

主 编 范翰章

沈阳房地产研究

(第一卷)

沈 阳 出 版 社

沈阳房地产研究

(第一卷)

主 编 范翰章

副主编 徐凤臣 齐锡晶 朱新泉

沈阳出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

沈阳房地产研究 (第一卷) / 范翰章主编. — 沈阳: 沈阳出版社, 2007.5

ISBN 978-7-5441-3335-7

I. 沈… II. 范… III. 房地产业—经济发展—沈阳市—文集 IV. F299.273.11

中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第061817号

出版者: 沈阳出版社

(地址: 沈阳市沈河区南翰林路10号 邮编: 110011)

印刷者: 沈阳市第二市政建设工程有限公司印刷厂

发行者: 新华书店

幅面尺寸: 140mm × 203mm

字数: 335千字

印 张: 12.5

印 数: 1 - 1200册

出版时间: 2007年5月第1版

印刷时间: 2007年5月第1次印刷

责任编辑: 冯守哲

封面设计: 冯守哲 马 唯

版式设计: 马 唯

责任校对: 木 子

责任监印: 杨 旭

ISBN 978-7-5441-3335-7

定 价: 35.00元

邮购热线: 024-62564935

E-mail: sysfax_cn@sina.com



邢凯
副市长在大会
上讲话



沈阳市房地
产理论与实
践研讨会主
席台



邢凯
副市长向优
秀论文获奖
者颁发证书

市房地产开发研究会首届理论与实



邢凯、陈荣礼、
秦文军、何军、
李国华与获奖
者合影



李国华同志大会讲话



范翰章教授大会发言



徐凤臣研究员大会发言



齐锡晶教授大会发言



朱新泉总经理大会发言

序

我衷心地祝贺沈阳市房地产开发研究会首次房地产理论与实践研讨会的召开和《沈阳房地产研究》（第一卷）的出版。

近年来，在中共沈阳市委、沈阳市政府的正确领导下，沈阳市房地产业平稳、健康、快速发展。商品房销售面积2004年是770万平方米，2005年是960万平方米，2006年达到1107万平方米。房地产投资占全社会固定资产投资的总量比重也呈稳步均衡的发展态势。按照国家建设部的要求，沈阳市房地产市场做到了“结构基本合理，供需基本平衡，房价基本稳定”。2006年综合房地产市场的各项指标，沈阳在全国15个副省级城市中处于领先地位，成为全国房地产市场最好的城市之一。

按照沈阳市委、市政府的总体要求，房地产业要成为沈阳市经济发展的引擎。沈阳市委、市政府认为沈阳房地产已经起到了这个作用，我们的市民百姓得到了实惠，对全市的经济发展作出了重要贡献。这一切成绩的取得，除了市委、市政府的正确领导，除了我们面临的一个非常好的发展机遇之外，沈阳市房地产研究所、开发研究会等全市理论工作者和部分开发经营者，深入研究了房地产发

展理论，深入进行了调查研究，进行了理论上的探索创新，功不可没。在这个过程中，还涌现出一批非常优秀的专家学者和对房地产有一定研究的企业家，取得了一批在国内外有一定影响的科研成果。

实践证明，沈阳房地产的发展不是盲目和碰运气的，而是在正确的理论指导下，理性地作出来的成绩。所以，市建委所属的开发研究会的这次“房地产理论与实践研讨会”是非常必要的。它不但研究是研究会前一段工作的小结，更是为沈阳市委、市政府实现今年的“两个不低于”和“十一五”的三个目标，对房地产整个行业的要求作了理论上的准备，是具有战略意义的。虽然我们的房地产研究工作总体上看还是有些相对滞后的，但这次研讨会为解决和改善这种现状建立了很好的平台，也是一个良好的开端。可以看出，我市房地产理论研究工作将上一个新的台阶。借此机会，向各位专家及房地产开发研究会提出几点希望：

一是要认真总结沈阳房地产发展的经验和做法，提高社会影响力。目前，我市房地产形势发展良好，但在全国的话语权不多，知名度还不够高，大家对沈阳房地产市场并不十分了解。为此，希望各位专家要多研究、多总结我市房地产市场的经验和做法，多宣传、多报道沈阳房地产市场发展的良好形势，提高社会影响力。

