



中国房地产及住宅研究会

住宅建设—— 新的经济增长点

中国建材工业出版社

住宅建设 —— 新的经济增长点

中国建材工业出版社

(京)新登字 177 号

图书在版编目(CIP)数据

住宅建设:新的经济增长点/吴惠琴编. -北京:中国建材工业出版社,1997. 1

ISBN 7-80090-602-7

I. 住… II. 吴… III. 住宅建设-研究-中国 IV. F299. 23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 25737 号

住宅建设——新的经济增长点

吴惠琴 主编

*

中国建材工业出版社出版(北京海淀区三里河路 11 号)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

建设部政策研究中心科建照排部 排版

三河市洵财印刷厂 印刷

*

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:6.75 字数:170 千字

1997 年 1 月第 1 版 1997 年 1 月第 1 次印刷

印数:1-1500 册 定价:18 元

ISBN 7-80090-602-7/F·93

掌握情况 综合分
析 融贯研究 及时
策 副 促进发展

周平峙

丙子冬



真知源于调查研究
决策需要科学民主

李振東



一九九九年十一月十日

编辑委员会

特邀顾问：周干峙 李振东

主任委员：包宗华

副主任委员：张元端

委员：吴惠琴 李筱梅 毛立 李蕾

主编：吴惠琴

副主编：李筱梅 毛立 李蕾

编者的话

今年下半年以来，中央领导同志提出了要发展住宅建设，使其成为新的经济增长点和消费热点。这是根据我国经济发展的宏观形势作出的重大决策，为住宅建设和房地产业的发展指明了方向，具有重大的现实意义和深远意义。

为了深入领会和贯彻落实中央领导的指示精神，分析房地产业的形势，研究加快住宅建设的对策，我会于今年11月7日至8日在北京召开了“’96房地产形势研讨会”。参加会议的有房地产管理部门、房地产企业、大专院校和科研单位的有关负责同志和专家学者。他们经过认真的准备，从不同角度、不同层次，对当前房地产的形势以及如何使住宅建设成为新的经济增长点和消费热点，各抒己见，畅所欲言，作了比较深入的分析 and 研讨。

本书汇集了这次会议的发言材料，宗旨是本着“百花齐放、百家争鸣”的方针，将各种不同的观点，见仁见智，汇为一编，以供房地产业内外人士参考。并希望有更多的同志来参加形势分析和对策研究，共同为提高房地产业的研究水平作贡献。

1996年12月18日

目 录

真知源于调查研究 决策需要科学民主	李振东(1)
关于房地产形势几个问题的探讨	包宗华(8)
中国房地产发展的周期波动	张元端(22)
“两点”与“两化”	顾云昌(30)
降低房价 促进销售 发展住宅建设	何绍一(35)
关于把住宅建设做为国民经济 新增长点和消费热点的思考	张伟斌(45)
商品房空置与金融改革	桑荣林(48)
从实际出发制定政策指导 房地产业的健康发展	李小妹(58)
天津市房地产市场形势与发展住宅业	赵广仁 祁兆珍(64)
关于天津市房地产可持续发展的对策建议	刘玉录(73)
空置商品房的消化	王明浩(82)
关于住宅产业现代化的思考	上海住总(集团)总公司(89)
商品住宅高空置率——一个亟待解决的问题	殷友田(97)
发展住宅建设培育新的经济增长点	宁波市城乡建设委员会(110)
加快住房建设步伐促进国民经济快速、健康发展	山东省建设委员会(120)
关于搞活房地产市场流通的思考	宁运久(127)
实行按收入线定价售房是解决“安居”的根本出路	河南省汝南县房改办公室(135)
缓解高房价与低收入的矛盾, 促使住房建设成为新的经济增长点	许绍基(138)

随心所欲说“两点”..... 左令(148)

关于发展住房金融的问题

..... 广州市城镇建设开发总公司(154)

房地产市场营销中应变策略探讨 梁绍铿(160)

