

上海

房地產
投資與開發



金漢渠 主編

75.1

(沪)新登字第 201 号

上海房地产投资与开发

主编 金汉渠

副主编 顾美芳 张 伟

**编写成员 沈瑞华、吴晓蕾、朱旭东、王雄、
伊川、徐寿福、杨捷**

华东师范大学出版社出版发行

(上海中山北路 3663 号)

邮政编码: 200062

新华书店上海发行所经销 商务印书馆上海印刷厂印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 9.75 插页: 2 字数: 230 千字

1993 年 12 月第一版

1993 年 12 月第一次印刷

印数: 001--3,000 本

ISBN 7-5617-1137-0/F·043

定价: 15.00 元

序

和股票热、期货热一样，房地产热也是近年来上海社会经济生活的一大热点，据不完全统计，上海目前已设立了 1400 余家房地产公司。在短短几年的时间里就崛起如此众多的投资公司，不能不说是中国社会经济发展史上的一种极为罕见的现象，因而也是值得特别加以关注的现象。这种现象一方面反映了改革开放以来中国社会经济异乎寻常的深刻变迁，另一方面则说明了上海房地产市场的实际需要。

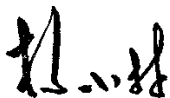
从某种意义上说，房地产业的发展是现代化经济发展的一个重要标志。作为近年来高速发展的一种行业，上海房地产业是与上海社会经济的高速发展同步的，而且是相辅相成的。从目前上海房地产的运作及其实际效果来看，应当说已经取得了巨大的成就，在上海社会经济的高速发展过程中发挥越来越显而易见的作用，譬如市政建设，包括浦西旧城区的改造与浦东新区的拓展，市民生活空间的改善，以及居住质量的提高，房地产业都起着关键的作用，成为上海社会经济生活中最具有活力与朝气的部分，它的健康发展将给上海正在形成中的社会主义市场经济提供巨大助动力。这一点，目前已

得到经济学界和具体从业人员认同，并逐渐转化为上海绝大多数市民的心理共识。就此而论，上海房地产业的迅速发展无疑从一个侧面反映了社会经济观念的更新，而经济观念的更新又为上海房地产的发展提供了有利的社会空间和心理基础。当然，作为一个刚刚起步的行业，上海房地产业经过几年艰苦的探索和实践就取得如此骄人的业绩，应当说是极为不易的，其中凝聚着许许多多从业人员的智慧和艰辛的劳动。但客观地说，目前上海房地产业还存在着不少问题，如行业法规的不够健全，投资结构的不尽合理，市场行为的不规范，房地产从业人员的素质以及行业管理的水准亟待提高，等等。所有这些问题，在我看来，很大程度上根源于房地产理论的滞后，或者说与房地产理论的滞后有着密切的关系。因此这些问题除应引起有关部门领导的高度重视外，更重要的是必须加强房地产自身理论的建设。

确实，无论从哪个角度上说，上海房地产业的迅速发展与目前理论的滞后之间的矛盾日益突出，都是不容忽视的现实。这无疑应引起理论界的重视，同样，加强理论上的建设也是房地产业从业人员义不容辞的责任。有感于此，上海市建设房产公司总经理全汉渠同志和顾美芳同志、张伟同志在“把目光盯住基本生活空间”，积极拓展房地产公司的业务范围的同时，又牺牲了大量的业余时间，密切关注上海房地产的现状及其发展趋势，致力于房地产理论的开拓。在不大长的时间里，写成这本

20余万字的《上海房地产投资与开发》。虽然其中的个别观点还有待于进一步完善,但这本书无论在整体思路上,还是在具体的论述中,都有许多独到之处:一、它把上海房地产业的发展置于深化改革开放、加强社会主义市场经济发展的宏观背景下加以考察,并把这一整体思路融会到具体的论述中去,这就避免了孤立地就房地产本身讨论房地产的常见的不足;二、把浦西与浦东新区的房地产区别开来,分别加以论述,同时又注意二者之间的内在联系,这是颇具匠心的;三、把房地产建设与市政规划结合起来,并在这种结合中来认识与理解房地产的功能效益;四、结合市建设房产公司的实际运作,对上海房地产的投资前景作了展望,以长远的、发展的眼光来规导上海房地产的实际运营,极有见地。

