

安居工程及房地产业开发



李陆斌 主编

武汉工业大学出版社

99.23

编委会名单

主 编：季陆斌(汉江集团房地产管理处教授级高级工程师)

副主编：游 峰(福建省华侨建筑总公司丹江分公司经理)

吴庆华(江苏江都建筑总公司十堰工程处经理)

庞发景(江苏江都建筑总公司丹江工程处经理)

仲炎炎(汉江集团房地产管理处高级工程师)

姚仕质(汉江集团房地产管理处经济师)

吴炳麟(汉江集团丹江口职工大学教授)

编 委：苏海军(福建省南安第五建筑工程公司丹江工程处经理)

肖景明(湖北省湾坛建筑工程公司丹江工程处经理)

徐志伟(湖北省应城建筑工程公司丹江工程处经理)

胡少辉(福建省福清建筑工程公司丹江工程处经理)

殷富生(江苏省泰兴建筑工程公司丹江工程处经理)

蒋秀明(江苏江都高汉建安公司丹江工程处经理)

薛行强(湖北丹江口市第二建筑工程公司福清分公司经理)

游书富(福建省华侨建筑总公司丹江分公司副经理)

邱昌奎(汉江集团丹江口职工大学讲师)

马培林(汉江集团房地产管理处高级工程师)

汪淑芳(汉江集团房地产管理处高级经济师)

陈 灵(汉江集团房地产管理处经济师)

薛书昱(汉江集团房地产管理处经济师)

许光成(汉江集团房地产管理处工程师)

序

1996年10月7日为一年一度的国际住房日,这一天联合国授予中国建设部部长侯捷“1996年人居特别荣誉奖”,表彰他在中国发展重要时期,调动住房部门的力量,为千百万人民建造住宅所发挥的杰出作用。

这是联合国颁发的最高级别的“人居奖”。这表明在中国政府领导下,在住宅开发人员和全国人民共同努力下,中国住宅开发取得了巨大成就,得到了世界认可。这是祖国的荣誉,是人民的荣誉,也是从事房地产开发人员的荣誉。

近年来,中国政府已将房地产业纳入国民经济可持续发展战略规划,作为发展国民经济的新的增长点,加大了投入的力度,这无疑给中国的房地产业提供了腾飞的绝好机遇。

汉江集团房地产开发部门与有关承建单位携手开发安居工程,并取得了很大成绩。该开发部的工程技术人员还将工作中的宝贵经验编著成《安居工程及房地产业》一书,奉献给读者。该书内容丰富,较详尽地论述了住宅开发的美好前景和种种开发要领,很值得一读。

住宅开发是世界各国政府所面临的艰巨任务,是从事安居工程人员的神圣职责。让我们为“居者有其屋”的早日实现而努力奋斗!

星房集团总经理 荣文元

1997年3月

目 录

第一章 全球联手 进军房地产业	(1)
第一节 住房呼唤 响彻全球	(1)
一、世界人口 恶性增长	(1)
二、世界城市 急聚膨胀	(4)
三、人口转移 发展所需	(7)
四、住房需求 遍及全球	(10)
第二节 世界联合 挺进房地产业	(11)
一、住房短缺 城市病态	(11)
二、人居中心 统军房地产业	(15)
三、我国政府 积极参与	(16)
四、二千年末 发展战略	(17)
第二章 启动房改 注入生机	(19)
第一节 中国房地产业 百年春秋	(19)
一、房地产业 住宅为首	(19)
二、解放之前 已有雏形	(20)
三、建国之后 福利分配	(22)
四、陈腐制度 必行改革	(23)
第二节 房改展望 商品住宅	(24)
一、房改蓝图 想着百姓	(24)
二、艰辛历程 风风雨雨	(25)
三、成绩斐然 嘉奖部长	(28)

