

《海南年鑒》(1993)・卷四

HAINAN YEARBOOK, 1993, Volume IV

海南房地產年鑒

HAINAN YEARBOOK OF
REAL ESTATE

海南年鑒編輯委員會
海南房地產年鑒編輯委員會
海南年鑒社



《海南年鉴》(1993)·卷四

HAINAN YEARBOOK, 1993, Volume IV

海南房地产年鉴

HAINAN YEARBOOK OF
REAL ESTATE

海南年鉴编辑委员会
海南房地产年鉴编辑委员会
海南年鉴社

声 明

《海南年鉴》(1993) 国内外版权属海南年鉴社所有。未经同意, 不得将本书内容进行翻印、翻译、转载和出版。

《海南年鉴》(1993)·卷四:《海南房地产年鉴》

海南年鉴编辑委员会 编

海南房地产年鉴编辑委员会

海南年鉴社出版

全国新华书店发行

海南科源电脑学校激光照排中心内文植字排版

南发文化艺术中心承制

深圳石化旭日印刷包装有限公司印刷

开本 850×1168 1/16 印张: 4.875 字数: 218.4 千

1993 年 10 月第一版 1993 年 10 月第一次印刷

刊号: CN46—1036/Z

定价: 45 元 (人民币)

《海南年鉴》编辑委员会

主任委员：阮崇武

副主任委员：王厚宏 刘学斌 刘名启 辛业江

委 员：(按姓氏笔画为序)

马文金	马蔚华	习正宁	毛 平	王永春
王法仁	王家贤	韦少成	尹双增	白在林
田忠木	孙 甫	刘须钦	刘桂芬	刘瀚一
吴振钧	陈孙文	陈东威	陈求熙	陈录光
张沛中	肖策能	迟福林	周 松	林大川
林明玉	金文水	罗席珍	杨 辉	杨志杰
胡志华	姚静轩	夏仲勋	秦醒民	崔宗钧
黄玉梅	黄宝璋	黄耀坤	符桂谦	符鸿合
彭庆海	谢宗辉	曾浩荣	蓝田玉	赖勤维
廖 逊	翟守政	潘先传	黎良端	

主 编：廖 逊

副主编：符大榜

常务副主编：刘孟奇

海南年鉴社

社 长：刘孟奇

副社长：张 凌 黄 骏

编 辑：张 凌 黄 骏 曾大兴 张贵松 柯年君

工作人员：余兆建 郑波辉 黄志平 蓝碧茹 姚丽娜

王家雄 邓秋英 马海东 何 英

《海南房地产年鉴》编辑委员会

主任委员:白在林 廖 逊

委 员:吴俊辉 徐经国 李执勇 吴家明 陈有炎
符大榜 刘孟奇

主 编:白在林

副主编:王 才 黄 亚 刘孟奇 倪定华

《海南房地产年鉴》编辑部

胡洪山 蔡汝葆 史贵友 曾大兴

美术设计:黄云浦 王龙江

英文目录翻译:赵汉生

编辑说明

一、《海南年鉴》是海南省人民政府主办的地方综合性年鉴，逐年记载海南省社会经济发展情况，收录年度性主要文献及重要资料，为经济、政治和社会各界以及中外投资者认识、研究、开发建设海南提供较全面、系统、准确、翔实的信息，同时，积累海南省的历史资料。《海南年鉴》由海南省政府海南年鉴社（1993年1月海南省机构编制委员会批准成立）编辑出版。

二、《海南年鉴》于1989年创刊，创刊号为《海南特区经济年鉴》，翌年改版为《海南年鉴》。1992年9月国家新闻出版署正式批准《海南年鉴》刊号。为进一步发挥年鉴系统搜集资料的优势，提高年鉴的咨询参考价值，增强其为社会服务的功能，海南省政府决定：从1993年起，《海南年鉴》由一卷综合本改为分卷编辑、集成出版。《海南年鉴》（1993）共分为8卷：卷一《海南概况》、卷二《海南政治与法制年鉴》、卷三《海南经济年鉴》、卷四《海南房地产年鉴》、卷五《海南金融年鉴》、卷六《海南旅游年鉴》、卷七《海南社会事业年鉴》、卷八《海南市县年鉴》；同时出版附刊《海南办事指南》。

三、《海南年鉴》（1993）卷四《海南房地产年鉴》系首次编辑出版，是《海南年鉴》系列中相对独立的专门产业年鉴。《海南房地产年鉴》（首编）系统记载建省办特区至1992年海南房地产业崛起和发展以及房地产市场形成和发展的历程，重点反映1992年的最新发展动态，提供海南房地产方面的专业信息资料（包括建省前的部分历史资料），较完备地收录海南房地产方面的法规、政策、规定等。《海南房地产年鉴》是从事海南房地产开发经营的实用工具书，是研究海南房地产业的专业性参考资料书。

四、《海南房地产年鉴》由海南年鉴社与海南省建设厅联合组成的海南房地产年鉴编辑部负责编辑工作。年鉴稿件由省建设厅组织撰写，并经过撰稿单位领导审核。

五、年鉴采取部类、类目、分目、条目的编辑体例，以字体、字号等版式设计区别不同层次。条目一级标题用黑体字加【】号表示。在编辑中尽可能将内容条目化。

六、《海南房地产年鉴》（首编）的编纂出版得到了海南省党政领导、有关市县政府和国土局（城建局、房管局）、省房地产协会以及房地产企业的大力支持和协助，在此，谨表示衷心的感谢。地方综合性年鉴分卷编辑、集成出版在全国是首次，是一种改革尝试，其效果需要接受社会和读者的检验。需要指出，目前房地产业统计工作与房地产业的发展之间尚存在一定差距，加之时间仓促和我们的编辑业务水平有限，《年鉴》对海南房地产业发展动态性资料的搜集不够充分，书中缺点、错误在所难免，恳请批评指正。

海南年鉴社
《海南房地产年鉴》编辑部

1993年9月

目 录

编辑委员会名单
编辑说明

▲概况	1
海南建省5年房地产业发展概况	1
· 简述	
· 主要成就	
· 主要发展阶段	
· 主要特点	
1992年海南房地产业发展概况	2
· 简述	
· 土地出让	
· 房地产业投资开发	
· 房地产市场交易与价格	
· 房地产公司规模	
· 房地产市场特征	
· 存在的问题	
▲城镇规划与建设	3
城镇规划	3
· 简述	
· 海口市城市总体规划	
· 三亚市城市总体规划	
城镇建设	3
· 土地开发利用	
· 供水供气设施建设	
· 市政设施建设	
· 公共交通	
· 房屋建设	
· 建设工程招标	
重点开发区	4
· 简述	
· 洋浦经济开发区	
· 海口保税区	
· 三亚亚龙湾国家旅游度假区	
· 海口金盘工业开发区	
· 海口金融贸易区	
· 海口海甸岛东部开发区	
· 海口港澳工业开发区	
· 清澜经济开发区	
· 老城工业开发区	
· 桂林洋经济开发区	
▲土地使用和管理	7
土地使用权有偿出让转让	7
· 国有土地使用权有偿出让转让	
· 农村集体土地使用权有偿出让转让	

