
中國房地產市場概覽

SURVEY OF REAL ESTATE MARKET IN CHINA

經濟管理出版社

ECONOMIC MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

中國房地產市場概覽

SURVEY OF REAL ESTATE MARKET IN CHINA

經濟管理出版社

ECONOMIC MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

中國房地產市場概覽
(中國房地產市場概覽)編輯委員會編
經濟管理出版社出版
中國圖書進出口總公司發行

1995年第一版 1995年4月第一次印刷 字數 2200千字
開本 210×285mm 1/16(英漢) 印張 50
ISBN 7-80025-952-8/F·784
定價:人民幣:145.00元 港幣:

ISBN 7-80025-952-8/F·784
SURVEY OF REAL ESTATE MARKET IN CHINA
Printed by Economic Management Publishing House
Distributed by China National Publications Import & Export Corporation

First Printed in April, 1995 2,200,000
Format 210×285 1/16(English/Chinese) 50 Printed Sheet
(RMB)¥:145.00 (H.K.)\$:

《中國房地產市場概覽》編輯委員會

特邀顧問：侯捷 劉毅 李嘉誠

主編：宋春華

副主編：謝家瑾 李勤毅 郭亞馥 廖千紅 劉中一

編輯委員（按姓氏筆劃排列）：

呂耀邦	任錄	宋自強	宋春華	李勤毅	吳祖龍	何力	邱毅勇	馬小寧
柴勇	鄒子德	許煜	許錦榮	馮俊	梁維意	崔衡德	張尚強	張淑琴
張衛平	陸克華	陳君遠	陳鐘熹	郭亞馥	葛繼遠	靳慶和	趙康	趙廣澤
廖千紅	鄭旭	鄭成新	劉中一	劉延謨	劉群生	謝家瑾	魏康	顧家成
龔維永								

編輯：吳建平 陳亞然 陳杰 張雲玲 葉明寄 葛寧 趙青 劉宏

美術編輯：劉戈 陸曉婷

撰稿：王書仁 史賢英 李凡 姜萬榮 唐忠義 柴勇 柴強 黃朝暉 張小宏
張坤 葉克強 彭偉強 蔡子琛

譯者：王珠英 姚志剛 孫海陽 張麗萍 賈竹青 劉式南

執行主編：馮俊 柴勇

策劃：顧家成 宋自強 馬小寧

責任編輯：顧家成

Editorial Committee of THE SURVEY OF REAL ESTATE IN CHINA

Special Consultants: Hou Jie Liu Yi Liu Ka—shing

Editor in Chief: Song Chunhua

Assistant Editors in Chief: Xie Jiajin Li Qinyi Guo Yafu Liao Qianhong Liu Zhongyi

Editorial Committee (In sequence of Chinese character strokes):

Lu Yaobang Ren Lu Song Ziqiang Song Chunhua Li Qinyi Wu Zulong He Li

Qiu Yiyong Ma Xiaoning Chai Yong Wu Zide Xu Yu Xu Jinrong Feng Jun

Liang Weiyi Cui Hengde Zhang Shangqiang Zhang Shuqin Zhang Weiping

Lu Kehua Chen Junyuan Chen Zhongxi Guo Yafu Ge Jiyan Jin Qinghe

Zhao Kang Zhao Guangze Liao Qianhong Zheng Xu Zheng Chengxin Liu Zhongyi

Liu Yanmo Liu Qunsheng Xie Jiajin Wei Lian Gu Jiacheng Gong Weiyong

Editors: Wu Jianping Chen Yaran Chen Jie Zhang Yunling Ye Mingji Ge Ning

Zhao Qing Liu Hong

Layout Designers: Liu Ge Lu Xiaoting

Contributors: Wang Shuren Shi Xianying Li Fan Jiang Wanrong Tang Zhongyi Chai Yong

