

上海 房地產經營研究

尹衍樑 著

上海

F293.3-51

293.3-51

6

1.0261

臺灣經濟研究叢書36

尹衍樑 著

上海房地產經營研究

台灣經濟研究叢書36

上海房地產經營研究

作 者／尹衍樑

發行人／劉泰英

出版者／財團法人台灣經濟研究院

台北10409南京東路二段178號11樓

電話／(02) 5073979～90

郵撥／0112402-9（台灣經濟研究院）

編輯／鍾佩瑜・鮑邦瑞

校 對／陳惠蘭

打字印刷／上嘉打字印刷品有限公司

初 版／1991年10月出版

定 價／新台幣 400 元

◎行政院新聞局局版台誌字第1897號

版權所有 翻印必究

(本書如有缺頁或破損，請寄回更換)

上海房地產經營研究

目 錄

第一章 緒 論	1
第一節 研究動機	1
第二節 研究方法	3
第三節 研究限制	4
第四節 名詞定義	5
第二章 上海市發展現況（含浦東地區）	7
第一節 上海市在中國大陸所佔的地位	7
第二節 上海市各項發展統計數字概況	8
第三章 上海市房地產發展現狀	19
第一節 上海市區目前發展風貌	19
第二節 上海市房地產發展現況	20

第四章 上海房地產經營總體環境	39
第一節 制度法規的總體環境	39
第二節 土地批租制度下的稅費負擔	45
第三節 房產產權登記制度	49
第五章 閔行、虹橋、漕河涇經濟技術開發區 介紹	53
第一節 閔行經濟技術開發區	53
第二節 虹橋經濟技術開發區	56
第三節 漕河涇經濟技術開發區	57
第六章 浦東特區介紹	59
第一節 浦東特區發展沿革及現況	59
第二節 浦東特區開發目標及規劃構想	61
第三節 參與開發浦東特區的優惠政策	63
第七章 上海房地產未來發展方向	67
第一節 政府政策導引的房地產發展方向	67
第二節 房地產經營業者論上海房地產未來發展方向	70

第八章	如何進入上海市經營房地產	73
第一節	可否進入上海市房地產市場	73
第二節	如何進入上海市經營房地產	74
第三節	進入上海市經營房地產應注意事項	76
第九章	上海、北京與台灣房地產差異比較	79
第一節	上海與北京房地產經營差異比較	79
第二節	上海與台灣房地產經營差異比較	80
第十章	結 論	85
附錄一	上海市土地使用權有償轉讓辦法	87
附錄二	上海市土地使用權有償轉讓房產經營管理 實施細則	103

表 目 錄

表2-1	1989年底上海市土地面積/人口統計表·····	9
表2-2	1980/88/89上海市各項農工商產值統計表·····	10
表2-3	1988~1989年上海市利用外資情況·····	12
表2-4	1989年上海市“三資”企業(項目)數與投資額···	13
表3-1	1980~1989年上海市住宅建設竣工量·····	21
表3-2	1980~1992年營業性辦公樓·····	22
表3-3	1983~1989年營業性辦公樓出租情況·····	23
表3-4	1985~1989年營業性辦公樓租金情況·····	24
表3-5	1989年12月31日營業性辦公樓租戶來源分類·····	25
表3-6	一般商品住宅歷年銷售量·····	26
表3-7	一般商品住宅按出售對象的分年銷售量·····	27
表3-8	1989年一般商品房最高限額·····	27
表3-9	1987~1989年一般商品住宅高、多層價目·····	28
表3-10	僑匯商品公寓、住宅歷年銷售量·····	29
表3-11	歷年購買僑匯商品公寓、住宅對象分析·····	30
表3-12	1989年各類僑匯商品公寓、住宅最高限價·····	31
表3-13	1987~1989年僑匯商品公寓、住宅銷售量和價格 情況·····	32

表3-14	1985~1992年外資出租公寓供應、需求情況	33
表3-15	1989年底在建外資出租公寓情況總匯	34
表3-16	各類商品公寓、住宅市場經營特點	35
表4-1	台灣房地產登記作業流程	50
表4-2	上海房產產權登記制度流程	52

