

# 淮海经济区房地产业开发 投资方向与对策建议

方创琳\*\*

**提要** 房地产业是国民经济新兴的先导产业。本文通过实地调研,分析了淮海经济区房地产业发展现状与存在的主要问题,提出房地产业开发投资方向,一是以建普通住房为主,兼顾发展高档次豪华住宅;二是以旧城改造为主,兼顾开发新区;三是以房改为主,兼顾城市用地改革;四是以成片开发为主,兼顾零星建设。最后提出了几点对策建议。

**关键词** 房地产业 开发投资方向 开发对策

淮海经济区地处苏鲁豫皖四省边缘接壤地带,行政区划上包括江苏的徐州、连云港、淮阴、

黄河下游地区以古遗址地为模型,仿建象商城、唐朝时的洛阳、宋朝时的汴京等建筑,从衣、食、住和装饰均模拟当时的情景,以使中外游客有身临其境之感;顺,就是利用本地居民的传统风格习惯,搞一些季节性和风俗性的活动。如举办洛阳牡丹花会,开辟民权葡萄架下农家游等旅游活动,使得旅游高峰在黄河沿岸此起彼伏接连不断;招,就是要巧立名目,招徕中外旅游团体和个人参加各种交流活动。如开办孔府讲学,少林习武等活动,使中外游客由过去的观光型旅游向参与型旅游演进;发,就是以黄河为主线,积极而有重点地开辟新的旅游区点,使过去的旅游冷点变温点、温点变热点,实现点线结合,千里黄河一线牵。如举办菏泽牡丹节,修复巩县石窟,振兴温县陈式太极拳等。此外,还要大力发展和生产各种旅游商品,土特产品、旅游纪念品等,兴办各种豫、鲁名菜和传统风味小吃,使得中外旅客食有风味佳肴、住有特色宾馆、游有意义的地点、行有现代化的交通工具,买有纪念意义的物品。让他们能乘兴而来,尽兴而归。

总之,开辟黄河水上游的旅游路线,可把黄河冲积扇上众多旅游点联接起来,形成点线结合具有中国特点的旅游网络。从总体发展而言,可使我国的旅游事业由点到线,由线形成面,向广度发展;从旅游内容来讲,可使中外旅客从过去的参观式旅游向参与式旅游的深度演进,形成当代旅游事业发展的目的地导向。所以,黄河旅游业的兴起不仅会满足中外旅游消费者的需要,而且将给黄河两岸的社会、文化和生活等各方面带来有益的变化,定会促进黄河冲积扇地区的经济繁荣。

## 参 考 文 献

- [1]李鸣杰等,黄河,中国地理丛书,科学普及出版社(北京),1992年2月
- [2]郭纪元等,黄河冲积扇经济开发研究,河南人民出版社(郑州),1989年12月
- [3]黄河水利史述要,水利出版社(北京),1982年6月

• 本文为《淮海经济区经济和社会发展规划》课题的部分成果之一,承蒙导师毛汉英先生悉心指教,深表谢意! 参加调研工作的还有张豪禧、袁新生、陈为民、李梅、贾绍风、刘勇、冯仁国、徐俊等同志,一并表示感谢!

•• 中国科学院·国家计委地理研究所

盐城,安徽省的淮北、宿县、蚌埠、阜阳,山东省的泰安、枣庄、日照、济宁、临沂、菏泽、莱芜,河南省的开封、周口、商丘共 18 个地市,辖 108 个县市。土地总面积 17.60 万 km<sup>2</sup>,1994 年底总人口 1.13 亿人,分别占全国的 1.82%和 9.42%。房地产业是淮海经济区国民经济新兴的先导产业,是以土地(使用权)和房屋作为商品,进行开发、使用和交易为基础的产业。伴随 80 年代末至 90 年代初以来全国各地房地产开发热,淮海经济区的房地产业从无到有,获得长足发展,对繁荣区域经济、加快城市现代化步伐,改善城镇居住条件与投资环境等作出了重大贡献,同时也滋生出一些急待解决的实际问题。新形势下房地产业究竟朝什么方向发展,采取何种对策发展呢?

