

中国房地产丛书

夏克强 总主编

涉外房地产

侯国富 编著



百家出版社

内 容 简 介

本书共分8章。主要介绍涉外房地产在改革开放形势下的兴起、发展及宏观调控后的变化；阐述涉外房地产企业的组织形式、特点、开发与经营；详细论述旧花园住宅开发的步骤、方法及程序。书中还对涉外房地产企业土地使用权的取得、涉外房地产价格评估、涉外房地产物业管理、涉外房地产财务会计、涉外房地产纠纷的仲裁与诉讼等必备知识，作了扼要叙述。

本书可供房地产专业、土地管理专业及其他专业师生和从事涉外房地产实际工作的技术人员学习参考之用。

涉 外 房 地 产

侯国富 编著

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

新华书店上海发行所经销 常熟市印刷二厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 11.75 字数 277000

1995年2月第1版 1995年2月第1次印刷

印数：1—1000册

ISBN7—80576—459—X/F·62 定价：12.40元

(沪)新登字120号

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强

副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光

编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报璋

陆剑鸣 张重光 赵财福 夏克强

彭再康 谢家瑾 储继明 蒋维强

谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎

副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘卫东 陈龙飞

何 芳 余志峰 赵小虹 周 明

楼 江 胡丛玮 姚坤一 洪炳隆

顾孝烈 侯国富 钱瑛瑛 崔 裴

鲁伯霖 彭 俊 程效军

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广,涉及面多。因此,世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国,现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事,但是其发展之迅速、规模之巨大,正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展,深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民居住条件,以及完善市场机制方面,发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展,必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看,相当多的从业人员都是“半途出家”的,这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此,必须对这部分从业人员进行培训,使他们通过学习,能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规,以做到科学管理、规范经营,从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看,要使我国的房地产业持续而健康的发展,必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是,近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段,理论滞后于实践的现象十分明显,迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一,他们根据自己多年的教学实践,并会同兄弟单位的专家、教授,编写了这套房地产专业系列教材(共23本),涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面,甚至包括专业英语和微机应用等,体系完整,内容丰富。作者们都以严肃的科学态度,借鉴国内外较为成熟的房地产理论,并结合我国的实际情况,进行全面、系统、深入浅出的阐述。既注重理论,又注重可操作性。我相信,这套系列教材的出版,将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人材的培养,并对我国房地产业的健康发展产生良好的影响。

夏克强

前言

中国的房地产市场从党的十一届三中全会以来,经过15年的风雨磨练,由萌芽、发育、成长直到今天的日趋成熟,已成为新的投资热点。

1992年3月,邓小平同志南巡讲话之后,外商纷至沓来,涉外房地产的开发与经营活动如日中天,全国各行各业闻风而动,争相涉足房地产业,形成外资、内资、独资、合资、合作全方位推进的局面。1993年是我国利用外资速度最高,外资进入中国最多的一年。据统计,1993年全国共批准外商投资企业达80,000多家^①,比1992年增加1倍,外商投资协议金额达900多亿美元,实际使用金额200多亿美元,达到前14年的总和。自1978年以来,全国外商投资企业到1994年6月已达199678家。由此带来的开发区热、土地批租热、成立公司热、旧区改造热,促使写字楼及各种商品房脱销,导致房价上扬,房地产市场交易空前活跃。其中,上海最为突出。上海历来是中国商贸的一扇大门,繁华兴盛,举世知名。上海是世界五个超大城市之一,固定人口1545万,流动人口331万^②。世界各地的投资者看准中国这12亿人口的大市场,首选上海。昔日的上海十里洋场,气派万千,风云聚会,极一时之盛。今日的,上海在中国经贸发展中,同样举足轻重。截止1994年3月底,上海已有4000多家三资企业开业投产^③,经营状况普遍良好,盈利面达到80%,高居全国之首。这表明上海利用外资进入了大面积收获期。来自54个国家和地区的客商在沪投资项目已由1994年3月底的7547个增加到1994年8月底的9661个,吸收协议外资已由149亿美元,增加到207亿美元^④。在累计吸收协议外资额中,农业项目占0.17%,工业项目占41.46%,第三产业项目占58.37%。国际著名跨国公司投资多,已成为上海利用外资的一大特点。到1993年底,累计在沪投资的著名跨国公司已达128家,总投资在1000万美元以上的项目有205个,协议外资42亿美元。第三产业已成为外商在沪投资的新热点。1993年新批第三产业项目1037个,协议外资44.4亿美元。外商投资已从工业扩大到金融、房地产、商业、文化娱乐、教育、卫生等领域。据上海市外资委披露,上海市鼓励外商投资建设内销商品房和动迁用房的有关政策已经实施。市外资委已批准对上海最大棚户区——虹口区虹镇老街、南市区桃源新村和徐汇区港口地区进行合资改造,境外投资者是来自新加坡和香港地区。市外资委又批准沪港合资普建房地产有限公司等一批从事内销商品房和动迁用房建设的合资项目。如今,外商继续看好上海投资环境,内销房市场更是有巨大潜力,在相当长的时期中不会衰退的市场。上海房地产业发展的前景和房地产市场的繁荣,离不开改革开放的政策和社会经济发展的进程,房地产业发展必需与社会经济发展相协调。上海房地产业经历了萎缩、复生、发展的历程,今后将开始出现更大发展的局面。