土地使用费和地价	7
· 简述	
· 土地使用费	
· 地价	
· 地价管理政策	
土地开发及供需情况	8
· 土地开发模式	
· 成片开发,综合补偿	
· 土地开发供需情况	
用地申请	9
· 申请用地的程序	
· 报批用地须送交的材料	
地籍管理	9
· 简述	
· 土地详查	
· 城镇国有土地申报登记发证	
· 农村宅基地确权发证	
· 调处土地权属纠纷	
▲房地产市场管理	11
房地产市场结构、管理和运作	11
· 房地产市场结构	
· 房地产市场管理	
图1. 海南房地产市场结构	
商品房买卖、租赁及抵押程序	13
· 简述	
· 商品房买卖程序	
· 商品房租赁程序	
· 商品房抵押程序	
图1. 二级房地产市场商品房买卖程序	
图2. 三级房地产市场商品房买卖程序	
房地产税收政策	14
· 简述	
· 房地产税收政策	
· 房地产有关税费种类	
· 房地产有关税收	
· 涉外房地产税收	
表: 海南省(海口)房地产经营税(费)简表	
▲房地产市场营运	17
房地产开发公司的审批	17
· 简述	
· 资质审查	
房地产开发公司的年检	17
· 简述	
· 年检内容	
· 年检办法	

房地产开发公司开发经营程序	18	通什市	27
· 简述		· 简况	
· 项目立项		· 土地商品化经营	
· 规划报建		儋县	27
· 申请征地		· 居住小区建设	
· 工程招标		· 开发区建设	
· 施工报建		· 房地产招商项目	
· 质量监督		· 旧城改造	
· 竣工验收		表 1. 儋县房地产开发建设报建项目	
· 房屋销售		表 2. 儋县中心大道招商项目	
· 物业管理		琼山县	29
经营形式和开发规模	19	· 简况	
· 经营形式		· 城镇规划与建设	
· 土地开发		· 单位自建房与私人建房	
· 土地转让		· 房地产有关政策和规定	
· 合作建房			
· 工程项目转让		▲法规政策选编	31
· 商品房销售		土地管理	31
· 开发规模		海南土地管理办法	31
· 房地产市场交易		海南省城镇土地使用权申报登记发证实施办法	34
各类房屋工程造价及开发成本	20	海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定	35
· 各类房屋的工程造价		海南省建设厅关于城市建设用地报批程序的	
· 商品楼宇开发成本和费用项目		暂行规定	40
· 商品楼宇销售成本和费用项目		海南省国土局土地使用权转让、出租、联营、抵	
· 商品楼宇其他各项成本费用构成		押登记暂行程序	41
各类商品房的售价和租金	20	海口市城镇土地申报、登记、发证办法	42
· 简述		海口市人民政府对六个开发区收取土地转让	
· 各类商品楼宇价格		增值费和公共配套设施建设的有关规定	44
· 各类商品楼宇租金		海口市国有土地使用权有偿出让暂行办法	44
表 1. 1992 年海口市各类楼宇平均售价		海口市国有土地使用权协议出让价格调整暂行规定	47
表 2. 1992 年海口地区不同地段楼宇平均售价差异		海口市出让国有土地使用权招标投标暂行办法	48
表 3. 1992 年海口市各类商品楼宇平均租金		海口市确定土地使用权的暂行规定	50
▲市县房地产业	23	规划管理	51
海口市	23	海口市城市规划管理规定	51
· 建省前海口市房地产业发展概况		房产管理	55
· 建省后海口市房地产业发展概况		海南省城镇房屋登记办法	55
· 1992 年海口市房地产业发展概况		关于海口市房屋租赁管理的暂行规定	57
· 土地开发、使用与管理		关于海口市房屋交易管理的暂行规定	57
· 住宅管理		海口市房产抵押管理办法	59
· 住房制度改革			
· 房地产市场		▲附录	62
· 房地产投资形式		部分企业简介	62
· 房地产交易		海南城建开发总公司	62
三亚市	25	海南置地公司	62
· 房屋管理		海南帝豪国际房地产有限公司	62
· 房产交易		海南科技工业园开发建设有限公司	62
· 房地产企业		海南宏海实业开发有限公司	62
· 商品房建设及其售价		海南盛隆房地产开发有限公司	63
· 新居民区房屋建设		海南连云建设开发有限公司	63
· “解困”商品房和“解危”住宅建设		中国天诚海南实业公司	63
· 城市综合开发建设和旧城区改造		海南万通房地产公司	63
表 1. 三亚市成片开发小区		海南工艺房地产开发有限公司	63
表 2. 三亚市旧城改造小区		海南华润(集团)上润房地产开发有限公司	64
表 3. 三亚市被征用拆迁居民异地安置小区		海南教育实业房地产开发公司	64
		海南省远东房地产公司	64

海南首力房地产开发有限公司 海口首力酒店有限公司	64
海南广源集团发展有限公司	64
海南科华工程技术开发有限公司	64
海南南方物产房地产公司	65
海南海峰房地产开发有限公司	65
海南东亚房地产综合开发有限公司	65
中国新兴海南进出口公司	65
海南大昌实业开发公司	65
铁道部第十二工程局振海公司	66
铁道部大桥工程局海南总公司	66
海口工商房地产联合开发投资公司	66

海口南洋物产工贸联合公司	66
海口市住宅建筑工程公司	66
海口市第七建筑工程公司	67
三亚市开发建设总公司	67
三亚飞达房地产开发公司	67
三亚市河东区建筑安装公司	67
海南省文昌县水电工程建筑公司	67
江苏省南通市第四建筑安装工程公司	67
铁道部大桥工程局勘测设计院海南分院	68
太原工业大学建筑设计研究院海南分院	68
西安冶金建筑学院建筑设计研究院海南分院	68

CONTENTS

Editor's Note

List of Editorial Board

Survey

- A Survey of Development of Realty Business for the Past Five Years since the Establishment of Hainan Province
- A Survey of Development of Realty Business of Hainan Province in 1992

Cities and Towns Planning and Construction

- Cities and Towns Planning
- Cities and Towns Construction
- Major Development Zones

The Land Use and Administration

- Granting and Transfer of Land Use Right
- Use Fee of Land and Price of Land
- The Development of Land and the Status of Supply and Demand
- Application for Land Use Right
- The Administration of Land Register

Realty Market Control

- Market Structure, Control and Operation of Realty Business
- Procedures of Purchase, Sale, Lease and Mortgage of Commodity Houses
- Tax Policy Concerning Realty Business

The Operation of Realty Market

- Examination and Approval for Realty Development Companies
- Annual Examination of Realty Development Companies
- Procedures for Development and Operation of Realty Development Companies
- Form of Operation and Scale of Development
- Cost of Construction and Development of Various Classes of Houses and Buildings
- Sales Prices and Rents for Various Classes of Commodity Houses

Realty Business in Cities and Counties

Haikou City

Sanya City

Tongza City

Dan County

Qiongzhan County

Selections of regulations and Policies

- Procedures of Hainan Province for Land Administration
- Implementation Procedures of Hainan Province for the Application for Approval Registration and Issue of Certificate of Land Use Right in Cities and Towns
- Provisions of Hainan Special Economic Zone for Granting and Transfer of Land Use Right for Valuable Consideration
- Interim Provisions of Hainan Provincial Construction Department for the Report and Approval Procedures Concerning the Urban Land Use of Construction
- Interim Procedures of Hainan Provincial State Land Administration Concerning the Transfer, Renting, Joint Operation and Mortgaging of the Land Use Right and the Registration
- Procedures of Haikou City Concerning the Application for Approval, Registration and Issue of Certificate of Land in the Cities and Towns
- The Relevant Provisions of Haikou Municipal People's Government for the Imposition of Value-Added Fee for Transfer of Land in the Six Development Zones and for the Public Construction of a Complete Set
- Interim Procedures of Haikou City for Granting of the State-Owned Land Use Right for Valuable Consideration
- Interim Provisions of Haikou City for the Adjustment of Negotiated Price of Granting the State-Owned Land Use Right for Valuable Consideration
- Interim Procedures of Haikou City for the Invitation for Bid of Granting the State-Owned Land Use Right for Valuable Consideration
- Interim Provisions of Haikou City for the Determination of

the Land Use Right	
Procedures of Hainan Province for the Registration of Houses in Cities and Towns	
Interim Provisions of Haikou City for the Administration of House Leasing	

