

厦门本岛
住房二级市场运行与营平旧城改造
联动研究
(毕业论文)

学 员：吴 渊 凯

2000年11月23日

前 言

由于历史原因和现状条件，营平旧城区的地理位置独特，人气旺盛，商业价值极高。但随着社会的进步和时代的变迁，其独特的地理位置和现状房地产设施已不能满足现代化城市发展和人民生活的共同要求，难以发挥应有的商业效用。几家国有企业试图承担部分政府职能，对城市旧城区进行改造，终因企业难以承受巨额亏损而搁浅。而住房二级市场又因产权所有者和市场本身均无法消化交换、置换或再置换下来的旧房，致使住房二级市场运行疲软，新建空置商品房销售不畅，造成房地产资源的极大浪费。

本文试图通过对相关政策和具体实例的分析对旧城改造与住房二级市场运行联动的研究，寻求降低旧城改造成本、加快旧城改造速度、拓宽房地产流通渠道的途径，以满足不同消费需求，促进商品房屋销售和住房二级市场健康发展。通过探索厦门本岛最大的老城区—营平片区的旧城改造有效可行的新路子，拉动房地产业的经济增长。

本文内容提要：

第一章主要阐述厦门住房二级市场的概念、意义、现状及对改善市民居住条件的积极作用。测算住房二级市场的市场容量，分析住房二级市场运行过程中存在的问题—旧房消化，提出解决问题的主要途径—旧城改造。

第二章介绍厦门本岛老城区营平片区的现状，提出其改造的必要性；介绍各级政府关于旧城改造的政策法规—《城市房屋拆迁管理》的出台时间、主要内容及可操作性程度等；重点剖析《厦门城市房屋拆迁管理规定》出台背景和主要条款存在的弊端，以及依照《规定》进行旧城改造产生的亏损问题，提出本文的观点——解决旧城改造亏损问题的出路——住房二级市场运行与营平旧城改造联动。

第三章分析住房二级市场运行与营平旧城改造联动的可行性和必要性，相关政策和法律依据、较好的经济效益使其成为可能；必要性主要表现在城市建设、提高城市档次、改善市民居住环境的需要，以及较好的综合社会效益。

第四章分析住房二级市场运行与旧城改造联动的积极意义，同时指出“联动”存在的问题和解决办法。

关键词：住房市场 旧城改造 联动

Key words: housing market city redevelopment integrated activity

目 录

前 言

第一章 住房二级市场的现状概况

- 第一节 住房二级市场的概念及意义
- 第二节 厦门住房市场的现状分析
- 第三节 厦门住房二级市场现行政策优势分析
- 第四节 住房二级市场的容量
- 第五节 住房二级市场存在的问题及解决办法

第二章 旧城改造的现行政策和效益分析

- 第一节 厦门本岛营平小区现状和旧城改造的必要性
- 第二节 厦门旧城改造政策出台的历史背景
- 第三节 厦门新旧《规定》的主要条款剖析
- 第四节 旧城改造效益分析

第三章 住房二级市场运行和城市旧城改造联动的必要性

- 第一节 联动的经济效益
- 第二节 联动的社会效益

第四章 住房二级市场和旧城改造联动的方案

- 第一节 厦门市房地产市场发展趋势
- 第二节 厦禾路旧城改造的经验
- 第三节 旧城改造和二级市场联动的方案
- 第四节 联动的其它问题

附录

主要参考资料

后记

第一章 住房二级市场的现状概况

第一节 住房二级市场的概念及其意义

住房二级市场是指已获得产权、可上市交易的已购政策性住房（含房改房、解困房、安居房）、私房、商品房及其它可上市交易的房屋，由政府土地房管部门统一组织和管理的房屋上市交易或置换行为。

目前，各级政府和广大业主都十分关注住房一级市场和二级市场的动向，政府希望通过搞活住房二级市场来带动一级市场，消化滞留于一级市场的大量的商品住宅，盘活沉淀在空置房上的资金，促进经济适用房和商品房的建设，以带动整个国民经济的增长；广大业主希望通过住房一级市场与二级市场的并存，使自己既可通过二级市场出售物业，筹措部分购房款，重新购置商品房，也可以通过二级市场置换或购置适宜的住房，改善家居条件。

