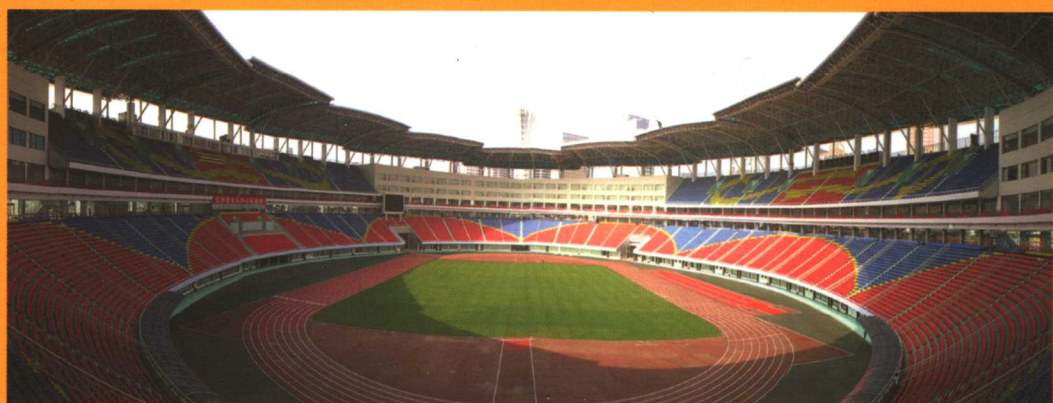
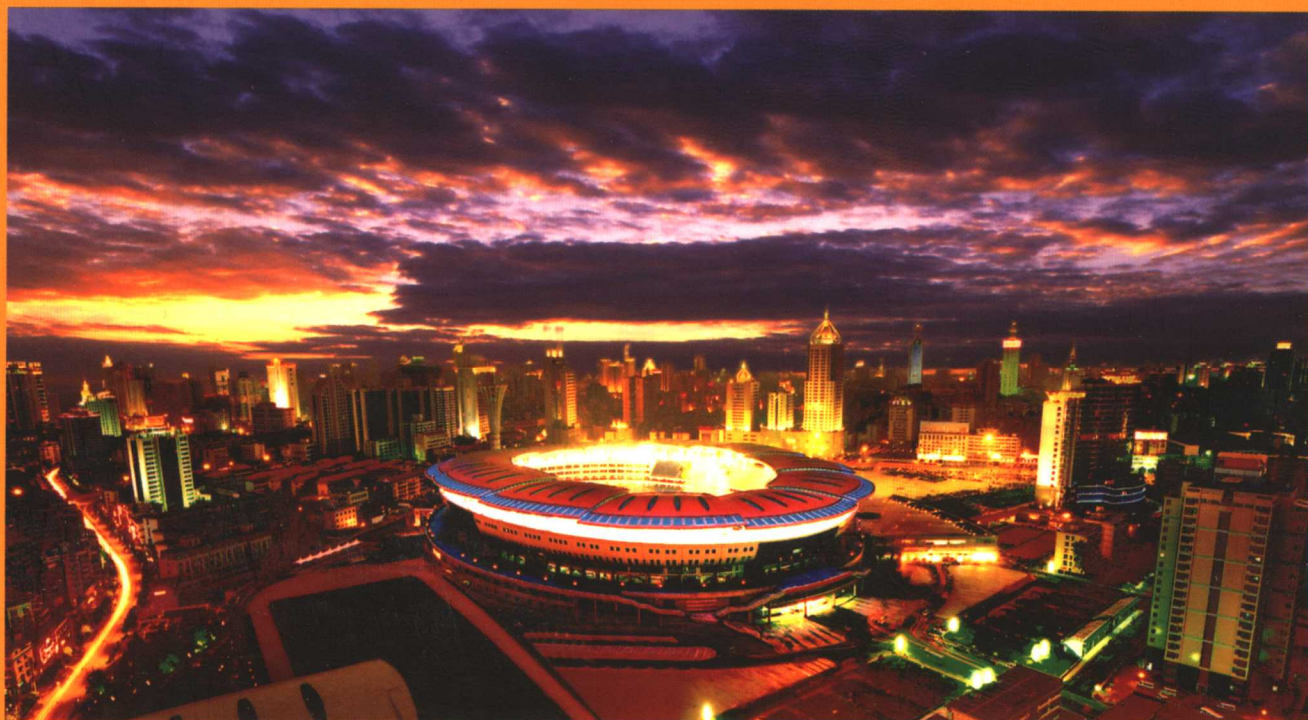


长沙城市建设综合开发 发展史



 方志出版社

《长沙城市建设综合开发发展史》编委会 编著

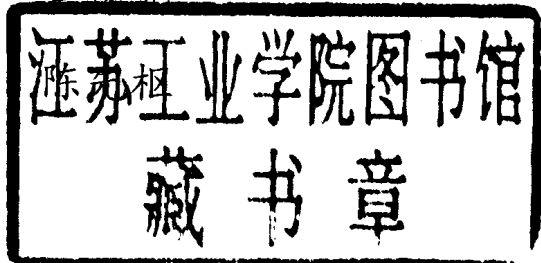
长沙城市建设 综合开发发展史

长沙城市建设综合开发发展史

编纂委员会 编著

主 编 黄自强 全豫北

副主编 胡晋文



方志出版社

图书在版编目(CIP)数据

长沙城市建设综合开发发展史/《长沙城市建设综合开发发展史》编委会编. —北京: 方志出版社, 2005.11

ISBN 7-80192-689-7

I.长… II.长… III.城市建设—概况—长沙市—19766~2004 IV.F299.276.41

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 134069 号

长沙城市建设综合开发发展史

编 著:《长沙城市建设综合开发发展史》编委会

责任编辑:刘晓利

出 版 者:方志出版社

(北京市建国门内大街 5 号中国社会科学院科研大楼 12 层)

