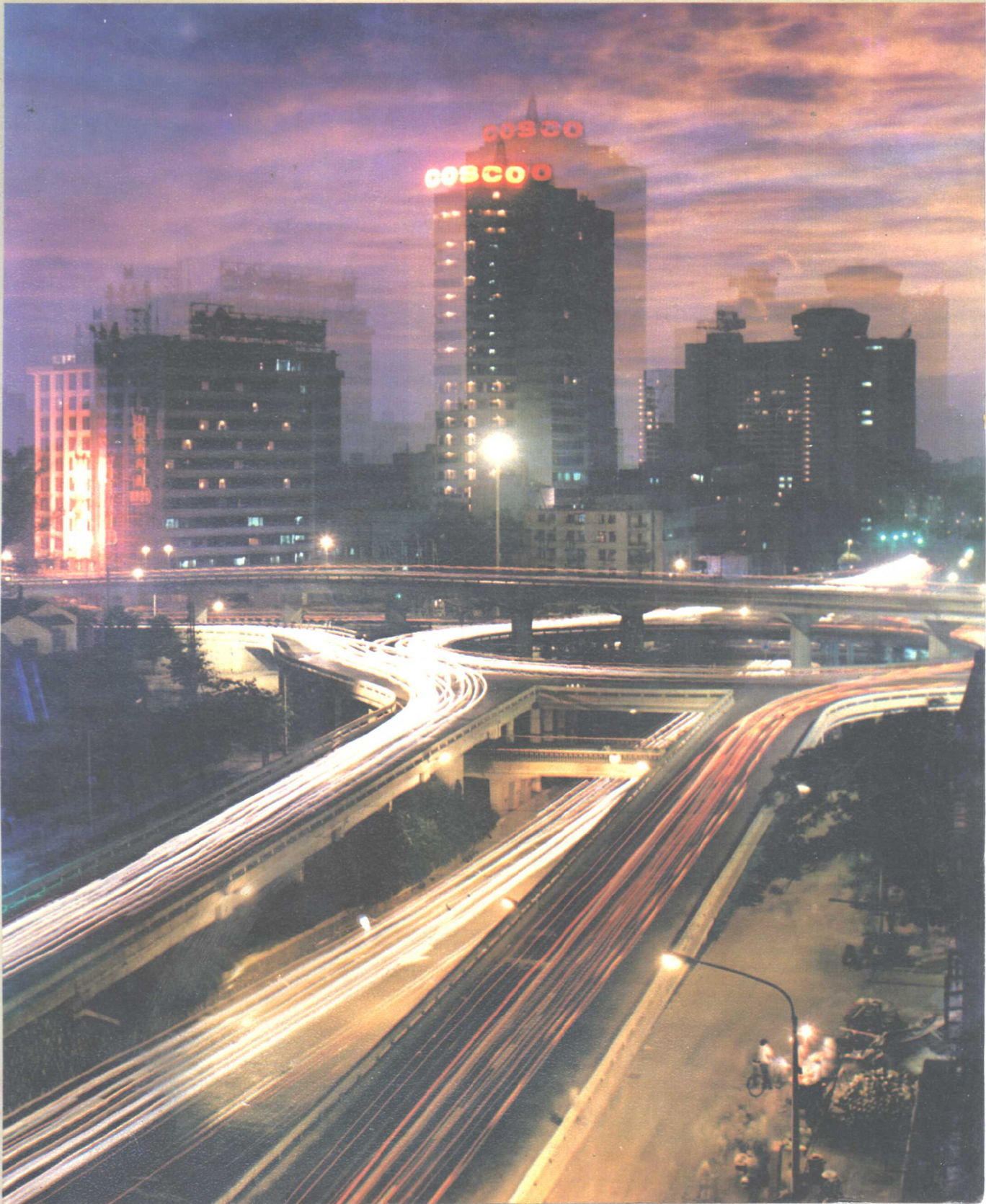


# 廣州房地產開發

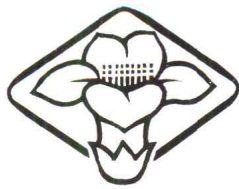
宋森林



廣州房地產業協會  
廣州房地產經濟研究  
編

1986





# 廣州房地產開發

## 前 言

党的十一届三中全会以来，广州，这座沿海港口开放城市，犹如伟大祖国南方的一颗明珠，放射出熠熠光彩。经济事业蓬勃发展，城市建设日新月异，房地产开发突飞猛进，这些成就随处可见。当你徜徉珠江河畔，看两岸大厦凌霄，倒映碧波；当你登临越秀山巅，看全城高楼林立，竞秀争辉；当你漫步居民新村，看住宅楼宇鳞次栉比，室内装饰添姿增彩；当你参观公园、街道、宾馆、庭院，看优美景观，华采风貌，能不为羊城新貌的美好而惊喜！能不为群众生活的改善而自豪！

这是短短几年间发生的深刻变化，是对外开放和对内搞活经济的英明政策结出的丰硕之果。广州市的房地产业在这几年经济建设的迅速发展中兴起和壮大，又为经济建设作出贡献。“六五”期间全市全民所有制单位建起了总数达1690.82万平方米的各类楼宇，平均每年建成338.16万平方米，比1980年前的31年平均每年建房82.55万平方米增加3.09倍，这就是房地产部门、建筑部门和各行各业共同努力的结果。为了反映这些建设成就和城市崭新的面貌，介绍市民日益改善的居住环境和房地产开发的成果，我们编印了这

本画册，供本市和外地有关部门和读者参考、交流。希望这本图集能够给人们以有益的启示，在房地产业的发展中，在城市建设发展中，在两个文明建设中，在改善人民的居住条件中起到一点积极的作用。

广州好，广州的明天更好！今天有待改造的不少破房旧屋，将会在建设发展中得到更新；少数居住拥挤、条件较差的住宅，将会变成比较宽敞舒适的新居；每户一套房子的居住小康水平的目标不久将会实现；一幅幅更加美好的图景将会展现在眼前。广州市七百万人民，正以前人从未有过的气魄和胆略，智慧和干劲，把这座南国名城建设得更加繁荣昌盛，使她放射出更加灿烂的异彩！我们希望现在呈现在读者面前的画册，不久将成为“过时”之作，将被一本本反映更大成就，展现更美图景的精美画册所替代。

