房地产论文集

Symposium On Real Estate

香港房地产建筑业协进会
中国人民大学土地管理系

中国人民大学出版社

序

治国之道在于“人尽其才，地尽其利，物尽其用，货畅其流”。香港这一个细小的地方，人口密集，但由于能够地尽其利，土地资源管理及运用出色，所以能够建设成为世界上一个先进的大都市。

而管子亦有言：“地者，政之本也。故地可以正政也。地不平调和，则政不可正也。政不正则事不可理也。”因此，房地产是为政之本。房地产问题，可以影响政治。土地房屋问题，得不到好好的解决，政治也就不能上轨道。政治不上轨道，任何事情也都不好办。所以要确保安定繁荣，就要好好地去处理土地及房屋的问题。因此，积极去兴建“广厦千万间”，促使国民勤力工作，积蓄置业安居，共享繁荣，当为治国之本。

香港房地产建筑业协进会同寅，多为有志之士，愿以专业的知识，与国内各同业互相交流，互相共勉，同心协力，共创繁荣。

香港房地产建筑业协进会

会　长

刘绍钧

1995 年 3 月 30 日

目　录

序 …… (Ⅰ)
前言…… (1)
中国房地产业的发展前景 …… 周干峙 (3)
中国土地使用制度改革的实践与发展 …… 王先进 (9)
中国房地产业发展十年（1980—1990）…… 刘洵蕃 (17)
香港之房地产市场…… 刘绍钧 (32)
房地产市场的宏观调控…… 戚名琛 (55)
房地产业发展与城市规划调控…… 宋春华 (67)
中国土地市场宏观调控见效，发展前景看好…… 刘文甲 (82)
广东地产市场的调控与发展…… 袁　征 (88)
香港房地产资源管理…… 刘绍钧 (93)
中国与东南亚国家和地区房地产法之比较 …… 何玉华 (102)
房地产经济理论问题概要 …… 周　诚 (119)
中国房地产产权制度 …… 林增杰　张　红 (131)
中国城镇住房制度改革的目标和对策 …… 顾云昌 (140)
中国土地估价制度 …… 马克伟 (151)
房地产估价 …… 徐奕培 (160)
中国房地产估价师学会简介 …… 陆克华 (168)
中国土地登记制度 …… 鹿心社 (172)
在香港和大陆搞规划及建筑设计 …… 何显毅 (179)

中国土地规划的回顾和思考 …… 林增杰 (184)
中国土地成片开发 …… 李尚杰 (195)
中国房地产开发程序 …… 丁烈云 (203)
对土地征用若干问题的探讨 …… 严　星　王小映 (226)
香港律师如何协助大陆房地产商在香港销售房产
…… 温嘉旋 (235)
中国房地产金融业的发展 …… 周志祥 (239)
香港楼宇按揭的特征及其对房地产市场的影响
…… 申立银　俞明轩 (253)
房地产投资经济效益分析方法 …… 潘蜀健 (267)
中国房地产税制的思考 …… 刘维新 (284)
如何提高香港私人楼宇的管理 …… 方国荣 (298)
国内物业管理之障碍与前瞻 …… 黄青生 (312)
浅谈土地纠纷的调处方法 …… 汤金明　邱　毅 (318)
北京房地产中介行业两年来的发展 …… 季如进 (324)
广东房地产业发展的有关政策 …… 陈之来 (334)
珠江三角洲城镇的发展与布局初探 …… 房庆方 (339)
'94 广州房地产综合开发展望与对策 …… 区广权 (343)
深圳的新区建设和房地产发展前景 …… 王　炬 (350)
珠海市房地产业的现状及发展前景 …… 卢　体 (355)
惠州房地产业发展展望 …… 庄礼祥 (364)
城市建设应与城市社会经济发展相协调 …… 戴治国 (372)
服务于投资建设与房地产业的广东省建设银行 … 蔡映明 (376)
后记…… (382)

