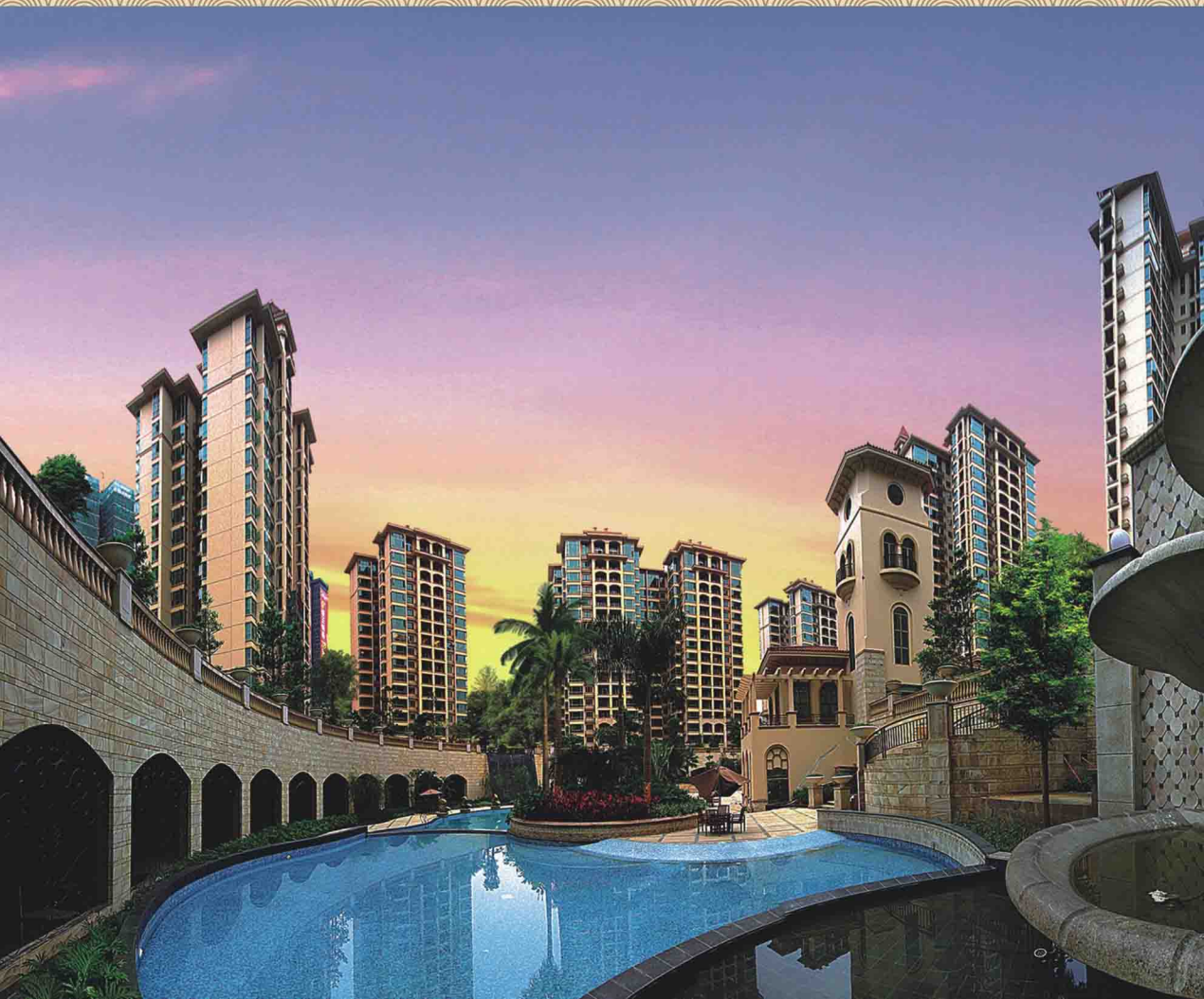
# 房产管理方略

FANGCHAN GUANLI FANGLÜE

——来自南宁市房管一线的报告

冯炳浩 著



# 房产管理方略

FANGCHAN GUANLI FANGLÜE

——来自南宁市房管一线的报告

冯炳浩 著

广西人民出版社

图书在版编目（CIP)数据

房产管理方略:来自南宁市房管一线的报告 / 冯炳浩著. —南宁：广西人民出版社，2014.12
ISBN 978-7-219-08827-2

Ⅰ.①房… Ⅱ.①冯… Ⅲ.①房地产管理-中国
Ⅳ.①F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字（2014）第027137号

责任编辑　农向东
责任校对　张聘梅　韦 筱

出版发行　广西人民出版社
社　　址　广西南宁市桂春路6号
邮　　编　530028
印　　刷　南宁市桂川印务有限责任公司
开　　本　787mm × 1092mm　1/16
印　　张　11.75
字　　数　170千字
版　　次　2014年12月　第1版
印　　次　2014年12月　第1次印刷

ISBN 978-7-219-08827-2 / F・1118
定价：36.00元
版权所有　翻印必究

## 冯炳浩

高级政工师

南宁市住房保障和房产管理局

党组书记、局长


# 作者简介

冯炳浩，男，祖籍福建莆田，1956 年 1 月出生于广东海康（今广东雷州市），工作地在广西南宁，本科，高级政工师。1974 年 12 月入伍，历任班长、排长、连长、指导员、副教导员兼法卡山守备连指导员、教导员、团政治处主任、政委；1997 年 8 