

安居产业健康发展 住房条件持续改善

黄银杏

泉州市统计局能源监测统计中心

DOI:10.12238/ej.v8i4.2504

[摘要] 本文回顾了新中国成立75年来泉州房地产业的发展历程,详细阐述了其从福利分房阶段到高质量发展阶段的演变,以及在产业规模、市场调控等方面取得的成就,包括城市规模扩大、投资销售增长、房屋建设与居住条件改善、融资渠道多元化、开发品质提升和产业带动作用增强等,展望了未来发展方向。

[关键词] 产业规模; 市场调控; 居住条件

中图分类号: F713.52 **文献标识码:** A

Healthy development of the housing industry and continuous improvement of housing conditions

Yinxing Huang

Energy Monitoring and Statistics Center of Quanzhou Bureau of Statistics

[Abstract] This article reviews the development process of the real estate industry in Quanzhou since the founding of the People's Republic of China 75 years ago, detailing its evolution from the welfare housing distribution stage to the high-quality development stage, as well as its achievements in industrial scale and market regulation, including urban expansion, investment and sales growth, improvement of housing construction and living conditions, diversification of financing channels, improvement of development quality, and enhanced industrial driving role. It also looks forward to future development directions.

[Key words] industrial scale; Market regulation; Residential conditions

新中国成立75周年来,老百姓的住房问题一直是政府所关心的问题。泉州房地产业随着改革开放孕育而生,从无到有,从小到大,在探索中发展,在调整中壮大,成为全市国民经济和社会发展不可或缺的力量,走出一条蓬勃发展之路,人民群众的居住空间和生活方式得到显著改善。党的十八大以来,泉州着力完善住房保障和住房市场体系,推动房地产市场平稳健康发展,满足居民刚性和改善性住房需求。

1 精心培育,产业市场完成蜕变

1.1 福利分房阶段(1949—1978年)

新中国成立初期,在计划经济时期,泉州实行福利分房制度,各级政府和单位统一按照国家基本建设投资计划进行住房建设,建好后结合级别、职位、工龄、年龄、居住人口等条件分配居住,收取低廉的租金,房屋分配实际上是一种福利待遇。因为福利分房,房地产的市场属性尚未激活。

1.2 萌芽成长阶段(1979—1997年)

1978年,理论界提出土地产权和商品化住房的概念,标志着中国开启住房体制改革序幕。1980年,邓小平同志发表了关于建筑业和住宅问题的重要讲话,拉开了全国住房商品化的序

幕。1984年,泉州成立了第一家房地产开发企业——福建省泉州市城市综合开发公司,由此拉开了我市房地产业起步和发展的帷幕,当时泉州房地产开发企业和项目个数都极少,城镇和农村仍以私人建房为主。1990年,泉州房地产投资突破5000万元,是1984年的5.4倍,年均增长32.6%。1992年,邓小平南方谈话精神有效激励各类市场,泉州房地产市场迎来发展良机。这一年,在香港的南安籍林树哲先生成立了泉州南建建设发展有限公司,开发“南建工业村”和“南丰新城”。同年,也是在香港的黄若青、黄若虹两兄弟在泉州成立力高地产。1993年,泉州南海建设开发有限公司、泉州群盛房地产有限公司和泉州毅达房地产公司同时成立。1994年,金帝集团成立,开发建设金东大厦。1995年,盛荣集团成立,开始开发“盛世”系列产品。1996年,丰盛集团正式成立,参与了丰泽新村、丰盛假日城堡、津淮街改造等。1993年的群盛,1995年的盛荣和1996年的丰盛,并称为泉州地产界的“三盛”,民营房地产企业引领泉州房地产业不断发展壮大。1997年,全市房地产开发投资突破15亿元,是1991年的30.8倍,年均增长61.9%,比同期固定资产投资增速高19.4个百分点。

1.3 发展壮大阶段(1998—2012年)

1998年,全国住房分配制度发生重大变革,国务院印发通知,决定用三到五年的时间在全国的城镇分期分批把住房制度改革推开,原本实行的“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度逐渐被“住房商品化政策”所取代。2000年,泉港正式设区,泉州直辖4个区、3个县级市、4个县级行政区完整形成。泉州提出“打开山门、治理两江、保护古城、建设新区”的城市发展思路,促进城市骨架快速撑大,提升城市化水平,房地产市场蓬勃发展,涌现出“浦西万达公馆”、“金爵中芸洲海景花园”、“冠亚凯旋门”、“晋江世茂人工湖”、“南安成功国际城”、“安溪君悦华庭”等一大批商品房住宅区。2012年,全市房地产投资接近400亿元,是1998年的22.5倍,年均增长23.9%,高于同期固定资产投资增速5.8个百分点。2012年,商品房销售面积突破500万平方米大关,是1998年的8.0倍,年均增长14.1%,供需两端良性循环。

