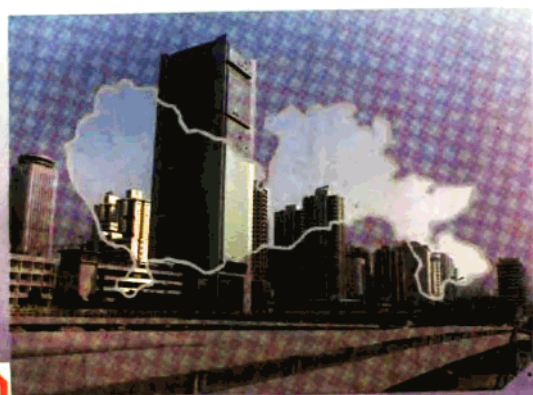


深圳房地产市场

张仲春 著



同济大学出版社

Abstract

The rise in real estate in Shenzhen Special Economic Zone is a major event which focuses attention of the world in the nineties. It means that the structural reform and the opening to the outside world of our country have entered into the new period of history and become a model of land reform system in the inland cities.

This book firstly expounds the formation, the characteristics of the real estate market in Shenzhen Special Economic Zone and its market composition through making a large number of market investigations and theory analysis. It also offers several proposals for leading strategy of the real estate market in Shenzhen Special Economic Zone and for reinforcing market management by its climate analysis and comparison to Hongkong and foreign markets, and by the quantitative analysis of the land scale, house price and tax as well. Lastly, proposals have been raised for transition from planning commodity economy to market economy, so as to keep a sound work of the market by making a useful study.

前 言

我是在铁山脚下长大的，在那里，房屋和土地同样稀缺。孩童时代，我一家八口，只有祖产一间十几平方的小屋。放学回家，总要下地劳动。居所拥挤，劳作艰辛，但我对那间小屋和故乡泥土依然钟情。因为，那是我孩提时代生息与共的地方。

在知识青年上山下乡的年代，我进入广坝河畔的深山老林里，与大伙儿一起，向荒山要橡胶，土地是要披荆斩棘后才露出真面的；住进干打垒的泥屋或草棚，是我们一天劳累后最好的享受了。

十年前，农村搞改革，乡里富起来了，我爸爸居然为家里盖起一座“光辉居”。这是祖上几代人没有过的事情。不久，一次偶然的际遇，我来到深圳，参加了特区工作。十年来，眼看它平土地，眼看它起高楼。一个默默无闻的边陲小镇，从此发展成为一个现代化的都市。我一家三口的住房，竟然拥有一百多个平方米。

生活的积淀，使我对房屋和土地怀有深切的感受。长久以来，我对深圳的土地和住房制度改革关注备加。而深圳的土地和住房制度改革乃至建立房地产市场，不但较好地解决了特区人民的住房问题，而且使千百万人的思想观念发生了根本的变化。于是，我搜集资料，不弃涓滴，然后全力钩稽，构思推理，草成此书。

深圳房地产市场的形成，与特区的经济建设息息相关，紧密相联；深圳房地产市场的发展，贯穿着特区建设的全过程，充分体现了我国改革开放政策的成功。在某种意义上讲，它是我国改革开放程度的晴雨表。因此，本书的写作，旨在通过探索深圳房地产市场的形成、发展及其管理，使更多的人看到：

社会主义也能搞好市场经济；

我国经济体制改革的目标模式，是建立社会主义市场经济；

人类社会创造的一切文明成果，包括资本主义国家的先进经营方式和方法，应当“为我所用”。

从这个意义上说，本书不仅适用于深圳特区，也可借鉴于其他城市。“红杏出墙”，生机勃勃，但愿本书能有这样的一点贡献。

然由于作者水平有限，且房地产市场正在发育，资料替迭，在于须臾之间，故书中推理，并非终极，衷心希望读者讨论与批评。

本书的写作，特别是资料的核实订正，得到苏卫平小姐的帮助；书稿打印，近十遍修改，袁少环先生尽心尽力，不厌其烦。为求资料翔实，不误读者，深得“认真”两字之精髓。在此，谨对他们致以深深的谢意。