①中国财经报1994.2.24

②解放日报1993.2.18上海统计局1992年末户籍人口1290万,新民晚报1994年刊为固定人口1545万,流动人口337万。

③新民晚报1994.3.27

④新民晚报1994.9.8

所谓涉外房地产是指外商、华侨、港澳台同胞和国内房地产开发公司或个人,用外币进行境内、境外房地产的开发与经营等活动。其特点是:外销为主、标准较高、外资参与、物业管理配套及用外币结算。改革开放以来,我国涉外房地产业按照社会主义市场经济的要求,以房屋商品化,城市土地有偿有期使用为指导思想,大力发展涉外房地产市场,已经取得了可喜的成就。但是,同香港地区及其他先进国家比较,我国在房地产管理制度、法规制度及架构等方面仍存在着很多问题及弊病。特别是1992年以来,国内房地产企业发展很快,不少原与房地产业毫无关系的行业,也经营起了房地产业,且数量很大。加之房地产业的国际接轨问题是近两年才被提上议事日程的,很多房地产经营方面的国际惯例在国内并未形成法规,显得很不规范。在此情况下,即便是长期担负房地产经营管理的政府专业职能部门,对海外房地产市场、行情、特点及经营管理的模式也在摸索之中。正如香港房地产建筑业协进会长刘绍钧先生说的那样:“我认为中国房地产市场在发展土地管理制度及发展一个成熟而有效率的市场时,所遇到的另一个最大的问题是中国缺乏有经验的专业管理人员。虽然有的制度、法律及规章亦相当完善,但问题在于只有一小部分行政人员能明白法规及懂得如何运用。”可见,目前国内十分缺乏房地产专业方面的人才。同济大学房地产与测量系根据社会主义市场经济发展的需要,注意到房地产开发与经营管理人才的培养,于1983年成立了房地产经营管理专业。为了满足房地产专业学生教学的需要,为了满足许多房地产企业和投资者进一步了解涉外房地产在开发与经营中运行机制和操作规程的需要,而编写了这本《涉外房地产》。

涉外房地产是改革开放的产物。如何全面、正确地体现涉外房地产在开发、经营及管理各方面的特点,将随着改革开放的不断深化,还有待在实践中不断总结、提高。本书在编写过程中,搜集和整理了有关单位和作者在《上海房地》、《中外房地产导报》和报刊、杂志上发表的文章,参考了有关参考书和教材,书稿完成后经过上海市房地产干校叶克强校长的全面审校并提出了很多修改意见,得到了徐汇区房管局朱志荣局长和上海市房管局商品房管理处唐望月处长、王晓光工程师的大力支持和关注,同济大学房地产专业88届毕业生林涛同学为本书搜集了不少资料,在此一并表示衷心的感谢。

本书力求理论联系实际,正确反映客观事实,但是由于涉外房地产业的发展日新月异,很多理论与实际问题正在摸索形成之中,而且所搜集的资料局限于上海地区,不够全面,再加上时间仓促,编者水平有限,书中的缺点和不当之处在所难免,敬请读者批评指正。