邮编 100732

网址 <http://www.fzph.org>

发 行:方志出版社出版发行部

(010)85195814

经 销:新华书店北京发行所

法律顾问:北京市京诚律师事务所

印 刷:湖南彩印厂

开 本:889×1240 1/16

印 张:19

插 页:68

字 数:694 千

版 次:2005 年 11 月第 1 版 2005 年 11 月第 1 次印刷

印 数:0001-2000 册

ISBN 7-80192-589-7/F·109

定价:88.00 元

长沙城市建设综合开发发展史

编纂委员会

主任:赵小明

副主任:徐湘平 李正雄 黄自强 王 振

黄孝玲 罗社辉 魏建超

顾问:罗桂求 肖常锡

委员:冯 辉 杨兴龙 胡晋文 金豫北

陈先枢 廖英策 张志强 吴中立

梁 军 刘义山 傅清华 彭再魁

张跃先 丁继荣 熊建伟 何托林

袁朝晖 孙建科 李佑松 张 斌

全 臻

主 编:黄自强 金豫北

副主编:胡晋文 陈先枢

编 辑:段平香 唐梅先 罗息戈 吴立平

邓 文 周 澍 张 利

协 办:长沙市城市建设综合开发协会

凡 例

一、本书以马列主义、毛泽东思想及邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,坚持辩证唯物主义与历史唯物主义的基本观点,客观地记述改革开放以来长沙城市建设的历史和现状,旨在提供全面的系统的资料,为长沙城市建设的持续发展服务。

二、记述的地域范围,以长沙市区为主,以及市辖长沙县、望城县、宁乡县、浏阳市。记述的时间范围,上限一般为1976年,下限一般断至2004年,由于城市建设项目延续性较强,有的不能不从简追溯,因此在时间范围内有所突破。

三、全书采用述、记、图、表、录等体裁,设章、节、目等层次,适当配以彩色图片。

四、叙事、记物,均以记述为主,寓观点于记述。除综述外,其余章节一般不加评论。行文使用语体文,以第三人称记述,力求严谨、朴实、简洁。

五、各项数据以统计部门提供的为准,统计部门没有的数字采用《长沙市志》的统计数,次之为部门的年终总结、工作日志,参考报刊杂志的数据。数字按1986年12月31日国家公布的《关于出版物上数字用法的试行规定》书写。计量单位采用公制。

以强烈的文化意识建设长沙

(代 序)

梅克保

一座城市必须具有自己特殊的文化品格和精神气质,才是有品位的城市。长沙的城市建设,应当十分注重文化建设,十分注重历史文脉的传承,让每一条主要街道,每一处标志性建筑,每一处景观,都散发出浓浓的文化气息,使更多的人喜欢这座城市,向往我们长沙。

厚重的文化底蕴为长沙建设高品位的城市提供了不竭源泉

长沙自古就是湖湘首邑,在这片神奇的土地上,到处都充满着湖湘文化的斑斓色彩。丰富的地下遗存,星罗棋布的地下遗迹,以及瀚如烟海的名人遗墨,汇成了一个取之不尽的文化资源宝库,为长沙城市建设提供了不竭源泉。

源远流长的文化底蕴是长沙发展的永恒灵魂。长沙有 15 万~20 万年前的旧石器文化,有 7100 年前的新石器文化大塘遗址。有文化可考的历史有 3000 多年之久。尧帝之前,长沙为扬越之地,属古三苗国;禹分九州,长沙在荆州境内;春秋时期,长沙纳入楚国版图;战国时已建有城邑,是楚南重镇;自秦汉以来,长沙一直就是湖湘地区的政治、军事、文化、教育中心,历史辉煌、文化灿烂、名贤荟萃、人才辈出,素有楚汉名城、屈贾之乡、潇湘洙泗、宗教圣地、革命摇篮之称。源远流长的文化,使得古城长沙成了我国首批公布的 24 个历史文化名城之一,也为我们城市的灵魂个性塑造,奠定了坚实基础。我们的城市建设要始终抓住这个灵魂。

得天独厚的文化资源是长沙发展的宝贵财富。长沙城本身就是一个历史大遗存。长沙古城自形成以来,城址几千年没有迁移,老城街巷骨架沿袭至今,这在世界上都是十分罕见。再加上它一直是历代治所和湖湘文化的中心,所以有众多古迹,是一般城市所不能比拟的。这些众多而珍贵的文化遗产,是一笔巨大而无形的财富,也是长沙所以为长沙的标志所在。现有国家重点文物保护单位 7 处,省级文物保护单位 56 处。长沙窑遗址、岳麓书院及刘少奇、黄兴、谭嗣同故居潜力无限;马王堆西汉文物、走马楼三国孙吴简牍、商代大铜铙举世闻名;还有岳麓山、橘子洲等名山名洲,李邕、杜甫、柳宗元、朱熹、文天祥等文化名人题咏长沙的翰墨文稿,曾国藩、左宗棠、蔡锷墓等名人名墓,无一不涌流着文化的甘泉,积淀着长沙城市文化品位。随着时间的推移,这些文化资源的价值会越来越大,我们要充分发掘这些文化资源,突出长沙城市的个性。

心忧天下、敢为人先的长沙精神是长沙发展的不竭动力。从长沙历史文化中折射出来的“心忧天下,敢为人先”的长沙人文精神,它深深地蕴含于湖湘文化之中,不仅曾领中国变革风气之先,更为长沙的不断发展注入了不竭动力。湖湘文化的显著特征首先是以天下为己任,重视实践,经世致用,有一种强烈的忧患意识;其次是思想前卫,不泥于古,切于时务,顺时而动以变法求生存,以改革求发展,敢开风气之先。湖湘文化的这些特点,充分表明了它在中国文化大变革时期始终体现出

与时俱进的开放精神。从“师夷长技”的呼吁到洋务思潮,从维新政治到辛亥风云,从五四新文化到马克思主义传播,湖湘文化总是站在那个时代的最前沿,对当时的历史作出最出色的回答。长沙作为湖湘文化的发源地和中心地带,长沙精神作为湖湘文化的精粹,都应充分挖掘、深化、发展湖湘文化的内涵,使湖湘文化与时代精神融为一体,铸造长沙发展创新的精神支柱,雕塑长沙蓬勃向上的城市形象,充分展示长沙昂扬向上的城市风貌。

长沙城市建设中必须彰显的文化特色

历史在前进,社会在发展,城市文化必将随着城市的变化而呈现出新的色彩。近几年来,长沙用强烈的文化意识指导城市建设和发展,在大手笔、大规模、大力度地推进城市建设的过程中,突出城市文化的塑造,使城市拥有的文化含量及其所体现的文化价值与层次进一步得以提升。