四、商品目标 任务艰巨·····	(30)
第三章 巨额资金 依托金融·····	(32)
第一节 房地产业当先 引导消费·····	(32)
一、实现需求 三项制约·····	(32)
二、水平高低 恩氏系数·····	(33)
三、消费行为 导向房地产业·····	(34)
四、一业兴旺 带动百业·····	(37)
第二节 金融房地产业 相互辉映·····	(39)
一、金融房地产业 相互依托·····	(39)
二、房地产业贷款 债券股票·····	(41)
三、住宅储蓄 公积金制·····	(49)
四、新加坡国 建宅有方·····	(56)
第四章 利润诱惑 风险并存·····	(60)
第一节 丰厚利润 决策关键·····	(60)
一、风险回报 高额利润·····	(60)
二、风险概率 识别敏感·····	(61)
三、影响房地产业 形形色色·····	(64)
四、闯入房地产业 决策把关·····	(66)
第二节 房地产业风险 防范有策·····	(74)
一、开发风险 策略防范·····	(75)
二、风险预测 调研咨询·····	(76)
三、房地产业投保 不可吝惜·····	(82)
四、通晓法规 减少风险·····	(83)
第五章 市场营销 各显神通·····	(97)

第一节 房业模式	各有异	(97)
一、自由市场	美国模式	(98)
二、市场公助	英德日港	(98)
三、全球试点	选中菲国	(100)
四、我国模式	探索特色	(102)
第二节 房业开发	注重营销	(117)
一、开发经营	知晓策略	(117)
二、消费心态	买方市场	(121)
三、房业进出	掌握时机	(151)
四、营销效益	全面分析	(159)

第一章 全球联手 进军房地产业

中国有句俗语说,“民以食为天”。当今,这仅仅道出了人类生存哲理的一半,还有一半则是“民以宅为地”。

有天,有地,天地合一,宇宙之气,浩然长存。

这一食,这一宅,为人类生活食、住、衣、用、行之首。住房短缺,百姓们呼唤着住房,这不仅仅发生在中国,全球亦然。

住房牵动着政府的心。住房短缺不仅仅是个人的事,而是全球性的社会问题,为世界各国政府所关注。

第一节 住房呼唤 响彻全球

一、世界人口 恶性增长

1. 人类繁衍 增长迅猛

1950年世界人口仅为25亿。1950年以后世界人口急剧增长,至1990年的40年间人口增长到50多亿,人口增长一倍多,见表1-1。

从表中可以看出,1900年以前,人口增长率在5%以下;在1950年以前,人口增长率在10%以下,而在1950年以后,人口迅猛增长,人口增长率在10%以上。

当今,印度人口为9亿,预计20年后有可能超过中国。

表 1-1 世界人口发展略表

时 间	人口(亿)	年增长率(%)	人口倍增 所需的时间(年)
AD7000—6000	0.1		
AC 1 年	2.0	0.0	
1650 年	4.0	0.0	
1750 年	7.0	0.4	154
1800 年	10.0	0.4	175
1850 年	13.0	0.5	130
1900 年	16.0	0.5	129
1950 年	25.1	0.8	83
1960 年	30.3	1.9	37
1970 年	36.8	1.9	36
1980 年	44.1	1.8	38
1990 年	54.8	1.8	36

印度育龄夫妇中,仅有 40%采取了避孕措施,每年增加 1800 万人口。据 1991 年统计,印度 545 位议员中,仅有 111 人生育 2 个孩子(国家倡导的标准),而其余议员则有 3 至 10 个子女。

2. 我国人口 超速增长

清朝初期(1700 年左右),我国人口只有 4 亿左右。当时人口属于“两高一低”的人口再生产类型,即高出生率,高死亡率(战争和瘟疫),低增长率,这是旧中国人口再生产的基本特征,所以当时人口增长缓慢。

解放后,毛泽东最大的失误是错误地批判马寅初的人口理论,用“人多力量大”来放纵人们的生育热情。马寅初的人口控制理论遭到了猛烈抨击,指责马寅初人口论不是马克思人

口论,而是马尔萨斯人口论(无节制的人口生殖将必然导致战争和瘟疫)。从现在来看,从某种意义上可以说,中国社会根本问题之一是人口问题。这个沉重包袱,我们只有无奈地背负着。人口恶性膨胀,直到近期我国制定了人口计划生育的基本国策,才得到有效控制。我国人口增长情况见表 1-2。

