

DOI 编码: 10.3969/j. ISSN. 1671-7422. 2011. 04. 003

# 简析黄石市房地产业在城市化进程中的发展<sup>\*</sup>

陈 群

(黄石理工学院 经济与管理学院 湖北 黄石 435003)

[摘 要]房地产业与城市化二者的发展是息息相关的。文章分析了黄石市房地产业和城市化发展的现状、城市化对黄石市房地产业的推动作用,结合城市化发展过程,从科学的理念、科学的规划、科学的引导以及科学的管理四个方面,对黄石市房地产业的发展提出了一些建议。

[关键词]黄石市;房地产业;城市化;科学发展

[中图分类号]F299.27 [文献标识码]A [文章编号]1671-7422(2011)04-0009-04

## On the Development of Real Estate Industry in the Process of Urbanization of Huangshi

CHEN Qun

(School of Economics and Management, Huangshi Institute of Technology, Huangshi Hubei 435003)

[Abstract]The development of real estate industry is closely related to the process of urbanization. This paper analyses the current situation of the development of real estate industry in Huangshi and the urbanization of Huangshi and the role urbanization plays in promoting the development of the real estate industry in Huangshi. Considering the urbanization process of Huangshi, the author puts forward some suggestions as to the development of real estate industry in Huangshi from the four aspects, scientific guideline, planning, guiding and management.

[Key words]Huangshi; real estate industry; urbanization; scientific development

黄石位于长江中游南岸、湖北省东南部,素有“百里黄金地,江南聚宝盆”的美誉,是湖北省第一个成立的地级市,全国首批沿江开放城市。现下辖1市、1县、4个区和1个国家级开发区,国土总面积4583平方公里,总人口260万,其中,城市建成区面积(不含大冶)70多平方公里,城区总人口76万<sup>[1]</sup>。

### 一、黄石市房地产业的发展现状

“十一五”期间,黄石房地产业持续保持快速的发展,房地产市场呈现良好的发展态势,

特别是在遭遇2008年金融危机之后,黄石房地产业发展迅速,持续拉动着黄石地方经济的发展,各项数据指标均有较大的突破。

#### (一) 发展形势良好

目前,黄石房地产企业有230余家,从业人员约1.2万人。继武汉联合置业房地产公司、武汉人信房地产公司之后,中冶置业武汉分公司等一批资金雄厚、实力强劲的外埠房地产企业相继进驻黄石,给黄石的房地产业注入了新的血液。其中,“中冶·黄石公园”50万

[收稿日期]2011-06-07

\* [基金项目]黄石理工学院2007年人文社科青年项目“黄石大型地产项目与城市化建设研究——以团城山开发区地产项目为例”,项目编号:07yj06Q。

[作者简介]陈群(1979—),男,湖北黄陂人,讲师,硕士。

方生态项目,拉开了磁湖北岸开发的序幕,进一步助推黄石房地产业的发展。2010年全市房地产投资额达到38.4亿元,比上年增长51.8%,比固定资产投资增长速度快12.3个百分点;房地产投资额占固定资产投资的比重为8.6%,在固定资产投资中占的比重比上年提升0.7个百分点。各项指标表明,黄石房地产业发展形势较好。

### (二) 市场交易活跃

2010年黄石商品房施工面积达到511.2万平方米,比上年增长27.3%,其中住宅施工面积406.2万平方米,比上年增长29.2%;主城区房地产新开工项目大幅增加,达到183.56万平方米,比上年增长65.98%,创出近几年最高水平。2010年城区商品房批准预售面积127.0万平方米,同比增长68.3%;与此同时,房地产交易市场十分活跃,销售面积增幅较快,全年城区新建商品房合同成交面积达到105.7万平方米,比2009年增长29.8%;受国家政策的调控,在新建商品房销售量大幅增加的同时,二手房交易也异常活跃,全年二手房交易量达到120.9万平方米,同比2009年增长242.5%,创历史新高。

