

## 前进！海南人民

### 延伸

## 特区立法 为积压房地产解套

本报记者 邱大军

2003年6月6日下午,省三届人大常委会第三次会议以42票赞成、1票弃权表决通过《海南省人民代表大会常务委员会关于加快处置海南经济特区停缓建工程的决定》,从法律上为海南积压房地产解开了最后的“死结”。

1999年6月,国务院正式启动处置海南省积压房地产试点工作。然而,处置工作一开始,就遇到了诸多的障碍。第一就是产权的确认。面对这一难题,省人大常委会运用全国人大常委会授予的特区立法权,于当年9月24日作出了《关于加快积压房地产产权确认工作的决定》,要求积压房地产所有者和使用者应限期办理有关产权登记手续,并确认了在期限内办理产权登记手续的房产,将由当地房产行政管理部门依法代管和代为处置的原则,从而有效地解决了悬而未决的确权问题。

面对大量的闲置土地,省人大常委会同年11月26日又通过了《海南经济特区换地权益书管理办法》,对原来已交纳部分或全部地价的开发商,通过评估土地现值核定土地权益的数量,核发“换地权益书”,同时收回原土地使用权。这样既解决了当时土地闲置的矛盾,又保障了投资者的利益,合理处理房地产不良信贷资产,化解了金融风险。

两个地方法规的出台,大大加快了处置工作步伐。但随着处置工作的深入,深层次的矛盾再次暴露出来。适时出台的《关于加快处置海南经济特区停缓建工程的决定》,在解决这些矛盾方面取得了重大突破:一是在产权人不能有效处置烂尾工程情况下,政府有权代为处置;二是对法院查封闲置建设用地和停缓建工程,政府有权收回土地使用权或依法拆除,或先行处置,并将处置所得款项存入法院指定账户,法院由实物形态查封变为价值形态查封。

《决定》自2003年7月1日起施行后,海南省高级人民法院随后出台了十项意见,指导全省各级法院加快涉及闲置土地、停缓建工程和房产案件的审理和执行工作。

回首海南处置积压房地产的艰辛历程,省人大常委会通过特区立法,为海南积压房地产处置工作解开了一个又一个的“死结”,为全国其他省市的处置工作探索出了可资借鉴的经验 and 做法。

(本报海口4月8日讯)

## 前进！海南人民

### 亲历

## 一个半拉子是一个心结

本报记者 林小霞

回想起当时跟踪采访我省处置积压房地产试点的心情,可以用“沉重”两个字来概括。

十年之前,我和许多人一样,把那些满目疮痍的半拉子当作心腹之痛,恨不得让它们在一夜之间消失。同时又觉得它们每一个都像是一座撼不动的大山。

十年之后,蓦然回首,海口、三亚等城区那些裸露着钢筋水泥的半拉子,真的消失了。宛如隔世。

上世纪90年代初因我省严重的房地产泡沫,从1992年至1993年,短短十几个月内形成的积压地产,海南消化它的时间却用了8年之久。

1998年,我开始采访海南房地产时,这个行业一片低迷,有房无市,无论房价多低仍无人问津,新开的楼盘也很少。

1999年7月,国务院批准海南为全国唯一的处置积压房地产试点省份。我作为海南日报最早跟踪采访试点工作的记者,和省处置积压房地产办公室的工作人员一起,开始了触冰之旅。

处置伊始,等待处理的积压房地产的产权人是谁都不清楚,所以清理确权必须是第一步,这项工作浩大繁琐,持续了整整3年。

处置工作每走一步都好像。每有一个半拉子找到出路,即确权清楚并找到买主注资盘活,我和处置办的工作人员一样都欣喜若狂。相反,每每看到一些大型半拉子处置艰难,心里就犯急。当时在海口市处置积压房地产办公室的大房子里挂满了沿街半拉子的照片,一位工作人员说:“每个半拉子就像一块石头一样压在心里。”

在政府明晰了产权和搭好了政策法规的平台之后,一些嗅觉敏感的商人踩准节奏,参与政府的半拉子盘活工程,把它们成功地变成了抢手的“香饽饽”。

世上本没有路,我省用了8年的时间趟出一条路来,连海南这样的泡沫重灾区,都能走出来,连这么大的硬骨头海南都能啃下来,我省处置积压房地产试点的成功为其他省份提供了宝贵的经验。如把产权明晰的空置房转化为经济适用房;把产权人混乱的土地收回,给权益人发换地权益书等等,这些都是创新之举。也就是这些创新之举为积压房地产培植了重生的沃土,让所有的半拉子被点醒,成为市场的新宠。国家和地方合力,把建省之初因市场无序而形成的坑洼之地给夯实,在迎来建省办经济特区20周年之际,把一个健康的房地产市场,一个个美丽的城市还给了大特区人民,我们的心结终于被打开了。(本报海口4月8日讯)

