

挑战与机遇

——论厦门房地产开发与房地产设计艺术

主编 朱丽水 辛炳尧 许其斌

9.275.73

厦 门 大 学 出 版 社

[闽]新登字 09 号

挑战与机遇

——论厦门房地产开发与房地产设计艺术

主编 朱丽水 辛炳尧 许共城

*

厦门大学出版社出版发行

地址:厦门大学 邮编:361005

三明日报印刷厂印刷

地址:三明市新市南路 166 号 邮编:365001

*

开本 850×1168 1/32 4.5 印张 112 千字

1996 年 12 月 第 1 版 1996 年 12 月 第 1 次印刷

印数:1—1500 册

ISBN 7-5615-1277-5/F·212

定价:5.50 元

本书如有印装质量问题请直接与承印厂调换

前 言

房地产业向纵深发展,如今已是世界经济的一个重要部分,并且成为发达国家国民经济的重要支柱。自改革开放以来,中国国民经济有了长足的进步,在此背景下,《国民经济和社会发展十年规划和“八五”计划纲要》明确指出“加快发展房地产业是一项重要战略任务”,国务院也将房地产业列为国家重点发展的产业,但由于历史的原因,我国房地产业仍处于发展的初级阶段。

厦门,历史上虽然有过房地产业,但以现代的眼光来看,规模较小,发展水平较低。特区成立以后,房地产业得到较快发展,尤其是1992年以来,在经济加快发展,改革开放力度加大的环境气氛下,同国内其他地方一样,厦门房地产业也出现快速发展的势头。但接着国内实施宏观调控政策,银根适度紧缩,房地产业面临资金紧缺的困难。

厦门房地产业如何发挥自身的优势,摆脱暂时困境,走向更科学、更规范、更有序的发展道路?厦门房地产业的发展史有什么值得反思总结?现状如何?未来走向是怎样的?

由此,厦门市政府经济研究中心、厦门市房地产业协会和厦门市老教授协会发起,厦门普达房地产建设发展有限公司独家承办,召开了“厦门房地产发展趋势研讨会”。

研讨会上,学者专家、市政府的决策人员以及房地产开发商们就理论和实践诸方面的问题,站在不同的角度各抒己见。与会人员一致认为:“厦门房地产业和国内房地产业一样,由前几年的繁荣景象转向近两年来的艰难时期”,“尽管厦门房地产业发展形势仍十分艰难,但与国内房地产业形势相比较是相对稳定的,也有所发展”,并认为:改革开放以来,我国国民经济总体发展形势

很好，这是有利的大环境。处在世纪交替之际，厦门由于特区政策和対台优势，加上优越的自然条件，在太平洋西岸的厦门迈向大都市的框架也初见规模，这都给厦门房地产业的发展提供了客观有利条件。对厦门目前房地产业面临的暂时困难，市政府不仅是理解的，而且是非常关心的，力求从政策上给予支持，这是厦门房地产业战胜困难，更能稳步发展的主观有利条件。

在“厦门市房地产发展趋势研讨会”上，有关人士就房地产业的热点与难点问题发表了许多有价值的见解，为了推动厦门房地产沿着更科学、更健康、更有序的道路发展，我们把诸同仁提交给会议的一些论文编辑成书，献给有志于厦门房地产业发展事业的人士和理论工作者。房地产业在我国是新兴产业，许多理论和实践问题还待进一步探索和总结，我们编辑的这本书如有未尽之处，只能在兴旺发达的房地产业发展道路上不断加以总结补充，使之日趋完善。

