

廈門經濟特區

房地產業的發展

XIAMEN JINGJITEQU FANG DIGHAN YE DE FAZHAN



廈門市城鄉建設委員會
廈門市科學技術發展規劃辦公室
廈門市房地產管理局

厦门经济特区 房地产业的发展

厦门市城乡建设委员会
厦门市科技发展规划办公室
厦门市房地产管理局

编

《厦门经济特区房地产业的发展》

编辑委员会

主 编 吴荣根

副主编 郑开礼 陈振和 王生柴

委 员 洪诗文 陈心田 吴东江 吴四川 张才果
洪维惠 陈春梅 陈明光 陈命武

总编辑 邵荫棠

编 辑 陈诗哲

美工设计、摄影 林世忠 秦宏才

厦门经济特区房地产业的发展

厦门市城乡建设委员会
厦门市科技发展规划办公室 编
厦门市房地产管理局

开本850×1168毫米1/32 10.8印张 8插页132千字

印刷 中外合资厦门彩印有限公司
福建省龙海县印刷厂

1987年6月第1次印刷

前 言

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”。这是一千多年以前，我国唐代伟大现实主义诗人杜甫的名句。其时，杜甫已把住房与人的关系，提到戚戚相关、忧悦相连的高度上认识，实在令人钦佩，演进到了今天，我们对住房与居民两者之间的认识，理应提到一个更高的水平上。而且，我们共产党人的立党宗旨本就是为人民服务的；为人民造房，帮助人民解决住房问题，恰是为人民服务的重要内容之一。

新中国成立伊始，党和人民政府就关心全市人民的居住问题，投入了相当的人力、物力和财力。但由于诸种原因，住房问题仍解决得还不尽人意。党的十一届三中全会，尤其是创办经济特区以来，我市的房地产业出现了几个“转向”的好势头，例如：基本建设由单纯的房屋建设转向重视基础设施

建设；住宅由单一的多层建筑向低、中、高层建筑，同时又与商业服务、市政工程及配套设施综合起来建设；住宅由国家统包下来的“福利型”开始转向按经济规律办事的“商品型”；房地产业由内向型转向为“外引内联”的外向型，且由一业转向为一业为主，多种经营……随着经济特区投资环境的日臻完善和其他条件的不断改善，特区房地产业也相应获得了飞跃的发展，真是：建得住宅千万间，特区人民俱欢颜。

实践告诉人们：厦门经济特区的房地产业大有可为，前程如花似锦。诚如国务院（1985）85号文件《关于厦门经济特区实施方案的批复》中所指出的那样，房地产业与工业，商业及旅游业均是厦门经济特区的支柱行业。房地产业既然是支柱行业，就要在特区的建设中起支柱作用，就要为特区人民解除住房难之忧，就要为特区多创汇，为特区建设多积累资金。

由是，我们就应十分注重对房地产业进行较为系统的理论探讨，进行符合客观实际的历史回顾，进行科学性的预测。一言以蔽之，反思，求实，预

见，乃是我们责无旁贷的责任。编纂这本集子的全部动机也即在于此。

由于时间匆促，挂一漏万甚而观点上失之偏颇之处在所难免，敬请同仁及其他读者提出弥足珍重的批评建议。

适值国际住宅年，特隆重推出此书作为奉献。
草草数言，聊以为序。

一九八七年二月

目 录

前 言	(1)
厦门市 (1986——2000年) 房地产业 科学技术发展规划	
..... 厦门市房地产业科技发展规划编制小组 厦 门 市 房 地 产 管 理 局	(6)
坚持改革、开放、发展我市房地产业	厦门市城乡建设委员会 (43)
厦门市住宅建设的战略构想	吴荣根 (51)
正在崛起的厦门特区房地产业	吴荣根 邵荫棠 (61)
浅论厦门房地产业的建设和发展	叶金演 邵荫棠 (68)
要走综合性、外向型道路	
.....	厦门市房地产管理局 (77)
厦门市经济特区房地产业实行自由港 某些政策探索	吴荣根 邵荫棠 (81)
我市城镇住房制度改革初探	陈诗哲 谢庭木 (86)