这本画册在组稿、摄影、编印过程中，得到建设部和省、市领导同志，有关部门和书画家、摄影家的关心、支持和帮助，得到市房地局、统计局、市规划局等单位提供数字和资料，谨表深切的谢意和敬意。

编 者 一九八六年十月



下：东华实业公司领导班子和技术人员在五羊新城施工现场研究工作。  
(本页照片周志武、黄汝广摄)



上：1986年7月广东省委书记林若(右三)、广州市委书记许士杰(右二)和副市长石安海(右四)视察东华实业公司，与公司领导同志共商改革大计。



## 为房地产开发事业作出重要贡献的东华实业公司

广州东华实业公司自一九七九年成立以来，以“为国分忧，为民造福”为宗旨，实行“一业为主，多种经营，服务群众”的方针，以探索、改革精神经营城市房地产业，取得了显著成绩，被评为省先进单位，省、市领导同志肯定他们的成绩，国家主管部门号召全国房地产开发公司推广他们的经验。

东华实业公司在董事长蔡若明、总经理谢乃强的领导下，干部作风好，干劲大，有一股锐意改革的精神。他们没有向国家伸手要投资，采取引进外资和国内集资等方式，建成了东湖新村、太和岗住宅群和文化街大楼，正在兴建五羊新城、湖滨苑和花园新村。已建成楼宇二十七万平方米，在建的达八十万平方米。

东华实业公司开发房地产业创出了新路：

他们制订小区规划深入细致，反复调查研究，让群众评议，请专家论证，使规划完善，获得优良奖；

他们搞小区建设十分注重社会效益，文教、服务、商业网点配套齐全，供水、供电、消防、交通、绿化……均作妥善安排，使居住小区成为多功能的、群众安居的好地方；

他们既建房，又管房，还提供生活服务，创出了多层次的管房与服务相结合的新体系，为住宅管理服务提供了很有益的经验；

他们把利润的相当大一部分贡献于社会，兴办市政、文化、娱乐设施，造福于民，造福于社会。

东华实业公司为房地产开发事业作出了重要贡献，他们的业绩将会记在羊城建设史上。



江南新村鸟瞰(廖衍强摄)

