

长春房地产开发市场

张德明

华侨新村



长春市城市建设开发管理办公室
长春城市建设综合开发协会

长春房地产开发市场

长春出版社

作 者：刘延令（主编）

责任编辑：羽佳

封面设计：王俊飞

装帧设计：谢志强

长春市房地产开发市场

出版：长春出版社

发行：长春出版社

印刷：广东佛南印刷厂

开本：787mm × 1092mm 1/16

印张：15

字数：200,000字

印数：5000册

版次：1999年5月1日第1版

印次：1999年5月1日第1次印刷

书号：ISBN7-80604-417-5/F.35

定价：58.00元

如遇有质量问题，请与印刷厂联系调换。

序

房地产综合开发作为第三产业的一个重要组成部分，在城市建设中越来越发挥着不可替代的重要作用。改革开放以来，随着社会主义现代化建设事业不断推向前进，我市房地产开发事业得到了迅速发展，并形成了与城市经济发展相适应的开发规模，现已建成72个居民住宅小区，建成各类商品房屋1500万平方米，其中住宅房屋1200万平方米，使18.5万户居民的居住条件得到了改善，人均居住面积由十年前的4平方米增加到现在的9平方米。房地产开发事业的迅速发展，带动了城市基础设施的大量兴建，使城市承载能力和服务功能进一步增强，推动了我市现代化国际城市的建设进程。在长春房地产开发业正以其旺盛的生机迈向二十一世纪的时刻，《长春房地产开发市场》一书正式与读者见面了。

该书是由长春市房地产开发管理办公室创办的。该书以房地产开发市场信息为主要内容，融政策性、知识性于一体，是一本可读性很强的刊物。它汇集了我市房地产开发业的精华，既有理论阐述，又有成功经验，既有综合开发历史的回顾，又有当前形势和面临问题的分析，对房地产开发行业的工作者和关心我市房地产开发市场的人们来说，不失为一部难得的好书，它会使您了解我市房地产开发市场的发展过程，掌握房地产开发市场的行政法规，洞察房地产开发市场的发展趋势。它的出版发行将为您提供一个了解房地产开发市场的窗口，建设房地产开发市场的助手，必将为我市房地产开发市场的建设和发展起到积极的促进作用。

愿《长春房地产开发市场》成为各位读者的好朋友，并汇集起大家的聪明和才智，建设好我们美丽的家园。

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of the characters '李迷' (Li Mi) in a cursive script.

一九九九年十二月

加快房地产权开发
促进经济大发展

张绪明

一九九九年十二月三日

《长春房地产开发市场》编辑委员会

主编单位：长春市城市建设开发管理办公室

长春市城市建设综合开发协会

协编单位：长春天窗广告有限公司

主 编：刘延令

副 主 编：唐 路、谢志强

编 辑：曹 铁 王靖文 陈秀国 马英涛

文字编辑：张绍萍、甄晓辉

美 编：王俊飞

制 版：广东银雁文化广告有限公司

印 刷：广东佛南印刷厂

广告经营许可证号：2201003030120

序	——长春市市委副书记、市长：李 述
题词	——长春市政协主席：张绪明

走向二十一世纪的房地产开发市场·····	谭 历 1
更新观念、抓住机遇、提前消费、安居乐业 ·····	刘延令 6
长春市城市建设开发管理办公室职能范围·····	8
一、国家、吉林省、长春市关于房地产开发的有关法律、法规	
1.1 长春市城市房地产开发管理条例 ·····	10
1.2 城市房地产开发管理条例 ·····	17
1.3 吉林省城市房屋拆迁安置管理条例 ·····	25
1.4 长春市城市房屋拆迁安置管理条例·····	34
1.5 长春市城市房屋拆迁安置管理条例 ·····	45
1.6 关于执行《长春市城市房屋拆迁安置管理条例》 有关货币安置标准认定的说明 ·····	51
1.7 关于实行商品房屋预售前审查的通知 ·····	53
1.8 长春市城市建设开发管理办公室 关于实行“两书”制度的通知 ·····	55
1.9 申办须知 ·····	58
二、长春市开发建设商品房、经济适用住房情况	
2.1 关于大力发展经济适用住房的若干意见 ·····	64
2.2 1998-2002年长春市房地产综合开发 及住宅建设发展规划 ·····	68
2.3 98-99年商品房、经济适用住房开发情况·····	80
2.4 经济适用住房的“策划经” ·····	115
三、知名人士评说长春市开发市场 ·····	117
四、消费者对城市开发的需求及期望 ·····	119
五、知名企业老总畅谈开发市场未来 ·····	121
六、购房指南 ·····	123
七、商品房的购买 ·····	137
八、企业名片 ·····	151

