

南宁蓝皮书

BLUE BOOK OF NANNING

南宁市社会科学院 编
广西机电职业技术学院

中国南宁房地产 发展报告 (2012)

ANNUAL REPORT ON REAL ESTATE DEVELOPMENT OF NANNING IN CHINA (2012)

主 编 / 李晓东 潘丽清
副主编 / 林 琳 蓝兴洲 严金才

 广西人民出版社

南宁蓝皮书



南宁市社会科学院 广西机电职业技术学院 / 编

中国南宁房地产发展报告

(2012)

ANNUAL REPORT
ON REAL ESTATE DEVELOPMENT
OF NANNING IN CHINA
(2012)

主 编 / 李晓东 潘丽清
副主编 / 林 琳 蓝兴洲 严金才

支持单位:广西电视台都市频道《广西房地产》栏目



广西人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

南宁蓝皮书. 2012 / 南宁市社会科学院 广西机电职业技术学院编. —南宁: 广西人民出版社, 2012.1

ISBN 978-7-219-07763-4

I. ①南… II. ①南… III. ①区域经济发展—蓝皮书—南宁市—2012 ②社会发展—蓝皮书—南宁市—2012 ③房地产发展—蓝皮书—南宁市—2012 IV. ①F127.671

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 009697 号

责任编辑 龙 钢

装帧设计 潘丽清 陆显谋

南宁蓝皮书

NANNING LANPISHU

中国南宁房地产发展报告(2012)

主 编 / 李晓东 潘丽清

副主编 / 林 琳 蓝兴洲 严金才

出版发行 广西人民出版社

社 址 广西南宁市桂春路 6 号

邮 编 530028

网 址 <http://www.gxpph.cn>

印 刷 广西地质印刷厂

开 本 787mm × 1092mm 1/16

印 张 56

字 数 900 千字

版 次 2012 年 6 月 第 1 版

印 次 2012 年 6 月 第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-219-07763-4/F·944

定 价 88 元 (全套)

版权所有 翻印必究

南宁蓝皮书系列：

《中国南宁经济发展报告(2012)》

《中国南宁社会发展报告(2012)》

《中国南宁房地产发展报告(2012)》

《中国南宁房地产发展报告(2012)》

编纂委员会

主 任 韩峻峰 胡建华

副主任 邹 宁 李晓东 潘丽清

编 委 林 琳 蓝兴洲 严金才 刘义军 韦 柳

陈 亮 王 晖 唐若茹 洪 波

《中国南宁房地产发展报告(2012)》

编 辑 部

主 编 李晓东 潘丽清

副主编 林 琳 蓝兴洲 严金才

编 辑 李君安 陈展图 宁春园 杨 彧 梁芷莹

排 版 陆显谋

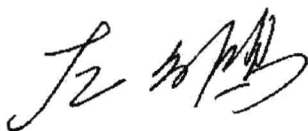
序

房地产作为我国的热门话题已经持续了20多年。20多年来,房地产业为我国城市居民提供了近140亿平方米的居住面积,为我国城镇化发展做出了巨大贡献。当然,房地产领域还存在许多问题,如价格超过了百姓的期望值、权力资源寻租、小产权房问题、房地产征收问题等等。尽管房地产业还存在着诸多不尽如人意之处,但这些都只是前进中的波折而已。我们有理由相信,房地产业在党和政府的引导下,必将走向健康发展之路。

《中国南宁房地产发展报告(2012)》是广西有史以来第一部专门研究房地产问题的蓝皮书,这本书开启了广西人对房地产各类问题的研究,对于广西和南宁市房地产理论及行业发展意义重大。

本书第一主编李晓东同志是我的学生之一,是广西经济学科最早的研究生,多年从事房地产企业职业经理人工作,先后服务于万通集团、新兴房地产公司、广西斯壮股份有限公司,精通房地产业务,近年致力于房地产理论研究,现为广西机电职业技术学院建筑工程系教授,房地产专业学术带头人,同时担任广西大学商学院和土木建筑学院硕士研究生答辩委员会委员等多个社会兼职。

这本房地产蓝皮书由南宁市社会科学院联合广西机电职业技术学院共同打造,其本意是抛砖引玉,希望广大房地产理论研究方面的专家、房地产企业家、代理商、建筑商、估价专家、金融工作者等加盟房地产理论研究,把南宁乃至广西的房地产理论研究、房地产行业发展推向一个新高度!