Interim Provisions of Haikou City for the Administration of Housing Trade	
Procedures of Haikou City for the Administration of Mortgage of House Property	
Appendix	62

概 况

海南建省 5 年房地产业发展概况

【概述】 房地产业在海南是新兴产业。建省 5 年来, 依靠特区省优惠政策以及不断扩大的对外开放, 逐步形成一套完整的生产和经营体系, 商品房市场初步形成, 建设规模和经营实力不断增强, 成为海南省重要支柱产业之一。

1988 年建省即迎来第一次“海南热”, 海内外投资者蜂拥而至, 造成海南商品房供不应求, 激发了第一批房地产开发商的建设欲望, 从而拉开了海南房地产业大发展的序幕。尽管受治理整顿、银根紧缩的影响, 商品房需求下降, 房地产业遇到重重困难, 但许多投资开发者坚定信心, 度过了困境。到 1990 年, 全国经济逐步回升, 银根开始松动, 加上中央给海南的特殊优惠政策不断落实, 海南大开放大开发的势头越来越猛, 前景越来越好, 海南房地产业又开始充满了生机。到 1992 年底, 全省经营房地产开发的企业已从建省前的十几家发展到 1069 家, 房地产交易所达到 30 多家。

【主要成就】 5 年来, 按照统一规划、成片开发、综合补偿、配套建设的方针, 海南房地产业取得有目共睹的成就, 在国民经济和社会发展中的重要作用越来越明显。

首先, 改善了投资环境和居住条件, 推动了城市现代化进程。5 年来, 海南房地产业共投入综合开发资金 117.3 亿元, 开发土地面积 5371 公顷, 施工房屋面积 853.7 万平方米, 其中, 住宅面积 555.3 万平方米, 建成竣工面积 211 万平方米, 其中住宅 167.7 万平方米。大批的公寓、商住楼、写字楼、别墅为国内外来琼投资者提供了办公和居住条件, 本地居民的住房条件也得到改善。5 年来, 房地产业投资用于市政建设的资金共 7.72 亿元, 海口、三亚等城市面貌有较大的改观。

其次, 房地产业的发展, 为地方财政提供了较多的积累。建省 5 年来, 房地产企业经营总收入达 73.1 亿元, 实现利润 11.3 亿元, 累计缴纳税金和各种建设基金 3.33 亿元, 其中, 缴纳营业税和附加

税 2.15 亿元, 缴纳所得税 5375 万元, 缴纳能源、交通建设基金 1898 万元。这笔资金对海南的经济建设起到很大作用。

第三, 促进了产业结构调整, 推动了第二产业和第三产业的发展, 特别是推动了建筑业和原材料工业的发展。1987 年全省建筑业创造的国民收入 3.1 亿元, 仅占全部国民收入的 6.8%; 1992 年建筑业创造的国民收入达 17.64 亿元, 占国民收入的比重上升到 15.7%, 比 1987 年增长 5.7 倍。建省 5 年间, 建筑业创造的国民收入每年平均递增 26%, 大大高于全省全部国民收入平均增长 11.2% 的增长速度, 是五大物质生产部门中增幅最大的一个行业。建省 5 年, 原材料工业也以每年平均递增 26.6% 的速度增长, 主要建筑材料产品水泥、木材的产量均比 1987 年增长 1.5 倍以上。

【主要发展阶段】 海南房地产业的发展大致可分为 4 个阶段。

第一阶段(建省之前) 全岛只有十几家国营房地产开发公司, 主要是受政府委托从事房屋的统建代建。

第二阶段(建省初期) 1988 年, 中央决定海南建省办大特区, 在开放的形势和优惠的政策激励下, 海南房地产业迅速崛起。1988 年全省成立房地产公司 204 家, 注册资金 9.3 亿元, 全年投入开发资金 1.42 亿元, 开发土地 7000 多公顷, 房屋施工面积达 29 万平方米, 拉开了海南大规模建设的序幕。

第三阶段(1989—1991 年) 房地产业相对稳定。由于 1989 年政治风波的影响, 房价增长缓慢。然 1989 年全省投入房地产开发资金仍达 3.3 亿元, 比 1988 年增长 1 倍多; 建成商品房 39.87 万平方米, 实际销售 27.76 万平方米, 销售价格较稳定。截止 1991 年底, 全省有房地产公司 351 家, 注册资金 13 亿元, 约为 1988 年的 1.4 倍。

第四阶段(邓小平同志南巡讲话以后) 海南房地产业出现了前所未有的热潮。截止 1992 年 12 月, 全省房地产开发公司达 1069 家, 注册资金 120 亿元。1992 年全年商品房施工面积 550.12 万平方米, 其中竣工面积 237.5 万平方米。

【主要特点】 纵观 5 年来房地产业发展的进程, 有如下几个特点:

投资规模大, 发展速度快 1990 年, 全省商品房建设投资完成 4.12 亿元; 1991 年迅速上升到 10.86 亿元, 翻了一番多; 1992 年猛增到 30.2 亿元, 又翻了一番半。三年迈出三大步。从横向比较看, 在全国 30 个省市房地产业商品房建设投资中, 海南的发展速度名列前茅。1992 年, 商品房投资额居全国第 5 位。房地产业的崛起, 使商品房投资占全社会固定资产投资比重不断上升。在 1992 年全社会固定资产投资 87.04 亿元中, 基本建设投资完成 43.36 亿元, 占全社会固定资产投资总额的 50%; 商品房投资完成 30.2 亿元, 比重由上年的 12% 上升到 34.7%。

房地产业以外商和省外单位经营为主 建省以来, 在海南经营房地产开发的企业以三资企业和省外企业为主体。外商独资企业除香港、澳门、台湾地区以外, 还有来自日本、美国、新加坡、加拿大、阿根廷、瑞士等国家的企业。就省外企业而言, 除西藏外, 其余省市和中央各部委几乎都在海南设立有相关分支机构, 投入资金, 参与房地产开发。在 1992 年全省商品房建设投资中, 三资企业完成 10.5 亿元, 比上年增长 4 倍, 占 34.8%; 外省企业完成 9.6 亿元, 增长 1.3 倍, 占 31.8%。境外企业和省外企业占了全部商品房投资总额的 66.6%。

商品房投资开发主要集中在海口市、三亚市和琼山县 海南省房地产业的商品房开发突出了成片开发的特点。从区域看, 全省 99% 的商品房建设集中在海口市、三亚市和琼山县, 其中海口市占 87%, 而海口市的商品房建设又多集中在金融贸易开发区和海甸岛东部开发区。海南富南房地产开发有限公司对海口市 1992 年商品房建设与销售的调查表明, 金融区一带(包括秀英区)商品房建设面积占海口市在建商品房面积的 41.5%; 海甸岛地区占 33.3%。

商品房物业类型以商住楼和别墅居多 5 年间, 海口市和三亚市建造的商品房以商住楼和别墅占多数。但前二、三年商住楼以低层(10 层以下)和单栋为主, 其后逐渐向中高层和超高层、综合小区楼群的方向发展。据调查, 1992 年海口市建造的商业大厦 60% 以上在 10 层以上。在 1992 年海口市商品房建设总投资额 26.94 亿元中, 商住楼投资 13.21