作为历史文化名城,在推进城市化的进程中,现代城市建设与历史文化保护之间的碰撞无时不在。一方面,拥挤狭窄的道路、破旧的城市面貌需要改善;另一方面,建设的步伐有时候又与历史文化遗迹的保护发生矛盾。在建设和保护的矛盾中,建设者们深知长沙的历史文化是历史赋予长沙人民的宝贵的财富,也是展现城市文化个性的极其重要的部分。做好对它的保护和挖掘,意义十分重大。为此,长沙制定出台了《历史文化名城保护规划》以及《关于在城市建设中加强文物和历史建筑保护的规定》,对长沙的历史文化保护的范围、方式等作出了详细规定,同时着力挖掘、开发、恢复历史文化遗迹。在保护与开发中突出了三大特色:

一是突出楚汉名城特色。悠久的历史使长沙充满了传奇色彩。如今,长沙的地面虽然留存的古迹不多,但是地下的长沙却不知存在多少宝藏。马王堆汉墓、三国简牍仅是已被发现的一部分,但仅是这一部分,就轰动了全世界。我们已把马王堆汉墓及其出土文物、简牍的保护放在首位,规划了马王堆汉墓原址恢复开发拓展方案,兴建了长沙简牍博物馆,修复了贾谊故居等一批体现长沙楚汉文化特色的文物。

二是突出名人故里特色。名人是一个地方的宝贵财富,其影响力随着时间的推移而更显魅力。长沙人杰地灵,历史名人灿若星汉,尤其是近代以来,更是英才辈出,光耀中华,为长沙增添了无限荣光。我们十分珍视这笔宝贵的财富,在维护好毛泽东纪念地的同时,现已修缮了“刘少奇故居”、“黄兴故居”、“谭嗣同故居”、“雷锋故居”等一批名人故居。

三是突出湘楚风情。我们长沙的街巷,从建筑物到路面,从构架到命名,都有浓郁的地方色彩,湘情湘味浓重。保护好历史街区对一个地方的建设发展有着极为重要的意义。我们把历史街区的保护放在突出位置,新的历史文化名城保护规划将有7个历史街区和历史风貌保护区,7个历史文化村镇,100处文物保护单位,35处近现代保护建筑,45处地下文物埋藏区的保护纳入了名城保护范围。

没有历史的城市是苍白的,而墨守陈规、不兴建设的城市则注定要落后,建新与护旧的对抗并非不可调和,相反,时代文化可以与历史文化一道丰富一个城市的文化蕴涵。近几年,长沙城市建设的诸多项目都展现了时代风韵。一批新建成的城市道路宽敞、明亮,给人以视野开阔、耳目一新之感;一批城市高层建筑高大、雄伟,通过周围人文景观的衬托、影响,组合产生新的文化氛围,使整个城市鲜活生动起来;一批城市街景尤其是街区灯光夜景,将城市的繁华、热闹与活力展示无遗;一批城市绿化项目,花团锦簇、绿草成茵,体现了人与自然的和谐;相继建成的城市广场,动与静相结合,优美与宏伟相结合,让广大市民切实感受了“城市客厅”的巨大魅力。

尽管如此,长沙城市建设中的文化缺失现象依然存在,与一些先进城市相比,还有相当大的差距。表现在:长沙自然景观优势未能充分发挥,山、水、洲、城交融一体的得天独厚的景观没有很好展现;城市建筑缺乏特色个性;城市雕塑缺乏精品力作;历史文化名城保护的力度不强,进展缓慢,一些具有重要历史意义、艺术特色、科学价值的近现代优秀建筑未能有效保存。所有这些,都必须在今后的城市建设中加以改进。

长沙城市品位的提高在于文化的提升

文化是城市的灵魂,是衡量城市文明程度的重要标志,也是社会发展进步的最终反映。在全面建设小康社会、加快推进社会主义现代化的新阶段,提高长沙的城市品位,必须始终以“三个代表”重要思想为指导,把坚持先进文化的前进方向与体现长沙的个性文化有机地结合起来,用强烈的文化意识指导城市建设,用浓厚的文化色彩树立城市形象,用强大的文化力量推动城市发展。

首先,在城市规划中要体现长沙的个性文化。规划是城市建设和发展的“龙头”,能否把文化意识贯穿到城市建设和发展的全过程,首先在规划。因此,在长沙的城市规划中,要体现湖湘文化优秀特征,要体现历史文化名城的显著特性,要体现山水洲的生态特点,在此基础上,要认真处理好历史文化资源价值的利用与城市经济发展的关系,处理好文化资源的保护与现代环境风貌构建的关系,处理好人文个性色彩与现代环境协调的关系,处理好文化遗产的继承与现代化城市整体风格的关系。城市总体规划要富有浓郁的历史文化氛围,不能搞成建筑物的简单堆积,失去长沙的个性文化。要根据长沙的历史文化特点,精心设计和打造像纽约自由女神雕像、巴黎凯旋门、悉尼歌剧院一样的标志性建筑,使之成为长沙的象征并显示独特的魅力。同时,还可在公共场所设立有长沙历史特色的雕塑作品。如屈子怀沙、贾谊赋鸟、朱张会讲等,张扬湖湘文化。由于“文夕”大火的影响,长沙地上遗存已经不多,对现存历史文物要划定保护范围,作好保护规划。对于老城区太平街、坡子街、潮宗街等著名的历史街区,可根据其历史特征规划建设为各具特色的商业步行街。要充分发挥长沙集山水洲城于一体的先天优势,多层次、全方位规划好城市生态网络,特别是要以湘江为主轴,高标准做好“一洲两岸”的规划,将其打造成为中外闻名、世界一流的名胜景观。要以开放的眼光搞规划,对于一些重要的城市规划和设计要面向国内外公开招标,真正体现出规划的民主性、科学性和前瞻性,使规划能够经得起历史的检验。

