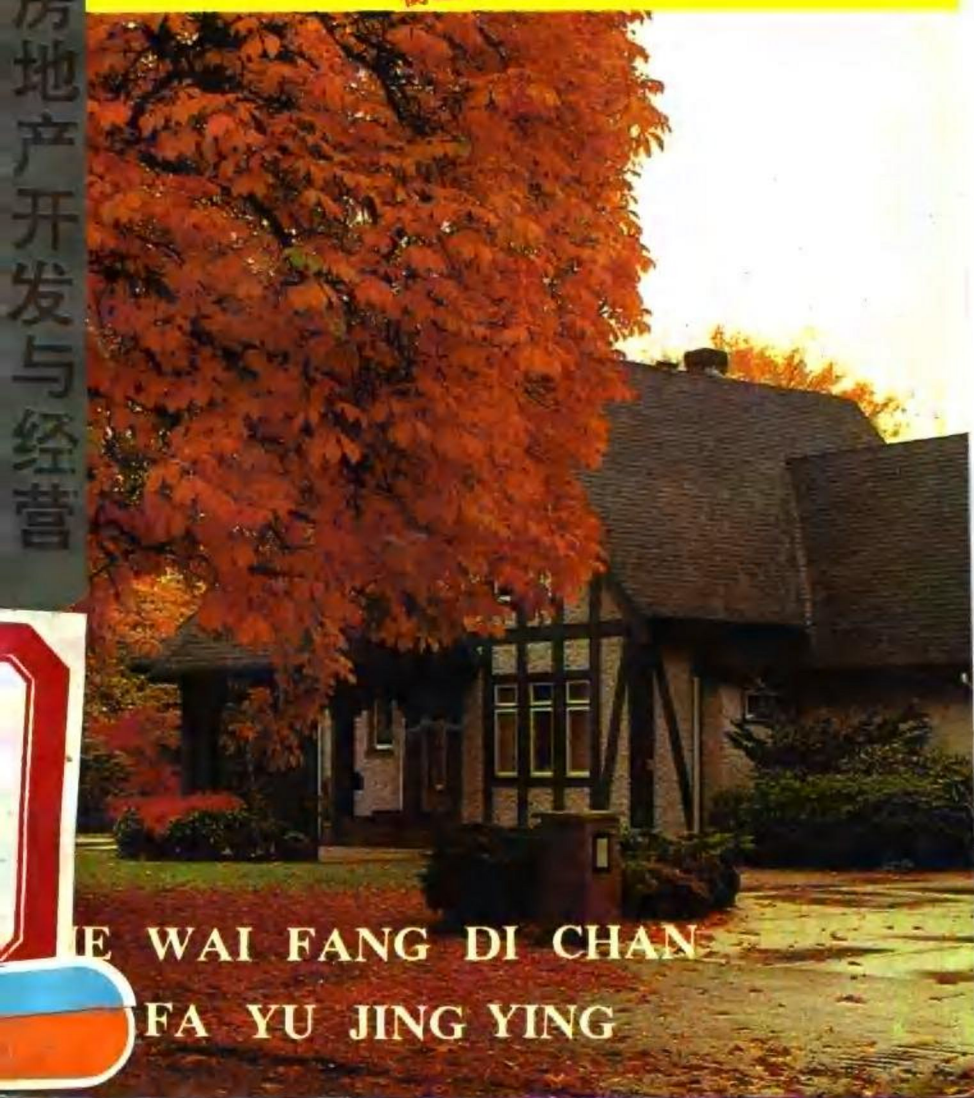


- 跻身海外房地产市场的参谋
- 涉外房地产投资开发与经营运作韬略
- 涉外房地产是巨额利润的源泉

杨继瑞 编著

四川大学出版社



涉外房地产开发与经营

涉外房地产开发

- 跻身海外房地产市场的参谋
- 涉外房地产投资开发与经营运作韬略
- 涉外房地产是巨额利润的源泉

杨继瑞 编著

四川大学出版社

SHE WAI FANG DI CHAN
KAI FA YU JING YING

(川)新登字 014 号

责任编辑:罗卡 孙瑛

封面设计:冯先洁

技术设计:罗庆华

涉外房地产开发与经营

杨继瑞 编著

四川大学出版社出版发行 (成都市四川大学内)