1.4 高质量发展阶段(2013年以来)

党的十八大以来,在以国家领导人为核心的党中央坚强领导下,我国城乡面貌发生巨变,人民群众居住条件显著改善。随着泉州城市“环湾、向湾”快速推进,城市发展从“沿江时代”迈向“环湾面海时代”。2017年,党的十九大报告指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位,国家从建立房地产长效机制出发着手解决房地产领域发展的不充分不平衡问题。泉州遵循“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”的相关政策制度,住房长效机制逐步完善,房地产市场消费信心得到提振。2013—2023年,全市房地产开发投资年均增长6.9%,商品房销售面积年均增长8.1%,房地产市场步入规范化高质量发展新阶段。

2 有序调控,产业规模稳健发展

2.1 城市规模日趋扩大,房企实力持续增强

新中国成立75周年以来,泉州房地产开发业伴随着城市建设逐步发展起来。90年代初,温陵路口建起了全市第一栋超20层建筑“远大大厦”,正式拉开了泉州高层建筑的序幕,后来陆续建成蟠龙大厦、农行大厦、福华商业中心等多座高层建筑。1993年,“东海滨城”和“宝珊花园”是泉州房地产企业开发别墅建筑的开始。接下来的泉州城市版图开发向外扩容,出现了第一批泉州拆二代,1995年—1996年泉州中心城区两条东西向主干道涂门街和东街实行拓宽改造,泉州人的购房意识开始觉醒。1996年,泉州在“五统一”的建设方针指导下,开启经济适用房建设,新华小区、西湖小区、云谷小区、圣湖小区等经济适用房高楼林立。随着房地产项目的不断增多,房地产企业的建设水平也逐步提高,1999年,泉州千亿大厦获得中国建筑最高奖—鲁班奖,实现了福建省该奖项零的突破。

2005年,大坪山隧道正式通车,城东的建设正式拉开了序幕,安踏、菲莉,九牧王,寰球等4家企业投资成立了海西投资公司,围绕着农运会主场馆海峡体育中心开发建设,2008年,泉州海峡体育中心刚落成就迎来了全国农运会,2009年,中骏集团成功收购海西投资的主要股权,中骏雍景台、御金台、财富中心等商业

住宅项目站上历史的舞台,城东片区成为科学、教育、健康、体育城市化建设的集结号,奠定了当前生态宜居的地理位置。还是2005年,泉州东海湾开发有限公司成为东海400万平湾区综合体大盘“东海湾”新掌舵人,2006年—2012年,东海湾在6年里都霸屏东海楼市榜单。除此之外,东海滩涂项目实际控制企业菲莉集团引入了北京国华、碧桂园、万科,分别合作开发了海悦府、碧桂园天玺湾一期、万科城市之光等新楼盘。笔直的东海大街,一端直通大海,另一端串联泉州老城区,像一根城市输血大动脉。2011年,泉州市人民政府驻地开始由鲤城区庄府巷迁至丰泽区东海街道,环湾大城骨架正式形成,城东和东海两大板块双星闪耀,成为最近10年来泉州市区房地产市场发展的主旋律。

随着新一轮泉州市城市总体规划编制得到省政府的正式批复,泉州形成了一湾四区,房地产开发建设由老城中心市区这一“主战场”逐渐发生突破性改变,东海、城东、北峰—丰州、洛江、台商、鲤城江南等板块先后崛起,晋江、石狮、安溪、南安、惠安等县域房地产市场更是全面发力。2023年末,晋江“中航城天玺”、“御湖境小区”,石狮“金辉城”、“世茂钞坑”,南安“映月小区”、“中骏璟峰”,惠安“惠泉小区”,安溪“百福豪城”,永春“雍璟小区”,德化“阳光城隆恩丽景湾”等一系列现代化住宅小区如雨后春笋般涌现,城市发展日新月异,居民居住条件显著提高。

2.2 投资规模持续扩大,销售市场平稳健康

随着改革开放的日益深入,泉州房地产市场快速扩张,房地产开发投资体量迅速扩大。2023年末,全市各种登记注册类型的房地产开发企业达到698家,比1990年增加684家,年均增加约21家。2023年,全市房地产投资是1990年1428.7倍,1990—2023年,全市房地产累计完成开发投资超1万亿元,年均增长24.8%,比同期固定资产投资增速高4.9个百分点。同时,随着经济社会快速发展和城镇化率的不断提高,城镇居民收入明显增加,对商品房的需求也在持续增加,特别是1995年以后,商品房销售市场迅速升温,虽然在几次宏观调控政策作用下,中间出现过波动,部分年份出现负增长,但从总体上看,泉州房地产业保持平稳健康发展。1995—2023年,全市商品房销售面积累计超1.7亿平方米,年均增长13.1%。

