

银川市住宅与房地产业发展研究

随着城镇住房制度改革和住房商品化的推进，银川市住宅与房地产业进入了大发展时期，步入了快速发展的轨道。“九五”以来，在国家实施西部大开发、扩大内需拉动经济增长的有利政策环境下，以房地产开发为主体的住宅建设规模大、速度快。住宅与房地产业对经济增长贡献增大。随着银川市现代化区域中心城市建设的推进和城市化进程的加快，住宅与房地产业面临很大机遇。本文就建设大银川的新形势下，银川市住宅与房地产业的发展问题进行研究。

一、住宅与房地产业发展的历史回顾

银川市住宅业与国民经济的发展历程相一致，经历了计划经济时代，商品经济时代并迈入了市场经济时代，发展历程受政策调控在波动中逐步走向健康快速发展轨道，大体经历了三个阶段。

第一阶段：党的十一届三中全会以前，银川市住宅建设规模极小，居住水平较低。29 年累计住宅建设投资仅为 1.09 亿元，竣工住宅 138.23 万平方米，其中，银川市辖区住宅建设投资 1.06 亿元，竣工住宅 129.34 万平方米。所建住宅绝大部分是土木结构平房。住宅的供给完全由国家和单位统包，居民享受福利分房，租金收入不到维修费的三分之一，建设资金全部来源于国家。居民大都居住在配套设施极差、低矮潮湿的土木平房里。到 1978 年末，人均居住面积为 4.22 平方米，文革期间曾一度降为 3.07 平方米，居住水平在漫长的历史进程中属较低层次。

第二阶段：“六五”至“七五”期间，初步弥补了住房的历史欠帐，缓解了住房难的矛盾，居住水平有了很大的提高。

这期间，由于国家把工作重点转移到经济建设上来，使银川市住宅建设步入了大发展时期。10年间建设速度明显加快。累计完成住宅建设投资6.42亿元，其中市辖区完成5.98亿元，年均递增8.4%，十年建成住宅322.31万平方米，是改革开放以前的1.4倍。使银川市居民居住条件不断得到改善。人均由1978年的4.22平方米增加到1990年的7.2平方米。初步弥补了住房的历史欠帐，缓解了住房难的矛盾。住宅建设中，中央区属在银单位自建住宅速度最快，拥有量占全市50%以上。同时银川市也冲破住宅靠国家统包的死框框，开始了一条集资建房、贷款建商品房和组织私人建房的路子，发挥了国家、地方、企业、个人积极性，使住宅的供给主体和建设资金呈现多元化局面。国家、企业是住宅供给主体，私人建房、商品房成为住宅供给的补充。多元化的建设使住宅投入稳步增长，并向商品化方向发展，住宅的楼房比例大幅度提高。这期间住宅分配除商品房和私人建房外仍属福利分房。住宅的建设大大改变了城市面貌，使居民居住条件有较明显的改观。

第三阶段：“八五”以来，大规模实施危房改造，加快商品住宅开发力度。居民居住水平不断提高的条件下正逐步由满足居住向宽敞舒适型转变，住宅与房地产业得到空前的发展。

——住宅建设步伐加快，投资规模空前，居住水平不断提高

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/188012061056006133>