海口市房地产业的明灯 董决(165)

积压商品房的消化与重庆房地产市场的发展

..... 李英儒 罗平(170)

附件

上海市人民政府批转市房地局等六部门制订的关于

搞活本市房地产二、三级市场若干规定的通知

..... 沪府发 [1996] 30 号(175)

关于搞活本市房地产二、三级市场的若干规定

..... 上海市房屋土地管理局等六单位(176)

广东省人民政府关于采取措施盘活房地产资金的通知

..... 1996 年 8 月 19 日 粤府 [1996] 71 号(180)

广州市人民政府关于调整收费项目改善我市投资环境的通知

..... 1996 年 10 月 15 日 穗府 [1996] 125 号(184)

广州市人民政府关于促进我市商品房

经营和房地产业发展若干政策的决定

..... 1996 年 10 月 18 日 穗府 [1996] 126 号(189)

福建省关于促进商品房流通的若干意见

..... 1996 年 9 月 25 日 福建省闽政 [1996] 38 号文印发(193)

海口市投资和购房办理入户暂行办法

..... 1996 年 9 月 25 日 海口市人民政府令第 13 号(196)

海口市加快城市住宅建设若干规定

..... 1996 年 9 月 25 日 海口市人民政府令第 14 号(198)

海口市人民政府中国建设银行海南省分行关于向

海口市商品住宅提供按揭贷款的办法

..... 1996 年 9 月 25 日 海府 [1996] 53 号(200)

真知源于调查研究 决策需要科学民主

——在'96 房地产形势研讨会上的讲话

李 振 东

同志们：

目前，全国房地产业的职工，都在关心和研究如何发展住宅建设，使之成为新的消费热点和国民经济新的增长点的问题。在这样一个时刻，中国房地产及住宅研究会召开'96 房地产形势研讨会，邀请各地的同志来共同分析形势、研究对策，是一个适时的研讨会。

这次研讨会得到了各地同志和专家学者的重视，在会前就认真准备了在会上研讨发言的论文。我看了大家带到会上发言的论文，内容很丰富，涉及分析形势和发展形势的诸多方面。论文对当前房地产形势的分析，既肯定成绩又指出问题，许多论点是中肯的。大家的论文对解决当前存在的问题，诸如消化空置商品房，发展房地产金融，取消不合理摊派，解决商品房价格过高与居民收入低的矛盾，促进销售，活跃市场等方面，都提出了许多很好的建议。更多的论文围绕着发展住宅建设，使之成为新的经济增长点这个重大主题进行了研讨，对于探讨解决人民住房的途径，加大住房制度改革力度，建立按居民收入建立住房供应体制，开展住房抵押贷款等方面，提出了许多很好的思路。有些论文还介绍了本地在今年内出台的一些政策和措施，交流了经验。我认为，一切真知灼见，只能来自调查研究。同志们的论文，基于对各地实践的调查研究，因而是有水平的。这次研讨会的成果，可以使各地同志互相启发、取长补短，将有助于各地更好地发展住宅建设和房地产业。这些成果，对于我们建设部制定决策，特别是安排明年发展住房建设和房地产业的工作，都会产生很好的参谋作用。政府的正确决策，需要科学民主。这次会议请诸位专家学者来研讨和提建议，就是民主决策的一种形式。在

此，让我代表建设部和我个人，向到会专家学者所作出的宝贵研究成果和建议，向为发展住宅建设的房地产业作出贡献的广大职工，表示诚挚的谢意。

下面，我就大家关心的问题，讲一些意见。

一、形势

经过三年多来的宏观调控，我国的房地产业正在逐步走上平稳发展的道路。

1995年完成的房地产开发投资额比1994年增长23.4%，它证明我们已经摆脱了前几年不正常的增长过猛的局面。这是房地产业从整体上跨入平稳发展道路的主要标志。

今年房地产业的总体形势也是很好的。今年1—9月份，完成住房开发投资额1622.7亿元，比去年同期增长31.9%，仍然保持了稳中有升、平稳发展的速度。今年房地产开发施工面积3.4亿平方米，其中住房面积占70%左右，其它占30%左右，这个比例也是比较恰当的。今年安居工程计划125亿，到9月底已完成123亿，占计划投资的98.1%。这主要靠各地的努力，因为地方计划75亿元，现已完成106亿元，超额31亿元。