# 规模宏大的江南新村

——广州市城市建设开发总公司开发



壮观的住宅区——  
江南新村远眺  
(徐国美摄)

江南新村住宅小区位于江南大道西侧，用地61.7公顷，计划建造楼房118万平方米，有文教、商业、服务等方面的配套设施。1983年破土以来，已建成楼宇41幢、17万平方米，计划于1990年全部建成。



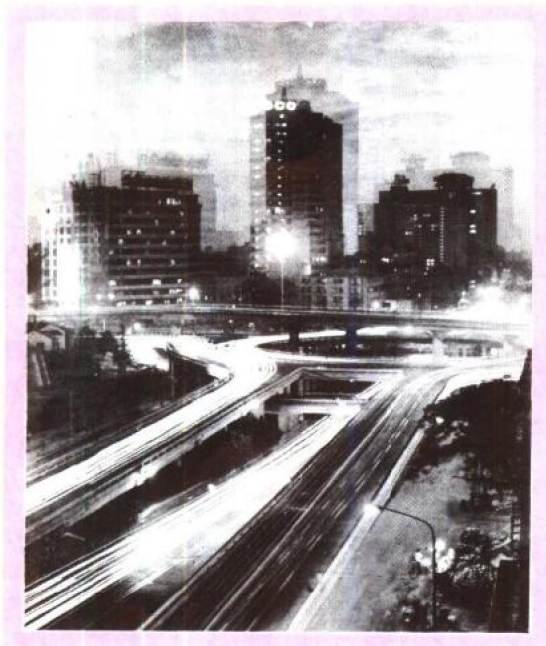
下图：江南新村中一幢漂亮的办公 住宅大楼 (许绍基摄)

下图：江南大道上宏伟的住宅楼群。(赵松龄摄)





# 目 录



封面题字：广州市市长朱森林  
封面照片：壮观的环市东路和区庄立交  
桥夜景（梁伯权摄）

## 前言

领导同志和经济学家叶如棠、叶选平、于光远、储传亨、肖桐、戴念慈、许士杰、朱森林、张汉青、罗培元、刘士杰、黄崧华、刘念祖、刘挥、朱毅、卓炯、赵元浩、陈之泉等为画册题词……（1—7）

