

FANGDICHAN SHICHANG GUANLISHIJIJIANYUSIKAO

房地产 市场管理实践与思考

金守祥 著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

房地产市场管理实践与思考

金守祥 著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产市场管理实践与思考/金守祥著. — 上海: 同济大学出版社, 2016. 4

ISBN 978-7-5608-6249-1

I. ①房… II. ①金… III. ①房地产市场—市场管理—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 054762 号

房地产市场管理实践与思考

金守祥 著

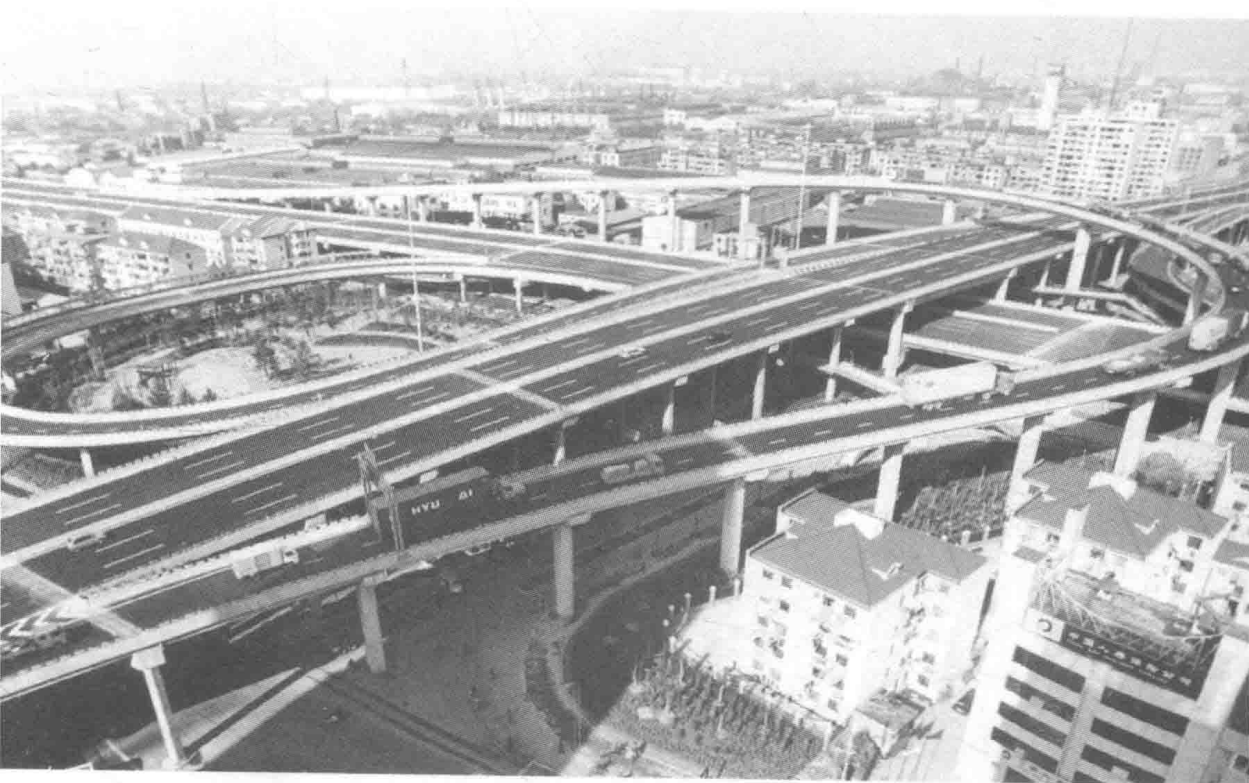
责任编辑:高晓辉 葛永霞

责任校对:徐春莲

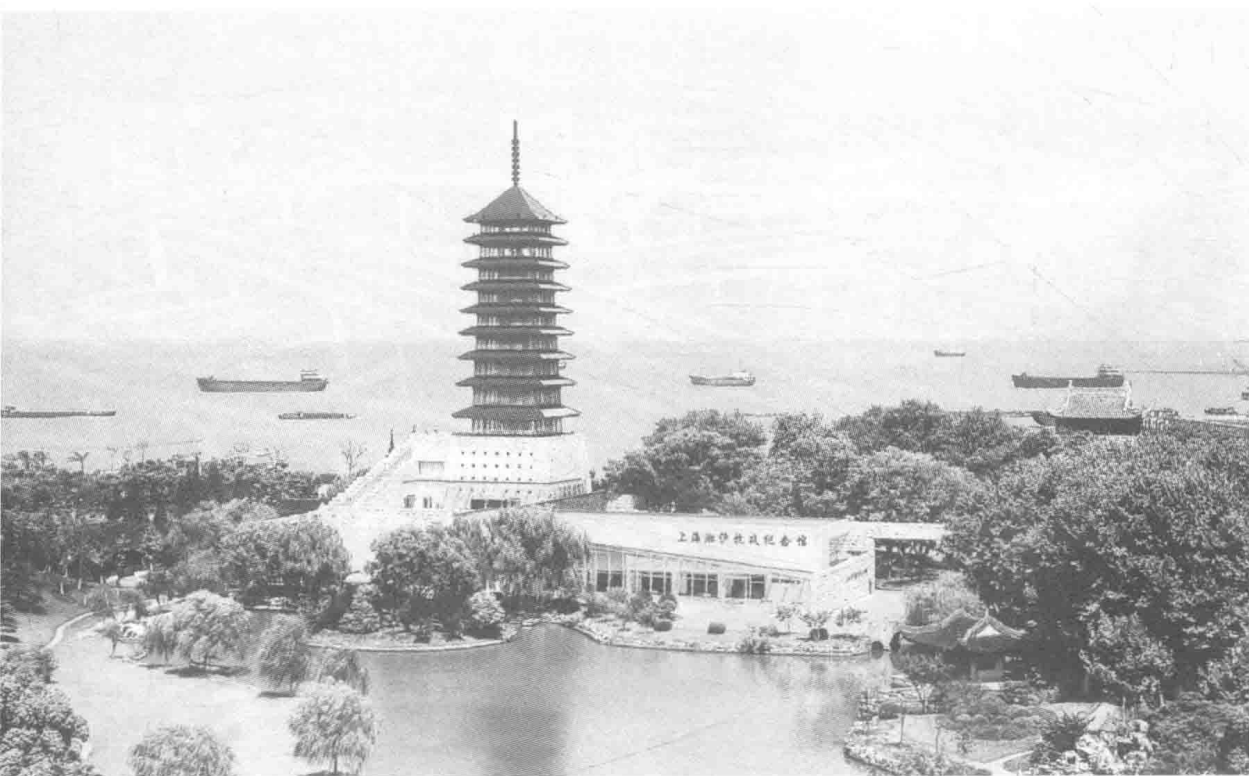
封面设计:陈益平

出版发行	同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn (上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)