月转业至地方工作，曾任南宁市口岸办公室副主任，南宁市水利电力局党委书记，南宁市房产管理局党委书记，南宁市住房保障和房产管理局党组书记、局长；曾被中国人民解放军总政治部评为“全军优秀政治教员”，被广西壮族自治区党委授予“优秀党务工作者”荣誉称号，被中国建设工会全国委员会授予“全国保障性安居工程建设劳动竞赛优秀建设者”荣誉称号，被人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部授予“全国住房城乡建设系统先进工作者”荣誉称号等；多次受到胡耀邦、胡启立、贺国强、余秋里、张震等党和国家领导人及军队首长的接见；先后发表论文、散文、诗歌等各类作品 30 多篇，本书编入的 16 篇，是他担任南宁市住房保障和房产管理局党组书记、局长期间，结合工作实践撰写的工作调研报告、论文。

# 序 XU

陈雷卿

《房产管理方略——来自南宁市房管一线的报告》是一本在房管工作中对一些政策、制度以及热点、难点问题进行思考、探索的理论研究文集。作者冯炳浩在房管部门担任了十几年主要领导，本书是他在纷繁复杂的日常工作当中所思、所悟、所为的思想积淀。

全书分为综合篇、房地产篇、住房保障篇、物业管理篇四个篇章。篇幅虽小，但每篇文章大都是从一个在一线工作的策划者、执行者、实践者的角度去切入，以局内人的身份探索和研究国家的政策、制度在实践中的落实情况。文章以小见大，以实论虚，高屋建瓴地把握住工作的关键。例如，在综合篇中，作者提出要做好工作必须继承和发扬两种精神，一种是甘愿吃亏、乐于吃苦、勇于献身的法卡山精神，另一种是心系住户、科学发展、创新落实的住房局精神。在住房保障篇中，作者根据国家住房保障政策的新变化，前瞻性地提出了南宁市如何构筑新的住房保障体系的建议。在物业管理篇中，作者针对南宁市物业管理行业现状，实事求是地提出当前及今后一段时期南宁市物业管理行业发展的若干意见。在房地产篇中，作者深入研究了国家这几年房地产行业管理制度和各种调控、扶持政策，以及这些制度和政策在南宁市贯彻落实后所产生的效应。从房地产行业的长远发展以及改善城市居民住房条件这一主要矛盾出发，对房地产制度改革，大胆提出了特色鲜明的见解和主张。如主张土地出让由“一次性拍卖出让”改为按年收取租金的“年



