

海南年鉴(一九九五)·卷四

HAINAN YEARBOOK, 1995, 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

《海南年鉴》(1995)·卷四

HAINAN YEARBOOK, 1995, 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》(1995)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》(1995)·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

(地址:海口市海府路海南省政府大楼 103 室 邮编:570204 电话:5343529)

全国新华书店发行

海南数据服务公司内文植字排版

深圳当纳利旭日印刷有限公司印刷

开本 850×1168 1/16 印张:5 字数:218 千

1995 年 10 月第一版 1995 年 10 月第一次印刷

刊号: $\frac{\text{ISSN } 1006-2351}{\text{CN } 46-1036/\text{Z}}$

定价:40 元(人民币)

本书如有装订错误,请与本社联系退换。

《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	王洪昌	王家贤	韦少成	尹双增
白在林	田忠木	孙 甫	许 俊	刘须钦
刘桂苏	刘瀚一	江上舟	吴多琛	吴振钧
陈孙文	陈东威	陈求熙	陈录光	肖策能
迟福林	周 松	林明玉	金文水	罗席珍
杨 辉	杨志杰	胡志华	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	富荣武
童振华	蓝田玉	赖勤维	廖 逊	翟守政
黎良端	黎琼珠			

主 编:廖 逊

副主编:符大榜 刘孟奇(常务) 张 凌(常务) 黄 骏

海南年鉴社

社 长:刘孟奇

副社长:张 凌 黄 骏

综合编辑部:鲍 锋(主任) 余兆建 张贵松 柯年君

邓秋英 何 英

广告发行部:黄志平(主任) 邓小华 饶宏展 李宙兰

曹 建 李莉华 许小辉

办公室:蓝碧茹 姚丽娜 柯泽和

《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 吴家明 陈有炎 徐家森
符大榜 刘孟奇 杜瑞琼 董 决

主 编:白在林

副 主 编:王 才(常务) 刘孟奇 徐天安

《海南房地产年鉴》编辑部

主 任:鲍 锋

副主任:史贵友

编 辑:甘 立 蔡汝葆 林道河 陈 坚

摄 影:鲍 锋 杨国樑 李天义 曾 文

美术设计:王龙江 李源明 王少庆

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，为党政机关、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》(1995)共分为9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》、卷九《海南企业年鉴》。

三、《海南年鉴》(1995)卷四《海南房地产年鉴》是《海南年鉴》系列中相对独立的专门产业年鉴，反映1994年海南房地产业建设、规划、设计、中介、物业管理等的最新发展动态，提供这方面的专业信息资料，分析市场情况，较完备地收录海南建设事业方面的法规、政策、规定等。《海南房地产年鉴》是从事海南房地产开发经营以及整个建设事业的实用工具书，是研究海南这一领域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》的编纂出版得到了海南省党政领导和有关部门、各市县政府和国土局(规划局、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、集成出版在全国是一种改革尝试，其效果需要接受社会和读者的检验。我们衷心希望社会各界向我们反馈对这一改革探索的意见和建议，以便使年鉴更符合读者和社会的需要。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编辑业务水平有限，《海南房地产年鉴》对海南房地产业发展的动态性资料提供不够充分，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

1995年9月

目 录

编辑委员会名单

编辑说明

▲专文.....	1
海南房地产业:1994年发展及1995年展望	1
海南房地产交易机构的作用与发展趋势.....	3
浅谈物业管理及其收费标准合理化.....	4

▲城镇规划与建设.....	6
规划编制与实施.....	6
• 城镇人口发展规划	
• 城镇规划	
• 风景名胜总体规划	
• 开发区总体规划	
• 规划实施管理	
城镇建设.....	6
• 简述	
• 供水设施建设	
• 道路和桥梁建设	
• 排水及污水处理设施建设	
• 燃气工程建设	
• 园林绿化建设	
• 环境综合整治	
开发区.....	7
• 概况	
• 洋浦经济开发区	
• 亚龙湾国家旅游度假区	
• 海口保税区	
• 海口市四大开发区	
• 清澜、老城、桂林洋经济开发区	

▲房地产开发.....	9
土地出让与开发.....	9
• 土地出让	
• 1995年土地开发预测	
1994年各市县土地征用及出让情况	
房地产开发经营	10
• 简述	
• 房地产开发成本与造价	
1994年海南省城市房产交易及向个人出售住宅情况	
房地产开发企业选介	10
• 中国房地产开发集团公司海南公司	
• 南海海联工贸(集团)有限公司	
• 海口市秀英土地房产开发公司	
• 海南置业总公司	
• 海南省经济适用房开发公司	
• 儋州市房地产开发建设总公司	

▲住宅开发与市场	12
• 简述	
• 住宅开发	

• 商品住宅买卖	
• 商品住宅租赁	
• 安居工程	
• 城镇职工住宅建筑面积和装修标准规定	
• 海口市与有关城市商品住宅价格比较	
海南省公有住宅装修标准	
广州市楼盘价格	
厦门市楼宇价格	
珠海市物业行情	
深圳市物业二手房市场行情	
沈阳市房地产行情	
杭州市房地产行情	
上海市商业楼盘行情	
武汉市房地产交易行情	
海口市各类房产平均价格	
海口市房产价格	

▲商业楼宇、办公楼宇开发与市场.....	18
• 简述	
• 商业楼宇和办公楼宇价格	
• 商业楼宇和办公楼宇市场分析	
表 1. 1994年海口市商业和办公楼宇各阶段平均售价	
表 2. 1994年海口市不同地段商业和办公楼宇各阶段平均售价	

▲旅游用房建设	20
---------------	----

▲房地产中介	21
交易代理服务	21
• 简述	
• 交易服务	
交易服务机构选介	21
• 海南大森房地产交易服务有限公司	
• 海南广厦房地产交易中心	
• 中国寰岛集团房地产交易中心	
• 海南万家房地产交易所	
• 海南现代房地产交易所	
• 港澳房地产交易有限公司	
• 海口市房地产交易管理所	
房地产评估	22
• 简述	
• 海南房地产评估采用的几种方法	
• 开展土地估价工作的规定	

