

南方房地產研究 丛书 [338辑]

房地产开发与文物保护研究

蔡穗声 羽 键 主编



南方日報出版社
NANFANG DAILY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与文物保护研究 / 蔡穗声, 羽键编著. — 广州: 南方日报出版社, 2013.9
(南方房地产研究丛书)

ISBN 978-7-5491-0960-9

I. ①房… II. ①蔡… ②羽… III. ①房地产开发—关系—文物保护—研究—中国
IV. ①F299.233②K87

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第214650号

FANGDICHAN KAIFA YU WENWU BAOHU YANJIU

房地产开发与文物保护研究

主 编: 蔡穗声 羽 键

出 版 人: 周洪威

责任编辑: 唐 毅

出版发行: 南方日报出版社

地 址: 广州市广州大道中 289 号

电 话: (020) 83000502

经 销: 全国新华书店

印 刷: 广州市怡升印刷有限公司

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 6.5 彩插: 0.75

字 数: 130 千字

版 次: 2013 年 9 月第 1 版

印 次: 2013 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 20.00 元

投稿热线: (020) 83000503 读者热线: (020) 83000502

网址: <http://www.nfdailypress.com/>

发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换

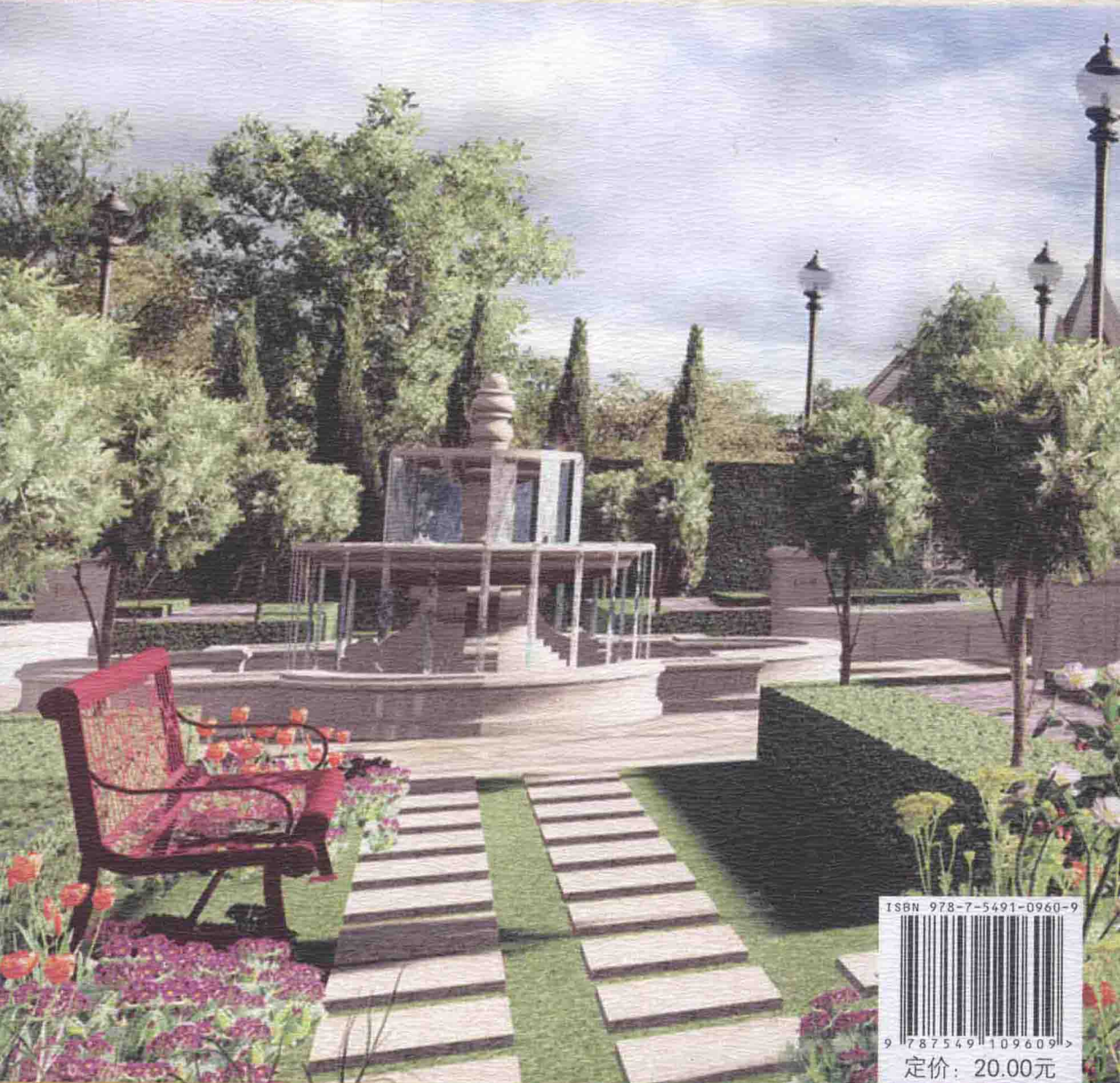
R&F 富力地产
R&F PROPERTIES



南沙·富力唐宁

Nansha Fuli Tangning
