

罗志年 著

中国房地产业

房地产业纵横

.275.73

厦门大学出版社

封面题签:高 怀
照片提供:张建霖
题词摄影:朱庆福

四维谈房

房地产业纵横

罗志年 著

*

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门大学 邮编:361005)

厦门新嘉莹彩色印刷有限公司印刷

(厦门市莲前北路 77 号 邮编:361009)

*

开本 850×1168 1/32 7.5 印张 172 千字

1998 年 5 月第 1 版 1998 年 5 月第 1 次印刷

印数:1—2000 册

ISBN 7-5615-1348-8/F·225

定价:15.00 元

如有发现印装质量问题请寄承印厂调换

總結經驗開拓前進為繁
榮房地產產業而奮鬥

急為房地產年：夏年：不畏曲折路向拓奮向前

為民甘俯首房家有批漢書奉

羅志年同志存念 辛未秋蕭桐書



序 言

中国房地产业协会会长 杨 慎

岁末,《四维谈房》即将付梓之际,作者罗志年同志寄来大作,托我为序。为来自基层第一线的企业家著述作序,是一件幸事,因为正是他们,以自己的丰富实践和切身体验,不断充实着有中国特色的社会主义理论宝库;正是他们,以自己勇于探索的身躯,铺筑着中国渐进式改革的成功之路。

我国房地产业发展到今天,可谓千军万马,百舸争流。在这千帆竞渡的大势下,有稳健经营者的成功身影,也蕴有急功近利和浮躁的潜流。这股潜流带有明显的时代特征,难以避免。房地产业从混沌向有序过渡的风风雨雨十几年中,罗志年同志身为厦门经济特区大型房地产企业的领导,不囿于日常诸多事务,能去浮去躁,头脑清醒

地把握本行业发展的脉搏,及时发现问题,研究问题,提出解决问题的办法,更是难能可贵。

《四维谈房》,虽然谈的是房地产,我认为也是近年来厦门经济建设发展的简史,厦门这些年发展成就如此巨大,房地产业功不可没。解读《四维谈房》有窥一斑见全豹之效,透过厦门房地产业的发展,可以折射出我国房地产业走过的历程,读后能引发人们的感悟和反思。

住房制度的改革和旧城改造,错综复杂。由于我国区域经济发展不平衡,各地的生活水准和观念不一致,国家制定的政策难以划一。厦门作为经济特区有条件也有可能进行多种形式的尝试,《四维谈房》的作者对此所作的许多有益的探索,见地深刻,可操作性强,很有现实指导意义。

现代意义的房地产业,是一个涵盖领域广阔的基础产业,新的科学技术,新的管理概念已渗透到本行业的各个角落,我们必须放眼未来,急起直追,否则就有落后和被淘汰的可能。这就要求我们加强学习,更新观念,不断研究新情况,解决新问题。《四维谈房》的作者,在这方面给我们起了个示范作用。

志年同志军人出身,却得儒者之气,商旅生涯,笔耕不辍。其文风朴实,议论恳切,随想小品也颇见修养,相信该书的出版,定会受到业内同仁的欢迎。

1997年12月18日于北京

目 录

序 言	杨慎
-----------	----

房地产业

厦门房地产业大有作为	(3)
运用价值工程 搞活商品房经营	(10)
香港房地产业所给予的宝贵启迪	(17)
对房地产业几个问题的看法	(25)
厦门市房地产业情况	(30)
'92 厦门房地产开发情况回顾与思考	(35)
厦门房地产市场现状评析	(41)
地价、房价及其他	(46)
过去、现在和未来	
——对我市房地产业的回顾与展望	(51)
话说契税	(59)
也谈房地产市场	(62)

住宅建设和管理

对城镇土地房屋使用管理的意见	(71)
解决住房困难的一条新路子	(77)
要像抓“菜篮子”、“米袋子”一样地抓“房子”	(79)
企业:要积极引进外资和开拓涉外市场	
政府:要妥善调控,使之健康发展	(84)
引进外资发展房地产经济收益探讨	(88)
以准成本价出售是 90 年代分配住宅的主要形式	(94)
从居住水平的变化看住宅建设任务的	
繁重性和房改的必要性	(97)
条条与块块	
——小区管理之我见	(101)