其次,在城市建设中要体现长沙的个性文化。用强烈的文化意识建造城市,规划只是提供了一种可能,最终要靠建设去落实。因此,在城市建设上,要最大程度地体现城市的文化内涵和文化特色,着力提升建设项目的文化品位、提升城市建筑的文化品位。建筑物占据着的城市空间,建筑物的品位在很大程度上影响着整个城市的文化品位。因此,要改变现有建筑平顶设计、护窗密布、“火柴盒”式的状况,增强建筑美感和文化韵味,并使建筑与建筑、建筑与周边环境相协调。要提升城市街景的文化品位。针对我市城区街景零乱的情况,在整治城区户外广告的基础上,对构成城市街景的建筑物、牌匾、广告、灯光等进行整体设计和改造,形成一批有特色的街景,使街景更加规范、亮丽、舒适。要提升城市道路的文化品位。城市道路是城市的“骨架”,是城市形象的重要标志。城市道路建设要合理布局,精心设计,美观流畅,既要有历史文化名城的底蕴,又要有现代都市的气派。要提升城市广场的文化品味。城市广场是人们休闲散步的场所,也是一个城市的“大客厅”。要按照“以人为本”的要求,把提供便民设施与注入文化内涵结合起来,使城市居民在享受休闲娱乐的同时,又感受到高雅文化的熏陶。要提升城市绿化的文化品位。绿地是城市之“肺”,要着力解决城市

绿地分布不均的矛盾,通过点(公园)、线(道路绿化)、面(单位绿地)相结合,形成完善的城市绿地系统,实现人与自然的和谐共处,不断提高城市居民的生存质量。

再次,在发展经济中要体现长沙的个性文化。进入知识经济时代,经济与文化共存互动、相得益彰。作为历史文化名城,我们要善于抓住机遇,把文化融入到经济建设的各个领域、各个环节,用优秀文化促进和带动经济发展。面对“入世”后激烈的国际竞争,企业应切实改变那种只重经营、不重文化的状况,大力实施品牌战略,在广告策划、商标创意、包装设计、营销谋略、企业形象等方面形成自身独特的企业文化,从而大幅度提高产品附加值和产业档次,提高企业文化等无形资产的价值。麦当劳、肯德基、可口可乐之所以风靡全球,就在于它们不仅是商品,更是一种文化。要继承和弘扬长沙的传统文化,对黄兴南路等著名街道,对玉楼东等名老字号,对湘菜、湘绣、花炮、菊花石雕等地方特产,要适应市场,推陈出新,发扬光大。要充分利用现有的文物资源、自然资源和人文资源,大力发展旅游产业,使岳麓山、岳麓书院、橘子洲、天心阁、马王堆汉墓、走马楼三国简牍等著名品牌在更高层次、更大范围上走向世界。要整合现有文化资源,大力发展媒体传播、文化旅游、出版发行、文博会展、休闲娱乐、文教体育六大文化主导产业,加强基础设施建设,组建文化产业集团,把文化产业做大做强。随着现代经济的发展,文化与科技的互动作用日益显现,要借助文化的力量推进高新技术产业的发展,使高新技术产业真正成为带动我市经济和社会发展的主导力量,使长沙这座历史文化名城焕发出勃勃生机。

(作者系中共湖南省委常委、长沙市委书记)

目 录

以强烈的文化意识建设长沙(代序) · 梅克保	
综述	(1)
大事记	(11)

第一章:基础设施建设

概述	(43)
第一节:道路建设与拓改	(44)
一、芙蓉中路(原芙蓉路)	(44)
二、芙蓉北路(原金霞路)	(46)
三、芙蓉南路(原长沙大道)	(47)
四、潇湘路	(47)
五、岳麓大道	(48)
六、麓山路	(48)
七、长沙大道(原雨花大道)	(49)
八、三一大道(原丽臣路)	(49)
九、五一大道(原五一路)	(49)
十、劳动路	(51)
十一、营盘路(原展览馆路)	(52)
十二、解放路	(52)
十三、湘江路(原沿江大道)	(53)
十四、万家丽路(原火星路)	(54)
十五、城南路	(54)
十六、白沙路	(55)
十七、韶山路	(55)
十八、黄兴路	(56)
十九、蔡锷路	(56)
二十、远大路	(57)
二十一、车站路	(57)
二十二、曙光路	(57)
二十三、金星路	(58)
二十四、桐梓坡路	(58)
二十五、人民路	(58)

二十六、一环线	(59)
二十七、二环线	(59)
二十八、三环线	(60)
附:长沙城市次干道一览表	(60)

第二节:桥梁、立交桥

一、桥梁	(63)
1.湘江橘子洲大桥	(63)
2.湘江银盆岭大桥(北大桥)	(64)
3.湘江月亮岛大桥	(64)
4.湘江猴子石大桥	(64)
5.湘江黑石铺大桥	(65)
6.湘江三汊矶大桥	(65)
7.浏阳河大桥	(66)
8.捞刀河大桥	(66)
9.洪山庙大桥	(67)
二、立交桥	(67)
1.人民路立交桥	(67)
2.友谊立交桥(袁家岭立交桥)	(68)
3.芙蓉路中心立交桥	(68)
4.银北立交桥	(68)
5.候家塘立交桥	(68)
6.白沙立交桥(东塘立交桥)	(69)
7.城南中路高架桥	(69)
8.城南西路立交桥	(69)
9.二环线芙蓉路立交桥	(70)
10.二环线北二段高架桥	(70)
11.二环线四方坪立交桥	(70)
12.二环线韶山路立交桥	(70)
13.浏阳河路高架桥	(70)
14.南二环线高架桥	(71)
15.伍家岭立交桥(波隆立交桥)	(71)
16.南二环书院路立交桥	(71)
17.苏家托高架桥	(71)
18.中岭立交桥	(72)