分析房地产住房的历史，一般是先有一级市场才有二级市场的；但当房地产行业发展到一定成熟度时，又是一级市场与二级市场并存的。从两者的形成和市场表现来看，一级市场与二级市场既有相关性又有所不同。

在市场环境下，整个社会对于房地产的最初需求构成了一级市场，一级市场的供应量取决于开发商历年的开发量，而其中能够通过市场实现的交易量则要取决于市场的需求，即人们的购买欲望和支付能力。所以，在单纯的市场条件下，一级市场是二级市场供应的主要来源，二级市场的容量是由不断增长的一级市场的积累而逐步产生的。但并非所有一级市场住房都会进入二级市场，只有当原业主对住房需求发生变化，并转化为具体行动时，二级市场才能形成和发展。对住房二级市场需求的影响因素主要有：家庭迁移、家庭结构变化、家庭成员的职业发生变化、家庭支付能力发生变化，家庭生活的其他需求，如孩子入托、上学等等。

开放住房二级市场的积极作用概括起来有以下几个方面：

① 有助于改善普通百姓的住房条件。目前，大部分城镇居民虽已拥有住房，但改善居住条件的愿望和需求仍很强烈，囿于经济原因，无力购买新住房。而通过二级市场，他们可以出售原有住房，加上自己的存款，达到以小换大、以旧换新、以低档换高档的住房愿望。

② 有助于提高普通百姓的经济收入。比如部分离退休人员就能通过出售原有国家分配的好住房，转而购买或地点远一点、或面积小一点、或楼层差一点的住房，利用其中的差价提高收入，改善日常生活。

③ 促进存量住房资源的合理使用，满足不同层次居民的住房需求。消费者一生换几次住房，是一种普遍性的住房消费倾向，开放二级市场，住宅消费主体可根据自己的支付能力入为出地购买或租赁住房，使住宅真正成为与家庭有效需求相吻合的消费。住房二级市场数量多分布广，在居住、价位、房型等方面能提供给客户的选择余地大，而居民在收入水平的消费能力上同样存在较大差异，因此这一市场的开放有利于满足不同层次居民的消费需求。如：刚参加工作的人员，成家不久的经济能力尚弱的年轻人需要小户型住房；已打工多年的外来人员急欲购置低价能满足家居要求的住房，求得生活的稳定；有一定经济实力的住户需要面积大些的，位置好些的住宅以改善现有住房环境。因此，住房二级市场的开放，在相当程度上促进存量住房的有效配置，满足不同层次居民的住房需求。这种需求不是短期的，随着人们收入的提高及对住房条件的更高要求，其市场交易量将呈逐步增长趋势。

④ 扩大住房有效需求，推动住房消费。随着人们生活水平的不断提高，相当一部分已购公房的居民帐户上有了一定的储蓄后，就将改善自己的生活条件作为目标之一。通过住房二级市场，将这部分存量房屋资产转化为货币资金，再加上居民存款和政策性、商业性贷款的支持，就可以大大增强这部分居民的住房购买力，从而使这些原来游离于市场之外的住房消费群体进入市场，更广泛地调动居民住房消费积极性，促进增量住房的消化和住宅建设的发展。

⑤ 有利于相关行业的延伸和发展。房地产业与许多相关行业联系诸多。通过刺激房地产业的发展也可以促进其他行业的发展，各行业间表现为互补关系。住房二级市场启动后，可以促进诸如中介服务机构、评估、担保、电子商务、金融机构业务量的增加，带动装修装饰行业、物业管理、租赁业的发展，还将给社会增加更多的就业机会。

⑥ 加快房地产企业探索全新经营机制，促进产业有序健康发展。二级市场的开放和市场供应量的增加会对房地产市场，特别是对与上市公房价格相近的低价房市场形成一定的冲击，对拥有这些房产的企业影响很大。但从长远看，对整个房地产业是个巨大的利好。只有住房二级市场流通顺畅了，才能激发更大的市场需求，业主通过卖小的买大的，卖旧的买新的，市场形成良性循环，一级市场的发展才能更顺利。由于我国福利分房制度的终止，住房由集团购买转向以个人消费为主，房地产业进入残酷的微利竞争