南沙·富力唐宁

南沙国家级新区新英伦公园府邸



ISBN 978-7-5491-0960-9



9 787549 109609 >
定价：20.00元

南方房地產研究 丛书 [338辑]

房地产开发与文物保护研究

蔡穗声 羽 键 主编

本书编委会

指导单位：广东省住房和城乡建设厅

主办单位：广东省房地产行业协会

策划人：蔡穗声

主 编：黄毅文

羽 键

编 辑：张 坚

伍春林

发 行：吴志强

顾 问：刘志峰 宋春华 于光远 杨 慎 谢家
劳应勋 顾云昌 黄开文 包宗华

编委会主任：陈之泉

编委会副主任：房庆方 余 洁 陈志鸿 李 钢 刘
肖林伟 吴惠珍 扶伟聪 莫浩然

编委会委员：王 韶 王幼松 刘显勇 杜 挺 李伟
苏 四 郁文达 姚日波 林瑞明 崔伟
鲁君驷 潘蜀健 魏清泉 唐晓莲

特 约 编 委：合生创展集团

广州市城市建设开发集团

恒大地产集团

碧桂园集团

海伦堡地产集团

广东龙光（集团）

合富辉煌集团

广州汇美房地产

富力地产

星河湾集团

中信地产广州投资控股有限公司

中海发展（广州）有限公司

广州市番禺区房地产建设企业集团

广东翔顺房地产开发有限公司

新兴恒晖苑房地产开发有限公司

格力地产

（排名不分先后）

鸣 谢 单 位：香港房地产协会

澳门地产发展商会



前言

中小房企被抛弃了吗？

慎言

据《2013中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示,2012年排名前10的房地产开发企业销售金额与销售面积分别占500强总量的32%和36%,占比较上年提升4个和7个百分点,说明了行业集中度在加速进行中。

这不完全是企业公平竞争的结果。房地产调控政策背景下,各地政府向大企业频送秋波,加上银行巨额授信,大企业的市场优势凸显。中小房企面对动辄数亿乃至数十亿的土地拍卖金额,面对银行的繁琐审批与苛刻条件,在家乡故土的光环褪色,外出竞争又显力不从心。

曾经辉煌的众多中小房企迷惑了,不无酸楚地感叹:我们创造了一个强盛的房地产市场,今天我们被抛弃了!