当前房地产业也存在一些问题，最突出的是两个矛盾：即广大居民需要住房和大批空置商品房滞销的矛盾，房价过高与广大居民购买力低的矛盾。另外，房改需要深化，房地产金融有待发展，住房供应体制需要逐步建立，住房产业现代化需要积极推行等，也是我们需要积极研究解决的问题。

我们这样一分为二地分析形势，就是要求我们对促进房地产业的健康发展充满信心，并有针对性地应用“两手抓”的工作方法。一手要抓如何巩固发展已经取得的良好形势的工作，另一手要抓如何克服面临困难、解决存在问题的措施。总之，要抓住机遇，发展新形势。

二、建设部今年的几项有关工作

建设部十分重视住房建设和房地产业工作。建设部党组把发展

住宅建设和房地产业的工作列入重要议事日程，及时地研究问题，部署工作。侯捷部长非常重视住房建设和房地产业的工作，他亲自带头到基层去调查，并不断地给我们提出工作要求和需要研究的课题。其他几位副部长也很重视这项工作，都在抓典型，总结住房建设和房地产业方面的经验成果。这里给同志们介绍一下近一段时期，建设部开展的几项影响较大的工作和活动：

（一）1995年9月，我部举办了住宅建设成果展览，比较全面地介绍了全国各地的住宅建设成就。中央的几位领导都来看了展览，给予很高的评价，并作了指示。这对我们建设系统的职工是一个很大的鼓励和鞭策。

（二）围绕着今年六月在土耳其召开的联合国第二届人居会议，进行了大量的准备工作。我们为这次会议起草了中国政府人居报告，全面地论述了我国有关人居的政策、成就和经验，阐明了我国对人居的基本立场。在大会上，邹家华副总理和我国代表团团长侯捷部长的发言得到了与会代表的广泛欢迎和很高的评价，在国际上产生了很好的影响。我国的展览是人居二会上规模最大的展览，向各国代表宣传了我国住宅建设取得的成就，体现了我国社会主义制度的优越性。

（三）最近，侯捷部长到布达佩斯接受了联合国颁发的人居荣誉奖。这是联合国第一次颁发有关人居的奖项。原来经联合国研究决定只发四个奖，其中我国是公认的得奖国。后来美国又挤进去得了一个奖。侯捷部长说，我是代表我们国家，代表我国建设系统广大职工去领取这个荣誉奖的。因为这是大家为住宅建设做出巨大贡献所应该获得的荣誉。

（四）从去年开始，我们一直在搞房地产形势的调查研究。当时，一方面是房地产业的宏观调控取得了重要成绩，另一方面又出现一些值得注意的问题，包括开工面积出现负增长的趋势，不少房地产开发公司出现了亏损，积压空置房过多等问题。在这种形势下，侯部长要我们到一些地区去与地方同志结合进行典型调查，并听取了

各地对形势的调查分析意见。在此基础上，我部在今年七月初写出了一个比较全面的房地产形势的调查报告初稿。正在这时，中央领导同志作了有关住房建设的重要指示。我们及时修改了报告于7月16日上报国务院。

(五) 今年8月，国家计委在大连召开各省、自治区、直辖市和计划单列市计委主任、计委各司司长的研讨班。我受侯部长之托，应邀赴会去讲房地产形势。我向到会的代表详细地汇报了我国房地产业的发展，在国民经济中的地位和作用，并着重地讲了发展住宅建设，使之成为新的经济增长点的问题。我还介绍了发达国家发展房地产业的历史、政策、措施和成果，并结合我国国情指出了其中一些值得我国借鉴的经验。这次向地方计委的同志宣传汇报住宅和房地产业的情况，将会增加他们的了解，得到他们的支持。