▲物业管理	23
综述	23
• 简述	
• 物业管理分类	
• 物业管理机构设置	
• 物业管理程序	
• 物业管理范围及职能	

· 物业管理收费		
海口市车辆保管费一般收费标准		
管理企业选介	24	
· 海南珠江物业管理服务有限公司		
· 海口市金贸物业管理公司		
· 海口寰岛物业管理公司		
· 海南金龙服务贸易公司		
· 海南金村物业管理公司		
· 海南国贸物业管理公司		
· 海南港澳物业管理有限公司		
· 海南华能大厦物业管理有限公司		
· 海南房地产服务公司		
· 海南华信不动产管理公司		
· 海口市房地产总公司物业管理公司		
· 海南兴源物业有限公司		
附 1. 海南省城镇住宅小区管理试行办法		
附 2. 海南省城镇住宅小区服务收费管理暂行规定		
▲ 勘察设计	30	
概述	30	
勘察设计单位选介	30	
· 北京市市政设计研究院海南分院		
· 重庆建筑大学海南设计院		
· 陕西省建筑设计研究院海南分院		
· 广州珠江外资建筑设计院海南分院		
· 中国有色金属工业长沙勘察院海南分院		
· 江苏建筑设计研究院海南分院		
· 化学工业部第三设计院海南分院		
· 地矿部海南水文地质工程地质勘察院		
· 冶金部武汉钢铁设计院海南分院		
· 海南寰岛建筑设计事务所		
· 建设部综合勘察研究院海南分院		
· 海南省建设项目规划设计研究院		
附 1. 海南省勘察设计市场管理暂行办法		
附 2. 海南省驻琼勘察计分支机构管理暂行办法		
附 3. 1994 年海南省勘察计综合实力三十强名单		
附 4. 1994 年度海南省优秀工程勘察、优秀工程设计、优秀城市规划项目名称		
▲ 建筑业	37	
概述	37	
· 简述		
· 工程质量		
· 建筑设计		
· 建筑业改革		
建筑施工安装企业选介	37	
· 江苏省建筑安装工程公司海南一公司		
· 南京市第三建筑工程公司海南公司		
· 茂名市建筑工程总公司海南分公司		
· 益保工程(海南)有限公司、海南中益建筑设计与工程顾问有限公司		
· 广东开平建安集团公司海南公司		
· 哈尔滨市第二建筑工程公司海南公司		
· 海南华利建筑装饰工程公司		
附: 1995 年度海南省优质样板工程名单		
▲ 市县房地产业	40	
海口市	40	
· 简述		
· 房地产开发		
· 房地产经营		
· 房地产市场管理		
· 解困房		
· 安居工程		
· 住房制度改革		
· 房地产有关税费		
三亚市	41	
· 简述		
· 国有土地市场管理		
· 房地产市场管理		
· 住房制度改革		
· 亚龙湾旅游度假区		
琼山市	42	
儋州市	42	
· 简述		
· 城市基础设施建设		
· 住宅与房地产开发		
· 房地产市场管理		
· 住房制度改革		
▲ 房地产管理服务机构	44	
· 海南省建设厅和国土局		
· 海口市房产管理局		
· 海口市城市规划局		
· 海口市土地管理局		
· 海口市城市建设局		
· 海南省房地产业协会		
· 海南省建筑业协会		
· 海南省物业管理协会		
▲ 法规政策选编	46	
海南经济特区土地管理条例	46	
海南经济特区城市规划条例	51	
海南经济特区土地监察规定	55	
海南省人民政府关于加快办理房地产权证的通知	57	
▲ 大事记	58	
▲ 企业名录	59	
中国有色金属工业长沙勘察院海南分院	60	
江苏建筑设计研究院海南分院	59	
化学工业部第三设计院海南分院	59	
地矿部海南水文地质工程地质勘察院	60	
冶金部武汉钢铁设计院海南分院	60	
海口市建筑设计院	60	
中国市政工程中南设计研究院海南分院	60	
交通部水运规划设计院海南设计分院	60	
化学工业部第八设计院海南分院(中国成达化学工程公司海南公司)	61	
北京市测绘设计研究院海南分院	61	

航空工业规划设计研究院海南分院	61	汕头市达濠建筑总公司海南公司	65
核工业第二研究设计院海南分院	62	海南海孚建筑装修工程有限公司	65
中国市政工程西南设计院海南分院	62	海口工商房地产联合开发投资公司	65
四川省建筑设计院海南分院	62	海南东台房地产开发公司	65
云南省设计院海南分院	62	海南世通房地产开发有限公司	65
昆明有色冶金设计研究院海南分院	63	海口建海实业开发公司	65
海南电力设计研究院	63	云南省第一安装工程公司海南分公司	66
南方建筑设计院	63	广东省第八建筑工程公司海南公司	66
宜昌市建筑设计研究院海南分院	63	海南广南实业贸易总公司、海南广南房地产开发公司	66
江西省城乡规划设计研究院海南分院	63	杭州滨海污水海洋处置工程承包公司海南公司	66
海南省邮电规划设计院	63	海南三环实业装璜工程公司	66
甘肃水文地质工程地质勘察院海南分院	64	海口市市政工程维修公司	66
江苏省建筑工程公司海南分公司	64		
铁道部大桥工程局海南总公司	64		
陕西省第八建筑工程公司海南公司	64		
甘肃省第一建筑工程公司海南分公司	64	插页索引	67

CONTENTS

List of Editorial Board		A Summary	
Editor's Note		A Selected Directory to Enterprises	
Special Articles	1	Building Industry	37
Cities and Towns Planning and Construction	6	A Summary	
Cities and Towns Planning		A Selected Directory to Enterprises	
Cities and Towns Construction		Realty Industry of Cities and Counties	40
Development Zones		Haikou City	
Development of Realty	9	Sanya City	
The Lease and Transfer of Land and Its Development		Qiongsan City	
The Development and Operation of Realty		Dan City	
A Selected Directory to Enterprises		Realty Management Services	44
Housing Development and Its Markt	12	Selections of Regulations and Policies	46
Construction of Houses for Commerce and Office Use ...	18	Regulations of Hainan Special Economic Zone for Land Control	
Construction of Houses for Tourist Use	20	Regulations of Hainan Special Economic Zone for City Planning	
Realty Intermediate	21	Regulations of Hainan Special Economic Zone for Land Supervision	
Trading Agent Service		Notice of Hainan Provincial People's Government on Speeding up Handling the Certificate of Property Right of Realty	
A Selected Directory to Intermediate Agencies		Chronicle of Events	58
Appraisal of Real Estate		A Directory of Enterprises	59
Property Management	23		
A Summary			
A Selected Directory to Management Enterprises			
Reconnaissance and Design	30		

专 文

海南房地产业:1994 年发展及 1995 年展望

白在林

(一)

1994 年,在国家宏观调控政策的指导下,调整投资方向,优化产业结构,房地产市场在逐渐“降温”中趋向稳定,全省房地产业步入健康、稳步、规范化的发展阶段。

1. 房地产开发投资基本保持上年规模,但增长速度回落,新开工面积下降幅度较大。根据省统计局的资料,1994 年全省房地产开发完成投资 57.22 亿元,比上年减少 0.2%,其中商品房完成投资 48.08 亿元,减少 16.1%;商品房施工面积 725 万平方米,减少 2.8%,其中新开工面积 181 万平方米,减少 57.6%。这表明,继 1993 年下半年海南房地产业在调整中“降温”后,1994 年增长速度进一步回落,投资规模得到控制,房地产总量供给超过实际需求的状况逐步得到改变,房地产开发投资规模朝着合理的方向适度回归。1994 年房地产业投资额仍接近上年规模,主要是受房地产开发的周期性影响。前两年,房地产开发投资已达到相当大的规模,1994 年在建的项目很大部分是前两年延续下来的,仍属于上一个投入产出周期,有的项目正处于投资高峰期,从而形成当年新开工面积大幅度下降,而开发投资总额与上年相近的状况。

2. 投资结构趋向合理,住宅投资比例明显提高,企业行为趋向理性化。1994 年,全省住宅建设投资额 34.17 亿元,比上年增长 51.4%,住宅施工面积 484 万平方米,增长 10%,竣工面积 37 万平方米,增长 4.5%。不少房地产开发商遵循市场经济规律,投资符合市场需求的微利住宅建设,从而较好地启动了市场,使房地产业的开发经营再现生机。在项目策划上,以中低档、多户型、设计新颖的住宅为主,相继推出迷你公寓、复式公寓等,销路看好。有的企业创造性地设计出引导消费需求、适应现代人生活追求的生态住宅小区,销售亦佳。还有的开发商推出大空间空壳房,由客户按自己意图间隔、装饰。这类物业投资取向正确,符合工薪阶层和一般居民的经济承受力,是使房地产市场出现“冷中有热,降中有升”局面的重要原因。

3. 投资环境进一步优化,外资投入比例明显提高。在 1994 年的宏观调控中,通过激烈的竞争和无情的淘汰,较好地净化了投资环境。一批无经营实力、专靠炒卖房地产和项目谋利的企业,自生自灭,被淘汰;一些自有资金较少、实力较差、抗风险能力较弱的公司,被房屋、土地和项目套牢,面临市场竞争的严峻考验;部分实力较强,经营决策能力和管理水平较高的企业,表现出较强的适应性和承受风险的能力,在困难的环境中仍能有所发展。1994 年政府加大规范房地产市场行为的力度,国家有关房地产管理法规陆续出台,海南省也相继颁布了《海南经济特区土地管理条例》、《海南经济特区土地监察规定》等法规规章,将房地产市场管理逐步纳入法制化轨道。为搞好房地产开发的配套服务,省政府下发了《关于加快办理

