

中國房地產業透視

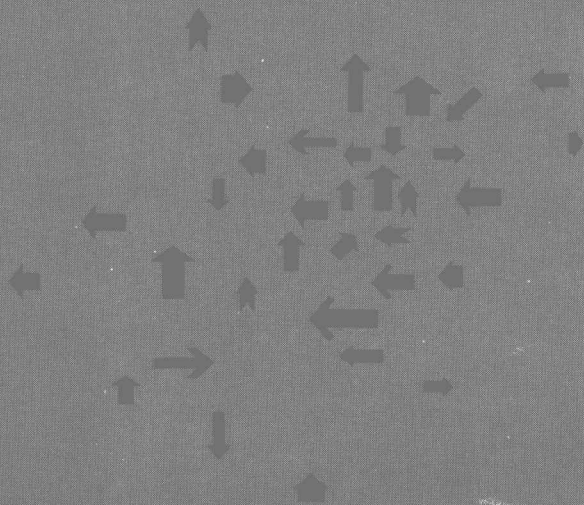
周治平
陳章喜 / 合著
鄒自杰



書泉出版社

中國房地產業透視

周治平 陳章喜 鄒自杰著



台灣版：書泉出版社
香港版：三聯書店（香港）有限公司

中國房地產業透視／周治平，陳章喜，鄒自杰著。

-- 初版。 -- 臺北市：書泉，民81

面； 公分

ISBN 957-648-157-0 (平裝)

1. 房地產業

554.89

81004195

出·版·聲·明

本書業經作者暨(香港)三聯書店同意，授權本公司在臺合法印行。若有侵害本書權益者，本公司當依法追究之。特此聲明。

中國房地產業透視

版次／一九九二年九月初版一刷 定價／二五〇元

作者——周治平·陳章喜·鄒自杰

責任編輯——姚永康

發行人——楊榮川

發行所——書泉出版社

台北市和平東路二段三三九號四樓

局版臺業字第一八四八號

電話——(〇二二) 七〇五五〇六六

傳真——(〇二二) 七〇六六一〇〇

劃撥——〇一三〇三八五—三

製版所——永華彩色製版印刷有限公司

印刷所——益新彩色印刷有限公司

裝訂所——信成裝訂所

●如有缺頁倒裝請退回換新

作者簡介

周治平，女，1936年生。1958年復旦大學經濟系本科畢業，1963年中國人民大學經濟系研究生畢業，現任暨南大學經濟學院經濟學系教授，中國土地學會土地經濟研究會理事，建設用地研究會理事，廣東省房地產協會常務理事，廣州市房地產學會常務理事，廣州市城市科學研究會顧問。主要著作有：《城市土地經濟學》（主編之一）、《城市土地經濟運行》（與陳章喜合著），此外，還發表有關經濟學、人口、房地產經濟論文近百篇。

陳章喜，男，1962年生。1984年湘潭大學經濟系本科畢業，1987年暨南大學經濟系研究生畢業，經濟學碩士，現任暨南大學金融系教師。已發表有關經濟學論文近四十篇。

鄒自杰，男，1965年生。1988年湘潭大學經濟系本科畢業，1991年暨南大學經濟系研究生畢業，經濟學碩士，現任暨南大學經濟系教師。曾發表《中國城市住宅體制改革實証研究》等多篇論文。

前 言

中國房地產業方興未艾。房地產投資成爲國內外人士矚目的新焦點。在房地產投資熱浪湧來之際，我們撰寫此書。

筆者僅就視野所及，對中國房地產業的歷史作了簡略的回顧，對其現狀尤其對沿海一些大城市房地產業的興起作了描述性的分析，並對其發展前景作了一番預測性的眺望；本書還對房地產市場和價格作了一些理論性的探索；並提供了較翔實的近期房地產價格的實際資料；對與房地產發展密切相關的房地產金融作了概述；最後對房地產投資程序、批地、購房的手續作了導向性的闡明。附錄選輯了近年中國已頒佈施行的房地產最新重要法規。

