

1945年抗日战争胜利后,天津成立地政局,负责登记发放土地所有权状,房地产交易管理,由财政局负责契税。

1949年1月天津解放后,成立地政处。财政局将征收契税工作移交给地政处。房地产交易后的征收契税和产权登记工作由地政处统一办理。

房地产市场,明、清和民国时期没有固定的场所。中华人民共和国成立后,为了便利房地产交易,加强管理,防止经纪人操纵。1950年9月1日地政处成立了“天津市房地产交易所”。1951年3月1日,市人民政府各委员会主任第七次联合办公会议决定,将地政处领导的房地产交易所,移交给公产管理局。

1951年11月2日,市人民政府发布《关于建立各区房地产交易所统一管理房屋租赁、买卖、典当的决定》。同年11月初各区房地产交易所成立。区交易所由各级政府负责行政领导,业务、财务由公产管理局领导。

1952年7月,市房地产管理局成立后,房地产交易所统一由该局管理。

1966年“文化大革命”开始后,房地产交易停止,房地产交易所撤销。

1973年2月7日,市房地局恢复房产买卖移转工作,各区成立私房管理所,负责私房交易工作。

1983年3月,18个区、县先后成立房地产交易所。同时,开辟了交易场所,为房地产交易在场内成交创造了条件。

1987年天津市成立土地管理局以后,土地交易市场逐步展开,尤其是中共十四届三中全会《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》公布后,要求国家垄断城镇土地一级市场;《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十条规定,土地使用权出让的地块,用途、年限和其它条例,由市、县人民政府土地管理部门会同有关部门共同拟定方案,按规定报经批准后由土地管理部门实施。天津市人民政府于1992年5月3日批转市建委制订的《天津市外商投资开发经营成片土地管理暂行办法》,明确由市建委会同土地局、规划局、房管局等有关部门或由区、县土地管理部门组织编制成片开发项目建议书,按管理权限报批。

1992年6月19日。市人民政府发布《天津市国有土地使用权出让和转让暂行办法》,其中第六条规定:市土地局主管土地使用权出让、终止事务和土地使用权转让、出租、抵押中的产权产籍管理。市房管局主管土地使用权转让、出租、抵押等管理事务。从此,土地交易一级市场明确由土地管理部门负责管理。

第三节 交易价格管理

一、明清时期

明代,房地产买卖、租赁、典当等价格,均是双方自行议价。价格随行就市,按照

供求状况浮动。官方征收契税,以双方所立契约上书写的价格为依据。

清代,天津城郊土地较多,小量土地买卖较少,价格较低。远郊一般农业土地每亩银一两左右,园田地价格高,距城区近者价高。这时期仍自行议价,在地租率方面,一般为收获的50%以上。亦为承租和出租双方议定。清康熙后期地价渐增,房地在一起的价格,砖房每间银20两以下,灰房银10两以上,草房银10两以下。门面房高于住房。城内高于城外,地点繁华,交通便利者更高。

清咸丰十年(1860)天津开辟租界后,租界当局对界内土地强行征购,给予房地产所有人低价补偿。英、法两国租界征购的园田每亩只补偿银30两。翌年八月,英商宝顺洋行租用东沽外郑风书草塘地一段12顷,议定租价银1200两,永租实为买卖。

以后,房地产价格发展为两种;一种是交易价格,即市场成交的实际价格。此种价格随供求情况变化而波动;一种是估定价格,即管理部门为征收房地产捐税等制定的价格,作为征税的依据。此种价格对各种房地产划等分级均规定出价格,一般低于交易价格,并定期予以调整。

在租界随着土地的开发,房地产价格逐步上升。清光绪二十一年(1895)后,又开辟德、日及俄、比、意、奥等国租界,以及英、法、德、日四国租界不断扩张占地,地价不断上升。

光绪二十四年(1898),德租界将界内土地分为6等,每亩最高价格240两,最低40两。租界征购土地,每亩最高只发银75两,其余由中国政府补贴。房屋分为8等,每间拆迁补偿价最高80两,最低10两。