最后，谨以此书献给我亲爱的爸爸，献给我广坝河畔的农友，献给特区建设的百万劳工，献给创建十年、与深圳同步发展、充满改革与传奇色彩的深圳大学。

张 仲 春

1992年10月8日

目 录

前 言

第一章 绪 论	(1)
一 深圳的地理环境与土地资源.....	(1)
二 深圳的经济发展与土地开发.....	(3)
三 深圳房地产市场发展中的存在问题.....	(6)
四 研究深圳房地产市场的意义.....	(7)
五 国内外房地产市场趋势及研究现状.....	(9)
六 本书的主要工作	(12)
第二章 涉外房地产业	(14)
一 涉外房地产的经营与开发	(14)
二 涉外房地产的经营方式与建设特点	(20)
三 涉外商品楼宇的管理	(25)
四 涉外房地产纠纷与“锦花大厦”案	(29)
第三章 房改与居屋发展	(32)
一 深圳房改的背景	(32)
二 深圳居屋发展目标	(35)
三 福利商品房	(36)
四 微利商品房	(40)
五 深圳房改对全国房改的推动作用	(43)
第四章 房地产市场形成过程与市场环境要素分析	(45)
一 市场形成过程与机理研究	(45)
二 土地出让方式与程序	(50)
三 市场环境要素剖析	(54)

第五章	房地产市场的理论、特点及构成	(61)
一	基本理论	(61)
二	市场特点	(66)
三	市场构成	(71)
第六章	市场商品房销售	(80)
一	商品住宅	(80)
二	商品办公楼宇	(83)
三	商业楼宇	(85)
四	商品工业厂房	(88)
五	商品仓库	(91)
第七章	商品房价格	(94)
一	人民币价格及价格指数	(94)
二	外销价格、价格指数及与内销价格之比较	(101)
三	地段与实例分析	(110)
第八章	商品楼宇租赁	(116)
一	深圳房屋租赁的有关规定	(116)
二	商品楼宇人民币租金及租金指数	(120)
三	港币租金、租金指数及与人民币租金之比较	(123)
四	商品楼宇出租实例分析	(128)
第九章	与香港及国外市场比较	(132)
一	土地使用权与“业主权”	(132)
二	土地使用年限	(133)
三	土地批租方式	(135)
四	市场管理架构	(136)

五	简化管理程序·····	(137)
六	投机与抑制投机·····	(138)
七	公屋政策与社会安定·····	(141)
八	配套设施与居屋环境·····	(146)
第十章	深圳房地产市场发展的思考·····	(150)
一	进入市场的土地数量评价·····	(150)
二	市场调控模式与房产价格探讨·····	(154)
三	市场税收调节分析·····	(162)
四	管理法制化问题·····	(168)
五	房地产市场走势·····	(171)
第十一章	建立房地产市场经济体制·····	(180)
一	正确认识深圳房地产“商品经济”·····	(180)
二	有计划的商品经济向市场经济过渡·····	(183)
三	建立房地产市场经济体制的设想·····	(186)
附录1	深圳房地产之最·····	(194)
附录2	深圳经济特区住房制度改革方案·····	(203)
附录3	深圳经济特区土地使用权出让办法·····	(217)
编辑絮语		

第一章 绪 论

房地产在 90 年代，终于成为我国人民关注的重要行业。

深圳房地产市场的形成和发展，始终走在全国各地的前面。目前，深圳房地产业已经成为深圳经济的支柱产业；十年来，深圳改革土地管理制度，建立和完善房地产市场，在促进市场体系的形成和完善，推动基建管理体制变革，开辟城市建设资金来源，为企业创造公平竞争的条件，创造良好的投资环境和吸引外资，以及医治基建规模膨胀的顽疾等方面，已经发挥了重大的作用。这种作用和影响，还将随着时间的推移而日益显著。