Chai Qiang Huang Zhaohui Zhang Xiaohong Zhang Kun Ye Keqiang

Peng Weiqiang Cai Zichen

Translators: Wang Zhuying Yao Zhigang Sun Haiyang Zhang Liping Jia Zhuqing Liu Shinan

Executive Editors in Chief: Feng Jun Chai Yong

Organizers: Gu Jiacheng Song Ziqiang Ma Xiaoning

Duty Editor: Gu Jiacheng

前言

《中國房地產市場概覽》作為我國第一部面向海外發行，全面介紹中國大陸房地產業的大型中英文版工具書，終於和廣大讀者見面了。我們希望它能夠為海內外讀者提供切實的幫助，真正成為一部指導國外商界投資中國大陸房地產業的指導性工具書。

九十年代，世界經濟格局已經發生了重大變化，環太平洋經濟圈的崛起和東南亞經濟圈的初具雛形，為中國經濟的發展提供了良好的機遇。然而，作為國民經濟的支柱性產業——中國的房地產業，仍然處在一個亟待發展擴大的階段，房地產經營理論也處在一個探索、發展的過程，中國的房地產業正以其高競爭性、高盈利性、高風險性和高創造性吸引着越來越多的海內外投資者。因此，一本全面、系統地闡述介紹中國房地產市場（經營）的大型工具書就成為一種迫切的需要。

正是本着這一目的，中華人民共和國建設部房地產司主持編纂了這部大型工具書，以適應今天日益發展的中國房地產業的需要。

《中國房地產市場概覽》一書着重介紹了1994年房地產市場結構調整以後，中國大陸房地產市場的基本特點、發展概況、變化趨勢、管理制度和經營、投資房地產業有關的基本知識和理論，並介紹了相關的各項政策法規。

房地產開發企業是房地產市場的生力軍，為了便於海外讀者了解中國房地產開發企業，本書特別以專門的章節對1993年11月16日中華人民共和國建設部第28號令《房地產開發企業資質管理規定》頒布後至1994年12月31日前建設部重新認定的國家房地產資質一級企業作了系統介紹，同時也介紹了一些其他有市場影響的房地產開發企業，以期能揚善倡優，促進房地產開發企業的健康成長，對進一步規範市場、推動房地產業的發展，起到一些積極的作用。

本書服務的主要對象是海內外有志於投資大陸房地產業的經營者，也是從事房地產開發的中外合資企業、國內房地產開發商和經營者、管理者不可缺少的實用工具書。為了推動中國房地產業沿着法制軌道健康發展，本書特選了房地產業的法律法規文件44件，較全面地反映了國家對房地產市場的管理制度。

作為中國房地產業的第一部中英文版大型工具書，本書採用中英文對照形式（中文在前，英文在後）；根據內容需要，部分章節採用了中英文混排格式；考慮到法律文本的嚴肅性，本書政策法規章節皆採用標準中文文本表述，未譯英文；根據大陸讀者習慣，對於文章中外國（包括港、澳）公司及姓氏的譯法一般採用音譯方式；為照顧海外讀者習慣，中文為繁體漢字。

《中國房地產市場概覽》由中華人民共和國建設部房地產司組織撰寫，中國社會科學院經濟管理出版社出版，香港新華通訊出版社負責海外發行；建設部總規劃師、房地產業司司長宋春華同志出任本書總編輯，建設部房地產司副司長謝家瑤同志、中國房地產開發集團副總裁李勤毅先生出任本書副總編輯。香港新華通訊出版社在本書編輯、組稿、發行的工作中承擔了大量工作，對本書的順利出版給予了直接的幫助。對於香港新華通訊出版社的大力合作和支持，本書編輯委員會表示誠摯的感謝。本書在編輯出版過程中還得到了各省、市建委（廳）的大力支持和積極配合，有八個省、市建委（廳）領導出任本書編委，對本書的編輯出版工作提供了大量幫助，借此機會編輯委員會對於這些機構和各位領導、專家、學者的辛勤勞動表示誠摯的敬意。特別需要說明的是，建設部部長侯捷同志和國家旅游管理局局長劉毅同志以及香港房地產業巨子、全國政協常委李嘉誠先生出任本書的特邀顧問，對本書的編輯出版工作予以了關注和指導，大大增強了本書的權威性，編輯委員會在此謹向他們表示衷心的感謝。