房地产权证的通知》,主持召开了全省加快办理房地产权证工作会议,对解决历史遗留问题,加强产产权籍管理,优化投资环境,起到促进作用。由于企业和政府行为逐步规范,为投资者提供了一个宽松、有序、公平的竞争环境,增强了投资者开发房地产的信心。1994 年,处于低迷的海南房地产市场,外资投入却悄然增加。在全省国内贷款额减少 3.07 亿元的情况下,投资海南房地产的外资却比上年增加 6.47 亿元,达到 11.32 亿元,所占比例达到近 20%。外商看好海南房地产业,这也是 1994 年海南房地产业基本保持上年投资规模的另一个重要原因。

4. 市场销售形式灵活多样,但价格不跌,交投平淡,滞销情况依然存在。从总体看,1994 年海南房地产市场各类楼宇平均售价呈逐渐下降趋势,市场交易呈现“冷淡”局面。当年,全省商品房销售面积 33 万平方米,比上年减少 53.3%;商品房销售额 13.66 亿元,下降 49.2%。从价格构成分析,下跌的主要是地价,房价并没有下跌多少。购房者中,个人购房者比例增加,真正入市者大多为最终用户。由于“炒家”退出,发展商直接面对最终用户。在营销策划上灵活多样,除采用直销外,还采用保值回购销售、保投资回报率销售、限期还本销售、购房迁户口销售、高比例按揭销售、有价证券再投资销售、借“鸡”还“蛋”销售等多种销售方式,这在一定程度上活跃了房地产市场。从成交业绩来看,微利房住宅成为交易市场的主角,这是 1994 年房地产市场的一个显著特点。海口市内的宝迪花苑、上丹花苑、绿岛花苑等,尽管地段略偏、档次不高,但由于价位低、户型多、设计合理,受到消费者欢迎。前两年,海南的商品房 90% 由外省驻琼机构或公司购买,个人购买仅占 10%。1994 年,部分公司撤离海南,新入琼公司开业不多,而上一生产周期的期房又陆续竣工上市,且多属中高档楼宇,市场实际需求量少,以致形成大量商品房滞销。虽然各开发企业纷纷寻求解套办法,但终因各种因素的困扰,房屋滞销无明显好转。消化积压商品房的任务仍十分艰巨。

5. 房地产业与金融资本结合更为密切,市场融资及购买力得到培植。房地产业的发展必须依托金融业的支持。1994 年在市场疲软的情况下,海南的房地产开发商积极采取对策,寻求与国内金融资本结合的有效途径,巩固并发展了房地产证券及房地产按揭的成功经验,在一定程度上弥补了房地产开发资金的不足,早在 1991 年,海南的房地产开发商就在全率先探索通过金融机构发行房地产证券筹资的途径。1994 年,发展商继续通过这一途径筹集资金。据省统计局统计,全年共发行房地产股票债券 5.08 亿元,比上年增长 12.9%。房地产按揭业务于 1992 年 10 月在海南登场,一直受到发展商和广大购房者的欢迎。1994 年按揭业务进一步发展,按揭期限最长的达 5 年,按揭比例一般 5—7 成,个别达到 9 成。按揭销售有效地刺激了购房者的欲望,培植了市场购买力,加速了开发资金的回笼,活跃了房地产市场。

6. 房地产业为工业、商业、旅游业等相关行业的发展奠定了基础,其在全省的经济地位未改变。海南房地产业的发展,为相关行业提供了大量行业性用房,推动了相关行业的发展。工业方面:1994年工业用厂房的建设有较大发展,为工业的发展准备了条件。商业方面:商业铺面建设发展迅速。大型商场如海口市的望海商城、乐普生商厦、生生百货商场等相继开业,尚有一批商城在建。居民生活区的临街小型铺面连绵而起,娱乐、餐饮业也相继进驻商业铺面经营,铺面租赁市场看好。旅游方面:不少开发商已由城镇房地产开发转向旅游房地产开发建设。为迎接“'96中国度假休闲游重点在海南”活动,一大批旅游配套项目正在抓紧建设,其中海口、三亚等市县的宾馆、酒店、娱乐场所建设,亚龙湾、桂林洋、东郊椰林、兴隆、通什、太阳湾、石梅湾、南丽湖等一批风景名胜区和度假旅游区建设,进展顺利。开发相关行业的房地产项目,已被许多开发企业作为稳健的发展计划。这在城镇房地产开发低潮时期,不失为明智之举。1994年,虽然海南房地产业增长速度回落,市场处于萧条时期,但房地产业在全省的经济地位仍未动摇。据省统计局的资料,全年全社会固定资产投资完成204.59亿元,房地产开发投资占27.96%。可见,房地产业仍是海南省经济的支柱产业之一。

纵观1994年,海南“房地产热”得到较好控制。海南房地产业开始进入平稳、健康发展的轨道。

(二)

1995年,是海南房地产业继续加强和改善宏观调控的一年,海南房地产业要继续调整投资和生产结构,保持持续、稳定、健康发展。随着国家宏观调控的继续,1995年海南房地产业仍将面临困难和挑战,但同时也面临机遇和发展。根据国家的产业政策和海南省的实际情况预测,1995年海南房地产业发展趋势主要有如下表现:

1. 中低档住宅建设成为开发的重点。目前,海南市场上豪华和高档的写字楼、商住楼、别墅仍积压较多,价格偏高,需求量少,市场呈饱和状态;而普通住宅,尤其是价格适宜、设计合理、小区配套服务好的微利住宅,仍有较大的市场需求。随着工商业的发展、城市化进程的逐步加快、家庭结构的小型化和“5年内再造一个海口”宏伟目标的实施,广大工薪阶层和城镇居民的住房需求必然随之增长。从1994年房地产销售市场的业绩来看,也充分说明了这一点。城镇居民的住宅建设是实现小康目标的一件大事。李鹏总理在1994年底召开的中央经济工作会议上指出:“必须把房地产发展的重点,放在解决广大居民的住房上。”根据海南目前市场实际需求状况,1995年政府将通过政策引导和信息引导,使发展商投资转向经济适用房建设上来。1995年是国家实施“安居工程”的第一年,政府对开发建设经济适用房,将给予政策优惠。

2. 行业性用房市场潜力大,发展空间广阔。海南是一个新兴的特区省,近几年国民经济都以高于全国平均水平的速度持续增长,各行业都在快速发展建设之中,因此,行业性用房的需求量将逐步增加,如标准厂房、标准商场、仓储、停车场、旅游设施等。尤其是以迎接“'96中国度假休闲游重点在海南”活动为契机,房地产业与旅游业相结合将成为一大特色,一大批旅游设施及配套项目建设,将成为房地产开发建设

的重要组成部分,推动房地产业发展。

3. 乡镇房地产的开发将进一步拓宽房地产市场。近年来,海南乡镇居民生活水平不断提高,乡镇企业集约化经营发展,为乡镇房地产开发奠定了基础。目前,许多乡镇都在重新规划建设,政府也把小城镇建设作为一项重要工作,力求促其快速发展。1994年,已有部分房地产公司在乡镇投资开发,取得较好的经济效益。

4. 投资来源趋向多元化,积极争取海外资金。1995年初,全国金融工作会议提出“对国家银行要继续实行贷款规模管理”,并强调不准挪用流动资金搞房地产,国家将继续对房地产投资从严控制。因此,1995年海南房地产开发必须走多元化的引资道路。房地产投资体制和融资渠道将会朝着全民、集体、个人、合作、股份、证券、外商独资(合资)、按揭、住房公积金等多形式、全方位的方向发展,尤其是房地产按揭、房地产证券将显示出优越性。吸引港澳台和国外财团来琼投资,将成为调剂、补充国内资金不足的重要渠道。省政府将进一步鼓励海外金融机构在海南设立分支机构,这有利于活跃房地产市场。

5. 专业银行在向商业银行转变的过程中,将会加大向房地产业渗透的力度。房地产业具有投资大、周期长的特点,注定离不开金融业的支持。但从另一角度看,房地产业又是吸纳信贷资金量较大的行业,在市场波动较大的时期,有不动产作抵押,又是最保险的一种投向。商业银行的运行,将有利于房地产业吸纳资金,加快发展。

