

潘林沙 主编

房地產

投資潮中不沉的船

中国广播电视出版社

范林沙 主编

- 中国房地产投资的有关政策法规
- 乘房地产经营潮跃上富豪峰巅
- 2.8 亿赚回 4 亿，智慧和胆识的见证
- 民众购房消费的觉醒
- 我国房地产市场潜力
- 城镇私房管理与交易

ISBN7-5043-2127-3 / F · 224

定价：3.80 元

《房地产丛书》

房地产——投资潮中不沉的船

范林沙 编 著

中国广播电视出版社



数据加载失败，请稍后重试！

编者的话

古人云：民以食为天，住为地。

近来，随着我国经济体制改革的不断深入，房地产业及城市住房制度改革的迅猛发展，房地产业成了继股票潮后，再次席卷全国甚至波及世界的又一热浪，成为世人瞩目的投资热点，成为那些有巨大魄力和胆识的人们奋力开拓和搏击的市场。

当今的房地产业已经成为国民经济支柱产业之一，它为政府及经营者创造了极大的经济效益。

为了使各界人士更深入地了解房地产业；为满足各界人士作为维护个人生活住房或经营房地产业的需要；以及那些经营房地产业单位的工作或经营的需要，我们特组编了近来我国有关房地产业的各种政策、法令，及对今天我国房地产业的看法；房地产市场简况；中国房地产商的胆识和气魄掠影；从我国部分地区购地、购楼、购房看中国房地产业发展趋势的书，以供大家参考。

本书在编辑过程中，得到了有关部门和同志们的大力支持和帮助，在此深表谢意。由于水平有限，不当之处欢迎指正。

目 录

编者的话

国家负责人及有关部门负责人谈中国房地产业

(一)房屋,不仅仅是房屋

房屋——历史的画页	(13)
功能变异——权力、财富的炫耀	(15)
房屋——文化的一种载体	(17)
房屋——生产力的一种标识	(21)
房屋——成为商品的发展趋势	(23)

(二)乘房地产经营潮跃上富豪峰巅的香港经济界巨子

地产界巨子李嘉诚	(29)
船王包玉刚陆战告捷	(30)
郑裕彤和他的三座里程碑	(31)
房地产的特性,巨子们财富积累的保证	(32)
房地产的投资形式,巨子们的选择	(33)

(三)中国房地产商的胆识和气魄掠影

2.8亿赚回4亿,智慧和胆识的见证	(39)
-------------------------	------

若无英雄志,哪来广厦映欢颜·····	(41)
皇帝的女儿黄金价·····	(43)
借水还油,西区人的气魄·····	(44)
显英雄本色,房产做到海外去·····	(46)
用人家的钱赚人家的钱,棋高一着·····	(48)

(四)一滴水见太阳,从房地产交易看中国房地产业

拍卖地产拓宽城镇建设·····	(53)
建楼购楼热·····	(55)
民众购房消费的觉醒·····	(56)
大有作为的深圳房地产业·····	(60)
我国房地产市场潜力初探·····	(65)
香港人谈大陆房地产市场潜力·····	(66)
房地产经营流程·····	(67)

(五)房地产主要业务流程简介····· (69)

(六)近期国家对房地产业的政策、法令及有关条例

国家有关法令·····	(74)
城镇房屋产权产籍管理办法·····	(147)
城镇私房管理及契税条例·····	(155)
华侨及外国人私有房屋管理及契税条例·····	(167)
房地产交易市场管理条例·····	(180)
住房改革的有关条例·····	(185)
其它有关房屋的条例·····	(205)

国家负责人及有关部门负责人谈中国房地产业

周总理关于改革房租问题的讲话

城区房租政策和住宅管理制度很不合理，公房房租偏低、管理不善、制度不严，根据国家统计局 1956 年职工家庭收支调查，住公房的职工住宅每户每月负担房租 2.1 元，占家庭收入的 2.4%，占本人工资的 3.2%，国家收回的租金，一般只达应收租金的 $\frac{1}{3}$ — $\frac{1}{2}$ 左右。

为了缓和职工住宅的紧张，除了整顿各种福利待遇和采取其他措施以加强控制城市人口的增长，并且根据可能适当地增建职工住宅……，同时还必须适当地提高职工住公房的收费标准。租金一般地应该包括折旧、维护、管理三项费用。据财政部按照三项费用计算，一般平均每平方米应收租金 0.25 元，按照每户 16—20 平方米的居住面积计算，每月房租 4—5 元，一般占职工工资收入 6%—10%，平均 8% 左右。调整公房房租办法拟分步骤进行。第一步，凡未收租的一律收租，收租太少的应该提高，最高不超过平均每平方米 0.2 元的水平。第二步，达到应收租金的水平。什么时候开始实行，待第一步行之有效，一年后再议。对住民房的职工房租补贴，也应该采取措施，逐步取消，关于调整房租的具体做法，可以由各省、市人民委员会自己决定。

