

'95中国房地产论坛文集

中国房地产业协会 编

555



中国建筑工业出版社

(京)新登字035号

‘95中国房地产论坛文集

中国房地产业协会 编

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

北京七家印刷厂印刷

开本: 850×1168毫米 1/32 印张: 18 1/8 字数: 187千字

1996年2月第一版 1996年2月第一次印刷

印数: 1-5,060册 定价: 25.00元

ISBN 7-112-02176-1
TU·2132(7888)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政约刊03037)



目 录

一、《'95中国房地产论坛》开幕词	杨 慎 (1)
二、总结“八五”展望“九五”	
坚定不移地推动房地产业健康发展	谢家瑾 (2)
三、房地产投资与通货膨胀的关系	田江海 (10)
四、我国房地产业面临的困惑与发展前景	桑荣林 (19)
五、剖析对房地产业的偏见和责难	张泓铭 (31)
六、对我国房地产业现状及发展战略的 若干思考	张凤珠 (41)
七、论我国房地产业发展的地位及其途径	张红丽 (48)
八、从认识上和政策扶持上为房地产业开创 新的发展局面	广东省房地产研究协会 广州市房地产学会协会 (56)
九、在社会主义市场经济条件下如何发挥房地产业 的支柱产业作用	祁兆珍 (68)
十、房地产业是充分和高度市场化的产业	吕福新 (86)
十一、中国：经济起飞时期的房地产业	刘玉录 (105)
十二、对我国房地产业发展的理论 与对策研究	吴兆华 (115)
十三、正确分析房地产业在国民经济中的 地位和作用	梁运斌 (133)
十四、四川省房地产业的现状与发展	张孝缘 (144)
十五、充分认识房地产业在城市经济发展中的 地位和作用，保持房地产业的稳步发展	董峰勃、黄改过 (159)

十六、学习社会主义市场经济理论、浅论房地产

市场形势和企业发展的思路与对策…… 赵 康 (168)

十七、要把房地产企业建成不沉的航空母舰…… 骆锦星 (174)

十八、加速了住宅建设 拓展了城市功能…… 郭 英 (190)

十九、对房地产业发展前景的探索…… 林卓普 (195)

二十、培育房地产市场的主体与客体是

发展房地产市场的关键…… 北京房地产业协会 (203)

二十一、浅谈封埠房地产市场的成就问题与

发展建议…… 肖文德 (214)

二十二、严峻的形势, 应变的出路

——浙江省开发企业经理们的呼声…… 李国文 (222)

二十三、创造性地借鉴国际惯例

搞好搞活中国房地产市场…… 骆锦星 (234)

二十四、关于解决商品房供求矛盾的探讨…… 施金玲 (241)

二十五、从周期性发展规律看上海房地产

市场发展趋势…… 徐林宝 (253)

二十六、促进对住宅的有效需求是实现房地产

业持续发展的主要途径…… 刘天同 (264)

二十七、规范化、成规模、求发展的房地产

交易市场是推动房地产业发展的重要环节

…… 高幸奇、许俭安 (273)

二十八、以二三级市场为突破口进一步搞活

房地产市场…… 张永岳 (284)

二十九、房地产市场发展趋势与对策

…… 王淑华、刘大海、宋志斌 (295)

三十、开拓住宅市场是发展房地产业的关键

——关于发展住宅市场的研究…… 张大义 (317)