2012年6月18日于广西财经学院

目 录



序	左昌鸿
---------	-----

主 报 告

2011 年南宁市房地产业发展情况分析	李晓东 /001
---------------------------	----------

分 报 告

2011 年南宁市房地产估价行业发展状况分析	蓝兴洲 /019
2011~2012 年南宁市房地产租赁市场情况分析 & 预测	韦 柳 /041
2011 年南宁市房地产税费情况分析	韦 柳 /048
2011 年南宁市公共建筑能耗状况与节能潜力分析	刘义军 /063
2011 年南宁市物业管理情况分析	陈 亮 /079

专 题 篇

广西北部湾经济区存量房屋资源整合研究	李晓东 /085
构建广西北部湾经济区房地产价格评价体系	李晓东 /092
广西北部湾经济区房地产企业生存环境研究	唐若茹 /099

构建房地产价格体系的研究

——以广西北部湾经济区为例 李晓东 卢思桥/113

相关研究篇

中国存量房产研究 李晓东 /125

广西存增量房产研究 李晓东 /137

中、小土地估价机构的发展困惑及对策研究 蓝兴洲 /141

论城市区域价值对房地产价格的影响 陈 亮 /148

促进南宁市房地产估价行业持续健康发展的对策建议

..... 蒋明杰 蓝兴洲 /163

房地产项目营销与策划研究 林 琳 /169

个人存量房产养老倒按揭问题探讨 李晓东 /174

基于可持续发展理念的广西绿色房地产开发研究 周 玲 /178

基于房地产发展视阈的广西小额贷款公司发展现状、问题及建议

..... 王 晖 /182

南宁市住宅小区公共停车位收费问题探讨 洪 波 周迎春 /186

房地产营销策略研究 严金才 /192

解读《国有土地上房屋征收评估办法》

——以南宁市为例 蓝兴洲 /197

主 报 告



MAIN REPORT

2011 年南宁市房地产业发展情况分析

李晓东

一、南宁市房地产业发展概况

作为广西北部湾经济区的核心城市，广西壮族自治区首府南宁市位于广西南部，东经 107° 45' 至 108° 51'，北纬 22° 13' 至 23° 32' 之间，是华南、西南、东南亚三大经济圈的交汇中心，中国—东盟博览会的长期举办地，公路、航空、铁路网络四通八达。有“中国绿城”美称的南宁始建于东晋大兴元年（318 年），始称晋兴县，隶属广州晋兴郡。隋开皇十八年（598 年），晋兴县改称宣化县，南宁为宣化县治所，隶属郁林郡。唐武德四年（620 年），宣化县隶属南晋州，贞观六年（632 年），南晋州改称邕州。咸通三年（862 年），朝廷分岭南道为东、西两道。邕州成为岭南西道的治所。

[基金项目] 广西高校优秀人才资助项目《北部湾存量房屋资源整合研究》及广西教育厅科研项目《基于宏观形势下北部湾房地产价格调控体系的建立》（201106LX667）阶段性成果

[主报告作者简介] 李晓东（1967—），男，河北昌黎人，广西机电职业技术学院建筑工程系主任、教授、高级经济师、注册房地产估价师，广西大学商学院兼职教授、MBA 导师，广西比较经济学会副秘书长，广西建设教育学会常务理事，中华职业教育社会员，中国估价师协会会员。