住房制度改革

坚持改革,总结经验,扩大战果	(109)
对“超标加租”的实践与思考	(115)
厦门市职工踊跃购房说明什么	(118)
工龄优惠不宜体现在房价上	(121)
厦门市住宅的分配形式	(123)
“沉淀一律不给”	
——此提法值得斟酌	(125)
申请、证明、调查、审核、上机、张榜、复核、定案	
——厦门市出售准成本价住房做到公平合理	(128)
回忆与思考	
——谈我市住房制度改革	(130)
住宅自有化刍议	(137)

旧城改造

特区旧城改造刍议·····	(147)
厦门着手改造老市区·····	(153)
再谈厦门旧城改造·····	(155)
保护优秀文化 发展现代文明 ——浅谈中山路的改造 ·····	(160)

企业沙龙

艰苦创业,乐于奉献 ·····	(165)
坚持改革,促进发展 ·····	(170)
企业工资分配制度改革的认识与实践·····	(172)
加强精神文明建设,提高员工职业道德水平 ·····	(177)
积极倡导和培育企业文化·····	(179)
企业家要有德有才·····	(181)
企业也要制定发展计划 ——学习《纲要》札记 ·····	(183)
转变观念,再创辉煌 ·····	(186)
确定党在企业中的政治核心地位·····	(188)
造就和爱护企业家·····	(190)
企业要讲政治·····	(192)
而今迈步从头越·····	(194)
别浪费人才·····	(197)

随想录

公务员三字经·····	(201)
求富与立德·····	(205)

座右铭·····	(208)
凡事以民为本·····	(210)
我说,买的是使用功能·····	(212)
依法建设 依法管理·····	(215)

附录

厦门市住房制度改革将开始模拟运转·····	(219)
厦门市第一块准成本价住宅建设基地诞生·····	(221)
厦门经济特区房地产业的发展前景·····	(222)
厦门市房地产公司愿与台湾房地产 同仁携手合作(对台广播)·····	(225)
后记·····	(228)

房·地·产·业

● 厦门房地产业大有作为

一、历史和现状

厦门岛,又名嘉禾屿,1955年高(崎)集(美)海堤建成,厦门始为半岛。

本世纪20至30年代(主要是1927年至1932年间),厦门地方人士首倡大兴市政建设,海外华侨热烈响应,大力投资房地产业,掀起了厦门房地产发展的第一个高潮。到1949年止,厦门市区面积已达9平方公里,各类房屋建筑面积251.5万平方米,市政设施颇为完备,步入了近代化城市的行列。

1949年到1979年的30年间,由于台湾海峡两岸长期的军事对峙,以及相当一段时间内受“左”的路线的干扰,厦门城市建设受到很大限制,住宅面积净增不到10万平方米,而这段时间的人口却增加约15万人。

中共十一届三中全会以来,特别是1981年创办经济特区以后,厦门市的房地产业进入一

个飞跃发展的新阶段。国务院在(1985)85号文件《关于厦门经济特区实施方案的批复》中,将房地产列为需大力发展的一大产业,使房地产业的发展得到了政策上的保证,特区的优惠政策又为这个产业的迅速发展带来了活力。几年来,随着特区建设的发展,经市政府批准,先后恢复和成立了市房地产公司和湖里、新区、东区开发公司。在统一规划下,实行有计划的成片开发建设,已建成8个住宅小区。与此同时,还大力引进外资,采取独资、合资、合作等形式开发房地产。现在,全市已有房地产开发经营企业20余家,外向型的房地产市场正在形成。此外,从1979年起,市财政每年拨出300万~800万元作为统建房的专用款,用于落实政策和解决困难户等专项用房。6年间,仅统建房竣工面积就达24万平方米。1980~1987年年间,全市用于基建和设备投资高达28.6亿元,其中住宅建设占6.5亿元,竣工的各类房屋建筑面积共达746.46万平方米(超过1949年前和1949年后30年房屋建筑总面积之和的1.3倍),其中住宅220万平方米。