美好的蓝图——广州市的总体规划……（8）

广州市房地产开发事业蓬勃发展……（9）

大厦凌霄起，花城新图美……（10—14）

宾馆呈异彩，华堂迎嘉宾……（15—17）

广州市的旅游设施建设……（18—19）

文教科学部门的新型建筑……（20—21）

新颖的老干部活动场所……（22—23）

社会福利事业的新发展——广州市老人别墅……（24）

繁荣优美的新型干道——东风路……（25—26）

群楼竞秀的环市东路……（27—28）

宏伟的天河新区……（29—30）

珠江口岸“金三角”——广州经济技术开发区……（31—32）

广厦千万间，人民安居乐……（33—36）

多功能的五羊新城……（37—38）

优美的东湖新村……（39—40）

规模宏大的江南新村……（封三）

侨房建设更上一层楼……（41—42）

建设中的广园新村……（43）

正在崛起的景泰新村……（44）

晓港城与晓南新村……（45）

员村昌乐园和沙涌新村……（46）

住宅小区的管理和服务……（47—48）

十万观众看靓屋——广州美化住宅展览……（49—50）

居住环境的美化……（51—53）

喜看明天更美的画图……（54—56）

市属县的开发建设……（57—60）

画家、书法家黄安仁、刘仑、陈雨田、李国华、黄棠、李仁康、伍启中、梁占峰、程家焕、李筱孙、李文育、邓长夫、何为、林少明、卢有光等为画册题赠书画……（61—65）

广州房地产经济研究会简介……（66—71）

广州房地产业协会简介……（72—76）

广州房地产业协会会员单位简介（排名不分先后）……（77—141）

广州市房地产管理局……（77—78）

广东省信托房产开发公司……（79—81）

广州市经济技术开发区建设开发总公司……（82）

广州市城市建设开发总公司……（83—84）

广州市城市建设开发总公司东山分公司……（85—86）

广州市城市建设开发总公司海珠分公司……（87—88）



广州市城市建设开发总公司荔湾分公司	(89-90)
广州市城市建设开发总公司越秀分公司	(91-92)
广州市城市建设开发总公司郊区分公司	(93)
广州市城市建设开发总公司黄埔分公司	(94)
珠江外资建设总公司房产公司	(95)
广州市广协房地产开发公司	(96)
广州东华实业公司	(封二)
广州市东建实业公司	(97)
广州市广源实业公司	(98)
南方房产实业有限公司	(98)
广州信托房地产开发公司	(99-100)
广州市穗华房产开发公司	(101)
广州市华侨房屋开发公司	(102)
广州市住宅建设公司	(103-104)
广州市房屋经营修建工程公司	(105-106)
广州市房屋拆建服务公司	(107-108)
广州市民政开发公司	(109-110)
广州市民政局房屋管理所	(109-110)
广州市财贸建设开发公司	(111)
广州市建设财务公司	(112)
华美广州公司	(113)
广州市银建商品房产经营公司	(114)
广州市公用事业建设开发公司	(115-116)
广州市华宇建设开发公司	(117)
广州市二轻房产开发公司	(118)
广州市国营农工商联合企业开发公司	(119)
广州市房建中等专业学校	(120)
广州市住宅建筑设计院	(121-122)
广州市房地产管理局住宅科研设计所	(123-124)
东山区房地产管理局	(125-126)
海珠区房地产管理局	(127-129)
广州海珠房产实业总公司	(130)
荔湾区房地产管理局	(131)
越秀区房地产管理局	(132)
广州铁路分局建筑工程公司	(133)
从化县房地产管理所	(134)
番禺县房地产联合开发公司	(135-136)
花县房地产综合开发总公司	(137)
花县房地产管理所	(138)
佛冈县房产开发公司	(139)
新丰县建设开发公司	(140)
清远县房地产管理所	(141)
黄埔区房地产管理局	(141)

### 《广州房地产开发》

编印单位：广州房地产业协会

广州房地产经济研究会

顾问：苗桂凡 钟浩泉 苏宝义

主审：陈启熊 黄开文 司徒新

主编：许绍基（兼编辑）

版面设计：张超 何玉峰 谭理光

印刷：南方日报美术印刷厂

一九八六年十月 15.00



开发新型的  
房地产业

葉選平 一九八五年  
十二月

广东省省长叶选平题词

推动房地产业的  
改革，加速社会主  
义现代化建设。

叶如棠题

城乡建设环境保护部部长叶  
如棠题词

领导同志  
和  
经济学家  
题词



著名经济学家于光远为广州房地产经济研究会和广州房地产业协会题词。

依据国际社会主义  
制度下地租的理论，在  
住房经济既有对  
城市财政又有利  
于社会主义生产、生产和  
流通的发展。因此，住房  
的研究十分重要。  
于光远

城乡建设环境保护部副部长储传亨题词。

开拓房地产市场，改进房  
地产经营管理，为社会主  
义现代化建设服务。

储传亨  
一九八五年十一月



广州房地产业协会三册  
云版纪念

推进改革促进经营  
交流信息培养人才

肖桐 1.24.10

城乡建设环境保护部顾问、中国房地产业协会理事长肖桐题词。

发展房地产经营  
为人民的居住生活  
早日达到小康水平  
而努力  
戴念慈  
十二月

城乡建设环境保护部顾问戴念慈题词赠广州房地产业协会。



广州市市长朱森林题词。

探索改革 搞活经营 为广州  
房地产业的 发展服务

祝广州房地产业

协理册出版

朱森林

一九八五年十月

多渠道搞活房地产业  
积极推行住房商品化  
为美化广州作出贡献

房地产业开发共勉

中共广州市委书记许士杰题词。

许士杰  
一九八五年十月



中共广州市委副书  
记张汉青题词。

为开放和美  
化广州提供最  
佳服务

乙丑初冬  
张汉青题

地盡其利，物各其用，為社會  
主義建設服務，這是普遍要求；  
開放城市的房地產業對發展經  
濟起更重要的作用，應當加強這  
方面的科學研究，讓房地之利得  
到更充分的發揮。

