

深圳市场瞭望丛书

深圳房地产市场

朱政 编著

海天出版社

深圳市场瞭望丛书

深圳房地产市场

朱 政 编著

海天出版社 /

中国·深圳

粤新登字 10 号

责任编辑 蒋鸿雁

装帧设计 赵学青

深圳房地产市场

朱 政 编著

海天出版社出版

(中国·深圳)

海天出版社发行(新华书店经销)

湖北省洪湖市印刷厂印刷

开本 787mm×1092mm 1/32 印张 7.5 字数 156 千

1993 年 6 月第 1 版 1993 年 6 月第 1 次印刷

印数:1— 5000 册

ISBN 7-80542-759-3/F·105

定价:7.50 元

深圳房地産市場

于光遠



序 言

在经济发达的国家和地区,房地产业是社会经济的支柱产业,房地产市场是发展较快,很有活力的市场。我国由于长期实行计划经济体制,房地产业发展缓慢,基本没有房地产市场。我国房地产市场,是在改革开放的大潮中产生和发展的。国内外理论界和社会公众,对我国房地产市场十分关注。虽然房地产市场研究还处于起步阶段,但已取得了可喜的成果,出版了一批具有开拓性和创新性的著作,现在呈现在读者面前的由朱政同志编著的《深圳房地产市场》,就是其中的一部。

房地产改革是我国经济体制改革的重要内容。深圳特区作为全国改革开放的试验区,在房地产体制方面也率先进行改革,取得了显著成效。作者朱政同志参加了深圳房地产改革和房地产市场建设的实践,有着丰富的经验,并结合工作的需要,积极进行理论探索。本书既是作者理论探索和改革实践的成果,在一定程度上也反映了深圳改革的经验。

实证分析是本书的重要特色。作者从深圳特区的实际情况出发,广泛深入地研究和阐述了房地产的开发、交易、租赁和管理,房地产市场的产生和发展,房地产投资的程序和咨询机构的功能,旧住房体制的弊端及其在特区的表现,房地产改革的理论依据和基本思路。作者在介绍深圳房改方案时,提出了衡量房改成败的六条标准,即房改是否减轻

国家负担、是否能引导职工消费、是否加快资金周转、是否理顺资金渠道、是否形成真正的房地产市场、职工能否承受等。这些标准切合实际,对各地房改有借鉴意义。

实用性和操作性是本书另一个重要特色。本书对深圳房地产市场的分类、特点、运作、管理作了详尽的分析;对房地产价格和租金的确定、变动作了具体的阐述;对民用住宅、办公楼宇、商业楼宇、工业楼宇、仓库、旅游用房和高层建筑的商品特性、供求状况、价格差异和发展前景,作了深入的探讨。尤其是,作者根据深圳的特点,对涉外房地产市场作了专门的研究,从涉外房地产在国民经济中的地位和作用,涉外房地产的经济特征等理论问题,到涉外房地产的开发和销售,出售和购买涉外商品房的规定和程序,以及银行按揭、付款方式等,都作了详尽的论述和介绍,具有较强的操作性。

理论来源于实践。本书虽然以主要篇幅反映深圳房地产市场的实际情况和操作程序,但作者并没有囿于局部实践,就事论事,而是从实践出发,以实践为基础,对房地产市场的若干重要问题进行理论探索。书中关于住宅商品化和私有化、房地产价格变动规律、房地产业在国民经济中的地位和作用等论述,有独到见解,有创新意义。这种探索精神是可贵的。

市场经济具有国际性。借鉴国外(境外)经验,逐步实现国内市场与国际市场接轨,是我国市场经济发展的必然趋势。深圳毗邻香港,借鉴香港房地产市场的经验,更是十分必要。本书介绍了香港房地产市场的状况,分析了房地产市场在香港经济中的作用,研究了香港房地产市场的经验,对

完善深圳的房地产市场,有着重要意义。

在表现形式上,本书层次清楚,通俗易懂,资料丰富,分析透彻,有较强的可读性。本书既可供房地产界和广大社会公众参考,又为理论界研究特区经济和房地产经济提供了大量系统翔实的实证资料。