## 1 房地产业开发投资现状及存在问题

淮海经济区房地产业开发投资现状可归结为以下四大特点:

**1.1 起步晚,发展速度慢** 1994 年全区房地产业开发总投资为 32.97 亿元,仅占全国房地产开发总投资的 1.75%,占全区固定资产投资总额的 7.35%(见表),比全国平均水平低 4.14 个百分点。1993—1994 年房地产业开发投资增长率为 26.91%,比同期全国平均水平低 15.29 个百分点。受房地产业自身周期波动因素的影响,其中泰安、连云港、日照、枣庄和宿县等地市则呈负增长状态。

**1.2 规模小,潜力大** 现有房地产业开发工程的投资规模多以 1000~5000 万元为主,亿元以上的大型工程较少。由于规模偏小,投资分散,施工房屋与竣工房屋建筑面积仅分别占全国总量的 1.88%和 2.91%。区内城乡居民人均住房使用面积分别不到 8m<sup>2</sup>和 20m<sup>2</sup>,住宅成套率和房地产综合开发率分别为 55%和 60%左右,加之开发建设性质以新为主,大量旧城尚待开发改造,房地产业进一步发展潜力巨大。

**1.3 投资力度小,地域差异大** 全区房地产开发投资占固定资产投资的比重仅相当于全国平均水平的 63.96%,且地域差异悬殊。其中开封、蚌埠、阜阳三地市房地产开发投资占固定资产投资的比重分别为 26.53%、19.47%和 9.99%,而临沂、菏泽、宿县却分别只有 1.29%、1.56%和 1.21%。具体到四省中,豫东和皖北这一比重分别高达 10.38%和 8.37%,但仍低于全国 11.49%的平均水平,苏北、鲁南较低,分别为 6.64%和 4.01%左右。

表 淮海经济区房地产业开发投资现状(1994 年)

项 目	淮海经济区	全 国	苏 北	鲁 南	豫 东	皖 北	占全国%或相当于全国%
本年完成房地产开发投资(亿元)	32.97	1881.38	12.53	12.60	3.93	3.91	1.75
占固定资产投资完成额%	7.35	11.49	6.64	4.01	10.38	8.37	63.96
房地产开发投资较 93 年%	126.91	142.20	123.35	153.85	140.56	89.87	89.25
施工房屋建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	647.39	34371	189.15	234.46	104.02	119.74	1.88
其中:住宅(万 m <sup>2</sup> )	522.04		140.55	201.68	92.62	87.18	
竣工房屋建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	338.12	11637	99.78	134.85	50.72	52.77	2.91
其中:住宅(万 m <sup>2</sup> )	269.55		76.07	111.44	42.12	39.92	
新增固定资产(亿元)	22.43	122.38	7.66	9.94	1.67	3.15	18.35

注:莱芜为 1993 年资料;济宁缺施工房屋建筑面积和竣工房屋建设面积,莱芜、周口、商丘缺 1994 年新增固定资产投资数据。

**1.4 经济类型多,融资来源广** 参与淮海经济区房地产开发建设的经济类型有国有经济、集体经济、联营经济、中外合资经营、股份制经济、责任有限公司、中外合作经营和港澳台独资等。主要资金来源有国家预算内投资、国内贷款、利用外资、发行债券、地方自筹资金、企事业单位自有资金以及社会集资等,投资渠道多元化。

