

主 编 殷关福 张永岳

上海房地产业发展

史记

上海人民出版社



主 编 殷关福 张永岳

上海房地产业发展

SHANGHAI FANGDICHANYE FAZHAN SHIJI

史记

 上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

上海房地产业发展史记/殷关福,张永岳主编. —上海: 上海人民出版社, 2007

ISBN 978-7-208-06767-7

I. 上... II. ①殷...②张... III. 房地产业—概况—上海市 IV. F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 005705 号

责任编辑 谌 嘉

封面装帧 甘晓培

上海房地产业发展史记

殷关福 张永岳 主编

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

上海商务联西印刷有限公司印刷

开本 720×1000 1/16 印张 22.75 插页 6 字数 376,000

2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-208-06767-7/F·1540

定价 70.00 元

《上海房地产业发展史记》编委会

特邀顾问 夏克强

顾问 李春涛 叶伯初 沈冠军 许明义 桑荣林 王文忠
毛佳樑 皋玉凤 倪 蓉 庞 元 林应清

编委会主任 陈士杰

编委会副主任 殷关福 张永岳 殷国元 方 晨 巢福群

编委会成员 (按姓氏笔划为序)

王述正 卫国昌 方 晨 刘汉裔 张永岳 陈士杰

孟昭国 殷关福 殷国元 徐宝余 巢福群 黄 铭

主 编 殷关福 张永岳

副 主 编 陈伯庚 黄 铭



● 1996 年，江泽民同志视察“中国人居·环境”展会

建設配套齊全設施完善生活
方便環境優美的住宅區為改
善上海人民的居住條件而努力

江澤民 一九八四年十月二十二日於東區居住區

● 江澤民同志視察上海住宅區時題詞

加速住宅建設改造危
房簡屋發展房產市
場實現居住目標

吳邦國 九三年十月

● 1993年，时任中共上海市委书记吴邦国同志题词



● 2006 年，上海市房地产行业协会举办文艺会演



● 2006 年 6 月 22 日，上海市土地学会与市房屋土地资源管理局联合举办研讨会



● 2004年上海市房产经济学会举办学术论坛



● 上海市房地产经纪行业协会领导商量工作



● 上海市房地产权证

序 言

20 世纪 80 年代以来,在改革开放和社会主义现代化建设的推动下,为适应上海经济与社会发展的需要,上海房地产业经历了复苏、振兴、快速发展的成长过程。回顾总结改革开放,特别是 1988 年上海实行土地批租以来房地产业走过的历程,充分肯定房地产业发展所取得的巨大成就,研究存在的新矛盾和问题,展望未来发展的方向,有助于加强和完善宏观调控,引导房地产业更加持续、稳定、健康发展,更好地发挥促进国民经济增长的支柱产业作用。本书就是为这一目的而组织编写和出版的。

在计划经济时期,由于种种主客观因素的影响,上海房地产业一度处于萎缩状态。20 世纪 80 年代以后,计划经济体制逐步转轨到社会主义市场经济体制,随着市场化导向改革的不断深化,特别是土地使用制度改革和住房制度改革,推动上海房地产业在 80 年代开始复苏。1992 年春,在邓小平南方重要讲话和确立社会主义市场经济体制的改革目标以后,指引上海房地产业从初步发展到快速发展;进入 21 世纪头几年,更是出现了供销两旺、房地产业繁荣的良好局面。但在快速发展的过程中,也出现了一些住房价格增长过快,住房供应结构不合理等问题。2005 年至今,上海坚决贯彻中央的战略决策,经过加强宏观调控,房价稳中有降,住房供应结构有所改善,市场秩序逐步好转,已取得初步成效,正在向供给和需求总量基本平衡,房价基本稳定,住房供应结构基本合理的调控目标前进,步入平稳发展的新阶段。

经过 20 世纪 80 年代以来的改革和发展,目前上海房地产开发投资和商品房建设已达到相当大规模,房地产市场化程度大大提高,房地产市场体系基本形成,住房社会保障体系初步建立,相关的法律法规日臻完善,逐步趋向规范化发展,业已成长为上海国民经济的支柱产业。有关统计数据显示,上海房地产业的繁荣发展,大大加快了住宅建设,提供了大量商品住房,大幅度改善了居民居住条件,提高了居住质量,2005 年人均居住面积已从 80 年代初期的

4.5平方米提高到15.5平方米,长期困扰广大市民的居住困难问题已一去不复返,房地产业的发展促进了城市建设,极大地改变了上海城市的面貌。房地产业的发展为上海经济增长做出了重大贡献,房地产业增加值占全市GDP的比重,已从1990年的0.5%上升到2005年的7.3%,显著地发挥了支柱产业的作用。用一句话概括:上海房地产业的发展功不可没!