宋朝时邕州隶属广南西路,元朝至元十六年(1279年),改邕州为邕州路。泰定元年(1324年)改邕州路为南宁路。明朝洪武二年(1376年),改南宁路为南宁府,隶属广西布政使司。清朝改广西布政使司为广西省,省会设在今桂林市,南宁府隶属广西省分巡左江道。1912年10月,南宁成为广西省会。1925年,广西省会由南宁迁至桂林。1938年10月,广西省会又从桂林迁回南宁。1949年12月4日,南宁解放。1950年2月8日,广西省人民政府成立,省会设在南宁。1958年3月5日,广西壮族自治区在南宁宣告成立,南宁为广西壮族自治区首府。

目前,南宁市辖6个城区和6个县,分别为兴宁区、青秀区、江南区、西乡塘区、良庆区、邕宁区、武鸣县、隆安县、马山县、上林县、宾阳县、横县。共有乡镇级单位124个,其中镇84个,乡18个(含3个民族乡)街道办事处22个。南宁市行政区域土地面积为22112平方公里,其中市区面积6479平方公里。年末全市户籍总人口707.37万人,其中市区人口270.74万人;年末总户数211.35万户,乡村户数131.4万户。2010年全市生产总值1800.26亿元,人均生产总值25622元,折合美金3869美元,财政收入300.88亿元。房地产开发投资额317.5亿元,商品房销售额342.84亿元,住宅销售额298.01亿元,商品房屋销售面积666.48万平方米,住宅面积601.83万平方米,城镇人均住房面积32.57平方米,农村人均住房面积36.75平方米;全市私人汽车拥有量292736辆。公路里程10567公里,高等级公路9210公里。主要居住着壮、汉、瑶、苗、侗、仫佬、毛南等12个世居民族,其中壮族人口占全市总人口的50.9%。

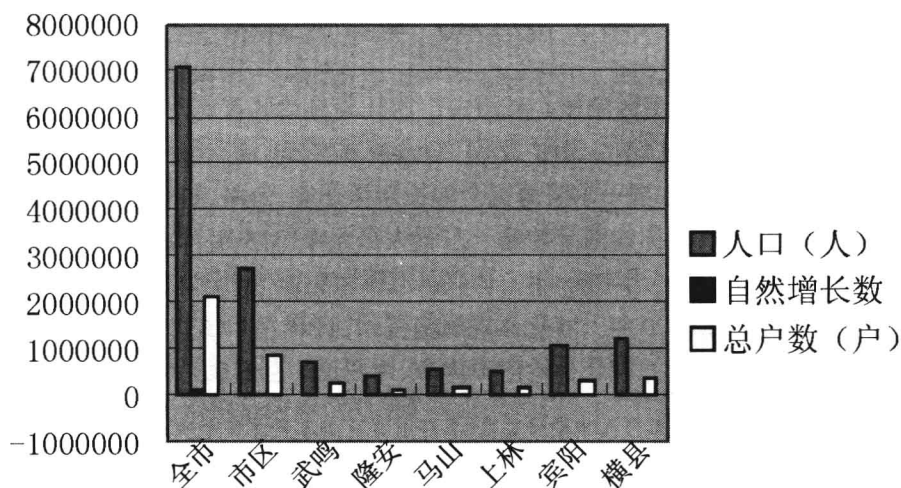


图1 南宁市2010年人口资料



表 1 南宁市 2010 年各城区人口构成

	市区	兴宁区	青秀区	江南区	西乡塘区	邕宁区	良庆区
人口(人)	2707396	299296	607392	449057	774037	240181	337433
自然增长数(人)	35777	2922	6809	5937	7635	5776	6698
机械增长数(人)	502	-1267	10784	2544	-13286	2460	-733
总户数(户)	819241	89465	179933	144020	228488	76012	101323

资料来源:根据《南宁统计年鉴(2011)》计算整理

南宁市区 2010 年年末总人口 270.74 万人,年末总户数 81.92 万户,年末城镇单位从业人员数 54.19 万人,房地产从业人员数 14700 人。全市居住用地 70 平方公里,公共设施用地 42 平方公里,工业用地 21 平方公里,房地产业地区生产总值 772770 万元,城乡居民储蓄存款年末余额 10942351 万元,城镇居民人均消费支出 12946 元,居住支出 1085 元,人均住房建筑面积 33.24 平方米。全年房地产投资额 2772482 万元,其中住宅 1974531 万元,商品房销售面积 534.12 万平方米,住宅 476.69 万平方米,高档别墅 10.78 万平方米,商品房销售额 3105331 万元,住宅销售额 2688217 万元,高档别墅销售额 117571 万元,商品房待售面积 51.25 万平方米。