《中國房地產市場概覽》編輯委員會

1995年4月

Preface

As the first Chinese—English reference book introducing the real estate industry on the Chinese mainland, *A Survey of China's Real Estate Market* has finally come off the press. It is our hope that this book could be helpful to readers and serve as a guidance to the investment from home and abroad on real estate on the mainland.

In 1990s, the world economic pattern has undergone major changes. The initial shaping of pacific economic rim and Southeast Asia economic circle has offered good opportunities for China's economic development. However, as a pillar industry of then national economy, real estate industry is still at a stage that is in the urgent need of expansion while the research its operation also remains at the initial phase. China's real estate industry, with its high competitiveness, risking and creativity, has attracted more and more then home and overseas investors. Therefore, there is an urgent need for a complete and systematic reference book on the market and operation of China's property development.

The Real Estate Department of Ministry of Construction of the People's Republic of China organized the compiling of this book to meet the ever-increasing need.

A Survey of China's Real Estate Market focuses on the basic characteristics, development trend, changing trend, management system of the mainland's real estate market after the structural adjustment in 1994, as well as the basic knowledge and theories on this sector and the relevant policies and regulations.

Real estate enterprises are of the main body of property development. To make it easy for overseas readers to better know the Chinese property development firms, this book offered a detailed introduction to National First Class Qualification Real Estate Development Enterprises revivified by the Ministry of Construction between November 15, 1993, when Decree No. 26 of the ministry on "Management Regulations on the Qualification of Real Estate Enterprises", and December 31, 1994. In the meantime, it also introduces other influential property development firms to promote the healthy growth of this industry. We hope that this book will play an active role in further standardizing and boosting the development real estate market.

This book mainly targets home and overseas businessmen who are to invest in the real estate industry on the mainland, as well as managers of domestic or Sino—foreign real estate joint ventures. It collects 44 laws, regulations and documents on this industry, which will help completely reflect the state's management system on real estate market.

This is a Chinese—English reference book with English version following Chinese version. In some of the chapters, the two versions are printed alternately for the convenience of readers. The official documents and laws are just printed in Chinese to ensure the accuracy. The foreign (Hong Kong and Macao) companies and names are only transliterated in consideration of the habit of mainland readers and the Chinese text is printed in complex form of Chinese characters for the convenience of overseas readers.

A Survey of China's Real Estate Market is organized to be compiled by the Real Estate Department of Ministry of Construction of the People's Republic of China and published by Economic Management Publishing House of the Chinese Academy of Social Sciences. H. K. Sun Wah Publishing Company is responsible for the circulation overseas. Editor-in—chief of the book is Song Chunhua, general designer of the ministry and director of Real Estate Department of Ministry of Construction. Assistant Editors—in—chief are Xie Jiajin, vice—director of Real Estate Department of Ministry of Construction and Li Qinyi, vice—president of China Real Estate Development Group. H. K. Sun Wah Publishing Company has done a great deal of work for the editing, article collecting and circulation and offered direct help for the smooth publication of the book, to which the editorial committee of the book extends its sincere gratitude. This book has also gotten help from the active support and co—operation from the provincial and municipal construction committees. Eight committee directors were the members of the editorial committee. We would like to take this chance to express our thanks to leaders, experts and scholars for their hard work and help. Our special gratitude should go to Hou Jie, Minister of Construction, Liu Yi, Director of State Tourism Administration and Liu Ka—shing, H. K. real estate giant and member of Standing Committee of China People's Political Consultative Committee, who are invited to be the advisers of the book and have shown concern and instruction — which no doubt makes the book more authoritative.