本書旨在爲關心中國房地產業發展的各界人士和有意投資中國房地產或購房的讀者提供信息，使之對中國有關法律有所了解。我們希望此書能對讀者有微小幫助。

感謝三聯書店（香港）有限公司爲本書出版提供優越便捷的條件，使本書得以最快速度與廣大讀者見面。但也正因爲此，本書寫作倉促，疏漏之處難免，敬請讀者不吝賜教、指正。

作者

1992年6月20日於廣州

目 錄

前 言	i
第一章 中國房地產業的歷史和現狀	1
一 中國房地產業概述	1
1. 定義	1
2. 規模	2
3. 結構	3
二 中國房地產業的歷史回顧	5
三 現行中國房地產制度概要	8
1. 批地權限	8
2. 土地使用年限	9
3. 土地轉讓和預售樓花	10
四 政府對房地產業的干預	11
五 中國房地產熱點地區1991年至1992年市 道行情述評	12
1. 深圳	13
2. 廣州	17

	3. 珠江三角洲其他地區	19
	4. 上海	21
	5. 海南	25
六	中國房地產業發展中的問題	27
	1. 開發問題	28
	2. 法制問題	28
	3. 價格問題	29
	4. 中介組織和人才的問題	30
第二章	中國房地產業前瞻	31
一	中國房地產業發展的有利條件	31
	1. 政治因素	31
	2. 經濟因素	32
	3. 住房制度改革和供求關係	33
	4. 投資環境的優化	34
二	中國政府促進房地產業發展的政策選擇	35
	1. 政策選擇的範圍	35
	2. 關於土地批租權限的政策	35
	3. 關於房地產價格的政策	37
	4. 房地產業運轉的基礎性政策	38
	5. 關於配套制度的改革	39
三	中國房地產業的發展趨勢	39
	1. 房地產業將成爲中國經濟的主導產業之一	39
	2. 中國房地產業的區域化發展	41
	3. 房地產業股份化	42
	4. 中國房地產的外向化	44

四	中國外向型房地產業分析	44
1.	中國涉外房地產業發展初期的阻力	44
2.	中國涉外房地產業現狀	45
3.	中國涉外房地產業迅速發展的原因	51
4.	中國涉外房地產業存在的問題	52
第三章	中國房地產市場	54
一	三十年中國房地產市場缺位	54
二	中國房地產市場的恢復與重建	56
三	中國房地產市場架構	61
1.	商品房市場	61
2.	地產市場	63
四	中國房地產市場運作機制	71
1.	價格機制	71
2.	競爭機制	72
3.	稅收機制	72
4.	信貸、利率機制	74
五	中國房地產市場的問題剖析	75
1.	隱形市場	75
2.	開發企業良莠不齊	76
3.	稅負過重，削弱內地企業競爭能力	77
4.	正當經營與投機的界限不易劃分	77
六	關於市場的培育	78
1.	加強房地產業的宏觀管理	79
2.	堅持計劃與市場機制相結合	79
3.	向全面有償、有限期的土地使用制度過渡	79

	4. 財政、金融配合改革	79
	5. 加快國內住房制度的改革	80
	6. 管理程序化、法制化	80
第四章	中國房地產價格	81
一	商品房價格	81
二	土地價格評估	95
三	廣州的標準地價	105
第五章	房地產金融	115
一	中國房地產金融的形成與作用	115
	1. 中國房地產金融形成的依據	115
	2. 中國房地產金融的基本功能	117
二	中國房地產金融的現狀描述	119
	1. 中國房地產金融發展的軌迹	119
	2. 中國房地產金融的資金來源分析	121
	3. 房地產金融中的抵押貸款形式	123
	4. 外資引入與中國房地產業	125
三	中國房地產金融發展中的問題	126
	1. 房產價值的貨幣化程度	126
	2. 關於地產價值進入貨幣體系的問題	127
	3. 房地產金融發展的平衡問題	127
	4. 房地產金融業務的開展面	128
	5. 房地產金融業務的配套性	128
	6. 房地產金融外向化程度	129
四	中國房地產金融的發展路向	129
	1. 設置房地產金融機構	129

	2. 拓寬房地產金融業務	130
	3. 健全房地產金融法規	132
	4. 加快房地產商品化進程	133
第六章	中國房地產投資指南	135
一	中國房地產投資概述	135
	1. 投資者取得土地使用權的方式	135
	2. 取得土地使用權應履行的手續	136
	3. 土地使用權的合法性	137
	4. 政府將推行的政策措施	137
	5. 中國向境外出售樓宇的種類	138
	6. 保證購樓者不受損失的監管措施	139
	7. 房地產投資的結構和方向	139
二	深圳房地產投資指南	140
	1. 深圳房產投資指南	140
	2. 深圳地產投資指南	147
	3. 深圳房地產產權登記	150
三	廣州房地產投資指南	152
	1. 房產交易的程序	152
	2. 私房的買賣	153
	3. 開發公司的房產	154
	4. 境外銷售房產	155
	5. 土地使用權的出讓	155
	6. 土地使用權的轉讓	156
	7. 土地使用權的抵押	157