近日笔者走马粤西,在湛江、茂名、阳江以及辖下徐闻、信宜、化州、电白等县市开座谈会、研讨会,看了一些旧城改造与新区规划,察看多个楼盘和专业市场,感受到地方经济与房地产市场的勃勃生机,也倾听到中小房企困难的呐喊和寻求出路的呼声。

其实,更应该体察的是市场环境的改变。

首先是市场结构的变化。过往支撑房地产业发展的是住宅短缺。今天中国城镇居民人均住房建筑面积超过30平方米,三四线城市以及县镇居民的居住更为宽裕,住宅市场的主要矛盾更多地表现为结构失衡:供求关系在大中小城市分布上的失衡、在户籍人口与外来人口中的失衡,以及住宅产品结构失衡,等等。

然后是人口结构的变化。中国人口老龄化加速到来,80后和90后逐步成为住宅市场消费主体。由此,要求住宅市场更多地提供中小户型、每套总价适中的产品,满足家庭分立、结婚用房的首次置业需求。同时,提供适合老年人居住、生活的老年住宅、老年公寓、老年住区。这不是修改住宅设计、增加适合老年人设施那么简单,而是要适应独生子女政策背景下的老年人生活方式,吸取境外经验,发展多种营运模式的养老地产。

而且,作为现代服务业的房地产业,更要利用其资金集约度高、上下游产业链条长、商业运作娴熟等优势,主动结合城市产业结构调整、生产力布局调整,延长自身产业链条,在繁荣当地经济中发展自己。我省各地已经创造了许多成功经验可资借鉴,如广州番禺节能科技产业园、佛山南海数码城、广州与佛山的产业创意园、梅州“客天下”旅游地产、揭阳“玉都广场”(玉器交易与加工、配套服务、住宅综合发展产业园)、珠海的教育地产、各地的“三旧改造”项目,等等。还有许多前景光明的产业有待介入,如:农业现代化、环保产业、医疗养生,等等。在与当地经济融合发展中,扎根本土的中小房企具有外地“大鳄”难以取代的天然优势。

在新型城镇化浪潮中,中小房企仍然发挥重要作用,是三四线城市乃至县域房地产市场的主力军。

谁被抛弃?是失去了改革勇气与创新精神的落伍者。

目录 CONTENTS

1	前言	慎言
---	----------	----

■ 南房关注

3	留住这一片历史的天空 新会籍华侨黄修志收藏 200 多套古宅	羽健
9	房地产开发建设中的文物保护	杨毅
13	破解房地产开发涉及的文物保护难题	张勇
17	也谈销售合同的法律风险防范 当房地产开发遇上文物保护	梁静仪

■ 百家谈

23	解放市场是最好的药	薛晖
25	谈房价与 GDP、CPI 的互动关系	黎文江
27	环保, 多少罪恶假汝之名而行	谢金业

■ 谈楼论市

31	二季度主要城市地价分析 土地市场持续回升地价涨幅扩大	中国土地勘测规划院
36	上半年全国楼市分析 新开工面积止跌回升 预计全年指标增速大多高于上年	刘青 高聚辉 杨颖 赵阳
43	上半年广东楼市分析 市场整体活跃, 结构有待改善	广东省房协
51	上半年佛山楼市分析 成交活跃 价格稳定	佛山市房协
56	上半年东莞楼市分析 主城区土地稀缺 二三线镇区火热 预计 2013 年商品房新开工量创 2008 年来新高	瑞峰置业
61	上半年肇庆楼市分析 开发投资不断扩大 销售放缓	肇庆市统计局
64	上半年江门楼市分析 市场表现强劲需求活跃 预计未来房价 稳中有升	江门市房协
67	上半年惠州楼市分析 供需两旺, 价格稳中有升 预计下半年成交下降, 房价局部上升	惠州市房协
71	上半年韶关楼市分析 销售、价格稳中有升 预测下半年供应下降	韶关市房协
74	上半年澳门物业市场分析 住宅市场销售、租赁活跃 预计 2013 年市场平稳增长	仲量联行

■ 独家特稿

- 79 1949 年以来中国征地制度的历史演进（六） 张清勇

■ 海外拾贝

- 87 访美笔记之二 在美国如何投资房地产 蔡穗声

■ 新园冶图说

- 95 中信山语湖的前世今生 谷 雨

■ 品读城市

- 105 广州黄埔古邨建筑考 恩流凤浦，泽被凰洲 伍岳峰



中国城镇化的扩张速度是史无前例的。在过去的城市规划和建筑设计中，拆旧建新，毁掉了不少旧城和老建筑。在新老更迭的碰撞中，一位祖籍广东新会的华裔商人黄修志却保护收藏了200多套古宅，有1700多年历史的上海静安寺大雄宝殿、徐志摩祖居及明代一条街、杜月笙公馆……