我祝贺本书的出版,并希望作者在深圳特区房地产市场的理论和实践中,作出更大贡献。

萧灼基

1993年7月25日于北京大学畅春园

目 录

序言.....	1
第一章 深圳市土地管理制度改革与房地产市场.....	1
第一节 地产和房产是一个整体.....	1
第二节 深圳特区土地管理体制的改革.....	6
第三节 深圳房地产市场的建立和发展	18
第二章 城市规划与建设	25
第一节 要充分发挥城市规划的“龙头”作用	25
第二节 深圳特区的城市规划	28
第三节 深圳特区的城市开发建设	32
第四节 城市建设的资金来源和投资方向	40
第三章 房地产开发	43
第一节 土地开发的历史和现状	43
第二节 投资开发程序	46
第三节 土地出让	48
第四节 商品住宅开发	53
第五节 房地产开发的地区分布及用途构成	54
第六节 涉外房地产开发	56
第四章 房地产投资程序和管理服务机构	59
第一节 房地产投资程序	59
第二节 房地产市场的公证	66
第三节 房地产权登记	72

第四节	房地产市场咨询服务机构及功能	77
第五章	深圳特区住房制度改革与法规建设	81
第一节	深圳特区住房制度的改革	81
第二节	特区住宅发展中的法规建设	102
第六章	房地产市场经营	105
第一节	富有特色的深圳住宅	105
第二节	办公楼宇市场	108
第三节	商业楼宇市场	112
第四节	工业楼宇市场	115
第五节	仓库市场	119
第六节	旅游用房市场	119
第七节	十八层以上高层建筑	124
第七章	房地产市场动作体系	125
第一节	建立和开拓房地产市场的必然性和必要性	125
第二节	深圳房地产市场结构	129
第三节	商品住宅买卖市场	132
第四节	商品住宅租赁市场	141
第八章	房地产业及市场的管理	156
第一节	房地产市场管理机构及职能	156
第二节	深圳房地产市场动态	159
第三节	物业管理	166
第四节	深圳特区的住宅区管理	179
第五节	房地产市场管理中的问题与对策	185
第九章	涉外房地产市场	192
第一节	涉外房地产市场在国民经济中的地位和	

作用·····	192
第二节 涉外房地产市场的兴起·····	197
第三节 涉外商品房的买卖·····	199
第四节 涉外房地产业的发展趋势·····	210
第十章 房地产市场的发展前景·····	214
第一节 房地产业是深圳特区的支柱产业之一·····	214
第二节 借鉴香港经验,完善深圳房地产市场 ·····	220
第三节 深圳房地产市场的发展前景·····	226
后记·····	230

第一章 深圳土地管理制度改革 与房地产市场

第一节 地产和房产是一个整体

一、地产与房产的内在联系

土地是房屋基础的依托,没有土地,房屋无从建造。在地产市场上,地产的价值要通过地上的建筑物、生长物的使用价格来体现。

房屋是土地的附属物,除了建筑实体本身需要一定数量的土地外,还应包括必要的配套设施所占用的土地,如道路、给排水、供电、供气、商业服务网点等设施用地。可见,住宅建设和土地密不可分。因此,研究房产问题必须同地产问题联系起来一起考虑,房产与地产是一个整体。

房产是房屋的经济形态。从经济角度考察房屋的产、供、销、修、建,称作房产。它不同于当作使用价值的建筑物这种意义上的房屋。按不同的用途,房屋可分类为:住宅、商品住宅、办公楼宇、商业楼宇、工业楼宇、仓库、旅游用房等,其中住宅是人类生存最基本的物质条件之一,是人类最基本的生活需要。

地产是土地的经济形态。无论何类房屋总都必定是建筑在一定的地皮之上,房与地不可分。因此,房产与地产有内在的必然联系。

由于土地是永存的,而房屋则可能失灭,因而世界上很多国家都实行“认地不认房”、“认地不认人”的土地管理制度,把地产权作为确认房产权的法律依据;某项地产归谁所有,谁就是地上建筑物的当然所有人,谁就必须履行政府出让土地契约中受让方的义务及对他人的责任;如果以前的地产所有人未完全履行上述义务和责任,现在的地产所有人就是当然的履行人。