一、深圳的地理环境与土地资源

深圳市建于 1979 年 2 月，前身是广东省宝安县，全市包括深圳经济特区和宝安县两部分。经济特区位于深圳市的南部，东起大鹏湾背仔角，西连珠江口安乐村，南与香港新界接壤，北靠梧桐山、羊台山脉，东西长 49 公里，南北宽平均 7 公里，呈狭长形，面积为 327.5 平方公里，占全市总面积 2 020.5 平方公里的 16.2%。

深圳特区分为三个管理区：福田区（原上步区），为市委、市政府、市人大等机关所在地，包括园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富和香蜜湖等街道办事处及八卦岭工业区、上步轻工业区，总面积为 68.8 平方公里。罗湖区，为特区主要商业区，包括盐田、梅沙、田心、笋岗、翠竹、桂园、蛟湖、南湖等街道办事处和沙头角镇，总面积为 139.2 平方公里，是福田区的两倍多。由于该区与香港新界相接，边界贸易十分活跃，沙头角“中英街”每天吸引成千上万国内游

客，被誉为“购物天堂”。该区有罗湖、文锦渡、沙头角、盐田、梅沙等口岸，正在建设中的盐田深水港，是我国四大深水港之一。南山区，包括沙河、西丽、大新、南山、蛇口等街道办事处和蛇口招商工业区及赤湾工业港、大铲和伶仃岛，总面积为 119.5 平方公里，是福田区的 1.74 倍。该区拥有蛇口、赤湾、妈湾等港口，还有华侨城、南头、海湾等工业区。闻名世界的“锦绣中华”微缩景区、南海石油后方基地及深圳大学均在该区。

深圳特区可供城市建设用地为 150~160 平方公里。截至 1991 年底止，已经开发利用的土地近 80 平方公里，余下可供建设用地约 80 平方公里。

深圳特区的地形特点是北高南低，背山面海；自北向南，形成一系列丘陵，一片高地，两块平原，一个半岛，其中丘陵面积占全区面积的 39%，平原和高地占 47%，低山占 10%。最北的一列近东西向丘陵为特区与宝安县的界山，是建设风景旅游区的主要地段。该地段中部高地比较平坦，南北展部是城市建设的主要地段。西南端是蛇口半岛。特区地面比较平坦，地面坡度小于 6 度的面积占全区面积的 43.98%，其中地面坡度小于 3 度的面积占 33.12%，主要分布在平原和高地，适合建造大、中型建筑。地面坡度在 3~6 度的面积占 10.86%，主要分布在平原、高地与丘陵之间，适于建造中、低层建筑，整个地貌有利于城市大规模开发建设。

深圳特区的地质构成条件较好，其地层和岩石有花岗岩、火山岩、砂页岩、变质岩、第四纪松散岩五大类。这一区域的地壳稳定，断裂带应力不集中，没有位移现象发生，不具备发生中、强地震的条件。其工程地质条件大致分为五类：

- 1、深圳河下游冲积海积平原松散软土类型，土质松软，地下水位高，允许承载力低，一般不宜作为建筑用地；

- 2、河谷冲积平原中等压缩性土类型，有一定地下水影响，建筑场地条件中等偏下；

- 3、台地风化层中等压缩性土类型，地基承载力较强，地下水位

低，台地地形高，是条件较好的城市用地；

4、深圳湾北岸滨海平原松散土型，易受潮湿影响，工程地质条件较差；

5、丘陵基岩类型，地基条件较好，但地势起伏大，交通条件差，一般不宜作建筑用地。

二、深圳的经济发展与土地开发

深圳特区建立以后，国民经济持续稳定发展，创造了举世闻名的高速度。与 1979 年相比，1991 年全市社会总产值（绝对值，下同）403.8 亿元，比 1979 年增长 138 倍；国民收入 129.9 亿元，比 1979 年增长 80 倍；国内生产总值由 1.9 亿元增加到 174.86 亿元，比 1979 年增长 88 倍；国民收入 127.57 亿元，增长 75 倍。“深圳速度”不仅大大超过国内其他城市 and 地区，而且也超过了以经济发展速度快而见称的“亚洲四小龙”。