时代，这对开发商提出了更高的要求。以往的粗放型经营不再适应今后的发展，这些客观条件要求房地产开发商对消费群体重新定位，对市场作更准确的分析，对住宅的品质，环境进行更精细推敲，促使开发商开发更多精品楼盘，提升整个城市房地产业的品位。企业面临如此严酷的优胜劣汰的形势，必须探索出全新的经营管理机制，在政策允许的范围内有效运作，达到资金和存量房产资源合理配置，促进产业健康发展。

如果能使住房二级市场得以有效开放，必将增加房地产流通渠道，首先政府在政策上应大胆予以支持，进一步完善产权制度和规范交易程序，取消妨碍公房上市交易的限制规定；其次是建立合理规范的住房二级市场运作体系，保证实现住房交易的公开、公平和效益。此外，应适当降低住房二级市场流通过程中的交易税费。目前，就全国而言，卖房者要交印花税、营业税、社会发展税、交易鉴证、增值税、个人所得税等七、八种税费，约占住房成交金额的 20%以上，这在一定程度上制约了住房二级市场的交易。

第二节 厦门住房市场的现状分析

通过分析《厦门经济特区年鉴（2000）》中的 5 年来的房地产开发量(参见表 1-1)，我们可以对厦门市住房一级市场作一个简单评价。

表 1-1 房地产开发房屋施工、竣工建筑面积一览表

单位：万平方米

指标	1995 年	1996 年	1997 年	1998 年	1999 年
施工房屋面积	875.57	775.66	851.06	1127.14	1283.6
#住宅	512.89	462	516.22	683.07	792.04
#别墅、高档公寓	190.13	143.47	124.65	157.86	137.94
安居工程	106.54	23.72	48.55	97.73	104.93
办公楼	159.09	120.47	124.28	179.14	181.79
商业营业用房	117.77	95.06	130.6	119.49	141.07
其他	85.82	98.12	79.96	145.44	171.25
竣工房屋面积	170.87	89.9	212.89	163.44	231.93
#住宅	137.78	67.4	147.55	124.21	173.29
#别墅、高档公寓	23.9	13.35	38.75	21.05	29.45
安居工程	72.99	10.48	31.83	33.57	13.94
办公楼	4.33	7.58	18.63	10.28	21.79
商业营业用房	14.5	7.48	33.16	16.15	17.96
其他	14.27	7.45	13.56	12.81	18.89

资料来源：《厦门经济特区年鉴（2000年）》

由于国家 1998 年下半年起取消住房实物分配，实行住房分配货币化，商品住宅一级市场日趋活跃，特别是商品住宅开发量增长较快。厦门住房一级市场逐渐升温，形势较好。安居工程开发量以 1997、1998 年两年为最高，自 1999 年开始逐步减少。自 2000 年起厦门市已决定停建安居工程，逐将把持币观望的这部分消费者转向现有的商品房市场或即将启动的二级市场上来。

在取消了住房实物分配后，个人购房比例持续上升，已成为房市的主体。在住房公积金制度和住房信贷政策的推动下，居民个人购买住房的积极性大大提高。2000 年 1—9 月份厦门市个人购买住宅比例占房屋销售面积的 95%，比 1999 年同期增长 30%。

这些年房改问题来始终是社会关注的一个焦点。1999 年 8 月份市政府颁布了“厦门市进一步深化城镇住房制度改革、加快住房建设的实施方案”，在我市全面实行住房货币化分配制度，开放住房二级市场。使我市的房改进入了一个新阶段。为了解市民买房的情况及对开放住房二级市场的想法，《厦门日报》社于 1999 年 9 月份进行了一次调

查。共发放问卷 1000 份，回收有效问卷 940 份。调查对象中，就职业来分，机关干部占 7.1%；教师 5.3%；事业单位人员 12.0%；国有企业职工 25.7%；集体企业职工 8.2%；个体劳动者 9.9%；三资、私营企业员工 8.1%；企事业单位中层以上管理者 6.6%；离退休人员 7.2%；其他人员 9.9%。年龄方面，35 岁以下的占 21.9%；36—45 岁的占 47.5%；46—55 岁的 20.1%；56 岁以上的 10.5%。