表 2 南宁市全市与房地产业相关的经济指标

	2009 年	2010 年
年末总人口(人)	6978957	7073720
农业人口(人)	5070187	5153930
非农业人口(人)	1908770	1919790
生产总值(当年价:万元)	15247144	18002613
财政收入(万元)	2313664	3008775
城乡居民储蓄存款余额(万元)	11161975	13758853
土地面积(平方公里)	22112	22112
建成区面积(平方公里)	190	215
房地产开发投资(万元)	2267250	3174993
房屋施工面积(万平方米)	5483.73	5925.5
住宅施工面积(万平方米)	2616.96	2893.92
房屋竣工面积(万平方米)	1025.3	1148.98
住宅竣工面积(万平方米)	503.13	566.82

资料来源:根据《南宁统计年鉴(2011)》计算整理

2010 年全市人口增长 94763 人,其中非农业人口增长 11020 人,增速 5.77‰,非农业人口占农业人口的比重为 37.25%,市区非农业人口占全市人口比重为 19.46%,城市化任务艰巨。城市居民人均储蓄存款余额从 2009 年的 15993.76 元上升为 2010 年的 19450.66 元,房地产投资额 2010 年比 2009 年增长 907743 万元,每新增 1 平方公里城市建成区,房地产投入增加 36309.72 万元。房屋施工面积、住宅施工面积、房屋竣工面积、住宅竣工面积逐年稳步增长。

二、我国土地制度回顾

我国首宗房地产交易出现在西周恭王三年。裘卫用 80 朋贝币向矩伯购买了 1000 亩地之后,矩伯要求裘卫追加 20 朋贝币再买他 300 亩地。双方成交后裘卫把这件事情写成铭文刻在陕西省岐山县董家村出土的西周铜器上。当时的土地制度是国有的,周天子把土地的使用权和臣民分封给诸侯,诸侯在其国内按宗法关系分封采邑给卿大夫,一直分封到奴隶主贵族中最低的士。分封的田地不允许买卖,即所谓普天之下,莫非王土。裘卫的行为是一种统治阶级默许的个别行为。

周朝时期的井田制讲究一井之地九夫共用,公田在正中,私田在周围。丁男一人授田百亩。商鞅废除井田制后土地买卖得到了政府和社会的承认,土地交易开始受到法律保护。秦始皇之时规定赏赐之地和垦荒田永归己有,开始实行土地私有制,汉朝、西晋和南朝都沿袭了这一土地制度。期间王莽的王田制、曹魏建立屯田制、西晋的占田制等限制土地买卖的土地政策都没有影响到土地私有制这个主流。直至魏晋南北朝时期,鲜卑族在我国北方先后建立了若干政权,如慕容家族的前燕、后燕、南燕、西燕、北燕等,段氏政权和拓跋家族的北魏、东魏、西魏,以及继承北魏统治权的宇文家族的北周。政权的更迭、战争的洗礼,致使土地荒芜、民不聊生,为了巩固政权,维护自己的统治,北魏拓跋家族在建国之前就开始借鉴井田制,实行计口授田和均田制,规定每丁到了 16 岁授田百亩,其中口分田 80 亩,永业田 20 亩,年老时国家收回田地,政府还允许每丁可开垦荒地成为私有的园宅田。对口分田,政府收租,每丁岁入粟二石,对永业田政府规定种植桑麻,对其征调就是征收永业田上出产的丝制品或棉织品。北周、隋、唐代的土地制度沿袭了均田制(但唐代的均田制有别于前代的制度,政府授田的永业田可以世代继承,为日后这些田地转为私有土地奠定了基础,此外官吏的赐田、勋田、官僚地主家传主业、一般百姓的私有土地在唐朝建国之时得到了政府的承认,也就是说唐代的均田制并不完全,在国有均田制土地存在之时还存在大量的私有土地,即土地管理存在着双轨制),税收则沿袭了租调制,到唐太宗时改为租庸调。庸对应的是役和徭役,凡丁岁役二旬,无事则