总西言之,这是一本颇有份量的房地产理论著作,相信它的出版会给上海房地产的健康发展提供有益的启示。



1993.10

目 录

序

第一章 上海房地产业的历史与现状	(1)
第一节 上海房地产概况	(1)
一 旧上海房地产概况	(1)
二 改革开放前的上海房地产业	(2)
三 改革开放后上海房地产业的发展	(3)
第二节 上海房地产发展与评估	(8)
一 不断涌现的房地产开发公司	(9)
二 日益扩大的土地批租规模	(9)
三 初步形成的市场体系	(11)
四 异常活跃的房地产市场	(12)
五 已见成效的房地产立法	(13)
六 调整开发结构, 加快公众房建设	(14)
七 房地产业的发展并未过热	(15)
第三节 上海房地产业迅猛发展的原因	(17)
一 改革开放政策是房地产业发展的有力保证	(17)
二 高速增长的经济是发展的基础	(18)
三 浦东开发是发展的契机	(21)
四 金融业的介入是发展的推动力	(24)
五 大规模市政建设创造了良好的投资环境	(25)
第二章 上海浦西房地产开发状况及投资前景	(28)
第一节 浦西房地产的历史状况	(28)

一	解放前的浦西旧城区·····	(28)
二	解放后三十年的浦西房地产业·····	(30)
三	浦西旧城区功能退化的历史原因·····	(31)
第二节	浦西旧城区的再开发·····	(34)
一	旧城区改造的初步尝试·····	(34)
二	浦西房地产再开发的原则和途径·····	(35)
三	浦西旧房改造的方式·····	(37)
四	旧区改造资金的筹措方法·····	(38)
五	国外旧屋改造经验·····	(41)
第三节	浦西商业街区的改造规划·····	(42)
一	浦西商业街区的现状·····	(42)
二	浦西商业街区的规划与改造·····	(44)
第四节	浦西经济开发区的房地产·····	(49)
一	虹桥经济技术开发区·····	(50)
二	闵行经济技术开发区·····	(52)
三	漕河泾新兴技术开发区·····	(54)
第五节	浦西房地产的投资前景·····	(57)
一	浦西存量经济实力雄厚·····	(57)
二	浦西房地产的发展潜力·····	(59)
第三章	上海浦东房地产开发状况与投资前景·····	(61)
第一节	浦东——未来新上海的发展基地·····	(61)
一	浦东地区的地域界定·····	(61)
二	历史的机遇·····	(62)
三	宏伟的蓝图·····	(64)
四	优惠的政策·····	(66)
五	全新的机制·····	(72)
六	良好的开端·····	(74)

第二节 浦东新区房地产开发状况与特点	(78)
一 超大规模的开发	(78)
二 发展特点	(82)
三 发展对策	(87)
第三节 浦东主要开发区的房地产	(92)
一 陆家嘴金融贸易区	(92)
二 金桥出口加工区	(97)
三 外高桥保税区	(102)
第四章 上海房地产业与国际市场的接轨	(107)
第一节 世界主要国家和地区房地产业状况	(107)
一 各国(地区)土地制度和土地管理	(107)
二 香港房地产市场	(111)
第二节 上海房地产业的规范化进程	(117)
一 旧上海房地产业中的国际资本形态	(117)
二 旧上海房地产业适用的国际惯例	(118)
三 改革开放后上海房地产业的规范化进程	(120)
四 必须重视的几个问题	(129)
第三节 沟通国际市场的上海涉外房地产	(131)
一 上海涉外房地产的发展	(132)
二 上海涉外房地产的基本原则和现行政策	(133)
三 引进海外资金的方式及企业形式	(134)
第五章 投资开发上海房地产的风险及其规避方法	(136)
第一节 投资开发上海房地产的风险	(136)
一 房地产业的风险概述	(136)
二 目前上海房地产业的风险及其特点	(140)
第二节 规避风险的基本法则和方式方法	(159)
一 树立市场观念 强化风险意识	(159)