表 1-2 我国人口变化略表

朝 代	公元年	人口数(亿)
西 汉	2	0.59
东 汉	140	0.49
晋	280	0.16
隋	607	0.46
唐	755	0.53
宋	1110	0.47
元	1290	0.59
明	1393	0.60
清	1685	1.0
民 国	1931	4.2
中华人民共和国	1949	5.4
	1990	11.5

从表 1-2 中可看出,我国人口增长情况和世界人口增长情况基本一样,从 1950 年到 1990 年,在 40 年间我国人口从 5 亿多增至 11 亿多,人口增长一倍多。

3. 城市人口 增长更猛

世界人口膨胀着,而世界各个国家的城市人口增长,更为迅猛,世界城市人口增长速度为世界总人口增长速度的 2 倍,详见表 1-3。

表中分子表示人数(千万人),分母为城市人口占总人口

的百分比。

从表中可以看出,随着时间推移,城市人口比重在逐步加大,经济发达国家城市人口比重高于不发达国家。

当今,世界城市人口每周增加一百万。

表 1-3 世界主要国家城市人口增长情况表(千万人)

年 份	世 界	中 国	美 国	法 国	印 度
1950	69.8/28	6.2/11	9.7/64	2.3/55	6.2/17
1960	98.2/32	13.1/19	12.6/69	2.8/62	7.7/18
1970	135.4/37	10.2/12	15.3/74	3.2/70	10.9/20
1980	187.2/42	12.8/13	18.3/82	4.2/78	16.4/24

二、世界城市 急骤膨胀

近半个世纪以来城市像滚雪球一样,愈滚愈多,愈滚愈大。

人口 100 万以上的大城市,1950 年全世界只有 76 个,其中一半在发展中国家。而到本世纪末,全世界已发展到 440 个,其中三分之二在发展中国家。

1996 年,在土耳其的伊斯坦布尔市,召开了本世纪的最后一次大型联合国会议,即世界城市大会(或称“人类住区大会”)。代表们惊呼:“城市决定着国家的命运!”“未来世界的战争与和平取决于城市的管理者!”

目前世界上城市人口每周以 100 万的高速增加,城市人口增长速度最快的是亚洲。世界上早有一个不成文的规矩,人口总数超过 800 万的城市为超级城市。1950 年超级城市只有纽约和伦敦,到 1995 年的半个世纪内,超级城市从 2 个增加

到 22 个,见表 1-4。22 个超级城市中,亚洲占据 12 席。预测到 2015 年时,将会发展到 33 个,33 个超级城市中则有 21 个来自亚洲。目前,城市建筑的高大塔吊密度最大的地区是中国的北京和上海。而印度新德里的建筑已经失去控制,毫无计划,只有根据卫星图片才能判断该市的建筑规模究竟扩大到了哪种地步,见表 1-5。

表 1-4 1950 年到本世纪末超级城市表

序号	城 市	人口数(万)	国 别
1	东 京	2680	日 本
2	圣 保 罗	1640	巴 西
3	纽 约	1630	美 国
4	墨西哥城	1560	墨 西 哥
5	孟 买	1510	印 度
6	上 海	1510	中 国
7	洛 杉 矶	1240	美 国
8	北 京	1240	中 国
9	加尔各答	1170	印 度
10	汉 城	1160	韩 国
11	雅 加 达	1150	印 尼
12	布宜诺斯艾利斯	1100	阿 限 廷
13	天 津	1070	中 国
14	大 阪	1060	日 本
15	拉 各 斯	1030	尼日利亚
16	里约热内卢	990	巴 西
17	新 德 里	990	印 度
18	卡 拉 奇	990	巴基斯坦
19	开 罗	970	埃 及
20	巴 黎	950	法 国
21	马 尼 拉	930	菲 律 宾
22	莫 斯 科	920	俄 罗 斯