Editorial Committee of
A Survey of China's Real Estate Market
April 1995

目 錄

前言	I
目 錄	III
第一章 中國房地產市場的現狀與發展	1
第一節 中國房地產市場的發育	3
第二節 房地產市場管理	12
第三節 外商投資經營房地產	25
第四節 中國房地產市場前景	30
第二章 房地產市場需求	35
第一節 房屋總量需求	37
第二節 居住房屋的需求	41
第三節 非居住房屋的需求	48
第四節 房屋需求與投資平衡的分析	49
第五節 人口發展對城市土地的需求	51
第六節 城市土地需求	53
第七節 批租土地需求	57
第八節 城市土地需求原因和趨勢分析	66
第三章 房地產市場供給	69
第一節 城市土地資源	71
第二節 城市土地計劃供給與實際供給	78
第三節 城市土地的供給價格	81
第四節 城市房屋供給量	88
第五節 城市商品房屋市場供給	90
第六節 城市房屋供給預測	92
第四章 房地產投資、轉讓、產權登記	101
第一節 土地使用權的取得	103
第二節 房地產開發企業的設立	116
第三節 房地產轉讓	120

第四節 房地產抵押	122
第五節 房地產權屬登記	123
第五章 房地產價格評估	133
第一節 房地產估價的概念與必要性	135
第二節 房地產價格的種類及含義	138
第三節 房地產估價的原則與程序	140
第四節 房地產估價的主要方法	144
第五節 影響房地產價格的因素及分析	169
第六章 房地產金融	175
第一節 中國房地產金融概述	177
第二節 房地產信貸部資金來源與運用	182
第三節 房地產開發資金的籌集	193
第四節 房地產開發信貸管理	206
第五節 供樓業務的形成及其管理	218
第七章 房地產開發企業概覽	455
房地產開發資質一級企業（1994）	461
其他房地產開發企業	637
第八章 房地產主要政策法規	689
一、房地產開發用地管理	691
中華人民共和國土地管理法 [修正本]（1986年6月25日）	691
中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例（1990年5月19日）	697
外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法（1990年5月19日）	700
中華人民共和國土地管理法實施條例（1994年1月4日）	702
城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理暫行辦法（1992年12月4日）	705
二、房地產開發建設與經營管理	707
中華人民共和國城市房地產管理法（1994年7月5日）	707
城市私有房屋管理條例（1983年12月17日）	712
關於外國人私有房屋管理的若干規定（1984年8月25日）	714
城市房屋拆遷管理條例（1991年1月18日）	715
國務院關於發展房地產業若干問題的通知（1992年11月4日）	718
城市異產毗連房屋管理規定（1989年11月21日）	721
城市房屋產權產籍管理暫行規定（1990年12月31日）	722
城市房屋拆遷單位管理規定（1991年7月8日）	724
城市房地產市場評估管理暫行辦法（1992年9月7日）	725