二	把握经济脉搏 注意宏观变量	(160)
三	规避风险的方式方法	(161)
第六章	上海房地产投资开发的程序及实例	(173)
第一节	投资开发的前期准备	(173)
一	投资项目的可行性研究	(173)
二	筹集资金	(180)
第二节	投资期(建设期)审批手续和投资程序	(182)
一	获取土地使用权	(183)
二	建设准备阶段	(199)
三	施工阶段	(204)
四	竣工验收和房地产经营	(206)
五	投资实例	(209)
附录:		
中华人民共和国土地管理法		(231)
中华人民共和国土地管理法实施条例		(243)
上海市中外合资经营企业土地使用管理办法		(252)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法		(257)
上海市土地使用权有偿转让办法		(261)
上海市土地使用权有偿转让房产经营管理实施细则		(272)
上海市浦东新区土地管理若干规定		(278)
上海市建设用地管理办法		(282)
《关于本市土地批租继续简政放权、完善两级管理》的		
通知		(297)
后记		(302)

第一章 上海房地产业的历史与现状

第一节 上海房地产概况

一、旧上海房地产概况(1842~1949年)

从1843年上海开埠以来,房地产业就成为上海经济的一个重要组成部分。上海开埠后,由于对外贸易的不断扩大,经济逐渐发展,上海的人口骤然猛增,房地产已具备了走向资本主义商品经营的可能。而小刀会起义和太平天国起义则在客观上促发了上海房地产业的出现。江浙一带富绅巨贾为避战乱,纷纷逃到上海的租界内,1862年英美租界内的华人竟达50万人,这些人中的富豪不惜重金购置用于栖身的房屋。洋商看准这是发财的机会,纷纷在租界内大兴土木、建造房屋,租给富豪们使用,获取高达30~40%的利润。至此,上海房地产已按资本主义的经营方式进行买卖、出租,房地产市场开始形成。1870年以后,随着世界资本主义经济的迅速发展,上海的进出口贸易额逐年增加,上海的工业也开始发展,外国人和中国人开设的工厂各有30多家。工商业的大发展为房地产业的发展创造了机会,出现了一批专业性房地产公司,其中最著名的是1888年建立的英商业房地产公司。第一次世界大战期间,上海的外资企业大量增加,上海的房地产业也相应的有了长足发展,主要表现在:一、外商专业性房地产公司大量增加,到1914年共建立了30多家。二、建房规模越来越大,在1901~1914年,单单公共租界就建房2万

多幢。第一次世界大战后，上海各种工厂达 2710 家，商号达 73853 家。1931 年上海进出口贸易总额为 20 亿两（白银），人口猛增至 300 多万，房地产业的发展也达到顶峰。从 1919 年至 1931 年，单单公共租界就造房 6.5 万幢。中国人的房地产公司也开始兴起，达 20 多家。日本发动侵华战争后，上海房地产业开始由盛转衰，其间几经反复，终究没能再次兴盛。

旧上海的房地产绝大部分为私人所有，房地产业基本上操纵在外国商人和中国官僚、资本家手中，他们联手投机经营，大发其财。如：英国商人沙逊用其贩卖鸦片所得的钱财，购进 10 亩土地起家，在上海的南京路、外滩等地，进行房地产投机，到抗日战争爆发前夕，已经拥有房产 60 多万平方米、地产 800 多亩，年租金收入超过 300 万两白银。晚清的大官僚李鸿章、盛宣怀等都拥有大量房地产。国民党“四大家族”之一的孔祥熙在上海拥有高级住宅达 12.9 万平方米。旧上海房地产业的发展带有极强的殖民地和封建色彩。