第一章 緒 論

第一節 研究動機

房地產研究是一個不分階層都值得研究且又迷人的課題，因為在人的基本生活需求裡，「住」是最重要之一。社會一般人，窮畢生的努力，省吃儉用，也許只爲了購買一棟房子，以求安身立命，以表徵個人的成功，以滿足中國人傳統：「有土斯有財」的心理，而從此他可以驕傲地告訴別人：「我買房子了」；再如政府政策制訂人，他們深知房地產業爲整體經濟的火車頭工業，其影響經濟層面及關聯性產業至大，一個國家的都市面貌，乃至於國力的高低，更可從房地產予以整體表現，因此，政府決策人員必須深入而嚴肅地研究房地產；另如金融銀行貸放資金，要求提供房地產作擔保即是最安全的貸款；再者，對房地產具備敏銳的觀察力是理財投資人獲利的保證……。總之，研究房地產是每一階層每一個人不可或缺的課題，每個

人都要從其自身的角度及需要去研究它、去瞭解它。而本研究為顧及研究主題能深入問題核心及礙於篇幅所限，擬僅從「房地產經營」專業者的角度，去探究上海房地產經營的一系列做法，必要時也從海峽兩岸不同做法的比較觀點，去幫助讀者或提供有興趣於研究或從事房地產經營者有深入的瞭解。

對一個從事房地產經營業者，當您知道舊上海市（浦西）為全中國工、商、經、貿、金融中心，您又瞭解到新上海市（含浦東新開發區），為上海市人民政府乃至中共中央及國務院列為改革開放及未來發展的最重點都市，潛力無窮，您恐已躍躍欲試地想進入上海市經營房地產。而一旦有機會親臨上海後，您見到的是1930年代即已傲視全球的繁榮景象，其工業產值、財政金融、商務或對外貿易、港市天然條件……等，上海在整個大陸是首屈一指的大都市，而其全市將近1,300萬人口中，每人平均居住面積（指臥室面積）僅為6.4m²（註1），但口中仍然喊著：「寧要上海一張床，勝過鄉下一套房」的住房需求壓力時，您一定會毫不猶疑地把上海市列為經營房地產的唯一選擇與最具潛力的明日之星。然而，人同此心，心同此理，台灣的房地產經營業者，在政府解嚴以後，已紛紛組團到大陸洽談投資考察房地產，期望有所作為，“上海”將是最具發展潛力的，因此本研究即率先選定“上海房地產經營”為主題研究對象。

第二節

研究方法

本研究所採行的研究方法，依序以下列方式爲之：

一、研討會：

爲能充分瞭解大陸房地產經營及深入房地產問題核心，筆者曾召集主導兩次“海峽兩岸房地產研討會”，以透過研討會邀請大陸專家、學者、房地產業者及政府主管機關代表，面對面意見交換研討以彙整結論（註2）。該兩次研討會情形如下：

1.80年4月20日～26日：在北京市與大陸“中國房產協會”共同舉辦兩岸房地產業研討會。

2.80年6月23日～30日：在上海市與“上海市房地產協會”共同舉辦海峽兩岸房地產開發研討會（註3）。

二、文獻研究：

即從一些包括房地產經營之系統分析、市場結構、法規制度等文獻研究中做有系統性之說明比較，以充分瞭解在不同政經體制下的不同經營模式。

三、資料收集：

1.收集大陸中央及上海市、北京市等有關房地產經營之法規、政策及房地產經營業者現況實際做法。

2.收集台灣有關建築法規及現有建設公司、建築投資業者及房地產專業廣告銷售公司等現況實際做法。

3.前述資料之比較分析及彙整。

四、訪談（人員親自拜訪）及調查：

在資料的收集及彙整的過程中，對很多關鍵性問題均作深入訪談及查證，以求結論，供再分析彙整之基礎，而訪談的過程，採一而再，再而三的態度訪談，直到問題釐清。而若碰到大陸房地產專家或業者，對問題的看法發生歧見時，更以是項單一問題作深入訪查，直到可歸納結論為止。

第三節 研究限制

本研究因資料蒐集時間比較匆促，可能有掛一漏萬的現象。而訪問對象也只是部份相關業者，代表性可能不足，同時被訪業者言詞相當審慎，使得訪談的效果受到影響。另有關法令及規定的部份，中共變動頻仍，本研究僅針對訪談時法律及規定的狀況予以分析、比較及論述，對於日後法律、規定的變動趨勢不在本研究範圍內，且本研究對象以上海為主，研究結果不能據以一般化（generalize），亦不適推論及於上海以外的地方。

第四節

名詞定義

一、房地產經營業者：

係指從事房地產開發經營者，即一系列從土地取得到發包、興建房屋出售之建築投資業者而言，在上海市稱之為“房產發展公司”、“房產投資發展公司”或“房產開發經營公司”等均屬之，而在台灣即通稱為“建設公司”或“建築投資業”。