城市新建住宅小區管理辦法 (1994 年 3 月 23 日)	727
城市商品房預售管理辦法 (1994 年 11 月 15 日)	729
城市房地產開發管理暫行辦法 (1995 年 1 月 23 日)	730
三、城市規劃與工程建設管理	734
中華人民共和國城市規劃法 (1989 年 12 月 26 日)	734
建設工程勘察設計合同條例 (1983 年 8 月 8 日)	737
建築安裝工程承包合同條例 (1983 年 8 月 8 日)	739
中外合作設計工程項目暫行規定 (1986 年 6 月 5 日)	741
施工企業資質管理規定 (1989 年 6 月 28 日)	742
建築市場管理規定 (1991 年 11 月 21 日)	745
建設工程施工現場管理規定 (1991 年 12 月 5 日)	748
工程建設施工招標投標管理辦法 (1992 年 12 月 30)	751
建設工程施工合同管理辦法 (1993 年 1 月 29 日)	756
建設工程質量管理辦法 (1993 年 11 月 16 日)	759
在中國境內承包工程的外國企業資質管理暫行辦法 (1994 年 3 月 22 日)	763
四、投資信貸與稅收管理	765
中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法 (1991 年 4 月 9 日)	765
契稅暫行條例 (1950 年 3 月 31 日)	768
中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例 (1985 年 2 月 8 日)	769
中華人民共和國房產稅暫行條例 (1986 年 9 月 15 日)	769
國務院關於鼓勵外資投資的規定 (1986 年 10 月 11 日)	770
中華人民共和國耕地占用稅暫行條例 (1987 年 4 月 1 日)	771
中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例 (1988 年 9 月 27 日)	773
境外投資外匯管理辦法 (1989 年 3 月 6 日)	774
國務院關於鼓勵準備和香港澳門同胞投資的規定 (1990 年 8 月 19 日)	775
中華人民共和國固定資產投資方向調節稅暫行條例 (1991 年 4 月 16 日)	777
中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則 (1991 年 6 月 30 日)	778
全國人民代表大會常務委員會關於外商投資企業和外國企業適用增值稅、消費稅、營業稅等稅收暫行條例的決定 (1993 年 12 月 29 日)	790
中華人民共和國增值稅暫行條例 (1993 年 12 月 13 日)	791
中華人民共和國土地增值稅暫行條例 (1993 年 12 月 31 日)	794
國務院關於外商投資企業和外國企業適用增值稅、消費稅、營業稅等稅收暫行條例有關問題的通知 (1994 年 2 月 22 日)	795
中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則 (1995 年 1 月 27 日)	796

CONTENTS

Preface	II
Contents	VI
Chapter I Current Situation & Development of China's Real Estate Market	227
Section I Burgeoning of China's Real Estate Markets	229
Section II Management of Real Estate Markets	239
Section III Management of Real Estates with Overseas Investment	255
Section IV Prospects of China's Real Estate Markets	261
Chapter II Demand for China's Real Estate Market	265
Section I Aggregate Demand for Housing	267
Section II Demand for Residential Houses	271
Section III Demand for Non-residential Housing	278
Section IV An Analysis of Balance between Demand for and investment in Housing	279
Section V Demand for Land Derived from Population Growth in Cities	281
Section VI Demand for Land in Cities	283
Section VII Demand for Land on Lease	287
Section VIII Reasons Behind The Demand for Land and The Trend of its Development	297
Chapter III The Supplies in China's Real Estate Market	299
Section I City Land Resources	301
Section II The Planned Supply and The Actual Supply of Land in Cities	307
Section III The Selling Price of City Land	310
Section IV The Amount of Buildings Supplied in Cities	318
Section V The Supply of Commercial Urban Residential Buildings in Market	320
Section VI A Prediction About The Supply of Urban Buildings	322
Chapter IV Investment in Real Estate, Transfer, Registration for & Property Rights	331
Section I Acquisition of Land Use Right	333
Section II Establishment of Real Estate Developing Enterprise	348
Section III Transference of Real Estate	353
Section IV Mortgage of Real Estate	355
Section V Registration of Property Right of Real Estate	356

Chapter V	Assessment of Price of Real Estate	367
Section I	The Concept and Necessity of Real Estate Evaluation	369
Section II	The Categories and Meanings of Real Estate Price	372
Section III	The Principles and Procedures of Real Estate Evaluation	374
Section IV	Main Methods of Real Estate Evaluation	378
Section V	The Analysis on Factors Which Can Sway Real Estate Price	402
Chapter VI	Real Estate Banking	409
Section I	Brief Introduction to China's Real Estate Banking	411
Section II	The Source of Real Estate Credit Department & The Function	416
Section III	Raising Funds for Real Estate Development	427
Section IV	Real Estate Credit Management	437
Section V	The Establishment and Management of Residential Housing Services	447
Chapter VII	Brief Introduction of Real Estate Development Enterprises	455
	National First Class Qualification of Real Estate Development Enterprises (1994)	461
	Other Real Estate Development Enterprises	637
Chapter VIII	Laws, Regulations & Policies of Real Estate (Chinese)	689

