

喚醒財富之母

天津房地产的崛起



that is, the *de facto* standard.

●天津人民出

.272.1

“振兴天津之路”丛书编委会

主 任：刘峰岩

副主任：李万鹏 郑先进 魏炳坤

吴敬华 韩绍宗 高效琨

李树人

委员：(按姓氏笔划为序)

王子彬 王作元 华克协

刘树森 李天麻 张树明

张淑琴 林凤兴 祝尔娟

高从善 高瑞兰

“振兴天津之路”丛书

序

刘峰岩

江泽民同志在党的十四大报告中,提出加速包括环渤海湾地区在内的几大沿海地区的开放和开发,力争经过 20 年的努力,使有条件的地方成为我国基本实现现代化的地区的重大决策。天津市第六次党代会,根据邓小平同志南巡重要谈话和党的十四大精神,制定了鼓舞人心的天津加快发展战略。高德占同志在党代会报告中提出,天津地处环渤海湾地区的中心,是我国北方最大的沿海开放城市。我们要从天津的实际出发,利用良好的工作基础和很大的发展潜力,抓住有利时机,创造条件,加快发展,争取成为我国率先基本实现现代化的地区之一。为实现这一战略目标,还提出了分两步走、天津国民经济再上两个大台阶的战略步骤。第一步,到 1997 年,提前三年实现原定 2000 年国民生产总值比 1980 年翻两番的目标;第二步,在 2000 年的基础上,经过 10 年的努力,到 2010 年国民生产总值再翻两番,人均

国民生产总值达到或接近中等发达国家水平，基本实现现代化，把天津建设成为我国北方商贸金融中心、技术先进的综合性工业基地、全方位开放的现代化国际港口大城市。

天津加快发展战略及其目标，是经过长时间的酝酿，认真分析了各方面的条件而郑重提出的，它既反映了天津广大人民群众的强烈愿望，又有比较充分的把握和根据，是解放思想、实事求是的产物，是一个科学的战略决策。当然，实施这一战略决策，实现其确定的目标，还必须在大量的艰苦细致的调查研究的基础上，进行一系列的不同层次和不同方面的决策，以便动员和组织全市人民付诸实践。现在我市已经出现了一个广大理论工作者和实际工作者积极开展调查研究，为落实天津加快发展战略及其宏伟目标而踊跃献计的热潮。“振兴天津之路”丛书就是在这样的形势下经过认真筹划而决定组织编著和出版的。编著这套丛书难度较大，从某种意义上可以说是一种大胆的尝试。

为市委和市政府决策进行对策性研究，包括进行高层次的战略性对策研究，我市已搞了多年，有这方面的好传统。但是，对天津加快发展战略，并且涉及面这么广的专著丛书，以往也比较少，这次也算个尝试。参加编著这套丛书的理论工作者主要是天津市委党校的教研人员，也有其他单位的研究人员；市委和市政府许多部门既有丰富实践经验、又有一定理论水平和写作水平的领导同志和处级干部参加了丛书的编著工作。这就可以把二者的优势发挥出来和结合起来，努力使这套丛书既有较强的理论性，又有较大的应用性和实践性。

编著这套丛书，一个重要的指导思想就是：以邓小平同志建设有中国特色社会主义理论为指导，总结过去，研究现在，比较借鉴，探讨未来，从而为领导者提供决策咨询服务。有些分册，纵

向空间跨度较大，作了一定的比较研究，借鉴某些国外和外地的成功经验。所有这些，都是为了研究现在，特别是为探讨天津未来的发展趋势服务的。这一点，也可能带有某些尝试性质。

这套丛书的编者们的付出了艰辛劳动的，编委会在组织工作上也尽了努力，但由于编著这类丛书难度较大，水平所限，时间也比较紧，又是带有尝试性质的工作，因此难免有不妥和不足之处，敬请各级领导同志和广大读者批评指正。

趁丛书出版之际，我谨代表编委会和编著者们，向为丛书的编著和出版不吝赐教以及提供宝贵资料的专家学者、领导同志和所有人员，致以诚挚的谢意。

1995年12月

前 言

改革开放以来,房地产业在我国作为一个新兴产业逐步发展,在扩大开放、繁荣经济、改善人民住房等方面发挥着日益重要的作用。特别是邓小平同志南巡谈话以后,随着改革开放新阶段的到来,房地产业由南而北迅速崛起,呈现出广阔的发展前景。天津市房地产业经过持续发展,已初步形成了包括房地产开发、经营、中介、服务、物业管理等在内的较为完整的产业体系,积累了一定的物质基础和实践经验。