## 海南成功处置“半拉子”——

# 化蛹成蝶 魅力重现

本报记者 邓建华

## 前进！海南人民

### 述评

2007年6月30日,海南省处置积压房地产工作小组办公室悄然解散。这个机构使命的完成,意味着海南历经8年的“半拉子”处置攻坚战划上了圆满句号。

建筑是一个城市最好的时代印记。1990年初房地产泡沫的破灭,使风云激荡的海南骤然落寞沉寂,南北重镇海口、三亚街头布满了“城市疮疤”。

正如美丽的蝴蝶必须经历那撕裂的挣扎和痛苦才能化蛹成蝶。整整8年,海南终于完成了“化蝶”蜕变之路,曾占全国“半拉子”积压量十分之一的海南,迎来健康发展的春天。海南岛开始彰显自己独特的魅力。

### 逼出来的攻坚战

1990年初,资本浪潮齐聚海南房地产业。

当时人口仅700多万人的海南,吸引了5000多家房地产公司云集。炒地皮、炒项目、炒楼花演绎了一幕幕致富的神话。

宏观调控重创海南畸形的房地产市场后,“疮疤”似的“半拉子”布满了海口、三亚及一些市县。

“全省‘半拉子’楼数量多达603宗,原报建面积1631万平方米。”原省处置积压房地产工作小组办公室专职副主任林克昌回忆,泡沫破灭还留下另外两大“包袱”,455万平方米的空置商品房无人问津,被圈占而长期闲置的建设用地达2.38万公顷。此外,“半拉子”工程沉淀的银行资金高达430多亿元,加上各类社会资金沉淀总量达800多亿元。

“半拉子”、空置房、闲置建设用地使海南的发展面临资金、债务、土地资源三大桎梏。省建设厅厅长李建飞说,海南的“半拉子”攻坚战完全是逼出来的。

每一宗“半拉子”的盘活难度都超乎想像。“半拉子”楼的投资主体、资金来源复杂,多数形成了“你中有我,我中有他”多角债务和多角官司交织。

高峰期时,海南曾经多达5000多家房地产企业。到1998年时,90%以上的房地产企业找不到人理了。银行无可奈何,交了预售款的购房者怨声载道。

曾有专家预计,海南要清除房地产泡沫留下的三个“脓胞”,需要15至20年时间。正当海南苦苦探求“半拉子”处置盘



半拉子的盘活改变了城市的面貌。海口2007年盘活的高达198米的天邑国际已封顶。本报记者 李幸瑛 摄

活之道时,海南适时得到了党中央、国务院的关怀。1998年12月,朱镕基总理来海南视察工作,决定将海南作为处置积压房地产的全国试点。

1999年成为海南“半拉子”处置工作的破冰之年。

### 七把金钥匙打开创新之门

除了中央特殊优惠政策的感召,“半拉子”还需要海南地方强硬措施的推动和市场的拉动。

海南利用经济特区的优势,进行法律

# 林克昌：一场历时八年的大硬仗

本报记者 邓建华

对于这段经历最深体会,林克昌说:“这是一场历时8年的大硬仗!”

### 每宗“半拉子”都是攻坚战

“每一宗半拉子都是场攻坚战。”林克昌说,他记得位于海口龙昆立交桥旁的“半拉子”美华大厦,债权人多达28人,债务量高达7.3亿元,先后遭到岛内外8家法院的反复查封。当时海口找28个债权人来讨论处置方案,经过反复协调,决定代为处置。第一次拍卖起拍价1.1亿元结果流拍,第二次起拍价6000万元也没有人要,最后降到3800万元才拍卖出去了。

单体建筑面积最大的万国商城,当时已建了13万平方米的商业面积,对接手的开发商资金和市场运营能力都是很大的挑战。林克昌介绍,与一般住宅和公寓不同的是,商业地产项目成功的不多。大量的“半拉子”项目往往位于城市的中心位置,非常扎眼,但启动艰难。联合大酒店、南方大厦、湘竹园、海信花园、银坤花园债权债务错综复杂并长期相争,赛格国际大厦、花园广场、环海大厦等金融资产复杂,三亚市的燕京大厦产权官司打了多年,并惊动了中央高层。林克昌深有体会地说,每处置一宗“半拉子”工程,都是一场攻坚战。

林克昌回忆:“很多项目是击鼓传花炒作,有的甚至炒卖多达8次,成本过高使接手者没有能力续建,被资金链断裂压死了。”“半拉子”的资金结构非常复杂,有施工队垫资、有购房者的预付款、