住房不够的问题，需要经过相当长时期的努力，才能逐步解决。必须制定严格的房屋分配制度，并且运用群众路线的办法，依靠群众力量来监督这些制度的贯彻执行。

（节自周恩来总理在中共八届三中全会上《关于劳动工资和劳保福利问题的报告》）

邓小平同志关于建筑业和住宅问题的谈话

中共中央文献研究室按：这是邓小平同志在1980年4月5日同中央负责同志谈话的一部分，对长期规划中建筑业的地位问题和住宅政策问题提出了指导性的意见，经征得本人同意予以发表。

关于住宅问题，小平同志说，要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑，建房还可以鼓励公私合营后民建公助，也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房。平房改楼房，能节约耕地，盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。

江泽民同志对住房制度改革工作的讲话(摘要)

——1988年4月11日在上海市住房制度改革工作会议上的讲话

住房制度改革是我国整个经济体制改革中一个很重要的组成部分，这是一件大事，但其中的问题也是相当复杂的。

各级领导同志对住房制度改革重大意义,在思想上要认识清楚。这项工作既有政治意义,同时又有相当的经济意义。

现在住房问题确已成为群众和政府关系的一个焦点。所以房改的意义不仅表现在经济上,而且还表现在政治上、社会上。这项改革成功了,有利于实现住房资金的良性循环;有利于房地产业、建筑业,真正解决住房紧张问题;有利于调整消费结构和产业结构,缓和社会总供给与总需求的矛盾。

现在如果再不从根本上解决住房问题,那么长此下去,政府和市民的紧张关系将一直得不到缓解。因此,从政治上看,住房如果不向商品化发展,仍延续原来的办法,就会助长党内的不正之风和社会上的不正之风。所以我请各级领导应进一步领会住房制度改革在政治上、经济上的重大意义,以及对整个社会经济发展的影响,从而认真对待这项住房制度改革。

从试点城市的经验表明,搞好住房制度改革工作,领导是关键。现在有人讲:“房改要出台,领导要上台”。这反映了群众要求领导对房改要以身作则,领导的一个实际行动,要胜过一打空洞的纲领计划。

要加强舆论宣传,争取社会支持。任何一项改革都离不开宣传工作,这次房改更加需要有一个宣传教育过程。改革就是要破除一些旧的思想观念,现在,我们有三种观念要破除、要更新。一是低房租、分配制是社会主义优越性的福利观念。解放以来形成的这个观念要消除,社会主义都这样搞法,就建设不起来,因为大锅饭是要吃光用光的,每年国家花了那么多钱,就如扔进水里,收不回来,只有投入,没有产出,这不是商品经济。所以这个观念不是一个正确的观念,并非社会主义制度所固有。二是住房是政治待遇的等级观念。三是把住房排除在个人消费支出之外的供给观念。住房不管多少,房租相差不多。这些观念都已过时

了。同我国当前发展有计划的商品经济恰恰是抵触的。因此,现在要大力宣传住房也是商品,在商品面前人人平等,多住房就要多拿钱。我们要把宣传教育工作纳入住房改革的总体规划中去,反复对群众进行宣传教育,运用广播电视、新闻出版、文艺创作及各种对话形式,如实地告诉群众改革的必要性、迫切性,而且要耐心细致地向群众解释改革的政策和方法步骤。并通过模拟运转,加强群众的心理承受能力,提高群众对改革的支持程度,并且动员大家积极地投入到这项改革中来。

李鹏总理谈住宅建设和住房制度改革

摘自李鹏总理在全国生产工作会议上题为《努力启动市场,促进生产适度发展》中的讲话。1990年10月9日《人民日报》

一般城市职工住宅仍然困难,而且全国不平衡,有的城市更困难一些,今年和整个“八五”期间,要花一点钱,多盖一些大众化的职工住宅。要下决心逐步改变职工住房、养老、待业、医疗等完全由国家、企业包下来的做法,提倡由国家、集体、个人合理负担的办法,逐步建立健全社会保险制度,继续进行住房制度的改革。要继续严格控制楼堂馆所的建设,适当增加职工和居民住房以及城市公用设施的建设,要出一些资金用到这个方面来。

1990年12月1日,李鹏总理在全国计划会议结束时的讲话《大力调整经济结构,努力提高企业效益》中说:“明年基建规模要扩大一些,不少单位要求将已经停缓建的楼堂馆所恢复建设。这里再强调一下,明年要继续控制楼堂馆所的建设,这方面不能松劲。但在有条件的地方,可以结合城市住房改革,实行国家、企业和个人共同负担一点的办法,增加一些住宅和配套设施

的建设。”

(摘自 1991 年 1 月 2 日《人民日报》)

1991 年 1 月 7 日,李鹏总理在同部分企业厂长(经理)座谈会上,谈到职工福利问题时说,“今后十年,要在发展生产的基础上,继续改善城乡人民的居住条件。这件事要结合住房制度的改革来进行,国家、企业和职工个人都要负担一些。”

(摘自 1991 年 1 月 2 日《人民日报》)

积极推进住房制度和社会保障制度改革。

“八五”期间,要按照国家、集体和个人共同负担的原则,加快住房制度和保险制度改革。要改变低租金、无偿分配住房的办法,调动各方面的积极性,加快住宅建设,改善人民的居住条件。

.....

