

陶满德 / 著  
刘湖北  
雷 鹰

活存量，做市场  
重调控，促开发  
抓保障，保健康

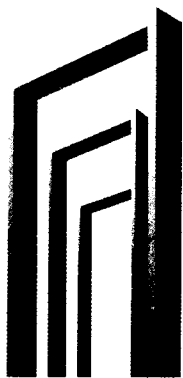
「人居中国丛书

NANCHANGMOSHI

江西人民出版社

南昌  
模式

「人居中国丛书」



# 南昌模式

NANCHANGMO SHI

陶满德 / 著

刘湖北

雷 鹰

江西人民出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

南昌模式/陶满德,刘湖北,雷鹰著. —南昌:江西  
人民出版社,2006. 12

(人居中国丛书)

ISBN 7 - 210 - 03505 - 2

I. 南... II. ①陶... ②刘... ③雷... III. 房地  
产 - 经济发展 - 研究 - 南昌市 IV. F299. 275. 61

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 148967 号

## 南昌模式

陶满德 刘湖北 雷鹰 著

江西人民出版社出版发行

南昌市红星印刷有限公司印刷 新华书店经销

2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

开本:787 毫米×1092 毫米 1/16 印张:19. 25

字数:205 千 印数:1—2000 册

ISBN 7 - 210 - 03505 - 2/F · 584 定价:35. 00 元

---

江西人民出版社 地址:南昌市三经路 47 号附 1 号

邮政编码:330006 传真电话:6898827 电话:6898893(发行部)

网址:www. jxpph. com

E - mail: jxpph@ tom. com web@ jxpph. com

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

## 《人居中国丛书·南昌模式》编委会

主任委员：白 波

副主任委员：陶满德 胡晓林 葛宝新 褚保根

委员(排名不分先后)：

王永超 周永强 鄢建华 李建民

孙裕文 金 平 王 敬 何如良

陈国荣 石宏伟 何行真 沈玉铭

策 划：于子佳

## 作者简介

---

陶满德 江西师范大学城市建设学院教授

刘湖北 南昌大学公共管理学系副教授

雷 鹰 江西师范大学科技学院讲师

# 序

在中国，房地产从来没有过像今天这样广受关注：从国家到地方政府，从官员到普通百姓，从新闻媒体到社会大众，从专家学者到业内人士。可以说，在任何地方，房地产都是市场热点之一；在任何时候，房地产都是目光焦点之一。之所以如此，是因为房地产确实承载着太多的东西：GDP 的增长要靠房地产作贡献，城市发展要靠房地产实现，人居条件要靠房地产改善；之所以这样，是因为房地产与人民群众、与千家万户息息相关。正如那句广泛传播的话：居住改变生活，居住改变中国。

曾几何时，南昌房地产一直处于发展相对滞后的状态，这在当时多少有些让人沮丧。但现在看来，也许正是前些年的滞后，让南昌房地产避过了上世纪 80 年代末、90 年代初的房地产泡沫；也许正是前些年的滞后，为南昌房地产在新世纪的“爆发”积蓄了能量；也许正是前些年的滞后，让南昌房地产一开始就步入了良性发展的轨道。这样想来，似乎又有些幸运的味道。

时代进入 21 世纪，具体说是从 2001 年开始，南昌房地产终于强势起步，在全国范围内发出自己的声音。这之后，南昌房地产一直就处于平稳、健康、有序的发展过程中，在短短的几年时间内，发生了翻天覆地的变化。从相对滞后到后来居上，从

默默无闻到广受关注，好像就是一夜之间的事。南昌房地产业和南昌房地产市场的种种表现，被世人称之为“南昌现象”。而南昌房地产发展的做法，比如以激活存量为出发点的市场体系、以政府调控为重点的管理体系、以廉租房制度为根本的保障体系等，则被国家建设部誉为“南昌模式”。

这确实令人欢欣鼓舞。应该说，南昌房地产之所以能够取得这样的成就，一是得益于中国经济的健康持续发展，二是得益于城市化进程的加快，三是得益于江西省委、省政府和南昌市委、市政府的正确领导和新的发展思路。也正是在这样的大背景下，“南昌现象”和“南昌模式”才得以产生。