亿元,占49%;别墅投资4.71亿元,占17.5%;写字楼投资4.2亿元,占15.6%。

房地产市场交易活跃,商品房销售率高 根据海南富南房地产开发公司对海口市1992年725幢商品房的调查,大厦(包括商住楼、写字楼等其它高层大厦)出售率(含炒房)为81%,别墅出售率为88%。海甸岛东部开发区的别墅出售率最高,达92%。高档综合楼、办公楼、豪华临街商场门面更为抢手。从全国来看,1992年海南商品房销售额在30个省市中仅次于广东省和辽宁省,居第三位,销售额占全国销售总额的7.5%,销售额增长幅度居全国第一位。

(倪定华)

1992年海南房地产业 发展概况

【简述】 海南房地产业在1992年呈快速发展,其发展速度和规模均超过海南建省后的任何一个年头,并推动旅游、建筑、金融、商贸等相关行业的发展。年初,以邓小平同志南巡讲话和国务院正式批准洋浦成片开发招商为契机,国内外客商纷纷投资海南,全省各地掀起了一轮大开发、大建设的新热潮。房地产开发经营出现了以下几个新特点:第一,全省各种不同类型、规模、档次和功能的成片开发区逐步铺开,开发势头喜人;第二,土地及商品房交易市场异常活跃,交易量猛增,价格大幅度上升;第三,从事开发经营的房地产公司数量剧增。

1992年初,房地产经营交易开始活跃,4—5月达到高潮,7—8月,形成规模效应,到年底趋于平稳并呈继续上扬之势。投资方式以中长线投资为主,辅以短期操作;开发模式以建造单一楼宇过渡到小区建设或成片开发。与此同时,政府对房地产采取“放有度,管有法,活有序”的管理,推行“统一规划,统一征地,统一开发,统一管理,统一出让”的做法,土地出让法规进一步明确,出让方式逐步扩大招标、拍卖的份量,商用土地不再搞协议出让。

在房地产企业审批方面,海南实行“审批从宽,管理从严”的方针,旨在创造一个宽松的投资环境,简化各级审批程序,提高办事效率。同时,海南省委、省政府进一步实行“统一规划,引进外资,成片开发,综合补偿”的方针。到1992年底,国务院和省政府已批准各类成片开发区24个,规划面积8082公顷,

开工面积2250公顷,投入资金累计63亿元,占全省几年来固定资产投资总额的30%,其中用于基础设施建设18亿元,已动工兴建工农业项目290个。

【土地出让】 1992年,全省出让土地380宗,面积1621.93公顷,土地出让价总值40324万元,最高地价每平方米5715元,平均地价每平方米24.9元。拍卖土地一宗,面积4792平方米,地价每平方米5715元。招标出让土地一宗,面积16730平方米,地价每平方米2833.5元。出让的土地,大部分用于基础设施、旅游工业和商品房住宅区建设。

【房地产业投资开发】 1992年,全省开发土地面积2486.5万平方米,完成商品房投资30.2亿元,比上年增长1.75倍。商品房新开工面积294万平方米,比上年增长1.3倍。竣工房屋面积237.5万平方米,其中住宅86.14万平方米。完成工作量45.48亿元,其中利用外资2.63亿元人民币。可供销售的商品房屋172.92万平方米,实际销售128.77万平方米,其中住宅94.83万平方米。商品房销售额28.89亿元,其中住宅19.86亿元。开发公司经营总收入39.30亿元,缴纳税费1.91亿元,实现利润7.75亿元。海南房地产投资范围由海口、三亚、辐射到琼山、儋县、琼海、陵水、东方、文昌等县市;投资项目由主要为商贸性的居住房发展为旅游服务性的用房;投资规模也由单一的楼宇建设扩大为小区和成片建设。

【房地产市场交易与价格】 海南房地产市场二、三级市场异常活跃,价格随行就市。以海口市房产销售价为例:1—4月,写字楼每平方米约1900元,至7月上升为每平方米4700元;公寓楼1—4月每平方米1700元,年底达每平方米4000元。土地出让价:海甸岛由1990年的每平方米300元左右上升至1992年的每平方米1500元;金贸区由以前的每平方米420元涨至1992年的4500元。三亚市土地价格为每平方米150—1000元左右,最高拍卖价达5700元。三亚市商品房一般售价在每平方米1200—1300元之间,地处市区解放路大道与新开发区的售价为每平方米750—820元,有较好的装饰的市区公寓楼,售价在每平方米1600元左右,中高档装修的公寓楼、写字楼、综合楼售价为每平方米2500—3500;档次较高的别墅售价为每

平方米5000—8000元。

【房地产公司规模】 至1992年底,海南房地产开发企业已达1069家,比1991年增加718家。其中,综合开发企业1035家,单项房地产企业34家。按所有制性质分,全民550家,集体115家,外商独资240家,中外合资108家,其它56家。可用于房地产开发的资金总计为83.95亿元。

【房地产市场特征】 海南房地产市场1992年形成以下若干特征:(1)供需市场由上半年的卖方市场逐渐转为下半年的买方市场,销售商和最终客户置业从盲目购进转入谨慎抉择,市场的总供给短期内超出市场总需求,空置率较高。(2)土地和房屋价格基本形成。地价差异导致房价差异日趋明显。现房价格居高不下,期房价格随行上市,渐趋平稳。(3)追求产品的档次、品质、装修格调及综合功能,物业管理及售后服务质量愈益成为竞争的成败要素。(4)从下半年开始,房地产投资重点从海口市向三亚、洋浦及沿海开发区转移,由单纯经营房地产向旅游等成片开发转移,短线投资逐渐转向中长线投资。(5)房地产业与金融结合势头日强,投资者跨地区、跨行业经营意识日渐明晰,集团化、股份化成为今后热点。

【存在的问题】 (1)1992年海南房地产业发展引发性现象比较明显,缺乏规范性、指导性,市场调节功能较弱,楼宇开发比例不够科学合理。(2)城市布局详细规划不够配套,全省新开发地区的宏观规划、开发区的布局、产业的结构分工、规模、分阶段的建设安排不够明确,因而对开发的引导和调控较为困难。亟待健全土地管理制度与城市规划,制定管理的实施细则和管理程序,同时落实与之相应的管理队伍,以引导、监督和查处违反法规的行为。(3)投资者申请开发的开发区数量较多,需要的土地面积较大,但投入开发区的资金不足,开发进度缓慢。(4)一些市、县土地开发由政府实行“五统一”,但未认真实施,或执行不力,致使土地资产有一定的流失。(5)市场运行机制不够规范。需尽快健全和完善房地产经济法规条例,使市场经济充分发挥调节功能,解决或抑制房地产发展中出现的房地产纠纷以及干扰房地产运作的不利因素。

(苏壮驹)

城镇规划与建设

城镇规划

【简述】 1992年全省有2个地级市、1个县市级市、16个县城镇和189个建制镇。城镇人口124.46万人，占全省总人口的19.54%。省会海口市是全省规模最大的城市，人口35万。截止1992年底，经国务院和省政府批准的开发区共24个，规划面积8082公顷。

建省以来，省建设厅组织编制城镇发展总体规划、分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划和专项规划。到1992年底，先后组织编制和审批了海口、三亚、琼海、东方、儋县等13个市和县城的总体规划；组织编制和审批了洋浦、海基基、桂林洋、东郊椰林、石梅湾等31个开发区和成片开发小区的规划。