收庸三尺。因唐初受田不足百亩而征租庸调按百亩计征制度的影响,致使很多人交不起租调而成为逃户,甚至还有一些绝户。按照政府规定:诸皇宗籍属、诸亲五品以上和诸色杂有执掌人悉免课役,孝子顺孙义夫节妇经政府认定也可以免课役,后发展到所有官僚、部曲、客女、奴婢都成了免课户,国家所有负担全部压在课户身上,逃户去做免课户的佃户可以免课税,导致逃户越来越多,课户负担越来越重,社会矛盾越来越大,原来不允许买卖质押典当的土地在唐高宗时期开始逐步放开。安史之乱后,政府公开允许私人可占有土地且可公开买卖,但要求买卖双方到政府各级部门办理相关手续。均田制在土地买卖越来越多,土地已经实质上私有化后崩溃,庄园制即土地私有制再次形成。

契税萌芽于周朝,到东晋和南朝成为一种制度,“晋自过江,凡货卖奴婢、马牛、田宅有文券,率钱一万,输估四百入官,卖者三百,买者一百。无文券者,随物所堪,亦百分收四,名为散估。历宋、齐、梁、陈,如此以为常”。即契税为4%,主要针对牛、马、田宅产权转移征税,卖家3%,买家1%。东晋初年,因国库空虚,财政困难,统治者为了维护统治新设的税源。合法纳了契税的合约必须加盖政府的官印,后来人们称这种契约为红契或赤契,没纳税的契约称白契。唐代后期,官府为了防止逃税,任用小吏和牙人(中介)监督百姓纳税,政府印契每贯抽税二十文,但出现了市牙每贯盘剥百姓一百文的现象。为了避免漏税或盘剥,北宋开始设立官办的标准契约卖给土地交易者。元代将官办契纸发展为两联,正契部分叫契本,存根部分叫契根,这种契本、契根或契尾的做法一直沿用到民国时期。明朝将契尾分为大尾和坐尾两联,大尾给税户,坐尾官府留作存档。明朝每十年编制黄册一次,以户为主,详细列明丁口、田产及应负赋役,也称之为大造。民国之后征收契税的基础上还加征印花税。为了防止逃税,从唐朝开始百姓出售土地必须投状申牒,南宋大臣李椿年开始推行政府在全国范围建立官府收藏的、附有田地图形的辖区内田地底簿,又称砧基簿。明朝之后被称作鱼鳞图。政府对土地交易实施批凿过割,土地交易不入簿者,可拘捕入官。政府颁布政令契书一律由官府按统一格式编号填写,并统一交政府保存。

房地产中介经纪估价抵押在我国起步都很早,第一笔有文字记载的典质土地出现在西周时期,周恭王时,格伯付给朋生良马4匹,赎回田地30亩,并铸铜器刻铭记录。典贴土地就是典当和抵押土地,质是指作为担保的人和物,举是信用借贷,质举土地就是把田地作为借贷的抵押品。质举土地是活卖,即只卖土地占有权不卖所有权,明清时期表现为只卖田皮、田面,不卖田底、田骨,但超过双方约定的时限而无力赎回的,活卖就会变成绝卖。绝卖就是土地连同占有权、所有权一起卖断。不过古代土地赎回期较长,可以上代抵押的土地延至下代赎回。

我国最早的中介出现在春秋战国时期,中介主要帮助促成牛马交易,人称狙或

马侔。最早的房地产中介出现在唐朝,被称作牙人,经政府批准可以开店,代客买卖并从中抽取佣金。《旧唐书·安禄山传》中记载:“(安禄山)及长,解六蕃语,为互市牙郎。”也就是说安禄山曾为中介。到了明清时期,牙行分为官牙、私牙,官牙由政府指定,私牙须经政府批准,领取牙贴印信文簿等才能开业。

