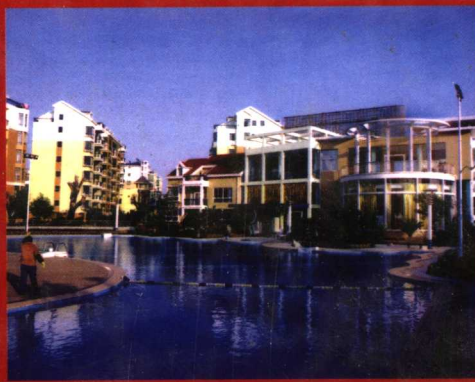


江西房地产

“十五”回望

主 编 黄隆规 陶满德

副主编 蔡 勇



中国建筑工业出版社

江西房地产 “十五”回望

主 编 黄隆规 陶满德

副主编 蔡 勇

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

江西房地产“十五”回望/黄隆规, 陶满德主编. —北京:
中国建筑工业出版社, 2006
ISBN 7-112-08670-1

I. 江... II. ①黄...②陶... III. 房地产业-经济发展-
概况-江西省-2001~2005 IV. F299.275.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 118356 号

责任编辑: 封 毅

责任设计: 肖广慧

责任校对: 汤小平

江西房地产“十五”回望

主 编 黄隆规 陶满德

副主编 蔡 勇

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 889×1194 毫米 1/16 印张: 26½ 字数: 485 千字

2006 年 11 月第一版 2006 年 11 月第一次印刷

印数: 1—2000 册 定价: 98.00 元

ISBN 7-112-08670-1

(15334)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>



江西省建设厅领导班子



江西省建设厅



江西省建设厅住宅与房地产业处领导及全处干部



南昌市房管局班子成员



九江市房管局班子成员



上饶市房管局班子成员



赣州市房管局班子成员



萍乡市房管局班子成员



新余市房管局班子成员



鹰潭市房管局班子成员



景德镇市房管局班子成员



吉安市房管局班子成员



宜春市房管局班子成员



抚州市房管局班子成员

《江西房地产“十五”回望》编辑委员会

- 主 任：胡柏龄 江西省建设厅厅长
- 副 主 任：高 浪 江西省建设厅副厅长
唐晓阳 江西省建设厅厅长助理
- 主 编：黄隆规 江西省建设厅住宅与房地产业处处长
陶满德 江西师大城建学院教授
- 副 主 编：蔡 勇 江西省建设厅住宅与房地产业处副处长
- 编 委 委 员：李 栴 白 波 汪满火 朱作清 王卫国 肖南纯
林建伟 章 瑜 刘宏长 张爱新 王重华 吕贤禄
付铁夫
- 编辑部主任：刘 明
- 编辑部副主任：任红丽 周 锐
- 编辑部成员：王晓霞 万良文 丁锦林

序 言

“十五”，对于生活在赣鄱大地上的 4300 万人民来说，是极不平凡、具有特殊历史意义的五年。这不仅仅因为“十五”是进入新世纪的第一个五年计划，是江西省有史以来经济、社会 and 城市建设发展最快的 5 年，是人民的生活发生巨大变化的 5 年，更因为“十五”在赣鄱大地吹响实现“在中部地区崛起”的战斗号角。从 2001 年开始，江西省进入了全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化的新的历史发展阶段，从“三个基地，一个后花园”的战略定位到率先实现“在中部地区崛起”的战略目标，从“以工业化为核心，以大开放为主战略”到“对接长珠闽，融入全球化”，5 年间，全省的经济总量和主要经济指标均实现了超额翻一番的目标。

“十五”时期，江西以前所未有的大手笔在经济建设的蓝图上留下了浓墨重彩的一笔。在经济、社会全面崛起的大潮中，房地产业的快速、健康、持续地发展成了这一大潮中最为汹涌的浪花。《江西房地产“十五”回望》一书主要从经济、社会发展的角度，对江西房地产业“十五”期间的发展历程作一总体回望。