四川省新华书店经销 郫县犀浦印刷厂印刷

开本 787×1092 毫米 1/32 13 印张 2 插页 275 千字

1993 年 3 月第 1 版 1993 年 3 月第 1 次印刷

印数:0001—8000 册

ISBN 7-5614-0669-X/F·76 定价:5.80 元

序

随着我国经济体制改革的深入和对外开放的发展，涉外房地产开发与经营活动也日趋活跃，特别是沿海开放城市和经济特区充分发挥其“天时、地利、人和”的区位优势，积极吸引港、澳、台、海外侨民以及外商的大量资金，在利用外资发展工商业的同时，引进外资开发经营房地产，为加快城市建设步伐，改善城市投资环境起到了一定的补充作用。

邓小平同志南巡重要谈话精神见报后，涉外房地产开发与经营活动更是如日中天，以迅猛的势头从沿海城市向内地城市纵深推进。地处天府之国的成都平原已矗立起幢幢外商投资兴建的写字楼和高级住宅；中外合资、中外合作和外商投资的房地产企业已在内地取得了土地使用权，准备在涉外房地产开发与经营活动中大显身手；许多国有房地产企业、集体房地产企业也不甘落后，纷纷行动，试图与港、澳、台、海外侨民和外国企业联手，共同涉足房地产的投资开发与经营。十四大的胜利闭幕，举世瞩目和为之欢欣鼓舞，特别是会议提出了经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制，使海内外房地产投资者的投资信心倍增，更为涉外房地产开发与经营活动的长足健康发展创造了极为有利的条件。

然而，涉外房地产开发与经营活动在我国悄然兴起的时

间还不长，许多房地产企业和投资者还不甚了解涉外房地产开发与经营中的运行机制和操作规程，需要输入这方面的信息。《涉外房地产开发与经营》正是根据这种市场需求应运而生的。

学校要面向社会，教师和科研工作者要进入主战场。社会科学工作者要在改革和开放的实践中瞄准大众所关切的问题，进行求索，跟踪实践，阐明实践；要善于捕捉社会主义市场经济体制建立过程中的实践信息，发现新问题，解决新矛盾，进一步指导社会主义改革开放和经济建设的实践。

《涉外房地产开发与经营》就是试图揭示和阐明改革开放以来的涉外房地产业发育与成长的轨迹，考察涉外房地产开发与经营企业的模式及其组建规则，描述涉外房地产投资开发的环境及其优化和改善。该书对涉外房地产投资开发项目的洽谈韬略与洽谈技巧进行了介绍，对涉外房地产企业土地使用权的多种取得方式作了考察，对涉外房地产投资开发的招标策略、涉外房地产价格评估、涉外房地产企业的经营以及经营决策都从理论与实践的结合上进行了阐明。该书还就中国房地产企业主动参与海外房地产投资开发与经营的运作进行了概述，并向涉外房地产开发与经营者说明了从法律的角度解决涉外房地产纠纷的途径和方式。

该书的作者杨继瑞，是四川大学经济系前不久破格提拔的年轻教授。近几年来，杨继瑞热衷于房地产经济理论与实践的研究，取得一系列的科研成果。目前，他已出版了《城镇住宅商品化的理论与实践》等几部关于房地产经济方面的著作，发表了几十篇关于房地产经济方面的专题论文，承担了房地产经济方面的有关研究项目。《涉外房地产开发与经

营》是他在房地产经济领域中求索的新成果。

《涉外房地产开发与经营》写得颇有特色。该书将理论上的系统性、实践上的操作性融为一体，把涉外房地产开发与经营中的实务运作技巧以内在的逻辑排列组合，呈现给广大读者。

涉外房地产开发与经营活动还在向实践的深度和广度拓展。这对房地产企业和广大房地产的投资者来说，既是严峻的挑战，又是难得的机遇。本书可供广大涉外房地产开发与经营者参考，愿读者借助于《涉外房地产开发与经营》所提供的信息，在涉外房地产市场的竞争中找准自己的位置，把握胜利的契机；更期望广大读者能在涉外房地产开发与经营的实践中，对书中的不足之处加以补充和完善。

十四大确立了邓小平同志的建设有中国特色的社会主义理论为我国改革开放的大政方针，从而为涉外房地产开发与经营的实践开辟了广阔的前景。涉外房地产开发与经营实践的丰富必将推出更多的理论成果。我们期待着更多更好地阐明涉外房地产经济的著作付梓问世。