正是这种殖民地和封建色彩，导致了当时上海房地产发展的畸形分布，到 1949 年，上海市区共有各类房屋建筑面积 4679 万平方米，其中大多集中在浦西的外国租界内，尤以现在的外滩、南京路、延安路为最，而黄浦江对面的浦东地区则是一片农田。

二、改革开放前的上海房地产业（1949～1978 年）

上海解放后，房地产所有制发生了根本的变化，全市房屋绝大多数成了公有房屋。国家规定由房产部门对公有房地产实行高度集中的计划经济管理模式，采取行政划拨的手段，无偿、无限期享有土地使用权，房屋也是无偿调拨、低租分配。30 年中房地产工作基本上局限于房产管理和直管公房的维修。市场机

制被排除，房地产市场逐步消亡。由于住房实行福利性租金制，租金菲薄，不够维修支出，更无从实现住房资金的良性循环；土地无偿使用，地产的经济价值得不到承认，土地资源遭到极大的浪费，导致住房严重紧缺，本应是国家经济支柱的房地产业没有成为启动商品经济的杠杆，反而变成了国家经济的巨大包袱。

三、改革开放后上海房地产业的发展(1978年至今)

党的十一届三中全会以来，进行经济体制改革和对外开放的春风给上海的房地产业注入了蓬勃的生机，沉寂了 30 多年的上海房地产业开始逐步复苏并发展起来。房地产市场日渐活跃，房地产经营机制逐步建立，房地产行政管理得到加强，房地产法规正在建立和完善，上海开始形成适合市场经济体制的房地产经营管理体制。概括起来，改革开放后的上海房地产业大致经历了三个发展阶段：

(一)恢复发展阶段(1978 年~1987 年)

这一阶段以“住宅是商品”而展开的讨论为基础，在传统的计划经济体制下形成的房屋管理、土地管理系统内，进行改革试点，开始确定房屋分配商品化、房产投资经营化和土地使用有偿化的改革目标。

1978 年 7 月，上海市人民政府在批转《关于争取侨汇的请示报告》中明确提出：“在市区每年新建工房中拨一定比例的住房，供侨眷、归侨凭建筑侨汇购买或承租。”这是上海恢复房产经营的第一个决策，是上海推行住宅商品化政策的滥觞，它受到了广大归侨、侨眷的热烈欢迎，其影响极为深远，一方面向广大海外华侨显示了改革开放的诚意，吸引广大华侨回国投资，并募集了大量外汇；同时，也对上海房地产业的恢复发展起到了极大的推动作用，人们开始逐渐接受了“住宅是商品”的观念。

1982年，上海市人民政府按照改善房地产经营、政企分开原则，建立了住宅基地开发、房产经营、房屋修建、房屋建筑材料等房地产开发经营企业，使房地产开发经营走上企业化道路。此后，作为构成房地产市场基本内涵的房地产开发企业的数量和商品住宅投资规模都达到了一定的程度。

1984年5月，上海市人民政府又制定了《出售商品住宅管理办法》，第一次以行政规章形式，具体明确了住宅商品化的政策原则。5月，六届全国人大政府工作报告中正式提出“开展房地产经营业务”。由于这是一个新概念，新华社在公布时还以“《政府工作报告》的名词解释”的形式对它做了带有定义性质的说明。头脑聪明的人们开始意识到，房地产在上海乃至中国大发展的时机到来了。

1986年6月，上海市政府提出了“积极发展商品房，扶植房地产开发经营企业，健全法规，加强管理，搞活房地产市场”等若干设想，随后制定了《上海市房地产开发经营企业资格审查暂行规定》、《上海市商品房价格管理暂行办法》等法规性文件，促进了房地产业的发展，房地产市场开始形成。上海出售商品房从1979年开始，到1987年共约售出250多万平方米，销售额达10亿多美元，侨汇、外汇商品券创汇达800万美元。