淮海经济区房地产业当前发展中存在的主要问题：一是房地产商品化程度低。城镇新供应土地约有 90% 仍采用行政划拨，绝大部分居民住房仍由单位分配，住房制度改革推进速度缓慢，住宅商品化程度低。二是零星建设控制力度不够。相比而言综合开发配套要求高，成本也高，而零星建设则基本无配套，在销售上占据优势，致使许多单位采取代建、联建等方式搞零星建设，这不但冲击了商品房市场，分流了大量资金，而且导致城市基础设施、公共服务设施旧帐未还又添新债，同时应该由国家获取的土地受益亦大量流失，对城市的整体长远发展有百害而无一利。三是房地产交易市场不规范，物业管理不配套，房地产评估测量不符合国际惯例，咨询代理缺乏规范，售后服务配套零落，承诺兑现七折八扣。这使许多居民受到拆迁难与安置难、买房难与卖房难、投入难与产出难的“六难”限制，必须采取有效措施及早解决，以确保房地产业进一步健康发展。

## 2 房地产业发展目标与方向

“九五”到 2010 年淮海经济区房地产业的发展要以 1995 年 1 月 1 日正式颁布实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》为总指导思想，以“地产集中，房产放开”为总方针，遵循房地产开发与物业管理、高中低档、中介服务与产销、新建与改造、房改与土改、房地产市场与金融市场相结合的原则，加大投资力度，规范交易行为，提高城乡居民住宅的商品化程度和标准化程度。具体奋斗目标为：

到 2000 年房地产开发投资占固定资产投资的比重达到 12%，房地产投资年增长速度保持为 25% 左右，城乡居民人均住宅使用面积平均分别达到 10m<sup>2</sup> 和 20m<sup>2</sup>，房地产综合开发率与住宅成套率分别达到 80% 和 70% 以上。

到 2010 年房地产开发投资占固定资产投资的比重达到 15%，房地产开发投资年增长速度保持 30% 左右，城乡居民人均住宅使用面积分别达到 15m<sup>2</sup> 和 25m<sup>2</sup>，房地产综合开发率与住宅成套率分别达到 90% 以上，每户都有一套宽敞舒适、设施配套的住宅。

为实现房地产开发建设的上述目标，应突出以下四大开发投资方向：

**2.1 以建普通住房为主，兼顾发展高档次豪华商品住宅** 建设普通住房既能缓解全区城乡居民住房紧张局面，又适合居民购房的承受能力，既能加快住宅商品化步伐，又能促进房地产业生产与销售的良性循环。应作为今后 15 年全区房地产业发展的主要方向。与此同时，可根据资金存量 and 市场需求，适当建造一批高档次别墅、公寓、写字楼、度假村和星级宾馆，满足不同层次消费者的需求。

**2.2 以旧城改造为主，兼顾开发新区** 目前淮海经济区房地产开发投资以新建居住小区为主，既占用大量土地，又因基础设施不配套、群众生活不方便，致使买房与卖房均受到很大限制。今后要把旧城改造作为投资重点，实施旧城改造地块开发权招标，把房地产开发与综合经营有计划地引入旧城改造和商业配套服务设施建设，推动城区优先繁荣，尔后扩散至城郊的新区开发。

**2.3 以房改为主，兼顾城市用地改革** 继续扩大城镇商品房建设规模，制定合理的住房价格，明晰商品房产权，使居民购买的商品房能够进入市场流通和抵押；公有住房应加快出售步伐，同时不断提高租金水平，使租金与商品房、自有房的价格保持协调比例，活跃住房租赁市场，保证居民需要时能租到房，不需要时又能租出房子。

**2.4 以成片开发为主，兼顾零星建设** 成片开发可以避免零星建设造成的资金分散、城市基础设施与公共服务设施旧帐未还又添新债等不良现象，也可避免国有土地收益损失，利于城市整体长远发展，建议将其作为开发重点投资建设，同时要对零星建设的规模和强度应做必要

的限定。

### 3 房地产业发展对策建议

为了更好地发挥房地产业在淮海经济区经济和社会发展中的先导性作用,确保本世纪末到下世纪初全区房地产业发展目标与方向的顺利实施,提出如下对策建议:

#### 3.1 加大城镇住房改革与土地使用制度改革力度,建立协议、招标和拍卖出让的供地模式

在城镇住房制度改革方面,一方面要继续扩大城镇商品房建设,提高商品房在住房供应中的比重,商品房除满足高收入阶层居民或某些特殊需要之外,主要应面向广大城镇居民。为此必须制定合理的价格,明晰商品房产权,使居民购买的商品房能进入市场交易。另一方面,采用合理的价格向居民和职工出售公有旧房,扩大出售面及数量,提高住房自有率。在城镇土地使用制度改革方面,对城市新增建设用地除必须进行行政划拨的公共用地外,都纳入有偿出让的轨道,而且采取招标和拍卖方式建立起协议、招标和拍卖出让的供地模式。对于因旧城改造和房屋买卖所涉及到的用途改变,使用者调整的土地,通过补充出让金的方式纳入土地转让市场,使土地成为一种可流通的资产。鼓励集资建房、合作建房和个人建房,形成国家、集体和个人三者合理负担的住宅融资机制。

**3.2 加强房地产业的宏观调控,依法规范和完善房地产交易市场** 面对淮海经济区目前房地产业发展中存在的交易行为不规范,房地产交易市场秩序混乱,投机行为时有发生、土地供应出现的不同程度的失控现象,各地市政府必须加强对房地产开发的宏观管理,包括对开发规模的控制,对开发项目的规划引导和对资金投向的疏导,促使其既与全市(地)经济发展同步,与经济社会发展目标相一致,又能适应市场环境的变化。在加强宏观调控的同时,健全和完善房地产交易市场,政府垄断土地一级市场,形成统一规划、统一征地、统一开发、统一管理和统一出让的“五统一”运行机制,放开搞活房地产二、三级市场,形成集房地产有偿出让、买卖、抵押、典当、交换、房屋租赁、赠予、价格评估、中介服务、房地产展示、现场拍卖、代购、代销、代租为一体、公平竞争、规范有序的房地产交易市场体系。

**3.3 多方筹集建设资金,组建房地产金融合作社** 房地产业突出的特点是产品价值大,投资需求大,建设周期长,资金周转慢。无论是从国家、地区和城市总体上来说,还是从一幢房屋的单体上来讲,都需要付出巨额资金。任何一个房地产企业都不可能完全依靠自有资金和内部资金,解决房地产开发所需全部资金,必须依靠金融市场融通和筹集资金。反过来,对于购买者来说同样存在资金短缺问题。这就必须组建房地产金融合作社,由淮海经济区各地市政府牵头,联合当地各家银行,房地产开发公司、有自管房的企事业单位,以及缺房户的职工家庭,共同投资组建淮海经济区房地产金融合作社,各地市分别建立分社,形成崭新的房地产金融运作模式,各地市应将其作为一项服务性的公益团体组织去组建和发展。

**3.4 切实加强房地产开发的物业包装与管理** 物业包装与管理是房地产开发的延续,是房地产开发商提高房产物业含金量的重要手段,对物业营销和房地产交易的成功起着举足轻重的作用。今后,淮海经济区房地产业发展应在以下几方面进行物业包装与管理:一是温馨包装,要求服务周全到位,使人感到爱意融融,处处领略温馨;二是环境包装,包括绿化、大气、饮水、安全等方面;三是信誉包装,要保证售楼中的诸多承诺能一一兑现;四是文化包装,包括上档次、上味品的精神文化设施,如文化娱乐场所、学校、图书馆、影剧院、书报等等,通过物业包装与管理,不断提高房地产开发的经济效益和社会效益,既造福于众,又惠利于己。

#### 主要参考文献

- [1] 淮海经济区各地市 1994 年经计年鉴
- [2] 杨继伟等,发展房地产金融的思考,中国土地报,1994 年 10 月 16 日
- [3] 淮海经济区各地市房地产业发展调研资料