古代用来交易的土地主要有两个来源:一为原始取得,如赏赐田或开荒地;一为继承取得,如自置田地或承继祖业。它们都被记注于砧基簿或鱼鳞图,这些田地的原有契约叫上手契,土地交易的依据就是上手契。上手契作为一种法律文书使用了近千年,在民国期间的产权登记之后,被取消了法律凭证资格。

最早的征地出现在汉武帝时期,汉武帝征购周边土地建造上林苑;另一案例是南朝萧梁王朝的梁武帝时期,梁武帝欲在钟山建造大爱敬寺,王骞有 80 余顷田地在寺侧,是王骞祖先王导得到的赏赐田。“帝遣主书宣旨,就骞市之,欲以施寺。答曰:‘此田不卖,若敕取,所不敢言。’酬对又脱略。帝怒,遂付市评田价,以直逼还之。”

估价出现在唐代,最开始叫市估,官府每十日把市场千余种物品各分成几等分别记录下来,作为下旬价格估值的参考。土地交易不受估值的制约,估价用于官府内部的土地交易和官吏评脏,第一桩评脏案例就是武则天用评脏值给褚遂良定罪。

表 3 唐朝各类土地价格情况表

土地用途	年代	每亩平均价格(文)	每类平均亩价(文)	评估修订价(文)	折合人民币价格(元)
农田	宝历三年	507	524.7	600	60
农田	中和二年	1000		1000	100
农田	天复九年	67		600	60
园地	武德年间	1080	50540	5000	6000
园地	武宗时	100000		100000	10000
宅地	贞观二年	1536		10000	1000
宅地	唐后期	489180	174822	450000	45000
宅地	唐末期	33750		50000	5000
墓地	至德二载	29425294		30000000	3000000
墓地	大和五年	3970	9814746	4000	400
墓地	大中六年	14976		15000	1500
景地		400	400	400	40

我国古代土地用途主要分为五种:农田、园林地、宅基地、墓地、山水风景地,这五种用途是自然形成或约定俗成,不是政府强制规定的。按用途划分:墓地价格最高,依次是宅基地、园林地,农田价格最低。

表 4 唐代中期全国人口及宅基园林情况

年代	人口数	園宅亩数
726 年	41419712	13806570
732 年	45431265	15143755
740 年	48443609	16147869
742 年	48909800	16303266
754 年	52880488	17626829
755 年	52919309	17639769

1949年新中国成立后,广大农村实行土地改革,废除封建土地所有制,实现农民土地所有制。“耕者有其田”的愿望变成现实。几年以后,通过逐步实行农业集体化,农民的私有土地转化为集体所有。此后,农村买卖土地的市场即自行消失。

1950年代中期到1960年代中期,随着对资本主义工商业的社会主义改造,全国城镇陆续开始以“国家经租”的形式对出租私有房屋进行社会主义改造,付给房主租金,赎买了房主产权,改造私房一亿平方米。私有企业占有的土地,国家也以赎买的方式收归国有。从根本上确立了公有制在社会主义城市房地产中的主体地位。十年动乱期间,对城市房地产管理工作破坏极大。房地产管理机构几起几落,产权管理陷入混乱,违章占地几经泛滥,变相买卖土地时有发生,住宅建设停滞不前,致使住房问题成为严重的社会问题之一。

自 1919 年五四运动共产主义理论进入中国之后,共产党人在共产主义理论的指导下,创立了新中国。新中国经过资本主义改造,没收官僚资本,建立社会主义工业基础和农业基础,形成了一整套社会主义经济理论。随着经济、政治形式的不断变化,社会主义经济理论在不断完善发展马克思主义政治经济理论的基础上形成了一种新概念、新理论、新体系。从苏联式的社会主义理论到计划经济为主,其他经济形式为辅再到有计划的商品经济,发展到今天社会主义初级阶段的社会主义市场