羅培元

广州市政协主席罗培元题词。



房地地產精心辦好  
兩種效益不斷提高  
欲再登樓理論為導  
振興經濟前程遠浩

廣州房地產協會會冊

黃荊華  
一九八三十一

中共广州市委常委、宣传部部长、广州市社会科学学会联合会主席黄松华题词。

贊房協  
劉士杰

協會成立正是時，  
協調協商又詢咨。  
會冊內容求豐富，  
欣為房協賦新詩。

广州市政协副主席刘士杰题词赠广州房地产业协会。

广州市副市长刘念祖题  
词赠广州房地产业协会。

大胆改革，  
努力振興房地產業！

劉揮  
一九八五年  
十二月八日

建设部城市住宅局顾问总经济师、中国房地产业协会常务副理事长兼秘书长刘挥的题词。

協會建設  
活躍促進

劉念祖 八五.十二



广州房地产业协会会册出版纪念

把广州房地产业商品化  
的事共推向前进

卓炯  
十月 五五年

祝贺广州房地产业协会成立  
为改善城市人民居住条件，把  
房地产业办成很有活力的经  
济而努力。

朱毅

建设部城市住宅局副局长朱毅为广州房地产业协会题词

经济学家、广东省社会科学院研究员卓炯为画册题词。

为房地产业协会成立而题：  
进行行业调查  
研究改革政策  
交流经济信息  
搞活房产经济。

陈之泉

五五年十月

房地产业行业是城市经济的重  
要支柱，房产商品化是发展  
房地产业的主要途径，希望  
广州在这方面作出较大的  
贡献。

广州房地产业协会  
赵元浩  
五五年七月廿日

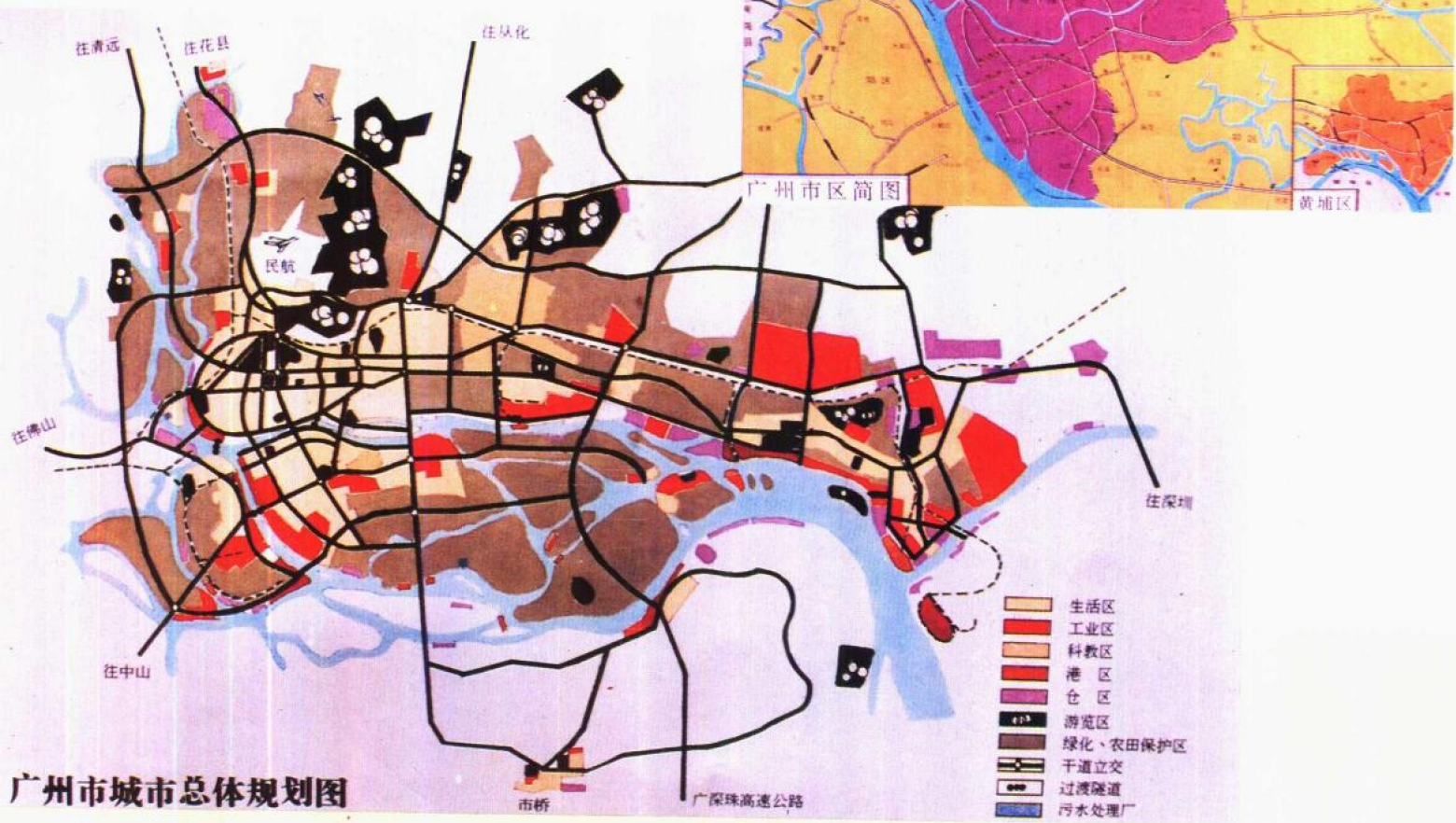
经济学家、暨南大学教授赵元浩题词。

广东省建设委员会副主任陈之泉题词。