编 者

1994年9月

目 录

第一章 绪论	1
§ 1—1 对外开放 吸引外资	1
§ 1—2 涉外房地产市场异常兴旺	6
§ 1—3 存在问题 急待解决	20
§ 1—4 宏观调控措施及调控后的变化	24
§ 1—5 涉外房地产发展趋势	28
复习思考题	31
第二章 涉外房地产企业的设立	32
§ 2—1 引进外资的投资形式及其利弊	32
§ 2—2 外商投资企业的设立条件、审批权限及程序	33
§ 2—3 项目建议书、可行性研究报告、合同及章程的内容和要求	38
复习思考题	40
第三章 中外合资经营企业的土地使用	42
§ 3—1 境外人士如何取得土地使用权	42
§ 3—2 土地使用权出让方式	43
§ 3—3 上海市土地批租的原则	49
§ 3—4 中外合资企业的土地使用费、税	50
复习思考题	64
第四章 涉外房地产的开发与经营	65
§ 4—1 上海利用外资发展房地产业的过程	65
§ 4—2 大力提倡侨汇购房和建设住宅	68
§ 4—3 开发旧花园住宅, 发展外向型房地产业	75
§ 4—4 境外房地产的开发经营	91
复习思考题	94
第五章 涉外房地产的价格评估	95
§ 5—1 涉外房地产价格评估的作用和意义	95
§ 5—2 涉外房地产价格评估的程序	96
§ 5—3 涉外房地产评估的方法	98
§ 5—4 涉外房产的价格管理	103
复习思考题	105
第六章 涉外房地产的物业管理	106
§ 6—1 专业物业管理公司	106
§ 6—2 涉外物业的修缮	108

第一章 绪 论

房地产业是国民经济中的一个重要部门,是关系到整个国计民生的先导产业,是国民经济的支柱。房地产业发展如何,是衡量一个国家经济发展水平的重要标志。以美国为例,80年代末美国房地产总价值占其总财富的73.2%。同时,房地产业还是一项重要的税源,1960年美国房地产课税120亿美元,到1971年增到6950亿美元。可见,房地产是一笔巨大的社会财富。

房地产业包括土地使用权出让和划拨、土地开发、土地使用权有偿转让、房屋营造、房屋销售和买卖、房屋出租、房地产评估、房地产咨询等一系列经济活动。能否发展和振兴房地产业,关键是资金和市场。中国是发展中国家,经济实力还不够强大,据统计,香港在1972—1973年度人均国民生产总值已达1100美元,而位居全国领先地位的上海,1991—1992年度人均国民生产总值刚刚达到1200美元^①,相当于香港20年前经济发展水平。根据中国国情,要想发展房地产业,必须深化改革,扩大对外开放,从硬件和软件两方面为吸引外资创造条件。变“筑巢引凤”为“养凤腾飞”,开发涉外房地产市场,这是解决资金和市场的有效途径。

§ 1-1 对外开放 吸引外资

对内搞活经济,对外实行开放,是我国经济改革不可分割的两个最基本的方面,也是建设有中国特色的社会主义的重要体现。要加强我国经济建设和经济发展的步伐,必须将原有封闭型的经济,改为开放型的经济。正如邓小平同志所说:“中国长期处于停滞和落后状态的一个重要因素是闭关自守。经验证明,关起门来搞建设是不能成功的,中国的发展离不开世界。”

一、扩大对外开放,形成多层次、多渠道、全方位的开放格局。

我国的对外开放,从党的十一届三中全会以来,已经取得了很大进展。自1988年七届人大一次会议召开以来,我国的对外开放事业向沿边、沿江和内陆纵深地区大步推进。

1988年4月14日国务院就发出通知,决定把海南岛建设成全国最大的经济特区。以后,国务院先后决定开放辽东半岛和胶东半岛,将济南市、广东的韶关等城市列入沿海经济开放区,使沿海经济开放区从南到北连成片,形成了沿海经济开放带。目前,沿海经济开放带共包含41个省辖市、218个县(市),由珠江三角洲、长江三角洲、闽南厦漳泉、胶东半岛、辽东半岛、河北、广西7个沿海经济开放区组成。

1990年6月,国务院批准建设上海浦东新区,紧接着又沿长江进一步开放了芜湖、九江、武汉、黄石、岳阳、重庆6市和合肥、南昌、长沙、成都等4个省会城市,形成了以

^① 方文:“上海房地产交易行为尚须进一步规范”新民晚报1993年

上海浦东开发为龙头的长江流域开放带。

1992年3月,邓小平同志视察南方后,我国的对外开放又一次出现高潮。为了进一步扩大和加强与我国周边国家的经济合作,国务院先后决定开放珲春、绥芬河、里河、满洲里、二连浩特、伊宁、塔城、博乐、河口、畹町、瑞丽、凭祥、东兴13个边境市、县、镇,形成了内陆周边开放的新格局。