2013年6月广州市诗书路民国建筑金陵台、妙高台被拆，再次凸显了城市更新中保护与发展的矛盾。

今后的路还那么长，或许本栏文章能给我们以启示。

留住这一片历史的天空

新会籍华侨黄修志收藏 200 多套古宅

■羽健

（一）再会醉枫园主

2013 年 8 月，江苏同里，热浪袭人，北郊醉枫园，雪松丹枫，这里收藏了 200 多套古宅。这是一个没有围墙的园圃，挖小河环绕为界，曲径回廊，与乡间野趣相映成衬，忽有人至，偶而窜入的山羊、小狗惊愕地哞哞而叫。

jeffrey 是黄修志的英文名，音“醉枫”，醉枫园是黄修志为修复这些古宅而购置的园子，还有仓库。醉枫园牌匾便为他亲手所书。这几天，黄修志与罗康瑞一起同游醉枫园，已经修复的七八套古宅几百间房子，在绿树掩映中，仿佛在诉说着光阴的故事。

“相见亦无事，不来忽忆君”。

这是 2007 年修复的一间咸丰年间的叫“时宜堂”的牛皮草货公所门前两块石碑所刻，黄修志很是喜欢。这原是上海南市区一间四进大院，供商人歇脚的。时宜堂被黄修志发现时，已住满了 72 户人家。为了开一扇门方便出入，一对夫妇锯掉了大厅柱子的四分之一。

“王家宅”是 2007 年后黄修志陆续修复的明清江南民居，为了展





黄修志与修复中的古建

现明清建筑的整体性特点，黄修志连同王家宅周边的一条街的住宅群落整体购买了下来，连片修复。

上百间房子，历经七年，如今尚未完全修复。

2013年7月，罗康瑞的上海新天地开始新一轮的扩建拆迁。在扩建的新一期中，罗康瑞初步计划兴建一个文化艺术中心，展示上海和江浙地区的历史民俗，同时在此举办历史文化和博览活动。

为了与上海新天地卢湾区和石库门的老上海民居风格相配衬，罗康瑞产生了把黄修志收藏的古宅复建在新天地文化艺术中心的想法。

（二）为爱痴狂

“饮教半醉见真我，语到忘机是诚心”。

这是黄修志的书法条幅。

杜月笙公馆、静安寺大雄宝殿、诗人徐志摩的祖居……

在日本出生，又到了东南亚，在土耳其办工厂，欧美做贸易，定居加拿大，1994年退休，一直在海外漂泊的黄修志回到了中国，与江南的老房子一见钟情。

然而，这些满写光阴与故事的房子，却在中国新一轮的城市扩张中面临浩劫。

1999年，上海延中绿地改造，宁海西路的杜月笙老宅面临拆迁。

2001年春，浙江海宁西南河路一带改造，有500年历史的徐志摩

的祖居也在其中。

2002年，上海南京路建于三国时吴赤乌年间有1700余年历史的静安寺全部拆掉重建，据说请来日本专家，搞成日式风格的仿古新建筑……

黄修志赶在拆迁大锤落下之前，如爱人般把她们搂在怀中——

他抢在外国人下手前，把杜公馆里面所有的东西都买走了。

他不但买下海宁徐家祖居9套房子，以及周边整条与徐家老宅一样年代久远的明代老街，还有连同街上68间老房子。

他收下静安寺大雄宝殿、三层楼的佛龛及两个香房。

经过工程浩大、繁琐和细致的分析、拆卸，一件件建筑构件被一一编号，由数十辆大卡车，运到同里仓库，分类码放、保存，在这里静静地等待着被修复、重生。

（三）志摩书屋及明代一条街

“一窗一柱一华年，一宅一生一梦境”。

醉枫园不对外开放，朋友们如有兴趣，黄修志也会带他们同来。中国的古建筑多是木构建筑，而且本来只是满足私人居住功能，再加上几百年的岁月沧桑，已经十分脆弱，经不起每天如鲫游人的参观、游览。