1987年10月，党的十三大报告提出：“社会主义的市场体系，不仅包括消费品和生产资料等商品市场，而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场，单一的商品市场不可能很好发挥市场机制的作用。”这个经典性的表述，重新恢复了房地产作为生产要素的不可替代的作用。从此以后，房地产业就以国民经济的一个产业的身份，出现在党中央国务院的各种重要文献中，成为指导实际工作的规范化概念。10月，上海市人民政府作出了上海城镇房屋产权总登记的决定，以适

应住宅商品化和社会主义商品经济发展的需要。

在房产经营改革的同时，上海土地管理也采取了三项重要改革措施。第一，1985年建立了上海市土地管理局，对上海城乡的土地实行统一管理，改变房地产部门管理城镇土地，农业部门管理农村土地的状况，以利于土地使用制度的改革。第二，1986年上海市人民政府制定了《中外合资经营企业土地使用管理办法》，对外商投资企业实行征收土地使用费制度，迈出了土地使用制度改革的重要一步。第三，1986年9月，上海市人民政府作出了开展全市国有土地使用权普查登记发证工作的决定，为土地利用和房地产改革的深化建立了又一重要的基础管理制度。

1987年，上海房地产业的发展进入了重要的历史转折时期，土地有偿使用制度改革从土地使用费征收制度向土地使用有偿出让制度发展，从行政权力分配土地资源向运用市场机制分配土地资源转变。11月29日，上海市人民政府发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》，在国内率先以行政规章的形式建立了土地使用权有偿出让和转让的法律制度。土地使用权有偿出让和转让制度的确立，使上海开始出现了在按市场机制分配土地资源的基础上，土地开发与房产经营紧密结合为一体的房地产业，开始了房屋管理、土地管理部门同步改革、协调发展的新阶段。土地使用权有偿出让和转让，在海内外引起了广泛的关注，吸引了大批国外投资者。土地使用权的出让，大大推动了上海的地产市场。现行的土地使用权出让方式主要有以下三种：公开招标、协议、补地价。

（二）调整阶段（1988年～1990年）

1988年起，上海房地产市场风云突变，商品房的销售由俏转滞，致使商品房出现积压，全市商品房积压达到30万平方米

之多，有的公司一家就积压几万平方米。房地产行业各项经济指标都出现回落和徘徊现象。

面对这种局面，各房产开发公司积极研究经营策略，加强售后服务，促进销售。经过多方努力，上海房地产市场出现了缓慢回升的势头，尽管很艰难，但毕竟已出现曙光。1990年，上海市共出售了90.9万平方米的商品房，是1979年推行住房商品化以来销售量最高的一年；1990年，上海市人民政府又开始把商品房列入指令性计划的盘子，全年竣工住宅41.07万平方米，其中商品房的比重已达13.9%。

（三）大发展阶段（1990年至今）

这一阶段国民经济的调整取得了明显成效，国内外投资者的心理因素逐渐稳定，国内效益好的企业资金开始松动。特别是1990年4月，中共中央宣布开发开放浦东，启动了上海房地产的大发展，出现了以土地使用权有偿出让为主导目标，明确除投资于工业、农业、能源、交通、基础设施项目的外商投资企业可通过缴纳土地使用费实行有偿使用外，其他国内外组织和个人使用浦东土地均实行有偿出让。对于原有通过行政划拨方式取得土地使用权的，因土地用途变更和房屋买卖发生土地使用权转移时，一律补交土地出让金，纳入有偿出让轨道。与此同时，上海市人民政府还作出了外销商品房用地一律实行有偿出让等在全市推进土地使用权出让改革的决策。这一系列政策的实施，使得上海土地有偿出让出现了前所未有的发展势头。截止1992年8月22日的统计显示，上海共出让地块100幅，总面积达703万平方米，总收益为16亿美元和2.52亿人民币。

1992年春，小平同志南巡重要讲话发表以后，全国掀起一股深化改革、扩大开放、争取经济有较快速度的增长、国民经济能上一个新台阶的热潮。上海迅速出现了房地产投资热，主要体