二是要使沈阳的房地产理论研究处于全国领先地位。目前，我市的房地产理论研究虽然取得一些成绩，但是在全国的房地产理论研究地位还不够突出。希望开发研究会组织专家针对目前房地产存在的问题及发展趋势进行认真研究，提供一批高质量、高水平、有震撼力的科研成果，为政府决策、企业发展及市民消费提供有价值的参考意见和理论依据，力争我们的房地产理论研究处于全国的领先地位。

三是社会各界都要关注和支持房地产理论研究工作。房地产理

论研究不仅是少数专家及研究会的事情，也是房地产业和全社会的重大问题。希望政府相关部门及开发企业都要关注房地产的理论研究工作，多为研究会提出市场中存在的实际问题，多反馈行业的意见和要求，切实做到理论和实际的有机结合。同时，各部门及开发企业要多支持研究会的工作，要保证理论研究课题经费的需要，切实帮助他们解决一些实际困难，形成一个良好的氛围，共同推进我市房地产理论工作再上新台阶，取得新突破。

最后，我希望房地产研究会多研究新问题，多结新硕果，不辜负沈阳市委、市政府及社会各界对你们的殷切希望，为使我市房地产业平稳健康和可持续的发展作出新贡献！



2007年3月31日于沈阳

前 言

《沈阳房地产研究》（第一卷）的出版发行，首先应衷心地感谢邢凯副市长为本书作序和鼓励，感谢沈阳市建委领导的关怀和指导，感谢沈阳出版社和沈阳市城建房地产开发有限公司的支持。

自1980年邓小平同志指出住房制度改革的大方向，特别是1998年确定住房商品化、货币化、社会化的改革方针以来，沈阳市房地产业已经发展成为拉动全市经济发展的重要支柱产业。近10年来，沈阳市的房地产理论与方针政策问题研究取得了显著成绩，在全国已占有一席之地，产生了较好的社会影响。尤其是为正确分析判断我市房地产市场每个发展阶段的形势，为政府决策，为开发建设企业与广大市民服务发挥了重要的积极作用，受到了建设部等有关部门的肯定和鼓励。

为了进一步加强房地产理论与方针政策问题的研究，更好地推动我市房地产业持续健康发展，继续提高广大市民的居住水平，在沈阳市建委领导和市民政局的支持下，由沈阳市房地产研究所发起和筹备，于2006年5月成立了“沈阳市房地产开发研究会”。根据市建委领导的要求和本会章程的规定，研究会办公室设在沈阳市房地产研究所，会长由该所的所长范翰章教授担任，下设由5人组成的学术委员会，负责全会的科研组织工作。主任由研究员、享受国务院

特殊贡献津贴的徐凤臣副所长担任。

这部《沈阳房地产研究》论文集，是该会成立以来，于2007年3月31日主持召开的首次“沈阳市房地产开发研究会房地产理论与实践问题研讨会”上交流的研究成果集。沈阳市政府副市长邢凯出席了会议，并作了题为《研究新课题 结出新硕果——开创沈阳市房地产理论研究的新局面》的重要讲话。出席会议的还有沈阳市政府副秘书长陈荣礼，沈阳市城乡建设委员会主任秦文军，沈阳市规划和国土资源局副局长何军，沈阳市房产局和沈阳市建委开发办等领导同志。市建委助理巡视员李国华在大会上作了题为《健康发展房地产 科研工作要领先》的总结讲话。这次研讨会共出席98人，其中76人为本会会员，向研讨会提交了56篇学术论文，作者中有正高级职称的11名，副高级职称的8名，其余为中级职称和30多名硕士研究生。会前，由学术委员会按照评奖条件要素标准，认真地从56篇论文中评出15篇优秀论文，其中一等奖3篇，二等奖5篇，三等奖7篇。为了重点调动中青年会员的积极性，加强房地产研究队伍建设，本次评奖的评委和正高级专业技术职务者一律没参评。优秀论文作者均为大会发言人。

为便于了解论文内容，本文集将收入的56篇论文分为11个部分，并对每篇文章均加了简短的按语。论文研究的内容范围较为广泛，其中直接研究沈阳市房地产业发展中的理论与实际问题的有19篇，在部分论文中涉及和研究了沈阳市的房地产问题有9篇，余为研究房地产业普遍性问题的论文，对于如何发展沈阳市房地产业也具有重要的参考价值。