经济。商品的概念、内涵、外延都已升华,从狭隘的、不容易衡量价值的用于交换的劳动产品(具有价值和使用价值二重性)发展到今天容易用具体的货币符号衡量、计量的用来交换的有价值的产品,其外延也不断扩大,从生产资料扩展到消费资料,到影响国计民生的行业产品到奢侈品。高科技、产品、房子、土地的概念也随之发生了重大变化,经济学家巧妙地将土地的使用权和所有权分离,变国家不允许的国有土地买卖为土地所有权永远属于国家,用来交换的仅仅是土地的使用权,也就是把土地的使用权视为商品,土地使用权可以上市出售,同时打通住房成为商品的通道,住房由原来的供给制、无偿居住制变成可以买卖的商品房。商品房概念的出现,商品房的建设在社会上引起了很大震动,广大人民群众从无法接受到逐步接受再到踊跃购买,刚好和房地产的发展历史相吻合。

1978年后,随着经济体制改革的全面展开,在城市进行了城镇住房制度改革、城市土地使用制度改革、房地产生产方式改革,新时期社会主义的房地产业萌发了。在这种新的历史机遇和历史条件下,房地产市场在我国的大地上逐步兴起并蓬勃发展起来,这时候的贡献是让群众逐步接受商品房的概念,但有购买能力的人大部分是集团和少部分先富起来的人,当时曾出现一个很著名的统计:一家人年收入3000元,不吃不喝20年,才能购买一套价值6万元人民币的一套商品房。

自1949年以来,人民隐藏了30多年的私有产权意识全面爆发,热情之下,终于酿成了1989年的海南房地产泡沫和1992年、1993年的海南、广西北海房地产泡沫爆裂。

三、南宁市房地产发展回顾

(一)概述:古代至1956年,从土地私有到土地公有

南宁市自东晋元帝之时,土地所有制便为个人私有,之后历经南朝的宋、齐、梁、陈,土地所有制没有变化,唐兴之初,为了迅速巩固政权,朝廷承认了原有的私有财产形态。因此在唐代,南宁的土地所有制主体仍是私有的,之后历经五代、宋、元、明、清、民国,直到新中国成立后土地私有制才改为土地公有制,即城镇的国有土地制和农村的土地集体所有制。而在南宁市之外的广西其他地区,存在着土地土司所有的状况,即土司拥有土地所有权,把土地使用权授予所辖百姓的情况,但严格而论,土司所有应该也是一种私有。1956年资本主义改造完成至1978年,南宁市的土地及房地产状况与全国其他城市一样。



(二)房地产萌芽期(1949~1991)

1978年,中国经济学界开始提出了住房商品化、土地产权等观点,为中国房地产发展打下理论基础。

1979年,南宁市、柳州市、梧州市成为国家选定的财政支持住房改革试点城市。

1980年,中国房地产开发集团(中房集团)成立,并在许多省市设立分公司,开始房地产项目开发。

1981年,中房南宁公司开发建筑面积78559平方米的福建园,标志着南宁市现代房地产建设、销售的开始。

1983年,中房南宁公司开发建筑面积28232平方米的长岗岭小区。

1985年,中房南宁公司唐山路小区竣工交付;1986年,14872平方米建筑面积的官塘小区建成。

1987年,深圳市出台了房地产使用权可以交易的房地产政策。1987年11月26日,深圳市政府首次公开招标出让住房用地,这也是新中国第一次公开出让开发用地。

1988年,万科通过股份化改组,正式更名为“深圳万科企业股份有限公司”。同年11月18日,万科以2000万元的价格参与投标买地,一举夺得荔泉地块,万科正式进入房地产业。中房南宁公司开发的小区明秀小区荣获全国城市物业管理优秀住宅小区。1989年建成民族大道新竹小区,每平方米售价300元人民币左右。

1991年开始,国务院先后批复了24个省市的房改总体方案。1991年,1月29日,万科A股在深圳证券交易所挂牌交易,成为中国第一家以房地产为主营业务的国内上市公司。冯仑、王功权、潘石屹、易小迪等在海南创建海南农业高科技投资公司(万通集团的前身)。