附 錄：關於中國房地產的重要法規、須知

- 一 中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例…………… 161
- 二 外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法 … 170
- 三 國務院關於外國人私有房屋管理的若干規定 175
- 四 廣東省經濟特區土地管理條例…………… 178
- 五 廣東省經濟特區抵押貸款管理規定…………… 188
- 六 廣州市城市國有土地使用權有償出讓和轉讓試行辦法…………… 195
- 七 廣州經濟技術開發區土地使用權有償出讓和轉讓辦法…………… 204
- 八 廣州市房地產抵押管理辦法…………… 217
- 九 廣州市商品房及有償轉讓開發土地的價格管理暫行辦法…………… 229
- 十 廣州市房屋交易暫行辦法…………… 233
- 十一 深圳經濟特區土地使用費徵收辦法…………… 238
- 十二 深圳經濟特區物業估價暫行辦法…………… 248
- 十三 深圳經濟特區不動產拍賣管理暫行規定 … 256
- 十四 申請協議用地程序圖…………… 265
- 十五 深圳經濟特區土地投標須知…………… 266
- 十六 深圳經濟特區土地使用權投標書…………… 270
- 十七 深圳經濟特區土地使用合同書…………… 273
 附：土地使用規則
- 十八 深圳經濟特區土地使用合同書
 （補充協議書）…………… 286

第一章

中國房地產業的歷史和現狀

一 中國房地產業概述

1. 定義

在中國大陸重新崛起，並在中國經濟發展中起日益重要作用的中國房地產業，一般被界定為：從事房地產開發、經營、管理和服務的行業。1978年11月20日，原中國城鄉建設環境保護部《關於發展中國城市房地產業的報告》中對房地產業的內涵作了如下表述：“房地產業包括：土地的開發，房屋的建設、維修、管理，土地使用權的有償劃撥、轉讓，房屋所有權的買賣、租賃，房地產抵押貸款，以及由此形成的房地產市場。”

這一表述，實際上是對中共十一屆三中全會以來中國房地產業改革和發展實踐活動的總結。事實上，近年來中國房地產業的發展速度是相當驚人的，其總體的發展呈跳躍性。1979年以前，中國房地產基本上未形成一個獨立的行業。

1979年起，中國房地產業才開始慢慢恢復；1987年以後，這一行業飛速地發展起來了。

2. 規模

1978年至1990年，中國房地產綜合開發公司完成的工作量平均每年遞增39.3%（232億元），其中1989年達到272.6億元，是最高的年份。據中國建設部提供的資料表明：1981年至1990年十年間，中國城鎮住房建設投資達2600億元，是前三十一年（1949年至1980年）投資總和的4.6倍，已建成投入使用的住房面積13億平方米，是前三十一年總量的1.8倍，建成5萬平方米以上的住宅小區2500多個，改造危舊房1.2億平方米，據初步估算，中國全國城鎮房地產投資達到6000億元以上，開發的國有土地面積2.5萬平方公里，房屋總量有66億平方米，已形成的房地產總值38200億元，與十年前相比增加了近兩倍。^①

房地產流通日趨活躍。“七五”期間，每年銷售商品住宅的面積有1.32億平方米，銷售收入686.5億元，商舖、寫字樓等其他房屋交易面積達5833萬平方米，交易額有124.6億元。1991年完成商品房開發工作量達335億元，竣工商品房面積達5200萬平方米，商品房銷售收入224億元。

1990年，通過徵收土地使用稅、房產稅、契稅、房地產開發經營企業所得稅、營業稅，向個人出售商品房和公房以及出讓土地使用權等，國家總計獲得直接收入130多億元。“七

^① 中國《經濟日報》，1992年6月8日。

五”期間，中國向個人出售商品房回籠貨幣達150多億元，向個人出售舊公房回收貨幣為56億元，房租收入160多億元。自實行土地有償出讓制度以來到1991年8月，中國已出讓土地使用權2500公頃，收取土地出讓金24.7億元。