### (三) 增长势头强劲

从投资额来看,2010年全国房地产投资完成额度比上年同期增长33.2%,黄石房地产投资额增长幅度高于全国8.4个百分点;从商品房销售面积增幅看,黄石的增长水平高于全国30.3个百分点,各项指标高于全国平均水平。这表明,黄石房地产业发展秩序良好,增长势头强劲,处在加速发展的黄金时期。

### (四) 区域的集聚效应明显

从分区销售量上看,商业、交通、教育、医疗等配套完善的区域是房地产销售的重点。黄石港区由于居住配套设施相对完善,房产性价比较高,仍是商品房销售的中心区域。团城山开发区作为政治、教育、文化的中心,其房地产发展势头强劲。从销售面积上看,2010年黄石港区销售量占城区销售总量的37.6%,团城山开发区占35.2%,二者占据了黄石全年房地产销售面积的70%以上,如表1所示。

表1 2010年度黄石房地产分区销售汇总表

指标名称	销售面积		销售套数		住宅均价 (元/平方米)
	面积 (万平方米)	比重 (%)	套 数	比重 (%)	
黄石港区	39.76	37.6	3 473	37.0	3 679
团城山 开发区	37.20	35.2	3 091	32.9	2 950
铁山区	2.24	2.1	190	2.0	2 246
西塞山区	19.22	18.2	1 912	2.03	3 000
下陆区	7.26	6.9	731	7.8	1 951
总计	105.68	100	9 397	100	3 137

注:数据来源于黄石市统计局《2010年黄石统计手册》。

## 二、黄石市城市化的发展现状

随着黄石市城市化的不断推进,黄石的城市化率在不断提高,表2所示是黄石近6年城市化与投资额的对比。

1) 2005年和2009年黄石城市化率分别为49.61%和50.55%。据中国社科院发布的城市蓝皮书称,2005年和2009年,中国城市化率分别为43%和46.6%。相比之下,黄石的城市化率比中国的平均水平分别高出6.61%和3.95%。总体来说,一方面,黄石城市化水平高于全国平均水平;另一方面,过去6年黄石的城市化的增幅近1.5%,每年的增幅差不多达0.25%。而其他经济较发达地区的城市化增幅基本保持在1%,低于全国的平均水平。随着时间的推移,如果黄石城市化率持续增幅较小,城市化的优势势必将会逐渐弱化,不利于黄石城市化的全面推进和社会的全面发展。

表2 近6年黄石地区城市化与投资额对比表

年份	城市化率 (%)	房地产投资额 (亿元)	竣工面积 (万平方米)	增幅 (%)
2005	49.61	11.33	203.1	49.3
2006	49.75	16.96	258.6	27.3
2007	49.9	19.66	275.4	6.5
2008	50.35	21.53	302.5	9.8
2009	50.55	25.3	401.7	32.8
2010	51	38.4	511.2	27.3

注:数据来源于黄石市统计局。

2) 房地产投入力度大、增幅明显的年份,城市化率增速也较明显。二者之间相互影响,相互促进。房地产市场对城市化的贡献是较大的,城市化推进速度比较快的年份,房地产发展也较快;反之亦然。

### 三、黄石市房地产业发展面临的机遇

按照湖北省委“两圈一带”的发展战略,黄石市始终牢固树立和落实科学发展观,科学规划城市建设体系,不断优化城市空间布局和功能分区,着力推进城乡协调发展,走一条“南向融合、东西开拓、环湖开发、沿江发展”的城市发展新路,加快形成以“一个中心、一个副中心、十个中心城镇”(一个中心指对接融合的黄石城区和大冶市区,一个副中心指以兴国镇为核心的阳新新城,十个重点镇指大冶市的还地桥、陈贵、灵乡、保安、殷祖和阳新县的富池、韦源口、浮屠、龙港、王英)为主干的市域城镇体系,力争到2015年把黄石建成城市人口过160万、建成区面积过160平方公里的“双百”城市,真正成为长江中游与鄂东地区现代化区域性中心城市和武汉城市圈副中心城市<sup>[2]</sup>。这些给黄石房地产业的发展带来了重大的战略机遇。