周 春

一九九三年一月于川大

目 录

第一章 涉外房地产开发与经营扫描	(1)
第一节 涉外房地产业的发育与成长	(2)
一 沿海地区涉外房地产业发展势头迅猛	(2)
二 内地涉外房地产业初露端倪	(15)
三 现阶段涉外房地产业的特点	(18)
第二节 涉外房地产业发展探源与前景预测	(19)
一 涉外房地产业持续发展探源	(19)
二 涉外房地产业的远景透视	(29)
第二章 涉外房地产企业	(35)
第一节 中外合资经营的房地产企业	(35)
一 中外合资房地产企业设立的申请	(36)
二 中外合资房地产企业设立程序和文件	(37)
三 中外合资房地产企业设立合同	(39)
四 中外合资房地产企业的组织形式与 注册资本	(40)
五 中外合资房地产企业的最高权力机构	(44)
六 中外合资房地产企业的管理	(45)
第二节 中外合作经营的房地产企业	(53)
一 中外合作经营的房地产企业的类型	(53)

二	中外合资与中外合作的房地产企业 的区别	(54)
三	中外合作房地产企业的设立	(57)
四	中外合作房地产企业的设立合同	(58)
五	中外合作房地产企业的经营与管理	(59)
第三节	外资房地产企业	(61)
一	外资房地产企业的设立条件与程序	(62)
二	外资房地产企业的权利与义务	(63)
三	对外商投资房地产合法权益的保护	(66)
第四节	涉外房地产开发企业的资质等级	(67)
一	一级涉外房地产开发企业的条件	(67)
二	二级涉外房地产开发企业的条件	(68)
三	三级涉外房地产开发企业的条件	(68)
四	四级涉外房地产开发企业的条件	(69)
五	各级涉外房地产开发企业承担的任务及管理	(70)
第三章	涉外房地产的开发投资环境	(72)
第一节	涉外房地产开发投资与投资环境	(72)
一	涉外房地产投资的主要分类	(72)
二	涉外房地产投资环境影响因素和评比方法	(76)
第二节	涉外房地产开发投资环境的改善	(87)
一	涉外房地产开发投资环境偏差	(88)
二	改善涉外房地产开发投资环境的对策	(94)
第四章	涉外房地产项目的开发与经营决策	(99)
第一节	涉外房地产经营决策的内容与 决策的分类	(100)
一	涉外房地产经营决策的内容	(100)
二	涉外房地产经营决策的分类	(101)
三	涉外房地产企业经营决策的观念	(103)

第二节 涉外房地产经营决策的程序·····	(105)
一 发现涉外房地产开发与经营中的问题·····	(105)
二 确定涉外房地产开发与经营目标·····	(105)
三 拟制涉外房地产企业的决策方案·····	(107)
四 涉外房地产开发与经营方案的分析评价·····	(108)
五 涉外房地产开发与经营方案的选择·····	(109)
六 涉外房地产开发与经营决策方案的实施追踪·····	(109)
第三节 涉外房地产经营决策的方法·····	(110)
一 涉外房地产确定性决策的方法·····	(111)
二 涉外房地产风险型决策的方法·····	(112)
三 涉外房地产不确定型决策的方法·····	(120)
第五章 涉外房地产开发与经营项目的	
洽谈技巧与策略·····	(124)
第一节 涉外房地产开发与经营项目的	
洽谈运筹·····	(124)
一 在洽谈前摸清对方虚实·····	(125)
二 在洽谈前理清我方思路·····	(126)
三 确定切实可行的洽谈计划·····	(126)
四 做好洽谈中的物质准备·····	(127)
第二节 涉外房地产开发与经营项目	
洽谈氛围的创造·····	(129)
一 洽谈氛围的形成过程·····	(129)
二 积极主动地创造和谐的洽谈气氛·····	(130)
第三节 涉外房地产开发与经营项目	
洽谈运作·····	(132)
一 控制好洽谈开局的过程·····	(132)
二 在洽谈的探测阶段要巧做文章·····	(134)

三	在房地产价格磋商阶段要心平气和	(136)
四	注意控制洽谈进程	(138)
五	努力创造洽谈双方的相互信任感	(140)
第四节 涉外房地产开发与经营活动项目		
	洽谈策略	(142)
一	洽谈中的休会策略	(142)
二	洽谈中的开放策略	(144)
三	洽谈中的留有余地策略	(146)
四	洽谈中的私下接触策略	(146)
五	洽谈中的润滑策略	(147)
六	洽谈中的专门小组策略	(149)
七	洽谈中的规定最后期限策略	(150)
第六章 涉外房地产企业的土地取得方式		
第一节 涉外房地产企业土地使用权的划拨		
	取得方式	(153)
一	涉外房地产企业土地使用权划拨取得的程序	(153)
二	涉外房地产企业划拨取得土地的权利和义务	(159)
三	涉外房地产企业划拨取得土地交纳的费用	(160)
第二节 涉外房地产企业土地使用权的		
	出让取得方式	(168)
一	涉外房地产企业土地使用权出让取 得的概况	(168)
二	涉外房地产企业土地使用权的协议出让取得	(174)
三	涉外房地产企业土地使用权的招标出让取得	(175)
四	涉外房地产企业土地使用权的拍卖出让取得	(176)
五	外商投资开发经营成片土地的取得方式	(177)
六	涉外房地产企业土地使用权出让取 得的年限及管理	(178)

