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南)房地产投资占全部投资的 14%;西部地区 10 个省市(重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆)房地产投资占全部投资的 14.02%。

在实施西部大开发策略的背景下,地区间发展的不平衡正在缓解。1997 年中西部地区房地产投资总额仅占全国房地产投资总额的 1/5,到了 2001 年,已超过 1/4。中西部地区的房地产投资增速明显超过东部地区(见表 1.3)。据统计资料分析,这种趋势正在进一步加快。

3) 住宅销售价格稳中有升,个人成为购房主体

从 1991 年开始,大陆的商品住宅平均销售价格几乎呈直线上升,2001 年已达到 2 017 元/平方米。但各地区的销售价格差异较大,北京、上海、广东名列前 3 名。价格的上涨并没有抑制居民的购房热潮。2002 年 1—10 月份,大陆商品住宅销售额达到 2 596