搞好住房制度和保障制度的改革,是合理引导消费、深化企业改革,保障人民生活的重大措施,对缓解社会分配不公,维护社会安定,顺利推进其他方面的改革,都具有重要的作用。这两项改革,涉及千家万户,直接关系到广大群众的切身利益,要在已有的试点的基础上,认真总结经验,因地制宜,分类指导,有步骤地稳妥进行。

(摘自李鹏总理 1991 年 3 月 25 日在七届全国人大四次会议上《关于国民经济和社会发展规划和第八个五年计划纲要的讲话》)

李鹏总理阐述

实现我国人民小康生活水平的原则

我们所说的小康生活,是适应我国生产力发展水平,体现社

会主义基本原则的。人民生活的提高,既包括物资生活的改善,也包括精神生活的充实;既包括居民个人消费水平的提高,也包括社会福利和劳动环境的改善。在物资生活方面,消费结构和消费方式要符合我国的特点和民族传统。要及时调整产业结构和提高产品结构,使之适应人民生活从温饱到小康过程中生活质量的提高和消费结构的变化;同时要积极引导消费,建立适合中国国情的合理的消费结构和健康有益的消费方式。

(摘自李鹏总理 1991 年 3 月 25 日在七届全国人大四次会议上《关于国民经济和社会发展规划和第八个五年计划纲要的报告》)

国家体改委主任陈锦华同志谈住房制度改革

住房制度改革政策性、群众性都很强,是改革中涉及面广的一件大事。推行住房改革,有利于及早实现小康生活水平的战略目标,有利于产业结构调整,有利于启动市场,有利于调节和引导消费。我们必须提高认识,加快进程,把这件大事抓好。各地要因地制宜,总结经验,采取多种形式,积极稳妥地进行。

近几年,烟台、唐山、蚌埠、沈阳、成都等十几个城市,以及斗门等三十多个县,从当地的实际情况出发,相继推行了住房制度改革。此外,还有二百多个市县开展了多种形式的住房制度方面的单项改革,试验。我们要总结经验,研究协调有关政策,会同和协助地方加快住房改革进程。

“八五”期间,住房制度改革要着重做好以下几个方面的工作:

——合理调整公房租金,适当提高职工家庭房租支出占生活费支出的比重。各地城镇要在统一公房租金的基础上,逐步把

公房租金提高到至少包括折旧费、维修费、管理费三项因素的水平,力争达到包括投资利息、房产税等五项因素构成的成本租金。租金提高后,各地可以本着“多提少补”的原则,给租住公房的职工发放住房补贴。配套改革工资和养老保险制度,逐步使之进入职工工资和退休金中。对于多占住房的面积,实行超标准加租。

——继续鼓励职工购买公有住房。职工购买公房,在国家规定的住房面积标准以内的,实行优惠价;超过部分,实行市场价或指导价。对高收入者,应该实行指导价或市场价。

——改革住房投资和建设体制,按照“统一规划、统一设计、统一征地、统一筹资、统一施工、统一管理”的原则,建立和发展低造价商品房开发公司,大力发展住房合作社,并鼓励职工个人参加多种形式的筹资建房,优先解决困难户的住房问题,各地政府在用地、规划、建材、信贷、税收和基础设施等方面,应统盘考虑,实行配套改革。今后,各城市的旧城改造和新区开发,都要结合住房制度改革进行。实行国家、集体、个人三方合理负担的筹资方针,扩大住房建设。

——逐步建立多层次的住房基金制度。把住房建筑、经营和居民用于住房消费所发生的资金集中起来,在同级财政的参与下,分别核定,并纳入各级住房基金,统筹使用。有条件的城镇,可建立公积金制度,作为职工个人住房基金的组成部分之一。各级政府出售公有住房的收入,一律存入当地政府指定的金融机构,作为住房基金,用于住房建设与维修。

——在推进住房制度改革的同时,配套进行住房金融制度改革。包括建立、健全个人住房储蓄和住房信贷体系;实行抵押信贷购买制度;在存货利率和还款期限等方面,鼓励职工个人购房、建房;积极开展住房保险;在有条件的大中城市,逐步扩大建