光绪二十五年(1899),日租界把界内土地分为4等,每等又分为3段,共四等12段,每段内再分高地、平地、洼地、坑地4种,每亩最高700两,最低11两。房屋分4等,门面房为一等,在二、三、四等地段内此房屋为二、三、四等,分为瓦房、灰房、草房3种。

光绪二十七年(1901),俄租界内土地分为5等,征地时每亩补偿价:一等地180两、坑地135两;二等地80两,坑地60两;三等地40两,坑地25两。拆迁房屋补偿价每间:砖房80两,灰房50两,草房28两。

光绪二十八年(1902),比租界向外国资本家出租土地,分为3等,每亩价格,沿海河一带为头等3000元,海河与大直沽之间为二等2000元,大直沽一带为三等1500元。英、法、美、日帝国的资本家纷纷在此购地建厂,如英商和记蛋厂1923年购地180亩,价银54万元,每亩合3000元。

光绪三十三年(1907),奥租界内土地每亩价格,头等地630两,二等地330两。

清光绪二十六年(1900)至1914年,第一次世界大战前,地价涨得很快,如清咸丰二年(1863),宜兴埠村南土地,每亩银18两,至光绪三十四年(1908)升为2000两。光绪二十四年(1898)。河东郭庄子一带土地,每亩银10至12两,到宣统元年

(1909)升为 350 两,11 年间增长 30 多倍。各国租界及华界开发陆续展开,建房较多,地价不断上升。这时地价,租界地区比华界地区高。在租界中,法租界处于繁华中心,地价最高。其次为英、日租界。在租界地段中,以法租界大法国路、英租界中街(今解放路)及法租界杜总领事路、日租界旭街(今和平路)一带地价最高。在华界,以东北角、东马路、北马路一带地价最高,与租界较好地段接近。这个时期地价,主要由政府控制。

二、民国时期

1914 年至 1918 年第一次世界大战期间,天津城区地价稍有下降。

民国初期,天津农业用地价格,每亩高者 5—6 元,低者 1—2 元。时小站地区地价,每亩折米 3 石。1920 年后,土地价格上升较快。1925 年时,农业用地平均价格每亩:土城(今河西区)85 元、大直沽 91 元、佟楼(今河西区)115 元、丁字沽(今红桥区)120 元、八里台(今南开区)130 元。

军阀李纯在津郊买了一批土地,魏庄子买地 24 顷价 8 万元,东局子 6 顷价 5 万元,芦新河地 18 顷价 4 万元,军粮城地 46 顷价 5 万元、大毕庄地 3 顷、李公祠西苇地 80 亩及窑地 70 亩共价 6 万元,每亩平均地价 29 元。

市区华界地区地价,1919 年至 1929 年的 10 年间,除个别年份(如 1917 年)外涨幅不大,1922 年后涨幅较大。至 1928 年,华界区地价达到高峰。

英租界扩广界地区,1914 年每亩地价银 300 两,经过吹泥垫土后,1924 年达到 3000 两,10 年增长 10 倍。推广界 1917 年每亩地价 200—500 元,吹泥垫土后,1925 年达到 4000—6000 元。1920 年至 1923 年。英租界土地价格,扩广界由于吹泥垫土开发,三年间上升 50%,而原租界区则上升较少。

1922 年,俄租界土地估价,每亩最高为 2.36 两,最低为 0.67 两。1917 年后的几年中,俄租界地价,由每亩几百元升到 1000 多元(这个时期两与元共存)。

1917 年,意租界海河一带土地,每亩 2000 余两,1904—1925 年,今河北区北安道、博爱道一带土地,每亩已近万元。

法租界杜总领事路(今和平路)、福煦将军路(今滨江道大沽路以西)一带土地。垫土后每亩价格 500—600 元,至 1926 年增至 1—2 万元。西开大街(今贵阳路)、苗圃路(今兰州道)口土地 1912 年每亩 200 两,1926 年增至 7500 两,14 年增长 36 倍。西开教堂一带土地,1913 年每亩 200 两,1917 年增至 600 两。1923 年高星桥建劝业场购买地基,每亩约银 2.2 万两,至 1928 年时为 5.2 万两。西小垵(今新兴路)一带土地,1924 年每亩 200 元,1927 年升至 800 元,3 年增长 3 倍。1928 年法租界土地成交价格比租界当局估价高出 3 倍以上。1928 年法租界土地估价,甘总领事路(今南京路)以北地区,每亩最高为 22500 元,最低为 9750 元。西开教堂一带每亩最高为 5000 元左右,最低为 3500 元左右,南部洼地 1000—3000 元。