6. 企业和政府的行为都将进一步规范,公平、有序的竞争环境对发展商仍具吸引力。市场竞争已从资金、实力扩展到市场预测、经营能力、资金安排、销售技巧以及物业管理等诸方面,这向企业提出了更新、更高的要求。政府在宏观管理上,1995年将颁布《海南经济特区城市房地产管理条例》、《海南经济特区城镇住宅区物业管理规定》以及房地产交易、评估、预售、抵押、租赁、经纪、仲裁、拆迁等方面的配套法规,以遏制不正当竞争,强化法制管理,创造平等、公正、有序的投资环境。同时,海南房地产业发展仍有其独特的政策优势,全方位开放的市场,对发展商仍具吸引力。

7. 解决商品房滞销问题是一项重要工作。1995年也将是积压商品房的“消化年”,企业和政府均将积极采取措施促销。政府将开展对全省商品房的市场调查,争取在销售、费用收取和购房者户口办理等方面制定一些优惠政策,为解决过去开发建设中的遗留问题,省建设厅正在制定《关于加快办理房地产权证的补充通知》。支持发展商把楼宇推向海外市场。开发商在不断改进营销策略的同时,将更加重视完善设施配套及改善物业管理。为减少房屋的空置率,出租业务将得到发展。

8. 重点工程建设步伐加快,将有力促进房地产业发展。1994年全省重点工程建设完成投资46.34亿元,1995年计划完成投资80亿元。重点工程大多数是基础设施、工业、旅游业项目,与房地产业相辅相成,其发展也会促进房地产业的发展。

综上所述,1995年将是海南房地产业调整、消化、发展年,只要我们认真贯彻中央的产业政策,继续优化产业结构,充分发挥优势,正确处理好调控与发展的关系,海南房地产业必将继续朝着健康稳定的方向发展。

(作者系海南省建设厅党组书记、副厅长)

海南房地产交易机构的作用与发展趋势

周建辉

房地产空间位置的不可移动性,决定了该商品不可能直接被摆到具体的市场上进行交换,交易双方也不便于在房地产固定交易场所坐等买主或卖主,因此,房地产交易机构作为一种买卖的媒介应运而生。我国房地产业起步较晚,房地产中介服务机构的发展也处在起步阶段。

根据国家的有关规定,房地产交易机构的主要任务是:为房地产交易提供洽谈协议、交流信息、展示行情、开展房地产价值和价格评估;提供有关房地产的法律政策咨询,接受有关房地产和经营管理委托代理业务;对房地产经营交易进行指导和监督,调控市场价格,等等。1995年1月1日起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》明确规定了房地产中介服务机构应当具备的条件。这足以说明房地产中介服务机构在房地产业发展过程中所处的地位和担负的重要职责。海南房地产中介机构的发展速度和规模是走在全国前列的。在1992年至1994年上半年房地产发展高潮期,中介机构超过100家,其投资规模、人才汇萃都堪称全国一流。但在国家实行宏观调控以后,房地产市场开始处于调整和低迷状态,一些中介机构便自生自灭了。

为什么会出现这种现象,这就涉及到房地产交易机构规范化运作的问题。中介机构应当是一个全方位服务的机构。如果仅仅是从发展商手里接过房产、地产做个广告,就对外推出,中介机构就成了一个纯粹的经纪人。这和发展商自己推出房产没什么两样,发展商又何必找中介机构呢?这就是海南一批房地产中介机构难于生存的根本原因。真正合格的中介服务机构应具备一定数量的专业交易人员、评估咨询人员,能够凭借详细可靠的市场调研分析、丰富的专业经验、睿智的眼光,制定全方位营销策划方案,及时地将市场信息反馈给发展商,从而参与整个项目的开发营销策划。

海南大森房地产交易服务中心自1994年接受发展商全权委托的房地产销售项目以来,就努力朝这个方向去做。中心代理的“湘竹园小区”、“江南公寓”、“加登楼”、“龙兴公寓”等项目,从一开始就参与到发展商项目建设里去,结合市场调研,将不适合市场需求的户型、面积、结构作大幅度的调整和改变,并从期房风险的角度去考虑如何消除买方客户的疑虑,自始至终参与从工程技术设计、广告宣传创意设计到专业交易的全过程。通过大森的参与,这些房产营销取得好成绩。第一期销售:湘竹园售出83%,江南公寓售出35%,加登楼售出51%,龙兴公寓售出72%。有的通过参与策划甚至改变了整个项目的性质。如近期策划营销的“冠华大厦”,根据其所在位置和房型情况,将原来的公寓楼改变成宾馆式商住楼,并通过采取投资回报法,项目推出一周内就售出近50套,创海南期房销售的新记录。

1994年,海南部分交易机构也取得可喜的成绩。海南现代房地产交易所通过参与“绿岛花苑”的营销策划,一周内售出90%以上的期房,创造了1994年海南房地产项目销售的记录;海南房地产交易服务中心在1994年下半年设计出独特的微型“城中城”,产生轰动效应;海南广厦房地产交易中心通过与专业银行合作,为发展商提供住房按揭服务,作为销售的辅助手段,得到了广大客户的赞赏。

除参与具体项目策划销售外,中介服务机构还应在房地产交易促销活动方面起领头作用。在1994年11月海南“海交会”期间,由海南大森房地产交易中心牵头举办的“'94海南房地产微利房交易大会”,将1994年海南微利房销售推向了高潮。中介服务机构在主管部门的支持下,举办这一类活动,对活跃房地产市场,推动房地产的销售会起到很好的作用。

中介服务机构要做到规范化操作,必须与法律机构密切合作。在受理项目委托前,首先应与法律公证处、律师楼共同对项目的合法来源进行严格审查,手续不齐全的项目暂不销售。其次,营销策划必须以市场调研为基础,制定客观实际的销售方案和切实可行的营销辅助手段,不做虚假广告宣传。最后,做好售后服务工作,既敦促购房客户按工程进度及时付款,又监督发展商对购房专款的使用以及工程的按时按质完成。当发展商与客户出现纠纷时,应通过法律的手段协助解决,维护双方的合法权益。

根据目前全国房地产市场发展态势,预计近2年内海南房地产中介机构的数量不会增加,现有中介服务机构将会逐步趋向规范化操作,与发展商的配合会越来越密切,中介机构与发展商过去那种简单的交易代理关系将会发展成为一种新型的合作关系,中介机构将会与发展商一道完成整个项目的开发与营销工作。这是中介服务机构走向规范化运作的一个重要特点。我国房地产业要规范化发展,与国际标准接轨,就必须建立完善的法规制度。我国已实行的房地产价格评估制度和评估人员资格认证制度,就是一项很重要的制度。将来的发展趋势是:发展商开发的房产都要由专业中介机构来进行交易;发展商的主要精力应放在寻求好的项目进行开发上。如果每一个发展商都组织建立一支自己的营销队伍,不仅成本增加,精力分散,而且客户也很难客观地了解发展商及其项目,交易市场也难以实现规范化管理。

目前海南房地产中介服务机构硬件设施基本具备,软件方面有待发展提高。当务之急是要通过贯彻《中华人民共和国城市房地产管理法》,进一步提高从业人员素质,在规范化运作上下功夫,提高中介服务的质量和档次。

(作者系海南大森房地产交易服务中心总经理)

浅谈物业管理及其收费标准合理化

吴建社

一、物业管理的概念及其收费标准的前提

物业管理是我国在 80 年代末引进的新概念。随着房地产业的发展 and 住房制度改革,我国的物业管理业应运而生。

物业,按照国际上常规说法,是指城镇各类有价值(包括经济价值和使用价值)的房屋及其附属市政、公共设施和相邻的场地,既可以是一个住宅小区,也可以是一个团体或单位的房屋,包括高层或多层的住宅楼、综合办公写字楼、商业大厦、旅游宾馆、标准工业厂房及仓库等。物业管理是指按照国家法律和管理标准,运用现代管理科学和先进的维修养护技术,以经济手段行使管理权,从事对物业(包括周围的环境)的养护、修缮、经营,并为使用者提供多方面的服务,使物业发挥最大的使用效益和经济效益的具体工作。