二、批租：

即指通過補交地價使得土地使用權有償轉讓，又稱土地批租。

三、三資企業：

指中外合資企業、中外合作企業及外商獨資企業等三者，合稱為三資企業。

四、七通一平：

在建築基地上，包括路、電、水、氣、熱、污水及雨水等要通，土地要整平，合稱為七通一平。



註1：有關1980～1989年上海市市區每人平均居住面積變化如下表數字：

年 份	住宅居住面積 (萬平方米)	人均居住面積 (平方米)
1980	2,647.0	4.4
1981	2,755.0	4.5
1982	2,968.0	4.7
1983	3,129.0	4.9
1984	3,266.6	4.7
1985	3,782.1	5.4
1986	4,270.6	6.0
1987	4,442.5	6.15
1988	4,625.5	6.3
1989	4,840.6	6.4

資料來源：1990上海房地產市場。

註2：兩岸房地產研討會進行的方式，首先是由大陸政府官員代表，先就大陸房地產有關法令提供概括性的介紹，再由房地產業者介紹現況實地做法，然後海峽兩岸與會代表進行專題分組討論，最後再實地分赴大陸各與會房地產業者所屬公司及其現行擁有土地（土地位置及規劃進度）參觀研討，以彙整結論。

註3：於上海舉辦海峽兩岸房地產研討會中，上海市前市長汪道涵先生親臨講詞，其內容對上海房地產的未來趨勢，提示了具體的政策方向，無疑地對本研究提供莫大助益。

第二章

上海市發展現況（含浦東地區）

第一節

上海市在中國大陸所佔的地位

上海市對中國大陸的貢獻及地位是無與倫比的，這可從下面各點充份瞭解：

一、稅收上，上海市人口雖僅占大陸人口的1%，卻包辦中央六分之一的財政收入來源。若以上海—南京—杭州的三角地帶而言，人口佔全大陸的5%，每年上繳利稅高達中央財政收入的三分之一。相對於廣東、福建等只向中央要求建設經費卻不繳交大額利稅的南方省份而言，上海在北京心目中的重要性可以想見。

二、腹地上，長江流域面積約為大陸的20%，農工業總產值佔全大陸的40%，若把淮河流域及錢塘江流域加上，則上海市的腹地幾乎產出全大陸農工業總產值的二分之一。又由於大陸近年來大力發展對外貿易，年進出口總值已達GDP的28%，現在

國際貿易已成為大陸經濟極重要的一環，因此上海做為全大陸最重要的進出口岸，對全國經濟的影響力也將持續上升。

三、人才上，上海因居於對外接觸第一線的地位，且工商業發達，百年來一直是全國最主要的工商人才培育地。雖然經過五〇、六〇及七〇年代的刻意壓抑，但自1979年開放後，上海的腳步明顯快過北京，僅僅落後於廣州。另外完整的高等教育及職業教育系統，提供了大量中級幹部以下的優秀人力資源，也是上海進步的原動力。

四、北京的支持逐漸增加。先有江澤民先生升任共黨總書記，後有朱鎔基先生升任國務院副總理，另外錢其琛先生原籍上海（嘉定），鄒家華先生與喬石先生也都生長於上海，無疑地這至少對推動上海市的建設大有助益。

第二節

上海市各項發展統計數字概況

上海市的各項發展，自改革開放後已有顯著的不同，此從下列統計可以清楚地瞭解：

一、上海1989年底土地、人口統計數字：

表2-1 1989年底上海市土地面積／人口統計表

	面 積Km ²	人口數(萬)	人 口 %
全 市	6,340.50	1,276.45	100 %
市 郊	748.71	777.79	60.9%
郊 縣	5,591.79	498.66	39.1%

資料來源：1990上海房地產市場。

自1980年至1989年間，上海市所轄各郊縣人口有減少趨勢。而上海市區人口則自601萬人上升至777.79萬人，年增長率為2.9%。若加上上海市現有的數十萬流動人口，則人口的成長率更高。

二、上海市各項農工商統計數字：

見表2-2，其中各項統計數字所代表之意義：

(一)RMB即人民幣，USD即美元。又1m²等於0.3025坪。

(二)受到88年底北京發佈“壓縮基建及固定資產投資”指示之影響，本表G、H兩項在89年皆呈負成長。而隨著此道命令的逐漸淡去，此兩項數字於90年中已大幅回升到88年前之水準（本表並未顯示）。

(三)89年民運在社會經濟層面的影響並不大。88～89年間本表中僅E項（旅客發送）呈負成長，這當然多少也影響到旅遊收入及旅館住房率等指標。不過其他工農商業及進出口貿易數字在88～89年間均呈穩定成長中。