为了推动沿海地区的对外开放向深层发展,国家还批准在主要沿海港口城市设立13个保税区,目前已有8个通过海关验收,正式开始运转。上海外高桥保税区规划面积最大、开放度最高、已批准投资项目最多。到1992年底,区内已批准立项和开业的企业有328家,其中内地企业98家,三资企业230家,协议总投资12.8亿美元,协议利用外资3.9亿美元,这当中贸易企业有181家,初步形成了自由贸易区和国际贸易为主的产业框架。现在,一批海外“大户”如日本的伊藤忠、三井、三菱,英国的英之杰,美国的3M,台湾的汤臣、邱永汉等已纷纷进区。保税区为何这样抢手?著名台商邱永汉说:“保税区由于紧邻港口,所以可将国外进口的基本材料就在保税区内加工,或者将其最终产品在大陆国内销售。两者均可享受免税进口的优待。例如在大陆的进口车税率为225%,所以一部3万美元的车子,可以省下6.75万美元的税金。”可见,中国大陆保税区对港、澳、台和海外投资者必将产生极大的吸引力。

1992年,国务院又新批准了温州、昆山、威海、营口、融桥、东山6个开发区,进一步完善了沿海经济技术开发区的设置和建设。至此,国务院共正式批准建立20个经济技术开发区。

对外开放已经取得了较好的经济效益和社会效益。早在1991年底,全国累计利用外资约800亿美元,办起3万多家“三资”企业,引进了先进设备和技术上万项,进出口贸易总额也扩大了5倍以上,按人民币计算,已经相当于当年国民生产总值的35%左右。这说明对外经济已经成了我国国民经济的重要组成部分,对促进十多年来我国经济的迅速发展起了不可忽视的作用。但是,同世界一些发达和比较发达的国家或地区比较,我国的开放广度和深度还很不够,进展也不平衡。从地区上看,沿海省市开放的程度高一些,广大内地还较差,从产业上看,一些劳动密集型的行业吸收外资较多,而资金、技术密集型行业,外资进入还很少,有些行业如商业、外贸、金融和保险等刚刚起步;从开放的深度看,我国现在的一些涉外经济体制和管理办法,仍然不太符合一般的国际规范。90年代,为了适应社会主义市场经济体制的建立和更好地促进我国的经济发展,必须抓住当前相对和平的国际环境和许多国家都在进行经济结构调整的有利时机,充分利用自身的优势和已有的基础,认真办好各地的经济技术开发区和高新技术开发区,尽可能多地吸引外商来我国投资。

二、改善投资环境,增强外商投资信心

近几年来,全国各地加强了各种基础设施建设,改善外商投资环境,完善外商投资政策,健全涉外经济立法,为外商投资提供更方便的条件和更有效的法律保障。

(一) 基础设施,高速推进

以上海为例,为改善浦东新区投资环境,十大基础设施建设正以前所未有的速度推进。体现“新区速度”的杨高路实现了“当年施工,当年通车”的目标。作为“先行工程”的外高桥港区的第一个万吨泊位业已竣工。继南浦大桥的杨浦大桥已于1993年提前通车。为彻

底改善浦东新区的投资环境，市府决定在“八五”期间投资 150 亿元进行十大基础设施工程建设。目前设计者已经着手进行下一轮建设项目的可行性研究和开工前期准备，其中包括陆家嘴——花木轴线大道、南区第二污水管线、新区铁路地铁二号线、第二航空港、延安路隧道复线、人行道越江通道等项目。根据计划，内环线二期工程将于1994年12月20日全部竣工，内环线48公里全线通车。人民广场综合改造工程1994年9月底竣工。地铁一号线16.6公里5月底完成。光新路立交1994年年底建成通车。除此之外，地铁二号线1994年上半年将有实质性启动。

（二）浦东“七通一平”面积增加

黄菊市长在政府工作报告中，谈到今年十大主要任务时指出：“浦东新区的开发开放已进入一个新的阶段。原定“八五”期间完成的十大市政设施建设工程要全面提前竣工，四个重点开发小区“七通一平”面积要达到 11 平方公里，国民生产总值计划增长 27%。外高桥保税区要积极借鉴国际成功经验，大力发展转口贸易、保税仓储和出口加工业务，试办离岸金融业务，开发面积达到 4 平方公里。陆家嘴金融贸易区要继续引进中外金融机构完成开发面积达到 2 平方公里。金桥出口加工区吸引项目超过 200 个，开工项目达到 100 个以上，开发面积达到 4 平方公里。张江高科技园区软件工业项目进入启动，并抓紧一批高科技项目落户，完成开发 1 平方公里的任务。^①

