
开发西部房地产应扮演什么角色？

——中国西部(重庆)房地产论坛侧记

草 家

由重庆市委研究室、重庆市国土资源和房屋管理局等单位联合主办的这次论坛，围绕西部房地产开发的前景、人居环境与可持续发展、土地资源的利用、房地产金融政策及住房二级市场的发展和展望等内容展开演讲和研讨。政府和开发商同台唱戏，共商西部房地产开发的大事，必将对西部房地产业健康发展产生积极作用。

西部人谈西部

重庆：三大机遇与六大优势

重庆市副市长黄奇帆在论坛上详细分析了重庆房地产业面临的三大机遇和六大优势。他说，重庆面临西部大开发、中国人世、三峡建设的三大机遇。重庆之所以能够成为直辖市是因为西部大开发及三峡建设的需要，是因为重庆整个经济区位优势和经济优势的基础。

重庆未来的形势是：城市化率会有较大的提高。2010年重庆城市化率将达到50%，略高于全国平均城市化程度。

城市化率的背后就有房地产开发的需求。2010年重庆有3200万人口，如果城市化率达到50%，城市人口就有1600万。重庆现有人口1000万，而要新增的600万人，大体需要城市化面积400多平方公里，加上现在重庆城市化面积上的欠账，要增加100多平方公里。现在重庆城区有800多平方公里，一共就有1400多平方公里。那时1600万人人均不到100平方米，小城镇人均大约70-80平方米，大都市可达到100多平方米。

根据建设部规范指标的测算，这600平方公里新的城区，就有大规模的房地产开发的需要。如果按照老百姓人均20平方米建筑面积的需求，600万人要1.2亿平方米的住房，加上现有1000多万人并没有达到人均20平方米，人均还有4平方米的欠账，就是4000多万平方米。另外还有大量危棚简屋，一般来说拆1平方米危棚简屋，需要3平方米的经济适用房来替代，这样又有几千万平方米。因为重庆主城区有400多万平方米危旧房，郊区的20多个县镇也有600万平方米左右危旧房，总体上危旧房方面要增加4000万平方米。加在一起，10年里重庆大体上要建差不多2亿平方米的住宅，每年建2000万平方米，10年还建不够。总的来讲，重庆房地产未来的大需求是与重庆被直辖以后的大发展联系在一起的。

同时，重庆经济的GDP是1700-1800亿元，按现在9%的增长速度，到2010年将有4700-4800亿元的GDP，接近5000亿元。这样一个工商经济城市，与现在的上海(4700-4800亿元的GDP)是差不多规模的经济城市，这个城市就会有大量的写字楼、百货商店、宾馆、会议中心、活动场所，那么这些房屋建设至少也要建几千万平方米。

1992-1996年时期有6个问题与现在情况不同，也是现在发展房地产的六大优势。

一是经过10年国家房地产市场的政策导向，中国房地产市场出现的泡沫或者盲目的开发和现在市场经济的发展不同。应该说目前已具备了良好的发展基础。二是政府管理土地的能力、经营城市的能力、城市规划的水平已是今非昔比。三是现在的金

融水平有了很大的提高。四是国家对老百姓的物业、房地产消费政策有了重大变化。五是中国房地产企业进步了,提高了。六是房产开发的品种有很大的变化。

黄奇帆认为,现在的房地产形势总体是好的。但是作为西部这样一个相对后发达的地区,在房地产开发过程当中,也必须吸取前几年东部地区房地产热和开发区热的经验教训。在土地利用结构上要很好地把握,进一步加强科学化管理,保证房地产市场健康规范的发展。