走向二十一世纪的房地产开发

长春市城市建设开发管理办公室主任：谭 历

长春市的房地产开发事业，在改革开放中产生，并伴随着改革开放一步一个脚印地向前迈进。从出现房地产开发的 1979 年到今天的二十年间，长春市的房地产开发成功地完成探索、奋斗、辉煌的三部曲，走出了一条成功的健康发展之路。

二十年前，我市的住宅建设主要是采取分散建设、零星建设的形式，个人、单位建设的非标准的简易房屋较多。标准低、规模小、成套率低、居住条件差、通常是宽走廊、大厨房、共用厕所，建后无偿分配，在这样低劣的居住环境中，老百姓呼唤着，期待着居住条件的改善。

于是，80 年代末、90 年代初，通过借鉴和学习国内沿海城市和发达城市的做法，我市也开始了房地产综合开发，市政府也采取了一系列优惠政策加以鼓励，使城市建设出现了生机。以绿园小区、全安小区为代表的综合开发为后来的房地产综合开发奠定了坚实的基础。二十年来，我市的房地产开发队伍不断壮大。80 年代末、90 年代初，我市仅有两家开发企业，到了 1991 年，已经发展到 7 家。从 1992 年到 1999 年的 7 年间，连年递增，到目前已经增加到 360 家，形成了强大的开发建设力量。二十年来，在房地产综合开发的实践中，充分显示了其特有作用。

第一 房地产开发是实现城市总体规划的有效方式

我市的房地产建设自从综合开发形成规模以来，逐步改变了用房单位各建单体，把基础设施和配套设施留给政府，把包袱推给社会的局面，解决了城市住房难、行路难、入学难、入住难的问题，基本实现了“统一规划、合理布局、

因地制宜、综合开发、配套建设”。

第二 房地产开发是社会化、专业化房屋建设的大生产方式，推动了住房商品化的进程

我市的房地产开发建设从起步到发展，在城市建设体制改革等方面有了重大突破。房地产综合开发把城市房屋建设，特别是居民住宅建设由原来的小生产分散进行的体制转化为社会化大生产方式，有效地实现了规划、设计、施工、管理的专业化、市场化，从根本上改变了千家备料、各自施工的状况，向住房商品化转化。房地产综合开发这一新的城市建设经济体制越来越显示出旺盛的生命力。长春市的城市面貌改观，人民居住条件的改善，都客观反映出了城市建设体制改革的重大突破和明显的效果，加快了城市住房制度的改革步伐。

第三 房地产开发加快了旧城改造步伐

1985 年以来，我市城市房地产综合开发坚持旧城改造与新区开发相结合的原则，以改造棚户区 and 倒危房为重点，坚持实行“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针，集中人力、物力、财力改造了几个较大棚户区。这些小区的开发建设，给我市成街联片改造旧城区提供了宝贵的经验，确实达到了对旧城棚户区和危房改造，使城市面貌、人们生活真正地得到了改善。旧城棚户区和倒危房的改造使我市物质文明建设和精神文明建设都得到了促进和发展。

第四 房地产开发使城市总体功能进一步增强

城市基础设施是发展城市经济和各项事业的基础，1985 年以前我们注重工业生产和房屋建设，忽视基础设施建设，使城市基础设施欠帐逐年增加，加之过多的单体插建，导致城市绿地、园林被挤占，城市生态环境遭到破坏，特别是给排水、电力设施的负荷超过了规划承载能力。房地产综合开发突出了“以路带房、以房补路、房路结合”的方针，使居民住宅、房屋建设同市政基础设施同获丰收。

第五 房地产综合开发有效地改善了城市环境

各建成小区都基本上按规划要求，配置了一定面积的绿地和多处景点，通过对旧城改造，提供 100 多公顷的绿化用地，铺栽了大量的草坪，还增设了垃圾箱、站、水洗公厕等设施。所有这些既改造和美化了城市环境，又为方便人们生活和精神文明建设提供了条件。蓄水池 81 座，大大地提高了城市基础设施的负荷能力，有力的推进了城市化建设进程。

