

房地产改革·经营·管理丛书

城市地产 理论与实践





出席城市地产问题国际研讨会暨92国际房地产展览会全体代表合影



会场全景



参加会议的政府领导与主办单位代表合影
中国国土资源管理局局长王先谦(中)、广东省副省长刘维明(右)、广东省国土局局长袁征(左)、深圳市副市长李传芳(左二)、会议主办单位代表深圳国际房地产咨询股份有限公





現象を説明する

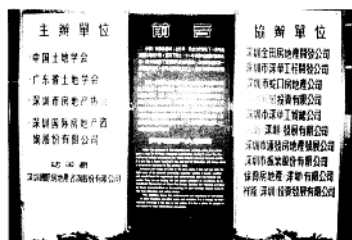


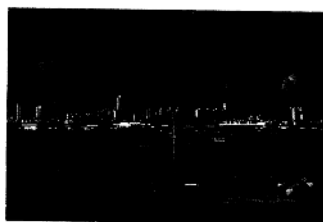
图 1 为相变反应示意图, 其中 α 和 β 为



温州市江瑶良士宴请四方名家学政



2007, 102, 103, 104



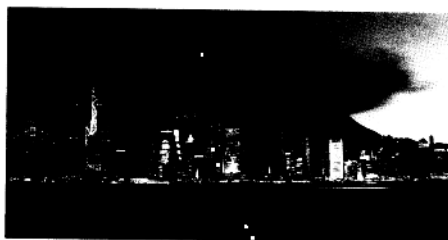
从香港新界远眺深圳特区



展览会一角



新国听海苑住宅区



香港之夜



香港岛铜锣湾时代广场



兴建中的新国乌节路易安城



国际著名花园港口城市新加坡



日新月异的深圳经济特区



(香港)黄埔花园住宅区



新机场马路商业大厦



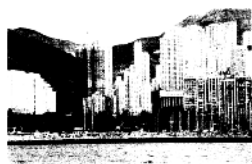
展览会厅



香港沙田新市镇区一角



在香港九龙新世界酒店举办的第三届中国房地产交易会



香港铜锣湾住宅群依山面海，商业设施遍布其间，自成一体



香港锦绣花园住宅区内景



新加坡 亚历山大坊



深圳蛇口片区开发



蓬勃发展的深圳特区



展览会一角



美国纽约豪华商住楼



日本东京一角

目 录

城市地产问题国际研讨会开幕词	
国家土地管理局局长	王先进(3)
城市地产问题国际研讨会祝词	
深圳市副市长	李传芳(4)
城市地产问题国际研讨会闭幕词	
中国土地学会常务副理事长	王光希(5)

中国城市地产市场的现状和展望	
	王光希(7)
中国城市土地产权制度建设	
	戚铭琛、胡文政(12)
中国城市土地收益分配二题	
	王育琨(20)
中国城市土地的税费制度	
	杨重光(34)
建立国有地产的租税费制度	
	胡和立(43)
强化中国房地产市场管理	
	简福饴(香港)(48)
土地产权管理的思考	
	袁征(52)

关于城市土地价格的几个问题	
	周诚(59)
房地产中介机构的地位和作用	
	桂强芳(69)
抵押贷款—房地产运行的润滑剂	郑桂森(74)

房地产投机行为之研究

张金鹗、花敬群(台湾)(81)

简论土地使用制度改革的几个部题

潘山(118)

试论建立规范化、开放性房地产市场

廖因来、刘海洋(125)

公共建设对房地产的影响

林增荣(台湾)(133)

深圳特区房地产市场改革与管理

深圳市规划国土局(141)

内外并举多层次开发成片土地,开创福建吸引外资工作新局面

倪希锴(147)

努力形成浦东新区房地产的五种良性循环机制

黄奇帆(158)

发挥城市土地综合效益推进旧城改造建设发展

李义椿(166)

厦门经济特区土地市场的培育与发展

厦门市土地管理局(175)

台湾都市商业空间之发展

刘耀东(台湾)(183)

“以台湾经验”看中国大陆房地产的发展

周其新(台湾)(187)

日本的地价

渡边卓美(日本)(191)

城市土地在社会经济发展中的作用与产权制度的必要性

加里·F·巴登(澳大利亚)(206)

澳大利亚土地管理的最新趋势

彼得·W·道森(澳大利亚)(213)

论泰国房地产开发及建设综合效应

陈泰生、马立峰(泰国)(221)

英国土地占有制的结构与九十年代联合王国的地产市场

阿奇·G·考恩(英国)(225)

.....