#### (一) 城市人口增容对住宅需求增加

根据《黄石市“十二五”发展规划》,未来5年,城区人口要达到160万的规模,这就意味着在现有的基础上要再吸纳53万人左右。按照常规,城市化新增的城市居民中,有1/3是由于区划原因形成的,他们仍住在原有的住宅。另外2/3是新进城人口,将增加对住宅的需求。按照当前黄石人均住房建筑面积31.5平方米的标准,为解决新增加城市人口的住房问题,则2011-2015年需新增住房1113万平方米,平均每年需新建222.6万平方米的住房。

#### (二) 预期住房面积期望值增加

2010年底,黄石城区居民人均居住建筑面积达31.5平方米,根据《黄石市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》,预计在2015年人均居住建筑面积将达35平方米,5年期间尚需新建住宅374.5万平方米,平均每年需新建住宅达74.9万平方米。

#### (三) 旧城改造对住宅的需求量增加

由于黄石因矿建市,历史的原因加上相当

一部分工人仍住在棚户区,旧城改造迫在眉睫。考虑到由于市政建设和道路修建等要拆迁的住房量,2010年底我市城市住宅建筑面积约为3370.5万平方米,按照5%的折旧率计算,2010-2015年需新建住房面积达842.6万平方米,平均每年需建168.5万平方米。

#### (四) 流动人口对城市住宅需求增大

城市要发展,就要引入大量各类人才,这类群体中大部分是城市的流动人口。据测算,目前黄石流动人口约20万人。随着城市化进程加快,流动人口会更多。到2015年黄石流动人口预计达40万人左右,按人均居住最低标准建筑面积为8平方米计算,则需要为新增的流动人口建造约160万平方米的租赁住房,平均每年需建设32万平方米的租赁住房。

#### (五) 城市无房户对住宅的需求

随着人民生活水平的提高,近几年,黄石城市无房户在逐年减少。但据有关数据表明,2010年底黄石仍然有无房户1.08万户,按每户3人计算,缺房人口达3.24万人;按人均建筑面积31.5平方米计算,为解决无房户住宅问题,需新建住宅102.06万平方米,每年需要建设20.4万平方米。

综上所述,随着我市城市化进程的加快,我市城镇居民存在巨大的住宅消费需求,未来5年,我市住宅的需求总量将达2592.16万平方米,年均达518.4万平方米;若按每平方米1500元成本价计算,建设这些住宅需要投资388.82亿元,平均每年需投入77.76亿元左右。按黄石近5年房地产开发中住宅建设投资比重占73%的平均水平计算,2011-2015年我市房地产投资开发(包括住宅、写字楼、其他等)投资额将达到90.55亿,今后5年房地产开发投资累计将达479.4亿元,年均房地产开发投资将达95.88亿元左右。这为黄石房地产业的发展提供了巨大的市场。

### 四、在推进城市化过程中,对黄石市房地产业发展的建议

根据湖北省委提出的跨越式发展的要求,结合黄石资源枯竭型城市转型的需要,黄石市在推进城市化进程中,不仅要注重量的增加,更要注重质的提升。城市化的推进要以房地产业的发展为抓手和引爆点。为此,笔者建议