# 美好的蓝图

## 广州市的总体规划



广州市是我国14个对外开放沿海港口城市之一，对外经济贸易活跃，工业技术基础和经济基础雄厚，有较高的科学文化技术水平和优越的水陆交通条件。广州市的城市规划是服从和体现城市性质和要求，与对外开放政策相适应，继承和发扬优秀的历史文化传统，为人民创造良好的生产条件和生活环境。

经国务院1984年9月批准的《广州市城市总体规划》，广州的城市发展规模，主要是控制市中心区人口，积极发展黄埔区、郊区工业区及新华、市桥等小城镇，近期重点发展广州经济技术开发区。广州市的主要发展方向，是沿珠江北岸向东至黄埔区发展。规划上采用带状组团式的布局。

旧城区为第一组团，即城市的中心区。它的改造和建设，要充分体现城市的政治、经济、文化与对外交往中心的功能和作用。结合旧城改造，适当引进一些项目，使之与对外开放政策相适应。对于分散在旧城区内的工业，要逐步调整，积极进行技术改造和设备更新，严格限制增加工业用地，对影响居民健康的工厂，在积极处理“三废”的同时计划分期逐步外迁。

第二组团为天河区。它将发展成为科研文教区，主要

以文教、体育、科研单位为主，并搞好各项配套建设。

第三组团为黄埔地区。它将结合广州经济技术开发区的建设，大力发展工业、港口、仓库等设施。主要利用对外开放政策，发展技术、知识密集型企业。今后从市区迁移或新建的工厂、仓库项目，主要安排在该组团区域中。

几个组团之间，以农田和蔬菜地分隔，避免连成一片，同时又以方便的交通使之相互联系，形成一个有机的整体。对外交通方面，计划开辟京广、广深铁路复线和广深珠高速公路。

为有利于控制城市规模和疏散城市人口，在城市外围发展北面花县的新华镇，南面番禺县的市桥镇作为广州市的卫星城。此外，还要大力发展其余郊县城镇和农村集镇，形成多层次的城镇体系网络。