本书以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导,按照构建社会主义和谐社会的要求组织编写。书稿体系按史记形式进行安排,全书共十一章,大致分为四大部分:第一部分,主要讲房地产业发展的体制保障,包括住房制度改革和土地使用制度改革两章,为房地产的发展创造经济和物质条件;第二部分,主要从不同领域阐述上海房地产业发展的实质内容,包括住宅建设的突飞猛进,商业、办公楼和工业地产的蓬勃发展,城市建设与房地产业互动发展和支柱产业作用的发挥等四章;第三部分,主要阐述促进房地产业健康发展问题,包括房地产市场体系的培育与发展,住房保障体系建设和加强宏观调控三章;第四部分,从房地产科技进步和理论升华的角度,论述其对房地产业发展的推动作用,包括住宅产业现代化和房地产理论研究的创新两章。由此构筑了一个体系框架。

本书的内容,以史实为基础,把史料与理论分析相结合,既反映上海房地产业的发展过程、阶段和所取得的成就,又有对重大事件的评析和对未来发展趋势的展望,尽力做到观点与材料统一,房地产经济理论作为指导,不作重点展开分析。撰写采取夹叙夹议的方式,在尊重史实的基础上,作适当评述,提出一些改进的建议。这些评述和建议仅反映本书作者的意见,是否客观、公正、准确、科学,有待实践检验和读者鉴别,取得共识。

本书是由上海市房地产行业协会、房产经济学会、土地学会、房地产经纪行业协会、华东师范大学东方房地产学院、上海易居房地产研究院等单位通力合作编写的,体现了集体研究的成果,希望能对正确评估上海房地产业的发展有所帮助和启迪。其中的观点和评析如有不当之处,敬请读者批评指正。

上海市房地产行业协会会长 陈士杰

2006年12月

目 录

序 言	1
第一章 体制保证:上海住房制度改革的实践与发展	1
第一节 住房制度改革指导思想的确立	1
第二节 住房制度改革的历程	5
第三节 住房制度改革的主要举措	11
第四节 住房制度改革的巨大成就	25
第五节 住房制度改革的主要经验	28
第六节 继续深化住房制度改革的方向	32
第二章 规范源头:上海土地使用制度改革和土地市场建设	36
第一节 国有土地使用制度改革	36
第二节 土地市场的形成与发展	46
第三节 土地使用制度改革的深化与完善土地市场体系展望	52
第三章 突飞猛进:上海住宅建设发展的光辉历程	58
第一节 解放前后 30 年上海住宅建设发展的紧迫性	58
第二节 改革开放以来住宅建设的发展历程	66
第三节 商品住宅建设和住宅产业现代化	71
第四节 上海住宅建设的巨大成就	78
第五节 促进住宅建设快速发展的主要成因	81

第四章 空前繁荣:上海办公楼商铺工业房地产的蓬勃发展	85
第一节 办公楼市场发展历程	85
第二节 商业店铺市场发展历程	96
第三节 工业房地产市场发展历程	111
第四节 饭店宾馆物业市场发展历程	120
第五章 瞩目巨变:上海房地产业与城市建设的互动发展	126
第一节 房地产业与城市建设的关系及其发展历程	126
第二节 浦东开发开放与房地产业的互动发展	136
第三节 旧城区改造对房地产业发展的推动	145
第四节 轨道交通的大发展与房地产业发展	156
第五节 苏州河环境整治与房地产业发展	162
第六节 世博会与城市建设和房地产业发展	170
第六章 产业成长:上海房地产支柱产业的重大贡献	175
第一节 房地产业成为支柱产业的必然性和条件	175
第二节 房地产业成长为支柱产业的发展历程	181
第三节 房地产业对国民经济发展的贡献	185
第四节 房地产支柱产业成长中的新矛盾和问题	189
第五节 充分发挥房地产支柱产业作用的方向	193
第七章 运行载体:上海房地产市场体系的培育与完善	200
第一节 房地产市场体系及建设	200
第二节 房地产二、三级市场的发展	207
第三节 房地产金融市场的发展	217
第四节 物业管理市场的发展	221
第五节 房地产市场体系的形成和完善	224
第八章 居者有其屋:上海住房保障体系建设	228
第一节 住房保障制度的内涵和必要性	228