前　言

香港房地产建筑业协进会和中国人民大学土地管理系，本着促进房地产理论与实务的交流和研究的目的，共同组织中国大陆和香港地区房地产专家撰稿，编辑了这本《房地产论文集》，敬献给各位同仁，并期待得到大家的指导和指正。

《论文集》共收集了39篇论文，其主要内容归纳如下：(1) 中国房地产业发展的道路和前景；(2) 中国土地使用制度和城镇住房制度改革的目标和对策；(3) 房地产经济理论问题；(4) 中国房地产市场发展的宏观调控；(5) 中国房地产的法制及各项制度；(6) 房地产开发及投资效益分析方法；(7) 城市规划与建筑设计；(8) 中国房地产金融及楼宇按揭；(9) 中国房地产税制；(10) 香港物业管理；(11) 房地产估价；(12) 房地产销售；(13) 广东省及广州、深圳、珠海、惠州等城市的房地产业的发展经验；(14) 房地产产权争执的调处方法；(15) 房地产中介等。

本《论文集》得到国家建设部原副部长、中国科学院院士周干峙先生，国家土地管理局原局长、全国人大环境与资源保护委员会委员王先进先生，国家土地管理局副局长马克伟先生、刘文甲先生，国家建设部总规划师兼房地产业司司长宋春华先生等的大力支持和指导，并亲自为本书撰稿，谨致以诚挚的感谢！参加本《论文集》撰稿的还有许多富有理论和实践经验的专家、教授，他们付出了辛勤的劳动和心血，中国人民大学出版社为本书的出

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.

版给以大力支持和帮助，在此一并表示衷心的感谢！

在《论文集》中，许多论文是专家、教授们多年理论研究和科研成果的结晶，是实际工作经验的总结，其内容不仅具有一定的理论高度，而且有较强的实践价值。为此，它是一本理论与实践相结合，理论性、实务性均较强的“论文集”。它不仅可以作为房地产及相关专业的教学参考书，也可以供有关专业理论和实践工作者参阅，以及干部培训之参考。

《论文集》最后由香港房地产建筑业协进会会长刘绍钧先生和中国人民大学土地管理系系主任林增杰教授审稿、定稿。由于我们编辑水平有限，难免存在缺点和错误，敬请读者们给以批评和指正。

香港房地产建筑业协进会

中国人民大学土地管理系

1995 年 3 月 30 日

中国房地产业的发展前景

周干峙*

1993年，中国政府对房地产市场实施了宏观调控，调控情况和调控后的房地产业的发展态势怎样？海外人士甚为关注，我谨就此问题作一简要的阐述。

1992年以来，在经济的高速增长中，房地产市场迅速发育，房地产投资高速增长。房地产业的快速发展，其基本动因是在经济增长过程中房地产的需求量持续增长；在生产要素市场体系发育过程中，房地产这一生产要素的活力得以发挥。

但房地产业的高速发展也暴露出一些问题。概括起来说主要有：

1. 房地产开发投资盲目性大、与有效需求脱节、投资结构不尽合理。普通标准住宅满足不了市场的需求，而别墅、度假村、写字楼等项目的潜在建设量已超过市场的需求量，开发区拟建设的规模已超过经济承受能力。在某些地区存在明显的“虚热”。

2. 房地产开发用地的供应制度不完善。政府在控制土地供应总量、确定用地性质、选择供应方式、调节土地价格等方面管理不严密、操作不规范，缺乏必要的约束和监督。土地供应量超出

* 周干峙：中国科学院院士，建设部特邀顾问。

用地计划，用地性质违背城市规划，土地供应方式缺乏竞争性、公开性。土地的市场价格体系不健全，出让土地的地价既有偏低也有偏高的现象。

3. 市场行为不规范。由于房地产开发经营的收益调节机制没有建立，特别是少数城市一时性的暴利，刺激了一些地区炒卖房地产行为，从而拉动了房地产价格的非正常上涨，加剧了市场的投机性。尽管这种现象是局部的和少数的，但影响很大。