“现象”和“模式”都属于哲学的范畴。“现象”是事物的外部联系和表面特征，“模式”是事物的内在本质和规律。“现象”是“模式”的外在体现。“现象”和“模式”是对立的统一，两者相互区别：“模式”比“现象”深刻、稳定；“现象”比“模式”丰富、生动、易变。两者又相互统一：“模式”决定“现象”，总要表现为一定的现象；现象总是这样或那样地体现“模式”，它的存在和变化总是从属于“模式”。

具体到南昌，具体到南昌房地产，“南昌现象”究竟是什么？“南昌模式”又是怎样的模式？关于这两个问题，多年来专家学者说过很多，新闻媒体说过很多，业内人士也说过很多，但却从来没有过系统、完整的研究和总结。此次，我们以南昌市房地产业协会专家委员会成员为班底，通过调查、分析、研究、总结，对上述问题作出了比较全面、比较客观，也比较科学的回答：所谓的“南昌现象”就是“强势起步，平稳发展；政策牵引，市场助推；一江两岸，板块联动；品牌拉升，大盘造势”，而“南昌模式”就是“活存量、做市场、重调控、促开发、抓保障、保健康”。至于“南昌现象”和“南昌模式”的具体表现与内涵，我想读者诸君看过这套书之后，就会得到清晰的回答。

“人居中国丛书”是以区域房地产市场为研究对象的书籍。在《南昌现象》和《南昌模式》的编写过程中，我们力求全面、准确、公正、

客观。但由于时间仓促，难免有些不尽如人意的地方，希望得到读者朋友的帮助和支持，更希望这套丛书的出版，能够为南昌房地产业后续发展作出一份新的贡献。

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LMS' or similar, written in a cursive style.

2006年11月15日



## 目 录

序

白波 1

<b>第一章 以城市的名义——房地产业与城市发展</b>	1
一、房地产业与城市经济	3
二、南昌房地产业的城市背景	13
<b>第二章 看城市的选择——房地产业之“南昌模式”</b>	35
一、雾里看花——房地产模式	37
二、城市选择——房地产业之“南昌模式”	51
<b>第三章 盘活存量房市场——房地产需求市场的释放模式</b>	61
一、含义及依据	63
二、运行及效果	71
<b>第四章 强势引进——房地产供给市场的催熟模式</b>	87
一、房地产开发企业引进效应	89
二、房地产供给市场的催熟效应	97
<b>第五章 以市场规范市场——房地产中介市场的管理模式</b>	107
一、房地产中介服务是房地产市场不可或缺的组成部分	109
二、南昌房地产中介市场的发展历程	116
<b>第六章 城市经济发展的助推器——商业地产开发模式</b>	123
一、商业地产打造城市引擎	126
二、南昌商业地产迅速崛起	134

<b>第七章 板块联动提升区位价值——房地产开发的区位平衡模式</b>	145
一、城市新规划城区大扩展	147
二、区位价值大提升板块楼盘齐联动	150
<b>第八章 市场扩张与持续发展——房地产品牌致胜模式</b>	161
一、品牌是房地产企业的重要附加值	163
二、南昌房地产走向品牌时代	171
<b>个案分析</b>	175
南昌万科四季花城：建筑无限生活	177
绿地·兰宫：艺术建筑、别墅生活	183
恒茂国际华城：城中之城	188
高能·金域名都：精英居家理想	202
金丰易居：领航南昌房地产中介市场	210
世纪风情：生活就在植物园	214
<b>附    录</b>	227
1. 南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法的通知	229
2. 南昌市人民政府印发关于搞活住房二级市场的若干规定(试行)的通知	235
3. 南昌市人民政府关于印发南昌城镇经济适用住房建设管理实施办法的通知	240
4. 南昌市人民代表大会常务委员会公告	245
5. 南昌市人民政府印发关于进一步搞活房地产市场若干意见的通知	255
6. 关于印发《南昌市廉租住房工作实施方案》的通知	259
7. 南昌市人民政府关于进一步搞活房地产市场的若干意见补充意见	