二、厦门经济特区房地产业发展的政策和做法

(一)突出重点,保证城市开发与基础配套设施同步建设

经济特区建设是在宏观指导下的总体工程,房地产业随着特区投资环境的改善和特区经济的发展而发展。城市采用综合开发,首先搞好基础设施的建设,为发展房地产业创造条件。特区建设伊始,市政府即把大量的财力、人力、物力用在基础配套设施的建设上,在最初进行特区建设的2.5平方公里的湖里工业区投入3亿多资金,按照该工业区的总体规划,先地下后地上,厂房和生活区服务设施同步协调地建设。到1984年底,已建成29幢标准通用厂房、60幢写字楼和一批职工住宅楼。整个工业区布局新颖、配套齐

全,为外商投资提供了良好的条件;工业区办起“三资”企业 62 家,到 1987 年,全区工业产值达 4.2 亿元。从 1982~1987 年,湖里工业区累计实现税利 3 亿元,基本上收回了基建投资。

1984 年,厦门经济特区的范围扩大到全岛(包括鼓浪屿),市政府将各项基础设施建设列为重点工程项目,从资金和材料各方面给予保证,先后建成了厦门国际机场、东渡港第一期工程的 4 个万吨级泊位码头和 1 个 5 万吨级码头、自来水一期扩建工程、程控电话工程,以及拓展横贯新市区的湖滨东、西、南、北路等。这为改善特区的投资环境和房地产业综合开发创造了良好条件。

(二)宏观控制,有计划有步骤地分片开发建设

按照厦门城市的总体规划,市政府对房地产的综合开发寄以厚望,并要求做到开发一片,建设一片,收效一片。为此,各房地产开发公司作了明确分工,具体为:厦门市房地产公司负责湖滨南路以南、厦门大学以西范围内的新区开发建设和旧城改造;员当新市区开发公司负责员当新区的开发建设;东区联合开发公司负责福(州)厦(门)公路以东新区的开发建设;厦门经济特区房地产开发公司负责湖里工业区的开发建设。上述 4 家房地产开发公司均是一级资质的房地产开发公司。除了分工明确外,市政府还给开发公司统一的优惠政策:三年内免征所得税,不开征建筑税;市政府承担全部的市政大配套设施费;国有土地使用方面在小范围内有一定的自主经营权。由于分工明确,优惠政策兑现,各开发公司在城乡建设委员会的统一协调下,按规划进行开发建设。在 1984 年至 1987 年的 4 年时间内,共完成住宅建设投资 6.5 亿元,新建了如湖滨镇、振兴新村、莲花新村、槟榔、湖滨北、湖里等一批住宅小区,建筑面积达 200 万平方米,推动和加速了住宅商品化的进程,收到了很好的经济效益和社会效益,并积累了大量资金。

(三)“外引内联”,搞活房地产业

各房地产开发公司充分利用经济特区的优惠政策,充分发挥各自的优势,运用“打出去引进来”六字经,积极开展外向型的经营活动。所谓“引进来”,就是在特区总体规划下,划出较好的地段,引进外资兴建华侨公寓、别墅、写字楼、厂房、仓储、酒家、宾馆等。几年来,厦门市房地产公司、员当新市区开发公司等从事房地产开发建设经营的公司,以合资、合作的形式,先后利用外资兴建高级华侨公寓嘉美花园、西堤别墅、汇成花园、海滨大厦等 20 多个涉外的房地产合作项目,总建筑面积 20 万平方米,投资港币 4.12 亿元,已经竣工建筑面积 12 万平方米,其中 90% 已销售给了华侨、港商和外商。销售以外汇收费结算,一般可获税利 80%,经济效益较为显著。“打出去”就是做到“两头”在外,即基地在内,建设资金在外头,房屋销售在外头。通常用合作形式,由客方提供全部投资款,我方负责提供“三通一平”的基建地皮,一切费用均摊入成本,利润经双方协商按一定比例分成。其所建的商品房销售给港澳同胞、海外侨胞和驻厦外资企业及国内各地驻厦办事机构。拓展外向型房地产业,建立涉外房地产市场,既为国外、境外客商来厦投资提供住宿、办公、生产、生活之便,又为特区建设筹资创汇,开辟了重要财源。