19.彭家巷立交桥	(72)	四、新火车站建设、市区铁路外迁工程 ...	(89)
20.跨京广线高架线	(72)	五、田汉大剧院	(90)
21.金霞立交桥	(73)		
22.跨银杉线高架桥	(73)	第二章:房地产开发	
23.跨金星路高架桥	(74)	概述	(91)
24.跨杜鹃路高架桥	(74)	第一节:住宅开发	(93)
25.长益立交桥	(74)	一、住宅统建	(93)
26.跨桐梓坡路高架桥	(74)	二、住宅小区建设	(94)
27.长宁立交桥	(75)	第二节:经济适用房建设	(95)
28.龙王港立交桥	(75)	第三节:商品房开发与销售	(98)
29.王家湾立交桥	(76)	第四节:市场开发建设	(105)
30.罗家嘴立交桥	(76)	一、望城坡大市场	(105)
31.赤新路立交桥	(76)	二、红旺大市场	(103)
32.解放中路光明高架桥	(77)	三、科腾建材大市场	(106)
33.二环线八一路立交桥(团结桥) ...	(77)	四、雷锋农产品批发大市场	(106)
34.二环线劳动路立交桥	(77)	五、湖南高桥大市场	(106)
35.二环线树木岭高架桥	(78)	六、长沙红星农副产品大市场	(107)
36.东风北路高架桥	(78)	七、中国现代化农业博览交易中心 ...	(107)
第三节:公园、城市中心绿地	(78)	八、湖南三湘南湖大市场	(108)
一、公园	(78)	九、湖南一力物流园	(108)
1.岳麓山风景名胜区、麓山橘子洲景区 ...	(78)	十、黄兴南路步行商业街	(108)
2.湖南烈士公园	(79)	十一、下河街商贸城	(109)
3.长沙生态动物园	(80)	十二、坡子街民俗民食商业街	(110)
4.南郊公园	(80)	附:坡子街记	(110)
5.天心阁	(80)	十三、长沙出版物交易中心	(111)
6.晓园	(80)	十四、长沙滨江文化艺术中心	(111)
7.长沙世界之窗	(81)	十五、一馆三中心	(111)
8.白沙古井公园	(81)	十六、长沙报业文化基地	(111)
9.王陵公园	(82)	附一:部分住宅小区简介	(112)
10.桂花公园	(82)	砂子塘住宅小区	(112)
11.紫凤园	(82)	朝阳村住宅小区	(112)
二、城市中心绿地	(83)	人民新村住宅小区	(112)
1.湘江风光带(河西)	(83)	银盆村住宅小区	(112)
2.湘江风光带(河东)	(83)	红旗住宅小区	(113)
3.五一广场	(84)	望月湖住宅小区	(114)
4.芙蓉广场	(84)	涂家冲住宅小区	(114)
5.溁湾镇绿化广场	(85)	红花坡住宅小区	(115)
第四节:其他配套设施建设	(85)	殷家冲广厦新村住宅小区	(115)
一、长沙市固体废弃物处理中心	(85)	长坡住宅小区	(115)
附:长沙第一垃圾中转场建设	(86)	向东南住宅小区	(115)
二、长沙市贺龙体育文化中心	(86)		
三、长沙体育新城	(89)		

二、背街小巷改造	(161)
三、房地产开发	(162)
四、区治建设	(165)
第四节:开福区	(166)
一、道路建设拓改	(170)
二、房地产开发	(170)
三、新城建设	(173)
四、区治建设	(174)
第五节:雨花区	(174)
一、重点工程	(175)
二、道路建设	(176)
三、房地产开发	(179)
四、其他项目建设	(180)
五、区治建设	(180)
第六节:长沙县	(180)
一、长沙经济技术开发区	(180)
二、新县城建设	(182)
三、黄兴大道和黄兴生态工业园建设	(182)
第七节:望城县	(183)
一、新县城建设	(184)
二、道路建设	(185)
三、房地产开发	(187)
第八节:浏阳市	(188)
一、城区道路建设	(188)
二、城区重点工程建设	(190)
三、城区景区景点建设	(191)
四、公共设施建设	(193)
五、房地产开发	(195)
第九节:宁乡县	(197)
一、旧城改造	(197)
二、新区开发	(198)
三、功能区域布局	(199)
四、街道改造	(199)
五、城市“四化”建设	(200)

第四章:专记

第一节:历史文化名城保护	(203)
第二节:住房制度改革	(210)
第三节:街巷提质改造工程	(213)
第四节:长沙市环境质量与监测	(216)

第五节:“经营城市”的思想与实践 ...	(223)
第六节:天心生态新城规划与建设 ...	(225)
第七节:棚户区改造	(228)
第八节:建设工程指挥部	(230)
一、长沙市市政专项建设指挥部	(230)
二、长沙市湘江大道建设工程指挥部 ...	(235)
三、长沙市人民东路桥梁工程建设指挥部	(238)
四、长沙市环线建设指挥部	(239)
五、长沙市四方坪路建设工程指挥部 ...	(240)
第九节:长沙高新技术产业开发区 ...	(241)
第十节:渣土运输管理	(242)
第十一节:长沙市委市政府机关大院新 建工程	(253)

附录一:城市公用设施建设

一、自来水	(255)
二、供气工程	(257)
三、污水处理厂	(260)
四、人行天桥、地下通道	(261)
五、贺龙体育场与贺龙体育馆	(262)

附录二:城市建设论文辑粹

一、论建设文化型城市	谭仲池(264)
二、努力把长沙建设成为现代化 中心城市	赵小明(266)
三、办好城建实事,提高城市综合 服务功能	罗桂求(270)
四、按社会主义市场经济理论加快 长沙市旧城改造步伐	肖常锡(271)
五、建设长沙的新“外滩”	张跃先(272)
六、关于市属开发企业摆脱困境的 思考	程汉文(274)
七、深化市属房地产开发公司改革 的几点思考	傅清华(276)
八、长沙芙蓉路开发建设的几点 启示	梁 军(278)
九、发展长沙市房地产业的思考	魏建超(280)
十、对长沙市居住小区建设的几点 思考	孙云龙(281)
十一、论长沙城市形象设计 ...	陈先枢(283)
十二、长沙市房地产市场状况分析	陈灵犀(287)

综 述

长沙市是湖南省的省会,位于湖南省东部偏北、湘江下游和长浏盆地西缘。其地域范围为北纬 $27^{\circ}51' \sim 28^{\circ}41'$,东经 $111^{\circ}53' \sim 114^{\circ}15'$,东邻江西省宜春市和萍乡市,南接株洲、湘潭两市,西连娄底、益阳两市,北抵岳阳、益阳两市,东西长约230公里,南北宽约88公里,全市土地面积11819.5平方公里。2004年年末总人口619.2746万人,其中乡村总人口416.81万人;建成区面积142平方公里,城区人口202.4646万。市辖5区、4县共81个镇、38个乡和54个街道办事处。2004年长沙市地区生产总值为1133.88亿元,财政收入104.36亿元,城市居民人均可支配收入11021元,农民人均纯收入4315元。

长沙是国务院首批公布的24个历史文化名城之一。距今7000年前,华夏先人就在这块土地上繁衍开拓;4500年前进化到原始农业社会,春秋末期成为楚南重镇,秦置长沙郡,汉置长沙国;此后2000余年,长沙或为历代王朝封王建都之地,或为郡、州、路、府设治之所。