现在以下几个方面：一是外商投资纷至沓来，土地批租地幅猛增。据有关部门统计，1992年全年批租地块201幅，是前四年批租总和的16.75倍，出让土地达2000多万平方米，批租土地可建住宅351万多平方米、商办综合楼500多万平方米、厂房30多万平方米，在批租的土地中，185幅分布在市区，其中旧区改造95幅，90多万平方米，需拆除房屋125万平方米，其中57.15%是危房、棚户和简屋。土地有偿出让加快了市区旧区改造的速度，仅1992年1月25日~5月18日，就有打浦桥斜三基地，延安东路7号街坊、浦东大道付家宅(F-1)地块等8幅地块成交，引进外资519.35万美元，浦东新区土地大量向外推出，外商成片开发浦东房地产已成为一个投资热点，台湾实业家邱永汉已准备在浦东新区工委对面的土地上兴建办公大楼，泰国正大集团已与陆家嘴金融贸易区开发公司合资建立上海富都世界有限公司，准备投资20亿美元开发浦东40公顷土地。外高桥、陆家嘴、金桥三个开发区首期地块项目基本布满。目前正着手开发三期地块，以满足外商订购、预订土地的需要。据统计，浦东新区内已批准内资、外资兴建30层以上的金融、贸易、办公等楼宇共30幢，总投资达50亿美元。二是房地产开发公司应运而生。1992年，上海市新批准组建的房地产开发经营公司755家，其中外商独资48家，中外合资合作153家，出现了各行各业搞房地产的局面。去年共开发土地273公顷，已施工的房屋476万平方米，竣工140万平方米，可供销售的商品房102万平方米，销售金额突破10亿元。三是旧区改造全面启动。1992年，批租地块201幅中，市区旧城改造地块达95幅，旧区拆除房屋91万平方米，投资者不仅对熟地批租有兴趣，对新区开发有兴趣，而且对地处城市中心、拆迁量大、基础设施要求高的旧区再开发同样有兴趣。四是商品房源紧缺，房价上扬。1992年，上海市中

山环路内的房价已涨到每平方米 4500 元,中山环路附近的也达到平方米 3500 元。五是存量房产交易和按地段级差调整房屋使用功能的活动日益活跃,土地级差观念越来越被人们所认识。1992 年全市存量房产交易 10445 起,成交建筑面积 70.3 万平方米,成交金额 3.8 亿多元。1993 年 4 月,上海市美食街乍浦路 106 号和 135 号两套店面房进行了拍卖,经过激烈竞拍,最后以每平方米 40000 元的价格出让了该房的使用权。在这项拍卖之前,一个店主曾以每平方米 12000 元的价格买下了乍浦路一家不足 20 平方米的街面房使用权,同时他还要负担原住户的搬迁和新房装修等费用。六是房地产开发、经营、融资、评估、司法公证等逐步按国际惯例与国际市场接轨,出现一批为房地产业服务的咨询、中介、代理机构,其中私人投资创办的已近 40 家。

综上所述,上海房地产市场出现了前所未有的活跃景象,房地产投资热必然带来房地产开发的大幅度增长,也必然使房地产市场更趋繁荣。短短 10 多年的时间,上海房地产业从一个不被人们所重视的行业发展成为正在迅速崛起,并引起国内外人士瞩目,众多国内外企业纷纷涉足的重要行业,充分反映了发展房地产业,既是社会主义市场经济的需要,也是在新的改革开放形势下,上海城市改造、建设和社会经济发展的需要。重振上海房地产业的雄风,使房地产业成为上海经济的支柱产业,已经指日可待。

第二节 上海房地产发展与评估

从 1979 年上海出现第一家房地产公司以来,上海的房地产发展经历了恢复发展期、调整期、新发展期三个阶段。10 多年时间,上海的房地产业以其强劲的气势,取得了长足的发展。当