(六) 今年8月19日至21日，我部分别在全国六个大片举行了城镇住宅建设座谈会。重点就是座谈如何发展住宅建设，使之成为新的消费热点和新的经济增长点的问题。在座谈会上，我们听取了各地同志的分析和建议。同时，到各片会议上主持会议的部长、副部长也讲了我们队国民经济形势和房地产形势的分析，并对发展住宅建设使之成为新的消费热点和新的经济增长点的问题，提出了我们的思路、论点和五项政策措施。各地的同志对会议的评价很高，认为会议开得及时，所提的政策措施抓住了发展住宅建设的关键。各地的同志指出，关键在于行动，要上下共同努力把这些改革措施落到实处。

(七) 这次'96房地产形势研讨会，是一项在我部指导下开展的社团活动。部党组和侯部长都很重视社团工作，认为充分发挥建设系统社团的作用，是做好建设部工作的重要组成部分。采用这种研讨会形式，邀请各地的学者专家来共同分析形势，研究对策，必将有助于我部的决策科学化、民主化。这是发挥社团作用的一种好办法。

三、共同努力做落实工作

在六大片住宅建设工作座谈会上，我部提出了以下五项政策措施：

（一）加大住房制度改革力度，加快建立新的住房供应体制。

（二）发展住房金融，把发展个人购房抵押贷款业务的工作放到重要位置上，使居民购买商品住宅的一次性集中支付变为长期分散支付，提高居民购房能力。

（三）通过税收政策的杠杆作用鼓励住房消费。

（四）清理商品住宅价格构成，控制价格的不合理上涨，逐步建立符合市场经济体制的房地产价格体系。

（五）依靠科技进步，加快住宅产业现代化步伐。

除了以上五项政策措施外，还有一项面临的重要工作，就是针对目前空置房积压多、房地产企业亏损面增大等问题，采取有效的活跃市场、消化空置商品房的措施。

会上还提出了在会后要加快行动和落实工作的要求。

令人高兴的是，八月份的座谈会后，许多地方已经行动起来。例如，上海市采取了扩大内销商品房的销售对象，减少房地产税费等八项政策措施；广州市采取了增加年度个人购房抵押资金额度、减轻房地产开发企业负担等五项政策；福建省颁发了《福建省关于促进商品房流通的若干意见》。此次形势研讨会议上，各地的同志在论文中又提出一些对策和措施。这些都证明许多地方已经行动，有的已经收到一些成果。

作为主管这项工作的建设部，也做了许多工作。除了写报告向国务院汇报我们的思路和政策措施外，还与有关部门进行了磋商，有些问题已经取得一定进展，例如，建设银行、工商银行、农业银行和中国银行正在制订加强对个人购房支持力度的新政策，放宽抵押贷款要求，启动住宅消费市场。有关方面还同意选一个城市进行住宅金融改革试点，其中一条主要内容就是对中低收入者推行长期、低利率的住房抵押贷款，完全不同于商业银行的短期、高利率贷款。实施这个改革，很有必要成立政策性的住房储蓄银行。还有我们提出

关于降低住房契税问题，将住房建设一次交付土地出让金改为按年交付土地使用费的办法等，有关部门也答应研究解决。我们还在与有关方面协商出台城市建设税，以增加城市基础设施的资金，减少住宅建设所承担的城市大配套负担。

由于我国地域广大，各地情况各异，因而要出台一个全国统一政策或法规，是比较费时费事的。因此，在建设部做落实工作的同时，希望各地也要努力开展工作。上下共同努力，就一定会加快前进步伐。