编 者

1996 年 11 月

目 录

一、实施以港立市战略与厦门房地产业的发展	朱丽水 (1)
二、厦门房地产发展的现状分析	周铁军 (5)
三、厦门房地产业发展展望	辛炳尧 智 城 (12)
四、促进厦门房地产业宏观与微观领域的协调发展	黄志贤 (19)
五、厦门房地产商用与住宅的比例和发展趋势	智 城 周天庆 (26)
六、加快厦门市场商品住宅建设 培育新的经济增长点	黄爱东 (32)
七、谈谈厦门房地产业中科学设计的几个问题	张道正 (39)
八、融汇现代立足闽南 ——厦门十佳建筑审美赏析	卢善庆 (46)
九、谈城镇居民住房制度改革对厦门房地产市场的影响	胡 荣 (50)
十、加快住房建设, 支撑我国经济持续快速增长	吴宣恭 (54)
十一、略论房地产市场的供求规律	蓝振海 (69)
十二、城市房地产开发与城市环境建设的协调	陈墀城 (79)
十三、发展我国楼宇按揭的若干思考	姚立新 (87)
十四、关于我国房地产三级市场的几个问题	智 城 周天庆 (94)
十五、计算机在房地产信息管理中的应用	黄扬铭 (101)
十六、论房地产建筑艺术的构成因素和审美价值	许共城 (109)
十七、房地产建筑艺术和古典建筑美学思想	许共城 (122)
十八、环境艺术与房地产建设的开发利用	谭 军 (132)
后记	(137)

实施以港立市战略与厦门房地产业的发展

朱 丽 水

房地产作为社会经济的基础产业，它不仅可直接为生产和生活提供必要的物质条件，而且可以带动建筑、建材等工业及促进金融等相关产业的发展，是国民财富的重要组成部分。但其发展离不开社会经济整体的发展方向与速度，既受宏观政策环境的影响，又受微观经济发展的方向、目标、战略、措施的影响。

历史处在世纪之交，世界经济格局在变化，产业结构在调整。面对着改革开放的新形势，厦门制定了建成现代国际性港口风景城市的跨世纪的战略目标，提出了以港立市、科教兴市等战略措施。这些措施的实施，对房地产业将会有什么影响，这是大家所关心的问题。

一、正面的影响

以港立市，抓住了厦门的基础优势，抓住了发展的龙头，将会大大地推动厦门市社会经济的发展速度，从而为房地产业的发展提供极好的机会。

1. 港口的发展将对房地产业产生直接的市场需求。如仓库、管理、联检单位办公楼。

2. 港口的发展将推动工业、商贸业、饮食业等行业的发展，为房地产业的发展创造间接市场的需求。

3. 新区的开发、腹地的拓展将为房地产开发创造更大的空间。

4. 社会经济的发展，将会引起人口增加和人民生活水平提

高，将对住房产生有效的需求。（计划户籍人口 2000 年为 135 万人，2010 年为 170 万人。分别比现在增加 15 至 50 万人左右，以每人 8 平方计，需新增 120 万至 400 万平方米住房。若再考虑非户籍人口的需求，数量就更可观。）

5. 随着通往邻近地区道路的畅通，经济联系的加强，外地人士到厦门购房也会增加。

二、负面影响

1. 开发成本可能会有较大幅度提高。地价、原材料、人工费用等都会因为经济的快速增长而相应提高。尤其厦门市的地域不大、原材料缺乏，这种情况将会更加明显。

2. 现代化国际性港口城市对房地产的要求会更高，无论是建筑体的外观设计、建筑材料的选用、建筑群体的结构、内部的装修等，都会有更高的要求。而目前厦门在上述各方面都不尽人意。

3. 将可能发生需求的结构性矛盾。主要表现在两个方面：一是目前房地产开发主要集中在岛内，且有大量的房产积压，而未来更大的需求是在新开发区，特别是海沧等新港区；二是目前房地产开发商比较注重商住、高层楼房的开发，而未来将形成相当一部分对多层的、办公、仓储等房产的需求。这种矛盾可能会使开发商处于两难的地位。