三十一、规矩出方圆

——对培育和完善我国房地产市场体系的一点认识

.....	张国栋 (325)
三十二、对完善房地产市场管理的思考.....	汪盛福 (332)
三十三、规范房地产市场行为 保障房地产权利人的合法权益.....	田树铭、庞志西 (340)
三十四、贯彻城市房地产法培育和规范房地产中介服务业.....	陈炳良、马 腾 (348)
三十五、发展与完善我国住房金融市场的思考.....	储小平、王建华 (354)
三十六、住房制度改革中房地产金融的难点及对策.....	张 进 (366)
三十七、资金与市场——中国房地产面临的问题与对策研究.....	潘蜀健、陈 琳 (375)
三十八、政策性住房抵押信贷机制：住房金融制度政策设计的核心.....	郑成新、周为民 (380)
三十九、浅析我国房地产金融发展的难点和对策.....	傅家全 (389)
四十、关于房地产金融若干问题研究.....	杨明远 (400)
四十一、加快发展房地产金融 持续高速发展房地产业.....	林道琪 (408)
四十二、住房改革与金融改革的有机结合——发展住房金融.....	董建国 (413)
四十三、关于贯彻实施《城市房地产管理法》制定地方实施条例的意见和建议.....	杨 燕 (421)
四十四、全面调控土地市场 搞好各项配套改革.....	郑家光 (436)
四十五、论土地管理与房地产管理的体制及立法完善.....	韩 松、郭振清 (447)
四十六、改革开放与中国土地法发展.....	黄 河 (454)

- 四十七、关于住宅小区物业管理经营体制
及对策措施的探讨……沈阳房天股份有限公司
中房协物业专业委员会 (467)
- 四十八、对房地产物业管理的认识
和强化管理思考……武汉市房地产业协会 (477)
- 四十九、尽快转换机制 走物业管理的道路……曾裕之 (486)
- 五十、对天津市开展物业管理的几点浅见……金彭育 (497)
- 五十一、房地产业发展必须建立现代
企业制度……杨大勇 (502)
- 五十二、房地产开发企业迈向现代企业
制度中存在的问题及对策……姜延安 (512)
- 五十三、我国房地产业景气指标设置与预警
预测系统建设构想……梁运斌 (518)
- 五十四、房地产统计工作的现状及对策
……夏启平、何小兰、王翔 (535)
- 五十五、发展县镇房地产业的思考……夏启平、夏卫平 (539)
- 五十六、关于供暖体制改革的设想……侯伯伟、叶天泉 (545)
- 五十七、也谈房地产开发与城市规划
——关于开发商同规划师加强合作的探讨……孙德泉 (552)
- 五十八、二十一世纪：住宅商品化后的
新纪元……杨继瑞 (558)
- 五十九、房地产业协会在行业管理中的
地位和作用……刘志明 (566)
- 六十、《'95中国房地产论坛》文集编后记…… (574)

《'95中国房地产论坛》开幕词

论坛组委会执行主席 杨 慎

1995年10月12日

《'95中国房地产论坛》现在开始。用论坛的方式总结过去，展望未来，探讨行业发展思路，这在我国房地产业界还是第一次。

本次论坛的主题是：“房地产业的持续、协调发展及实现途径”。所以确定这样一个主题，是为了在总结过去经验教训的基础上，结合当前行业实际，包括宏观政策环境和企业面临的实际问题，进行交流和探讨，集思广益，共商对策，进一步理清发展思路，以期能对企业有所帮助，对政府制定政策能提出建议，从而达到促进行业持续、协调、健康发展的目的。

举办论坛的倡议，得到了各地协会、社会各界的广泛关注和积极支持，截至开会前一天为止，共收到论文58篇，内容涉及理论探讨、管理体制、法规政策、金融信贷、物业管理、市场中介等各个方面，许多论文观点鲜明，见地独到，具有较高的理论政策水平和实用价值。借此机会，我代表组委会对大家的辛勤劳动和竭诚合作，表示衷心地感谢。

今天主要是听取论文作者的发言，我的致词到此结束。

谢谢大家。

总结“八五”，展望“九五”， 坚定不移地推动房地产业健康发展

谢家瑾

一、“八五”期间，我国房地产业的成就

“八五”期间，随着经济体制改革的深化，国民经济的快速发展和社会主义市场经济体制的确立，我国的房地产业加快了发展速度，初步形成了一个包括房地产开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。主要成就体现在：

1. 房地产法制建设开创了新局面。1994年7月全国人大通过并颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》标志着中国的房地产管理走上了法制的轨道。根据房地产法的要求和实际工作的需要，建设部发布了《城市房地产开发管理暂行办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产转让管理规定》等四个部长令，各地也抓紧地方性法规的制定并加强了执法工作，使房地产市场行为逐步规范。