从以下4个方面着手,引导房地产业健康、可持续发展,从而提升黄石城市化建设水平。

### (一) 科学的理念,促使人居环境的和谐

当前,黄石要以“四城同创”为契机,用科学的、先进的理念来营造人居环境的和谐。

1) 运用旅游的理念来指导房地产业的建设工作,把房地产项目作为旅游产品来开发、建设和管理,寓景点于项目之中。2) 运用文化的理念来指导房地产建设工作。文化是一个城市的灵魂,文化是凝聚力和向心力。黄石文化底蕴深厚,有3000多年的青铜文明、100年的近、现代工业文明,佛教文化、红色文化流传至今,要深入挖掘,全方位开发,传承城市人文情怀,擦亮城市文化品牌,将文化的理念渗透到房地产项目开发中去。3) 运用生态的理念指导房地产建设工作。仁者乐山,智者乐水,黄石有山有水,山在水中,湖在城中,城在林中,人在景中,半城山色半城湖。要牢固树立山为屏、水为景的大生态建设理念,将山、水和房地产项目有机融合,努力促使黄石人居环境的和谐。

### (二) 科学的规划,促使房地产适度开发和合理布局

坚持“南向融合、东西开拓、环湖建设、跨江发展”的方针,积极做好科学的规划引导。加强“南向融合”,就是集中建设黄金山新区,实现黄石城区、大冶城区以及铁山、下陆的有效对接,实现城区面积过160平方公里、城区人口过160万的目标。实施“东西开拓”,就是着力推进城市沿江东向发展,加强沿江水陆交通基础设施建设和环境整治,重点发展以西塞山工业园、棋盘洲物流园为载体的临江、临港经济,推进河西地区与中心市区、阳新沿江一体化发展。西向推动铁山区与大冶还地桥的对接,实现交通等基础设施、园区建设和生活空间的联动发展。推进“环湖建设”,就是加大对磁湖的保护和建设力度,全面完成环磁湖生态廊道和景观建设,实施水体保护修复工程,提供文体休闲旅游等公共服务。着眼“跨江发展”,就是突破行政区划,在与鄂州市花湖开发区全面融合的同时,依托黄石港江北开发区,加快与黄冈市浠水县散花新城的对接;依托棋盘洲大桥建设,推进

与黄冈、蕲春的互动发展。

通过科学的规划,集中优势资源在该区域进行房地产项目开发,促进黄石区域城市化水平的进一步提升。

### (三) 科学的引导,促使房地产市场规范化

目前,黄石房地产企业虽有230余家,从业人员1.3万余人,但开发实力和信誉参差不齐。政府相关部门应采取经济、技术、法律等多种手段来引导和规范房地产市场,以黄石作为全国公共租赁住房建设试点城市为契机,实现房地产交易的各项信息公开化,完善各项规章制度,强化房地产交易价格申报制度、评估制度,杜绝房地产的地下交易行为,为房地产业的发展创造健康的环境。同时,以“金广厦”项目作为突破口,在项目设计、施工、监理上进行积极的探索实践,促使房地产市场规范化。

### (四) 科学的管理,保障中低收入者居有所

加大廉租房、经济适用房等保障性住房建设力度,重点推进棚户区改造,加快城中村改造步伐,改善中低收入群体的住房条件。根据市场调查情况分析,按照“统一规划、分步实施、滚动发展、力求平衡”的原则,编制廉租房和公共租赁住房建设、棚户区改造总体规划和项目规划;组建投、融资平台,促进城区棚改项目投融资和市场化运作。对于有一定开发价值、同时严重影响居住安全的棚户区,鼓励和引导房地产开发企业投资和参与开发,通过拆迁和货币补偿政策,改善棚户区居民的生活条件,政府在土地出让等方面给予政策扶持。对棚户区拆迁腾出来的土地,通过基础设施配套、环境改造、使用功能转换、产业结构和布局的调整,提升其价值,通过市场运作,形成倍增效应,实现棚户区改造的总体平衡和滚动发展。

### 参考文献

- [1] 陈群.论黄石新型城镇化的构建[J].黄石理工学院学报(人文社会科学版) 2011(2):11.
- [2] 唐敏.关于加快推进黄石市“三大战略”实施的对策研究[J].黄石理工学院学报(人文社会科学版) 2010(1):6.

(责任编辑 陈咏梅)