出现这些问题，根本原因是新旧体制的碰撞，旧的宏观调控工具、调控方式不适应高速发育的市场体制，市场规则的建立、完善程度远远跟不上实际的需要。因此，总的来说，属于发展中的问题。但如不及时解决，将对国民经济的健康发展带来严重的影响。房地产业的发展，归根结底要与经济的发展相适应，背离经济能力、背离市场实际需求的“虚热”，其后果就是拉动原材料价格上涨、加剧投资规模膨胀和通货膨胀。

为了促进房地产业的健康发展，中国政府对房地产市场进行了宏观调控。这次宏观调控并未采取“一刀切”的办法，而是实事求是地解决实际存在的突出矛盾、治理市场发育中的不健康因素、建立正常的房地产市场秩序。房地产市场宏观调控的重点是：控制投资规模、调整投资结构、规范市场行为、调节房地产经营收益。

通过贯彻宏观调控的各项措施，中国房地产业的发展出现了两个明显特点：一是加强了对房地产市场的管理，各项改革逐渐深化，立法工作有了很大进展，房地产市场逐渐走上规范发展的轨道；二是土地供应和房地产开发投资无序膨胀的现象得到控制，房地产投资结构得到改善，房地产价格趋于稳定。

房地产市场的宏观调控，并未出现有些人担心的房地产市场萎缩、萧条的局面。去年与 1992 年相比，房地产开发投资增长 150%，其中商品房屋投资增长 125%；施工商品房屋面积增长

60%，其中新开工面积增长 30%；竣工商品房屋面积增长 45%；商品房屋销售面积增长 11%，销售额增长 49%；外商投资房地产增长 230%。去年，房地产开发投资占全社会固定资产投资的 21%，比 1992 年提高 11 个百分点；个人购买商品房屋占商品房屋销售面积的 48%，比 1992 年提高 12 个百分点；商品住宅的投资占城镇住宅投资 55%，竣工量占城镇竣工住宅 35%，商品住宅的建设已成为城镇住宅建设的主渠道。今年头两个月与去年同期相比，商品房建设投资增长 58.2%，其中商品住宅投资增长 78.2%；施工面积增长 17.9%；竣工面积增长 121.9%；销售面积增长 88.9%，销售额增长 27.3%。实际情况表明，宏观调控并没有引起中国房地产业发展的停顿或滑坡，相反地，它为房地产业的持续、快速、健康发展创造了更为有利的条件。

我们有充分理由相信，随着中国经济的持续、稳定发展，经济体制改革逐步深化，市场体系不断完善，宏观调控得到加强和改善，中国房地产业的发展前景无疑是十分广阔的。

首先，我国大的经济环境对房地产业有利。中国是一个大国家，长期受到压抑所积聚的力量必然要迸发出来，所以在相当长的时期里，经济仍将持续发展，房地产仍将有旺盛的需求，这些都要求房地产业的发展保持一定的规模和速度与之相适应。

第二，住房发展将推动房地产的发展。住房问题是目前中国城镇居民最关心的问题之一，也是实现 2000 年小康生活目标的关键。对此，中国政府十分重视，对住宅建设采取大力扶持的政策，并计划实施“安居工程”，通过资金扶持、土地供给、税费优惠等方面的倾斜政策，鼓励普通标准住宅的开发建设，以扩大有效供给；同时随着住房制度改革的加快、群众消费观念的转变以及经济收入的提高，个人对商品住宅的需求量也将大大增长。这些都会促进住宅这一房地产业的最大宗产品的巨大发展，由此也将带动整个房地产业的进一步发展。

第三，市场体系的发育必然激发房地产业的活力。我们已经确立了建立社会主义市场经济体制这么一个总的改革方向，在完善市场体系的过程中，房地产必然在市场的商品交换中表现它的价值，促进生产要素结构的重组。

第四，房地产业自身结构和机制不断完善，法规体系不断完善。去年以来，中国关于房地产业方面的立法进度正在加快，《城市房地产管理法》已经于四月底提交全国人大审议，一些房地产开发经营的法律、法规有的已经出台，有的正在拟定。各地在此期间也已经颁发了一批房地产方面的地方法规。房地产中介服务在中国大陆也已初具规模。房地产市场的运行逐步规范、有序，加上房地产市场结构的不断完善，为房地产业的发展创造了内部条件。