第一章 中國房地產市場的 現狀與發展

第一節 中國房地產市場的發育

第二節 房地產市場管理

第三節 外商投資經營房地產

第四節 中國房地產市場前景

第一章 中國房地產市場的現狀與發展

第一節 中國房地產市場的發育

80年代以前，由於體制和政策的原因，中國房地產業的生產、流通、消費諸環節沒有形成投入與產出的良性循環，房地產業的市場運行機制沒有建立起來，致使中國的房地產業長期萎縮，房地產業的運行基本上處於停頓狀態，房地產市場也名存實亡。隨着以市場為取向的中國經濟體制改革的深入發展，房地產業在中國才得以復蘇，並迅速崛起，房地產市場也得到了有一定程度的發育，並初步形成了房地產市場的基本框架。特別是90年代初，鄧小平同志南巡講話的發表和中共十四大作出關於建立社會主義市場經濟體制的重大決策後，中國房地產業和房地產市場進入了迅速發展時期，在社會經濟的發展中發揮着重要作用。

一、中國房地產市場發育的政策基礎

中國房地產市場得以發育，除了得益於國家堅持改革、開放政策這一大背景外，其直接原因是十幾年來政府在房地產業領域推行了一系列改革措施，主要包括：

（一）推行國有土地有償使用政策

在產品經濟體制下，城鎮土地實行無償、無期、無流動的使用制度，使土地這一重要的生產要素長期處於凝固、僵死狀態，用地結構難以根據城市經濟和社會的發展及時進行調整，巨大的土地價值被淹沒，這不僅造成了國家收益的流失，也造成了土地資源的嚴重浪費。從80年代中期開始，在法律明確了城鎮土地屬國家所有，理論上對土地所有權與使用權可以相分離取得共識的基礎上，開始探索國有土地使用制度的改革。正是在總結了試點經驗和優化改革方案的基礎上，逐步確立了國有土地有償、有期使用的基本政策。1988年4月，第七屆全國人民代表大會第一次會議通過了《中華人民共和國憲法修正案》，將《憲法》第十條第四款“任何組織或者個人不得侵佔、買賣、出租或者以其他形式非法轉讓土地。”修改為：“任何組織或者個人不得侵佔、買賣或者以其他形式非法轉讓土地。土地的使用權可以依照法律的規定轉讓。”同年12月，第七屆全國人大常委會第五次會議，通過了修改《土地管理法》的決定，刪去了原規定中禁止土地“出租”的內容，增加了“國家依法實行國有土地有償使用制度”和“土地使用權可以依法轉讓”等內容。據此，國務院於1990年5月發布了《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》和《外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法》。1994年7月5日通過的《城市房地產管理法》又將一些經實踐檢驗的重要政策上升為法律條款，對有關政策與制度予以了完善和規範。這些法律、法規的頒布確立了城鎮國有土地有償使用制度的框架。

國有土地有償使用政策的推行，不僅使國家對城市土地的所有權在經濟上得以實現，從而使得用經濟手段來調整城市用地結構、促進土地資源的優化配置成為可能，同時也為土地這一生產要素進入市場流通