调查结果分析如下：

① 购买全产权的有八成，产权证办好的有一半。本次调查的数据显示，自一九九二年以来，本市居民已经购房的比例达到了 76.2%，已购住房有 38.4% 的面积已达到规定的控制标准，有 34.4% 没有达到，另有 27.2% 的购房者不清楚有关规定。产权方面，购买全产权（成本价）的占绝大多数，达 82%，购买部分产权（标准价）的为 18%。在这些调查对象中，已经办好产权证的有 49.4%；正在办的有 31.4%；未能办成的有 8.5%；对办理情况不清楚的有 7.9%；此外属于其他情况的尚有 2.8%。

② 购买的多为单位公房达 67.8%。此外，购买商品房的也不在少数，有 18.3%。经济适用房占 8.0%；解困房占 5.9%。调查结果还显示，在市民已购住房中，建筑面积在 71—80 平方米的最多，占 18.0%；61—70 平方米的占 17.0%；21—60 平方米的占 12.8%。这三项数据表明，已购住房的建筑面积在 50—80 平方米之间的居多，三者相加达 47.8%，占了将近一半。

③ 关于购房满意度。调查结果表明，对已购住房表示不满意者居多。在调查表上表示不太满意的有 51.9%，很不满意的有 7.6%，两者相加达到 59.5%，超过了表示满意的 35.1% 与很满意的 5.4% 之和。

房主们对已购住房不满意的最主要原因是面积太小，有 59.9%。这表明随着生活水平的提高，人们对住房面积的要求也在相应提高；其次是因为房屋的结构不理想，占 23.6%；第三是建筑质量有问题，占 18%；第四是楼层不好，占 13.2%；第五是楼房间的距离太近，占 13%；第六是地点不合适，占 9.6%；“其他原因”占 3.6%，（复选题）。从这些对现有住宅不满意的状况看，开放二级市场应当是一件好事，因为它会促使人们进入二级市场进行交易，从而出现期待中的房市“火”起来的局面。

④ 关于住房面积。分析表明，市民对已购住房面积不满意的比例（以相同的居住面积为单位计算）基本上与住房面积的大小成反比的，即住房面积越小不满意率越高。其中不满意率最高的，是住房的建筑面积（下同）在 50 平方米以下的住户，占 77.8%；面积在 51—60 平方米的占 68.9%；面积 61—70 平方米的占 50%。面积在 131—140 平方

米（不满意率为 5%）与 151 平方米以上（不满意率为 6.7%）的市民的不满意比例超过面积在 111—120 平方米的比例（不满意率为 2.9%）。这里应当特别提到的是，在 121—130 与 141—150 平方米这两个档次上，不满意率为零。

⑤ 关于房价。对现在的商品房价格，认为房价太高，难以承受的居多，占 34.4%；加上认为根本无法承受的 18.3%，两者共达 52.7%。认为可以承受的只有 7.3%；认为勉强可以承受的有 25.5%；两者相加为 32.8%；此外另有 14.5%的人对此没有表态。

⑥ 想上市的不多，盼以小房换大房的过半。二级市场虽然已经开放，政府鼓励房主上市交易。调查结果显示，目前想上市的并不多，仅有 7.3%；将来想上市的多一些，有 16.9%。对于大多数人来说，他们现在还未考虑这一问题，这一比例达 44.2%。至于明确表示不可能上市，只能自己住的人，也有相当的比例，达 30.1%。此外，持有其他考虑的有 1.5%。对于想上市的人来说，他们最主要的目的是想以小换大，持有这一想法的占 58.9%；其次是想换个地点，有 19.8%；第三是想以旧换新，有 13.4%；第四是有其他想法的占 5%；此外，也有些人是想以大换小占 2.9%。

⑦ 关于贷款。各商业银行推出的住房信贷服务，是一项利国利民的措施。对于国家来说，它有助于扩大内需，启动住房市场；对于老百姓来说，它提供了信贷消费的途径，有助于在钱款不够的情况下，能够先借钱买房。从调查结果看，购房者向银行申请贷款的已经达到 30.8%。