（三）金融界积极支持浦东开发

目前，在上海涉足房地产业务的金融机构，中资的有：中国银行、建设银行、交通银行、上海信托投资公司、上海工商银行和农业银行；外资的有：法国里昂信贷银行、香港东亚银行、香港汇丰银行（总行）。

中国银行将充分发挥其海内外的整体优势，引进外资参与投资，积极稳妥地支持浦东开发。中国银行总行及港澳中银集团将积极参与上海、浦东开发建设项目的融资、投资活动，初步意向包括高桥石化公司 600 万吨催化重整装置、高桥石化公司与瑞士汽巴嘉基公司合资生产抗氧剂、上海发酵食品公司与新加坡 GAD 公司合资生产柠檬酸、梅林铝质开盖两片罐等项目。近 3 年内中行总行增拨上海市分行 1 亿元人民币营运资金，另外安排 1 亿元人民币专项信贷规模带资金下拨，用于浦东建设。

（四）保护外商投资企业权益

为了进一步改善投资环境，必须保护外商投资企业的权益。例如加强三资企业的机动车辆管理，上海市公安交通管理部门征求市外资委有关部门的意见后，就三资企业新增机动车申领牌照制定了新规定，统一实行凭领照单核发牌证，其中，申领摩托车牌照按《规定》，采取依照企业注册资金限额发放领照单。在政策上对三资企业有所倾斜。

正如法国巴黎市市长雅克·希拉克说：“来上海参观后，我觉得上海的改革开放成绩非常显著。我对开发区取得的成绩和上海给外商的优惠条件很感兴趣。来上海投资会大有好处，但欧洲人并没有意识到这一点。我回去后要通过我们的声音告诉法国和欧洲的客商：来上海办企业，做生意大有可为。”

英国著名新闻评论员莫洛勋爵预言：“中国 50 年后将成为富国。世界经济中心平均每 50 年左右便出现一次转变。1900 年，伦敦是世界经济的首都，1950 年，纽约占据了伦敦的

^① 黄菊：“政府工作报告”解放日报1993.2.16

地位，2000年，预料此地位会由东京取代，而到2050年，世界经济之都可能是香港，或是上海、浦东及中国大陆某城市。”

三、“三资”企业如雨后春笋，迅猛发展

各国外商及港、澳、台同胞对中国大陆的开放政策充满了信心和希望，外商纷至沓来，使“三资”企业猛增，强有力地促进我国的经济建设。据国务院经贸办副主任王忠禹同志介绍说：“对外开放的步伐进一步加快，从原来的沿海城市扩大到沿边、沿江以及省会大中城市全方位的开放，截止1992年底，我国已批准成立的“三资”企业，达到90109家，其中约一半已投产开业。仅1992年实际利用外贸160亿美元，批准的三资企业4万多家。新批准外商直接投资项目全国有14万个，进出口大大增加，其中出口增加18% 进口增加20%，国民经济高速发展，1992年国民生产总值突破两万亿元，增长12%。到1993年7月，全国已拥有房地产开发公司20000家，固定资产90亿元，经营管理公司4000多家，房地产交易所2000多家，年产值近千亿元，1992年全国住宅建设量已逾1.2亿平方米。上海的“三资”企业发展更加迅速，如表1-1。

表1-1

年 月	“三资”企业个数	年 月	“三资”企业个数
1992年12月	3200	1993年11月	6805
1993年3月	3835	1993年12月	6852
5月	4000	1994年3月	7547
8月	5803	6月	8851
10月	6100	7月	8983
11月	6805	8月	9661

外商看好上海这块投资的“风水宝地”，外商投资成功率高达90%，资金到位率为82%，成为全国外商投资企业成功率和资金到位率最高的地方。

1992年有100多家投资额在500万美元以上的国际著名跨国公司和企业来沪投资办厂、开公司。投资的国家 and 地区达36个，其中第三产业495户，是上一年的1.5倍。

由于外商大批涌进，全国各地开发区增多，影响了农业的发展。国务院副总理朱镕基说：“无粮不稳。我们粮食并不过剩，才8000亿斤，平均每人不到800斤，并不多。但在全国各地搞开发区过多过猛，1992年搞开发区占掉了2400万亩土地，开而不发，把庄稼都犁掉，地也圈掉了，项目动不了工。大量占地，搞得不好，会使1985年情形再现，很危险啊。把农业丢掉了，什么都要丢掉。”^[6]