此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

租制”，房价由“市场定”改为由“政府定”，以及主张在流通和保有环节实行“重税制”，等等。作者在实践中思考，在实践中探索，其中不乏真知灼见。

本书所收录的作品中，有多篇作品曾荣获中国房地产行业职工思想研究会中南分会、广西壮族自治区、南宁市的嘉奖。细细研读这些作品，总能让人有所收获、有所感悟、有所共鸣。在本书中亦能感受到作者在执行政策和工作实践中对一些问题深入、辩证的思考与研究。这种着眼大局又不空谈的研究精神当属难能可贵。对相关部门、房地产行业机构和从业人员以及科研学者，在住房保障和房产管理理论和实务的研究和探索上，也是有所贡献的。

房地产开发与管理是一篇大文章。成就与问题并存，机遇与挑战同在。事关民生，牵一发而动全身。房产管理目前更处于一个调整、提高的改革、发展关键阶段。我们期待更多的理论工作者和从事实际工作的领导干部参与理论研讨和改革实践。本书的意义也正在于此。

是为序。

2013 年 6 月 于南宁

作者系政协广西壮族自治区委员会原副主席

# 目录 MULU


1 自治区、南宁市领导视察（检查）工作纪实 ZIZHIQU NANNING SHI LINGDAO SHICHA JIANCHA GONGZUO JISHI / 001

2 综合篇 ZONGHE PIAN / 007

地方工作需要继续发扬法卡山精神 / 008
创新管理模式　构建和谐房产 / 015
创新是房产事业实现跨越式发展的关键 / 026
努力把科学发展观落实到房管事业中 / 034
外地城市房产行业培训管理工作给我们的启示 / 041

3 房地产篇 FANGDICHAN PIAN / 049

构建南宁市房地产行业诚信体系的探讨 / 050
2011 年上半年南宁市房地产市场分析与展望 / 059
对南宁市房地产开发企业“过冬”的思考 / 074
对南宁市试点取消商品房预售制度的一点看法 / 083
对我国房地产制度改革的几点建议 / 090
十八大后南宁市楼市走势浅析 / 097
房地产开发企业主体构成分析 / 104