奠定了政策基礎。

(二) 推行房屋商品化政策和城鎮住房制度改革

產品經濟體制下，作為生產要素和生活資料的房屋，其商品屬性被否定，價值規律發揮不了作用。特別是住房，本是最大宗的房地產，也是居民生活消費必需品，然而長期以來中國城鎮住房一直以公有住房為主體，並實行公房低租金的福利分配制，致使住房投入產出形不成良性循環，住房資金渠道單一、居民消費結構扭曲。在這種體制下，住房僅是名義上的巨額財富，實際上只能成為一種包袱，住房問題也只能成為老大難問題。80年代初，中國政府開始推行房屋商品化政策，並以此為目標着力於改革傳統的城鎮住房制度。房屋商品化政策恢復了房屋作為商品的本來面目，通過提高公房租金、出售公有住房、建立住房公積金制度，以及調整住宅投資結構，發揮政府、單位、個人三個積極性，多渠道籌集資金，擴大有效供給等住房制度改革措施的推行，不僅加快了解決城鎮居民住房問題的進程，而且也為住房市場的建立和房地產業的發展注入了強大的推動力。

土地有償使用與房屋商品化的有機結合，還促使房屋與土地作為整體的生產要素和生活資料進入市場，在各個產業部門和居民生活消費領域中實現其價值和使用價值，從而有力地促進了我國房地產市場的培育和體系的建立，為我國房地產業由產品經濟模式向市場經濟模式的轉換創造了條件。

(三) 推行房地產綜合開發

過去，中國城市建設和房地產生產中的最大矛盾是分散投資、分散建設，效率低下；城市規劃難以實現；具有獨立法人地位的房地產企業也難以真正形成。房地產綜合開發作為一種社會化大生產的房地產生產方式的興起，消除了這種矛盾，成規模的房地產開發形成的資金集約化和基礎設施集約化，明顯地帶動了城市住宅發展和基礎設施建設，使房地產財富迅速增加，從而既為加快經濟發展和改善城市面貌與居住環境創造了條件，也為房地產市場規模的不斷擴大發揮了直接作用。與此同時，房地產綜合開發政策的推行，還為房地產市場發育中必需的一大批有一定實力的房地產企業的崛起創造了條件。歷史地看，由於房地產開發有著維系房地產生產環節與流通、消費環節的特殊作用，中國房地產業和房地產市場的復蘇首先是從房地產開發領域開始的，因此中國房地產市場的發展首先得益於房地產開發政策的推行。

(四) 推行了對外開放政策

城市基礎設施建設、舊城區改造、投資環境改善，需要大量的資金投入，而中國是發展中國家，僅靠國內的力量在較短的時間是很難滿足這種需要的。通過對外開放，吸引外商投資經營房地產，在一定程度上起到了補充作用，同時也加快了國內市場與國際市場的接軌。

二、中國房地產市場結構

在上述一系列改革措施的作用下，中國房地產市場得到了一定程度的發育，並初步形成了三級市場結構。

(一) 一級市場，即土地使用權的出讓市場

土地使用權出讓，是指國家將國有土地使用權在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。因此，房地產一級市場，實際上是國家作為城鎮土地的所有者，有償、有限期限讓渡土地使用權的市場，房地產在國家與土地使用者之間呈縱向流通。

作為取得房地產開發用地的方式，與土地使用權出讓相對應的是土地使用權劃撥。土地使用權劃撥，是指經縣級以上人民政府依法批准，在土地使用者繳納補償、安置等費用後將該幅土地交付其使用，或者將國有土地無償交付給土地使用者使用的行為。以劃撥方式取得土地使用權的，除法律、行政法規另有規定外，沒有使用期限的限制。但是，根據《城市房地產管理法》的規定，劃撥土地使用權的範圍有嚴格限制，即必須是經縣級以上人民政府批准的下列用地：國家機關用地和軍事用地；城市基礎設施用地和公益事業用地；國家重點扶持的能源、交通、水利等項目用地；法律、行政法規規定的其他用地。因此，在該法正式施行後，國家供應房地產開發建設用地，將主要通過房地產一級市場以出讓土地使用權方式進行。

在房地產一級市場上，由於國家（其代表者是縣級以上人民政府及其有關職能部門）充當着市場主體的角色，因此它既是市場的管理者，又是市場的直接參與者。這一特點決定了房地產一級市場只能是壟斷競爭型的市場。