经 销	全国各地新华书店
排版制作	南京新翰博图文制作有限公司
印 刷	同济大学印刷厂
开 本	787mm×1 092mm 1/16
印 张	14.5
字 数	290 000
版 次	2016 年 4 月第 1 版 2016 年 4 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5608-6249-1
定 价	68.00 元

版权所有 侵权必究 印装问题 负责调换



上海市宝山老城区



上海淞沪抗战纪念馆



美兰湖北欧新镇

新镇总面积为 6.8 平方公里,2005 年启动建设至 2015 年基本建成,是联合国开发计划署试点城镇、全国发展改革试点小城镇。目前美兰湖 BMW 大师赛已跻身国际高尔夫著名赛事。



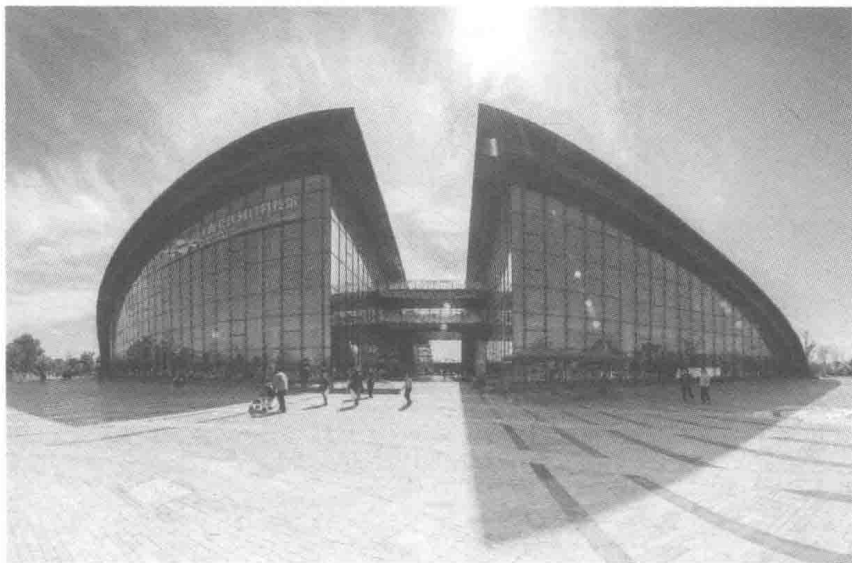
上海吴淞口国际邮轮港

2008年12月开工建设,于2010年4月成功试靠11.6万吨“钻石公主”号,2011年10月正式开港试运营。目前已是亚太地区最为繁忙的国际邮轮母港,并已超越纽约,成为世界第八大邮轮母港。