(三)房地产爆发期与平稳期(1991~1997)

1991~1992年,中国房地产进入爆发期,数千亿资金从全国各地汇集海南海口、广西北海、广东惠州等南方沿海城市。这些城市在这些时期内,人们赚钱的速度是以秒来计算的,人们不问手段,不管过程,只要结果;这些城市所有商品全面涨价,大概相当内陆城市的两倍,去这些城市出差只能上午到达,中午以后抵达这些城市,就找不到晚上住的地方。房地产泡沫急剧形成。1993年5~6月份,国务院意识到房地产泡沫对中国经济的危害,急令治理整顿,要求银行收回其在房地产行业的投资和贷款,一时间泡沫爆裂,地价房价骤跌。

这时候的南宁出现了许多房地产公司,如南宁市房地产业公司、广西柳沙集团大

地房地产公司、中新合资大地物业公司等等。南宁房地产最热板块是新城区,重要的物业大多数是多层建筑,甚至是别墅,开发商非常重视对容积率的争取,认为多建建筑面积就可以多赚钱。

由于我国的房地产市场还处于初始阶段,故在其运行过程中产生了一些矛盾和问题。比如因盲目建设、无证建设而出现的某些失控现象。针对这些问题,国家陆续作出了许多决策,以逐步纠正房地产业存在的问题。经过 1993 年的宏观调控,房地产投资过热的趋势得到抑制,很多项目因银行紧急抽调贷款和出资而烂尾。

泡沫之后:1994~1997 年是房地产市场的低潮期,各地相继治理整顿,这一时期,各个城市都出现未建成的烂尾楼和“烂尾坑”。人们开始冷静思考开发房地产项目的风险。在曾经的房地产发展大潮下,选择低回报的低矮层建筑、胃口不大的发展商大都站稳了脚跟,贪大求洋者大都因没有领悟到高回报、高风险并存的基本规律,最后导致破产、倒闭或挣扎求存。这一时期房地产的发展规律是房屋价格高低悬殊,出现了很多房地产企业发展及求生模式,如套银行型,也就是套住银行,自己脱身或假套牢真脱身的模式;借走高层建筑之道,用多层小区弥补的方式;还有一种是开始走对了路,之后因盲目乐观陷入困境无法自拔模式;最后一种是另辟道路,改做地产经营或其他行业。

南宁市在这期间比较知名的开发商和开发项目有:1994 年中房南宁公司国家城市住宅建设试点小区——望仙坡小区开工,为了建设望仙坡项目,中房南宁公司为官塘全体村民建设了回建房,并承诺配套望仙坡小学,1995 年动工建设南宁市首批国家安居工程丽江村小区;中国新兴房地产南宁公司开工建设新兴大厦;南宁银兴房地产公司兴建了银兴商场;新世纪房地产公司建设了安吉大道第一个房地产项目——新世纪花园,并以 666 元起的房价拟开发安吉大道城中城项目,同时在友爱路合作开发新世纪商业广场项目,由于资金难以筹措和资金链断裂项目最后被南宁地区侨办收回。香港商人陈冠杰组建了东洋集团开发南宁瑞士花园;万通集团易小迪从北海抽回资金到南宁组建万通城市信用社并依托信用社收购南宁市糖果二厂,兴建万通空中花园和万通商城;由于对房地产市场估计不足,中国银建公司在南宁市中心开发的五星级酒店国际经贸中心在建设完四层地下室后烂尾,南宁市银宇房地产公司因资金链断裂给南宁市留下了五六个烂尾项目;1995 年,台商在南宁建设的房地产项目钻石广场从台湾带来了最新的营销理念和漂亮的大厦模型,令人耳目一新,陈平和总经理为南宁市培训了第一批销售精英。1995 年,广西斯壮股份有限公司在成功组建广西唯一的航空公司和兴建五星级国际大酒店之后,以 280 万元每亩的价钱拿下官塘村的 24 亩地,建设广西第一个高层住宅区聚宝苑,由于经验不足和资金链断裂,在开工不久就烂尾一年多,公司经营班子重组后,