

# 七十载春华秋实 新时代再创辉煌

——新中国成立70年安阳市房地产业发展成果丰硕

弹指一挥间，中华人民共和国已经走过了七十年的光辉历程。七十年间，人民群众的生活水平发生了天翻地覆的变化，其中房地产业的蓬勃发展为其添上了浓重的一笔。

新中国成立以后，在很长的一段时间内，住房都是由国家建造并分配的，它们不是商品也不能自由买卖。直到1978年以后，中国逐渐实现了土地所有权和使用权的分离，房地产业才作为一个新兴行业在国民经济发展中发挥着重要作用。回顾安阳市房地产业的发展历程，大体经历了酝酿起步、探索发展、快速壮大、调整规范等四个阶段，期间房地产业从无到有从小到大实现了质的飞跃，全市房地产开发企业不断壮大，开发投资规模日益扩大，开发投资结构不断改善，市场交易日趋兴盛，居民居住条件得到前所未有的改善，房地产业在经济社会发展中的作用显著提升，为满足人民群众的住房消费需求、为实现“居者有其屋”的社会理想提供了强有力的保障。

## 一、我市房地产业发展历程回顾

### （一）第一阶段是酝酿起步阶段（1978年-1987年）

1978年，中国共产党十一届三中全会做出了把党和国家的工作重心转移到经济建设上来，实行改革开放的伟大决策。1980年4月，邓小平同志在关于建筑业和住宅问题的重要讲话中，开创性地论述了住宅的商品属性、流通方式、价格形成、住房金融

等一系列问题，为我国房地产业的兴起奠定了理论基础。改革开放初期，党和国家推行民用建筑“六统一”，即“统一规划，统一投资，统一设计、统一施工，统一分配，统一管理”。我市综合开发的第一个住宅小区——洹北小区于1981年开始建设，我市第一家房地产开发公司——安阳房屋建设开发公司（1988年改称中房安阳公司）于1983年成立。这一时期，土地仍然实行单一行政划拨制度，土地使用权不能在使用者之间转让。由于土地是房地产开发的主要生产要素，因此对土地使用的限制也抑制了房地产业的发展。为了适应城市建设日益现代化的客观要求，1987年，《中华人民共和国土地管理法》正式实施，虽然仍然带有浓厚计划经济色彩，但是伴随着经济体制改革春风，为孕育房地产业积蓄着力量。

## （二）第二阶段是探索发展阶段（1988年-1997年）

改革开放以来，我国经济建设成就日新月异，人民群众的经济条件显著提高，相应地房改呼声也越来越高。1988年1月，第一次全国住房制度改革工作会议宣布将房改正式纳入中央和地方改革计划。同年2月，国务院印发《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》，标志着住房制度改革进入全面实施阶段。同年，《中华人民共和国宪法》（修正案）颁发，第一次国家宪法的形式明确了土地使用权可以依法转让，冲破了房地产业走向市场的土地瓶颈。1991年11月，国务院下发《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》，要求在1992-1993年在全国范围内全面实施住房制度改革。1992年初春，邓小平同志先后到武昌、深圳、珠海、上海等地视察，发表了重要的南巡讲话，肯定了房地产业的市场地位。在以上种种房改政策的合力下，为我市房地产业的发展带来了生机，房地产业快速发展起来。1992-1995年，我市房地产开发投资分别增长：300%、54.6%、46.3%和59.2%，到1995年达到了一个高潮。1996

年以后，因楼市过热，我市房地产开发投资出现负增长，1996年、1997年、1998年三年房地产开发投资分别下降26.4%、27.4%和38.9%，国家宏观调控政策起到了明显效果。

### （三）第三阶段是快速壮大阶段（1998年-2008年）

经过近二十年探索与实践，进入上世纪九十年代末以后，我市房地产业快速壮大起来。1998年7月国务院下发《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，停止实物分房，实行货币分房，建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系。这一文件的颁布，不仅肯定了我市住房制度的改革，同时也标志着房地产业发展真正地走向了市场，真正地走向了普通大众，我国从此进入建设市场化和消费货币化的新一轮改革阶段。与此同时，旧城改造和新区开发给整个房地产业的发展带来了生机，拉动了市场需求的增长，这一时期政府先后投资实施了老城内文峰中路拆迁、拆迁安置房、文峰中路两侧仿古营业房和文峰中路区域永久性建筑四大工程，老城改造取得突破性进展，打造了安阳最大的全新的黄金购物商业中心（安阳市文峰时代广场），使我市老城区旧貌换新颜。

房地产业迅猛发展的同时，房地产业作为新兴产业的不成熟和不完善性也逐渐凸显。2003年8月国务院又下发《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，肯定了房地产业在中国经济增长中的支柱作用，肯定了住房市场化的基本方向，也有效地避免了房地产泡沫的产生。随后，国家又出台一系列宏观调控政策以规范房地产市场，包括影响较大的“国八条”和“国六条”。房地产业在微观主体主导和宏观调控引导下朝着健康规范的方向快速发展。