长沙于1933年建市。抗日战争期间的“文夕大火”将长沙城大半土地化为一片焦土,文化古迹遭到空前浩劫。由于大火发生在1938年11月12日深夜,12日电报代码为“文”,故称“文夕大火”。至解放前夕,长沙依然百孔千疮,城市破败,百业凋零,建成区面积6.7平方公里。新中国成立后,中共长沙市委和市人民政府团结全市人民努力恢复生产,建设新长沙,经过20多年的奋斗,至1976年长沙市建成区面积达到50平方公里,市内道路总长度378公里,新建自来水厂日供水能力16.5万吨,绿化面积939.3公顷。

党的十一届三中全会以后,全党工作重心从以阶级斗争为纲转到以经济建设为中心的轨道,长沙的城市建设从此翻开了崭新的一页。在邓小平同志建设有中国特色社会主义思想指引下,长沙的建设者们大胆解放思想,按照改革开放的思路,遵循综合开发的宗旨,打造出一个新的长沙城。

长沙是率先用综合开发方式进行城市建设的城市之一。1976年长沙市抓住铁道部对长沙市区铁路老线进行改造的契机,一次性征用43个生产队的400多公顷土地一并规划建设,按照总体规划和分区规划要求,将铁路新客站、长途汽车站、居民住宅小区、公园、学校、邮电大楼、幼儿园、城市道路、绿化带等一并纳入统建范围,布局合理,建设配套,在全国首开城市建设综合开发的先例,当时便得到了建设部的认同和表彰,在部里组织研究总结,在全国进行推广。

城市建设进行综合开发改变了过去各自筹划、布局混乱、各自为政、分散征地、千家备料、零星施工、多头管理的旧格局,与后来实行的“住房制度改革”、“用地制度改革”,不仅加速了城市化进程,保证了城市总体规划的实施,增强了城市功能,解决了多年来困扰城市政府的“住房难”、“行车难”、“行路难”、“用水难”等诸多有关国计民生的大问题,而且催生出一个新型的支柱产业——房地产业,进一步拉动了经济的增长,提高了人民生活水平。1996年以来形成的“经营城市”的思想更有力地转变了政府领导对城市性质和城市功能的认识,拓宽了城市建设综合开发的路子,促使建设领域顺利实现了由计划经济向社会主义市场经济的转轨,确立了多种所有制经济共同发展的基本制度,使城建综合开发基本形成了全方位、宽领域、多层次对外开放的格局。城市建设综合开发打破了过去由政府单一投资的资金瓶颈,开辟了多元投资进行城市建设的新渠道,为城市建设的可持续发展奠定了厚实的基础。实行改革开放以后,通过综合开发,到2004年,长沙市建成区面积达到142平方公里,五个出城口全部拓宽畅通,一洲两岸,西文东市的格局已具初型,新城建设如火如荼,城市品位大大提升,六桥三环、十纵十横的道路网络已基本实现,全市街巷达1240条,主次干道150条,道路总长度1322.9公里,总面积2384.7万平方米,人均住宅面积14.24平方米,园林绿化地面

积 5907 公顷,绿化率 37.45%,人均公共绿地 7.44 平方米,自来水日供水能力 165 万吨,供水面积 140 平方公里,燃气用户 56.50 万户,燃气气化率达 95%,污水处理能力 10052.51 万吨,污水处理率 47.95%。

一、综合开发沿革

长沙城建综合开发经历了三个阶段,即萌芽、探索、起步、完善和发展阶段。

1963 年,国务院第二次全国城市工作会议提出了关于城市建设试行“六统一”的要求,即“统一规划、统一设计、统一组织投资、统一征地拆迁、统一建设、统一分配管理”。长沙市由市房地局按此精神组织兴建了砂子塘、建湘新村住宅小区。1972 年在建设八一路跨铁路桥时成立了八一路跨线桥工程指挥部,对内称长沙市统建办,修建八一路跨铁路桥,改造小吴门地区,尝试以重点工程带动小片开发,萌芽了综合开发的概念。1975 年 7 月,因长沙新火车站建设的需要,成立了长沙市铁路车站建设工程指挥部,征地 2000 亩,按照“统一规划、统一设计、统一组织投资、统一征地拆迁、统一施工管理、统筹安排”六统一方针,进行综合开发。组织兴建新火车站,修建与车站配套的五一路东段、中段,改建五一西路,组织朝阳新村、桐梓坡住宅小区建设。

指挥部从全市机关、企业、广州铁路局、长沙铁路分局抽调工作人员 300 余名组成现场指挥机构,由李照明市长任指挥长、王蔚琛任副指挥长。1976 年改铁路车站建设工程指挥部为长沙市统一建设指挥部。这是长沙市城市建设史上也是全国第一次实行大片土地综合开发的尝试。这一次成片开发,不仅如期建成了长沙新火车站及与之配套的设施,而且建成了长沙市第一个综合开发、配套建设的住宅小区朝阳新村住宅区。长沙铁路车站建设工程指挥部和长沙市统建指挥部都是在计划经济体制下,采用行政手段为主,经济手段为辅的方法进行开发建设,资金来源主要靠国家投资、政府拨款和建设单位集资,其工作机构收取管理费,经济管理实行统收统支来实现资金平衡。

党的十一届三中全会以后,为解决长沙市城市居民住房紧张的问题,1978 年 12 月 19 日,长沙市成立了“长沙市住宅统一建设指挥部”,与市统建指挥部合署办公,两块牌子,一套人马,城内东、南、西、北四区亦设立了相应机构,按“统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统