三、几点建议

1. 要采取措施盘活现有房地产的存量资产，搞活房地产业。如：

——把每年用于“安居房”建设的资金、土地，向房地产开发商调换现货

——严格控制单位自用房建设的审批，把这部分资金引向消化房地产的存货上

——加强对“安居房”的管理，特别是对安排的对象、条件等，要有明确的规定和监管的具体办法，以防止对商品房开发的冲击

——金融部门要支持房地产商盘活资金,实行现货抵押贷款,帮助开发商继续滚动开发

——清理各种收费,取消不合理的收费,减少部分收费,延缓部分收费时间,以降低房价,加快销售的速度

——有关管理部门要支持开发商调整结构,将部分高层建筑改为适合消费者需要的多层建筑

——房地产开发商要加强内部管理,节约开支,降低成本,降低售价

2. 要加强对房地产开发的管理

——要规范土地批租市场,为开发商创造公平竞争的环境。

——要规范房地产交易市场,防止中间商从中倒手,抬高价格。

——要规范建筑市场,防止层层承包,降低成本,提高建筑质量。

——有关部门要加强对房地产开发的指导和引导,以防止产生结构不合理的现象,造成销售困难。

——要改善物业管理,减轻住户的负担。高层商住房近三年的销售率仅为 38%。

3. 要出台一些有利于鼓励房地产发展的政策措施,促使房地产业的复苏与发展;如:

——放宽购买商品住房办理“蓝印户口”的控制。一是认真执行在市区购买商品住房可申请“蓝印户口”的有关规定;二是分别在岛内外实行不同的“蓝印户口”政策,如海沧新区开发,本身就需要增加一定的人口数量,可适当采取类似投资移民的政策,对在海沧购买一定数量的商品住房者,可降低申请“蓝印户口”的条件。

——房地产转让中的契费用、税收要适当减少,以利于房产市场的发展。

——金融机构要采取更灵活的措施支持房地产业的发展。对

于不同类型的开发项目，应采取不同的信贷政策。如对于盘活存量的、开发新区的、工业厂房建造等的资金，应给予优先考虑。

——要制定相关法规，严格控制房地产用地的规模，以防止乱开发，提高土地的利用效率。

——要认真清理开发、建设施工单位。现有的 384 家房地产开发企业中，仅有 6 家是一级企业，占 1.5%。

——要采取有力措施，消除房地产交易中的“隐形市场”。

厦门房地产发展的现状分析

周铁军

一、引言

厦门是国内房地产业发展较快的地区之一。80年代，在改革开放方针指引下，厦门较早地推行房屋商品化政策，改革住房制度和土地使用制度，在房地产业方面引进外资，房地产业在厦门迅速兴起。进入90年代，特别是1992年初以来，厦门房地产业发展迅猛，房地产经营公司增加很快，高层楼房相继兴建，物业公司或房地产交易所也大量成立，商用和住宅公寓楼的销售形势看好，房地产的从业人员也在一年时间内迅速增加，房地产业成为商家关注的热点，从那时起，厦门房地产业成为厦门经济发展中的重要支柱产业之一。可是，走进1994年，特别是到了1995年，厦门房地产业和国内房地产业发展的形势一样，步履艰难了。虽说厦门、北京、上海浦东相对于全国其他地区来看是房地产业发展较好的地方，但毕竟处境也是相当困难的，房地产商感到经营房地产有点喘不过气来，房地产经济学方面的专家认为厦门房地产业已走入低谷，已面临重大危机，记者发出同情的呼喊：“房产商，站直喽，别趴下！”

总之，厦门房地产业处于低潮期是个事实，对这个事实不管是卖房的、买房的，还是旁观者，不管是专家还是平民群众，都是可以明显感觉到的，问题在于，怎么认识和分析这一“低潮期”。从全国房地产发展的形势看，房地产业发展走入低潮期是全国性的，厦门不可能处于高潮，这是问题的一方面，另一方面，处

于低潮的厦门房地产业除了全国性的共同原因之外，也有其独特的原因和表现形式，厦门房地产的低潮发展值得深入地分析和认识。

二、现阶段厦门房地产业处境

厦门房地产业的发展状况受诸多因素的影响，从1992年至1995年4年来厦门房地产市场的运行状况可以看出，在体制转轨的过程中，在房地产市场的发展还不成熟的情况下，制约厦门房地产市场发展的第一因素是宏观经济的运行状况。1993年下半年开始的对国民经济的宏观调控，使持续一年半的房地产业迅猛发展的势头开始快速降温，1994年厦门房地产业开始走下坡路。房地产市场首先是由于宏观经济的运行状况决定的，前者非常敏感地依赖后者，1995和1996年，宏观调控仍然持续，房地产业的发展更为艰难，宏观的经济形势影响了厦门房产业的发展形势。