的通知	264
8.南昌市人民政府关于2004年房地产业发展思路及实施意见	267
9.南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市物业服务收费管理实施办法的通知	271
10.关于公布实施南昌市城市房屋拆迁补偿基准参照价格的通知	276
11.关于实施《办理商品房期房退房、变更手续操作规程》的通知	287
12.南昌市人民政府办公厅印发《关于贯彻落实〈国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知〉的实施意见》的通知	290

# 第一章

## 以城市的名义——房地产业与城市发展





今天,当人们对中国城市和经济发展进行讨论的时候,一个热点话题就是中国内地房地产业的迅速崛起。因为这个几乎胎死于计划经济腹中具有勃勃生机的产业,经过短短的20多年发展历程,已经成为国民经济新的增长点和支柱产业,这一历程又恰好同步于中国城市快速发展之轨迹。这是巧合还是规律?是偶然还是必然?房地产业发展的跌宕起伏,引发出人们对社会、政治、经济、文化等领域的一系列理性思考和理论探讨。

## 一、房地产业与城市经济

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业,包括房地产投资开发业、房地产中介服务业和物业管理业。随着现代经济、社会的发展,城市以其高密度的生产要素集聚,使城市经济在国民经济中有着重要的、不可替代的作用。城市经济学也随着世界各国城市化的发展而产生。人们一方面从宏观上关注着城市对整个国民经济和城市对邻近地区的作用;另一方面,从微观上研究城市内部的问题,如住宅、污染、交通、土地、人口等。房地产业是城市经济的重要组成部分,它与城市经济的关系,也可以从宏观和微观两个层面上加以考虑和研究。

### (一) 国民经济与房地产业之间作用与反作用的关系

房地产业是国民经济的重要组成部分,两者之间不仅仅是部门与整体的关系,而且存在着有机的联系。尤其是在国民经济发展的起飞阶段,

房地产业在国民经济体系中的基础性、先导性和支柱性产业的地位,使得国民经济与房地产业之间作用与反作用的关系较其他行业表现得更为强烈。一方面,国民经济的发展现状和潜力制约和影响房地产业发展的规模、速度、结构等;另一方面,房地产业的发展对国民经济持续、稳定、健康的发展产生强烈的反作用。我国近 20 年来经济社会发展的实践生动地昭示了这一关系。国外经济发展的实践也同样揭示了这一规律。美国经济学家西蒙·库兹涅茨在上世纪 80 年代,通过对各国经济增长率的大量统计分析,得出了国民经济与房地产业发展之间存在着高度的正相关(表 1-1)。

表 1-1 房地产业与宏观经济增长率的相互关系

宏观经济增长率	房地产业发展状况
小于 4%	萎缩
4~5%	停滞甚至倒退
5~8%	稳定发展
大于 8%	高速发展
10~15%	飞速发展

资料来源:西蒙·库兹涅茨《各国的经济增长》商务印书馆 1990 年版,转引自谭刚《房地产业周期波动》经济管理出版社 2001 年版第 149 页

对于房地产业所产生的反作用,国民经济也表现出较为强烈的敏感性。在大多数国家,房地产业通常被作为国家经济发展的晴雨表。按照联合国统一的行业分类标准,房地产业属于第三产业。1992 年 11 月 4 日,我国政府发布的《关于发展房地产业若干问题的通知》中,也把房地产业列为第三产业。房地产业对国民经济的作用主要是通过通过对城市土地和房屋的开发经营,向市场提供各种物业,以满足人们居住和生产经营活动的需求,在市场运作下回笼货币、调节消费、改变城市土地利用类型,为国家和地方增加财政收入。从全社会的角度来看,房地产业是增加社会固定资产存量的重要渠道之一,是实现需求向积累转变,资源向资产转变的有效途径。随着经济社会的发展,人们对房地产商品的需求实际上是一个“三维空间”不断完善发展的过程。这个“三维需求空间”是由数量