第五，中国房地产市场的各项规则正逐步与国际惯例接轨。在建立我国房地产市场法律体系的过程中，我们充分借鉴了国外的成熟经验，许多海外的学者、专家都参与了一些法律、法规的讨论。这次《土地增值税暂行条例》实施细则的起草，就充分听取并吸收了海外人士的意见。

总之，随着宏观经济环境的改善、房地产市场的进一步规范，中国房地产业将平稳地进入正常发展的时期。

中国的房地产业已经有两年保持三位数的增长速度，要求今后继续保持这么高的增长速度恐怕是不可能的，但我可以肯定地说，基于上述理由，中国房地产业的发展前景仍然是十分良好的。房地产投资的成功，取决于时机和地域，明智的海外投资者应该有充份的信心看好中国的房地产市场。

对于海外投资者，我想谈几点建议：

1. 把投资方向瞄着住宅。一方面住宅是我国房地产产业政策的倾斜重点，享有一些优惠政策，比如较低的投资方向调节税率、土地增值税的减免等等；另一方面，住宅的市场容量相当大，是

房地产市场的主导商品。这些，对投资者把握市场竞争的主动权，是很关键的。

2. 把投资地域向内地推进。目前，房地产的热点地区主要在沿海开放地区，但随着市场化进程的加快，覆盖全国的社会主义大市场的形成，相对落后的内陆地区房地产业发展的潜力将得以显露。事实上，部份内陆城市近几年随着经济的发展，投资环境的改善，房地产业已呈现了勃勃生机。这两年来，在经济的增长和市场的需求拉动下，内地的安徽、湖北、四川、云南以及东北地区的各省房地产开发的投资增长率都在三位数以上，就是西北地区的房地产开发投资增长率也连续几年接近翻番的水平。内地有丰富的资源，有广阔的市场，有很大的经济发展后劲，应该说，内地房地产的发展潜力比沿海大得多，新的增长点逐渐会在内陆省会城市、沿江城市和沿边境城市形成。

3. 从长远的投资效益看中国的房产市场，可以肯定地说，中国的房地产市场正在走向规范，投机性逐渐减少。随着各项法规、制度的完善，投资回报率难以达到前几年50%甚至100%的水平。但中国政府对投资者的利益是充份保护的。海外投资者应该看到中国巨大的房地产市场需求，看到中国经济稳定增长带来的房地产投资的安全性、可靠性。房地产市场的稳定，建立在合理回报率的基础上，暴利机制不利于房地产业的发展。实际上，许多海外人士也不希望中国的房地产市场出现大起大落的波动。希望海外人士支持中国房地产业的发展，理解中国政府为限制暴利、减小市场的投机性、规范市场行为所制定的法律、法规和采取的政策措施，谋求合理的回报率，进入中国的房地产市场。

4. 选择国内的合作伙伴。经过十几年的发展，国内已形成了相当一批有实力的房地开发企业，他们是海外人士在中国投资房地产的良好合作伙伴。考虑到国内的企业毕竟对国内的市场行情、办事程序了解更为充份，我们鼓励海外人士以合作、合资的方式

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.

投资中国房地产。

我相信，海外人士也期望着中国房地产业健康发展、市场规则尽快健全。我们衷心希望海外人士与我们进一步共同作出努力。

中国土地使用制度改革的实践与发展

王先进*

一、改革缘起和发展进程

我国非农业土地使用制度改革是从城镇国有土地使用制度的改革开始的。长期以来，我国国有土地实行无偿无限期使用的行政划拨制度。不允许土地使用权作为一项财产权利流转，完全排斥地租规律、价值规律和市场机制对土地利用的调节作用，致使土地在发展经济中不能更好地发挥应有的作用。