开发振兴新村(39幢)住宅新区建设	.....	厦门市房地产公司(94)
湖滨住宅建筑群规划评介	.....	陈春梅(107)
莲花新村一村的建筑特色	.....	
	.....	厦门市东区联合开发公司(119)
提高住宅规划深度 完善配套设施	.....	陈春梅(130)
运用系统工程 改造厦门旧城	.....	吴东江(139)
城市临街旧建筑物装饰工程	.....	
	.....	厦门市房屋修建服务公司(155)
特区旧城刍议	.....	罗志年(163)
厦门市城镇房屋普查成果论证材料	.....	王生柴 李炳奇 蓝安绪(172)
厦门市“城镇房屋普查和产籍档案管理电脑 处理系统简介”	.....	厦门市房地产管理局(190)
全国第一次城镇房屋普查 厦门市 工作总结	.....	厦门市房屋普查办公室(196)
厦门市房屋建设投资金额、竣工面积统 计表	.....	厦门市房地产管理局(216)

厦门经济特区房地产现行法规

厦门经济特区土地使用管理规定	(217)
厦门市国家建设征用土地暂行办法	(221)
厦门市基本建设拆迁安置暂行办法	(232)
厦门市公有房屋暂行管理条例(草案)	(239)
厦门经济特区私有房屋暂行管理条例(草案)	(252)
厦门市房屋交易管理暂行办法(草案)	(273)
厦门经济特区抵押贷款管理规定(草案)	(280)
厦门市危房处理暂行办法(未定稿)	(290)
厦门经济特区土地使用费征收办法	(296)

厦门市〔1986—2000年〕房地产业 科学技术发展规划

厦门市科技发展规划办公室
厦门市房地产管理局
一九八六年一月

序 言

城市房地产构成城市的主体，是城市经济建设和人们赖以生存的物质基础。城市的土地和房屋是工商业的基本生产资料，是最重要的生产手段，也是人们进行学习、劳动、生活从事一切经济活动的场所。因此，搞活房地产经济、开拓房地产市场，以及发挥房地产这个产业在四化建设中的积极作用和城市建设改革中的重要地位，已成为我们当前生产建设中举足轻重的大事。国务院1985年85号文件明确指出，厦门市应建成以工业为主、兼营商业、旅游业、房地产业的综合性、外向型经济特区，并逐步实行自由港的某些政策。房地产业已成为我市国民经济中的重要行业之一。为了适应经济特区建设发展的需要，根据我省我市经济、科技发展的战略任务，到本世纪末，要求我市人民生活达到小康水平，并逐步改善和提高人民的居住条件。今天我们编制厦门市房地产业科技发展规划，具有十分重要的历史意义。

第一部分 厦门市房地产业科技发展 “七五”规划

第一章 本市房地产背景调查

一、厦门的自然状况

厦门是我国东南沿海的一座海港风景城市，位于东经 $118^{\circ}04'$ — $118^{\circ}12'$ ，北纬 $24^{\circ}25'$ — $24^{\circ}33'$ 。全市由厦门本岛和鼓浪屿及同安县组成，总面积为1510平方公里，人口100万。

1984年4月，国务院决定创办厦门经济特区，其建设发展的范围有厦门本岛、鼓浪屿和市辖岛屿及水域，陆地面积为131平方公里，人口34万。

厦门四面环海，属亚热带海洋性气候，年平均温度为 20.9°C ，最高平均气温（七月）为 28.4°C ，最低平均气温（二月）为 12.6°C ，年平均降雨量1200毫米，5月至7月雨水较多。风力一般为3—5级，每年直接或间接受台风影响4—5次，以7月至9月为多。

厦门岛素有“海上花园”之称，自然环境优美，碧海黄沙，奇花异木，名胜古迹甚多，有不少故垒遗址，历史文物，是度假、避暑、旅游之胜地。

厦门经济特区由原来湖里工业区2.5平方公里扩大到整个厦门岛（包括鼓浪屿）。实行更加开放政策，加快了特区建设步伐，取得较为明显的成绩。厦门的天时地理，得天独厚，有利于各项基本建设。

厦门港是一个不冻不淤、一般水深达20米左右的天然良港。本世纪二十年代，海外侨胞投资，首先开发建设开元路，接着续建大同路，到三十年代，又开发兴建了中山路和思明路。新中国建立初期，厦门岛已形成了一个具有近代公共社会配套设施的海港城市。老市区面积10平方公里，商业服务业用房面积40万平方米，住宅200万平方米，其他用途的房屋面积约为110万平方米。房屋结构，大半是钢筋混凝土结构，最高层次为五层。现有房屋的建筑年代统计：解放前占23.5%，五十年代占7.6%，六十年代占10.7%，七十年代占18%，八