【海口市城市总体规划】 海口市城市总体规划于1988年11月由省府委托中国城市规划设计研究院海南分院编制完成，1990年6月国务院正式批准实施。

海口市城市总体规划确定的海口市城市性质为：海南省省会，全省政治、经济、文化、交通中心，具有热带风光和海滨城市特色的外向型国际性城市。规划确定的人口规模为：至2005年70—80万人；至2030年控制在100万人以内。规划用地为：城市规划控制区总用地1127平方公里，规划城市建设用地128平方公里，远景期城市建设用地158平方公里。

城市布局采用带形组团结构，即根据自然地理条件及城市功能组织等因素，采取沿海岸呈带形组团式发展的形式，由中心市区组团、马村（老城）组团、长流组团构成。其中中心市区组团规划建设用地95.7平方公里，居住人口60万人；马村（老城）组团规划建设用地32.5平方公里，居住人口20万人；长流组团建设用地控制在30平方公里左右，居住人口20万人左右。

1991年11月，为适应新的发展要求，海口市政府决定对海口市城市总体规划进行局部修改调整，1992年7月完成海口市城市总体规划局部调整规划（送审稿）。这次规划调整的范围主要是

海口市中心市区和长流两个组团。在总用地平衡计算中涉及到老城区的局部调整。用地面积为1988年总体规划确定的约160平方公里的市区建设用地范围。局部调整的内容主要有：（1）对城市组团的功能组织、开发序列、发展规模的局部调整；（2）对城市组团建设用地指标的压缩，对城市远景期建设用地的重新平衡计算；（3）根据实际建设情况，局部调整城市组团中某些地块用地性质；（4）进一步明确分期开发建设用地的范围，对中心市区人口密度分区作适当调整；（5）长流组团的建设用地及铁路过海轮渡码头、铁路线、岸线分配方案的局部调整；（6）适当调整局部干道走向。

【三亚市城市总体规划】 三亚城市总体规划于1988年9月编制完成，1990年获海南省人民政府批准。

三亚市城市总体规划确定的三亚市城市性质为：重点发展旅游业和高技术产业的热带海滨风景旅游城市。规划确定的人口规模为：至2005年30万人，远景城市总人口50万人，规划城市用地规模50—60平方公里。三亚市城市布局采取以三亚市区（含荔枝沟和羊栏）为中心，东起藤桥、林旺，西到崖城，包括6个相对独立的组团构成的带形多点布局结构形式。这样的布局结构，与风景区的分布和环境保护相一致，与规划区内可供建设用地相结合，有利于不同要求的工业布局，有利于促进城市地区的社会经济发展。

三亚市区及外围居民点的主要职能：

三亚市区—商贸、经济中心，旅游城市，发展电子、食品工业和部分地方工业等；

田独—为亚龙湾旅游区服务的生活基地，发展部分食品工业和地方工业；
红沙—居民点和地方工业，建中型电厂；

林旺—为海棠湾地区服务的生活基地，发展盐场、养殖场，远期发展备用地；
马岭—为天涯海角旅游区服务的生活基地，发展旅游手工艺品加工业；

崖城南山—南海油田生活基地，发展纺织和部分石油加工业，建设大型电厂和农副产品生产与加工基地。

藤桥—发展农产品加工工业，建设

农副产品生产和加工基地；

六道—出口加工工业区。

三亚市各风景旅游区的主要职能：

亚龙湾—国际旅游度假区、避寒休养冬泳中心，高级别墅区；

大东海—国内旅游娱乐中心，公共海水浴场；

小东海—国内旅游度假和会议中心，兼及国际旅游；

三亚湾—城市滨海游览地，公共海水浴场，国内群众性旅游度假休养区；

天涯海角—风景名胜；

海棠湾—冬季体育训练基地、度假村、热带动物园。

（王宗经 谢晨瀚）

城镇建设

【土地开发利用】 1992年全省19个县市开发利用土地总面积1621.9公顷，其中，耕地311.9公顷，非耕地1310公顷；工业建设用地526.4公顷，房屋建设（含住宅建设）用地1095.5公顷；国家建设用地1612.4公顷，集体建设用地9.5公顷。

【供水供气设施建设】 1992年，全省城镇投入供水事业建设资金3740万元，其中，国家拨款80万元，引进外省资金650万元，省财政拨385万元，其余资金由县（市）财政拨款和自筹。全省城镇新铺设供水管网总长57公里，在清澜开发区新建一座日产1.5万吨自来水厂，1992年12月底供水；在海口市新打6口深水井。全年全省城镇日供水量比上年增加6万吨，供水普及率达84%，提高3.9%。海口市与琼山县签订合同，投资2.5亿元，合作开发龙塘坝取水工程。

截止1992年底，全省建有10座液化石油气储气站，总容量2600立方米，有汽车槽车17辆，总容量160立方米。全省城镇年供气量14650吨，液化气使用普及率达50.4%，比上年提高18%。海口市、三亚市已成立管道煤气公司，两市的管道煤气总体规划已通过评审。海口市管道煤气股份有限公司已获准成立，工程设计方案已获通过。

【市政设施建设】 1992年全省城镇市

政设施建设共投入资金 2.25 亿元,扩建、新建市政道路 230 公里,铺设下水道 44 公里。海口市投入 1.3 亿元,新建 22 条道路(长 34.4 公里);扩建、改建道路 66 条(长 68.3 公里)。同时,完成 678 条小街小巷的硬化、美化和绿化。海府路仅用 4 个多月时间即扩建通车,缓解了这一带的交通拥挤堵塞问题,三亚市计划在 5 年内投入 3.8 亿元建“十路四桥”,截止 1992 年底已完成 4 条路的新建和扩建。三亚大桥扩建工程正在施工。儋县投入 1.2 亿元,新建一条贯通那大镇东西的中心大道(长 7.2 公里),1992 年底已完成路基工程。屯昌县城扩建海榆中心大道,总投资 8000 多万元,1992 年已完成路基建设。琼山县城完成高登路新建工程和 3 条街道的改建、扩建工程,总投资 4500 万元。1992 年全省城镇新安装路灯 2856 盏,新建 38 座三级无害化公厕。

1992 年,海口市先后被国家授予“全国环境综合整治十佳城市”、“全国城市环境综合治理优秀城市”、“全国优秀城市”、“全国投资环境 40 优”等称号。三亚市、通什市也被国家建设部授予“全国城市环境综合整治表扬单位”的称号。

【公共交通】 截止 1992 年底,全省城镇共有公共汽车(大客车)152 辆,中巴 289 辆,的士 5847 部,达到每万人拥有公交车辆 8.7 部的水平。

1992 年,海口市公共汽车公司投资 560 万元新购中巴车 43 部、大客车 19 部投入营运,投资 30 万元新建 50 个标准候车亭。截止 1992 年底,海口市公共汽车公司共拥有营运车辆(包括中巴)167 辆,为建省前的 2 倍;客运收入 3469 万元,为建省前的 4.7 倍;固定资产 1397 万元,为建省前的 2 倍;经营效益由原年亏损 38.5 万元扭转为盈利 131 万元,成为全国城市公交系统唯一的盈利企业。1992 年海口市内有公共汽车线路 10 条,比建省前增加 7 条,单程 108 公里,形成了连结市内各方的公共汽车线路网络。