四、利用外资，发展涉外房地产的好处

(一) 利用外资发展房地产业，有利于解决城市建设资金的不足。

引进外资开发房地产，不负债，不付息。可以解决沿海城市，尤其是经济特区和经济技术开发区创建初期建设资金严重不足的困难。例如，1992年上海市共批租土地201幅，收取出让金总额为26.6亿美元。土地批租所得收入绝大部分用于居民与单位的动迁和市政

* 参考资料[6]下同

公用设施建设，这对城市基础设施和住房建设是一个很大的推动力。又如广州，自1983年以来土地、房产经营收入高达15亿元，深圳组建了特区房地产公司，专门从事引进外资经营房地产业务，外商协议投资39.1亿港元，现已竣工64.8万平方米，上缴税利1.8亿元，这些资金对城市建设起了很大作用。

(二) 利用外资发展房地产业，有利于城市改造、调整城市空间布局、改善城市景观。

通过土地批租吸引外资，使原来使用不合理的城市土地得以调整，一些工厂用地调整为住宅用地，部分住宅用地调整为商业、办公楼、住宅综合用地，土地使用功能得以合理调整，土地级差效益得以发挥。例如由新加坡长立国际投资有限公司和上海黄浦房地产股份有限公司合资组建的恒立房地产有限公司，在1992年4月以5000万美元的总地价批租了上海市中心最大的危旧房改造地块——北京东路71号街坊，并投资1亿美元在8个月内完成了1262户居民和近80家单位的动迁。这座“上海外滩京城”占地约2.4万平方米，建筑面积20万平方米，将建成庞大的现代化办公楼和商业建筑群。

(三) 有利于改变市容市貌

由于外商的参与，上海浦东陆家嘴金融贸易区，将重点开发五个组团，即：富都世界及高层区；陆家嘴路——浦东南路金融区；张杨路商业区；竹园商贸区，龙阳物流商住区。五个组团共有高层建筑近100幢，到1995年底有三分之一竣工，三分之一结构封顶，三分之一在建。“沿江一线，沿路两侧”将出现一个蔚为壮观的现代化国际大都市的形象。

上海浦西的城市面貌，近几年也发生巨大变化。外商独资、合资成片综合开发，资金投入大、规格高、建筑物富有时代特点，既保持了文化古城风貌，又使城市旧貌换新颜(表1-2)。根据协议，国家经贸部在浦东将兴建金茂大厦，高度为370米，90层，投资10亿美元和50亿元人民币，航天工业部将兴建100层的摩天大楼；在浦东最高的构筑物将是458米的东方明珠广播电视塔。

表 1-2

建成年份	建筑名称	高度(米)	层 数
1934	国际饭店	87	24
1985	联谊大厦	107	30
1987	希尔顿饭店	145	43
1988	新锦江大酒店	153	46
1990	上海商城	164.5	50
兴建中	浦东金茂大厦	370	90

(四) 为国家创收大量外汇

有偿转让土地使用权，可以引进大批外汇；利用外资所建的标准厂房、写字楼、住宅、宾馆等，主要是向外商出售或出租，可收入外汇；外商搞“七通一平”也要投入外汇；境外开辟商品房市场有了外向型房地产业，才能相应引进其他项目，盈利分红可以创汇；发挥境内的劳务，建材建筑机械设备也能为国家创收大量外汇，支援社会主义现代化建设。另外通过三资企业产品出口，又可增加出口外汇，到1992年底上海已有1100多家外商投资企业开业投产，赢利企业占82%。1992年1月至9月，上海三资企业的工业产值达

184.5 亿元，占上海工业总产值的 11.2%，出口创汇数近 8 亿美元，上海的三资企业，已成为上海经济大军中的一支生力军。

（五）有利于改善城市居民的居住条件

外商进行城市改造的“旧住宅区”，是指城市中住宅的宅龄在 30~40 年以上的旧城厢区，大部分是棚户或是简屋危房。其特点有三：

1. 房屋破旧、情势危急 上海中心城，棚户有 25.2 万平方米，简屋 254.2 万平方米，旧式里弄住宅 2537.7 万平方米，原非居住房屋改为居住住宅 95.5 万平方米，共计 2912.6 万平方米，占中心城住宅面积 6046 万平方米的 48.2%，居住着近 50% 的人口，上海市的危房占房屋总数的 1.8%，住在这里的居民抱怨地说：“天热热煞，天冷冷煞，下雨急煞，刮台风吓煞，整天提心吊胆过日子”。