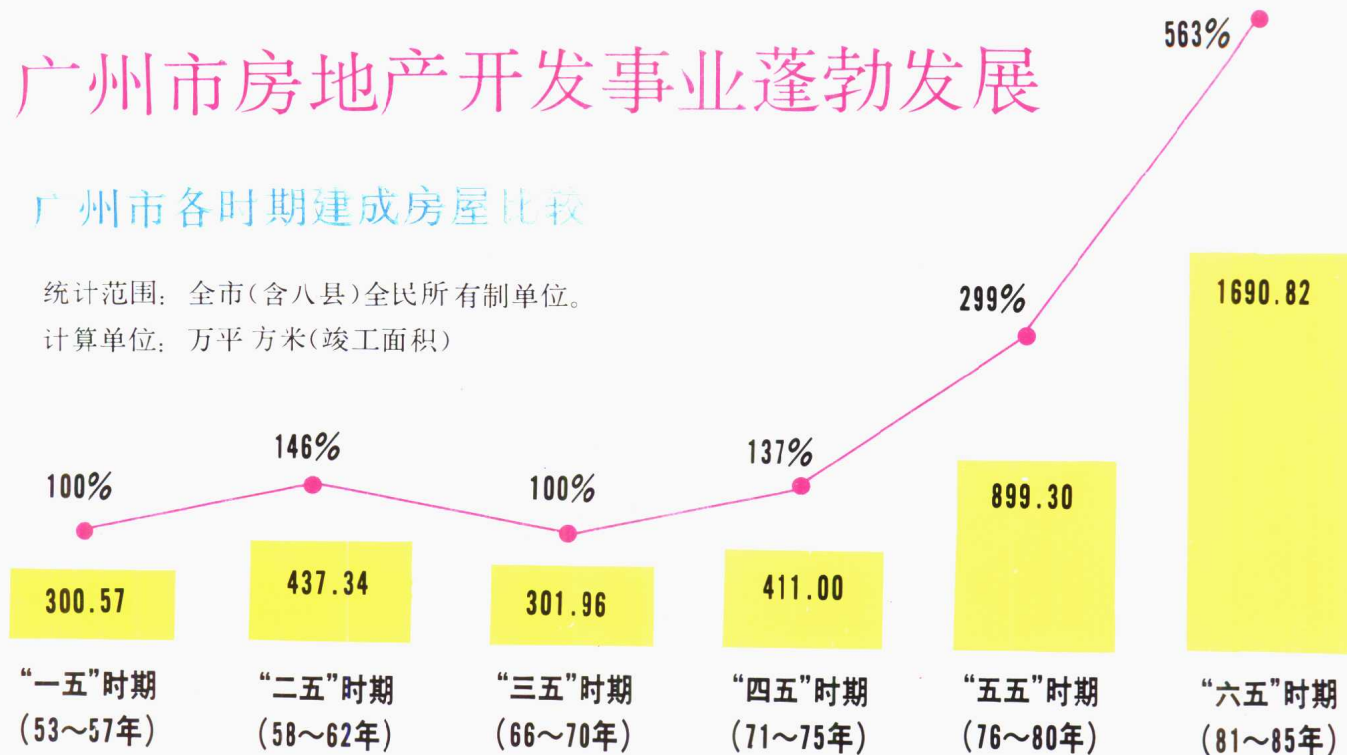
贯彻“人民城市人民建”的方针，通过各种途径，广集各方面的财力、物力、人力，发展经济和城市建设。明天的广州将作为一个繁荣、文明、安定、优美的社会主义现代化城市，保持和焕发固有的风采和特色，以崭新的面貌屹立在祖国南海之滨。（据广州市城市规划设计研究院有关资料）



# 广州市房地产开发事业蓬勃发展

## 广州市各时期建成房屋比较

统计范围：全市(含八县)全民所有制单位。  
计算单位：万平方米(竣工面积)



广州市是广东省的政治、经济、文化中心，祖国的南大门。全市有8个区，8个县，总面积16,631平方公里，人口710.39万人；不包八县的面积为1,343平方公里，人口328.88万人，其中非农业人口256.95万人。