2. 住宅建设持续稳定发展。八五计划前四年，城镇住宅建设完成投资5210亿元，建成住宅7.3亿平方米，年完成投资平均增长速度达17%。

(1) 大力做好住房“解困”、“解危”工作。各级政府都把住宅建设和住房解困列入为人民群众办实事议程中，四年内共解决416万户城市住房困难户的住房，大城市基本完成了人均居住面积2平方米以下的住房特困户的“解困”任务。

(2) 积极开展城市住宅小区建设试点。在规划设计、节能、改善住宅使用功能与外观造型,提高施工质量,改善居住环境,实行配套建设和推广住宅科技成果等方面取得突破,探索出一条高质量、高效益、高水平搞好住宅建设的新路,56个城市的65个试点小区1000万平方米住宅以试点效应带动了全国住宅建设水平的提高。

(3) 安居工程在59个试点城市正式启动。通过安居工程的实施,促进了中低收入家庭住房问题的加快解决。

3. 加强和改善了对房地产市场的宏观调控。“八五”期间,中国的房地产业处于快速发展与从计划经济向社会主义市场经济的转轨之中,曾一度因发展过热而对社会、经济带来了一些不良影响,国家本着房地产业的发展必须与经济发展相协调,与经济体制改革相适应的指导思想,加强了对房地产市场的宏观调控。通过控制规模,调整结构,规范市场行为使过快的房地产开发投资增幅平稳回落,普通住宅成为开发主体,市场秩序逐步建立,房地产业在调整中进入稳步发展时期。

4. 确立了具有中国特色的物业管理新体制。在总结广州、深圳从八十年代初借鉴国外和香港经验,结合我国实际情况,改革旧的管理体制,走出一条适合我国国情,适应社会主义市场经济体制的社会化、专业化、企业化、经营型的物业管理新路的基础上,建设部于1994年发布了第33号令《城市新建住宅小区管理办法》,在我国确立了物业管理的新体制,一大批物业管理公司的兴起奠定了行业基础,一批以物业管理新机制运作的优秀管理住宅小区在各地涌现发挥了示范作用并显示了物业管理的强大生命力,物业管理的竞争市场开始在不同城市出现和形成,它从体制和机制上解决了房地产发展中出现的管理新问题。

5. 房地产市场服务体系加快建立。据不完全统计,目前全国有各类房地产中介服务机构近万家,经建设部、人事部认定的房地产估价师346名,最近又举行了全国第一次房地产估价师资

格考试，房地产估价师考试注册制度正在建立，估价师队伍的壮大，中介、咨询、代理业的兴起加快了我国房地产市场服务体系与国际的接轨，对繁荣和活跃房地产市场起到重要促进作用。

6. 房地产产权保障制度不断完善。自1985年全国房屋普查，1987年全国第二次房屋总登记工作开展，1991年全国房屋总登记工作基本结束，摸清了房地产家底，实行了房地产产权产籍登记发证制度，以科学的确权程序，准确的测量权界、完整的产籍资料及产权产籍计算机管理信息系统的开发和推广运用为标志建立起了我国的房地产产权保障体系，为房地产行政管理打下了基础。

二、当前存在的主要问题

1. 住房紧缺还没有根本改变。1994年全国城市有400万户住房困难户，有19个省、自治区城市居民人均住房面积低于全国平均水平，城市中还有4000万平方米危险住房，5亿平方米旧城区住宅需要改造，住房成套率还不足50%，居住质量和环境尚待提高。

2. 还没有形成符合中国国情的，适应市场经济发展的住房供应体制。目前住房解决的程度主要依赖地区、行业及单位的经济实力，稳定、规范的住宅投资渠道尚未建立，“国家、地方、单位、个人合理负担”的政策还有待具体办法去落实，面向不同对象的住房供应机制没有真正形成。

3. 房地产业的发展不均衡。1992年以来，城镇住宅年竣工面积增长率保持在20%，但主要增长点在沿海地区和少数中心城市，有三分之一的地区住房年竣工面积增长率低于全国平均增长水平，有几个省（自治区）还出现负增长，行业间住房苦乐不均的差距进一步拉开。房地产业发育中自身的缺陷主要体现在92、93年高速发展中，房地产开发投资的环节首先突破了旧体制的束