全书共分“综述篇”、“地市篇”和“附录”三个篇章。在综述篇里，作者分别从房地产业与国民经济发展的关系、房地产开发的理性增长、城市住宅建设的市场飞跃、房地产需求的有效释放以及城市房屋拆迁的和谐规范等方面，对全省房地产业在“十五”期间的发展轨迹做了较为全面的阐述。

地市篇则是从房地产业的发展历程、房地产业发展主要指标的纵向对比、房地产业对社会经济发展的贡献、房地产业的发展特色等方面将全省十一个设区市的房地产业在“十五”期间的发展情况，一一地进行了记载。

附录则收录了“十五”期间，国家和我省出台的部分房地产业方面的政策法规及重要文件，这些文件对促进我省房地产业市场化、法制

化、规范化起到了积极作用。

《江西房地产“十五”回望》对江西房地产业在“十五”期间的发展，既有宏观上的概述，又有微观上的解读；既有权威翔实的数据，又有典型示范的案例。不仅可读性强，而且也极具参考价值。

总结过去，是为了未来。希望通过《江西房地产“十五”回望》一书的出版发行，全面总结“十五”期间全省房地产业的辉煌成就，如实反映全省及各地房地产业的发展历程，更好地展现房地产业在国民经济中的支柱产业作用，从中总结出一些哲理性、规律性的经验，以指导、推动“十一五”乃至今后一段时期我省房地产业的发展。“十五”计划已成历史，“十一五”规划已经起步，希望江西房地产业在“十一五”时期能够再上新台阶，为全省经济、社会发展再做更大的贡献。



2006年8月28日

目 录

综述篇	1
第一章 总论	3
第一节 房地产业与国民经济的关系	3
第二节 江西房地产业发展的宏观经济背景	11
第三节 江西房地产业发展的轨迹	18
第四节 房地产业发展对全省经济社会的贡献	25
第五节 房地产业发展中的宏观调控	29
第二章 房地产开发的理性增长	37
第一节 房地产开发的快速增长	37
第二节 房地产开发的理性思考	46
第三章 城市住宅建设的市场飞跃	70
第一节 城市住宅建设的伟大变革	70
第二节 商品住宅建设的历史性跨越	74
第三节 住房保障体系的逐步完善	78
第四章 房地产需求的有效释放	86
第一节 旺盛而理性的需求	86
第二节 激活住房二级市场以扩大有效需求	90
第三节 提升商品房开发品质以刺激有效需求	94
第四节 规范房地产中介市场以盘活有效需求	101
第五节 完善物业管理以推动有效需求	106
第六节 加强房地产信息管理以掌控有效需求	111
第五章 城市房屋拆迁的和谐规范	116
第一节 城市房屋拆迁对全省经济社会发展的意义	116
第二节 城市房屋拆迁概述	119
第三节 完善法律法规以规范拆迁	124

第四节 提高行政管理部门的政策理解力	134
第五节 维护被拆迁人的合法权益	139
地市篇	149
南昌市	163
九江市	176
上饶市	187
赣州市	198
萍乡市	212
新余市	225
鹰潭市	235
景德镇市	245
吉安市	254
宜春市	263
抚州市	273
附 录	285

综述篇

在改革开放的二十多年中，中国社会经济所取得的成就令世人瞩目，在经历了 1997 年东南亚金融风暴和国内百年一遇的特大洪水的砺练，成功地抵御了 2003 年“SARS”的挑战，中国的社会、经济、文化、科技等各项事业在 2001 年至 2005 年的“十五”期间，全面走向辉煌。中国在国际事务中的作用和地位越来越重要。在这一背景之下，江西社会经济的发展，在“十五”期间拉开了全面崛起的大幕，全省提前一年完成了“十五”计划主要社会经济指标，国民经济呈现出强劲的后发优势。在社会经济全面崛起的主旋律中，房地产业的健康、稳定、快速地发展成为这一主旋律中一个重要的音符，房地产业迅速成长为国民经济的支柱产业之一。本篇将从社会经济发展的角度，对江西房地产业“十五”期间的发展历程作一总体回望。