西宁:两条主线,一个目标,四大战略

西宁市房管局在发言材料中称,西宁市委、市政府提出了“以西部大开发、西宁大发展为主线,以建设“青藏高原区域性现代化中心城市为目标”的指导思想,将实施“开放带动、扩市提位、科教兴市、可持续开发”的四大战略,给西宁市房地产业带来千载难逢的历史机遇。西宁将以此为契机,以房地产开发及住宅建设的产业化为目标,以新区开发为重点,继续加大房地产投资,全面开放、搞活房地产市场,建立适应市场机制的房地产市场,以推进住房货币化为主导,深化住房制度改革,培育和完善房地产金融体系,促进住房消费,推进规范化物业管理,努力把房地产业培育成为开发新区、改善城市面貌的主要支撑点,培育成全市经济增长的支柱产业。“十五”期间实现房地产开发及住房建设 750 万-815 万平方米,竣工 600 万平方米;完成投资 75-80 亿元,全市人均建筑面积提高到 22.41 平方米。“十五”期间全市房地产开发及住房建设年平均增长达到 12%。

成都:重点应对 WTO

成都作为西部重点城市,房地产业已有一定的基础,因此他们在西部房地产论坛上重点介绍的是如何应对 WTO 的问题。

成都市房管局局长周鸿德提交的书面发言称,成都市房地产应对 WTO 的基本对策和措施主要体现在六个方面:一是树立规则意识,加快市场化进程;二是完善法规体系,营造产业内外的法制环境;三是合理引导房地产良性竞争,发展房地产业集团;四是充分发挥信息资源优势,促进科学决策,加强和改善宏观调控;五是大力促进房地产业现代化,推进整体创新性发展;六是强化行业协会的服务功能,努力实现管理的服务化和服务的现代化双重转变。WTO 规则下的成都房地产业,既有机遇,又有挑战。新的规则孕育着新的希望,只有牢牢抓住西部开发和加入 WTO 的历史机遇,勇于创新,团结协作,才能推动西部房地产业的快速发展。

主管官员话西部

西部推进住宅产业化要注意四点(建设部住宅与房地产业司副司长、住宅产业化促进中心主任沈建忠)

到目前为止,全国已批准列入实施计划的康居示范工程 55 项,分布在巧个省市,但分布很不均衡,尤其是西部地区数量更少。造成这种局面,一方面有我们引导和服务工作力度不够的原因,也有各地对示范工程作用和意义认识不足的问题。

随着国家开发西部进程的推进,西部地区住宅产业化迎来了千载难逢的发展机遇。一是国家投资政策向西部的倾斜,为西部创造了良好的投资环境和市场前景。二是西部地区拥有丰富的自然资源和良好的自然环境,为发展住宅产业奠定了坚实的基油。三是西部地区受历史条件的影响,城市基础设施落后,城市建设发展的替力很大,为推进住宅产业化现代化提共了良好的市场环境。四是随着西部均发展,及投资环境和市场环境的不断完善,大量的投资和人才会西迁,东西部之间的差距会逐步缩小,住宅的蓄求会发生根本性变化。推进住宅产业化现代化,提高住宅质量,改变住宅建设的生产方式是形势的迫切要求。

西部地区推进住宅产业化要注意几个问题,一是处理好发展与保护问题,包括历史遗迹的保护、自然生态环境的保护。二是认真贯彻“节能、节地、转水、治污”等方面产业政策。三是要人真总结发达地区的经验教训,少走警路,提高效率。四是

要因地制宜，探获适合本地区特点的住宅产业化发展直路。

西部开发要实现资源的合理利用(建设部科技司司长赖明)

可持续发展战略作为我国两大基本发展战略之一，人居环境改善是可持续发展的重要组成部分。水资源、能源、土地资源开发利用和交通设施建受运行既是人居环境改善的条件，又付人居环境改善有负面影响。实现资源的合理利用，改善人居环境，促进可持续发展，是当前面临的重要课题。

1992 年联合国环境与发展大会制定并通过《全球 21 世纪议程》。中国交府率先发布了《中国 21 世纪议程-人口、环境与发展白皮书》，确立了可持续发展战略作为我国两大基本发展战略之一。

西部开发，在人居环境领域内，资源的合理利用与环境的改善是至关重要的，尤其是水资源的节约与污染治理，提高能源利用效率与建筑节能，土地资源的合理利用与地下空间的开发，城市交通的组织与智能化，垃圾处理与资源化，水资源、能源、土地资源的利用等。如何实现既利用这些资源和设施造福人类，又节约资源并减少由此对人居环境造成的负面影响，是当前西部开发实现可持续发展战略面临的主要课题。