当然，造成厦门房地产业发展艰难、房地产市场疲软的原因除宏观因素外，还有房地产市场发展本身的一些因素：

首先，1992年底至1993年上半年房地产发展的良好势头诱导了众多房地产开发商于1993年下半年盲目性地投资。大批地产被开发，而由于宏观调控、银根紧缩，开发商很难从银行贷到款，又由于房地产管理政策的出台，使得以预售房资金来建房的方法失灵了，建房资金难筹，有的开发商买了地而无力建房，有的建房完成一半而不得不停工，有的支持不住而匆匆转卖，搞乱了市场。资金困难，售价混乱，市场发展状况难以预测，造成房地投资困难很大，风险也很大，一些房地产开发商正想方设法收回部分资金，想尽早转向非房地产经济投资，有的以七折或八折转让土地，有的以成本价或低于成本价的价格出售楼房，房地产业确实步履维艰。

第二、房地产投入的总成本偏高，造成当前商品房的价格构成不合理，房地产商除承担房产的楼房建设费和配套费外，往往由于基础设施不完善或配套建设没有跟上而增加配套费的投入，

有时还得承受一些不合理的摊派，以及一些社会关系的惯性运转所带来的“公关”费用。各种费用的汇集造成楼房建设的高成本，而最终造成不合理的售房价格，房产销售更困难了，这反过来又影响房地产商的再投入，造成恶性循环。

第三、房地产的市场结构不合理。一级市场的发展由于直接关系到政府一方而超前于二、三级市场，开发地产受鼓励，曾一度发展迅猛，而楼房的促销活动、预销方式等受到诸多的限制，开发商对二级市场的发展束手无策，至于本应配套发展的三级市场即商品房的再转让因赋税重、手续繁杂、牵制太多而处于不发育的状态，真正的物业公司所剩无几。房地产市场结构的不合理严重地制约着房地产市场的正常运转，从市场机制方面拖了房地产业的后腿，使房地产的发展难上加难。

第四，房地产发展供求关系失调。由于盲目投资，前两年房地产发展过猛，房地产在数量和价格上都远远超出市民的平均需求水平。对于大量的高层公寓，工薪阶层无力购买，大多数从商人员为了再生产投入也无法或不愿购买。由于市场疲软。转卖困难，从事商品房买卖的人越来越少，这些情况又造成房地产市场大大供过于求。厦门房地产的空置率接近全国的平均水平，目前供求比例大约是 5:1，每平方米 5000 元以上的高档商品房大量积压，降八折或七折仍难以售出，许多高层大厦只有零星住户，有不少只住着护楼人员。据统计，截至 1995 年 6 月，全国空置房达 4232 万平方米，空置率居高不下，1996 年仍是如此，据说沿海城市商品房空置面积大都在 100 万平方米以上，看来，厦门要使空置房不空并不容易。

第五、统建房的大量建设在一定程度上加剧了商品房空置率增大趋势。从政府推行的安居工程和市民的实际收入水平来看，统建房的建设势在必行，是一项利市利民的伟大工程，这对于提高市民的实际生活水平具的重要的促进作用。厦门市 1994 年完成统建房、解困房 5000 套，1995 年完成 6573 套，1996 年完成 3000 套，

以上大量的统建房虽然直接关系到困难户，在政策规定和消费需求上是适合于无房或缺房的市民，但必然会间接地影响商品楼的销售。在住房的需求关系上，统建房会通过一些环节取代商品房，增加商品房的空置面积，市民购买统建房大都采用贷款、借款或集资的方式进行，这就影响了购买的资金流向，房产商想得到的钱流向了其他方面。当然，统建房的发展对商品房价格趋向合理化也许有积极的促进作用，进而也促进房地产市场趋向完善。

此外，房地产开发建设和销售过程中的三角债在一定程度上也加重了房地产业的疲软状态。房地产经济的运行是数额大的资金运动过程，在近几年三角债较严重的情况下，其受害程度更大，甲方拖欠乙方的工程款，乙方拖欠丙方的材料款，甲方又被丙方拖欠售楼款，如此形成难分难解的债务链。这种互相的债务有很大的负面效应，不仅使房地产开发、建设的各方受到巨大影响，而且已波及房地产业的周边产业。连锁债务使本来就困难的房地产业更加困难。