在正常的经济环境中,房地产升值是一种常见的趋势,但对具体一项房地产物业,则并非一直都会升值。因为房屋在使用过程中其物理寿命必然日益陈旧而贬值;同时,又因为建筑工料费涨价而令房屋重置造价增高,使房屋升值;随着社会经济的发展,建筑技术的进步,房屋的经济寿命往往比它的物理寿命短得多。比如,在香港,60年代建的五、六层高的楼宇,在70年代后期很多都被拆掉,改建三几十层高的大厦,发展商除了收购这些五、六层高的楼宇付出高价外,还要经政府补地价,收购价加上补地价之和就形成新的地价,呈现土地升值,并带动同一区域其他地产随之升值;还有土地在使用期限内因使用土地时间增加,剩余土地使用时间减少而贬值。上述房屋、土地升值与贬值的四种趋势同时存在,互相作用、互相抵销,形成不同时期具体的地价。在经济发展的环境下,土地呈跳跃式升值,是上述四种趋势中的主流趋势,所以房地产升值往往主要表现为土地升值。

当前,在房地产与房产的关系问题上,出现了一些争

论,有人认为应该“认房不认地”、“地跟房走”、“房价决定地价”等。我们认为,目前世界很多国家和地区实行“认地不认房”、“房跟地走”的原则是合理的。地上的房屋可能失灭、改建,如果实行“认房不认地”或“地跟房走”,必然出现房地产管理上的混乱。同时,认为“房价决定地价”的观点,也是不科学的。一幢将要拆除重建的楼宇,它所占据的土地价格决不决定于楼宇的价值,因为这幢楼宇的价值在发展商心目中是负值,即要为拆除它付出费用,而按“房价决定地价”的逻辑,这块土地岂非不值钱?另有很多土地没建房屋,岂非这些土地都没有地价?

“房跟地走”是经过实践检验的经济总结,深化特区土地管理制度改革应该借鉴这一经验。

这里要说明的是,本书研究的地产,不是泛指一般土地,而是指建筑地段。

二、地产和地产市场

地产,即被商品化的土地。土地是地产的物质形态,地产则是土地的经济形态。土地是与自然界一起出现的,而地产是通过国家在法律上确认的一种财产权。

在不同的经济制度下,土地商品化的程度是不同的,因而“地产”的内涵也不尽相同。美、日等国实行较彻底的土地商品化,政府将土地所有权垄断,令买地者得到的产权,从时间上讲是永久的,从空间而言是立体的——包括地皮、地上的空间和地下的埋藏物。而英国及部分英联邦国家、地区(包括香港)则实行有限制的土地商品化,政府不出卖土地

的最终所有权,而是出卖一定期限内的土地所有权,并通过批地契约明确规定政府出卖的仅是地皮和一定高度的地上空间,地下埋藏物并不包括在内。

买地的业主在批地期内拥有对该土地的占有、使用、收益、处置之权,这四个方面的权利构成了完整的土地所有权;而政府在批地期内丧失对该土地的占有、使用、收益、处置的权利。要待批地期满,土地所有权才自动归还政府,实现政府对土地的最终所有权。

地产作为一种可买卖的对象,与其他商品一样具有价值。凝聚在土地发现、土地开发中的人类劳动是土地价值的基本成分。

地产和其他商品相比,具有以下特点:

一是不动性。土地不能移动,这是地产最重要的特征。土地作为最重要的不动产,也是最可靠的担保物。

二是短缺性。土地是一种宝贵的短缺资源,又是一种不可再生的(少量填海造地、围湖造田除外)。

三是永久性。不论整个世界,还是一个国家、地区,土地面积是相对定量的;土地不象其它商品那样可以通过生产而无限增多,或由于浪费而消失。

四是城市土地具有差异性和变化性。人们在利用城市土地过程中,由于对不同地段的开发建设的次数和所投入的社会劳动量不等,使各建筑地段所处的地理位置的不同。凡是开发建设次数较多的建筑地段,一般都处于市中心区,并且具有较高的使用功能。而远离城市中心区,其地理位置和使用功能却相对地差一些。因此,各个建筑地段之间存在着差异。然而,这些差异非一成不变的,随着人们对土地的

开发利用,劣等地会上升为中等地和优等地,使差异缩小。

五是城市土地具有价值的积累性。人们对土地的开发所花费劳动,形成土地的价值。这些价值会不断积累起来,使土地价值增大。

六是城市土地的公有性。我国宪法规定:“城市的土地属于国家所有,农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有。国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征用。”