深圳工业原来基础薄弱，1979 年仅有 200 多家落后的小企业，职工 8 200 人，年产值 6 061 万元。特区建立后，工业发展取得巨大成就。1991 年底，全市镇以上工业企业发展到 3 051 家，实现工业总产值（按 1990 年不变价格计算，下同）255.2 亿元，比 1979 年的 0.61 亿元增长 356 倍，并形成电子、机械、纺织、轻工、石化、食品饮料、建材、家具、医药等 30 多个行业，生产产品 1 000 多种，出口产品 600 多种。1991 年全市出口工业品总值为 152.7 亿元，占工业总产值的 59.8%。

12 年来，深圳的农业也有很大发展，目前已成为国内农业生产社会化、商品化和现代化最高的地区之一。1991 年全市农业总产值 10.1 亿元，比 1979 年增长 1.7 倍。深圳农业的特点是面向深港两个市场，贸工农相结合，外引内联，已拥有一定规模的蔬菜、畜牧、水产和水果等鲜活产品生产基地 780 多个。

深圳特区建立后，积极改变旧的流通体制，形成了以国贸、环

球、国商等大型商场为中心的罗湖商业区，建立了 30 多家超级市场和日臻完善的零售商业网络。社会商品零售总额急剧增长，从 1979 年的 1.29 亿元增至 1991 年的 85.17 亿元，增加 40 倍。

12 年来，深圳利用得天独厚的地理条件和丰富的旅游资源，依靠特殊政策和灵活措施，大力发展旅游业。全市现有旅行社（旅游公司）21 家；高中档度假村、宾馆、酒店近 200 家，客房 2 万多间；有西丽湖度假村、香蜜湖度假村、石岩湖度假中心、银湖旅游中心、小梅沙度假中心、深圳湾大酒店、蛇口海上世界、“锦绣中华”微缩景区和“中国民俗文化村”等 12 个综合性观光点，为人们休息游乐提供了理想场所，每年吸引着大批国内外游客。旅游创汇 1991 年就达 11.05 亿元外汇人民币。

深圳特区建立后，外引内联和对外贸易的发展更为迅速。1979～1991 年底，深圳市与 20 多个国家和地区签订利用外资协议累计 8 672 项，实际利用外资 38.3 亿美元。在内联方面，深圳先后与国内 40 多个部委（总公司）和 29 个省、市、自治区签订内联项目 6 000 多项，实际投资总额 30 多亿元，兴办 4 000 多家内联企业。特区与内地优势互补，增强了特区对内对外的辐射能力。

外引内联促进了对外贸易的发展。1991 年，全市出口总额 34.46 亿美元，是 1979 年的 369 倍，在大城市中仅次于上海，位居全国第二。至 1990 年，深圳已与 87 个国家和地区发展了贸易往来，“七五”时期与 61 个国家和地区发展了远洋贸易往来，直接远洋贸易额达 8.19 亿美元，占出口总额的 8.9%。

在经济建设的推动下，深圳城市建设的发展十分迅速。1980 年，市政府制订了《深圳城市总体规划》，根据特区地形呈狭长带状的城市特点，提出组团式结构布局的设想，定向发展，成片开发，缩短服务距离，加强城市功能。1984 年，市政府编制了《深圳经济特区总体规划》，将特区分为五个组团，组团之间以绿化带相隔，以维护城市生态环境，组团内部形成大体配套、相对完善的综合功能。同时，对特区的道路网做了全面和长远的规划。这个规划获得国家建设