四、深入开展研究工作

在我国，房地产业还是一个新兴产业。在许多重要问题上，还存在着一个“必然王国”。为此，坚持不懈地开展有关住宅和房地产业的科学研究，弄清住宅和房地产业的特点，掌握其发展规律，从“必然王国”走向“自由王国”，使我们在发展住宅和房地产业的工作增加科学性，减少片面性和盲目性，是改进工作的一个重要环节。

中国房地产及住宅研究会以及各地的房地产研究（学）会，是专门从事房地产软科学研究的群众性社团组织，汇集了众多的研究人才。你们既有责任又有条件，在住宅和房地产业的软科学研究方面做出更多贡献。这也是充分发挥社团作用的一个重要内容。下面我提出一些亟待研究的问题：

（一）关于房地产业发展与国民经济总体水平发展的关系问题。两者之间是否有一个可以遵循的规律。

（二）关于我国住宅发展的最终目标问题。包括阶段目标和最终目标的要求，城市和农村有何区别，达到标准时对住宅的功能、质量和人均使用面积的要求等。

（三）关于住房供应体系如何建立的问题。居民高、中、低收入如何划分和掌握，如何按收入供应住房，供应体制与住房体制改革的关系以及需要与哪些改革配套进行。

（四）关于金融业与房地产业的关系问题。如何建立适应我国国情的住房金融体系。

(五)关于房地产的税收问题。如何建立一个适应市场经济规律的房地产税收体系,通过税收促进房地产业的健康发展。

(六)关于合理利用土地和充分发挥土地作用的问题。既要严格控制土地供应,节约使用土地,又要发挥土地作为生产要素的真正价值,做到地尽其力,地尽其用。

(七)关于住宅区的物业管理问题。住宅区物业管理是城市管理体制改革的重要组成部分,要实行社会化、专业化和企业化管理。它与加强社会服务、依靠群众,创建安全文明小区是什么关系。

(八)关于住宅区配套设施建设问题。过去在计划经济体制下,所有的配套设施,诸如商店、中小学等都统一包下来,建成后无偿划拨给有关部门使用。在市场经济体制下,这些配套设施应采取什么样的体制。

以上问题,都是一些亟待研究解决的问题,希望中国房地产及住宅研究会、各地的房地产研究(学)会,能够组织力量进行研究,拿出理论与实际结合可操作性强的研究成果,为政府决策服务,为发展住宅和房地产业服务。

谢谢大家。

关于房地产形势几个问题的探讨

中国房地产及住宅研究会 包宗华

中国房地产及住宅研究会召开的'96 房地产形势研讨会,是在建设部领导直接指导下召开的一次研讨会。

自8月份建设部召开6大片住宅建设工作座谈会后,各地都在为发展住宅建设,使之成为新的消费热点和新的经济增长点而展开研究和行动,有些地方已经出台了一些法规、政策和措施。在这个时候来召开房地产形势研讨会,无疑是比较适时的。

各地的同志很重视这次研讨会,大家提前作准备,搞调查研究,分析形势,指出问题,研究对策,使所撰写的论文具有较强的针对性和一定的水平。特别是李振东副部长的讲话,实际上是给本次会议做了一个最好的小结。正如与会代表指出的,这是一次具有较高质量的研讨会。

这里,我就这次研讨会上谈到的几个问题,发表一些自己的看法,与大家共同探讨。

一、国民经济形势与房地产业形势的关系

房地产业是国民经济的一个重要的产业。它与国民经济的发展,形成了一个共荣共衰的紧密关系。由于房地产业具有先导性、基础性的特性,往往在国民经济走向兴旺发展时,它会率先发展;在国民经济出现萧条时,它又会率先滑坡。多年来,许多发达国家的国民经济都不断出现周期波动,长的十几年,中等的七八年,这些国家房地产业的周期波动大体上也与之同步。因而国际房地产学术界就出现了房地产业波动周期按中、长两期划分的论点。又由于发达国家也少量地出现过周期波动低于五年的情况,因而也有的学者执短、中、长三种周期划分的论点。除了以上一般性的波动外,也有