缚，发展较快，进入了市场循环，而房地产市场管理业和中介服务业的发展相对迟缓，影响了房地产市场体系的完善并制约了市场的健康发展。住房建设和住宅消费的金融服务体系尚未形成，限制了居民买房的支付能力，使住房的商品化程度难以提高。

4. 房地产业和住宅建设的发展基本还处于粗放型阶段。行业的科学技术、企业管理、质量效益都处于低水平状态。房地产开发主要靠扩大规模上项目，住宅建设主要注重于数量。由于缺乏对经济规律的把握和对房地产市场的监测和预测，致使当前商品房集中上市，由于吸纳量有限，造成空置量较大，占用了较多资金，影响了投资的效益和经济的协调发展。住宅建设的总体水平还比较落后，使用功能和居住环境都不能令人满意。住宅生产的标准化、构件化、工业化体系尚未形成，制约着住宅建设质量和效益的提高。

5. 房地产市场的宏观调控体系有待进一步完善。对房地产业的调控还主要依靠行政手段，以直接方式为主，对房地产业的监控仍未建立起完整的体系和掌握必要的手段，城市规划管理的龙头没有突出，房地产一级市场控制不力使房地产开发投资规模仍然偏大，资金不足，规范市场行为和改善投资结构仍有待加强，如何更好地运用法律、经济手段调控市场的问题有待进一步解决。

三、推动房地产业健康发展的 基本思路和工作重点

党的十四届五中全会通过的《中共中央关于国民经济和社会发展的“九五”计划和2010年远景目标的建议》是我国今后十五年经济和社会发展的纲领性文件，也为房地产业的健康发展指明了方向。

五中全会《建议》突出地强调了实行两个具有全局意义的根

本性转变。一是实行经济体制从传统的计划经济体制向社会主义市场经济体制的转变；二是实行经济增长方式从粗放型向集约型的转变。《建议》在指导方针、主要任务、政策措施中都强调这两个转变，指出这是实现五年计划和十五年奋斗目标的关键。两个根本性转变的提出，也标志着我国经济成长将发生阶段性变化。

九五期间，我国的房地产业发展将本着“坚持发展，保持协调，突出重点”的原则围绕这两个根本性转变，通过深化改革提高市场化程度，实现集约化生产，重点抓好住宅建设、物业管理和房地产市场的培育和发展三项工作。要坚持改革和发展相结合的方针，逐步把房地产的生产、交换、消费、管理纳入社会主义市场经济轨道；通过大力推行投资主体多元化，生产建设产业化，消费层次多元化，管理经营专业化，促进符合市场经济体制的有中国特色的住房供应体制的形成，提高增量房地产的商品化程度，促进存量房地产的流动和城市用地性质的调整，开放市场，严格管理加快发展房地产中介服务和物业管理，完善房地产市场体系，建立房地产市场监测体系，改善宏观调控机制；引导投资方向，大力发展居民住宅，改善居住环境。

1. 大力发展住宅建设。住宅问题是当前城镇居民最关心的问题之一，随着人民群众物质文化水平的不断提高，住宅需求将在长时期里持续高长。而住宅建设投入的资金量大，消耗的资源量大，选择合适的政策定位，不但有利于社会安定和发展，对经济建设也会产生重要作用。因此，今后一段时间的发展重点应放在住宅建设上。要实现2000年住房发展目标，在“九五”期间平均每年建设住宅2.4亿平方米。要继续抓好“解危”、“解困”工作，解决人均居住面积在4平方米以下的城镇住房困难问题。在完成住房建设数量的同时，我们应努力实现住宅生产经济增长方式的转变。一方面要坚定不移地推行房地产综合开发。房地产综合开发作为一种社会化大生产方式，以其资金集约化和基础设施