第二节	住房保障制度建设的过程·····	235
第三节	住房保障体系建设的方向·····	248
第九章	健康发展:加强房地产市场宏观调控的成效 ·····	253
第一节	房地产资源配置的市场调节与宏观调控·····	253
第二节	1993 - 1994 年上海第一次加强房地产市场宏观调控 的过程·····	262
第三节	2005 - 2006 年上海第二次加强房地产市场宏观调控 的过程·····	266
第四节	上海完善宏观调控的思路和发展趋势·····	279
第十章	科技推动:上海住宅产业现代化的发展 ·····	288
第一节	住宅产业化和住宅产业现代化的基本内涵·····	288
第二节	世界发达国家住宅产业化的主要经验和做法·····	290
第三节	住宅产业化发展的过程和主要阶段·····	294
第四节	住宅产业化的主要成果和存在问题·····	300
第五节	“十一五”期间进一步推进住宅产业现代化的 设想和建议·····	305
第十一章	理论升华:上海房地产经济理论研究的创新 ·····	311
第一节	房地产理论研究的历程·····	311
第二节	房地产理论研究的主要内容·····	317
第三节	房地产经济理论的创新与突破·····	325
第四节	房地产经济理论研究的成果和作用·····	339
第五节	社团组织与房地产理论的发展·····	348
后 记	·····	354

第一章 体制保证:上海住房 制度改革的实践与发展

上海房地产业崛起于改革开放的伟大时代,作为经济体制改革重要组成部分的住房制度改革是房地产业发展的基本动力。回顾上海房地产业发展的历程,从一定意义上可以说没有城镇住房制度改革,便没有上海房地产业的复苏和发展。本章主要阐述城镇住房制度改革的指导思想;在回顾住房制度改革过程的基础上,重点突出出售公有住房、推行住房公积金制度和住房分配货币化等政策措施;总结住房制度改革的巨大成就和经验体会,并就继续深化住房制度改革的方向进行初步探讨。

第一节 住房制度改革指导思想的确立

一、邓小平关于住房制度改革的基本思想

明确住房制度改革的指导思想是房改的必要前提。上海的住房制度改革,始终坚持以邓小平关于改革开放、特别是关于住房制度改革的思想为指导。

早在1978年9月,针对当时的住房困难问题,中国改革开放的总设计师邓小平就提出,解决住房问题能不能路子宽些,比如允许私人建房或者私建公助,分期付款,把个人手中的钱动员出来,国家解决材料,这方面潜力不小。同时还提出建筑业是可以为国家增加收入、增加积累的一个重要产业部门,在长期规划中,必须把建筑业放在重要位置。^①这个谈话开始酝酿住房制度改革,

^① 转引自王微:《住房制度改革》,中国人民大学出版社1999年版,第218页。

并且高瞻远瞩地把住宅建设、建筑业的发展和国民经济发展联系起来考虑,把住房制度改革与改革开放和现代化建设的大背景融合在一起。

1980年4月5日,邓小平在与中央负责同志的谈话中又进一步提出了比较完整的住房制度改革思想。他指出:“关于住宅问题,要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次付款,也可以分期付款,10年、15年付清。住房出售以后,房租恐怕要调整。要联系房价调整房租,使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租,房租太低,人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子,交通方便地区和不方便地区的房子,城区和郊区的房子,租金应该有所不同。将来房租提高了,对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房可以鼓励公私合营或民建公助,也可以私人自己想办法”。^①

邓小平的两次谈话精神所体现的住房制度改革的基本思想,可以归结为五大方面:一是住房商品化思想,明确住房是商品,新老房子都可以出售,并且房租和房价要根据区位差别有所不同,这就突破了住房福利制的禁锢,为城镇住房制度改革确立了基本指导思想。二是住房金融思想,所提出的购房分期付款办法,实质是要建立个人住房抵押贷款制度。三是加快住宅建设思想,城市要建筑住宅,发展建筑业,增加住宅供应。四是住房社会保障思想,对低工资职工给予补贴,意味着保证低收入者的基本住房需求。五是构建住房政策体系思想,把各项住房政策联系起来考虑,形成一系列政策,就是要把住宅建设、流通、分配、消费体制、机制统一起来,构筑完整的新的城镇住房制度。邓小平关于住房制度改革的思想,既是改革理论的重大创举,又是实践工作的指路明灯,照亮了中国住房制度改革前进的道路。正是在这一光辉思想的指引下,上海的住房制度改革开始起步,并逐步走向深入。

二、住房商品属性的讨论与理论认识的深化

上海的干部群众对于邓小平关于住房制度改革思想的理解和认识是有一个过程的。党的十一届三中全会以后,20世纪80年代初,学术界开展关于真理标准问题的讨论、关于生产目的的讨论,特别是关于商品经济的讨论,启发了

^① 转引自国务院住房制度改革领导小组编:《城镇住房制度改革》,改革出版社1994年版,扉页。