一管理”的六统一原则,统筹全市住宅建设。实质上,是按国务院指示精神在一个市的范围建行综合开发试点,探索城市建设开发的新路子、新方式。当年竣工住宅 402241 平方米,1980 年、1981 年两年相继竣工住宅近 100 万平方米,一方面缓解了长沙市住宅紧张的局面,另一方面又为其它建设项目提供了拆迁用房。芙蓉宾馆、友谊商店、文物商店、电子计算大楼、省图书馆建设的拆迁用房,其中 14 栋 36000 多平方米由住宅统建指挥部提供。这次全市性综合开发的尝试,建设资金由财政提供 48%,每平方米给单价 38 元,其余部分由建房单位自行筹措,属集资建房范畴。建设规划名义上是按市里的统一规划操作,实际上建房土地大部分是由建房单位自行提供,统一规划这个原则并未完全实现。同样,统一施工也不可能完全实现,特别是配套建设问题完全没有顾及,因此,从综合开发的角度反思,只是在组织形式上算“综合开发”。但是,这次统一建房行动最具参考价值的是建设手续办理快捷,从建房单位上报有关材料到批复建设,一般都不超过 15 天。住宅统建指挥部集中、综合了各建设管理部门的权力,杜绝了部门间互相扯皮、相互推诿的陋习,为缩短建设周期、方便单位办事提供了十分有益的经验。这个经验就是建设管理高度集权,在“六统一”原则下由点到片到面进行城市建设新路子的探索,为以后全面实施城市建设综合开发提供了有益的借鉴。这个阶段是综合开发的萌芽探索阶段。

1980 年 11 月,国务院批准下发《全国城市规划工作会议纪要》,明确指示城市建设要按规划进行、实行综合开发。1981 年 7 月 10 日—11 日,湖南省建委、计委、财政厅、建设银行湖南省分行根据省领导指示,召开长沙市、衡阳市建委主任、建设银行行长、计委基建科科长座谈会,就两市组建城市建设开发公司试点的问题进行研究、讨论。同年 8 月 6 日,湖南省人民政府颁发湘政发〔1981〕80 号文件,指出“城市建设实行综合开发是用经济办法管理城市的一项重大改革,对促进城市建设将起积极作用”,确立了“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的城市开发建设的新宗旨,决定在长沙、衡阳两市进行组建城市建设开发公司的试点。省政府拨给长沙市 500 万元作为组建城市建设开发公司的经费。同年 11 月 6 日,长沙市人民政府颁发长政发〔1981〕29 号《关于成立长沙市城市建设开发公司的通知》,11 月 9 日市委颁发《关于成立长沙市城市建设开发委员会的通知》,决定撤销长沙市统建指挥部,成立长沙市城建开发公司,挂两

块牌子,一是“长沙市城市建设开发委员会”,属市政府的常设行政机构,主任由副市长王蔚琛兼任,副主任由建委主任黄乐道兼任,委员由计委、财政、建行、规划、房地局等部门指派负责人担任,对综合开发实行统一领导和管理;二是“长沙市城市建设开发公司”,作市属企业,原市统建指挥部的业务、资金、财产等全部归并给长沙市城市建设开发公司,定编 150 名,事业性质,企业化管理(1985 年 4 月 17 日,湖南省人民政府《关于城镇建设若干问题的规定》明确“原属事业性质企业管理的城市建设综合开发公司从 1985 年起均应改为企业单位,可给予免征一年所得税的照顾”)。根据湖南省人民政府湘政发〔1981〕80 号文件规定,“城市建设开发公司的任务主要是(一)代表政府统一办理征地、拆迁、平整场地、做好三通一平;(二)根据城市规划,组织小区建设;(三)向列入国家计划和预交建房资金的需地、需房单位出售房、地产;(四)对有地皮的单位承包规划设计、代拆、代建。”“城市建设开发公司的纯利润,不上交财政,充作周转资金”。“其营业收入用于费用开支后的纯利润……给予免税照顾”。1982 年 11 月 28 日长沙市人民政府颁发的《长沙市城市建设用地综合开发暂行办法》第二条又进一步明确“长沙市城市建设开发委员会和长沙市城市建设开发公司,是长沙市人民政府管理和组织城市建设用地综合开发工作的行政职能部门和业务管理机构。各区开发分公司,在市开发部门的统一组织下,承担本区内的部分开发任务”。“凡建设单位要求开发部门办理征地拆迁,提供建设用地、用房者,均应先向城市规划部门提出申请,经城市规划与城市建设开发部门商定后,方予办理”,按照建设部的要求,实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针。长沙的城建综合开发由尝试阶段从此转入起步阶段。十分明显;长沙市城建开发公司是一个典型的政企合一的机构,以企业的面貌出现,行使部分行政职能。与长沙铁路车站建设工程指挥部和长沙市统建指挥部不同的是,前者是在计划经济体制下,采用行政手段为主,经济手段为辅的办法进行土地开发,资金主要来源于国家投资、地方政府拨款和建设单位集资,工作机构靠收取管理费维持,经济上实行统收统支。后者是在计划经济体制下,以行政手段辅助经济手段进行土地开发,国家只拨给少量启动资金,主要靠吸收社会资金和银行贷款进行开发,属经营性开发,一定程度地突破了计划经济的束缚,为城市政府建设城市争取到了一定的主动权,城市政府可利用这一机构所获赢利投入亟需的基础设施建设,手脚上可以

放宽点,办事可以主动点。城市建设开发公司成立的重大意义在于它是解放以后城市政府进行城市开发建设的第一家专业实体,也是第一家运用经营手段为城市政府进行城市建设综合开发的公司。城市建设开发公司利用行政优势、政策优势,迅速壮大发展。到 1993 年,注册资金达到 2065 万元,资产总计达 3.18 亿元,成为当时长沙市房地产综合开发行业中资信能力最强的一家公司。除继续完成统建时期的建设项目之外,开发建设了望月湖、红旗住宅区、桔园住宅区;开发了圭塘、茅坡西片以土地开发为主的综合开发区,共开发近郊土地 688 公顷,为全市 150 多个建设单位和建设项目提供用地近 400 公顷,为城市拆迁腾地修建、拓宽道路 15 条,为望月公园(后改名王陵公园)、晓园公园提供了 19 公顷绿化用地。城市建设综合开发试点,很快被国家作为基本建设管理体制上的一项重要改革予以肯定,1984 年国家计委和建设部联合制定了《城市建设综合开发公司暂行办法》。

长沙市城建开发公司的成功起步,为长沙市城市建设开辟了一条新路,激发了区、县政府和某些拥有开发优势和资金优势的部门进行综合开发的积极性,有力推动了长沙的城市建设。这段时间,煤制气工程、湘江北大桥、芙蓉路、潇湘路、五水厂建设工程相继上马,新建了晓园公园、望月公园,改建了劳动路、八一路、三谷路、东综路,城市基础设施建设掀起热潮。1984 年起,作为综合开发的实体,长沙市房地产开发公司,东、南、西、北、郊五区开发公司,望城县、宁乡县开发公司、湖南省华侨住宅开发公司等先后成立,到 1988 年城市建设综合开发公司已发展到 33 家,其中省属 4 家、市属 4 家,区、县 11 家,市银行系统 2 家,市房地局系统 4 家,市建安公司和西区基建公司所属各 1 家,街道办事处所属 7 家,打破了城市建设综合开发由一家企业独统的格局。