建设集约化的优势，明显地带动了住宅建设的发展，加快了城市基础设施建设，增加了房地产财富。“九五”期间，房地产开发建设投资在国家固定资产投资计划中应保持合理规模和增长速度，要突出房地产综合开发的主导地位，采取各种措施提高商品房屋的生产比重。把各种旅游区、工业区、商业区的开发建设纳入房地产综合开发的轨道，坚持“统一规划，合理布局，因地制宜，综合开发，配套建设”的二十字方针，强化房地产投资的集约利用，提高房地产投资效益。另一方面，我们要通过住宅建设产业化的推进，促进科技成果的应用和推广，通过住宅部件化、组合化生产体系的建立，提高住宅构配件的标准化、系列化、工业化生产程度，建立优良住宅部件的审定制定，采取相应的财政金融手段和行政手段淘汰能耗大、效益差的产品，鼓励新技术、新设备、新工艺、新产品的推广和应用，促进建筑材料、建筑设备、建筑构配件生产企业的技术改造和产品更新，以形成与住宅建设相关产业的集约化、商品化生产、经营体系，推动住宅建设经济增长方式的根本转变，实现建设速度与投资效益的并重，以满足人民群众对住宅消费数量、质量、档次提高的要求。

2. 全面推行物业管理。物业管理随经济的快速发展，房地产的大规模生产，新的产权结构，产品标准和人们对生活居住环境管理和维护的新要求以及随生活水平提高和经济承受能力增强等一系列原因而产生。它的推行对城市管理体系改革和群众生活质量改善都有重要的促进作用。推行物业管理是房地产业继推行房屋商品化，房地产综合开发的经营领域改革后在房屋管理领域深化改革的重要内容，同时对现有房地产经营企业制度的改革也将起到推动和促进。要在全中国范围内积极稳妥地推行物业管理新体制，新建小区的物业管理必须按建设部33号令的要求一步到位，旧有小区在改造、整治、转换机制的基础上创造条件实施物业管理，关键是解决企业化经营、专业化管理，建立造血功能，实现以业养业的良性循环。对房改售房、大型企业职工居住区及高层

楼宇、工业区的物业管理也要抓点带面，创造经验逐步推广。以物业管理的推行去改善人民生产生活环境，延长建筑物和公用设施使用寿命，提高其经济价值，并以此扩大社会化服务领域，提高就业机会，提高人们的精神文明素质和现代化城市意识，促进城市管理水平的提高。

3. 培育和发展房地产市场。要综合运用法律、经济、行政手段，加强和改善对房地产市场的宏观管理，努力构筑一个法制健全、规则完善、政策稳定的宏观环境，促进房地产业持续、协调、健康的发展。要恰当运用土地供应计划和地价的杠杆作用，从加强房地产开发项目管理入手，改进房地产开发的管理工作，做到项目和计划指标、用地互相衔接，以控制房地产开发规模在合理幅度内，调控房地产市场的供求平衡。要在提高增量房地产的商品化程度，促进商品房销售的同时，采取切实措施促进存量房地产的流通，引导房地产巨额财富进入市场，并通过完善市场规则，建立市场秩序，使市场进一步开放，管理更为有序。

要建立适合中国国情，适应社会主义市场经济体制，能促进住宅建设健康发展，建设资金良性循环的住房供应机制，形成开发建设商品房面向全社会为主，政府组织或扶持建设具有社会保障性质的经济适用房，面向低收入家庭为辅的住房供应体制。

要建立有效的房地产投资融资体系，将房地产贷款列入国家信贷规模，适当倾斜、总量控制。要发展住宅等公共投资基金，建立政策性住房银行，开展房地产抵押贷款，提高个人购房能力，并引导居民的住宅消费投资，促进商品住宅的建设和销售。

要建立完善房地产市场监测体系，开通房地产市场的信息采取、分析、发布渠道，及时准确反馈房地产市场态势，发挥预警作用，为政府宏观调控和企业经营决策服务。

要形成合理的房地产价格体系。不同供应渠道的住宅实行不

同的土地供应政策和价格政策。清理对房地产开发的各种不合理摊派和收费，加大制止不合理摊派的管理力度，减轻税负，平抑房价。

要发展房地产中介服务体系。发展社会化、专业化的房地产咨询、市场信息、测量估价、中介和各种代理等经济组织，加强管理和引导，严格从业人员的资质管理，鼓励公平竞争，使中介机构和从业人员以良好的职业道德为房地产市场的繁荣和活跃提供全方位的专业化服务。