三、厦门房地产业如何走出低谷

从宏观形势来看，厦门房地产业发展的前景是乐观的。近十年来世界经济发展的中心转移到东亚地区，东亚产业圈在世界经济中所占的份量日益加重；中国这几年是亚洲经济增长最快的国家，中国社会政治稳定，经济稳步发展，是世界上最大的发展中国家，拥有最大的市场，对世界各地区的投资者很有吸引力，经济发展的宏观前景非常好，而且，中国沿海地区经济发展快，经济实力不断加强。厦门是闽南的经济龙头，拥有港口优势，又十分有利的“侨”、“台”关系。可以预料，厦门经济，包括厦门的房地产业，其发展前景是相当不错的，这是使厦门房地产开发商具有雄心和信心的前提条件。

当然，宏观前景和眼前的现实状况不是一回事。眼下，厦门房地产业确实处于低谷，上述所说的现阶段的困难条件有的一时还不能改变。宏观调控仍会继续，1996年，宏观经济的发展速度

并没有大大地超过 1995 年，国家固定资产投资增速大致也只能维持在 1995 年的水平上，作为其中一部分的房地产开发投资的增速也没有超过 1995 年。因此，从 1997 年的发展趋势看房地产的发展看来更多地要靠开发商自筹资金来投资，而国家继续实行的“适度从紧的财政政策和货币政策”使银行的信贷资金仍将是紧张的，房地产方面的贷款有相当大的困难。所以，房地产投资的资金来源不可能是很顺畅的，这对房地产业的发展起着关键性的制约作用。其次，从房地产的市场需求来看，虽然潜在的需求很大，无房的、缺房的，民用的、商用的，需要有大量的楼房以满足各阶层人的需求，但是，商品房的实际售价远远超出消费者的实际购买力。1994 年全国商品房平均售价为每平方米 1194 元，一套两房一厅的 60 平方的居室需 7.164 万元，1995 和 1996 年的厦门商品房的平均售价至少高于这个数的两倍。这对于中低等收入水平的家庭来说是负担不起的。而且，政府的统建房的建设数目基本没有减少，这对商品房的销售有较大的冲击，所以，房地产需求市场对房地产的发展一时还不会有大的推动作用，从需求上看，房地产业要走出低谷也有难处。显然，1996 年房地产业延续 1995 年发展的基态势，高潮也不可能出现。更严重的疲软估计也不会出现。如果推行一些适当的政策，开发和建设调整得好，加上信贷可能略好于 1995 和 1996 年，房地产业的发展有可能开始由下坡转向上坡。

下面提一些建议：

首先，政府须根据房地产的现实发展状况制定合理的政策，从政策上支持房地产业。第一，优化房地产业建设的结构，用政策作杠杆扶持房地产开发商，帮助他们渡过难关；第二。加强基础设施建设，促使房产区的配套及时到位，减少房地产开发的成本，为房产商创造条件，减少二者的矛盾，寻找使二者优势互补的方法，如与房产商合建统建房，收购资金困难而面临倒闭的房地产公司的房源等等；第四，寻找与银行、信用社合作的途径，将居

民巨大的储蓄额转向支持房地产业的发展，使民间资金得以良性运行，这对抑制通货膨胀也有好处；第五，探索购房的按揭措施，使中低等收入水平的家庭，包括外来打工的人员，都有可能购买住房，尽可能地创造条件推动房地产爬坡出谷。

其次，房地产业应在政府的支持下，创造条件完善房地产的市场运行机制，促使商品房的再转让顺利进行，使房地产商品拥有更彻底的市场。在这方面。政府和房产开发商都应支持促进物业公司和房产交易所的发展，因为房地产中介机构对于活跃市场是必不可少的环节。

最后，房产开发商应注意转向集约式开发，从内涵上提高效益，至少应注意以下几个方面：

1. 加快资金的周转。房地产使用的资金数额大，资金周转的加快能带来较大的效益。在房地产业发展困难的今天，这一问题尤其值得重视。房产商应把合理调动和使用资金作为经营管理的重要问题，购地的付款方式、筹资方式的选择、贷款的途径和时间、材料购买的途径与时间、售房资金的到位，等等，这些资金管理问题，若能选择优化的方案，实施后就能产生大的效益。