立住房储蓄银行的试点等。

(摘自 1991 年 3 月 16 日《人民日报》)

建设部周干峙副部长的讲话

近几年来,随着改革的深化,房地产开发行业的发展很快。一方面成绩很大,另一方面治理和整顿的任务也很重。房地产业虽兴起不久,就呈现出一个蓬蓬勃勃的局面,到 1988 年底已有 2700 多家房地产开发企业,建行统计为 3400 多家,比 1987 年增加 37%,房屋开发面积近 1.2 亿平方米,比 1987 年增加 56%,总投资 270 多亿元,比 1987 年增长 106%(据计委报告)。这些进展对于实现城市总体规划推行住宅商品化都发挥了积极作用。

我们在取得成绩的同时,也存在一些问题,需要正确认识,认真对待,积极解决。开发的初级阶段,我们遇到的问题,有的是我们自身的问题,也有的不是。在这种情况下,我们要冷静、客观、实事求是地进行分析。下一步的改进,显然包括两个方面,一个是自身的问题,一个是外部条件。外部条件的问题涉及到大的体制问题,涉及到整个住房制度改革的问题,有些不是我们所能完全解决的。涉及到企业内部的譬如要提高管理水平,加强科学管理等。两个方面的问题我们都应关心,大环境的问题不解决,我们自己的困难也解决不了。我们应该结合体制改革的探讨,在内外两方面进行努力。

在企业改革中还是要强调完善承包经营责任制,企业应该在内部引入竞争机制。同时,也要重点扶持培育若干大型企业集团,选定一些大的企业集团进行总承包,国家计划单列,开放经营,使它成为开发企业和对外贸易的骨干力量,这是国发 24 号

文件的精神,我们应该稳步地按照这个精神进行。在建立企业内部经营机制上已经初步形成了组建企业集团的条件。加快这项改革的步伐,部里是支持的。这是一个新课题,要大胆探索,进一步发现问题,积累经验。

邹家华副总理谈房地产工作

(1991年10月)

国务院副总理邹家华在最近召开的全国城市规划工作会议上的讲话中指出:发展房地产业,是今后十年我国城市产业结构调整中的一项重要任务。

邹家华副总理说:“房地产业是世界各国,特别是发达国家的一个重要产业,它同经济发展与人民生活密切相关,在国民经济中占有重要地位。据估算,我国城市房地产总值不少于15000亿元,这是一笔很大的财富,但由于房地产没有搞活,尤其是城市土地长期无偿使用,使这笔财富成了“死钱”。这种状况,不仅影响社会主义有计划商品经济的发展,而且不利于城市土地的合理使用,不利于城市用地结构的调整,也不利于城市产业结构的优化。改革城市土地利用制度和住房制度,已经成为我国城市经济体制改革的一项重要任务。”

在谈到发展城市住宅建设时,邹副总理指出:明显改善城市人民的居住条件,不断完善城市社会服务设施,是2000年实现我国人民生活从温饱到小康目标的重要方面。为实现这一目标,我们要从发展与改革两个方面努力。要进一步加强住宅建设,各地和城市政府要综合安排,从国家、地方、企业和个人多方面筹集资金,有计划地逐步建设,城市规划要有跨世纪的眼光,努力提

高居住区的规划水平。

对于如何改进住宅设计,推广运用新型节能材料,邹副总理要求设计单位拿出更加切合我国实际的住宅设计方案,推广节能、节地、节材的住宅体系。邹家华要求各地施工单位精心规划、精心施工、精心管理。确保工程质量,为居民创造实用、方便、舒适、美观并有地方特色的居住环境,提高投资效益和社会效益。

邹副总理还要求各地在加快城市住房建设的同时,按照国务院《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》精神,进一步完善住房制度改革的有关政策和措施,按照国家、集体、个人共同负担的原则,因地制宜,积极稳妥地推进住房制度改革。

摘自 1991 年 10 月 5 日《房地产报》

建设部侯捷部长说:

我国正在形成包括土地使用权出让、转让,房屋买卖、租赁,房地产抵押贷款、信托、拍卖等各种经济活动在内的房地产市场体系,将成为我国国民经济的重要支柱产业之一。它在改革开放的大潮中迅速崛起,现全国已有房地产开发公司 3700 家,经营公司 4700 家,房地产交易所 1500 家,职工 300 万人,固定资产达 90 亿元,年产值近千亿元。……开发的国有土地面积达 2.5 万平方公里。房屋总量有 66 亿平方米,已形成房地产总值 38200 亿元,与十年前相比增加了近 2 倍。“七五”期间,全国开发公司共完成房地产开发工作量 1027 亿元,平均每年递增率为 39.3%……

摘自 1992 年 6 月 8 日《人民日报》