为进一步确定综合开发的指导思想,明确综合开发的主导地位,加强政府对综合开发的管理,1989 年 12 月,市政府根据《湖南省城市建设管理暂行办法》,制定了《长沙市城市建设综合开发管理实施细则》,成立了长沙市城市建设综合开发管理处,定编 4 人。“实施细则”明确规定“长沙市城市建设综合开发管理处是对城市建设综合开发实行统一管理的工作机构(归口市建委)。其主要职责是:负责对城建开发公司进行资质审查;根据每年城市建设开发用地计划组织城市建设开发任务的委托或招标工作,配合计划部门审核下达城建开发公司年度开发建设计划;检查督促城建开发公司开发建设的经营活动,会同物价

等有关部门审核商品房及有偿转让已开发土地的价格;检查全市城乡建设综合开发的规划实施和计划的完成情况,组织有关部门对新建小区进行竣工验收,督促城建开发公司及有关部门搞好小区管理的移交工作;参加开发小区详细规划的审查工作;协调处理城建开发经营中的有关问题。从形式上看“城市建设综合开发管理处”是市建委直属处室、直属工作机构,从任务职责来看,是市政府对全市城建综合开发进行高位管理的机构。城市建设是城市政府的重要职责之一,在城市的建设过程中,城市政府是城市规划制定、落实的组织方,企业扮演实施方。统一规划、合理布局是政府职能部门应尽的职责,综合开发、配套建设是政府对实施方的要求,政府颁布法规条文,由各职能部门督促甚至强逼建设单位照此办理。因此,综合开发是政府组织城市建设的大计方针,是城市建设整体必须遵循的法则,而不是城市某一局部、某一领域或某一类企业应遵循的法则。早在1980年11月,国务院批准的《全国城市规划工作会议纪要》就明确要求城市要按规划建设实行综合开发。1989年12月建设部林汉雄部长在全国房产市场管理工作座谈会上又进一步明确:“在城市建设中,无论是新区开发还是旧城改造,都要进一步贯彻统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的方针,压缩零星建设,扩大综合开发的覆盖面。各城市都要认真制订综合开发计划,统筹安排各类建设项目、建设用地、建设规模和资金、材料,提高总体效益”。这些都说明,综合开发是全局性意义上的规定,目的是建设功能齐全的城市,并非仅对建设局部或某一类开发单位的要求。认为综合开发仅仅是房地产开发企业应遵循的法则,而不是整个城市建设都应遵循的宗旨,这是误解,必至影响到综合开发管理机构的科学设置。“实施细则”还规定,开发公司“综合开发的收益,主要用于城市开发建设……。其中土地级差费,必须按年度上缴市建委……每年竣工的住宅中,按设计户型的10%提交市建委,用于市政公用设施的拆迁安置。

综合开发管理处成立后,立即着手整顿城市建设综合开发市场,将一些无固定资产、流动资金、技术力量和不具备开发经营资格的开发公司予以撤销。1991年底,开发公司被精简到22家。

随着金融放贷政策的松动,用地制度改革的确立,住房制度改革的明晰,双轨制向社会主义市场经济过渡转轨的步伐加快,开发领域显露出巨大的商机,众多企业将投资方向瞄准了房地产开发市场。1992年初邓小平同志南巡讲话以后,改革力度加大,步伐放快,同年6月,市建委制定

了八项措施,包括简化房地产开发公司手续,引进银团资金,延伸房地产开发业务,鼓励引进外资进行房地产开发等,为房地产开发大开绿灯。同年全市新批准成立各类房地产开发公司134家,其中中央、省属的53家,市、区、县属的51家,中外合资的30家,全市共有房地产开发公司156家,注册资金9.3735亿元,当年房地产开发投资37602万元,创历史新高,较1991年9286万元增加了近5倍。基础设施建设也有了长足进展。1992年长沙市统计局统计,长沙市建成区面积已达101平方公里,道路总长618公里,永久性桥梁23座,自来水厂增加到6个,日生产能力增加到72万吨,液化气用户增加到159375户,用气率11.6%,人均住房增加到7平方米,人均绿地上升到4.2平方米。同年底,党的“十四大”召开,会议提出了建设社会主义市场经济的新目标,1993年全国开始转入社会主义市场经济的运作,市场机制、竞争机制开始进入综合开发领域,城市建设的综合开发转入以房地产开发为中心的轨道,城建综合开发史开始书写新的一页。随着外资企业的成立和外来企业进入,国营集体企业独领风骚的局面开始被打破。

房地产开发市场全面放开,私营、民资、外资、外来企业相继拥入,“开发热”渐露势头,1993年长沙市开发公司猛增到317家,年底经过整顿、清理,仍保留有296家,房地产开发投资11.0618亿元,比1992年增加了3倍,商品房销售1992年为37602万平方米,1993年猛增到110618万平方米,商品房价格1993~1994年平均每平方米上升了300~500元,上涨了40%。与此同时,由政府批准的长沙高新技术产业开发区、长沙经济技术开发区、捞霞经济开发区等大型开发园区也相继成立,提升了开发热度,长沙的建成区面积一下扩展到101平方公里。但是,由于长沙的房地产开发起步较慢,起点较低,与全国性的开发热相比,长沙只能算升温(1993年4月28日《长沙晚报》报道:海口市住宅与写字楼价格已炒到7000~8000元)。“开发热”打破了资金流向的平衡,引起了金融混乱,干扰了国民经济的健康发展。1993年7月上旬,党中央国务院警告各省市“当前金融形势严峻,要通过整顿金融秩序扭转金融混乱局面,保证资金合理投向”。建设部、国家土地管理局、国家工商局、税务局提出加强房地产市场宏观管理的意见,要求8~11月底开展全国房地产开发经营机构的全面检查,紧接着中央宏观调控措施一个个出台,严格开发区的审批,提高银行存贷利率,最高存款利率一年期达10%。