顾村公园

规划占地 430 公顷,2007 年启动建设,为上海市最大郊野公园,是上海环城生态规划系统的重要组成部分。2011 年开始举办的樱花节(每年 3 月 22 日—4 月 21 日)吸引了大批游客参观游览,已成为上海的一张新名片。



炮台湾湿地森林公园

总面积 53.46 公顷,东临长江、黄浦江,设计突出“环境更新、生态恢复、文化重建”的理念,不仅让原有的滩涂湿地在建设中得到有效保护,并在沿江岸线一侧通过大小生态岛的组合,利用潮起潮落水位变化,营造出了 11 公顷的湿地景观。其中上海长江河口科技馆是目前世界上唯一以介绍河口自然环境、科技应用和人文景观知识为主题的科技馆。



半岛 1919 创意产业园



上海玻璃博物馆



宝山体育中心



万达商业广场

上海市宝山区历史悠久,自明代永乐十年(1412年)永乐皇帝御题“宝山”而得名。东北濒长江,东临黄浦江,南与杨浦、虹口、闸北、普陀4区毗连,西与嘉定区交界,西北隅与江苏省太仓市为邻,横贯中部的蕰藻浜将全区分成南北两部,吴淞大桥、蕰川路大桥、江杨路大桥、沪太路大桥横跨其上。全境东西长17.5公里,南北宽约23.08公里,区域面积293.71平方公里。宝山地处黄浦江和长江的交汇点,堪称上海的“水路门户”,海运连接164个国家和地区的400多个港口,集装箱的吞吐量占上海港的70%以上,海运联运和内河航运发达;陆路形成了铁路、轨道交通、高速公路等四通八达交通网络;距离虹桥、浦东国际机场均在半小时车程以内。

作为上海市唯一的既临长江又扼黄浦江的滨江城区,宝山是上海北部功能发展轴线上的重要节点和上海中心城功能的延伸区与拓展区。但由于历史因素,宝山区城市布局、功能结构、环境特征与新一轮城市发展要求还有较大差距,具体表现在城市建设管理等方面。

近年来,宝山围绕“一带两轴三分区”的总体规划,做好“绿、水、轨、转、新”五篇文章,产业转型系统推进、产业结构持续优化。2014年底第一、二、三产业比例为0.2:40.5:59.3,工业和第三产业共同驱动着宝山的经济增长,第三产业正逐步成为经济增长的主要动力,第三产业比重从2005年的52.3%提高到2014年的59.3%,居上海市郊区县首位。

在城市基础设施建设方面,宝山区整合资源、扬长避短,高起点规划、高标准建设、高效率管理,有力引导宝山发展方向,朝着“与上海国际大都市相匹配现代化滨江新城”迈出坚实步伐。

序

中国的城市土地是稀缺资源,城市的房屋也是稀缺资源。2005 年至今是中国房地产业发展的黄金十年,也是政府对房地产市场密集调控的十年。上海市宝山区区域面积 293.71 平方公里,作为上海市中心城区拓展区,承载着引导中心城区人口向外疏解功能,是上海市积极构建市场化和保障性“双住房体系”示范区,既要充分发挥市场作用确保合理商品房供应,又要提高保障性大型居住社区的城市服务和管理水平,可以说宝山区房地产市场是中国大城市房地产市场蓬勃发展的一个缩影。作为宏观政策执行的一位地方实践者,金守祥先生结合十余年房地产市场管理工作,笔耕不辍,孜孜不倦探索,将其所思、所想、所得付诸笔端并集结成册,体现了一位城市管理者的深入思考和人文关怀。希望这本书能给读者有益启示,共筑房地产市场可持续发展的美好明天。



上海宝山区区委书记

2016 年 1 月

前 言

2014年年底,我应邀为青年干部培训班上一次课,在整理以往的文稿过程中,我感到在宝山从事房地产管理工作的四十余年时间里的确有诸多思考和感触。于是,萌生了将工作时期的文稿资料整理成册的想法。其间断断续续用了一年多时间,完成之后,如释重负。这里收集的是我从2005年到2015年之间的一些文章资料,书中所涉及的这十年是我工作生涯中最重要的十年,也是中国房地产市场发生巨大变化的十年,作为亲力亲为的我,只想把时代发展洪流中的缩影——上海市宝山区十年来的发展实践和思考真实反映出来,有些观点随着时间的推移有可能已经时过境迁,但为真实反映当时的想法及宏观政策发展的轨迹,也就不做删改,以供感兴趣的读者参考。