表 1-5 预测 2015 年超级城市表

序号/原序号	城 市	人口数(万)	国 别
1/1	东 京	2870	日 本
2/5	孟 买	2740	印 度
3/15	拉 各 斯	2440	尼日利亚
4/6	上 海	2340	中 国
5/11	雅 加 达	2120	印 尼
6/2	圣 保 罗	2080	巴 西
7/18	卡 拉 奇	2060	巴基斯坦
8/8	北 京	1940	中 国
9/	达 卡	1900	孟加拉国
10/4	墨西哥城	1880	墨 西 哥
11/3	纽 约	1760	美 国
12/9	加尔各答	1760	印 度
13/17	新 德 里	1760	印 度
14/13	天 津	1700	中 国
15/21	马 尼 拉	1470	菲 律 宾
16/19	开 罗	1450	埃 及
17/7	洛 杉 矶	1430	美 国
18/10	汉 城	1310	韩 国
19/12	布宜诺斯艾利斯	1240	阿 根 廷
20/	伊斯坦布尔	1230	土 耳 其
21/16	里约热内卢	1160	巴 西
22/	拉 合 尔	1080	巴基斯坦
23/	海德拉巴	1070	印 度
24/14	大 阪	1060	日 本
25/	曼 谷	1060	泰 国
26/	利 马	1050	秘 鲁
27/	德 黑 兰	1020	伊 朗
28/	金 沙 萨	990	扎 伊 尔
29/20	巴 黎	960	法 国
30/	马德拉斯	950	印 度
31/22	莫 斯 科	930	俄 罗 斯
32/	深 圳	850	中 国
33/	班加罗尔	830	印 度

欧洲城市人口的增长相对而言不具爆炸性。以维也纳为例,早在本世纪初,它以 160 万人口雄踞世界城市的第 7 位。一个世纪之后,维也纳的人口还是 160 万,名次却大大下降,只能在人口超过 100 万的 325 个大城市内找到一个靠后的席位。曾在超级城市中名列第 2 位的伦敦市,人口已从 1950 年的 870 万人减少到 1990 年的 680 万人,悄然退出超级城市的行列。唯一能在超级城市中驻足的欧洲城市只剩下巴黎一家。

非洲城市中增长的是贫穷;南美城市中增长的是骚乱;美洲城市则在向摩天化发展;亚洲城市增长则是喜忧参半。

随着大城市人口的急剧膨胀,许多城市已呈饱和状态,于是又出现了卫星城围绕大城市的“城市区域”。据专家预测,到 2025 年时,人口超过百万的城市总数将达 543 个,其中规模最大而又富有经济活力的城市区域将有 29 个,见表 1-6。

我国目前城市总数为 666 个,其中特大和大城市为 75 个,中等城市 192 个,小城市 399 个。我国城市化进程正在加快,城市化势头正由东部向西部转移,东、中、西部城市数量占总数的比例为:44%、37%、19%。预测 2000 年,城市总数将达到 800 个。

三、人口转移 发展所需

1. 集结城市 比重得当

人口转移分二种情况,一是人口从农村转移到城市,向城市集结。另一种是人口从第一、二产业向第三产业转移。这二种转移既是经济发展所需求,同时又有力地促进了经济发展。

表 1-6 预测 2025 年 29 个城市区域表

类 别	个数	区 域
亚 洲	7	1. 东京 5. 新加坡 2. 大阪 6. 吉隆坡 3. 上海 7. 雅加达 4. 香港
欧 洲	13	1. 鹿特丹-阿姆斯特丹 2. 以杜塞尔多夫为中心的鲁尔地区 3. 法兰克福 4. 斯图加特-巴登-符腾堡 5. 慕尼黑-巴伐利亚 6. 厄勒海峡-哥本哈根-马尔默 7. 大伦敦区 8. 大巴黎区 9. 里昂-格勒诺布尔 10. 以苏黎世为中心的瑞士德语区 11. 日内瓦-洛桑 12. 巴塞罗那区 13. 伊斯坦布尔
美 洲	6	1. 蒙特利尔-多伦多-芝加哥 2. 纽约区 3. 洛杉矶 4. 奥兰治区 5. 迈阿密区 6. 温哥华
非 洲	1	1. 约翰内斯堡-开普敦
澳 洲	1	1. 悉尼
南美洲	1	1. 圣保罗