新加坡地产发展与计划的经验

许亚明、黄永康(新加坡)(235)

香港房地产市场的经验和教训

梁振英(香港)(244)

目前意大利的房产价格资料

廖渊镇(意大利)(247)

Catalogue

Opening Speech in the International Symposium on the Urban Real Estate.
 - - by Wang Xianjin (Beijing)(3)
 Congratulatory Speech in the International Symposium on the Urban Real Estate.
 - - by Li Chuanfang (Shenzhen)(4)
 Closing Address in the International Symposium on the Urban Real Estate.
 - - by Wang Guangxi (China)(5)
 The Present and Future of the Urban Real Estate Market in China.
 - - by Wang Guangxi (China)(7)
 The Development of Urban Land Ownership in China.
 - - by QI MingShen Hu Wenzheng (Beijing)(12)
 The Two Questions on the Distribution of Urban Land Income in China.
 - - by Wang YuKun (Beijing)(20)
 The Tax and Fee System of the Urban Land in China.
 - - by Yang Chongguang (Beijing)(34)
 Establishing Rent, Tax and Fee System on the State-owned Real Estate.
 - - by Hu LiHe (Beijing)(43)
 Strengthening the Management of the Real Estate Markets in China.
 - - by Jian Fuyi (Hong Kong) (48)
 The Consideration Upon the Land Ownership Management. .
 - - by Yuan Zheng (Guangdong Province)(52)

- The Problems on Urban Land Price.
 -- by Zhou Cheng (Beijing)(59)
- The Position and Role of
 Real Estate Intermediary bodies.
 -- by Gui Qiangfang (Shenzhen)(69)
- Mortgage Loan -- A Lubricant
 for Real Estate Development.
 -- by Zheng Guisen (Shenzhen)(74)
- The Study on the Real Estate Speculative Activit.
 -- by Zhang Jine Hua Jingqun (Taiwan)(81)
- Several Subjects on the Land Use System Reform.
 -- by Pan Shan (Shenzhen)(118)
- Establishing Standard and Public Real Estate Market.
 -- by Liao Yinlai Liu Haiyang (Shenzhen)(125)
- The Influence of Public
 Construction upon Real Estate Development.
 -- by Lin Zengrong (Taiwan Province)(133)
- The Reform and Management
 of Real Estate in Shenzhen Special Economic Zone.
 -- by Planning and Nation Land Administration of
 Shenzhen.(141)
- Developing Land in Tracts With Various Demestic and
 Abroad Funds and Accelerating the Introduction
 of Foreign Investment in Fujian Province.
 -- by Ni Xikai (Fujian Province)(147)
- Making a Try to Establish Five Beneficial Cycle Mechanism
 of Real Estate in Putong new Zone , Shang hai.
 -- by Huang Qifan (Shanghai)(158)
- Using Full Play to the Overall Benefits of Urban Land and

Accelerating the Reconstruction of Old Urban Areas.
— — by Li Yichun (Fuzhou)(166)

The Nurture and Development
of Land Market in Xiamen Special Economic Zone.
— — by Xiamen Land Administration(175)

The Development of the Urban Business Space in Taiwan. ...
— — by Liu Yaotong (Taiwan Province)(183)

Reviewing the Development of Real Estate in Mainland
China in View of the 'Taiwan Experience'.
— — by Zhou Qixin (Taiwan Province)(187)

* * *

Land Price in Japan.
— — by Takumi Watanabe (Japan)(191)

Urban Land: Its Role in Social and Economic Development
and the Necessity for

Titling Systems.
— — by Gary F Bugden (Australia)(206)

Recent Trends in Land Administration in Australia.
— — by Peter W. Dawson (Australia)(213)

The Comprehensive Development
and Construction Effects of Real Estate in Thailand.
— — by Chen Taisheng Ma Lifeng Thailand(221)

Elements of the English Land Tenure System and the United
Kingdom Property Market in the 1990's.
— — by Archie G. Cowan (United Kingdom)(225)

Singapore's Experience
in Real Estate Planning and Development.

--by Amos Koh Ah Meng Nicolas Wong Weng Hong
(Singapore)(235)

The Experience and Lessons of Real Estate

Market in Hong Kong.

--by Liang Zhenying (Hong Kong)(244)

The Current Price Data of Real Estate in Italy.

--by Liao Yuanzhen.(247)

前 言

城市土地是人才、资金、技术、信息高度密集的载体，是稀缺而又珍贵的生产要素。合理规划利用城市土地，努力提高城市土地经济效益，对于城市乃至整个社会经济的发展都具有重要的意义。为交流各国城市地产业发展的成功经验，促进中国房地产业的改革和进一步发展，加速我国房地产商品化的进程，由中国土地学会、广东省土地学会、深圳市房地产协会和深圳国际房地产咨询股份有限公司联合主办的“城市地产问题国际研讨会”于1992年5月25日至28日在中国深圳隆重举行，来自中国、美国、英国、日本、泰国、新加坡、澳大利亚、意大利等国家以及香港、台湾地区房地产界的近百名专家学者出席了会议。研讨会由国家土地管理局局长王先进主持，广东省副省长刘维明、深圳市副市长李传芳到会讲了话。

会议共收到论文35篇，会上宣读了29篇。与会专家学者介绍了全国房地产发展的历史和现状；我国各省、市代表交流了各地房地产改革和发展的丰富经验，并围绕中国土地使用制度的改革、产权制度的发展和房地产市场有关问题，进行了深入的探讨。与会代表就如何借鉴境外经验，加快改革步伐，进一步健全中国房地产市场，发表了宝贵意见。

为配合这次研讨会，主办单位还举办了“'92国际房地产展览会”，展出了与会国家和地区房地产方面的成