部优秀规划一等奖。1989年6月，市政府又编制了《深圳市城市发展策略》，根据深圳作为“窗口”，要发挥两个扇面的辐射作用及与香港毗邻的特点，确定深圳市应建成一个外贸、金融、高科技工业比较发达，外向型、环境优美、与香港互利互补的国际性城市，成为全国外贸、金融中心之一及华南地区、珠江三角洲城市带的核心城市之一。根据市政府的规划，1979~1990年，深圳特区开发建设城市面积达73平方公里；累计房屋竣工面积2449.73万平方米；完成基本建设投资累计231.29亿元。在基本建设投资中，国家投资3.515亿元，占1.52%；外商投资57.52亿元，占24.87%；各省市在深圳投资共17.54亿元，占7.59%；银行贷款投资44.71亿元，占19.33%；企、事业自筹资金54.06亿元，占23.37%；市财政投资29.7亿元，占12.84%；内联项目对方投资及其他投资22.73亿元，占9.82%。在基本建设投资中，各行业所占比例为：农林水部门3.1亿元，占1.34%；工业71.4亿元，占30.87%；交通邮电21.53亿元，占9.3%；商饮19.82亿元，占8.56%；文教科技11.81亿元，占5.1%；金融2.43亿元，占1.05%；机关团体37.34亿元，占16.14%；建筑业63.79亿元，占27.6%。

在深圳特区已开发的近80平方公里土地中，1979~1985年开发的土地面积为38.07平方公里，占已开发土地面积的47.6%，主要集中在罗湖区（不含沙头角镇）和上步建成区（今福田已建成区）；1985~1990年开发的土地面积为34.93平方公里，占已开发土地面积的43.7%，主要为莲塘工业区、车公庙工业区、科技工业园、白沙岭居住区及福田新市区等，其中由企业开发的土地面积为28.54平方公里，占91.27%；由政府组织开发的土地面积为2.73平方公里，占8.7%。政府开发土地主要集中在1989年，建设项目除“三通一平”外，还包括与新区开发配套的基础工程，如福田明河、新州河暗渠建设工程、梅林截洪工程和皇岗北路、笋岗西路、彩电路、红荔西路等城市干道。

深圳特区的土地开发，基本上是按地形带状分布的特点和城市总

体规划组团式结构布局的要求进行的。经过 12 年的开发，已形成了三个开发区，即东片区：包括小梅沙、大梅沙、盐田港、沙头角镇；中片区：包括罗湖区、福田区、车公庙工业区、莲塘工业区、小沙河中专教育区；西片区：包括华侨城（原沙河）、科技工业园、深圳大学、南山区、西丽直升机场、留仙洞重工业加工区等。

三、深圳房地产市场发展中的存在问题

我国城市土地制度改革是从深圳开始的。被誉为“一夜城”的深圳特区，其以土地开发经营为核心的城市土地制度改革，特别是以商品房为核心的房地产市场活动，显然处在全国改革的最前沿。内地有一些城市，形成房地产市场困难重重，特区市场的建立和发展，无疑为内地提供了有益的经验。

然而，深圳特区 1979 年创立以后，虽然在土地管理体制方面进行了变革，如把过去行政划拨、无偿使用，改为“行政分片开发，分散征收土地使用费”，在促进城市建设，创造较好的投资环境方面，收到一定效益，但其中也暴露了不少问题。突出的正如 1987 年深圳市委书记李灏在全国城市土地管理体制改革的理论研讨会上所说：“开发建设越快，市财政负担就越重，越困难。”其间原因，就是土地分配仍然是行政调配，没有建立在商品经济的基础上，没有用价值规律来调节土地的需求，没有大幅度提高土地的经济效益。一句话，没有建立真正的土地市场！至李灏讲话之日止，深圳特区在土地开发方面投资了 13 个亿，而土地使用费的收入仅 5 250 万元，资金投入与产出极不平衡。

1987 年下半年，深圳特区突破征收土地使用费的局限，实行土地有偿有期使用，至 1989 年底，通过协议、招标、拍卖三种形式，共出让土地 198 块，面积 440.84 万平方米，获得合同地价收入 4.05 亿元和 0.13 亿美元，这些资金都作为城市土地开发基金，用于土地再开发与市政建设。