因为历史原因,我们这代人没有参加高考。1974年我高中毕业后进入宝山区蕴川路工程指挥部工作,之后工作调整进入原盛桥乡政府(现已与月浦镇合并)土地管理所工作。作为新中国第一代土地管理所所长,我刻苦钻研,并作为带头人编制了《盛桥乡1985—1990年土地利用规划》,在艰苦的条件下边摸索、边思考、边实践。在梳理资料整理数据的过程中,我也试图总结特点,寻找规律性的东西。1986—1990年,我得到机会走进校园,系统学习了土地管理知识,终于弥补了当年没有进入大学学习的遗憾。在这段如饥似渴学习的日子里,我把在土地管理所工作过程中的总结、探寻付诸笔端,发表了《浅谈农村宅基地有偿使用》一文。这段时期的学习是我一生的转折点,也为我以后的工作打下了坚实

的基础。因为我个人的特殊经历是先工作实践后深入学习,所以在工作实践中我养成了一个习惯,就是定期把工作中感悟到的都记录下来。非常感谢在盛桥乡工作的岁月,以及在此过程中给予我不懈支持的同事们、朋友们。那里是我工作的起点,也是这本书的始端。从此也开始了我与房地产市场管理工作的不解之缘。

2002年,国土资源部发布了第11号令,颁布实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》,明确规定包括商业、旅游、娱乐、商品住宅用地的经营性六类用地必须通过招拍挂方式出让。同年7月,我由国土资源部派赴美国波特兰州立大学进修学习土地可持续发展课程,在美国的学习让我深刻认识到土地市场秩序规范化的必要性,预见了土地招拍挂制度的实施对中国房地产市场发展的深远影响。回国后,我参与筹备了宝山区土地储备机构成立工作,筹备组于2003年年初正式开展工作。2004年10月,宝山区土地储备中心揭牌成立,由我担任第一任主任。作为一项新生事物,我们的团队随着土地招拍挂制度、土地储备制度的不断成熟完善共同成长发展。截至2009年,宝山区土地储备中心在短短5年时间内,实施招拍挂土地101幅,面积约708公顷,合理体现区域土地价值,为宝山区新一轮城市基础设施大开发、大建设提供了强有力支撑,为上海市建设“四个中心”贡献了力量。

房地产业作为特殊的行业,任何制度的出台都会引起社会的普遍关注。客观上,任何事物都有两面性,尤其是新的政策,在与市场的磨合中会出现这样那样的不足。2005年开始国家陆续出台了“国八条”“国六条”“国十条”等房地产宏观调控政策。经过不断地探索与实践,党的十八大报告中明确提出要“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,加强保障性住房建设和管理,满足困难家庭基本需求”。这也是“保障性住房建设”首次被写进党代会报告。宝山区作为上海市重要的保障性住房供应基地,规划有顾村、罗店等保障性住房为主的大型居住社区,规划体量约800多万平方米。2009年按照组织上的安排,我又牵头筹备成立了专门的推进机构,在确保市场化供应的同时,加快推进保障性住房建设工作。截至2015年年底,宝山区累计实现供应商品住宅1631万平方米,供应各类保障性住房455万平方米。通过多年房地产市场管理实践,我更加深刻地认识到:以市场配置、政府保障双管齐下促进房地产市场持续健康发展乃是管

理的根本。正是因为有了这样摸索的经历,才有了今天这样的理念。

回顾我所走过的路,我的成长完全得益于改革开放,得益于科学发展的新时代。我很荣幸能深入其中,做些具体的工作。虽然期间也遇到过种种困难和障碍,但对我自己来说,2005—2015年这十年是“激情燃烧的岁月”,我愿意记录她,正如以上所述,她是时代发展的一个缩影。

衷心感谢宝山区区委书记汪泓为我的文集写序。她不仅认真阅读了本书的全部初稿,而且还提出了修改建议。感谢我的同事在文稿整理汇编过程中付出的努力。感谢我的家人给予我的理解和帮助。

一点一滴,铭记心中。

金守祥

2016年1月

目

录

序

前言

房地产业与市场篇

房地产业发展模式转变前瞻.....	7
宏观调控政策下的房地产业	12
房地产业未来的四大机遇	17
革故鼎新 再注活力	21
住房与调控	27
适应经济新常态 促行业创新发展	30
“稳增长”背景下的房地产市场及其发展	33
轨道交通与房地产市场	42
房地产市场的长期走势	48
宝山住宅市场发展现状分析	53

土地储备与管理篇

土地储备规划编制的实践思考

——以上海宝山区土地储备规划(2006—2020)为例	64
-----------------------------------	----