【房屋建设】 1992 年,全省城镇投入建设资金 29 亿元,其中投入房屋建设(含住宅建设)14.7 亿元,房屋竣工面积 367.5 万平方米,其中住宅竣工面积 206.9 万平方米,比 1991 年增加 24.7 万平方米。截止 1992 年底,全省城镇实有房屋建筑面积 2817 万平方米,人均居住面积 7.8 平方米,比上年增加 0.3 平方米。1992 年全省城镇解决住房特困户

8078 户。

【建设工程招标】 1992 年,海南省进一步修改完善了建设工程招标投标制度和法规,共有 5 项招标法规出台,即《海南省建设工程施工招标投标、评标小组资格审查办法》、《海南省建设工程施工招标投标编制和核准办法》、《海南省建设工程施工招标投标、决标分歧意见的仲裁办法》和《海南省建设工程施工招标投标的评标暂行办法》等。这些法规的颁布实施,使建设工程招标投标工作向法制化、规范化迈进了一大步。据统计,1992 年全省城镇共报建工程项目 1592 项,总建筑面积 691.5 万平方米,预算总造价 40.1 亿元;其中通过招标发包的项目 443 项,建筑面积 222.4 万平方米,预算造价 19.4 亿元。以造价计,招标率为 48.6%,比上年提高 3.3%;节约资金 4493 万元,节约率为 2.3%,比上年提高 0.16%。

在全省城镇报建工程项目中,省建设厅办理招标工程项目 101 项,建筑面积 66 万平方米,预算造价 9.7 亿元。在海口市报建的工程项目 361 项,建筑面积 241.1 万平方米,预算造价 16.6 亿元,其中通过招标发包的工程 121 项,建筑面积 62.8 万平方米,预算造价 3.6 亿元,以造价计,招标率为 21.8%。在三亚市报建的工程项目 221 项,建筑面积 91.8 万平方米,预算造价 4.6 亿元,其中,通过招标发包的工程 51 项,建筑面积 31.5 万平方米,预算造价 2.1 亿元,按造价计,招标率为 45.6%。在琼山县报建的工程项目 122 项,建筑面积 108.3 万平方米,预算造价 7.5 亿元,其中招标发包工程 55 项,建筑面积 40.8 万平方米,预算造价 2.8 亿元,按造价计,招标率为 37.3%。

(王兴志)

重点开发区

【简述】 海南建省办特区以来,开发区的建设取得了令人瞩目的成就。1992 年邓小平同志南巡谈话发表以后,全省深化改革扩大开放,给开发区建设带来了新的机遇。全省上下积极开展外引内联,加快原有开发区的基础设施建设,改善投资环境,同时创办新的开发区。1992 年是建省以来开发区建设速度最快、规划最大、数量最多、效益最好的一年。据统计,到 1992 年底,经国务院和省政府批准的开发区共有 24 个,其中工业开发区 6 个,旅游开发区 14 个,综合性开发

区 3 个,高科技开发区 1 个。开发区规划面积 8082 公顷,开工面积 2250 公顷。开发区累计投入建设资金 63 亿元,其中用于基础设施建设的投资 18 亿元,已动工兴建 290 多个工农业项目和一批旅游项目,兴建了 250 万平方米的商品房。

【洋浦经济开发区】 1992 年 3 月 9 日,国务院正式批准外商投资开发经营洋浦地区 30 平方公里土地,这是海南经济特区建立以来吸引外资规模最大的一个项目。按照国务院的要求,洋浦经济开发区要建成以技术先进的工业为主导,第三产业相应发展的外向型工业区。洋浦经济开发区实行封闭式的隔离管理,在区内实施保税区的各项政策措施。海关总署等国家监管部门和海南省政府在洋浦经济开发区设置管理机构,行使统一有效的行政管理和监督。1992 年 3 月 17 日于元平先生在香港隆重举行洋浦招商新闻发布会,表示要用 15 年左右的时间投资 1364 亿港币,分 3 期实施,每期 5 年;15 年后,开发区规划常住人口 25 万人,暂住人口 15 万人。3 月 22 日,洋浦动植物检疫站成立,24 日,洋浦海关挂牌。4 月 4 日,省政府公布洋浦经济开发区的土地开发政策、企业投资经营政策、金融政策、税收政策、进出口贸易政策、人员进出政策、投资保护政策等 7 个方面的政策。4 月 9 日,洋浦边防检查站开始履行边检职责。4 月 27 日,国家商检局在洋浦挂牌。6 月 26 日,洋浦举行开工典礼。6 月 29 日,熊谷组(香港)有限公司、荣高贸易有限公司、德国西门子公司、日本前田建设株式会社在香港达成协议,成立中日德合资企业,在洋浦建设和经营一座大容量的发电厂,首期投入建设资金约 20 亿港元。7 月 27 日,海关总署发布《进出洋浦经济开发区货物、运输工具、个人携带物品和邮递物品管理办法》。8 月 18 日,海南省省长刘剑锋与于元平在北京签署洋浦经济开发区 30 平方公里国有土地使用权出让合同及备忘录;同日李鹏总理会见于元平。9 月 3 日,熊谷组(香港)有限公司、香港荣高贸易有限公司、香港长江实业集团有限公司、台湾大中华集团有限公司、中国工商银行海南省信托投资公司、中行海口信托咨询公司、交通银行海南分行等 7 家企业,联合组建海南洋浦土地开发有限公司,11 月 22 日,公司获准登记注册,投入运行。

1991 年,洋浦港第一期工程通过国家验收,作为对外开放港口正式投入使用。一期工程建成 2 个 2 万吨级多用途

码头, 1 个 3000 吨级工作码头, 以及仓库、道路、堆场等配套设施, 年通过能力达到 100 万吨。1992 年, 洋浦港二期工程 3 个 2 万吨级码头 (设计年吞吐能力 150 万吨) 建设已列入国家“八五”计划, 即将投入建设。洋浦地区已拥有一条连接海榆西线的长达 59.2 公里的港外公路, 已架设一条 35 千伏输电线路, 解决开发区临时施工用电。洋浦邮电局微波通讯设备已投入使用, 2000 门程控电话已开通。

【海口保税区】 1992 年 11 月 4 日, 国务院正式批准设立海口保税区。保税区位于海口市金盘工业开发区内, 面积 1.93 平方公里, 其主要功能为以发展保税仓储、转口贸易及技术密集型的出口加工工业为主, 包括国际贸易、运输、仓储加工、包装、商品展示及金融、保险等业务。保税区为海关监管区, 实行封闭式隔离管理。

1992 年 11 月底, 保税区基本完成征地工作, 12 月 12 日, 保税区举行隆重的奠基典礼。保税区管委会采取“勘测与设计同时, 审批与施工同步”的办法, 平整土地和各项管线工程, 区内中心主干道金盘路、农垦路以及区外主要通道的各种管线预埋, 路基和拓宽工程均已动工; 6500 米铁丝网隔离设施也开始架设。保税区的软件建设同时加紧进行, 《海关监管实施细则》于 12 月 8 日正式公布, 《保税区规划建设管理办法》、《土地管理办法》、《保税区企业和投资项目登记管理办法》、《保税区产业政策》正加紧制订。

【三亚亚龙湾国家旅游度假区】 三亚亚龙湾国家旅游度假区规划总面积为 18.6 平方公里, 起步区面积 4.3 平方公里。1992 年经国务院批准为国家级旅游度假区。1992 年, 亚龙湾开发股份有限公司开始筹建。该公司将担负起亚龙湾开发建设的任务, 已与香港霍英东投资有限公司、北美海南投资集团等签订兴建高尔夫球场和亚龙湾海景太阳谷旅游度假区中心等项目的意向书。日本、韩国、美国、澳大利亚以及香港、台湾等国家和地区的财团, 国内的许多大公司也前来洽谈开发事宜。亚龙湾的各项前期工作也正在加速进行。