十年代占40.2%（到1985年底）。

二、我市的房屋建筑面积和住宅建筑面积

1、我市的房屋建筑面积

据统计，至1985年年底我市拥有房屋建筑面积总计1072.2万平方米，（不含同安县），其中市房管局所属房屋面积为178.9万平方米，只占全市房屋的16.7%，各单位自管房为684.5万平方米，占全市房产的63.8%，本市私有房屋有208.8万平方米，占全市房屋的19.5%。

2、我市的住宅建筑面积

1985年年底统计，我市现有住宅建筑面积为500.1万平方米，其中市房管局直接管辖的住宅建筑面积为141.5万平方米，占全市住宅建筑面积的28.1%，各单位自管住宅为208.4万平方米，占全市房屋的41.6%，本市私有住宅150.2万平方米，占全市房产的30.3%。

三、目前我市的房屋居住水平

1、全市人均居住面积

1985年年底统计，全市非农业人口为34.37万人，第一次全国城镇房屋普查统计人口为28.8万人，居住面积为159.1万平方米，人均居住面积为5.52平方米。

2、居民缺房情况

1985年年底统计，全市缺房户28364户，其中无房户702户，占2.5%，不方便户21513户，占75.8%，拥挤户6149户，占21.7%，拥挤户中，平均每户居住面积2平方米以下的有228户，占拥挤户的3.9%。

3、造成我市住宅紧缺的主要原因

(1) 1984年年底统计，由于历次自然灾害，自然淘汰和工业、商业部门长期挤占住宅用房等原因，住宅减少38.14万平方米，其中自然灾害损坏6.7万平方米，倒塌2.2万平方米，基建拆迁13.74万平方米，被挤占住宅15.5万平方米。

(2) 长期以来，由于台湾海峡两岸对峙的影响，厦门基建投资额少，同时，主观上也没有把群众住房问题摆在应有的位置，住宅投资比例少得很。1950—1976年的26年中，全市基建投资仅4.67

亿元，其中住宅投资只有0.258亿元，占全市基建总额的5.52%，比例明显失调。十年动乱期间，几乎无新增住宅面积。

（3）住宅建设的增长速度跟不上人口增长速度。解放初期，我市本岛人口13.8万人，1985年已增至34.37万人，净增20.57万人，与此同时全市住宅面积新增220.7万平方米，扣除上述减少的38.14万平方米，实际净增住宅面积182.56万平方米，仅能解决13.04万人的居住问题，还有7.53万人缺房。

（4）全市的“元老房”没有计划改造，极险危房尚有约3万平方米，本市开元路、思明路、大同路和厦禾路的部分街道地段，显得过于狭窄，地段内的民宅，由于以租养不了房，失修失养较为严重，老、破、残、缺都有，部分居民居住条件仍然很差。

四、厦门住宅建设的崛起

十一届三中全会以后，党和国家注意了人民的休养生息问题，关心人民的居住，明确地把开发建设房地产业工作摆到重要的议事日程上。自1980年

起，厦门市相继兴建了湖里工业区、湖滨北路居住区。湖滨镇、槟榔小区、振兴新村及莲花新村。到1985年的五年时间里，建筑用地面积达10多平方公里，总投资额为25.52亿元，其中用于住宅建筑的为8.29亿元，已竣工的住宅面积为149万平方米，非住宅面积为120.7万平方米。从上述基建投资和竣工面积来看，厦门市从1979—1985年的基建投资总额为建国后30年的3倍多，竣工面积大体等于建国后30年的竣工面积。1984年春，邓小平同志视察厦门以后，特区的建设范围一跃而扩大到厦门全岛，经济特区建设出现了前所未有的新局面，这一年基本建设投资完成4.2亿元，其中用于住宅及公寓建设的投资总额达到1.9亿元，超过了1949—1979年30年中住宅建设总投资的11.5%，厦门住宅建设开始出现了好势头。

第二章 住宅建设，居住水平的差距分析

一、国外情况

1、日本：战后日本国缺房户达420万户，约