第六 房地产开发提高了居住水平和居住质量，完善了小区功能

全市开发建设的 72 个住宅小区，提供商品住宅 1200 万平方米，使近 18.5 万居民改善了居住条件；通过房地产综合开发，使我市动迁居民户均增加居住面积 13 平方米，全市人均居住面积由 1981 年的 4 平方米提高到 1998 年的 8.24 平方米，住房成套率提高到 50% 以上，推动了住房制度改革和解危解困的进展速度。房地产综合开发，增强了城市综合服务功能，基本上实现了住宅小区社会化。在已建成的住宅小区中，新增商业服务网点近 75 万平方米，新建中小学 20 多所，使小区内新增居民户增校舍面积 2 平方米以上，超过国家规定指标。医疗保健站、院站、街政管理的增设，更加方便了群众生活和加强了城市管理功能，也大大地促进了住宅建设的进一步发展，充分显示了房地产综合开发是城市住宅发展的重要手段和根本之路。

第七 房地产开发改善了投资环境，带动了相关行业的发展

由于房地产开发行业的发展，使我市的投资环境水平迅速得到提高，给城市建设提供了大量资金，也为工商业、商业服务、加工业等提供了继续发展的条件，并带动了相关行业，推动整体经济发展，为建工、建材、冶金、电力、燃气、自来水、邮电、交通运输、化工、煤炭等行业提供了快速发展的市场。通过收购、兼并和移地建设等方式，投入资金对改造区内企业进行改造，使一些生产经营不景气的企业解决了债务较多、经营资金不足等问题，为陷入困境的企业带来了生存发展的转机，促进了第三产业的发展。同时对拉动我市经济增长起到了巨大作用。

在经济适用住房建设工作开展以来，市委、市政府把解决中低收入家庭的

住房总是摆到了重要位置，采取以上系列化优惠政策，千方百计地扩大普通住宅建设，改善居民的居住条件。我市的经济适用住房建设实现了大步伐向前迈进。仅用一年多的时间，我市经济适用住房建设规模已达到 380 万平方米，到目前已竣工 120 万平方米，已陆续投放到市场。

今年 8 月 1 日，《长春市城市房地产开发管理条例》正式颁布实施，标志着我市的房地产综合开发已经走上了法制化的轨道。这部法规的出台，具有跨世纪的指导意义，是我市房地产开发事业走向规范有序、健康发展的里程碑，它为加快我市房地产业发展，必将起到保驾护航的巨大作用。

回顾我市房地产综合开发二十年来走过的历程，功勋卓著，成果喜人，也展现了房地产综合开发跨世纪的强大的生命力。

在 21 世纪来临之际，我们将以新的姿态迎接新的世纪的到来，将全力抓好“三项工程”，实现“两个转变”，促进“一个发展”。

抓好“三个工程”，一是抓好超期回迁工程。今年回迁工程计划施工面积 39.72 万平方米，其中超期回迁 33.47 万平方米，竣工面积 18 万平方米，其中超期回迁工程 11.75 万平方米。计划完成投资 2.32 亿元，其中超期回迁工程投资 1.76 亿元。回迁户数 6793 户，其中超期户 5209 户。我们将依法采取一系列有力措施，保证回迁计划的完成。二是抓好配套欠帐工程。今年计划配套工程总投资 3.6 亿元，其中历年欠帐占 80%，主要是供电计划完成投资 8984 万元；2.1 万户煤气，9511.9 万元；2.7 万户供暖，1.6 亿元，供暖面积 144 万平方米，我们已采取果断的措施完成计划 80%。三是抓好启动停缓建工程。停缓建工程 62.7 万平方米，完成投资 2.9 亿元，市政府为此已发 26 号文件，制定了一系列政策。到 6 月末全市已启动 23.8 万平方米，完成投资 1.25 亿元。

实现“两个转变”，第一转变是在用地审批方式上实现由计划调节向市场调节的转变。按照《长春市城市房地产开发管理条例》规定，实现宏观调控、超前规划、开展项目招标、实施合同管理、建立灵活有效的房地产调控机制，规