⑧ 上市面临的问题。住房上市交易面临着一些很现实的问题，诸如具体操作的问题，税收问题，收费问题等等。在考虑上市的房主们看来，什么是妨碍交易的因素呢？统计结果表明，人们所认为的妨碍上市的最大问题，是不知道如何交易，持有这一看法的占 39.4%；其次是税收问题，占 32.5%；第三是产权证书尚未办好，占 23.8%；第四不知道交易市场在哪里，占 22.5%；第五是收费问题，占 21.3%；第六是单位不允许，占 13.1%；属于其他方面的因素，占 2.5%。

综上所述，厦门市城市居民对住房的满意度不高，尤其反映在政策性分配的公房。这些房屋由于面积较小，已难以满足目前小康居住的要求。这也是调查显示的有半数居民希望住房由小换大的原因。厦门市居民购买公房的比例达三分之二，有小房换大房想法的占 60%。随着房产交易的权证、担保和税赋政策的简化和完善，厦门市住房二级市场的前景相当乐观。房地产开发企业应抓住这一机遇，转换企业经营思想，在厦门岛内土地资源匮乏的情况下，探索新的企业发展道路。

第三节 厦门住房二级市场现行政策优势分析

厦门市政府于 1999 年 8 月颁布《厦门市关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的实施方案》及六个配套规定，为本市房地产业的发展提供了更广阔的空间，也是指导住房二级市场运作的现行的地方性政策法规。其中对启动二级市场有利的政策主要体现在以下几个方面：

① “严格执行 1997 年 6 月 1 日起停止对住房分配的规定，继续稳定出售公有住房”。“1999 年 7 月 1 日起取消以优惠价、标准价购买住房改按成本价购房的优惠”。“逐步实行住房货币化补贴。推行和完善公积金制度，职工个人和单位分别按规定交纳工资收入的 7—10% 的住房公积金、专款专用”。这些规定宣告了延续已久的福利分房制度的结束，人们今后获得住房的途径只有购买和置换二条途径。购买或置换房产的价格以社会上现行的价格为基础，避免过去的公房和商品房并存造成的住房价格上的巨大差距，使房地产企业站在同一起点上参与市场竞争。住房货币化补贴政策使有意购房者可以按自己的经济能力和个人偏好购置符合自己条件的商品房，或者在认为自己住房目前还满意的情况下，储蓄资本为今后置业。

公积金的缴纳政策则从另一方面为购房者预先准备一定的基金，缴纳比例的提高可视为一种储备，单位缴交比例的提高在购房时可作为个人购买款的必要补充。个人不购房时则可用于社会统筹用于统建房和解困房建设资金的来源，以较低的资金成本造福于无房户或住房困难户。

② “提高公有住房的租金标准。1997 年 7 月 1 日起公有住房租金提高 25%，达 2.89 元 / m²；到 2000 年租金标准提高到 3.71 元 / m²”。这条政策逐步使现有租住公房的群体在今后一段时间内逐步由租房向购房过渡。由于社会收入的不均衡性，不可避免地会出现暂时无能力购房的困难户，因此保留少量的可供租用的公房是必要的，政府通过租金价格的提高，迫使租房的群体在意识到买房和租房的代价将逐步趋于一致时，有可能使目前租住公有住房或私房的群体，提前购置商品房或二级市场的二手房。由于政府租金的提高幅度不大，特别是目前租住公房的成本远远低于购房的成本，因此，只有在今后公有住房租金大幅提高的情况下才有可能激活这部分租住公房消费者的购房需求。

③ “逐步开放住房二级市场，鼓励已购公有住房与其他住房置换，旧公有住房与经济适用房、统建房置换，通过以旧换新、以小换大改善居住”。这项规定为二级市场

启动提供了较大的空间，使住房二级市场具备了形成市场的初步条件。但本项政策在短期内操作性并不强，原因是并非所有公有住房均可以出售或置换，例如：无合法证件的；产权有争议的；严重损坏的或危房；已经政府批准征用或划拨的建设用地范围的；政府不宜出售的等等。这一政策有其积极的一面，但由于历史原因短期内无法在一个法规中解决所有公有住房问题，又使这项政策难以执行。