【海口金盘工业开发区】 海口四大开发区之一。1992 年, 金盘工业开发区新接纳投资项目 22 个, 实际投资额达 3.6 亿元人民币和 1400 万美元, 至年底, 共

引进投资项目 106 个, 其中工业项目 79 个, 生活设施配套项目 27 个, 有 24 个工业项目投产, 形成了年工业生产能力 7.16 亿人民币和 1.02 亿美元, 部分产品已出口创汇。全开发区共投入建设资金 5.93 亿人民币和 1782 万美元, 基本完成了中心区域 1.3 平方公里的开发建设任务。参照在区内创办的“美国工业村”模式, 1992 年, 金盘开发区又接纳日本、韩国企业界在区内开辟“日本工业园”和“韩国工业村”, 于 5 月签订意向书。“美国工业村”投资已突破 1 亿元人民币。“核辐照中心”、“民福高科技工业园”、“高科技节能园”等一批高科技项目相继落户。金盘开发区已修建了工业大道的金盘区段, 以及 110 千伏变电站、金来宫多功能工业展厅和第二期标准工业厂房。金盘出租车队首批 20 辆的“士”已投入营运。开发区在基本完成金盘现有土地开发的基础上, 求规模, 上档次, 求效益, 在区内兴办了“海口保税区”; 并在长流的水桂建立了规划面积 4 平方公里、首期开发面积 100 公顷的“金盘水桂工业开发区”; 在澄迈县老城镇筹各建立占地 6 平方公里的“金城开发区”。

【海口金融贸易区】 海口四大开发区之一。金融贸易区规划面积为 4.13 平方公里, 建设面积为 500 万平方米。计划投资 60 亿元, 用 8—10 年时间建成。金融贸易区的开发从 1988 年开始, 至 1992 年, 该区基础设施已初具规模, 填土石方 400 多万立方米, 喷填海滩造地 450 万立方米, 建成水泥公路 20 公里, 铺设各种管道 26 公里, 基础设施建设累计投资 2.56 亿元。该区已转让土地 123 宗, 面积 82 公顷, 受让者有来自日本、新加坡、泰国、瑞士和香港等国家和地区的客商以及国内的企事业单位。至 1992 年底已有 120 家土地受让单位开工建设, 已开工建设的楼宇 232 幢, 建筑面积 181.7 万平方米, 其中高层建筑和 20 层以上的超高层建筑 74 幢, 楼宇建设累计投入资金 13.4 亿元。

【海口海甸岛东部开发区】 海口四大开发区之一。负责该区开发建设的海南寰岛集团, 按照“先地下, 后地上”的程序进行大规模的市政基础设施建设。至 1992 年, 已投资 2600 万元, 修建长 604 米, 宽 25 米的和平大桥; 投资 5000 万元修筑宽 50 米的和平大道和宽 30 米的沿江二路、沿江三路、甸花路、花园西路, 形成总长 20 多公里的市政干线网路, 并在路面下埋设排水、煤气、电力、通讯、

路灯等市政管网干线; 投资 150 万元打出 5 眼高质量地下水井; 投资 80 万元架设 10 千伏输电专线; 投资 5000 元建成 11 万伏变电站和 9 个变电所; 投资 200 万元建成海南第一座生活污水处理厂, 日处理污水达 5000—10000 立方米。开通了海甸岛 2000 门程控电话。至 1992 年底, 该区累计完成“三通一平”的土地面积 180 公顷, 完成土石方 2000 多立方米。基本做到路通到哪里, 水就送到哪里; 地下开发一片, 地上就建设一片。该区成为海口市基础设施比较完善的地区。至 1992 年底, 已有 126 家中外客商在开发区投资开发。开发区建成面积达 135 公顷, 房屋建筑面积达 150 万平方米, 其中高层建筑 60 余幢。其开发重点逐步由堤内开发房地产业转移到堤外开发旅游、度假项目。

【海口港澳工业开发区】 海口四大开发区之一。1992 年该区采取土地出租、转让、合作、合资或股份制形式, 加快招商引资和建设步伐。到年底, 区内已有 46 家企业落户, 建成投产项目 36 个, 实际投入资金 5490 万美元、3968 万港元和 4.67 亿人民币, 容纳员工近万人。现在, 该区已形成以“三资”企业为主体, 以制鞋业为龙头, 电子、制衣、彩印、包装、电影拷贝、金属材料、人造金刚石制品生产等门类较多的、以出口创汇为主的、结构合理的外向型出口工业格局。该区在巩固劳动密集型产业的基础上, 大力兴办大型企业。总投资 3.5 亿元人民币的海南兴海国际锦纶帘子布厂和投资 1.8 亿元的聚脂切片厂正在加紧建设。开发区内同时还兴建了金融、邮电、通讯等设施, 兴建了翠竹园别墅区以及 10 多万平方米的商住和生活服务用房。

【清澜经济开发区】 该开发区位于文昌县境内, 已具备较好的硬环境条件。区内的清澜港年吞吐能力已超过 60 万吨, 5100 吨级泊位的液化石油气码头正在兴建, 2 个万吨级泊位码头已纳入发展规划, 竣工后该港的年吞吐能力将达到 260 万吨。该区水路可通全国各大港口乃至世界许多地方, 区内进港公路、旅游大道、商贸大道、一环道已交付使用, 在建的疏港大道一期工程、区中心主干道、富南大道、三环道等。供电系统已同全省电网联网, 完全能满足开发所需; 电讯畅通, 已开通 300 门程控电话, 在建的 2000 门程控电话预计于 1993 年 6 月开通, 届时可直接拨全国各大城市和世界 187 个国家和地区。水供应条件比较好,

首期日产 5000 吨供水工程即将建成供水,日供水 4 万吨的第二期工程开始筹建。该区坚持“一个口管理,一支笔审批,一条龙服务”的体制。投资环境的改善,使国内外投资者纷至沓来。至 1992 年底,共有美国、加拿大、日本、新加坡、泰国、英国、台湾等国家和地区以及国内大部分省市的客商 500 多家,5000 多人次前来洽谈投资;区内在建的项目近 40 个,实际投入资金 2 亿多元。香港百莱玛公司首期斥资 3000 万港元兴建占地 46.67 公顷的椰林湾度假村已经开业。成都市自来水公司与清澜开发总公司共同投资 1200 万元兴建的清澜开发区第一期日产 5000 吨的供水工程即将建成供水;清澜开发总公司与成都自来水公司第二给水工程安装处共同投资 1335 万元合作兴建的清澜净水剂厂正在加紧施工;北京市顺义县投资 2 亿元人民币创办的清澜工业开发区于 1992 年 11 月破土动工,该工业区占地 25.33 公顷,将兴办 48 个工业项目;泰籍华人郑有英、吕先英、张光利、欧宗清等投资近亿元人

民币、占地 80 公顷的高隆湾旅游综合开发工程即将动工。海南省对外贸易(集团)公司房地产公司投资 3 亿元、占地 26.6 公顷的外贸综合商住区、外贸外侨金城、外贸富贵村也即将动工。