2. 强化科学决策和加强内部管理。房地产开发和经营涉及的面广，关系线索复杂，经营的成本大，决策和管理成为至关重要的问题，决策的正确与否，管理的成功与否，都将造成企业发展的成败。因此，房地产开发企业最好能有专家形成的智囊机构，注重调查研究分析各种投资的可能性，选择最佳方案，制定实施计划，同时要有科学的管理方法，规定严密，职责分明，充分发挥人力和物资源作用，避免浪费，增强竞争实力。

3. 注重开发土地的时空效应。土地的选择对房产的开发十分重要，地选得准选得好，就能大增值，高明的开发商能发现黄金宝地，选地决策的成功，对整个经营的成功在某种程度上起决定作用，所以房产商应十分关注在什么时间、什么地点买什么样的地。厦门普达房地产建设发展有限公司在开发地产时很注意购地

问题，天鹭大厦于闹中取静，交通便利，背靠万石植物园，前临中山公园，不远即是繁华闹市中山路，大厦旁即是实验小学，地理位置非常优越；普达广场与厦门大学的新校门隔路相望，临厦大美丽的校园，南朝大海，北有名刹南普陀，旁边有厦大医院、邮局、小学等，生活、休闲十分方便，地理和文化优势都很好。优越的地理位置的确不仅对开发商有利，而且为未来的住户带来诸多方便，这是一种售房的动力。

4. 提高物业管理水平，降低物业管理费用。当前，楼房的建筑、验收受到重视，相应的管理机制也比较完善，而配套的物业管理相比之下显得薄弱。房产公司如果想使自己所开发的房地产经营成功，务必解决好配套的物业管理措施，以消除买房者的后顾之忧，就象家电商店有售后服务，生意就会兴旺一样，房产商也要考虑售房后的配套服务，将物业管理科学配套，并以提高管理水平和优化管理措施的组合来降低物业管理的费用，使用房者能承担得起物业管理费，这一问题如能解决好，将会促进楼房的销售，进而使开发商尽快收回资金和创造利润。

总之，厦门房地产的宏观前景是乐观的，尽管现阶段处于艰难的时期。只要政府能从政策上给予支持和落实，加上房地产开发商在开发挺进的同时注重集约式开发经营，注重从内涵上挖潜力出效益，那么，不久的将来，厦门房地产业将转向上坡走出低谷，并尽快转入上升趋势，迎接新的高潮。

厦门房地产业发展展望

辛炳尧 智 城

进入 90 年代后，中国房地产业如火如荼地迅猛崛起，并一跃成为先导产业，令各界人士瞩目。巨额资金注入房地产业，用于开发各类楼宇、厂房及各种基础设施，无疑极大地推动了 90 年代前半期中国经济快速、持续的发展。

在这样短短的时期内，异峰突起的行业发展现象，令神州大地热浪滚滚。但由于热得突然、热得过火，人们普遍缺乏足够的思想准备，于是出现了法规滞后、管理有些失控和市场混乱的局面，由此带来了令人不安的负面影响，首当其冲的是房地产业本身。自 1993 年底以来，国内房地产业市场销售呈下滑趋势，按 1995 年商品房平均售价计算，相当于占用资金 687 亿元人民币。1996 年一年房地产销售状况并没有根本改善，空置率的减少维持在两个百分点以内。虽然厦门房地产业略好于其他地区，但商品房空置率几乎接近全国平均水平，目前的比例约为 5 : 1，供远大于求、房地产业的高速甚至盲目的发展与市场需求量的缓慢增长、政府有关政策措施的滞后等众多因素纠缠在一起，形成了一个难以开解的死结：房地产业正处于低迷黯淡的市道中。

房地产业具有资源开发性、基础性、先导性的支柱产业。它的发展可以带周边产业的崛起，有利于调整产业结构。在国民经济持续增长发展的经济形势下，有利于居民储蓄余额的疏导分流，对稳定社会大局意义深远。经过十多年的改革开放，居民生活水平有较大的提高，住房消费是今后居民生活中的重点。故而，政