④ “职工将已购公房进入市场后，不得再购买公有住房，也不得再购买经济适用房等政府提供优惠政策建设的住房。”稳步开放已购公有和经济适用房交易市场的意义深远，它有利于保持房改政策的连续性，推动住房制度的深入发展。利于搞活增量级市场，激活存量市场，扩大住房有效需求。但已购公房和经济适用房上市交易是要实行准入制的。制订本条政策的原因在于已购公房和经济适用房中含有相当数量的国家政策性补贴，还存在土地收益、级差地租等问题，在此限制下，公有住房或经济适用房进入二级市场只能通过置换商品房或同等条件的房产，其中尤以置换为商品房可能性更大。只有这样才能尽快形成住房二级市场的初级规模。

⑤ “开展公积金贷款与商业贷款相结合的住房组合贷款业务，简化贷款手续，方便置换（购房）贷款”。尽管住房公积金贷款的利率较低，但随着个人买房的增多，个人贷款的需求相应增加，单纯依靠住房公积金贷款不能满足全社会的需要。另外住房公积金贷款额度是与个人住房公积金的存款直接相关的，对个人住房公积金贷款也有限额。因此本项规定旨在除可以申请限额内的住房公积金贷款外，还可以申请商业银行个人住房贷款满足个人贷款的需要。

⑥ “加强维修基金和住房公共部位设施维修基金的管理，按一定比例收取维修基金，专款专用，解除住户后顾之忧”。本项规定的积极意义在于对于新的住宅小区来说，在售房时即可筹集；对于旧住宅小区，由于历史原因、基础设施配套不全，失修失养严重，居民承受能力有限。为此，必须在购买公有住房同时建立住房公用部位、设备和小区公共设施维修基金，使购房人免除因购买旧公房可能产生的拖累。

除现行政策的影响之外，国家有关利息税的开征，利率的连续下调，使居民的理财观念发生了一些变化。一部份人开始将购房或是投资作为替代储蓄的选择，楼市进入较好的时机，这也是二级市场启动有利的方面。

第四节 住房二级市场的容量

为配合城镇住房制度改革，了解我市已购公有住宅的上市交易意向，预测已购公有住宅置换或再购对房地产市场的影响，2000年3月我们组织了一次已购公房置换意向调查，调查范围为本公司下属物业管理公司管辖的7个住宅小区，近60万平方米的建筑面积。调查结果反映出如下趋势：

① 产权人对已购公房满意程度比较低。调查结果表明，已购公房的住户大都因户型、面积、功能、位置、环境等因素，表示对现有住房的满意程度较低。表示满意的占16%，表示一般的占52%，表示不满意的占32%。

② 表示愿意置换的占半数以上。对已购公房因满意度较低，愿意置换的明显高于不愿意置换的。统计分析，表示愿意置换的占71%，不愿意置换的占29%。考虑购买旧房的比例为22.1%。

③ 从置换的时间看，高峰期将出现在今后的2至5年间。调查表明，已购公房住户由于经济、子女成长或因对政策缺乏了解等原因，目前想上市交易的仅有7.3%，计划置换时间在2年内的占21.8%，2至5年的占44.8%，5至10年的占25.2%，10年以上的占8%。

④ 希望置换到的房源以商品房为主。调查表明，由于户型设计、功能、或工程质量等原因，希望置换为商品房的占48.2%，置换为公房的占30.6%，置换为统建房的占21.2%。

⑤ 希望置换的地点以市中心为主。由于调查范围与区域的原因，置换地点以被调查区域为中心向四周呈减弱趋势，但仍以市中心为主要方向。希望置换到市中心的占46.9%，置换到松柏一带的占33.3%，置换到江头一带的占12.3%，置换到湖里一带的占3.7%，置换到其它地方的占3.7%。

⑥ 能接受的房价以低价位为主。调查统计显示，能接受房价在20至30万元的占64.2%，接受30至40万元的占32.1%，接受40万元以上的占3.7%。

⑦ 付款方式以按揭为主。置换者的理想付款方式以按揭为主占57.4%，组合贷款的占36.7%，一次性付款仅占5.7%。

根据以上调查分析，预计在不久的将来，已购公有住宅置换其他房屋将成为市民改善居住条件的主要途径之一，置换地点相对集中于市中心及以此为核心的周边地带，置换的高峰期预计出在今后的2至5年之间，置换对象以商品房为主，置换房价位在30万元左右，并以银行按揭为主。