酝酿国有土地使用制度改革，始于80年代初。首先是由于城市经济开发和城市基础设施建设资金短缺而提出的。无收益甚至补贴性的城市土地划拨制度，使城市基础设施建设资金严重缺乏，城市社会功能不全，迫切要求土地有偿使用，增加政府财政收入，以缓解城市建设资金不足。随着经济体制改革的不断深入和扩大对外开放，拥有自主经济权的企业，需要按照社会需求的不断变化来进行土地、资金、劳动力等生产要素的重新组合和优化，这就要求土地使用权允许进入市场流通。同时，社会主义市场经济

* 王先进：全国人大环境与资源保护委员会委员，中国土地估价师协会会长、中国土地学会名誉理事长、中国人民大学兼职教授、国家土地管理局原局长。

的发展需要建立一个完整的市场体系，其中自然也包括土地生产要素市场。经济体制改革作为一项系统工程，也离不开包括土地使用制度改革在内的各方面的配套改革与协调运作。

从理论探讨到实践尝试，国有土地使用制度改革经历了一个逐步发展的过程。1982 年深圳特区率先变无偿为有偿使用土地，开始按土地不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。从 1984 年起，抚顺、广州等一些城市也先后推行。与此同时，征收城镇土地使用税的方案也在酝酿。1988 年 9 月国务院颁布了《城镇土地使用税暂行条例》，1989 年开始实施。征收城镇土地使用费或税只解决了土地无偿使用问题，但并没有解决土地不能进入市场流通的问题。于是 1987 年下半年，深圳又大胆尝试，试行了土地使用权有偿出让和转让，从而将国有土地使用制度改革推向一个新的阶段。改革把单一行政划拨分配土地变为协议、招标、拍卖出让等多种分配方式，把长期无偿无限期使用土地变为有偿有限期使用，把土地使用权由不能转让变为可以自由流转，把土地行政批文变为经济合同制，大大创新了土地使用制度。紧跟其后，珠海、福州、海口、广州、厦门、上海等城市也开展了土地使用权出让和转让试点。非农土地使用制度改革得到了全国人大常委会和国务院的重视与支持。1988 年 4 月，七届人大第一次会议修改了《宪法》有关条款，规定“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。1988 年 12 月 29 日，《土地管理法》也作了相应的修改。1990 年 5 月 19 日，国务院发布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，为土地使用制度改革的全面推进和深入发展提供了法律保障。据不完全统计，截止到 1994 年上半年，全国 30 个省（区、市）已全部开始试行国有土地使用权出让，共出让国有土地使用权近 5 万宗，总面积 130 万多亩。同时，国有土地使用制度改革的范围也不断扩展，现除新供应国有土地实行出让外，还拓展到

利用土地市场机制进行旧城改造、盘活企业土地资产等。土地已成为扩大吸收利用外资，改善投资环境，开展外向型经济的重要手段和条件。

城镇国有土地使用制度改革的成功有力地带动了农村集体土地使用制度改革，土地有偿使用的竞争机制开始引向农村。1988年初，山东省农村率先试行农村宅基地有偿使用改革试点。1990年国务院发出通知要求各地普遍地试行。据不完全统计，到1990年底，全国已有26个省（区、市）开展了试点工作，试点县达500多个，约占全国总县数的25%。此外，江苏省南通市从1987年开始，乡镇企业用地全部实行有偿使用。目前，全国许多个县（市）进行了乡镇企业用地有偿使用试点。从1991年起，一些地区将对所有集体非农建设用地全部试行有偿使用。

我国非农业土地使用制度改革的缘起与发展说明，随着社会主义市场经济的发展和城乡经济体制改革的深化，土地使用制度改革势在必行。但这项改革举足轻重，必须稳步前进。随着改革理论与实践的发展，其内涵还将不断丰富和深化。