2. 居住拥挤，严重短缺 据市房屋普查统计，市中心区的人均居住面积不到 3 平方米，年大结婚无房和三代同堂或两对夫妻同居一室的有 50 万户，市内 10 个区中 18 岁到 25 岁男女青年有 271 万人，等于 130 万对结婚户，对住宅有巨大的潜在要求，按每户一套就要 100 多万套住宅。

3. 布局混乱、污染严重 旧住宅的布局不合理，工厂和住宅犬牙交错，环境污染严重，建筑密度高，市政设施差，道路狭窄拥挤，缺乏房屋的间距和绿化、缺少文娱体育活动场所，消防、救护受到严重威胁，造成居民日常生活中的后顾之忧。通过利用外资改造旧城，经过动迁安置，增加了居住面积，大大改善了居民的居住条件。

（六）有利于改善我国的投资环境，促进对外开放

引进和利用外资，可以促进国内房地产企业经营管理水平的提高，可以增强国内企业综合素质，提高竞争能力。开拓涉外房地产市场，有利于解决在华外商，外籍华人，华侨和侨眷的住房问题。涉外房地产业的发展，使我们了解和掌握了国外房地产经营、管理的经验，培养了人才，为我们进入国际房地产市场创造了条件。同时，在兴建施工过程中，又为城市人口提供更多的就业机会，这一切都有利于改善外商来我国的投资环境，促进我国的对外开放。

§ 1-2 涉外房地产市场异常兴旺

据有关信息表明，自从邓小平同志南巡讲话发表之后，境外客商争先恐后地到大陆各地购地兴业，涉外房地产业正成为投资的热点。

以上海浦东为例，浦东新区已经签约或已进入实质性洽谈的房地产项目有 50 多项，正在洽谈的项目有 120 多个。这些项目总建筑面积约 400 多万平方米，计划投资逾 240 亿元。在浦东黄金宝地的陆家嘴地区，到 1992 年 10 月底，共批租土地 23.9 万平方米，计划建筑面积 161 万平方米，投资额合人民币 47.8 亿元。其中，1992 年内已开工的有 20 幢大楼。

浦东房地产业还出现了成片开发的势头。国际汤臣集团所属的恒艺发展公司，以 3 亿多美元中标浦东新区高尔夫球场的 9.9 公顷土地项目。泰国正大与香港合资的富泰上海有限公司同上海陆家嘴开发公司联合投资 20 亿美元，开发 40 公顷土地，兴建“富都世界”多功能

中心,使其成为东方的“曼哈顿”。^①

一、涉外房地产市场异常兴旺的表现

(一) 涉外房地产投资迅速增长

近年来,沿海地区在发展内资涉外房地产企业的同时,还逐步开放外资参与房地产的开发与经营。例如:福州87家房地产开发企业中,外商参与的有50多家;厦门房地产开发企业中,外资占49%,通过房地产引进外资金额累计达22.6亿美元;广州到1991年底共批准三资房地产企业40家,1992年批准28家(合资合作23家,外商独资5家),合同外资383亿美元,占当年合同外资总额的32%,而1990年仅占2.58%,使广州外商投资结构出现了工业与房地产业并举的新格局。

在北方的大连、天津、青岛等地的外向型房地产市场也趋于活跃,随着日本、韩国对北方投资热情的升温,这些区域的外向型房地产业可望有较大的发展。

(二) 土地批租步伐加快

沿海外向型房地产已逐步转换为以土地批租为轴心的市场新机制。1987~1989年,我国共出让土地使用权面积1000公顷,出让金10亿元,1990~1991年9月共出让土地使用权面积1500公顷,出让金14.7亿元,相当于前三年规模与金额的150%和147%。1992年全国共出让土地使用权面积220平方公里,出让金达500亿元,在深圳特区到1990年共出让土地使用权面积594万平方米,1991年又出让388万平方米;在上海,1988~1990年,共向外商出让土地使用权地块5幅(表1-3),总面积6.7万平方米,出让金6191万美元。1991~1992年3月,共出让土地7幅,总面积10万平方米,均为中外企业联合获得,出让金总额3049万美元,其中3幅为旧城改造项目,由投资者负责居民动迁和市政配套建设。1991年上海又对浦东陆家嘴、金桥、外高桥三个开发区公司和商业建设公司出让首期启动开发地块9.5平方公里,出让金12亿元人民币。1992年上海市共批租土地201幅,出让面积2060公顷,其中浦东29幅,出让面积1518公顷,浦西172幅(表1-4),出让面积542公顷,规划可建各类建筑894万平方米,内含住宅351万平方米,商办住宅综合楼511万平方米,厂房31万平方米。收取出让金总额为26.6亿美元和15.3亿人民币,其中外方投资19.25亿美元,占外汇总额的72.2%,到1993年10月上海共出让土地22.32平方公里。