厦门本岛开元、思明、鼓浪屿与湖里四区 1999 年的常住人口为 46.17 万人，约有 11.54 万户。从调查中得出有 23.8% 的家庭没有购房，这部分户数约为 2.73 万户；减去其中拥有私房的约 5.4%，尚有 2.59 万户；再乘以愿意购买旧房的 22.1%，约为 5700 户。前面已知目前愿意卖房的比例有 7.3%，按此方法推算，约为 6400 户，卖方大于买方，由此可得出目前二级市场的潜在交易量约为 5700 套，约折合 40 万平方米。

随着人民生活的不断提高，对居住条件的要求越来越高，又由于住房二级市场操作便利、税费合适，将有较大的交易量。问卷调查显示，交换或置换地点多为市中心，而市中心正是需要改造的区域，所以住房二级市场发展将呈上升趋势。

第五节 住房二级市场存在的问题及解决办法

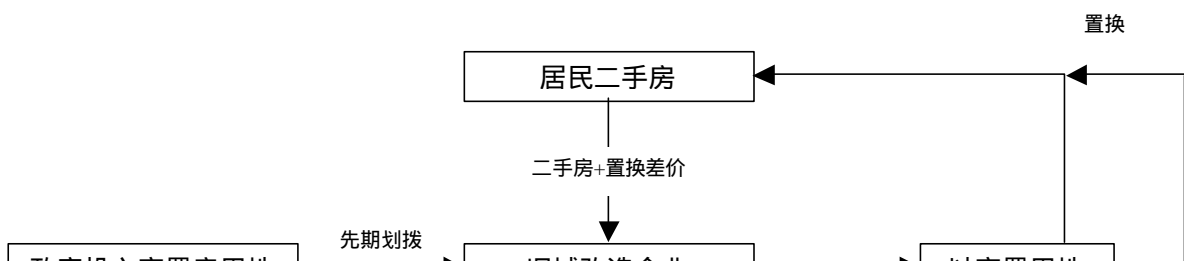
综上所述，住房二级市场潜在交易量约 40 万平方米。随着时间的推移和人们生活水平的提高，这个数量将不断扩大且有相当一部分被淘汰闲置甚至沦为危房，这些潜在的因素久而久之会积累成一些无法解决的问题。

启动住房二级市场政策性强、涉及面广、难度大、需要解决的问题也很多。厦门市政府自 1999 年 8 月份出台实施方案至今已一年多时间了，厦门市的住房二级市场基本没有形成，这与国内几大中心城市二级市场火爆的局面形成极大的反差。究其原因厦门市住房二级市场有其自身的劣势。

众所周知，厦门市现有建筑大多建于 1980 年改革开放后，房产年限大约集中在 10—20 年之间，尽管这期间建造的房屋普遍存在户型不合理，面积偏小，功能、环境不尽如人意的情况，但这部分住宅大多处于较繁华的地带，生活配套设施比较完善，市场、学校相对集中。这部分房屋多数由原福利分房制度取得，获得成本较低，按照通行的方法来评估，其价值要比同地段的新开发房地产项目低得多。以至于居者认为卖房不合算。而且这部分居民主要由国有企事业单位人员构成，收入处于厦门市民平均收入水平，加之子女已成家立业，这部份市民上市交易主动性现在不高（见第 8 页⑥目前和将来想上市的比例为 24.2%）。但在 2 至 5 年内打算通过置换来改变住宅居住条件的比例却较高（见第 11 页③ 5 年内打算通过置换方式改善居住环境的比例达 66.6%）。由此我们可以看出单以市场买卖方式很难在短期内激活厦门市住房二级市场。厦门住房二级市场应以置换方式为主攻方向。

另一方面住房二级市场除了有卖者，还需要有买者，厦门市二级市场目前买二手房，特别是二手公房的群体不明显。目前厦门市新开发商品房热销，除了因功能、设计、户型、环境较好外，其规范的物业管理，明确的开发主体减轻了居者今后的担忧。特别是新购置商品房可办理红蓝印户口的政策吸引了大量外来购房者。二手房是没有新开发商品房的这些优势的。上述问题将在今后一段时间内存在。因此厦门住房二级市场尚不具备消化所置换出来的二手房的能力，而二手房所有者本身也无能力消化，流通的不顺畅使得二级市场未能形成真正的市场。