我国土地政策，长时间走在两个极端上。1978年以前，一切公有，不许私营，一潭死水；1978年后，分田到户，除城市土地外，几乎所有土地都划给农户使用，连那些农牧民根本用不着的山川林滩也一划无遗，甚至国家（省、市、县）自然保护区的产权也丧失殆尽。各级政府失去了宏观调节能力，丧失了发展经济的最重要的手段。

全国城市土地管理体制改革的理论研讨会前夕，国家科委主任宋健曾给国家土地管理局局长王先进一封信，呼吁遏止“自然经济”侵占国有土地，充分利用国有土地的经济效益，并提高到“全社会的利益”、“全民族的利益”和“国家兴旺”的高度进行认识。而在这之前和之后，深圳特区无论在房地产理论、立法和管理方面，都已开始了探索。其成功经验，足以提供各地参考；其失误，诚为后来者戒。

根据研究，目前深圳房地产市场发展中的具体问题有：

- 1、从管理体制看，对土地使用权与业主权、土地使用年限、土地批租方式等存在不同认识；对市场的管理，决策机构与执行机构权责不明，手续繁琐。

- 2、从管理模式看，进入市场的土地规模偏少，行政划拨的土地规模过多；决策机构的市场调控依据还欠科学，未建立正常的房地产价格预测程序；税收调节未区分对待不同级市场，三级房地产市场的税率偏低，且偷税漏税现象严重，违法不究，执法不严。

- 3、从市场发展来看，公产房与商品房比例失调；商品房价急剧上升，超过市民的承受能力；投机分子争相钻营，炒买炒卖风气日盛；租赁有法不依，有章不循，扰乱了市场的正常秩序。

四、研究深圳房地产市场的意义

深圳房地产市场的建立，加速了深圳特区城市化的进程，并从根本上改变了旧的城市土地管理制度和管理模式。在我国，虽然仅仅是“先走一步”，但这一步，足以显示它不可估量的前程。

深圳通过房地合一创立房地产市场，是探索社会主义土地公有制与社会主义土地商品化之间联系的一场伟大实践，它对于在全国范围内彻底改变房地“大锅饭”，制订合理科学的土地供应政策，建立社会主义商品经济新秩序，均有重大的现实意义。

目前，深圳充分利用自己的地理优势及城市化效益，正在向国际化都市迈进。在深圳向国际化都市进军的建设中，有几个区域的建设至关重要。

福田新市区是深圳实现近期目标，形成国际性城市的关键。该区总占地面积4平方公里，规划居住人口11万人，将建成外贸和金融中心，拥有参与国际运作的物质手段，具有金融、商贸、信息、经营管理、科技文化及居住的综合集聚功能，作为展示中华民族经济和文化双重复兴的世界性窗口。

深圳湾新区东起华侨城东路，西至深圳大学，北靠深南大道，南临滨海大道，总占地面积10.9平方公里，将填海造地6平方公里，建成沿海岸线的别墅群和多、高层住宅区及高科技工业区。

南山海滨城区位于深圳大学南部，南油大道以东，面朝深圳湾大海，风景优美，将建成花园式海滨城市，沿海大部分地方将辟为绿地供公众享用。它将成为深圳西部的商贸中心和康乐活动场所。

在深圳迈向国际性都市的建设中，房地产业将大有用武之地，房地产市场将有新的发展，也将出现新的问题，这些，都有待进一步研究和分析。

本书通过剖析处于城市化和国际化这一特定目标和环境中的深圳房地产市场建立的成因，发展的轨迹，显示的特色及存在的问题，揭示社会主义公有制与社会主义商品经济之间的必然联系，回答社会主义国家土地有偿使用后带来的一系列变革和问题，探索社会主义国家房地产市场如何建立与商品经济相适应的市场机制，提出行之有效的管理办法及对策。