范活跃的房地产市场体制。实行宏观调控，就是房地产开发项目首先制定年度计划，在计划制定的过程中，在符合城市总体规划和土地利用计划的基础上，进行三个方面的调控：一是规模上的调控，根据我市房地产市场承受能力，确定符合市场需求的开发建设规模。二是结构上的调控，根据市场对房地产产品投资结构上的需求调整投资结构，适应市场的需要。三是地域上的调控，根据城市基础设施状况和城市发展的方向、人口布局的需要进行地域上的调控，在此基础上编制年度房地产开发计划，报市政府批准实施。超前规划就是开发管理部门将确立的项目委托规划部门，做出修建性详细规划，组织有关部门进行项目论证，编制以经济论证为主的综合可行性分析报告，由开发主管部门组织土地、规划、房地等部门进行项目的招投标。开发企业在公开、公平、公正、择优诚信的原则上通过招投标来取得开发项目。取得项目的开发企业和开发管理部门签定合同，实施合同管理。

第二个转变是在开发建设的方式上，通过组建大集团、开发大项目、构建大市场、建立新机制，实现我市房地产开发由粗放型向集约型的转变。我市有关部门现正在对卫星花园小区和结合南湖大路改造的东风小区进行重新的总体规划和策划，将两个较大的居住区列入国家康居开发区工程项目，进行大的社区建设。此外，结合“南北大通道”的打通，改造了沿路两侧的棚户区。长春市成立的房地产开发集团已有 14 家大的开发企业加入进来，并形成了较强的开发能力。我市正在为打开房地产二、三级市场，搞活流通，促进发展，构建我市房地产大市场做出不懈的努力。

在 21 世纪到来之际，回顾 20 年来房地产开发的经历，既感到成绩巨大，也感到任重而道远。但我们坚信，只要我们高举邓小平理论伟大旗帜，抓住机遇，深化改革，定会使我市的房地产开发更上一个新台阶。

更新观念、抓住机遇、 提前消费“安居乐业”

长春市城市建设开发管理办公室副主任

长春市城市建设综合开发协会秘书长

刘 延 令

随着福利分房制度的寿终正寝，居民将自己掏腰包购买住房，福利分配住房的日子已一去不复返了。

购房置业，这一“超大件”的耐用商品对中国老百姓来说确实是一个新的课题，几十年都是靠福利分房，掏腰包自己购房对大多数老百姓来说是想都没有想过的事。要想得到住房、要想改善住房条件就必须自己掏腰包，这一事实人们已经接受了。如何购房，如何改善居住条件就需要更新观念。笔者在一报纸上看到一幅漫画，大意是一位外国肥胖的中年妇女站在洋楼的窗内，面对窗外一柱棍、挎筐、衣衫褴褛中国老年妇女说：“这些年总算把购房贷款还上了。”而中国妇女却说：“这些年总算攒够买房子的钱了。”两种消费观念，两种人身处境不能不让人浮想联翩。中国老百姓的传统消费观念需要更新了！

国家为了深化城镇住房制度改革，针对国内的经济形势，对扩大住房消费进一步作出了布署，特别要求加快开放住房二级市场。今年 4 月 22 日下发了建设部 69 号令《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》，规定了开发二级市场的基本条件和上市交易程序，明确了上市准入制度。7 月 15 日，财政部、国土资源部、建设部联合下发了财综字[99]113 号文，进一步

明确了已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配的有关政策。财政部、国家税务总局发了通知，自 8 月 1 日起个人购买自用普通住宅契税暂减半征收，个人购买并居住超过一年的普通住宅出售时免征营业税，加大个人住房贷款力度延长个人住房期限，并降低贷款利率，刺激了住房消费，培育了住房有效需求。这些政策的颁布与实施有利于促进存量住房资源的合理使用，满足不同层次居民的住房需求，使住房需求大，而有效需求小的状况得到一定的改善。

但很多居民仍被老观念束缚，消费不如存钱，买房不如租房，更不愿贷款购房，以至于银行存款已先后 7 次降息而存款额仍高居不下，到底存钱租房和筹钱买房实际效果如何呢？从长远利益和综合因素来看，存款利率已先后 7 次降息，最近人大又通过了存款利息征税，存款所得将少之又少。在现实经济中，通货膨胀已成为经济发展的伴生物，挥之不去，抹之不掉，而住宅作为一种“超大件”的耐用消费商品，其价格比大多数商品价格上涨更快。住房低租金已一去不复返了，经几次调租后房租还要增长，使租房的支出大增，租房属于纯粹性消费，而买房属于投资性消费，从上述情况不难看出租房不如买房。