有大量的银行贷款、也有炒作者的投入等,各种资金缠在一起,如一团乱麻,令局外人难以理清。

由于沉淀的国有银行资金多达400多亿元,工、农、中、建等四家国有商业银行均在海南设立了处置工作机构。林克昌还记得,有一次召开银行的追债工作会议,全国银行系统前来开会的人员多达3200人。

当时有不少人对海南处置“半拉子”持悲观态度。有人还署名同时向省四套班子领导写信,认为海南如果不增加人口,积压房地产根本消化不了,目前的处置工作只是徒劳。他们建议“在港澳台及各省市区及海外策划招收城市人口新闻发布会”,招收“100万人”进入海口、三亚、洋浦,每个人都要买房或租房,海南的积压房地产也许可以消耗完”。

### “半拉子”的“救命”文件

林克昌说,仅靠海南自身的力量很难令“半拉子”重生。幸运的是,党中央、国务院非常关心海南。1998年年底,朱镕基总理来海南视察,提出要解决“半拉子”问题。

一项涉及全局的工作,需要税务、银行、建设部、国土资源部等部委的协助配合。在朱镕基总理的关心下,1999年7月,国务院批准了海南省人民政府、建设部、财政部、国土资源部、人民银行制定的《处置海南积压房地产试点方案》。

“这是海南‘半拉子’再生的‘救命’文件!”林克昌说,在海南当时的经济形势,如果没有国务院给予的特殊优惠

政策,海南“半拉子”处置难以撬动。免征营业税、契税政策和专项补贴,降低了海南“半拉子”重新启动的成本,是启动海南房地产市场催化剂,使沉寂多年的半拉子工程成为投资商注目的香饽饽。仅从2004年和2005年执行情况看,这两年全省处置积压房地产共计减免税款48722万元,而这两年全省房地产相关税收共计完成260151万元,占全省税收总额的26.15%,增收额占全省税收增收额的34.8%。

海南省委、省政府高度重视“半拉子”处置工作,将处置列入重要议事日程。林克昌说,每一宗半拉子工程从重新报建、复工、预售、竣工验收到办证,都要经过国土、规划、建设、消防、人防、园林、环保、税务、房产等众多部门审核,而往往由于历史遗留问题,如资料遗失,原设计不符合现行要求等而在某个环节卡壳,没有省委、省政府的高度重视,很多具体问题难以迅速解决。

时光流转,人间巨变。林克昌说,海南处置“半拉子”8年所取得的成果,有物质方面的,也有精神方面的,精神方面的成果比物质方面的成果更为珍贵。只要加强管理,规范发展,就可以保证泡沫经济的历史不再重演,为富有热带海岛特色的房地产开发开辟广阔的天地。

(本报海口4月8日讯)

## 前进！海南人民

### 专访

海南因博鳌亚洲论坛而提升

(3月28日三版)

农垦改革,海南改革的“一号工程”

(3月31日五版)

张力夫:此次改革思想解放最彻底

(3月31日五版)

航权开放:开辟中国天空的特区

(4月2日三版)

中国航空发展史上的一次突破

(4月2日三版)

海南股份制改革 创多项中国第一

(4月7日三版)

股份制改革这条路今天仍具重要价值

(4月7日三版)

回闲置建设用地2.37万公顷,空置房销售或启用面积达455万平方米。

“半拉子”的重生不仅带来海南城市面貌变化,城市价值的提升,也摘除了金融高风险区的帽子,带来了国内外资本对海南发展的信心。

知名企业纷至沓来。华润、万科、富力、雅居乐、中信泰富、吉利、香港恒隆、骏豪、中石化、中石油……海南重新变成充满活力、充满机遇、充满激情的魅力之岛。

### “半拉子”重生的启示

“半拉子”重生来之不易,海南的房地产业重新回归正轨,开始振兴。

泡沫炒作曾导致海南资金沉淀、债务纠缠、工程停工、土地闲置,沉淀各类社会资金,房地产信贷不良率高达80%以上,拖累全省信贷陷入困境。由于银行周转资金被压死,民间资金被套牢。这一巨大的伤痛留下了诸多值得总结的教训和启示:

违背市场供求规律必遭市场惩罚。1990年代初的大批房地产商进入海南,其着眼点不是社会需求,而是热衷击鼓传花式炒作牟取暴利。坚持面向市场,以消费者需求为中心是保持房地产业持续健康发展的根本保证。

营造城市环境,提升城市价值。“半拉子”处置进展顺利的重要原因之一,是城市环境的改善吸引了岛内外的购房者。现在的消费者更加关注居住环境和社区服务,周边环境的好坏已经成为居民选购住房的重要考虑因素。进一步改善环境,是确保房地产业健康发展的基础之一。