飞檐画角，亭台水榭，曲径回廊，一路走来，恍惚穿越千年时光隧道，诉不尽的悲欢往事，世态情愁。

蒙尘十二年。这排仓库里面放的是徐志摩的祖居。黄修志花了四个半月的时间，将徐家祖居9套房子，旁边一条明代老街，连同街上68间老房子，一砖一瓦甚至连石板都拆下，运回同里。



徐家在海宁有两处房子，当地政府只打算保留徐志摩与陆小曼结婚时建造的民国时期的建筑。而黄修志认为，诗人就在祖居出生、学习和成长，在他看来，这明代的祖居要比民国时期的房子更有保存价值。

（四）活化及再生

不约而同地，罗康瑞和黄修志初步认为，第一步将徐志摩祖居及明代一条街移到将来的上海新天地文化艺术中心，易地重建，这个方案的可行性较大。

因为杜月笙为江湖人物，对其历史评价有争议；静安寺大雄宝殿的复建，会牵涉宗教问题，情况较复杂。

古宅的脆弱，与对外开放参观，黄修志单纯性的保护，与新天地项目本身的经营盈利需要，是否存在矛盾呢？

“绝对有很大的矛盾”，黄修志说：“必须找到一个两全其美的办法。我是纯粹为保护而保护，从不因古建而卖出一分钱，不以赚钱为目的，而却无再生能力。”

黄修志非常理解罗康瑞作为商人，自然有其商业目的。他在古建的活化、注入再生能力方面有着丰富的经验，而且眼光宏大，加上有财力、物力以及一支人才队伍。“我的底线是不损害古建及结构，不作为旅游景点，此外无特别要求。”

盛夏的同里，热浪滚滚，小狗也懒得趴在石头上吐出了舌头。醉枫园只留下守园的二三名园丁和师傅。因为酷热，黄修志吩咐让上海、同里的师傅们都回乡下避暑放假去了。修复古宅费时耗力，黄修志专门从



江苏乡下请来一班六七十岁的老师傅，最多时 200 人，平时起码也保持有三四十人，按传统方法和工艺材料修复重建，“修旧如故，以存其真”。

受罗康瑞的启发，黄修志认识到保护古建必须为其注入再生能力方可持续发展。而这恰恰正是难点和关键。

“希望罗先生有比我更好的办法，活化古建，并注入再生能力。”

（五）别了朱家角

1998 年，黄修志游苏州农村，邂逅一处老院落，缕缕阳光透过老树枝丫投射在斑驳的窗棱、樑柱上，樑上刻字隐约可见：乾隆十六年。院落层层叠套，十分完整，很能体现明清时期优秀民居的特点。黄修志不免发出浮生若梦之慨，顿生收藏之心。

黄修志在上海周边的朱家角古镇买了一片荒地，将这套古宅和从江浙各地收来的古建修复重建，为古建觅得一个家——艺文古村——醉枫阁。不曾想，朱家角也面临城镇扩建拆迁，围绕醉枫阁周边的，是康桥别墅区，一群群西班牙别墅、荷兰村、德国村、美国村等西式别墅建筑群团团围住醉枫阁。“不再允许我发古之悠思”，黄修志决定撤退，带着他的古建远走苏州同里。至于已经修复的古宅，便留了下来。黄修志与当地政府协调，与开发商达成协议，以一元钱的价格把醉枫阁交给开发商负责管理维护，作为楼盘的一个文化交流会所。

（六）寻悠之思

2007 年，广州上下九拆迁，黄修志特地来穗寻访恩宁路上的西关大屋。趟栊，吸水防潮的粉阶砖，水磨石米，冬暖夏凉，防潮设计和材料运用，西关小食，广府乡音，这些都让黄修志喜欢。寻寻觅觅，兜兜转转，因为喜欢，黄修志把恩宁路上的点点滴滴默念于心，比我们这些老广州还要熟悉。