第三节 涉外房地产企业土地使用权取得的

其他形式..... (179)

一 涉外房地产企业土地使用权的转让取得 (179)

二 涉外房地产企业土地使用权的出租取得 (180)

三 涉外房地产企业“以房换地”取得
开发与经营的土地 (181)

四 涉外房地产企业“以土地为资本合营”取得开发与
经营的土地 (181)

五 涉外房地产企业拆迁拨用取得开发与
经营的土地 (182)

第七章 涉外房地产投资开发项目

的招标投标..... (184)

第一节 涉外房地产投资开发项目

的招标方式..... (185)

一 涉外房地产投资开发项目的公开招标 (185)

二 涉外房地产投资开发项目的邀请招标 (186)

三 涉外房地产投资开发项目的议标 (186)

第二节 涉外房地产投资开发项目的招标

投标程序与内容..... (187)

一 涉外房地产投资开发项目招标投标的一般程序..... (187)

二 涉外房地产投资开发项目的标底 (188)

三 涉外房地产投资开发项目的投标价 (189)

四 涉外房地产投资开发项目的开标 (190)

五 涉外房地产投资开发项目的评标 (191)

六 涉外房地产投资开发项目的决标 (192)

七 涉外房地产投资开发项目合同的签订 (192)

八 涉外房地产投资开发项目的国际招标投标 (193)

第三节 涉外房地产投资开发项目的投标

策略与技巧.....	(194)
一 涉外房地产投资开发项目投标前的分析	(195)
二 涉外房地产投资开发项目投标机会的评价	(196)
三 涉外房地产投资开发项目的投标策略	(198)
第八章 涉外房地产的价格评估.....	(209)
第一节 涉外房地产价格评估程序.....	(209)
一 明确涉外房地产的估价目的	(210)
二 涉外房地产的资料收集与分析	(210)
三 涉外房地产的现场查勘	(212)
四 涉外房地产的估价方法的应用	(213)
五 涉外房地产估价报告的编写	(214)
六 涉外房地产估价报告送审定案	(215)
第二节 涉外房产的价格评估.....	(215)
一 涉外房产价格评估的原则	(215)
二 以重置法来评估涉外房产价格	(218)
三 以单位面积法来评估涉外房产价格	(221)
四 以立柱间隔距离法来评估涉外房产价格	(222)
五 以房产构造成分比例法来评估涉外 房产价格	(222)
六 以数量比率法来评估涉外房产价格	(223)
七 以偿债基金法来评估涉外房产价格	(223)
八 以收益还原法来评估涉外房产价格	(225)
第三节 涉外地产的价格评估.....	(227)
一 涉外地产估价的复杂性与基本步骤	(227)
二 以地产基本价计算法来对涉外地产估价	(228)
三 以剩余法来对涉外地产估价	(229)
四 以比较法来对涉外地产估价	(230)
五 以长期趋势法来对涉外地产估价	(233)

第九章 涉外房地产企业的经营活动	(237)
第一节 涉外房产的经营	(237)
一 涉外房产的出售价构成	(238)
二 涉外房产的出售管理	(240)
三 涉外房产的预售管理	(242)
四 涉外房产的出租价构成	(243)
五 涉外房产的出租合同及其管理	(245)
六 涉外房产的拍卖运作	(246)
第二节 涉外地产的经营	(249)
一 涉外地产的转让及其形式	(249)
二 涉外地产的出租及其租金的计算	(252)
三 涉外地产的其他经营形式	(254)
第三节 涉外房地产的抵押	(254)
一 涉外房地产的抵押权及抵押标的	(255)
二 涉外房地产抵押批准机关及抵押合同	(256)
三 涉外房地产抵押当事人的有关权利	(258)
四 涉外房地产抵押标的物的处分	(259)
第十章 海外房地产市场与中国房地产企业的参与	(261)
第一节 海外房地产市场扫描与中国房地产企业的参与概况	(262)
一 香港房地产市场充满了生机和活力	(262)
二 美国房地产投资开发环境较佳	(270)
三 其他国家或地区的房地产市场亦具潜力	(275)
四 我国已初步涉足海外房地产市场	(281)
第二节 中国房地产企业打入海外房地产市场的抉择	(284)