1994年召开的天津市第六次党代会,根据党的十四大精神,制定了鼓舞人心的天津加快发展战略,提出把天津建设成为我国北方的商贸金融中心、技术先进的综合性工业基地和全方位开放的现代化国际港口大城市。加快发展战略的实施为天津房地产业提供了难得的发展机遇。如何按照“坚持发展、保持协调、突出重点”的基本思路发展天津的房地产业,使其在振兴天津经济、繁荣城市发展、改善群众住房条件方面发挥更大的作用,成为亟待研究的课题。而从产业发展的历史来说,房地产业作为一个新兴产业,还处于起步阶段,同时要完成从计划经济向

社会主义市场经济的转变,因而无论在理论上,还是在实践中,都还有许多问题需要认真研究和探索。

我们编写本书,旨在系统回顾改革开放以来天津房地产业的发展历程,总结经验,摸索规律,研究振兴天津房地产业的对策,为各级领导决策提供科学依据。

本书由市政府副秘书长、市建委主任刘玉麟;市建委副主任、市综合开发办常务副主任张淑琴;市委党校经济学教授陈震提出基本框架并组织编写、审核把关。在编写过程中,得到了中国房地产业协会秘书长、中国房地产与住宅研究会副理事长潘其源;中国房地产与住宅研究会常务理事、天津市房地产学会理事长康天锦;南开大学经济学院蔡孝箴教授、郭鸿懋教授、杨玉川教授、曹振良教授、袁世明副教授、天津商学院张树德副教授、天津城建研究所所长王明浩;天津市城市建设综合开发研究会秘书长杨富华的支持和帮助,在此我们表示衷心的感谢!由于水平所限、时间仓促,书中难免有不足之处,敬请各级领导、各方面专家和广大读者批评指正。