【老城工业开发区】 该开发区位于澄迈县境内。1992 年,澄迈县政府请中国城市规划设计院对开发区的总体规划进行调整,编制了区内盈滨度假区的总体规划,修建了一条宽 20 米,长 3 公里的疏港大道和海榆西干线通往盈滨旅游度假区的水泥大道,以及一座 11 万伏的变电站,开通了 300 门程控电话,大大地改善了开发区的投资环境。截止 1992 年底,全区累计批准项目 160 多个,动工兴建的有 48 个,建成投产的有 16 个。在建的比较大的项目有:由珠江实业股份有限公司投资兴建的“珠江工业村”,年产 30 万吨的冷轧薄板厂,年产 40 万吨的四环水泥厂,3 万吨的杂货码头和“海南六合经济区”。

【桂林洋经济开发区】 该区位于琼山县东北部,在海南省众多的开发区中,桂林洋是比较独特的一个。它既没有政府拨给的启动资金,也不是由外商或某家大公司成片开发,而是由国营桂林洋农场筹资开发,是海南农垦集农业、工业、贸易、旅游于一体的综合性开发区。开发区将前期转让土地的大部分资金集中用于基础设施建设。1991 年建成了一条 12 公里的水泥路,1992 年安装了 2000 门程控电话,建成了一座 11 万伏变电站,完成了工业城 66.67 公顷起步区和旅游度假区中心 66.67 公顷起步区的六通一平。基础设施投资已达 8000 多万元。截止 1992 年底,该区已吸引国内外投资 22 亿元,实际投入 3 亿多元。开建项目 20 多个,其中已有 4 个建成投产。1992 年全区工业产值达 4425 万元,占全区工农业总产值的 71%。该区正在兴建的大型项目有摩托车城、新兴产业工业城、阳光城、海南国际体育城等。

(慕汝葆)

土地使用和管理

土地使用权有偿 出让转让

【国有土地使用权有偿出让转让】 国有土地使用权出让方式有3种：协议出让、招标出让、拍卖出让。3种出让方式各有利弊，但相对来说，招标和拍卖既引入了竞争机制，能防止土地资产流失，确保政府取得土地收益的大头，又能给政府留有充分的选择余地。从时效角度来讲，招标和拍卖当场就可以签订土地出让合同，交款即可得到土地，受让人乐于接受。1991年12月16日和28日，在琼山和海口先后有两次土地公开拍卖，其中琼山县拍卖一幅11767平方米，每平方米以405元成交，共计476.60万元；海口市在海甸岛拍卖一幅4707平方米，每平方米以1470元成交，共计691.88万元；1992年1月18日三亚市拍卖一幅4792平方米，每平方米以5715元成交，共计2738.628万元，同日还公开招标一幅16730平方米，每平方米以2833元成交，共计4740.44万元。

1992年国家下达给海南省的建设用地计划2133.44万平方米，据统计，全省实际征用、出让土地380宗，面积1622万平方米（其中耕地311.7万平方米，占总面积19.21%），占国家下达计划的76.03%。其中省政府审批出让土地1086.9万平方米，占全省审批土地总面积的67.01%。全省出让土地总金额40324万元，平均每平方米地价24.8元；地租收入20214万元，平均每平方米地租12.46元。

全省土地转让主要集中在海口市总体规划范围内的海府地区和一些老开发区。据海口市土地局和琼山县国土局统计，两个市县1992年共转让土地336宗，面积316.3万平方米。其中海口市277宗，面积239.6万平方米；琼山县59宗，面积76.7万平方米。两市县收取土地转让增值费4282.0579万元，每平方米13.53元。其中海口市3490.0579万元，每平方米14.56元；琼山县792万元，每平方米10.33元，此外海口市还另收转让增容费5269.5088万元，每平方米平均30.46元。

【农村集体土地使用权有偿出让转让】

在海南特区尤其是在海府地区，集体建设用地进入市场交易的情况比较普遍，许多乡镇企业和合作社将自己的土地作为合资、合作联营条件，这也是土地转让。《海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定》中规定，集体所有土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，经省、市、县人民政府按审批权限批准，可由村民委员会或农业集体经济组织有偿出让、出租或作为与其他单位或个人合资、合作的联营条件；用于非农业建设的，经省、市、县人民政府按审批权限批准，可征用为国有土地后由市、县国土局出让，也可由村民委员会或农业集体经济组织作为与其他单位或个人共同投资举办企业的联营条件。二、三年来，一些市县特别是海府地区，逐步把集体土地国有化，采取在预征土地、交预定金的同时，预留一部分土地作为农民宅基地和农村集体经济组织办乡镇企业的用地。如海口市每人留33平方米给农民作为发展乡镇企业用地，规定这部分土地征用为国有土地后集体经济合作社也可作为合资或合作条件，与开发公司联营，但不得擅自转让和出租。至于集体土地作为联营或合作条件的，在海南发展势头很好。在昌江、东方、白沙等少数民族地区有几千亩乃至几万亩集体土地与投资商联营，发展农、林、牧业生产。

（刘晋濂 王业侨）

土地使用费和地价

【简述】 土地使用制度改革的目的就是把土地的供求纳入市场轨道，变原来的无偿无限期无流动使用为有偿有限期有流动的使用机制，把土地资产的大部分收益收归国家所有，这项改革到目前为止大约经过了这么几个阶段：（1）征收土地使用费阶段；（2）土地使用权的有偿出让、转让阶段；（3）土地资源 and 土地资产管理并重的阶段。而这几个阶段中土地使用的税费无论对用地者的投资方向，还是对政府调控市场来讲，无疑都是相当重要的。

【土地使用费】 土地使用费是国家凭借其土地所有权对土地使用者收取的费

用，目前土地使用费一般包括场地使用费和土地开发费。建省前，来海南投资的涉外企业不多，一直没有开征土地使用费。建省后，全省土地全部采取有偿有限期使用，直接收取土地出让金，土地使用费的收取也没有明确。

【地价】 地价是地租的资本化，是土地的购买价格。海南省政府于1990年公布《海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定》，明确了在海南省实行土地使用权的有偿出让、转让制度，土地所有权和土地使用权真正地分离开来。有偿出让就是政府将国有土地使用权在一定期限内出让，受让人按规定支付地价款，办理登记手续而取得土地使用权。土地使用者和所有者之间通过地价款这个中介发生了经济上的联系。由于海南土地市场仅具雏形，土地的交易、流转极不公开，土地价格的表现形式多种多样。就出让形式来讲，有协议出让价、招标出让价和拍卖出让价。就地价用途来讲，有土地的课税价格、抵押价格和征用价格（这里的征用价格并非土地征用的补偿费，而是国家因为公共建设需要收回土地使用权时支付给原来土地使用者的损失补偿）。就地价表现形式来讲，有总价、单价和楼面地价；另外还有出让底价、补地价（划拨土地使用权转让、联营合作或土地改变用途时向政府交付的地价）。总的来讲，地价体系有两个层次：一是反映一个地区、一个城市的平均的标准价格——基准地价，一是具体的宗地的价格——标定地价。

地价从成本角度来讲一般包括土地征用费（一般指三资补偿）、土地税和费、政府凭土地所有权获取的地租。三项补偿指征用土地时政府付给农民的土地补偿费、青苗及地上物补偿费和安置补助费。其标准如下：

土地征用费 1. 土地补偿费。（1）征用水田：按征用前3年平均年产值的6倍补偿；征用菜地、旱地、园地和鱼塘，按征用前3年平均年产值的5倍补偿；（2）征用已种植但尚未收益的园地：可按邻近同类作物园地前3年平均年产值的3至4倍补偿；（3）征用材林地和经济林地：按被征林地平均年产值的5至10倍补偿；（4）征用其它土地：按不超过当年旱地前3年平均年产值50%的额度补