现在是房改的初期，国家对居民购买住房在政策上给了相当大的倾斜，按照财政部和国家税务总局通知精神，我市购买普通住宅契税由 6% 下降为 3%，下降 3 个百分点。如个人购买并居住超过一年的普通住宅出售时免征营业税。尤其是近两年国家发展经济适用住房，对中低收入居民购房给予极大的照顾。随着房改力度不断加大逐步走入正轨，随着国家经济的好转，国家对买房者的政策倾斜要逐步的减弱直至取消，经济适用住房更不能长期搞下去。所以说，租房不如买房，晚买不如早买，现在银行可为居民购房进行按揭贷款，可先花未来的钱购房，种种优势摆在购房者的面前。还没有解决住房的居民应积极果断地筹资购买住房，先苦一点不要紧，要抓住机遇提前消费，赶快行动：“安居乐业”。

长春市城市建设开发管理办公室职能范围

一、在市建委的指导下，会同有关部门负责房地产开发的日常管理工作。制定中、长期住宅小区综合开发计划，编制中、长期住宅小区综合开发规划。

二、在市建委的指导下，会同有关部门负责编制房地产开发年度计划、审批经济适用住房项目，编制年度建设计划。

三、负责对开发项目编制以经济论证为主的综合可行性分析报告。

四、在市建委的安排下，负责委托规划部门做开发项目的修建性详细规划，组织有关部门进行规划可行性论证、规划设计选优。

五、负责对开发项目土地使用权出让和划拨前提出书面规划意见。

六、在市建委的指导下，会同有关部门负责对确定后的开发项目进行招标、拍卖，确定房地产开发企业。

七、负责对城市综合开发项目及经济适用住房项目的审查和管理工作。

八、负责对开发企业的项目资本金、资质等级、项目可行性报告的审核。

九、负责对转让项目受让人的资质等级、项目资本金的审核，并以公开招标或者议标的方式重新确定受让人。

十、在市建委的领导下，批准变更开发项目的开发企业。

十一、负责对新成立开发企业的资金及专业技术人员配备情况的验核，并提出核定资质等级的意见。

十二、负责对开始企业的资质年审，提出升、降级及取消意见。

十三、 负责与取得项目的开发企业签订《房地产开发项目建设合同》，并依据合同内容实施监督和管理。

十四、 负责对住宅功能质量进行验收，组织有关部门对竣工开发项目进行综合验收。

十五、 负责新建商品房进入市场前的审查工作，会同有关部门确定商品房价格。

十六、 负责开发建设全过程管理，对开发执行情况进行监督检查。

十七、 负责国家级试点小区的申报、建设期间管理工作，组织有关部门进行初评，参加最后验评工作。

十八、 负责房地产开发项目统一收费前的费用核定工作。

十九、 受主管部门的委托，负责拆迁居民的货币安置评估认定工作。

一 国家、吉林省、长春市关于房地产开发的有关法律、法规条例

长春市城市房地产开发管理条例

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房地产开发管理，规范房地产开发行为，保障房地产开发当事人及购房人的合法权益，根据《中华人民共和国城市管理法》和国务院颁布的房地产开发经营管理条例的法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市城市规划区内（双阳区除外）国有土地上实施房地产开发管理，房地产开发企业（以下简称开发企业）从事房地产开发，均应当遵守本条例。

第三条 本条例所称房地产开发，是指在合法取得国有土地使用权的土地上从事基础设施、房屋建设的行为。

第四条 市城乡建设委员会是本市房地产开发的行政主管部门（以下简称开发主管部门），负责房地产开发的监督管理工作。

市城乡建设委员会下设的市城市建设开发管理办公室（以下简称开发管理部门），负责房地产开发的日常管理工作。

第五条 计划、规划、土地、工商、房地等部门应当按照职责分工，各司其职，做好房地产开发管理工作。

第六条 市人民政府及其有关部门，应当加强政策指导，协调服务，简