如何看待物业管理收费标准,首先我们应该明确一个前提,这就是住宅小区的房产是商品化的,这也是社会化、专业化、市场化的物业管理业生存和发展的先决条件。住宅小区商品化程度越高,业主(住户)对物业管理的要求就越高。

二、我国物业管理的基本类型

过去很长时期,物业管理的概念在我国未形成,更没有建立合理的物业管理体制。房产管理以行政管理为主,即一个单位(机关)的房屋由办公室(行政部门)管理,进行日常维修等。改革开放后,尤其是房地产业迅速崛起,经济特区和沿海开放城市先行逐步引进和推广以经济手段和法律手段管理物业的概念和方法,逐步建立以经济手段为主、法律和行政手段为辅的物业管理体制。

目前,我国住房制度正进行改革,由国家统管向商品化、私有化过渡,且过渡的方式有较大区别,这就决定物业管理也有不同的类型。归纳起来,有以下 3 种基本类型:1. 行政、福利性管理型。主要是指公房住宅区的管理。其特点是由房屋所有权单位或房管部门组建房管处(所)实施管理,住户只有使用权,没有所有权,住户只象征性地交一些房租。这类管理需要的费用主要靠财政拨款,住户不需承担。这种管理模式是在计划经济体制下产生的,在我国占有很大的比例,社会基础较为牢固,以致很多人形成了“国家给房、修房,我只住房”的观念。但是,国家财力有限,随着人口增加,住房面积扩大,房管费用包袱越背越重,使得这种类型的房管往往因为经费不足而达不到基本的管理要求,最终导致房屋“一年新,二年旧,三年破”的局面。2. 行政性与专业化相结合管理型。主要是指由政府修建并按一定的优惠条件内销给单位职工的住宅区的管理。其特点是房屋所有权部分商品化,由独立核算、自我运作的专业管理部门对其实行综合管理、有偿服务和政府或开发单位补贴的管理方法。这种管理模式是在计划经济与商品经济相结合体制下产生的,是我国在机关单位实行住房制度改革,考虑到职工心理和经济承受力,将房屋所有权按一定比例转让给职工的情况下必然会出现的管理类型。这种管理类型

可称为半市场化管理,较之第一种管理有明显的进步,主要是住户拥有部分房产所有权,他们开始关心物业管理并对其管理水平有了相应的要求。3. 社会化、专业化、市场化管理型。主要是指由房地产开发商修建并按照市场价格出售的住宅小区、综合办公楼、商业大厦等的房产管理。其特点是房屋的所有权完全归使用者所有,由具有法人资格的管理企业对房屋实行统一管理并提供服务,管理与服务是统一的。这种管理与服务是包括市政、环卫、治安、供水供电、房屋保险和维修等诸多方面的全方位的综合管理,住户所需要的各类服务,如邮件投递、日用百货供应、煤气供应、屋内及家电维修、洗衣店、医疗所、幼儿园、学校以及娱乐和体育活动场所等,均由管理企业以自办或定点联系有关单位的方式予以解决。这种管理模式是商品经济体制的产物,其管理行为遵循市场经济规律。按照国际惯例,这种管理是有偿的,谁受益谁负担。通俗的说法叫做“住户出钱买方便,管理企业出力得报酬”。这种类型的管理企业实行“独立核算,自负盈亏,自我运转,自我完善,自我发展”的体制,基本上理顺了房地产商、物业管理企业和住户(业主)三者之间的关系,有利于提高物业管理水平。同时,完全商品化住宅小区的住户,由于房产权完全归个人所有,因而不但考虑目前的使用价值,更看重将来的物业增值。为了达到既生活得舒心惬意,又能最大限度地获取增值利润,他们对物业管理水平的要求比第二种管理模式的住户高得多。还由于全部管理费用由住户(业主)支付,相当于住户(业主)对物业再投资,他们对管理企业的监督也是非常严格的。

3 种不同的管理类型,产生于不同的经济体制。随着经济的不断发展,第一种类型已越来越少,第二种类型主要存在于内地的大中城市,第三种类型在经济特区和沿海开放地区已逐渐形成并开始走向规范化、法制化。随着我国房地产业的发展,国家住房制度改革的深入,第三种类型的管理将是物业管理业必然的发展趋势,最终要占主导地位。

本文所谈的物业管理收费标准及其合理化,主要是就房产完全商品化的,具有社会化、专业化、市场化特点的物业管理类型而言。

三、物业管理收费标准及其合理化

社会化、专业化、市场化的物业管理,其管理水平和收费都应遵循市场经济规律。管理水平的高低与收费标准的确定,是相辅相成的。简单地讲,物业管理企业(管理的主体)是业主或住户(管理的客体)最终利益的代表,是业主或住户利益的维护人,二者在根本利益上是一致的。所以,只要双方都认为满意的管理收费标准就是合理的,反之就是不合理的。单纯从某一方面的利益出发来判定收费标准是否合理,是不全面的。要合理地确定收费标准,我们从以下几点加以探讨。

(一)物业管理收费标准是管理企业依据小区(大厦)的管理服务内容设立的。小区(大厦)的物业管理内容一般包括正常运作的日常维护,分担政府职能部门的某些具体工作,向客户提供有偿服务 3 大部分。由此决定以下几项收费:1. 日常管理费:这是确保小区正常运行的基础费用。它包括清洁卫生

费、治安保卫费、小区绿化美化费、邮件分投费、公共设施维修保养费(包括道路和路灯、供水供电系统、消防系统、闭路电视系统、中央空调系统、电话系统、蒸汽系统、高层楼宇的自动扶梯电梯系统以及相关的机械设备等),必须购买的火险及各种责任保险,储备金,管理人员的工资、福利,管理企业的行政办公经费,管理企业的佣金(利润),有的还有法律顾问、会计师等特聘人员费用等等。这些收费标准的具体核定,除机器设备等有较为固定的标准外,其余的标准是物业管理企业根据住户(业主)的实际需要测算制定的。如果住户(业主)认为这些管理内容是必要的,管理企业对这些项目的收费测算准确的,那么,即使收费标准较高也是合理的;如果巧立名目乱收费,标准再低也是不合理的。

2. 代收水、电费和空调附加费:这是管理企业按照政府职能部门制定的标准代其向住户收取的费用。物业管理企业全收全缴,不计算利润,是管理企业无偿为政府职能部门承办部分工作。

3. 其他有偿服务费:如送煤气、送牛奶、清保姆、送小孩入托上学、住户室内的各种设施和家电维修等收费。这些收费属管理企业的经营收入,不计入日常管理费中。

(二)物业管理收费标准是根据小区(大厦)的建筑档次制定的。小区(大厦)的建筑档次不同,管理要求必然不同,收费也就不同。例如,使用进口电梯就比一般国产电梯维修保养费高,房屋外墙的装饰不同,其维护费也不同,等等。凡此种种,区别是较大的。因此,管理企业必须根据不同的楼宇、不同的设备等进行认真细致的测算,才能得出合理的收费标准,而不是想当然地定一个标准。

(三)物业管理收费标准是根据对小区(大厦)的管理服务水平制定的。管理企业的管理服务水平不同,收费标准肯定不同。物业管理的重要特征就是服务,这与其他服务行业一样,收费标准与服务水平成正比关系。如同人们到五星级酒店和去大排档消费其收费不同是一个道理。

(四)物业管理收费标准是经过住户(业主)委员会同意的。以上谈到的收费标准的3个依据,都是先由物业管理企业根据小区(大厦)的实际情况需做的制定本小区(大厦)物业管理收费标准的基础工作,即费用测算,需经业主(住户)委员会审批通过方能执行。如果业主(住户)委员会不同意管理企业的测算,又能提出合理的意见(如提高、降低管理水平或增加、减少服务项目等),物业管理企业则应根据住户的意见调整测算标准,否则,较多的费用住户无法接受,管理企业就无法收取,物业管理也就无法实现。还有,一方面住户(业主)要考虑尽量控制不必要的支出,以较少的投入获得较好的管理和服务,另一方面管理企业在管理服务中付出的劳动要尽可能完全得到补偿,并需要获取利润。所有这些,都须经双方协商并得到业主(住户)委员会同意。因此我们认为,管理企业根据所管理区域的实际情况,既考虑业主(住户)的经济和心理承受能力,又考虑企业自身的正常发展,在业主(住户)委员会的监督、检查下,双方都满意(包括服务项目)的收费标准就是合理的,反之则不合理。