西部开发要控制好土地(国土资源部土地利用司副司长冷宏志)

西部作为一个相对后发达的地区，在房地产开发过程当中，必须吸取前几年东部地区在房地产热和开发区热中的经验教训。由于前几年在土地供应总量上，在土地利用结构上没有很好地把握，出现了大量的空置商品房，全国闲置土地达到 174 万亩。按照现在的数据，全国空置商品房的数量是相当大的。仅仅在海南这个重灾区，占用银行资金就达到 471 多亿元。

还有一个重要的方面，就是我们政府行为还不是很规范，超越范围划拨供地的现象时有发生，随意减免地价的现象也仍然存在，收益流失现象也十分严重。另一方面，市场配置土地资源的基础作用还没得到充分的发挥，招标拍卖出让土地的面还开展得比较小，透明度还比较低，违法交易仍然大量存在，市场规则有待进一步完善，信息公开制度还需要进一步推进。同时土地的利用方式还比较粗放，利用率比较低。另一方面就是基础业务建设有待进一步加强，科学化的管理需要进一步提高。可以说，这些问题如果不进一步规范，将影响我们的土地市场的健康发展，西部开发尤其要重视这些方面。

开发商侃西部

没有落后的地区，只有落后的政府(华远新时代房地产开发公司董事长任志强)

房地产总是和政府管理部门之间有一些对立和冲突的地方，特别是对房地业的发展过程和对房地产业的理解，我们干实际工作的人和政府从不同的角度出发，因此理解上也有所不同。

我认为，最好的市长是能让老百姓用自己的能力搬家的市长。发达国家评价一个市长能不能当选，市长竞选纲领一个最重要的内容就是他能不能让老百姓搬家。能把老百姓房子问题解决了，他就是最好的市长。

中国政府还没有把住房问题提到议事日程上来，因此不能集中精力把老百姓住房问题解决好。所以说“没有落后的地区，只有落后的政府。”大家都说西部地区落后，那么可能是因为政府落后了，西部地区经济发展才落后。举个例子说，美国的内华达州是一个最落后的州，但是美国政府给了它一个“赌博”的政策，因此拉斯维加斯就从一个荒漠地区变成了一个可以说最发达的一个地区。只要我们的政府能够改变自己的状况，就一定可以获得地区的发展。

西部城市化的问题，第一是人口问题。比如青海要实行城市化，你把所有的人都划到一块也不够一个城市的人，所以它很难解决人口的问题。把北海的房地产问题和海南的房地产问题都归结于房地产开发热问题，这是个错误：最主要是因为北海发展过程中因为它要成为西部五省的出海口，这是当时国务院定的战略，而把这个战略否定了以后，就没有预期的人流和预期的出海口的功能了，因此房地产就成了泡沫，因为当时预期大量的人会移民到海南去。这就是人口问题。第二是就业问题，或者是收入问题。如果一个城市拼命想城市化，而不能提供城市就业的话，这个城市化是实现不了的。如果一个城市拼命想城市化，而居民没有足以支持他生活下去的收入的话，城市化也是不可能的。而中国现在人日和收入这两个问题不解决，城市化还是走慢点好，如果走快了就会出现灾难——西部地区可能就是一个比较大的问题。第三是资金投入的问题。政府的投资怎么个投法？投资效益问题如何解决？这是当前面临的重大问题。如果西部开发能更多地吸引民间投资，尤其是给予民间投资更宽松的投资环境的话，可能这些投资会发挥最大的效益而且提供最优秀的结果。

中国要解决现代化，最重要的是四个问题：第一是城市化的问题，第二是工业化的问题，第三是私有化，第四是货币化。如果这四化没有形成的话，就很难把整个城市发展起来。现在西部地区的发展和全国其他地区发展一样，就看能不能把这四化形成了，尤其重要的是私有化和货币化的问题。货币化是一个简单的事，就是花钱。因为我们现在的分配制度里面包括积累和消费，很多不是用货币实现的而是用实物实现的。实行现代化的一个基本条件，就是没有实物的分配，而是用完全的货币的交易方式形成，这个是要重点解决的问题。