党的十一届三中全会以来，广州市的经济建设发展较快，1985年社会总产值达到247.51亿元，国民生产总值115.02亿元，工业总产值170.38亿元，分别比1980年增加82.7%，87.4%和82.1%。

随着经济建设的迅速发展，经济体制改革的不断深入，广州市的房地产开发事业也出现了前所未有的活跃局面，取得了可喜的增长速度。从1979年至1985年间，全市全民所有制单位建成各类房屋2094.46万平方米，为1978年前29年建成的2155.5万平方米的97.2%；平均每年的建房面积则增加3倍。其中住宅竣工面积1979年至1985年为1177.6万平方米，比1978年前29年的总数755.87万平方米增加55.8%，平均每年建成住宅数则增加5.45倍。全市现有住宅中有55%是1979年以后建成的。仅仅几年间，人们看到了无数高楼大厦拔地而起，大量新村、居住小区、住宅楼宇遍布羊城四面八方，城市面貌开始变化了，商业服务大厦大量增加了，人民居住条件明显改善了……

广州市房地产开发事业的发展，最根本的是遵照对外开放、对内搞活经济的政策，结合实际，解放思想，进行了一系列改革的结果。从以下十个方面的重要转变，可以看到广州市房地产改革的前进步伐。

第一，在建房方式上，从分散建房、不搞配套，向统一规划，成片开发，搞好配套，提高社会效益的转变；

第二，在土地划拨上，从零星、分散，“见缝插针”，向成片划拨的转变；从用行政方法划拨，向以招标投标方式划拨的转变。改造东风街，建房40万平方米的任务，就是以招标投标方式交给开发公司承担的。

第三，在城市土地使用上，从无偿使用，向有偿使用的转变，已开始在新建项目、中外合营项目和经济技术开发区征收土地使用费；

第四，在建房体制上，从各单位自行建房和统建办公室部分统一建房，向多家经营开发公司建房，互相竞争，共同发展的转变；

第五，在建房资金上，从单靠国家和单位投资，向多渠道多方面集资，既集内资，也引外资的转变。1979年至1985年全市住宅投资额达到27.26亿元，为1978年前29年的3.83倍；

第六，在企业经营体制上，从单一的封闭式经营，向一业为主，多种经营，发展优势，搞活经济的转变；

第七，在住宅管理制度上，从按产权归属分散管理，不搞生活服务，开始向综合管理，为居民提供多层次生活服务的转变。东湖新村的经验已引起人们的重视，将会逐步推广；

第八，在房管部门的业务工作上，从主要管理公房，业务范围狭窄，向全面对社会各类房屋实行政策与行政管理的转变；

第九，在住宅分配制度上，从低租统配，开始向个人出售住宅的转变。近三年来各房屋开发经营公司出售商品房163万平方米，其中售给个人的达13万平方米；

第十，在房屋租金上，从长期的低租制，开始向工商用房实行成本租金，新开发铺面房试行商品租金制的转变。这虽非全面租金改革，但也取得了有益的突破。

广州市房地产业的改革，促进了房地产开发事业的发展，从而为加快城市建设，经济建设和住房建设作出贡献。这本画册反映的大量楼宇建设，可以在一定程度上看到近年来房地产开发的业绩。

(许绍基 撰文)



# 大厦 凌霄 花城 起新 图美



幢幢新建大厦环抱三十年代建成的中山纪念堂，构成一幅优美的画图。（欧阳西摄）



广州市花——红棉花盛开时节的五羊城。（冯平摄）



从越秀山体育场向东远眺，大厦林立，景色迷人。（许绍基摄）

广州虽是一个古城，但实行开放、搞活经济的政策之后，她变新了，变美了。看看遍布全市的各具特色的新建大厦，新开发的小区……人们感受到，广州正在沿着党的十一届三中全会指引的方向迈步前进！





海珠广场的广州解放纪念像(黄汝广摄)

从海珠广场往南眺望，新建大厦林立，景色壮丽。(黄汝广摄)



一幢幢，一层层，看不尽，照不完，这是流花地区壮丽的图景。下图从南往北照，右图从北往南摄。



(欧阳西摄)



(黄汝广摄)