综上所述,物业管理收费只有相对参考的标准,只有相对稳定的标准,没有一成不变的固定标准,没有统一的标准。如果人为地以行政手段制定一个全物业管理行业统一的、无区别的收费标准,或是只考虑单个项目而非对管理企业和业主(住户)的利益作综合考虑制定的标准,很容易造成管理经费不足,管理水平下降。

当然,物业管理业与其他行业一样,要自觉地接受政府职能部门和主管部门的宏观指导、检查、监督。物业管理企业与

业主(住户)委员会达成协议的收费标准应报政府主管部门审核备案。政府主管部门以法律形式约束双方共同执行。

四、目前制定物业管理收费标准存在的问题和对策

如何正确制定物业管理收费标准,目前存在不少问题需要解决:

1. 人们对物业管理业的认识还不够。对于什么是物业以及物业管理只是从表象上看待,没有真正的理解,造成一些人对物业管理的偏见,甚至认为物业管理公司只是简单的打扫卫生和修修补补,对物业管理的认识仍停留在计划经济下国家财政补贴进行房产维护管理上,对合理的收费不理解,更谈不上正确看待收费标准合理化。因此,要加强对物业管理业的宣传,逐步让人们理解物业管理的价值、意义及合理收费。
2. 合理的物业管理体制亟待建立。物业管理是商品经济的产物,必须建立与之相配套的运作机制,理顺政府主管部门、管理企业、住户(业主)之间的关系。海南的物业管理业尚处在起步发展阶段,主管部门对物业管理业应从宏观上加以指导和扶持,帮助企业确定收费准则、企业利润及各项费用构成的指数,制定收费标准的产生程序,指导督促小区成立住户(业主)管理委员会,检查管理费用使用的透明度,审计管理费用使用的合理性等。管理企业要加强内部建设,以规范、科学的方法实施管理,力争以较少的钱办较好的事,取信于住户。住户要主动配合管理企业搞好管理,要认识到物业管理企业是其利益的保护者和代理者,积极主动交纳管理费用。
3. 严格政府收费标准,减轻管理企业负担。物业管理业的经营原则是“保本微利”,企业的利润是微薄的。近一年来,海南房地产市场较萧条,许多大厦和小区的房产没有完全售出,管理企业的利润相应减少。物业管理业作为新行业,其发展同样需要资金。在企业资金情况不那么好的现状下,政府主管部门(供电、供水、环卫、公安、税务等)在向物业管理企业收取有关费用时,需考虑扶持其发展的一面,尽可能减轻企业的负担,以利于管理企业降低对住户的收费标准,保证物业管理业的健康发展。
4. 成立物业管理行业协会。物业管理业是新型服务行业,其在发展过程中会出现许多问题,在没有相应的法律、法规出台的状况下,有必要成立行业协会,处理物业管理及其收费问题。物业管理行业协会在政府主管部门的领导下,协助制定和执行本行业的政策、法令,协助政府制定本行业经济技术指标和规划,推动行业管理,同时反映行业的建议和要求,在政府和企业之间起桥梁作用;掌握物业管理企业的基本情况,开展行业调研,为社会提供咨询服务;支持各市县建立相应的协会并开展工作;为会员企业的管理和发展提供多种服务(收集整理国内外管理信息,提供管理业务咨询,组织参加行业内的各种研讨会,编辑出版物业管理的学术刊物,促进技术和学术交流,举办技术培训);推动行业内外的横向联合,推动本省业界与国内、港澳及国外物业管理界的合作,为提高管理档次、开拓更广阔的市场创造条件;协助政府主管部门开展物业管理质量评优,组织制定本行业企业管理标准;发现和培育物业管理专门人才,并向有关部门推荐;帮助协调管理公司与业主(住户)之间的矛盾等。通过协会的参与,逐步将物业管理及其收费标准引向规范化、科学化、法制化轨道。

(作者系海南省物业管理协会副会长、海南珠江物业管理服务有限公司总经理)

城镇规划与建设

规划编制与实施

【城镇人口发展规模】 截止1994年底,全省城镇人口140.8万人,占全省总人口的20.4%。其中,城市、县城人口129.8万人,占总人口的18.8%。各市县城镇人口规模:海口市36.5万人,三亚市13.2万人,琼山市8万人,琼海市5.8万人,儋州市8.7万人,通什市7.5万人,文昌县4.2万人,万宁县6.3万人,陵水县3.3万人,定安县4.4万人,屯昌县3.3万人,澄迈县2万人,临高县5.1万人,琼中县1.9万人,白沙县2.2万人,昌江县6.6万人,乐东县3.7万人,东方县6.2万人,保亭县1万人。

【城镇规划】 1994年,通什市城市总体规划通过了省政府审批。至此,全省19个市县城市总体规划全部编制完成。还编制了海南省琼北沿海地区城镇群结构规划,规划地域范围包括2市3县,以海口市为中心,包括琼山市、文昌县、澄迈县、临高县,规划总面积2100平方公里。重点抓海口市中心区的规划设计,组织了国际规划设计招标,法国尼斯公司的设计方案中选。

【风景名胜总体规划】 1994年,完成了百花岭风景名胜、沙河水库风景名胜规划编制,并通过了省政府审批。东山岭风景名胜总体规划也已编制完成。至此,省政府批准设立的18个风景名胜总体规划全部编制完成。

【开发区总体规划】 截止1994年底,全省经国务院和省政府批准设立的开发区共25个,其中22个开发区总体规划已获批准并实施。1994年完成木兰湾开发区和龙湾开发区总体规划编制。25个开发区规划总面积301.74平方公里,规划期末人口200多万人。

【规划实施管理】 加强规划法制建设。1994年12月23日,省一届人大常委会第十二次会议通过《海南经济特区城市规划条例》,并于1995年1月18日公布施行。海口、三亚、儋州等市进一

步建立健全规划管理制度,强化社会监督。海口市规划局建立起规划管理地理信息系统,并实行“窗口办事”、“一条龙服务”制度,效果良好。

(谢晨翰)

城镇建设

【简述】 1994年,全省市政、公用设施建设承接1993年的好势头,增加投资,特别是保证了几项较大的续建项目的投资,形成基础设施建设的一个高潮。全年全省市政、公用设施投资达28亿元,各市县的投资环境均有较大的改观。

【供水设施建设】 H供水能力为36万吨的龙塘坝水源厂,是海口市和琼山市共同投资兴建的全省目前最大的取水工程项目,担负为琼山市儒俊水厂和海口市米铺水厂的原水输送任务。年内,两市多渠道筹集资金1.8亿元,保证了工程进度,可望在1995年初正式开机送水。H供水能力5万吨的三亚青田水厂一期工程基本完工,进入设备调试和运转前的准备工作。琼海市3万吨/日的水厂扩建、通什市1.5万吨/日的水厂改造和儋州市那大水厂扩建等相继完工,投入使用。琼山市儒俊水厂新建和海口市米铺水厂扩建工程进入开工前的准备工作。儋州市与松涛水库管理局联合兴建的第一期日供水能力10万吨的那大水厂,已投资7000多万元。供水工程建设速度加快,基本缓解了海口、三亚、琼山、琼海、儋州、通什、东方、文昌等市县长期以来存在的自来水供需矛盾紧张的局面,较好地满足了建设需要。截止1994年底,全省城镇H供水总能力达到66.83万吨,年供水总量达2.05亿吨(不包括单位自建设施供水),综合供水普及率为88%。

【道路和桥梁建设】 1994年,全省新建、改建、扩建城市道路共100余条,总长132.8公里,总面积247.6万平方米。全省实有城市道路总长658公里,总面积1040.3万平方米,城市人均拥有道路面积7.9平方米,比上年增加1.4平方米。新建成桥梁7座,总长8187米。当