1926年,日租界旭街(今和平路)利津里土地每亩2.2万元。

1928年6月北伐军进津后,华界地区地价比较平稳,并呈上升趋势。同年8月,天津成立土地局后,据对全市私有房地产评估总值为15000万元。

1929年6月至1930年7月市土地局在清查土地的同时,在五大警区范围,对地价进行分区调查,依据调查资料制定了“天津市房地价格概数调查表”。每一地段有最高和最低两种价格,实际买卖价格居其间。当时,市政府曾组织“土地评价委员会”,由市长及有关局长组成。1931年4月市土地局撤销后,市财政局仍以此次调查估价作为依据,财政局也组织了评价委员会,并制定了“土地评价委员会规则”12条。财政局在征收契税中还规定房屋的最高价和最低价。

1929年天津近郊地区旱地价格,每亩上等50—80元,最劣土地20—30元。农田地租,每亩一般旱田1—3元,园田2—8元。1932年,旱田地租甲等6.5元,乙等5元,丙等1.7元。

1911—1931年部分年份津郊双口村(今属北辰区)地价情况表

表 11-4

单位:元

年 份	最 高	最 低	平 均
1911	765	400	582
1921	1500	900	1200
1931	2100	1400	1750
1931年较1911年增长	238%	350%	275%

1930年冬,受日军侵略东北及九一八事变影响,天津市地价下降。

1933年5月8日,国民政府宣布货币制度废两改元。每元含银量23.41克(注:清末和民国时期市场货币流通较乱,根据《天津通志·金融志》第一篇、第一节货币、第二节银两、45页记载:清光绪二十六年(1900)以后,银两和银元通用。1914年直隶省内对两和元作了折合比例,1两银折合2.3元。1933年国民政府为统一货币废两改元。虽然政府作了统一货币规定,但当时租界地范围,仍未统一)。

1933年,市财政局公布了官地地价,每亩最高为10000元,最低为1000元,平均为5500元。实际地价,每亩最高为法租界7.5万元,其次为华界5万元。英、日租界次之,意租界最低。

1927年至1934年间。日租界当局阴谋扩张老西开地区。私自先后收购土地116亩,用银元19.47万元。平均每亩1678元。1937年七七事变前,日租界土地估价,每亩最高为3.66万元,最低为7320元。此项估价与市价较为接近。

1936年,英租界土地估价,每亩最高为2.08万元,最低为1200元。此项估价较市价略微偏低。中街一带土地每亩约4—5万元。大沽路及沿海河约2—3万元。

法租界土地价格。1936年前后,劝业场一带每亩7—8万元,如1934年高渤海建渤海大楼购买地基,每亩达7.5万两。大法国路(今解放路)一带4—5万元。海大道(今大沽路)及海河沿岸2—3万元。先农房地产公司光绪二十七年(1901)成立时,股东丁嘉利以葛公使路(今滨江道)及西开土地80.85亩入股,每亩作价银为800两。1937年先农公司以15万元出售交通饭店地基为2.485亩,增长186倍。