### （四）第四阶段是调整规范阶段（2009年-2018年）

2010年、2011年国家先后出台了“国十条”“国十一条”等措施，防控楼市过热房价飞涨。随着国家楼市政策的收紧，我市房地产业在发展过程中一直沉积的问题也爆发出来，房地产业遭遇了前所未有的困境。前期投资热潮中，市场出现供应量集中而吸纳量不足、商品房空置量攀升的局面，本市房地产业进入调整规范期。为了减轻房地产去库存压力，2015年后，安阳市先后出台了一系列刺激市场需求的政策。统计数据显示，2016年末起全市商品房待售面积出现拐点，逐年减少。针对日渐攀升的房价，党的十九大报告强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，坚持实施“分类调控、分城施策”的调控政策，安阳市陆续出台了若干稳定楼市的调控政策，随后房地产进入平稳发展阶段。

## 二、70载春华秋实，房地产业发展成果丰硕

70年来，安阳市住房制度改革取得重大成效，房地产开发投资快速增长，房地产业在国民经济中作用日益突显，房屋类型日益多样化，居住环境更加和谐美好，住房保障越来越强大。

### （一）房地产队伍发展壮大，商品房开发规模扩大

1983年，我市第一家房地产开发企业成立。上世纪九十年代初期，我市房地产开发企业只有6家。1992年以后，借着邓小平同志南巡的春风，我市房地产开发队伍迅猛发展起来。到1999年末，我市房地产开发企业达到65家；到2008年末房地产开发企业达到179家；到2018年末，安阳市房地产开发企业已达306家，是1990年的51倍。

在房地产开发队伍不断壮大的同时，我市商品房开发规模也在迅速扩大。1990年，全市房地产开发投资额为0.2亿元，到2018年，房地产开发投资额为162.9亿元，是1990年的814.5倍，年均增速为27%。其中：1990-1998年9年间房地产开发投资年均增速为

27.2%；1998-2008年10年间房地产开发投资年均增速高达44.5%；2009-2018年10年间房地产开发投资年均增速为9.2%。

### （二）房屋供应面积数倍增长，商品房销售不断加快

住房制度改革以后，安阳市城镇化进程加快，商品房成为住房供应的主体，土地招、拍、挂制度全面实施，房地产业向市场化快速转变，房屋供应面积数倍增长。1990年全市房屋建筑施工面积12.61万平方米，2018年为2351.34万平方米，是1990年的186.5倍，1990—2018年全市商品房施工面积年均增速为20.5%；1990年全市房屋建筑竣工面积5.41万平方米，2018年为212.13万平方米，是1990年的39.2倍，1990—2018年全市房屋建筑竣工面积年均增速为14%。

1996年全市商品房销售面积为24.83万平方米，2018年全市商品房销售面积为611.59万平方米，是1996年的24.6倍，1996-2018年全市商品房销售面积年均增速为15.7%。房屋销售不断加快，对经济的拉动作用显著。2018年全市商品房住宅销售面积为553.99万平方米，占商品房销售面积的比重为90.6%。不管是自住还是投资，更多的人愿意在住房上进行投入。从全社会角度出发，商品房的销售市场旺盛也间接拉动了装修、建材、物业管理、房产中介等行业的快速发展，扩大了市场需求。

### （三）居住环境越来越宜居，房屋类型满足社会各阶层需要

在住房商品化探索的过程中，住宅的舒适度也在不断提升。在居住条件改善的同时，人居环境也迈上了新台阶。城乡新建住宅小区环境更加优美，园林绿化率高，配套设施更加全面先进便利，小区管理更为有序。近年来，我市越来越注重城市配套设施、城市花园、街道绿化、美丽乡村、厕所革命等惠民工程的建设，人们在住有所居中享受新生活，创造新生活。

纵观市场化改革以来中国楼市的变化，商品住宅的品质明显提升。从房屋类型看，新建住宅种类丰富多彩，既有普通住宅、公寓式住宅，也有高档住宅、别墅等等。不仅有低层、多层、小高层，还有高层、超高层等；从住宅面积看，一居室、二居室、大三房、大四房等式样均有，人们有了更多的选择，不管是刚需群体，还是改善型需求群体都能找到合适的住宅；从住宅功能上看，有学生家庭需求的“学区房”，有老年群体需求的“养老房”。

商品住宅市场细分，房地产开发企业针对不同客户群，提供了形式多样的选择。这给人民带来了更加美好的生活体验，居住环境越来越宜居。

#### （四）国家政策越来越完善，住房保障力度不断加强

政府在推进住房市场化的同时，加大对保障性住房的建设，以满足低收入群体住房需求。从始于1999年的经济适用住房建设，到2008年保障性安居工程、城市和国有工矿棚户区改造工作启动，再到2018年多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的建立，我市先后开发建设了“南湖新村”、“文华苑”、“同乐花园”、“相州小区”、“龙腾花园”、“于家庄城中村改造安置房项目”、“小营片区（棚户区）改造项目”、“四府坟城中村改造安置房项目”、“五里村新社区”等等惠民住宅小区。这些惠民工程的建设使全市人们共享了改革发展成果，促进了社会公平，维护了社会和谐稳定。

常言道：安居方可乐业。新中国成立七十年来，人们的房子有太多的变化——从平房到楼房、从福利房到商品房，从楼梯房到电梯房、从毛坯房到精装房、从大杂院到宜居小区，房子已成为人们生活走进新时代的最好例证。居住状况的改变，推动了中国城市的社会和经济发展，提升了人们的生活质量和生活方式，改变了中国人的观念行为和精神状态，见证了国家蓬勃发展的辉煌篇章。