4 住房保障篇 ZHUFANG BAOZHANG PIAN / 107

我国住房保障政策的新变化与构建南宁市住房保障体系的思考 / 108
贯彻落实科学发展观　构建多层次的住房供应体系 / 119

5 物业管理篇 WUYE GUANLI PIAN / 135

南宁市物业管理之我见 / 136
浅谈南宁市物业服务企业经营模式的选择 / 149

6 南宁市部分住宅小区剪影 NANNING SHI BUFEN ZHUZHAI XIAOQU JIANYING / 163

后记 / 180

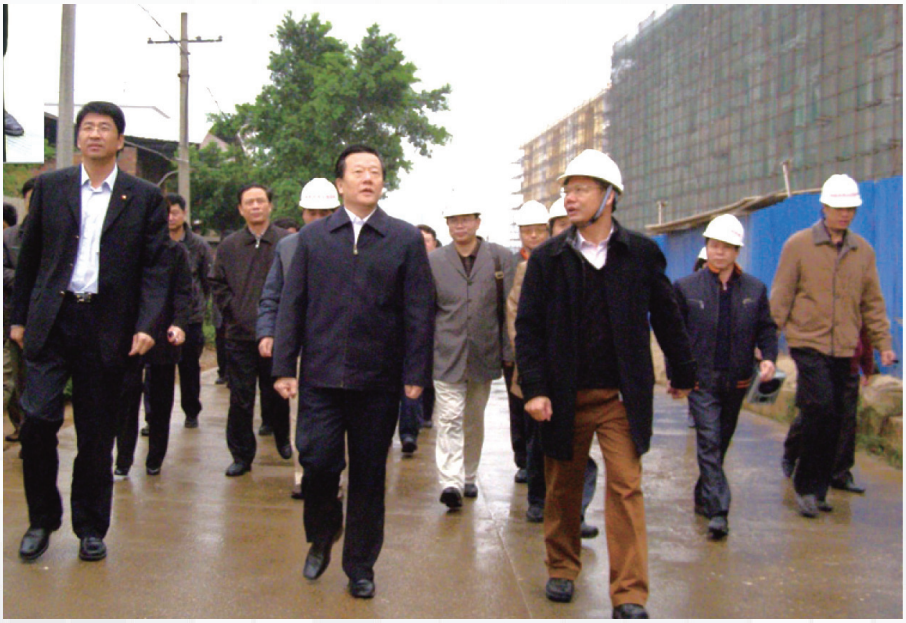
# 自治区、南宁市领导视察（检查）工作纪实

ZIZHI QU NANNING SHI LINGDAO SHICHA JIANCHA GONGZUO JISHI

2010 年 5 月 1 日，自治区党委书记、自治区人大常委会主任郭声琨到南宁市友谊苑廉租房项目建设工地视察

2011年元旦，自治区党委书记、自治区人大常委会主任郭声琨在南宁市友谊苑廉租房小区慰问廉租房户

2011 年 8 月 25 日，自治区党委副书记陈际瓦视察南宁市友谊苑廉租房小区



2010 年 3 月，自治区党委常委、纪委书记石生龙视察南宁市友谊苑廉租房小区

2011年9月18日，自治区党委常委、秘书长余远辉（左二），自治区党委常委、南宁市委书记车荣福（右二）到南宁市梧桐苑廉租房小区考察

自治区党委常委、南宁市委书记车荣福（左二），市长黄方方（右一）到市住房局检查指导工作



此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

南宁市住房局局长冯炳浩向自治区党委常委、南宁市委书记车荣福汇报工作

2009 年 5 月，自治区人民政府副主席高雄视察南宁市五一路公共租赁房建设工地

2009 年 7 月，南宁市委常委、纪委书记秦敬德到友谊苑廉租房工地检查指导工作

2009 年 7 月，南宁市委常委、副市长周家斌同志率队检查市房屋产权交易中心工作

2011 年 12 月，南宁市副市长魏凤君到凤岭北廉租房工地检查指导工作

房产管理 FANGCHAN GUANLI
方略 FANGLUE
——来自南宁市房管一线的报告

# 综合篇

ZONGHE PIAN

DIFANG GONGZUO XUYAO JIXU FAYANG FAKASHAN JINGSHEN

# 地方工作需要继续发扬法卡山精神

甘愿吃亏、乐于吃苦、勇于献身的法卡山精神，是法卡山战士用生命和鲜血铸造起来的，是我们法卡山部队收复、守卫、建设法卡山的力量源泉，是战胜敌人的法宝。

那么，在和平时期，地方工作是否需要发挥法卡山精神呢？作为一名曾参加法卡山战斗的军人，如今又是转业至地方工作的公务员，笔者的回答是肯定的。

## 一、地方工作同样面临生死考验

“人生自古谁无死，留取丹心照汗青。”从古到今，无数中华英杰前赴后继地为国家和民族兴亡抛头颅、洒热血，置个人安危于不顾。在法卡山战斗中，面对生与死的考验，战士们的态度是：宁可前进一步死，决不后退半步生；人在阵地在，誓与阵地共存亡！战斗英雄、六连连长梁天惠，在主峰阵地将要全部失守的情况下，带领机动分队，火速赶到前沿，周密组织战地人员进行反攻，夺回阵地。孤胆英雄、四连战士袁焕高，在与敌人的搏斗中，被敌人击昏滚下山沟；苏醒过来后，他又顽强地爬上阵地，机智地与敌人使用同样的袖章，巧妙地混到敌阵中打击敌人。一连高射机枪班副班长彭达球，不幸被埋在炸塌的隐蔽工事中 4 个多小时，当战友将他救出时，他仍处于昏迷状态；当他清醒后，顾不上休息养伤，立即投入到新的战斗中。工兵班战士莫金华单兵连续作战近 7 个小时，一人排雷 51 枚，扫清雷区纵深 300 多米、宽 30 多米，最后被敌军炮火击中壮烈牺牲。154 名优秀的中华儿女就这样在战斗中献出了自己宝贵的生命，