2.3 在建规模有序增长,住房水平显著改善

随着泉州社会经济结构发展变化,房地产开发企业加快转型升级步伐,企业结构进一步调整优化,不断满足各类人群对不同层次的房屋需求,商品房施工规模稳步扩大,市场保障能力进一步提升。2023年,全市房屋施工面积5897.55万平方米,比1990年增长251.0倍;各类房屋竣工面积929.75万平方米,比1990年增长了80.1倍。建设规模快速增长的同时,房屋质量、居住环境、配套设施得到极大改善,越来越多的人告别了90年代的筒子楼、单元楼,住进高层住宅区、花园小区,甚至别墅。城市综合体商业地产、旅游地产、养老地产、青年公寓,以及保障性住房、共有产权住房等供应模式也有效地满足了不同人群的需求,成为支撑房地产业持续健康发展的新的增长点。2023年末,全市城镇

居民人均住房面积达59.15平方米,比1992年增加42.45平方米,农村居民人均住房面积达80.89平方米,比1984年增加68.89平方米。

2.4 融资渠道日趋多元,资金结构优化调整

作为资金密集型的产业,资金一直是房地产开发企业的命脉。上世纪90年代,泉州用于房地产开发的资金除少量为国家预算内拨款外,主要来源于国内贷款、自筹资金等,进入21世纪后,股票、债券等新型融资方式逐步进入了泉州房地产市场,资金来源渠道日趋多元化。2023年,全市用于房地产开发的国内贷款占当年实际到位资金的比重为6.3%,比1996年下降11.2个百分点,但自筹资金和其他到位资金的占比分别提高27.9个和3.0个百分点,达到49.3%和8.8%。此外,定金及预收款和个人按揭贷款仍是房地产开发企业资金的重要来源,促进了企业的发展和市场的繁荣,共同推动了房地产市场的健康发展。2023年,全市用于房地产开发的定金及预收款和个人按揭贷款分别占当年实际到位资金的比重分别为23.1%和12.5%,合计占房地产开发资金来源的三分之一以上。

2.5 开发品质加速提升,城市功能日益完善

在新经济和城市发展背景下,随着人民生活水平的提高,住房需求已经从“有房住”转变成“住得好”,人们对住房结构和生活品质的要求越来越高。泉州房地产开发投资方向由住宅市场为主,逐步过渡到以地产为载体、融合产业集聚的城市综合体多元开发模式,改善了人居生活环境质量,群众的“获得感”和“满意度”不断攀升。目前泉州房地产开发企业加快融合产业,重点开发文化地产、旅游地产等,大型综合体项目为泉州注入新活力,浦西万达、晋江宝龙、中骏世界城、东海泰禾广场、浮桥新天城市广场等大型综合体项目,将泉州逐步由以街区式品牌店消费为主流的商业模式转变为大型综合体入驻的现代化商业发展模式,泉州商业区的辐射越来越强,商业综合体的投入运营

也为泉州经济的全面发展增添动力和活力。

2.6 产业分量稳步拓增,带动作用明显增强

随着房地产业的不断发展,经济效益稳步提升,对拉动泉州经济增长发挥重要作用。2023年,房地产业增加值615.16亿元,占GDP比重5.1%,比1993年提高2.6个百分点,占第三产业增加值比重11.3%,比1993年提高3.7个百分点。房地产业为经济做出贡献的同时,还为社会提供了新增就业岗位,在解决地区就业、维护社会稳定和促进增收等方面都起到了重要作用。2023年末,全市房地产开发企业从业人员1.05万人,是1993年的13.9倍。此外,与住房相关的服务行业,如投资销售经营和咨询、价格评估、二手房买卖租赁等相关中介服务以及物业管理行业的发展壮大,都为改善社会就业起到了重要作用。房地产业的快速发展,也以乘数效应带动着与之密切相关的建材、钢铁、家具、家电等多个行业的发展。

回首历程,泉州房地产业为全市经济发展和改善民生做出了积极贡献,展望未来,面对新的机遇和挑战,泉州房地产业将坚定不移贯彻新发展理念,拓展新思路,展现新作为,开创新局面,提升竞争力,充分发挥其重要作用,更好地助推全市实现高质量发展。

[参考文献]

[1]许静.泉州市服务业与经济增长的关系研究[J].商业2.0(经济管理),2021,(04):98-99.

[2]陈彪.泉州房地产与金融市场的相关性初探[J].现代商业,2020,(05):66-67.

[3]泉州市统计局.泉州统计年鉴[M].1990-2023.

作者简介:

黄银杏(1981--),女,汉族,福建泉州人,统计师,本科,研究方向:投资领域统计。