编 者



(上)县 市政管理委员会主任张子安
(右五)主持修志工作会议。

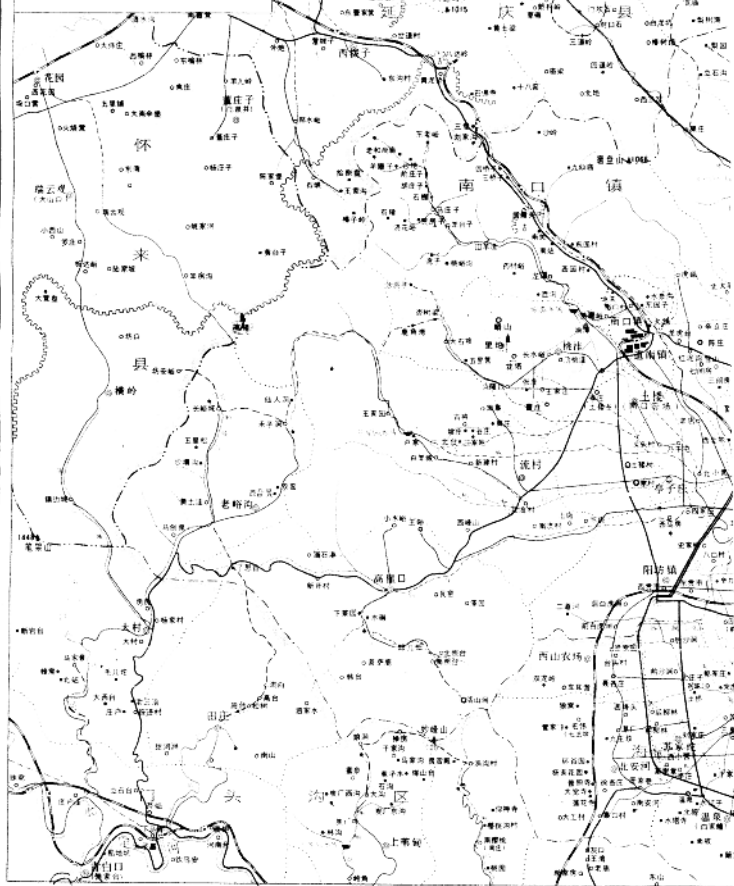


(上)主编王清山(右), 顾问王振山(中)
在原清洁队长张秉全(左)家里采访。

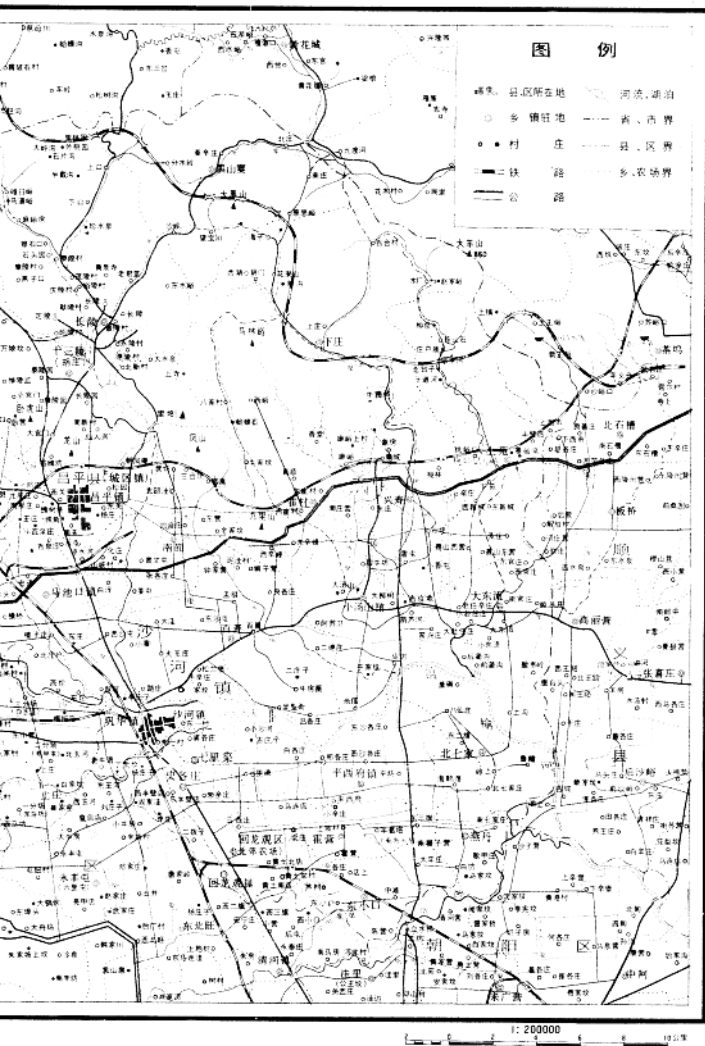


(右)昌平县荣获的北京市环卫杯赛奖杯。

昌平县 行政区划图



昌平县地名办公室编印
北京市测绘院



目 录

前言	(1)
第一章 房地产业是经济发展的先导产业	(1)
第一节 房地产业对经济发展的牵动作用	(1)
一、房地产业的产生和发展	(1)
二、房地产的特点	(5)
三、房地产业在国民经济中的地位和作用	(9)
第二节 国内外房地产业发展的实践与启示	(14)
一、西方主要发达国家和地区房地产业的发展	(15)
二、亚洲“四小龙”主要国家和地区房地产业的发展	(18)
三、我国房地产业的发展	(21)
四、经验和启示	(25)
第二章 天津房地产业的兴衰起伏	(28)
第一节 1949 年前天津房地产业的萌生与发展	(28)
一、发展概况	(28)

二、1949年前天津房地产市场发展的特点	(33)
第二节 改革开放前天津房地产业的发展概况	(39)
一、1949—1956年,天津房地产市场的整顿阶段	(39)
二、1958—1978年,天津房地产市场的停滞阶段	(43)
第三节 天津房地产业的崛起	(47)
一、住房制度改革和土地使用制度改革为房地产业的 复苏提供了条件	(47)
二、房地产综合开发事业迅速崛起,开辟了城市建设的 新途径	(48)
三、房地产业初具规模	(49)
第三章 天津市城镇住房制度改革	(51)
第一节 天津市城镇住房制度改革的探索	(51)
一、天津市城镇住房制度改革的动因	(52)
二、十年改革探索	(55)
第二节 天津市城镇住房制度改革的起步	(62)
一、天津市城镇住房制度改革的基本原则和主要内容	(62)
二、天津市住房制度改革方案的实施效果	(67)
第三节 进一步深化城镇住房制度改革的 思路和对策	(69)
一、深化住房制度改革的主要内容和基本政策	(70)
二、深化天津住房制度改革的对策性建议	(72)
第四章 土地使用制度改革	(76)
第一节 土地使用制度改革的背景	(76)
第二节 土地使用制度改革的实践	(82)
第三节 深化土地使用制度改革的目标和对策	(88)
一、依靠经济手段和市场机制,合理配置土地资源,	

建立土地配置体系	(88)
二、加强地价评估管理,制定科学的土地价格体系	(92)
三、建立土地收益分配体系,充分调动各方面培育土地 市场的积极性	(93)
四、加强土地市场法制建设,建立法规体系	(93)
五、建立土地市场中介服务机构体系	(94)
六、加强对土地使用制度改革的领导,进一步完善 土地统管体制	(94)
七、按照市场经济运作,实行配套改革	(94)
第五章 房地产综合开发	(96)
第一节 房地产综合开发的产生和发展	(96)
一、房地产综合开发的兴起	(96)
二、我国房地产综合开发的发展	(102)
第二节 房地产综合开发是现代化城市建设的 主导方式	(106)
一、房地产综合开发是城市建设体制上的重大改革	(106)
二、房地产综合开发的地位和作用	(108)
第三节 天津房地产综合开发的发展	(112)
一、80年代天津房地产综合开发的发展	(112)
二、90年代天津房地产综合开发的进一步发展	(117)
三、天津房地产综合开发的发展对策	(121)
第六章 方兴未艾的天津涉外房地产业	(125)
第一节 天津涉外房地产业的起步与发展	(125)
一、涉外房地产经济在天津经济技术开发区 的萌生和发展	(126)
二、涉外房地产经济发展的新阶段	(128)