此外,外商投资土地成片开发也取得突破性进展。广东、福建、海南、天津等地纷纷加快这一综合利用外资形式的步伐。例如,福建到1992年底已批准外资成片开发项目25个,规模达20多平方公里,引进外资4.8亿美元,海南洋浦成片开发前期准备已经成熟,国务院已正式批准开发计划,将洋浦27.353平方公里土地的使用权,出让给日本在香港的熊谷组有限公司,总造价45.6亿港元,计划在10年内完成。据悉,目前开发区已完成地质勘察和测量,1993年第二季度开始地面建设。海南洋浦是经中国政府批准的最大的外商投资开发经营的成片土地。在北方,美国MGM公司在天津开发区成片开发的马利克工业区已进入实施阶段。首都北京也向外商出让土地使用权,有偿出让土地1.8平方公里,出让期限为50年。

在土地批租热浪潮的冲击下,北戴河人民也按捺不住了,秦皇岛市北戴河区区长阎树德宣布,北戴河将和中外客商出租沿海滩的15片土地,计3000余亩。欢迎客商们到北戴河

^①美国纽约的一个区,是经济、贸易、金融中心。

表 1-3 上海土地批租地块一览表

序 号	1	2	3	4	5
出让时间	1989年8月8日	1989年2月16日	1990年3月28日	1990年10月23日	1990年10月30日
出让方式	招标	招标	协议	协议	补地价
地块面积(平方米)	12923	3814	42724	16140	21992
地块位置	虹桥经济 技术开发区 综合楼 熟地	虹桥经济 技术开发区 综合楼 熟地	漕河泾新兴 技术开发区 工业及服务楼 熟地	嘉定县桃浦 乡槎浦村 乡村别墅 现有市政	虹桥路2451号 旅馆 已建成
出让期限(年)	50	50	50	70	50
容积率	5	7.2	厂房2.7服务设施5	0.5	1.4
建筑总面积(万平方米)	6.43	2.60	12.90	0.807	3.02
出让金(万美元)	2305	828	1088	88.77	1380.9
每平方米地价(美元)	2174	2300	254	55	412
楼面地价(美元)	434	316	厂房57.5服务设施200	110	300
受让单位	日本孙氏 企业集团	香港普豪投 资有限公司	香港齐来贸 易有限公司	美国帝国建 设有限公司	日本国 上海日航
建设期限	1992年7月前完成 建筑量60%	1992年3月31日前 完成建筑量60%	1993年10月22日前 完成建筑量10%	1993年9月30日前完 成建筑量60%	1987年12月建成

表 1-4 上海1992年上半年土地批租统计

编号	地 块	出让时间	地块面积 (平方米)	用地性质	可建面积 (平方米)	出让金 (万美元)	七通一平楼面地价 (美元)	受让单位
1	打浦桥斜三基地	1992年1月25日	19790	、公寓商业	83118	100	280	海华房产
2	浦东大道 136 弄基地	1992年 3 月 9 日	3555	综合楼	21330	97	153	永华房产
3	深阳路1114弄	1992年3月10日	2025	公寓	7897.5	71.28	293	东方房地产投资发展
4	华山路(镇宁路拐角号)	1992年3月23日	8524	高级住宅	15769.4	115	488	香港总统发展
5	古北新区22-M	1992年3月23日	3533	住宅	7686.61	179	235	古北百欣房地产
6	锦明大厦2号楼	1992年4月10日	3699	公寓	—	750	250	锦明房地产业
7	北京东路71号街坊	1992年4月11日	23860	办公、公寓、商业	131175	460	440	新加坡国际开发区房产
8	长乐路 860 弄	1992年4月21日	3228	住宅	6778.8	65	500	东南对外谕港胜明实业
9	古北新区三区 19-A 号 地块	1992年5月11日	4890	住宅	17115	376	220	香港金马国际联合公司
10	浦东大道傅家宅(F-1) 地块	1992年5月12日	16931	综合楼	64082	92	145	香港跨越国际院发展