本着活跃思想，提倡创新，鼓励探索，积累成果的原则，本文集的论文观点不求统一和求全责备，因此缺点错误在所难免，敬请读者斧正。

编 者

2007年3月31日于沈阳

目 录

序	邢 凯 (001)
前言	编 者 (001)

一、沈阳房地产总体研究

沈阳地区住宅建设实现可持续发展的思考	秦文军 (002)
健康发展房地产 科研工作要领先	李国华 (012)
沈阳市房地产业发展历程及未来走势预测	范翰章 (015)
沈阳房地产业“十一五”期间仍是重要的支柱产业	
.....	张长凤 (027)
沈阳房地产理论研究状况概述	徐凤臣 (033)

二、房地产开发建设研究

论房地产业在建设和谐社区中的作用	朱新泉 (044)
论沈阳市发展楼宇经济的必要性	刘 颖 (052)
沈阳市还应采用污水资源采暖制冷技术	徐芳泉 (057)
农民住宅拆迁安置存在的问题及对策分析	战 松 (063)
关于沈阳住宅郊区化的思考	李红英 富翔玲 (069)
我国老年住宅市场的前景分析	栾淑梅 寿金宝 (074)

住宅建设的环境保护	赵 亮 (080)
房地产可持续发展与生态环境关系的研究	马 栋 张万君 (086)
小城镇建设评价指标体系的研究	李立新 于媛媛 (092)
房地产开发企业成本核算中存在的问题及对策	
.....	岳 红 赵 宇 (099)
浅谈如何加强建筑施工企业安全生产管理	陈天柱 (103)
工业小区的容积率分析	王杰夫 刘 扬 吴 潜 (108)

三、项目管理研究

工程项目设计阶段质量控制浅论	刘海涛 齐宝库 (114)
我国工程造价管理存在的问题和措施	张英虹 汪婷婷 (123)
项目资金使用计划的编制与优化	张万君 林青山 (129)
工程项目总承包问题研究	张明坤 崔 鑫 (135)
开发项目风险评价的研究	张 林 (143)
完善基于工程量清单计价规范的工程项目管理	翟玉峰 (150)
管理信息系统开发的项目管理	吴 潜 (158)

四、房屋拆迁改造研究

棚户区改造应遵循的基本原则	寿金宝 栾淑梅 (164)
旧房保护与城市改造之间的关系研究	
.....	陈庆玲 张英虹 李 斌 (170)
房屋拆迁补偿问题研究	徐 翔 李秋燕 (178)
试论旧居住区改造的环境规划设计	王 欣 (186)

五、合作建房研究

我国合作建房的法律依据和发展情况	徐凤臣 徐 翔 (190)
------------------------	---------------

沈阳合作建房的过去与现状研究	徐凤臣 郝建清 程馨艺 (201)
关于发展个人合作建房的研究与建议	
.....	杨金生 林青山 潘 志 (208)

六、房地产市场研究

我国城镇居民投资性住房需求的形成与调控	
.....	齐锡晶 石海均 冉令金 (218)
房地产市场评价指标探析	王 坤 (226)
我国房地产市场周期性浅谈	潘 嵩 邓 博 佟 舟 (235)
控制房价上涨过快过高的基本途径	
.....	邓 博 潘 嵩 佟 舟 (243)
论房地产市场信息问题	李春明 (250)
关于构建房地产市场预警体系的思考	崔 鑫 张明坤 (255)
关于完善房地产政策的思考	黄 旭 马 栋 姜丽波 (264)

七、土地市场研究

土地宏观调控及其功能与政策分析	孔凡文 (272)
土地供应对沈阳经济的影响	富 瑶 (278)
土地征用中农民权益保障体制研究	
.....	徐晓明 吴 潜 王杰夫 (286)
城市土地整理综合效益评价的理论探讨	
.....	邓李杰 鞠禄娟 (290)

八、地铁建设研究

城市轨道交通规划与规模的几点认识	
.....	周海鹰 雷永泰 丁 波 (296)

沈阳地铁建设与房地产开发的关联与协调	刘 扬 王杰夫 徐晓明 (303)
浅谈降低地铁造价的方法	丁 波 徐晓明 刘 扬 (310)

九、房地产金融税务保险研究

“期房”作为自身贷款抵押的法律适用性探讨	王 崑 (316)
不同适用人群的公积金贷款策略分析	富翔玲 (322)
对一种廉租房建设融资方式的探讨	陈爱霞 刘 芳 (327)
从美国经验看我国房地产投资信托基金的发展	王园园 (333)
沈阳房地产税收存在的问题及其对策研究	汪婷婷 孙乐娟 (339)
试论“受控保险计划”在我国的推行	杨墨池 梁 洋 (345)