要健全房地产产权保障体系。随着我国个人购房比重的提高，涉外房地产日益增多，房地产市场日趋活跃，房屋买卖、出租、抵押等活动越来越频繁，房屋拆迁量增大，企业股份制改造、兼并、合资合作等推进，都使得房地产产权的界定、保护和补偿越来越重要。要在目前基础上促进我国的房地产产权产籍管理走上规范化、标准化、制度化、现代化的轨道，为房地产业的发展 and 市场经济体制的建立提供服务和保障。

（本文作者是建设部房地产业司 副司长）

房地产投资与通货膨胀的关系

田江海

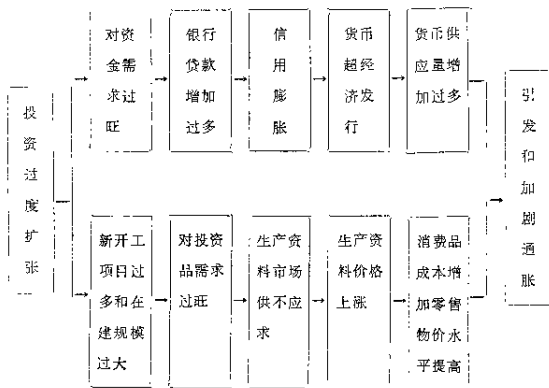
一、投资与通胀的一般关系

中共中央十四届五中全会提出的“九五”计划建议，还是要把抑制通货膨胀作为主要任务。

通货膨胀从现象上看是货币供应量过多了，更进一层看，是商品和劳务供不应求的反应。这里的“供”是指有效供给，亦即能满足消费者需要的供给；这里的“求”是指有货币支付能力的现实需求。如果全社会形成的货币购买力显著超过商品和劳务供给能力，这就会表现为货币供应量过大，就会导致通货膨胀。

固定资产投资对通胀的影响既是巨大的，又是复杂的。说它“巨大”，是因为投资规模大小、投资结构状况、投资效益高低等，都会对通胀产生不同影响。这种影响一般地讲是通过物质流和资金流两条渠道和多道环节作用于通货膨胀的，大体上如下图所示。

说它“复杂”，是因为固定资产投资尤其是生产性固定资产投资，一方面代表需求，一方面代表供给，而需求是即期的，供给则是未来的。由项目上马提出货币需求、实物需求和人力需求到建成投产形成生产能力提供供给要经过长短不等的时滞。时滞长在5—8年甚至一、二十年，短者2—3年或不到一年，这取决于不同产业、不同产品、不同类型的投资项目。由于投资从需求拉力和供给推力两个方面影响着经济运行，由于不同的投资项目从需求效应转化为供给效应存在着不同的时滞，这就对社会总需求



与总供给之间的平衡，从而对通胀的态势，产生着复杂的影响作用。如果只从投资代表需求这一角度来看，投资越多，需求越多，在其他条件不变的情况下，将对通胀的刺激作用越大；如果只从投资代表供给这一角度来看，投资越多，供给越多，在其他条件不变的情况下，将对通胀的抑制作用越大。究竟是刺激作用大，还是抑制作用大，这要看在一定时期内，是投资的需求效应大，还是供给效应大。如供给效应大于需求效应，会有利于抑制通胀；如需求效应大于供给效益，会加剧通胀。需要说明的是，投资的需求效应，既包括直接的，也包括间接的，既包括对投资品的需求，也包括对消费品的需求，这种扩大的需求效应，对即期的经济增长产生很大影响。投资的供给效应，也不止于增加某种产品供给，往往会产生一系列与之相关的刺激其它产品增加的扩大效应。住宅→建材→室内装修→家具→电器，等等。由于存在着需求扩大效应和供给扩大效应，因此，如何准确地测定这种双重效应，对通胀的影响是很复杂的。