二级市场的另一潜在市场是厦门市的旧城区，从住房条件看，旧城区居民的置换意愿是较高的，但由于这部份居民对旧城改造拆迁补偿的期望依赖性过高，抑制了居民主动通过置换渠道改变家居的主动性。因此，厦门市最大的一块置换市场反而是最不活跃的，其结果导致破旧房屋充斥城市，一方面城市建设用地紧张，另一方面旧房危房在不断增加。旧城居民又以回迁和市中心为安置的首选地，这就使我们产生以旧城改造来创造厦门市住宅二级市场的二手房需求的全新思路，即通过旧城改造来满足对市中心二手房的大量需求。具备这种条件的二手公房业主将手中的二手房置换新建商品房，承担旧城改造的企业再以置换下来的二手房来安置旧城的拆迁户。通过这种取长补短，因地制宜的方法，结合厦门实际情况，制定鼓励住房上市交易的优惠政策，成立以国有企业为主的置换公司，解决住房二级市场资金供给和同转问题，加快房屋更新速度。联动设想如图所示：



厦门市要自创新路，学习其他城市的经验也很重要，特别是可以借鉴上海市住房二级市场的成功作法。

据来自上海房改房成功上市的报导，上海房改房成功上市的经验中除了政策的完善、到位、可操作之外，很关键的一点是中介机构发挥了积极的作用。每个区、县都有集房地产交易、信息、服务、管理为一体的房地产交易中心，与房地产交易相关的房地产登记、公证、中介、财税、金融等部门进驻办公、实现房地产交易审核、登记、发证一条龙服务。针对出售方一时找不到买主，成立专门收购旧房的公司，并鼓励进驻“中心”的房地产公司开展旧房收购、置换业务。为解决购房抵押贷款的问题，还成立了置换服务公司，提供贷款担保和中介服务，深受居民欢迎。

在房改房上市热潮中，由上房集团等 17 家企业发起设立的上海房屋置换股份公司（以下简称上房置换）应运而生。与民政部门联手，借鉴现代商业连锁店经验，将房屋置换网点办到社区街道，是上房置换的创新。这家公司在全市有 100 多家连锁店。统一标识、装潢、着装和价格。引入“仓储式房源管理”模式，建成覆盖全市的“上房置换网”，常年储存在房屋置换信息库里的各类旧房源达 4 至 5 万套，为居民不出社区就可以“小换大、旧换新、远换近”提供广阔的天地。他们还和金融机构合作，提供最高 30 万元的公积金和按揭组合贷款。

这个买卖双方“自由恋爱”的场所给双方营造成了良好的结合空间，上海的房改房上市顺利地进入了“有买有卖，能买能卖”的良性循环。同时，上房置换还开展了收购房改房业务，协议收购价一般为市场价的 80%。居民只要同公司签订协议即可获得售房

款购买新房，有效地缩短了卖旧买新之间的时间差。1999年，该公司接待换房来访53万人次，签订各类置换合同5502笔，交易总面积逾15万平方米，成交额达4.3亿元，其中有20%的居民动用了贷款。

上房置换1999年还与上海大众出租汽车公司、上海银行等10多家企业联合，用房屋置换的方式来参与企业职工的住房分配，共有1500多户职工住房上网置换，有80余户职工通过置换住上了新房。今年有1000多家企事业单位表示出与上房置换合作的意向，加快职工住房的再分配。

许多因危棚简屋改造或市政建设征用的拆迁户在价值评估后拿到支票，也来找上房置换，自由选择，通过动用储蓄或用公积金贷款改善住房条件。以往由于对安置点的不满所造成的“钉子户”现象，现在几乎不存在。

上房置换的成功作法给我们以启发，中介机构的服务必须有政府职能部门参与，必须将政府行为和企业行为有机结合才能收到实效。另外根据厦门市住房二级市场的特点即以置换为主要方式，还需要成立相应的置业担保公司解决置换过程中的按揭担保问题。上房置换与企业联合来解决职工的住房分配问题也值得我们学习，可以通过这种方式置换地点较为集中的二手公房，操作起来比较方便，对于安置不同需求的拆迁户较为不利。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库