年,海口市市政设施投资5.27亿元,建成城市道路长24.86公里。总长4286米,总面积5.9万平方米的海口市南大立交桥于7月1日正式建成使用。海口市滨海大道西延线和海榆西线出口,三亚市的二环路、月川路、新风路、月川桥、临川桥,琼海市的高速公路出口路,东方县城的内环路和儋州市内的人民西路等,相继建成使用。儋州市还完成旧城区道路的改造,新建中心大道、工业大道、建设路、文化路等18条道路,总长33.7公里,总投资6亿元,并投资414万元改造和新装路灯1467盏。为迎接凤凰机场通航,三亚市政府投资5.54亿元,完成总长45.5公里、面积111.4万平方米的15条道路建设;投资1.5亿元,新建5座桥梁,总长968米、面积25286平方米。三亚市道路交通骨干网络基本形成。通什市海榆中线城南出口路扩建、琼中县城大范围的道路改造、琼山市府城至灵山段的道路扩建等工程进展顺利。

【排水及污水处理设施建设】 各市县城市排水系统逐步向分流制和管道化发展。1994年,全省新铺设城市排水管道120多公里;截止年底,全省城市排水管道总长679公里,建成区排水管网覆盖率85%以上。全省污水处理工程建设尚处于起步阶段。6月10日,H处理能力近期5万吨远期10万吨的琼海市污水处理厂初步设计进行了评审,开始施工图设计。选址在海甸岛白沙门海边、H处理能力30万吨的海口市污水处理厂于12月27日开工建设。琼山市、儋州市正在进行污水处理厂建设可行性研究工作。

【燃气工程建设】 1994年,建成投产的城市燃气工程项目有:海燕八所气站第二期2个总容积为2000立方米的贮气罐,海南中石化公司兴建的马村油气码头和总贮气量4000立方米的4个球罐,南泰壳牌油气有限公司兴建的200立方米秀英气站;开工项目有:海南国际能源联合贸易公司在清澜港兴建油气码头和23个贮气卧罐(总贮气量2300立方米),海南中石化公司在临高、儋州兴建80立方米贮气站,海口管道燃气股份有限公司兴建的美舍河开发区及省政府大

院供气管网。海口管道燃气股份有限公司投入兴建长流油气码头和气站的初步设计。已通过专家评审。截止1994年底,全省城市供气总量达到5万吨,城市居民用气率从去年的50%提高到65%。

【园林绿化建设】 各市县把城市园林绿化作为改善投资环境的一项重要工作,大部分市县建立了专门管理机构,在抓苗圃建设和街道绿化的同时,发动居民参加义务植树,绿化、美化单位和居民的庭院、阳台。据不完全统计,全省城市绿化覆盖面积为3181.1公顷,园林绿地面积2525.4公顷,公共绿地面积551.8公顷,绿化覆盖率由去年的24.5%上升到26.4%,人均公共绿地面积达到4.6平方米。在建成区,共植树11.3万株,种花木25.8万株,放盆花43.7万株,植草皮8.5万平方米,新增苗圃面积6.67公顷。年内,全省园林绿化建设总投资约7200万元。海口市完成总长15公里的5条道路的绿化施工,并绿化美化人行天桥街边花坛,共植行道树13505株,灌木497万株,铺草皮2100多平方米。儋州市在抓紧南茶公园建设的同时,还完成总长12.9公里的7条道路的绿化和总面积1590平方米的2个交通岛的绿化。该市开展“庭院绿化达标”和创建“儋州园林式单位”评比活动,有30个单位达标,5个单位获“园林单位”称号。三亚市政府计划投资1亿多元兴建长20公里、平均宽40米的“三亚湾滨海公园”,已投资1000多万元,种上椰子树、木麻黄1万多株,长达10公里;为迎接凤凰机场通航,市政府还投资700多万元用于园林绿化建设,完成30公里长主干行道树的种植;对14公里长的红树林带采取了保护措施,还在市中心建成2个街头小游乐园。

【环境综合整治】 环境综合整治由被动走向主动,由单靠主管部门抓走向各职能部门通力协作共同抓。群众对城市环境综合整治的认识逐步提高,在处理案件中发生纠纷相对减少。据不完全统计,全年全省查处各类违章建筑13908宗,总面积15万平方米,纠正违章摊点18956个。海口市共拆除乱搭乱建1414处,拆除违章洗车台246处、简易构筑物1330间,清理占道大排档1478宗次、广告牌575块,查处乱摆卖17469宗,清理乱张贴5977处。全省有城建监察人员1100多人,其中办理监察证的805人。

(省建设厅城建处)

开 发 区

【概况】 1994年4月19日,经省政府批准设立的对台招商项目——海南八仙泉台资综合开发区正式签订合作协议,5月18日举行开发区揭牌仪式。至此,全省经国务院和省政府批准设立的开发区共25个,规划面积301.74平方公里;批准设立的省级风景名胜名区18个,面积877.09平方公里;各市县自行设立的成片开发项目95个,规划面积488.21平方公里。全省开发区和成片开发项目共投入资金194亿元人民币,5.95亿美元,其中基础设施投资63亿元。国务院和省政府批准的25个开发区中,工业开发区6个,旅游开发区14个,综合开发区5个。1994年,全省开发区和成片开发项目建设总的态势是在调整中持续、稳步发展。虽受国家宏观调控影响,建设资金比较困难,但由于采取一些优惠政策,再加上投资硬环境不断改善,以及全省上下的扎实工作,开发区和成片开发项目建设仍取得一定成绩。原来基础较好的开发区,开发建设上了新台阶,后设立的开发区也在克服困难争取尽快启动;招商引资由小客商转向大财团、跨国公司,由主要吸引内资转向吸引外资,由主要吸引港澳地区和东南亚国家资金转向吸引世界各地的资金,由引进小型项目转向引进大中型项目;开发建设由动态开发转向功能开发,由遍地开花转向重点开发。省委、省政府十分重视开发区和成片开发项目建设,提出要坚持以项目带土地的原则,严格限制审批大片土地,要求多家企业、多个项目联合开发成片土地。开展清理开发区闲置土地,依法依合同收回超期未用土地的使用权。部分市县采取无偿提供工业用地、准迁户口、降低地价、分期付款、对治安问题负责等措施和办法吸引投资者。大部分开发区都实行责任制。

【洋浦经济开发区】 位于儋州市西北部,规划面积30平方公里。省委、省政府把洋浦经济开发区的开发建设作为“重中之重”来抓,多次召开会议研究解决优惠政策、居民安置、引水工程、招商引资等问题,洋浦经济开发区管理局运作正常。开发区各项基础设施日趋完善,已经具备大规模开发建设的条件。

基础设施建设 土地平整已完成工程总量的65%;道路建设初具规模,电厂主干道、环城路等30公里道路开通,

其中混凝土路面20公里,排水、排污管道部分铺完;近期生活和施工用水通过打井取水得以解决,基本满足需要,春江水库引水方案已通过省级评审;洋浦电厂一期工程基本完工,即将并网发电;已开通程控电话2200门,数字微波通信线路240路,无线寻呼1万门,移动电话150门。

洋浦港建设 洋浦经济开发区的建设和发展主要依托洋浦港。洋浦港一期工程完工,建成2个2万吨级,1个3000吨级泊位,年吞吐能力100万吨,已被国务院批准为一级开放口岸。二期工程将建设3个深水泊位及相应配套设施,新增吞吐能力120万吨,其可行性研究报告已经国务院批准,有关部门正在进行设计工作。

居民安置工程 洋浦居民搬迁安置工程于年底开工建设,计划投资2.5亿元。安置区分为新英湾、干冲和新安置区3个小区,共占地2平方公里,建筑面积30万平方米,建单门独户住宅2500套,安置居民2364户、14191人,建设工期18个月。在搬迁安置居民的同时,还安排居民转产就业,共划地433.3公顷进行农业综合开发,已成立环卫公司和建筑公司,还将创办近海养殖场、冷冻厂、碎石厂等。