(四)提供优惠政策和法律保障

为保护投资者合法经济权益,合作双方以合同的形式,肯定投资者所得盈余得以自由汇出,在征收开发费和土地使用费方面给予一定的优惠和免征期限。为适应厦门经济特区建设的需要,省、市先后颁布了《厦门经济特区土地使用管理规定》、《厦门市国家建设征用土地暂行办法》和《厦门经济特区土地使用费征收办法》等政策和法规。这些政策和法规不但鼓励了特区内的房地产开发建

设单位,而且吸引了外商、港商、台商和台胞、侨胞投资房地产的热情。中共十三大以来,他们纷纷到厦门洽谈房地产的投资事宜,仅厦门市房地产管理局和厦门市房地产公司已同他们签订并获批准兴建 5 个项目合同,投资达 7000 万元港币。

(五)金融界支持房地产的开发

创办经济特区以来,厦门工商银行、建设银行为房地产综合开发公司提供了人民币 5 亿多元贷款;在厦门的外资银行,也为客商提供投资贷款,并为港澳同胞和海外侨胞开办了房地产抵押贷款服务项目,为建立健全厦门经济特区的房地产的生产、流通、销售经营机制奠定基础。特区建设的 8 年间,其基建和设备投资,上述 4 家房地产开发公司基本上都靠银行贷款,白手起家,终于完成 6 亿多元的基建投资,建造出各类商品房 150 万平方米,而通过商品房的生产、流通、销售环节,有效地实现了房地产开发建设的良性循环。市政府用于基建和设备投资的金额,已通过各种税利渠道基本收回;上述 4 家开发公司也得到了壮大发展,固定资产和流动资金均达亿元以上,并有一定的外汇储备。

三、厦门经济特区房地产业的发展前景

厦门经济特区的房地产业刚刚兴起,真可谓“方兴未艾”,其发展前景非常乐观。

(一)文件指方向,法律作保障

国务院 1985 年 85 号文件《关于厦门经济特区实施方案的批复》中,把房地产业列为厦门经济特区的四大支柱产业之一,这在我国无论是经济特区还是开放城市,都是绝无仅有的。国务院文件为厦门经济特区房地产业的开发,指明了锦绣前程。

根据国务院 1985 年 85 号文件精神,厦门市人民政府制定了

如上所述一系列有利于房地产业发展的政策、办法和规定,使房地产的开发、经营、流通、管理体制和市场机制日趋正规和完善,与房地产业相应的房地产律师、经纪人队伍和中介服务组织也已开始形成,这为房地产的开发提供了法律服务和法律保障。

(二)投资环境已有改变

厦门创办经济特区8年来,十分重视基础、市政和配套设施的建设,投资环境已有改变,有足够的“熟地”可供开发。厦门是个海港风景旅游城市,有闻名中外的“海上花园”鼓浪屿;有可供房地产业开发的广阔资源。经济特区的开放政策引来的港澳同胞和外商投资兴建的酒楼、公寓、别墅、写字楼比比皆是。从1987年入冬至今,前来洽谈房地产生意的比去年同期增加十倍之多,房地产投资热度逐渐升高。笔者认为投资者是有远见卓识的,在厦门投资房地产业是最理想的地方。

根据厦门经济特区的总体规划,近期开发建设计划是:

1. 旧市区主要开发建设浮屿、美仁宫、鹭江道、文化宫等“黄金地段”;
2. 新市区主要开发建设莲坂小区、筭筭新区、松柏小区和湖滨南北路沿线;
3. 湖里区主要开发寨上仓库区和工业厂房;
4. 曾厝垵主要开发建设别墅、度假村和旅游设施;
5. 鼓浪屿区主要改造龙头路和三丘田旅游码头两侧。

诚然,厦门土地资源十分有限,但就目前而论,房地产经营者“大有用武之地”。

(三)房地产的需要量大

厦门市位于东经 $118^{\circ}04'$ ~ $118^{\circ}12'$,北纬 $24^{\circ}25'$ ~ $24^{\circ}33'$,属亚热带,气候宜人,又有不冻不淤的天然良港,是居住、旅游、度假、办