十、物业管理研究

城市住宅物业管理发展中的困境及对策	王 策 李宁顺 (352)
《物业管理条例》实践中的问题与对策建议	麻 岩 (360)
论物业管理的系统要素与系统环境	曲贻胜 (367)

十一、中国台湾地区 and 国外房地产研究

日本、韩国及中国台湾地区房地产考察概述	郭正学 (372)
国外住宅郊区化的思考和启示	杨立丽 (379)



沈阳房地产 总体研究

沈阳地区住宅建设实现可持续发展的思考

秦文军

编者按: 本文作者根据多年从事沈阳城市建设和管理工作的切身体验,回顾和总结了沈阳地区住宅与人居环境建设的经验教训,指出了生态节约型住宅建设的指标体系及实现路径,提出了沈阳地区住宅与人居环境建设的九点对策建议,对沈阳地区住宅建设实现可持续发展具有战略性指导意义。

住宅产业是沈阳地区经济的重要支柱性产业,同时又是沈阳地区最大的资源消耗型产业。我们必须全面落实中央的可持续发展战略,深入持久地开展资源节约和保护环境的活动,把住宅产业从目前国民经济中最大资源消耗型产业转变为资源节约型和环境保护型产业,为加快推进节约型社会建设作出应有的贡献。

一、沈阳地区住宅与人居环境建设的回顾

在沈阳地区住宅与人居环境建设中贯彻中央提出的科学发展观,落实可持续发展战略,我们有一个逐步加深认识和逐步落实的过程。从总体上看,在沈阳市委、市政府的正确领导下,近几年沈阳市的住宅和人居环境建设都有了较大的进步。

1. 沈阳地区住宅与人居环境建设的基本状况

(1) 沈阳市住宅产业的现状

沈阳市住宅产业从上个世纪80年代开始兴起,90年代发展壮大,20多年的发展取得了令人瞩目的成就。“十五”期间,沈阳住宅产业开始以科学发展观为指导,通过积极营造有利的政策环境,坚持以大力推进房改为动力,通过多种途径全面提高居民的购房支付能力,促进居民住房消费,改善居住条件,推动市场持续活跃繁

荣、拉动地方经济增长，取得了较为显著的成效。

“十五”期间，沈阳市累计完成住宅投资816.2亿元，比“九五”期间增长491.6%。完成住宅施工面积7545.1万平方米，比“九五”期间增长207%。完成住宅竣工面积2755.1万平方米，比“九五”期间增长156.3%。

“十五”期间，沈阳市商品住宅销售面积1843.7万平方米；销售金额522.9亿元。销售商品房平均每套面积95平方米左右，达到了国家宏观调控的要求。沈阳市人均居住面积以平均每年5.4%的速度连年增长，“十五”期间即到2005年末，人均居住面积已达23.36平方米。

2006年，沈阳住宅业建设又取得了较大的进步，全市完成城镇住宅投资407.2亿元，比上年增长26.7%；全年新建商品住宅1067.1万平方米，比上年增长7.3%；人均居住面积已达25.24平方米，增加1.88平方米。到2006年末，我市市区实有住宅建筑面积10455.33万平方米，比上年增长9.2%。

（2）沈阳市城市建设的现状

沈阳是我国著名的老工业基地，地处北方，气候干燥，城区缺水少绿，污染严重。史料显示，自清初建都沈阳至今，全市共保存绿地45.7平方公里，绿化率仅为25%，远远低于先进国家和国内一些大城市水平。

近年来，沈阳市委、市政府极其重视城市建设工作。自2001年，沈阳借“创模”东风加大绿化力度，5年间累计投入绿化及拆迁资金55亿元，植树1900万株，绿化拆迁面积332.4万平方米，新增绿化面积达到69平方公里，相当于努尔哈赤建城以来的375年间植树造林总和的2.5倍。沈阳市绿地面积现已达19441公顷，建成区的绿地面积9962公顷，绿地率达到35.9%，绿化覆盖率达到40.65%，人均拥有公共绿地12平方米。3年间，沈阳市累计拆除烟囱3200根，供暖锅炉房减少了1/3以上；建设大型集中供热热源20多座，集中供热率达到