所谓地产市场,就是指商品化的土地,按价值规律进行流通所形成的供给和需求的总和。

从历史上看,地产市场上所流通的土地,供给的总源泉是历届政府。历史上的改朝换代,新政权一般不会全部否定前政权赋予私人的地产权,象我国新民主主义革命胜利时,人民政府对官僚、买办资产阶级及地主阶级的土地所有权实行剥夺,而对其他劳动阶级、民族资产阶级在旧政权下取得的土地所有权仍是保护的。

我们解放初期,人民政府对土改后的农民土地及城市居民宅基地都颁发了土地所有权证书,承认土地私有,私有土地依法可以买卖。后来我国实行土地公有化政策,城市土地属国家所有,农村土地大部分属农民集体所有。

在民法关系中,对物的占有、使用、收益、处置四项权利才构成完整的所有权,如果只有对物的占有、使用、收益三项权利,只构成对物的经营权;对物的占有、使用二项权利,仅构成对物的占用权。

从民法的观点看,农民集体的土地所有权只是名义上的,因为法律规定,农民的集体组织不能转让或出租土地;

而国家可以通过有偿征用,强制将农民集体的土地转为国家所有。可见,农民的集体组织对土地只有经营权,没有处置权;处置权掌握在国家手里。国家把土地无偿划拨给单位或个人,也仅仅是赋予了经营权或占用权,处置权始终掌握在国家手里。我国这种土地经营权或占用权与处置权分离的土地制度,使我国不能形成真正意义上的地产和地产市场。

在这种制度下,国土一经划拨,它的经营者、占用者就相对固定了,对土地的利用状态也往往定了轮廓。国土的经营者、占用者都没有土地的处置权。土地不能流通,价值规律对土地这个重要的生产要素就失去调节作用,势必令土地不能获得最佳状态的利用。

随着我国对外开放,按国际惯例完善国内投资环境及按经济规律要求改革一切不适应生产力发展的生产关系,已成为我国经济、政治体制改革的内容。

当前要进行土地管理体制的改革,就要冲破《宪法》中不得买卖土地的条文,按我们深圳的做法,就是国家出让土地使用权,通过土地所有权和使用权相分离的办法来达到土地流通这个改革的目的。

第二节 深圳特区土地管理体制的改革

一、改革的试验

1987年12月1日,深圳市人民政府首次采用公开拍

卖方式有偿出让一块国有土地的使用权,用途为商品住宅,面积 8588 平方米,使用期物 50 年。在深圳特区注册具有法人资格的 44 家企业,包括 9 家“三资”企业参加了竞投,深圳经济特区房地产公司以 525 万元的用地价款获得了这块土地的使用权,平均每平方米 611.3 元中标。在此之前,深圳市人民政府还进行了两次试点,分别采用协议与招标的方式,有偿出让了两块国有土地使用权。1987 年 9 月 9 日,经双方协议,将 5321.8 平方米的住宅用地,以每平方米 200 元总价 106.4 万元,出让给中国航空技术进出口公司深圳工贸中心,使用期限 50 年。同年 9 月 29 日,将一块面积为 46355 平方米的商品住宅用地公开招标,对象为在特区拥有房地产开发权的企业。13 家开发公司领取了招标文件,9 家公司投了标,11 月 14 日开标,25 日定标。深华工程开发公司以价格合理、规划设计方案优秀而中标,每平方米 369 元,总价 1705.9 万元,使用期限 50 年。

除以上三次试点外,1987 年下半年还有两块行政划拨的工业、办公楼宇用地,按协议方式出让,使用期限分别为 30 年、50 年。这样,1987 年深圳特区共有偿出让五块土地的使用权,共收地价款 3514.8 万元。

坚持国有土地使用权与所有权分离,采用公开拍卖、招标和协议的方式,将土地一定年限的使用权有偿出让给用地单位,这在我国还是第一次,在海内外引起了极大的关注和反响。《经济日报》在拍卖出让前夕,于一版头条发表消息说:“这次拍卖活动,将是我国土地管理制度在理论和实践上的一次重大突破。”国内许多专家认为,这项改革有利于商品经济条件下的观念的更新,有利于完善和培育社会主