人口的城乡结构,在很大程度上反映了一个国家的经济发展水平。城市人口的比重已成为间接衡量一个国家经济发展和富裕程度的重要标志。人均国民生产总值与城市人口比重成正比。特别是城市人口比重超过 50% 以上的国家,人均国民生产总值一般为 2000 美元以上;在 60% 以上的国家,一般为 3000~4000 美元;而在 50% 以下的国家一般仅为数百美元。我国十一届三中全会前城镇人口比重仅为 13.2%,人均国民生产总值仅为 253 美元,二者在世界各国中都属于最低水平之列,它标志着我国经济还很落后,人民生活水平还很低。

从表 1-3 中可以看出,我国城镇人口增长速度和比重,不仅大大低于发达国家,而且也大大低于世界平均水平,甚至比印度也要低得多。世界各国城市人口数量和比重都是直线上升,唯有我国城市人口增长缓慢,并时有下降。

2. 发展三业 后来居上

产业人口分布情况与国民经济发展有着密切关系。

农业是第一产业,随着第二、三产业不断发展,农业人口就向第二产业、第三产业转移,这说明一个农业人口可以养活更多的非农业人口,这标志着一个国家经济实力的大小。西方经济发达国家农业人口只占总人口的百分之三十多,而我国农业人口却占总人口的百分之七十左右。因此我国由农业人口向非农业人口转移任务十分繁重。

· 当第二产业饱和时,第二产业人口也向第三产业转移,这时第二产业人口比重呈下降趋势,而第三产业人口分布和比重一直处于上升趋势。产业人口结构见表 1-7。从中可以看到 70 年代我国第三产业发展还相当落后。

表 1-7 产业人口结构表

国 家	年 份	第一产业	第二产业	第三产业
日 本	1960 年	26.9%	28.0%	45.1%
	1976 年	12.2%	32.2%	55.6%
美 国	1960 年	8.6%	30.6%	60.8%
	1976 年	3.8%	26.7%	69.6%
中 国	1960 年	80%	15.0%	5.0%
	1976 年	70%	20.0%	10.0%

十一届三中全会前,我国人口职业结构不合理,严重影响了劳动生产率的提高。同时劳动力浪费现象又十分严重。过去在解决劳动力就业时,不是广开门路,不是提高第三产业就业职工比重,而是拼命往第一、第二产业部门塞人。有的企业单位明明劳动力已饱和,劳动部门为了扩大就业还在下达招工指标;劳动生产率已下降,还在不断增加职工;农村劳动力已饱和,还安排知青下乡插队。我国全民所有制工业企业的全员劳动生产率,1966 年为 1.01 万元,1977 年下降到 0.99 万元,10 年劳动生产率下降了 3.2%。农业劳动生产率,每个农业劳动力生产粮食,20 年来一直停留在 1956 年的 1000 公斤的水平。

四、住房需求 遍及全球

全球城市急剧膨胀,城市人口恶性增长着。无论是在发达的工业国家,还是发展中的第三世界,城市发展伴随而来的是能源耗竭、水资源贫乏、生态环境恶化、交通拥挤、社会治安恶

化、住房短缺等等的社会问题，需求住房的呼唤响彻在全球各个城市。

第二节 世界联合 挺进房地产业

一、住房短缺 城市病态

1. 我国住房 水平低下

我国城市居民居住困难，早在 50 年代就暴露出来，当时就有 90 万户职工住房无着落。这一情况引起党中央和政府高度关注。

1956 年 6 月 26 日，《人民日报》发表了一篇题为《解决职工住宅问题》的社论，其中有着如下描述和深刻的批判：

“房荒问题是目前职工生活中一个很严重的问题。……各地代表都反映房荒严重。……许多人民代表也呼吁解决住宅问题。”

“……现在有的职工苦于无处安身，感慨‘天地之大竟无容身之地’，有的职工蜷缩在修下水道的水泥筒里，自嘲为‘大众旅馆’……”。

“……职工住宅问题并不仅是个生活问题，住宅问题同生产息息相关。”

1957 年周恩来在党的八届三中全会上就指示过职工住房短缺和制度上的弊端。现在呢？北京，一座座现代化高楼大厦林立，最高者已达 48 层。然而住房困难户由 80 年代初的 22 万户增至 40 万户，已占全市 202 万户的 20%，占全国城镇住房困难户的 8%。在困难户中，有半数住户人均住房面积