第二节 天津涉外房地产经济的运作和政策·····	(131)
一、天津涉外房地产企业的组织形式·····	(131)
二、涉外房地产企业的设立方式和审批程序·····	(133)
三、天津涉外房地产的有关法律和法规·····	(135)
四、关于“三资”企业的税收优惠·····	(136)
第三节 天津涉外房地产产业的发展潜力和对策·····	(138)
一、优越的投资环境,为外商投资天津房地产提供了 巨大的发展潜力·····	(138)
二、对发展天津市涉外房地产产业的几点建议·····	(143)
第七章 改革开放中的天津房地产市场·····	(147)
第一节 天津房地产市场的发育现状·····	(147)
一、地产市场开始启动·····	(148)
二、房产市场规模日益扩大·····	(149)
三、房地产金融得到了初步发展·····	(159)
四、房地产中介服务体系略具雏形·····	(159)
五、房地产管理体制日趋完善·····	(159)
第二节 天津房地产市场分析·····	(162)
第三节 进一步培育和完善的天津房地产市场 的政策建议·····	(166)
一、完善价格机制·····	(166)
二、完善房地产中介服务体系·····	(166)
三、完善房地产融资服务体系·····	(167)
四、强化政府的宏观调控职能·····	(167)
第八章 世纪之交的津门房地产·····	(169)
第一节 天津房地产业所面临的机遇·····	(169)
一、世界经济发展为天津创造了一个不可多得的机遇·····	(170)

二、中国的改革开放为天津房地产业发展创造了条件	(171)
三、天津经济全面腾飞为房地产业发展奠定了基础	(177)
第二节 天津房地产业的发展目标与前景	(179)
一、全国房地产业的发展目标为天津指明了方向	(180)
二、天津房地产业发展的目标及措施	(183)
三、天津房地产业发展展望	(191)
第九章 发展天津房地产业的对策	(194)
第一节 积极稳妥地推进房地产改革	(195)
一、加大住房制度改革力度	(195)
二、积极稳妥地推进土地使用制度改革	(200)
第二节 培育和完善房地产市场	(203)
第三节 加强对房地产业的宏观调控	(212)

第一章

房地产业是经济发展的先导产业

房地产业是第三产业的一个重要组成部分,在商品经济发达的国家和地区,房地产业多已成为“支柱型产业”,在国民经济的发展中起着举足轻重的作用。改革开放以来,我国的房地产业开始复苏并得到迅速发展,取得了举世瞩目的巨大成就。正确认识房地产业在经济发展中的作用,认真学习和借鉴国内外发展房地产业的先进经验,对于推动天津房地产业的发展将有重要的现实意义。

第一节 房地产业对经济发展的 牵动作用

一、房地产业的产生和发展

（一）房地产业的基本概念

房屋和土地，是人们在生产和生活中一刻也离不开的物质资料。群众要生活，需要有住房；商人要做生意，需要有商场；企业要生产，需要有工厂；政府要管理社会 and 经济发展，需要有办公场所；人们闲暇时间要学习和娱乐，需要有文化、体育和娱乐设施。这些都离不开房屋和土地，因此有人比喻房地产是城市经济发展的重要支柱，它上通金融、证券等宏观经济世界，下达街头巷尾老百姓的斗室之中。

房地产是房屋财产和土地资产的总称。房产包括住宅、生产用房、营业用房、行政用房和文化、教育等专业用房。地产包括工业用地、生活居住用地、交通用地、市政公用设施用地、公共绿化用地等。房产和地产是一个不可分割的整体。从物质形态看，房屋依附于土地，两者不可分割；从经济形态看房产和地产在其经济内容和运动过程中有着一定的整体性和统一性。

房地产业是伴随着商品经济和城市建设事业的发展而兴起的一个独立的产业部门，是从事房地产开发（土地开发，市政、公用基础设施建设、房屋建设）、经营（买卖、租赁、信托）、物业管理以及相关中介服务的一个综合性产业部门。

按照一般产业的划分方法，房地产业属于第三产业，是不同于建筑业的一个独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》，把经济行业部门分为十类，其中建筑业列为第五类，房地产和经营服务业同列为第八类。我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》（1985年1月1日起实施），把我国的国民经济分为13个门类，其中建筑业列为第四类，房地产业列为第七类。

房地产业是第三产业的重要组成部分，它与建筑业既有密