五、国内外房地产市场趋势及研究现状

(一) 国外房地产市场道畅旺

世界各国房地产业，几乎没有例外，都在国内具有产业支柱的作用。前些年，世界各国掀起国际不动产投资热潮，投资中心向美国转移。美国的投资环境优越，一方面，幅员辽阔，人口密度不高，值得开发的土地资源丰富。另一方面，各州政府均有一套奖励投资的办法，如提供各种咨询服务，制订各种融资政策、赋税优惠措施以及都市发展行动津贴、社区开发津贴；银行对投资贷款，在刺激地区繁荣的前提下也愿给予配合。外国投资者在投资国际不动产时，主要以购买社区土地为主，其次是购买大旅馆或大商店。如位于加利福尼亚州比弗利山上的一座拥有 260 个房间的大旅馆，1986 年由戴维斯先生以 1.35 亿美元盘入，9 个月后，以 1.85 亿美元售出，赢利 5 000 万美元。这座旅馆附近一座名为贝埃尔的豪华旅馆，1989 年在国际上招标出售，消息一传出，立即有 100 多家公司和个人准备投标，其中至少有两家愿出 1 亿美元以上。这座旅馆是 1982 年业主以 2 210 万美元购进的，仅仅 7 年时间，业主至少可获利 8 000 万美元。美国房地产交易的丰厚利润，由此可见一斑。

在澳大利亚，商业楼宇日益走俏。1987 年悉尼推出全新装潢的办公大楼 18.7 万平方米，1988 年又提供了 22 万平方米，当年该市房地产界估计未来五年，即 1989~1994 年仍然有超过 100 万平方米的楼宇供应。在国际上，正常的空屋率一般以 5% 计，但悉尼在 1987~1988 年间只有 1.7%，房屋租金增长率达 25%，而且朝着每平方米 1 000 澳元的势头发展。在亚洲，日本、台湾、韩国、新加坡和香港的房地产价格暴涨。日本东京市中心土地 1985 年 5 月至 1987 年 9 月涨价 4 倍，迫使政府不得不采取紧急措施，于 1987 年 10 月提出“土地对策大纲”，限制地价上涨。韩国 1988 年房价平均上涨 12.6%，房租上涨 13.3%。新加坡自 80 年代中期至 1987 年，繁华地区商店租金上涨 3 倍，住宅用地价格自 1987 年以来上涨 20%。台湾经过多

年的萧条之后，从1987年起，房地产销售开始大幅度回升，全岛平均涨幅超过30%，某些地段超过70%；在台北附近的吴厝工业园，地价的升幅更甚，1988年出售的土地每平方米为5300元新台币，1989年则猛增到2万元。

这就是我国房地产业勃然兴起的国际氛围。

（二）我国房地产市场兴起

我国房地产市场兴起分为两个阶段：

1、以土地出让为特征的初级阶段

1987年，深圳率先推出建国后第一块出让土地，并以竞投的方式成交。1988年，福州、厦门、广州、海口市及海南省相继实行土地批租改革。上海市经过充分准备，于1988年7月，首次由国外公司单独中标获得城市土地使用权。截至1988年底，深圳、上海、福州、广州等城市共出租土地72万平方米，总价值近4亿元。福州市1988年地价收入已占政府财政收入的1/4。租期最长的亦属福州，达90年。

1989年3月，海南决定建设洋浦港，划出100平方公里的开发区供外商成片开发。截至当年年底，海口市政府批准出让土地128块，面积878万平方米，出让总价5.78亿元。同年7月，美国Concord（协调）公司租用深圳宝安县横岗镇土地250万平方米，租期25年。同年8月，天津技术开发区以每平方米3.25美元的转让费，出让土地530万平方米予美国MGM商业公司，使用期为70年。

继深圳宝安县和天津开发区之后，福建省在厦门举行投资洽谈会，推出34块有偿转让的土地供外商选择，其总面积为14.64万平方米，分布于福州、厦门、泉州、石狮、漳州等地。广州市也推出7块土地，总面积近4.2万平方米，对外招标。

这一阶段的特点是，土地批租主要发生在沿海城市和经济开发区，且批租面积大，出租年期长，外商投入的资金多。

2、以商品房形式上市的发展阶段