目前，中國房地產市場已開始形成，房地產交易所達1000多家，交易所的業務範圍也不斷擴大，有的城市達16項之多，如政策諮詢、市場管理、房產交易、房屋交換、信託代辦等等。現在中國從事房地產開發、經營、房屋管理、修繕和裝飾的房地產企事業單位近1萬多家，職工人數近300萬人。

以上數據初步顯示了中國房地產業的近期規模。

3. 結構

房地產主要有土地和各類物業。中國的土地主要有城鎮的國有土地和鄉村的集體所有土地兩種。土地之上的各種物業則主要以住宅、工業廠房，以及商業樓宇為主，估計佔物業總量的80%以上。隨着中國經濟的發展和改革開放程度的提高，綜合樓宇、酒店、別墅也逐年增加，特別在沿海地區，這幾種物業發展速度非常快。

(1)住宅 可以說，住宅是整個物業中最主要的一項，也是目前房地產投資和交易的熱點，由於中國人口衆多和傳統的住宅福利體制的影響，城市住宅長時期極端短缺。所以，住宅市場一直是暢旺的。時下中國住宅基本上分為兩種：一種是政府低價供應的住宅；另一種是商品住宅。但前者建設速度太慢，遠遠不能滿足城鎮居民需求，因而商品住宅一直

甚為搶手，轉手住宅也很暢銷，住宅的價格漲幅極快。近年來，中國內地的炒樓現象已日趨熾熱。

(2)工業廠房 近幾年，中國的工業廠房也從過去的由各個單位自建自用向市場化、社會化過渡，特別在外向型經濟發達的廣東、福建兩省，外資企業對符合國際規格的標準廠房需求大增，工業廠房的市場化比重高達60%，珠江三角洲則達80%。在這些地區，工業廠房在房地產中的地位也日見突出。

(3)商業樓宇 此類物業在金融業、服務業、旅遊業很發達的廣州、深圳、上海等商業城市有顯要地位。其需求量僅稍低於住宅，但投資回報率却相當高。然而，目前中國商業樓宇似有過剩的趨勢，這與前幾年大量建設有關。為此，中央政府及各級地方政府近來一直力求控制商業樓宇的發展速度，使之供求平衡。

(4)綜合樓宇 即商業、辦公與住宅綜合使用的樓宇。近年來，這類樓宇有較快發展，隨着國家壓縮基建規模的大氣候形成，此類物業發展緩慢，只有少量推出，但前景並不暗淡。

(5)別墅 中國別墅的出現始於八十年代初，但僅限於廣東、海南等少數地區，以深圳較多。目前，別墅推出數量不多，且多為港台人士及外國人購買。1991年5月，中國第一宗抵押貸款房地產在深圳市場拍賣，一幢別墅以24萬元成交，單位面積售價為13000元/平方米。^①可見其市場前景。

① 本書內提及的貨幣，除特別標明外，均為人民幣。

(6)酒店賓館 這是隨着旅遊業、商業和對外經濟的發展而發展起來的物業。中國的酒店、賓館於近十年大量出現。據統計，僅深圳市就有163家，平均增長速度為47.20%，目前已有超前發展的迹象。因而，政府在控制發展的物業類型中，以酒店賓館為主。

二 中國房地產業的歷史回顧

最早的中國房地產業始於十九世紀末，其中又以上海為主要代表，當中既有像新老沙遜哈同洋行等外商專業房地產公司，又有像江南潯幫等華資房地產商。它們大量佔用土地，翻建舊房，建造新房，或出租或銷售以謀求巨大的利潤。用當時的話來講：“適合中國住戶的行業，必然成為最賺錢的行業”。

至1949年，中國房地產業已成為一個獨立的行業而存在，其獲利之多是很多其他行業所難以企及的。

中華人民共和國成立以後三十年間，房地產業不但沒有得到相應的發展，相反是日漸萎縮，與中國其他行業的發展相比有點格格不入。到1956年私有房產社會主義改造完畢後，中國房地產業作為一個行業已不復存在。產生此種情形的原因在於：其一，政府宣佈土地國有化和非商品化導致土地的價值流失和浪費；其二，在城市住宅問題上採取低租金制和福利分配的政策，從而大量住宅投資有去無回，資金無法實行良性循環。