一級市場的壟斷性主要體現在：

1. 土地使用權的出讓方只能是國家（由縣級以上地方人民政府及其土地管理部門所代表）；城市規劃區內的集體所有的土地，須經依法征用轉為國有土地後，該幅國有土地的使用權方可出讓。
2. 土地用途由土地利用總體規劃、城市規劃和年度建設用地計劃所規定，土地使用者不得擅自改變。
3. 縣級以上人民政府出讓土地使用權用於房地產開發的，須根據省級以上人民政府下達的控制指標擬訂年度出讓國有土地總面積方案，按國務院規定，報國務院或者省級人民政府批准。
4. 土地使用權出讓金的基準價格、標定價格由政府定期測定並公布，以協議方式出讓土地使用的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。
5. 土地使用權出讓的最高年限由國務院規定。
6. 在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，在出讓合同約定的土地使用權出讓年限屆滿前，國家在給予了土地使用者適當補償後，可以依照法律程序提前收回土地使用權。

一級市場的競爭性主要體現在土地使用權出讓的具體方式及其價格形成上。出讓方式包括拍賣、招標和雙方協議三種，其價格一般以基準地價、標定地價為底價，由出讓雙方根據市場供求關係議定。特別是前兩種方式，透明度較高，具有公平、公開競爭的鮮明特點。《城市房地產管理法》明確規定，商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，有條件的，必須採取拍賣、招標方式；沒有條件，不能採取拍賣、招標方式的，方可採取雙方協議的方式。

（二）二級市場，即房地產開發經營市場

房地產開發經營，是指以營利為目的，在依法取得土地使用權的土地上進行基礎設施、房屋建設，並將開發產品用於出租、出售等經營活動的行為。

房地產二級市場的主體是以營利為目的的房地產開發企業。其開發活動既可以只進行基礎設施建設，也可以兼之進行房屋建設。前者通常稱為土地開發或再開發，後者則稱為房屋開發。土地開發，也稱“三通一平”或“七通一平”。“三通一平”，就是將開發區域以外的道路、給水排水管道、供電線路等引入施工現場，對施工現場的土地進行平整。“七通一平”，包括道路通、上下水通、雨污排水通、電力通、通訊通、煤氣通、熱力通和平整場地。土地開發就是通過“三通一平”或“七通一平”，把自然狀態的土地變為可供建造房屋和各類設施的建設用地，即把生地變為熟地。土地再開發，就是在不增加城區現有土地使用面積的情況下，對城區原有土地進行再開發即改造，通過一定量資金、勞動等的投入，調整用地結構，完善城市基礎設施，以提高現有土地的使用功能，提高土地利用效益。房屋開發，則是在經過開發或再開發、具備建設條件的城市土地上，建築各類房屋，包括住宅、工業廠房、商業樓宇、辦公用房和其他專門用房。因此，房地產開發的內容相適應，房地產開發經營的產品既可以是經開發的建築用地（其實質仍在於其土地使用權），也可以是新開發的各類房屋（包括商品房及統建房屋）。

房地產二級市場上，經開發的房地產在房地產開發企業與房地產使用者、消費者之間呈橫向流通。所反映的是擴大供給條件下的市場行為。

房地產二級市場是有限制競爭市場。其限制性主要體現在：

1. 在從一級市場上取得土地使用權的土地上進行房地產開發的，其開發經營活動必須符合土地使用權出讓合同約定的各項要求，轉讓房地產的，原房地產開發企業與國家之間出讓土地使用權的權利、義務關係也相應地轉為房地產受讓人與國家的權利、義務關係。如必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地；經開發後用於經營的房地產的土地使用年限應為出讓合同約定的使用年限減去已使用年限後的剩餘年限等。
2. 以割讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應報有批准權的人民政府審批。經批准同意轉讓的，從其要求或補辦土地使用權出讓手續，並按規定繳納土地使用權出讓金；或按照國務院規定，由開發企業