几年来，在推进土地使用制度改革、培育和发展土地市场的过程中，我们始终重视耕地保护工作。国家土地管理局1986年成立后，就提出了“开源”、“节流”保护耕地的方针。早在1989年5月，国家土地管理局同农业部在湖北荆州地区召开了全国基本农田保护试点工作会议，交流和推行了一些地方开展基本农田保护的经验，对在全国全面开展试点工作做出了部署。经过几年各地不懈的努力，基本农田保护工作已取得显著成效，逐步纳入依法管理的轨道。

二、基本原则和供地方式

土地使用制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，政

策性强、牵涉面广，理论性和技术性要求高，并且要适应国际经济技术合作的需要。根据几年来的实践经验，国有土地使用制度改革，应遵循以下基本原则：

（一）维护社会主义土地公有制的原则

我国实行的是社会主义土地公有制。土地使用制度的改革决不是改变土地公有制的性质，而是要革除出旧的土地使用制度的种种弊端，理顺土地所有者与使用者之间的经济关系，把维护社会主义土地公有制和发展生产力统一起来，进一步完善和发展社会主义土地制度。有偿出让土地使用权收取的出让金，实质是一次性向土地使用者收取的地租，使国家土地所有权在经济上得以实现。通过有偿使用，进一步强化了国家土地所有权，巩固和发展了社会主义土地公有制。

（二）土地所有权与使用权相分离的原则

我国城市土地属国家所有，但国家不可能直接使用土地，只是根据国家和全体人民的整体利益决定土地的利用方向、原则和要求，将土地交给企业事业单位和个人使用。这种土地所有权与使用权实际分离的状况，客观要求采用有偿使用的形式，把所有者和使用者联系起来，又区分开来。同时也是地租形成的前提条件。出让土地使用权正是基于这点而进行的。明确这一原则表明了国家只出让土地使用权，作为土地所有者的地位决不改变。用地者有偿取得的土地使用权是一项独立的财产权利，对土地的占有、使用、收益以及依法转让、出租或抵押等活动受法律保护。国家作为土地所有者出让土地使用权时与用地者之间不再是单纯的行政管理关系，更主要的是一种经济关系，双方依据合同行使权利和义务。

（三）计划垄断和放开搞活相结合的原则

土地是一种十分有限的自然资源，出让土地使用权又是土地所有者的行为，因此出让土地必须由政府垄断、有计划地进行。出

让地价由政府确定，由土地管理部门代表政府主持和组织出让工作。但土地使用权出让后，又必须放开搞活，在法律的范围内赋予用地者自主经营权，发挥市场调节作用，使地尽其用，发挥应有的效益。土地的流转又不是越频繁越好，必须服从于科学合理、节约高效使用土地的原则，以促进生产力发展。土地管理部门要实施有效监督，防止出现土地收益流向颠倒和炒卖地皮的投机现象。

（四）平等、自愿、有偿的原则

出让土地使用权时，政府土地管理部门作为国有土地产权代表与受让方签订出让合同。政府以特殊的民事主体参与民事活动，完全处于平等的法律地位。合同条款由一方要约，另一方承诺，必须符合双方的意愿。政府和用地者同样既享有权利，又承担义务，双方的合法权益受到法律保障。对境外出让土地使用权更是强调这一原则，可使客商在中国投资使用土地消除顾虑，增强信心。

（五）经济、社会、环境效益统一的原则

出让土地使用权，是在不造成环境污染和生态破坏的情况下，运用地租规律、价值规律和市场机制来优化土地利用结构，充分实现土地的经济价值。一次性收取的土地使用权出让金作为城市开发建设的专项基金，又主要用于城市基础设施的建设以改善投资环境。因而在拟定出让方案时，土地面积、用途、年限、地价及使用条件都得通盘考虑，综合平衡，以求达到经济、社会、环境三大效益的统一。

国有土地使用制度改革摸索出了一套既适合我国国情又符合国际惯例的新型的土地使用模式。对于扩大对外开放，更多地吸收利用外资，加快发展外向型经济具有特别重要的意义。按照中国现行的法律、法规，港、澳、台、侨、外商到我国大陆投资，可以通过出让或划拨方式取得土地使用权，并可以在规定区域进行土地成片开发经营活动。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.