1935—1937年抗战前,租界地区地价上升较多,形成高峰。由于租界地区地价上升快,华界地区上升慢,因此,拉大了华界与租界的价差。

1937年七七事变以后,日本军队侵占天津,经济衰落,建设停顿,土地需求很少。初期地价无多大变化,唯日租界地价增长,以后由于通货膨胀,物价上涨,导致地价上升。

1938年伪政权财政局颁布了全市的标准地价。

1938年12月,英租界对界内土地进行估值,总值1.2亿元。

1940年伪财政局为征收房地产税,评估制定了华界地区的标准房地产价。每亩最高9000元,最低300元。

1942年4月,英租界对界内房地产估定价格;地价每亩最高6.12万两,最低7000两。

日伪统治后期,房地价格上涨较多。

1945年9月抗日战争胜利后。初期地价上升,如和平路地价每亩达50万斤小米,一分多地价达90两黄金。1946年后,由于物价飞涨使房地价格呈畸形发展。

1946年5月,天津地政局开始进行地价调查评估工作。同年6月7日,经天津市标准地价评估委员会第一次评估会后,6月15日公布了一区一段(旧法租界)、一区二段(旧日租界)、二区一段(旧意租界)和旧英租界的标准地价及标准房价。1946年9月23日,召开第二次评估会议后,10月8日公布了一区三段、二区全部及六区二段一部标准地价。10月28日又公布了三区二段及五区标准地价。1947年5月27日,公布了六区31699亩范围的标准地价。

1947年8月,据地政局测算,全市面积277891亩,其中纳税面积212525亩,地价总额45198930万元。其中:市区65533亩,39319680万元,郊区146981亩,5879250万元。平均每亩地价,市区599.99万元、郊区40万元。

由于当时通货膨胀,市政府决定,自1947年9月1日起,已公布的各区标准地价按照原价额增加4倍。

1947年9月12日,市地政局公布了11区的标准地价。10月30日,公布了7区3070亩范围的标准地价。1948年2月21日,公布了8区6176亩范围的标准地价。

三、中华人民共和国成立后

1949年1月天津解放,地价逐渐下降。市人民政府地政处负责地价评估工作。

1949年7月,地政处组织力量对市区地价进行调查研究,根据调查资料,将市区土地划分为24个等级,拟定了标准地价作为内部资料。

1949年10月27日,市人民政府发布《关于农村土地今后租佃问题中的租额解决办法》规定:农民与农民之间土地租佃租额自由协议不加限制。工商业资本家或私营工商业有关土地出租者,其租额不得超过土地应产量的30%。

1950年,市地政处在调查研究的基础上,将市区土地划分为30个等级,160个地价区,拟定了标准地价。经过广泛地征求有关部门的意见,并经市各界代表讨论修改,1950年10月15日,市人民政府公布了1949年及1950年天津市标准地价、最高每亩6949万元,最低160万元(旧人民币)。

1951年,地政处经过调查研究,拟定了标准地价修订意见。1952年5月27日,市人民政府公布1951年天津市标准地价,每亩最高22237万元,最低160万元(旧人民币)。

1952年8月20日,市人民政府公布了1952年天津市标准地价及地价区等级表,地价等级调整为29级,每亩最高61440万元,最低190万元(旧人民币)。

1952年12月20日,市人民政府公布了坟地、荒地、坑地标准地价,每亩坟地45万元,荒地35万元,坑地15万元。

1953年7月,经市人民政府核准,1953年标准地价较1952年平均下调40%,每亩最高36864万元,最低114万元。

1954年及1955年标准地价,经市人民政府核准,仍按1953年标准执行。

1955年市区私有土地租金每亩平均90元,为地价的3.92%,其中商业用地较高,住宅用地较低。

1955年3月1日,中国人民银行发行新人民币,旧币1万元兑换1元。

1956年4月3日,市人民委员会公布了1956年度天津市标准地价,地价缩小了级差,1级与29级的级差,由1953年的323倍,降低到232倍,每亩最高25805元,最低111元。从此以后直至1992年,地价标准没有再进行修订。但在征用市区土地补偿时,仍按市房地产管理局核定的标准地价为原则给予补偿。

1987年,市房管局拟定了《天津市外商投资企业使用土地管理试行办法》,市人民政府于1987年2月22日批准颁布执行,并附《天津市土地等级划分范围》、《天津市外商投资企业土地使用费标准》,将全市土地分为7个等级。

城市土地在1956年以后,由于土地的资产作用消失,各单位的资产帐中取消了土地资产栏目。1980年天津市开始与外商合资建立中法酒厂等企业时始,土地的资产性质又开始体现,尤其是中央提出先对外开放14个沿海城市以后,又修改了宪法第10条的条款,土地交易市场逐渐活跃起来。天津市人民政府对市土地局、物价局上报的《关于调整城镇部分个人土地使用费标准问题》的批复中,将50年代制定的29级标准地价改为20级,最高一级地价不动,最低地价由每亩190元,改为