加强规范管理,防止房地产泡沫再起,必须规范行业管理。《海南省土地储备整理管理暂行办法》、《关于规范企业参与土地成片开发的通知》等多项政策出台,严把土地“闸门”,规范土地项目管理,科学配置和利用土地资源。以项目带土地,实行建设用地供应年度计划分类管理制度,既有效控制新增建设用地,又保障建设用地的需求。

海南灿烂的阳光,清新的空气,碧蓝的海水,洁白的沙滩对世人而言是稀缺的资源。阳光的海岛,健康的海岛,生态的海岛,无疫的海岛,长寿的海岛令人憧憬。旅游目的地和休闲度假养生胜地的海南,其自然资源为富有特色的房地产业开辟了广阔天地。

在海南迎来新一轮大开发之际,吸取历史教训,坚持按客观规律办事,摒弃急于求成,一蹴而就的盲动,海南特色房地产业前景一定更美好。

(本报海口4月8日讯)

## 前进！海南人民

### 述评

## 一场载入发展史册的大胜仗

本报评论员 吴卓

曾几何时,积压房地产是压在海南身上的一道沉重“桎梏”,是拦在海南前进路上的一大障碍,是海南发展必须要攻克的一个大“堡垒”。幸运的是,在中央领导的关怀下,在国家相关部门的帮助下,海南用8年时间,圆满地完成了处置积压房地产的任务,打赢了这场可以载入海南发展史册的大胜仗。

胜仗来之不易。没有党中央、国务院的有力支持,没有国家各部委的热心帮助,没有省委、省政府的高度重视,没有相关部门工作人员的辛勤努力,没有社会各界的支持配合,就不会有这样一场酣畅淋漓的胜利。众人拾柴火焰高,海南处置积压房地产的成功,是各方互相配合、通力合作的结果,是多方智慧和心血的结晶。

积压房地产沉淀了巨大的资金和土地,曾一度压得海南经济透不过气来;不仅如此,它还产生许多关联的问题,几乎让海南经济寸步难行。现在,泡沫挤掉了,沉淀的资金、土地盘活了,海南经济又重新恢复了活力。随着积压房地产这个主要的“结”解开了,其他一些困扰海南发展的“结”也顺利地解开了。如海南原先伴随积压房地产而戴上的“金融投资风险区”的帽子,如今已摘掉了,海南重新成为境内外资本密切关注的地区之一。

海南处置积压房地产的成功,给中央和其他地方处理同类问题提供了可贵的借鉴。作为全国处置积压房地产试点地区,海南的许多创新举措,给了别的地方很多启迪。海南在解决积压房地产这个全国性的难题上,发挥了探索先锋的作用,做出了自己的贡献。

打一场这样的硬仗,对年轻的海南是弥足珍贵的经历,可以从中学到很多东西。如解决发展中的问题必须坚持创新,包括制度创新、方法创新、思维创新等,在处置积压房地产时,海南就充分发挥了创新精神,把“金钥匙”,把把都是创新创出来的;又如解决经济领域的问题,可以充分发挥地方大法的立法职能,以弥补现行法律规定的不足,等等。通过处置积压房地产,海南决策层和政府各级部门都积累了难得的工作经验。今后,政府在处理发展中的一些复杂问题时,可能会更加游刃有余。

房地产泡沫,是海南发展走过弯路的一个缩影。处置积压房地产的成功,标志着海南已经走出昔日的阴影,重新走上了正确的发展道路上,可以预见,轻装上阵的海南,将在发展之路上越走越快。

## 前进！海南人民

### 延伸阅读

前进！海南人民 (3月2日一版)

海南:意义非凡的三大超越 (3月2日二版)

1980,海南开放“元年” (3月2日二版)

叩击“市场经济”海南先行一步 (3月4日四版)

许士杰与“放胆发展生产力” (3月4日四版)

一脚油门踩到底,释放海南改革能量 (3月17日四版)

(3月7日五版)

阮崇武:改革要有正确思路 (3月7日五版)

“一脚油门”改革到底 (3月7日五版)

洋浦,改革敢为天下先 (3月11日五版)

激情燃烧:难忘那“拓荒牛”的岁月 (3月11日五版)

海南赋 (3月13日六版)

在歌颂海南中前进 (3月13日六版)

小政府大社会:超前的改革试点 (3月17日四版)

海南抢占了体制改革制高点 (3月17日四版)

壮举!十万人过海峡 (3月19日六版)

海南人才潮启示 (3月19日六版)

中国第一生态省,探路科学发展 (3月21日三版)

一张蓝图干到底 (3月21日三版)

“一省两地”:探索自己的发展路数 (3月24日三版)

一个来之不易的正确选择 (3月24日三版)

世姐赛,美丽经济全国开先河 (3月26日三版)

博鳌亚洲论坛:一个构想影响世界 (3月28日三版)