维、品质维和类型维构成的。在数量维上,需求表现为两个主要方面。一是随着人口的增长,尤其是城市人口的增长,人们对房地产商品的绝对需求量不断增长。二是随着经济社会的发展,人们对房地产商品的相对需求量也在不断增长。由于土地的不可再生性和人口分布的不均衡性,使得房地产商品的供给在总体上总是滞后于需求,在区域上则表现为供需之间的不平衡性。在品质维上,人们对房地产的需求,是一个从基本需求向引致性需求的渐变过程。人们对房地产商品的品位、质量、功能等的期望和要求越来越高。品质维的这一特点,要求房地产业的发展,始终是处于动态之中,房地产产品也在不断扬弃的过程中去满足人们对房地产品质要求的不断发展。而这一动态的发展对数量维的需求又产生联动的作用。在类型维上,表现为人们对房地产商品的种类的需求越来越丰富。这种表现也主要体现在两个方面。一是体现在人们对各类房地产商品需求量及需求构成的变化上。房地产按用途可划分为居住房地产和非居住房地产两大类。具体又可分为居住房地产、商业房地产、办公房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、娱乐房地产、工业和仓储房地产、农业房地产、特殊用途房地产和综合房地产。在经济社会的发展过程中,人们对这些不同类型的房地产的需求,在数量维和品质维上的表现及其构成在发生着不断的变化,这种变化的结果集中地体现在类型维上。二是人们对同一类型的房地产商品,在种类的需求上也处于动态的变化中。例如,对于居住房地产,在不同的发展阶段,人们对于普通住宅、高档公寓、别墅等种类的需求也在发生着变化。在房地产需求的三维空间上,任何一维需求的实现,就完成了房地产商品实体与货币之间的转换。这一转换的实现,从国民经济的角度来看,也就实现了从需求向积累的转换。在市场经济发达的国家和地区,房地产业提供的各种税收和土地批租收入,一般占政府财政收入的10%至30%。在我国,房地产业提供的各种税收已经成为国家和地方财政收入最重要的来源之一。

房地产与国家竞争力之间紧密相关。中国社会科学院发布的2006年《城市竞争力蓝皮书》指出:城市房地产规模与城市竞争力的各个表现指标都存在一定的正相关性。也就是说,房地产业规模大的城市,其



竞争力也较强。尤其是城市经济的规模、效率和质量与房地产的规模相关性较大。实际上,这一结论,也可以从资源和资产的经济学关系上得到印证。资源是对人类有用而必需的物质。狭义的资源是指自然资源,广义的资源除自然资源外,还包括经济资源、人力资源、智力资源、文化资源等等。从狭义的资源来看,联合国环境规划署的定义是:自然资源是自然环境的重要组成部分,是在一定条件下能够产生经济价值的提高人类当前和未来福利的自然环境要素,包括自然物质和自然条件,它们是社会生产的原料和能源,或是社会生产力布局的必要条件和场所。显然,自然资源是重要的生产要素,是社会资财的来源和天然的财源,是潜在的财富。资产是其所有人所拥有的资金的存在形态,包括各种财产、债权和其他将会带来经济利益的权利。只有当资源转变为资产之后,才能增加社会财富,促进国民经济的发展。资源向资产的转变,需要具备两个条件。一是市场目前存在对某种资源的引致性需求,二是必须对资源进行开发投资。土地资源是人类最重要的不可再生的自然资源。随着经济社会的发展,人们对土地资源引致性需求越来越大。房地产开发是土地资源开发最重的途径之一,也是实现土地利用价值最大化的最重要的途径之一。因此,房地产开发是实现土地资源向土地资产转变的重要渠道。在我国,土地所有权归全民和集体所有,土地资产的所有权也就归全民和集体所有。这对增强国家和城市的竞争力具有重要意义。

## (二)房地产业是国民经济的支柱产业

所谓支柱产业,是指在国民经济中发展速度较快,对整个经济起引导和推动作用先导性产业。支柱产业具有较强的连锁效应和对新产业崛起的诱导效应。房地产业涉及生产、流通、分配、消费的各个环节。房地产业与建筑业之间存在着紧密的联系。尽管在行业分类上,建筑业属于物质生产部门的第二产业,但是建筑业与房地产业在产业基础、发展目标和社会功能等方面具有高度的一致性。房地产业通过投资决策和开发经营为建筑业的发展创造需求,提供商机,建筑业通过对房地产商品的生产,为市场提供满足各类需求的房地产商品。从这个意义上说,房地产业