一	以解放思想来提高对跻身于海外房地 产市场的认识·····	(284)
二	选准海外房地产投资与开发的市场·····	(285)
三	选择好海外房地产投资与开发项目·····	(287)
四	按程序进行海外房地产的投资与开发·····	(292)
五	增强参与海外房地产投资开发的竞争实力·····	(296)
六	提高中国房地产企业在国际竞争性 招标中的中标率·····	(300)
第十一章	涉外房地产纠纷的仲裁·····	(304)
第一节	涉外房地产纠纷仲裁机构及 办案原则·····	(305)
一	涉外房地产纠纷仲裁机构：中国国际经济贸易 仲裁委员会·····	(305)
二	中国国际贸易仲裁委员会解决涉外房地产纠纷的 办案原则和特点·····	(309)
第二节	涉外房地产纠纷的仲裁程序·····	(311)
一	涉外房地产纠纷的仲裁申请与受理·····	(311)
二	涉外房地产纠纷的仲裁员与仲裁庭·····	(313)
三	涉外房地产纠纷的仲裁审理与调查·····	(315)
四	涉外房地产纠纷的仲裁调解与裁决·····	(318)
第三节	涉外房地产纠纷仲裁的执行·····	(321)
一	我国加入《承认及执行外国仲裁裁决公约》·····	(321)
二	我国涉外房地产纠纷的仲裁裁决的执行·····	(323)
三	在外国申请执行涉外房地产纠纷的仲裁裁决·····	(325)
第十二章	涉外房地产纠纷的诉讼·····	(328)
第一节	涉外房地产纠纷诉讼的适用法 律与诉讼程序·····	(328)
一	涉外房地产纠纷诉讼的适用法律·····	(329)

二	涉外房地产纠纷的诉讼程序与当事人权利	(329)
第二节	涉外房地产纠纷判决和裁定的	
	执行	(337)
一	涉外房地产纠纷案的判决和裁定的执行	(337)
二	涉外房地产纠纷诉讼费用的收取及负担	(339)
三	我国人民法院对外国法院房地产纠纷案判决 的协助执行	(340)
四	我国执行外国房地产仲裁裁决	(341)
附 录		(343)
一	涉外房地产建筑业往来实务 (中英文对照)	(343)
二	深圳市房地产公司与独资兴建房产 的外商协作合同	(365)
三	深圳市房地产公司与外商合作建 造、出售房产合同	(371)
四	合资经营企业合同	(379)
五	合作经营旅游区(度假村)协议书	(386)
六	涉外房宅买卖合同	(393)
后 记		(398)

第一章

涉外房地产开发与经营扫描

由于中国的土地上落过太多的外国炮弹，所以总有人把这段屈辱的历史与外向型房地产开发经营联系起来，并给以“出卖主权”的评价。这种联系是否合乎逻辑与事实，本无探究的必要。“领土主权”与“房地产所有权”是分属于政治、经济的不同范畴的概念。但由此却引出了一个考察外向型房地产开发经营所不可忽视的命题——“外向型”给国家的房地产所有权带来了什么影响。事实胜于雄辩。对涉外房地产开发与经营作些扫描与透视，必将开阔我们的思路和增强参与涉外房地产开发与经营的信心。

第一节 涉外房地产业的发育与成长

能否发展和振兴我国的房地产业，其关键问题是资金和市场。没有足够的建房资金，无法建造各种房屋，房地产业的发展无从谈起；没有买方市场，即使有钱也不敢盲目发展，即使发展了也会滑坡、萎缩。根据我国国情，要想发展房地产业，并使之成为国民经济的支柱产业，必须积极引进外资，开发涉外房地产，发展外向型商品房，开拓涉外房地产市场。这是解决我国房地产业起步阶段的资金、市场问题的有效途径。涉外房地产业正是在这样的挑战和改革开放的机遇下应运而生的。

一 沿海地区涉外房地产业发展势头迅猛

（一）深圳特区的涉外房地产业的势头如日中天

深圳特区的涉外房地产业和发育，是在特区探索土地有偿有期使用和开放商品房市场的过程中进行的。1980年中央决定办“深圳经济特区”。当时的深圳，是一个落后的边陲小镇，白纸一张。在这样一块简陋的土地上创办具有现代化、国际化水平的新兴城市，不是一件容易的事。要吸引外资，就必须提供与之相配套的投资环境，除了国家给的优惠政策外，还必须建设相当规模的城市交通、能源、道路、生活等基础设施，这些都需要大量的建设资金。如何筹备资金，采用什么方式进行城市规划与建设，这是特区创办之初面临的迫切