《促进洋浦土地房地产开发经营的若干优惠办法》 洋浦经济开发区管理局1994年7月21日发布,共10条。1. 以合法方式取得开发区内土地使用权,从事土地开发经营的,可在15年内免缴土地使用费。2. 以合法方式取得土地使用权的,其土地使用权转让、出租或作为联营条件时,按土地转让值、出租租金、土地入股额的0.5%,即海南省规定的收费标准减半收取土地管理费。3. 以合法方式取得土地使用权,在进行抵押登记时,收取抵押价值万分之五(最低不少于1000元)的抵押登记费。4. 以转让方式从港务公司(原港务局)取得土地使用权从事开发经营的,在办理补缴地价款手续时,可分期付款或按其它可通行的付款方式。若一次性付款,可按海南省规定的(按该地块标定地价的40%缴纳)标准减收10%比率。从事工业或其他实业项目开发的,可再行优惠一定比例。5. 洋浦土地开发有限公司第一次转让土地使用权,免缴土地转让增值税。以转让方式从洋浦土地开发有限公司取得土地使用权,从事房地产项目开发,第一次转让房地产时,可以免缴土地转让增值税。6. 以合法方式取得土地使用权,从事房地产开发,在资金投入量(不含地价款)达

到资金总投入量的 25% 或工程进度达到正负零时,即可预售楼花。产权管理部门为购买楼花业主开具临时权属证明,楼花可以转让或抵押。7. 任何单位或企业在开发区内自建成或购置的自用新建房屋,自建成或购置之月份起,5 年内免缴房产税。8. 开发区内非洋浦土地开发有限公司转让土地上的房地产项目进行规划报建时,只以低于海南其他中心城市的标准收取城市建设配套费,其它费用全免。9. 在开发区内非洋浦土地开发有限公司转让土地上,从事建筑面积 3 万平方米以上的房地产项目开发,办理报建手续时,可先交 50% 的城市建设配套费,其余可以在 8 个月之内分期付清。10. 临时建筑的竣工资料保证金从原来要求的 8% 减至 3%; 永久建筑的竣工资料保证金从原来要求的 8% 减至 5%。

【亚龙湾国家旅游度假区】 位于三亚市东北部的亚龙湾,规划总面积 18.6 平方公里,首期开发面积 5.2 平方公里。年内,开发区的建设进展顺利;第一期征地(93.33 公顷)已经完成,第二期征地(406.67 公顷)和第三期征地(200 公顷)正在落实;已投入基础设施建设资金 1.2 亿元,建成道路 8.68 公里,完成滨海大道 2 公里的路基清表,建成长 1.93 公里的雨水和排水管、长 6 公里的给水管,安装应急通讯系统中继线 88 门,10 万伏施工供电线路系统投入运行;批准入区项目 13 个,计划投资 35 亿元,亚龙湾高尔夫球场、海辉度假村、凯莱度假村、海洋俱乐部、商业中心等项目开工或即将动工。

【海口保税区】 位于海口市金盘工业开发区内,面积 1.93 平方公里,分为金融转口贸易、出口加工和保税仓储 3 个功能区。截止 1994 年底,保税区共投入基础设施建设资金 3.8 亿元,道路、水电、通信、厂房等初具规模,基本满足开发需要。随着有关法规、优惠政策的实施,海口保税区成为海南的投资热点。累计入区企业 151 家,其中外资企业 35 家,注册资金 6.6 亿元人民币、2205 万美元和 5100 万港元。已建成项目 4 个,总投资 4000 万元;在建项目 4 个,总投资 5.3 亿元。有 13 家企业开展进口业

务,1994 年进口额 4.3 亿元。

【海口市四大开发区】

金盘工业开发区 位于海口市西南郊,规划面积 16.53 平方公里。截止 1994 年底,已开发面积 1.9 平方公里,累计投入基础设施建设资金 3 亿元;共引进项目 156 个,其中工业项目 123 个;已动工项目 100 个,实际投入资金 22.57 亿元;建成投产项目 63 个,1994 年工业产值 3.2 亿元,利税 5000 万元,出口创汇 1053 万美元。经过几年的开发建设,金盘工业开发区初具规模,一个以工业为主、工料贸并举、第三产业综合配套的城区基本形成。

金融贸易区 位于海口市北端滨海大道,规划面积 2.2 平方公里。截止 1994 年底,建成楼宇 254 栋(其中,超高层 10 栋,高层 68 栋),建筑面积 172.1 万平方米;在建楼宇 77 栋(其中超高层 37 栋),建筑面积 250.28 万平方米。南片土地开发率达到 90% 以上,北片土地开发也取得较快进展;基础设施基本完成,能满足建设需要。有 120 家客商入区投资,其中外商 35 家,投入资金 60 亿元,其中外资 20 亿元。重点项目珠江广场、海南国际商品交易中心、万绿园等建设进展顺利。金贸区的开发建设基本实现发展目标,成为海口市的重要标志。

海甸岛东部开发区 位于海口市北部海甸岛,规划面积 6.5 平方公里。该开发区按照“先地下,后地上”的建设程序,进行了大规模的市政基础设施建设。截止 1994 年底,共投入资金 10 亿元进行市政基础设施建设,建成四通八达的交通网络,解决了供气、供电、供水问题,保证了通讯畅通、医院、学校、影院、书店、商店等公共设施已建成或在建。累计入区投资开发的公司 150 家,报建面积 390 万平方米,竣工面积 185 万平方米,在建面积 145 万平方米。该区已初步建成以住宅、写字楼、公寓、酒店、文化娱乐设施为主的现代滨海卫星新城区。

港澳工业开发区 位于海口市西郊永万坡,规划面积 2 平方公里。截止 1994 年底,已开发面积 2.13 平方公里,投入基础设施建设资金 2 亿元。共引进项目 50 个,其中,建成项目 35 个,在建项目 15 个,累计投入资金 23.6 亿元。建

成项目中,工业项目 28 个,服务业项目 3 个,建筑业项目 2 个,运输储运业项目 1 个,商业项目 1 个,省重点项目锦纶帘子布厂和聚酯切片厂已建成投产。锦纶帘子布厂总投资 7000 万美元、1.7 亿元人民币,建设规模为年产帘子布 7000 吨、民用丝 560 吨、工业丝 7000 吨。聚酯切片厂总投资 3.7 亿元(其中外汇 2620 万美元),建设规模为年产聚酯切片 6 万吨。该区初步形成化纤、制鞋、电子、制衣、彩印、包装等多门类工业并举,以出口创汇为主,以高新产业为主的产业格局。1994 年工业产值 1.94 亿元,创汇 7200 万美元。

【清澜、老城、桂林洋经济开发区】

清澜经济开发区 位于文昌县境内,规划面积 30 平方公里。截止 1994 年底,出让土地 1639 公顷,开工项目 127 个,总投资 16 亿元。区内基础设施建设初具规模,具备了开发建设的硬环境条件。清澜港年吞吐能力超过 60 万吨,日供水 5000 吨水厂已建成供水,供电系统已与全省电网联网,1000 门程控电话竣工使用,城市干道部分建成。年内,新引进项目 12 个,投资总额 3.47 亿元。

老城工业开发区 位于澄迈县境内,规划面积 38 平方公里,近期开发面积 16.8 平方公里。截止 1994 年底,区内基础设施建设初具规模,疏港大道等道路建成通车,11 千伏变电站投入作用,300 门程控电话开通。开发区开工建设项目 50 个,计划总投资 18.7 亿元,已建成项目 32 个。较大的项目有冷轧薄板厂、胶合板厂等。

桂林洋经济开发区 位于琼山市东北部,由国营桂林洋农场筹资开发,是集农业、工业、贸易、旅游于一体的综合性开发区。该开发区已投入基础设施建设资金 3 亿多元,道路、供电、通讯等初具规模,基本满足建设需要。截止 1994 年底,已开工项目 76 个,建成项目 20 多个。工业起步区占地 66.7 公顷,投入基础设施建设资金 1 亿元,进区企业 30 多家,一些企业效益较好。新大洲摩托车股份有限公司 1994 年创利税 7083 万元,居全省工业企业第 6 位。投资 1 亿元的中亚铝厂基本建成投入试生产

(蔡汝藻)