广州诗书路上金陵台和妙高台的事，黄修志也听闻了，“当然会有遗憾。希望最终能将坏事变成好事”。城市发展是必然趋势，古老宅子及其中人们的生活方式也面临变化。这种变化不可逆转。

“我也不可能化身古人，以现代人的躯壳重新居住在这些老宅子中。”

10 多年来，已复建的七八套古宅，以及购买的全部古建，至今黄修志已用了几亿的资金。古建的保护和维护需要持续的付出，而且每天都在付出。

黄修志为此成立了一个基金，由专人专门打理古宅复建维护的事。



黄修志认为，可以引入民间财富和资金，集腋成裘，帮助保护古建。国外有许多民间组织和基金参与古建保护维修，他们往往可以比政府部门做得更加专业、到位而且效率高。同时，政府应将权力下放。否则，就会继续出现在故宫卖星巴克，在万里长城和中山陵等重点文物保护单位商贩多多，为了经济上的自负盈亏而出现的种种无奈等情形。

（七）富贵于我如浮云

“荣华花上露，富贵草头霜”。

2013年9月2日，黄修志应罗康瑞之邀到佛山岭南天地体验东华里旧城改造的古宅活化标本。

佛山东华里的古宅许多是改建成酒家、咖啡店和商店，或旅游景点，开放给游人和市民参观旅游、购物、消费。

保护需要每天持续的投入，企业需要以盈利为目标，古建的脆弱和开放性的参观之间绝对存在很大的矛盾。“希望找到两全其美的办法”，“这是一个考验，也有可能办不成。”黄修志佛山之行，就是先看看岭南天地搞得怎样。

“我想活到120岁，那么我还有50年的时间，现在能做多少就多少。”

人生不带来，死不带去。一个人能做自己想做的事，也算不枉此生了。

房地产开发建设中的文物保护

■ 杨毅

2013年6月10日深夜，建于民国时期的广州金陵台和妙高台的部分建筑被两辆钩机悄然铲平。在此之前，开发商的拆除行为曾被广州市越秀区文广新局、广州市规划局等部门紧急叫停。2013年3月27日，在南京雨花台区金阳东街南侧一个占地7万平方米的商业项目工地上，之前被确认的包括一座王侯等级墓葬在内的三座古墓，遭施工方连夜销毁。此外，浙江杭州的南宋皇宫遗址、福建福安市“顺济行宫”、安徽泗县的释迦寺、大理龙首关……大批珍贵文物古迹被粗暴拆除，还不包括施工单位发现地下埋藏物后隐匿不报的情况。文物古迹在房地产开发建设过程中正遭受不可逆转的破坏，难以计数的珍贵文物在挖掘机的长臂下被毁弃。

早在1982年，我国即制定《文物保护法》，关于房地产开发建设中的文物保护，该法在第二十条第一款规定：“建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护。”对于无法实施原址保护的文物保护单位，需要迁移或拆除的，根据保护级别，做如下规定：一是普通文物保护单位的迁移或拆除，应当报省、自治区、直辖市人民政府批准；二是省级文物保护单位，省级政府在批准前须征得国务院文物行政部门同意；三是全国重点文物保护单位，一律不得拆除，需要迁移的，须由省、自治区、直辖市人民政府报国务院批准。对于在选址之后才发现文物的建设工程，《文物保护法》第三十二条规定：“在进行建设工程或者在农业生产中，任何单位或者个人发现文物，应当保护现场，立即报告当地文物行政部门。”

在现实文物保护中，最为常见的情况是，政府在出让某地块之前，并不知道该地块下包含有某类文物，开发商在拿地之前也不知情，而是直到开发建设过程中，文物才被挖掘出来。对于此类事件中发现文物的处理，《文物保护法》第三十二条有硬性规定，即停工保护现场加上立即报告，但是对于开发商的利益如何保护，法律并没有规定。建设工程因发现文物而停工必定会影响工期，如果遇到需要原址保护的文物，工程能不能继续进行建设还是个疑问，是重新选址还是由政府退赔已付地