向世人诠释了勇于献身的法卡山精神的深刻含义。这种精神，是中华民族的脊梁，是中华民族的骄傲。有了这种精神，我们就会勇往直前，不被任何人、任何困难所压倒，就会战胜一切困难，取得最后胜利。多年来，党和国家领导人多次上法卡山缅怀先烈的英勇事迹并题词纪念。1984 年 1 月胡耀邦总书记亲笔题词“法卡山英雄山”。1990 年 12 月江泽民主席奋笔写下了“守边御敌，固若铜墙”这 8 个刚劲有力的大字。这些题词，是对法卡山英灵和法卡山精神最有力、最恰当的肯定和评价。

1982 年 3 月 13 日，冯炳浩在进行战斗部署

也许在有些人看来，只有在战场上才有生与死的考验，和平时期的经济建设没有生死考验可言，但事实真是如此吗？ 2008 年年初，春天的脚步刚刚临近，一场突如其来的特大冰雪灾害袭击了祖国南方大地，造成重大经济损失，无情地将我们“瑞雪兆丰年”的美好愿望撕得粉碎。正当我们准备要为艰难地战胜冰雪灾害而庆祝时，山东半岛一场不该发生的列车相撞事故，又让我们的心情坠入痛苦的深渊。5 月 12 日，美丽而宁静的四川汶川县突发里氏 8 级大地震，近 7 万人遇难，1 万多人失踪，3 万多人受伤，直接经济损失达 8451 亿元人民币，给全国人民带来了沉重的打击。一次次无情的天灾人祸告诉我们，

1981 年 12 月 29 日，营教导员张君三与冯炳浩在法卡山阵地上研究敌情

威胁人们生命财产安全的，不仅仅是战争，在和平时期，我们同样面临着各种各样的生与死的考验，同样需要继续发扬英勇无畏、勇于牺牲的法卡山精神，时刻以“与人斗，其乐无穷；与地斗，其乐无穷；与天斗，其乐无穷”的精神面貌，与死亡做斗争，接受生与死的考验。有了奋不顾身的决心，有了永不言败的勇气，不管有多少困难我们都一定可以战胜。

## 二、地方工作同样面临得失考验

1982 年 7 月 6 日，“凭祥市妈妈服务队”到法卡山慰问

人是社会的人，人在为社会付出的同时，总是盼望着获得一份报酬——无论是精神的、物质的，还是长远的、眼前的，这是人之常情，无可非议。但是在现实生活中，有时付出与获得是不成正比的，甚至还要以牺牲个人利益为代价。在这种情况下，是以个人利益为第一，还是以党和国家、人民的利益为重，这是对个人得失观的重大考验。当年，被广州军区授予优秀共产党员称号的法卡山守备连班长曾生，主动放弃到马来西亚继承外祖父财产的机会，义无反顾地选择在法卡山保家卫国；被广西军区评为模范军医的法卡山守备连军医王彦才，大学毕业时不恋城市恋边关，主动申请到边防守边御敌；法卡山守备连副连长吴英尧，家住广州，1982 年结婚，此后连续三年奋不顾身地投入炮战中，不能回家与亲人团圆也毫无怨言。当时，边防战士得到的报酬极少，如果不幸牺牲了，一名烈士的抚恤金也只有 800 元，退伍伤员的伤残补助金则更少。但在法卡山战斗中，中华民族的优秀儿女不分南北、不分老幼，纷纷主动请战或以各种方式支援前线。仅广西军区边防三师某团就写了 1582 份请战书、决心书，许多战



此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com