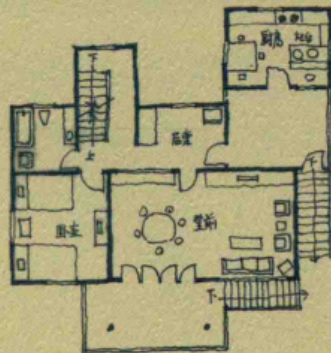
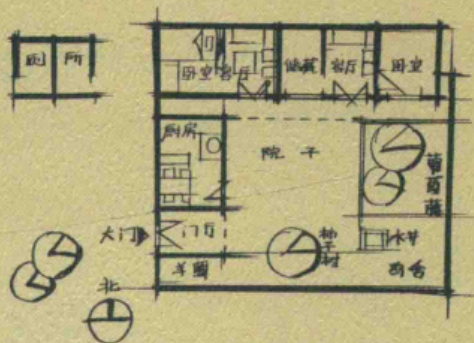
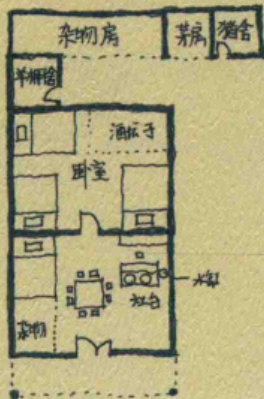
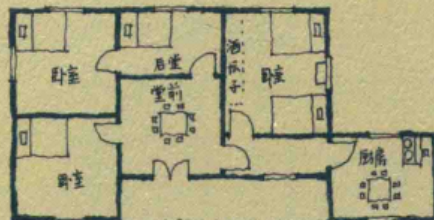
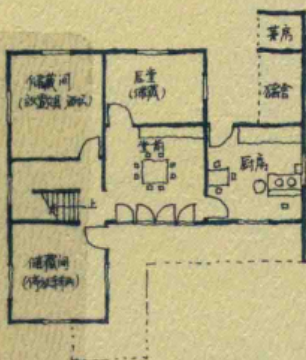




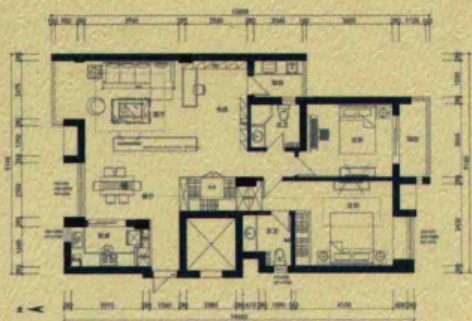
Living in China:  
A Survey of Changes in China's Family Dwellings since 1949

# 居住在中国 —— 1949 年以来中国家庭居住变迁实录

贺勇 谢晓萍 等著

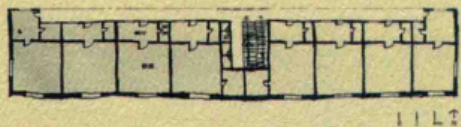


东南大学出版社  
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS



## 居住在中国 —— 1949 年以来中国家庭居住变迁实录

新中国成立以来，特别是改革开放以后，随着高速的城镇化进程，城市与乡村面貌均发生了翻天覆地的变化，与之相伴的则是居民的居住与生活方式的巨大改变。针对这一现象，本书基于宏观视野的梳理归纳与微观个体家庭居住状况的变迁故事，全面而生动地分析与呈现了在过去 60 余年来中国家庭居住状况变迁的特征和历程。这对于记录、分析国人的居住变化具有重要的文献价值与历史意义。



LIVING IN CHINA



上架建议 城市/建筑规划

ISBN 978-7-5641-7084-4



9 787564 170844 >

定价：48.00 元

责任编辑 宋华莉  
责任印制 周荣虎  
封面设计 顾晓阳

# 居住在中国

1949 年以来中国家庭居住变迁实录

贺 勇 谢晓萍 等著

东南大学出版社·南京



## 内 容 提 要

本书从宏观视野的梳理归纳与微观个体家庭居住状况的变迁故事出发,全面而生动地分析与呈现了在过去 60 余年来中国家庭居住状况变迁的特征和历程。这对记录和分析新中国成立以来国人居住变化具有重要的文献价值和历史意义。

本书适合从事城市与建筑专业方向的研究者以及对此感兴趣的读者阅读参考。

## 图书在版编目(CIP)数据

居住在中国:1949年以来中国家庭居住变迁实录 / 贺勇, 谢晓萍等著. —南京:东南大学出版社, 2017. 3

ISBN 978-7-5641-7084-4

I. ①居… II. ①贺… ②谢… III. ①居住建筑-建筑史-中国 IV. ①TU-092.7

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第 057519 号

## 书 名: 居住在中国:1949 年以来中国家庭居住变迁实录

著 者: 贺 勇 谢晓萍 等

责任编辑: 宋华莉

编辑邮箱: 52145104@qq.com

出版发行: 东南大学出版社

出 版 人: 江建中

社 址: 南京市四牌楼 2 号(210096)

网 址: <http://www.seupress.com>

印 刷: 江苏扬中印刷有限公司

开 本: 20

印 张: 10.5

字 数: 320 千字

版 印 次: 2017 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5641-7084-4

定 价: 48.00 元

经 销: 全国各地新华书店

发行热线: 025-83790519 83791830

本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系。电话(传真): 025-83791830

## 前言

本书的写作受到了 *Arch+* 杂志专刊 *Wohnen: wer mit wem, wo, wie, warum*, 以及 Rem Koolhaas 和 Hans Ulrich Obrist 合著的 *Project Japan: Metabolism Talks...* 这两本书的启发。另外, Tilman Harlander 教授在分析德国大型居住区建设运动时期的文章 *Die "Modernität" der Boomjahre 1960-1973* 中提出要从普通家庭的日常生活来了解那个时代的居住状况。而 Koolhaas 和 Obrist 则在书中说要趁日本新陈代谢派的重要人物还在世的时候对他们进行访谈, 将新陈代谢运动的第一手历史记录下来。2013 年 1 月, 我带领达姆施塔特工业大学的学生和浙江大学以及越南德国大学的学生一起在广西东兴做城市联合设计营, 在此期间和贺勇第一次面对面讨论起这本书, 两个人在此书的立意上一拍即合。我们初步做了一个核算, 当时本科四年级的学生们大多出生于 90 年代初期, 他们的父母差不多出生于 60 年代, 而祖父母则恰好是 70 多岁的年纪, 这三代人对于居住的回忆串起来恰好能反映出新中国成立以来我国的居住变迁。于是, 我们引用了 *Arch+* 专刊的叙述逻辑: “居住: 谁和谁住在一起, 住在哪里, 如何住, 为什么?” 并以此为题, 于 2014 年 1 月给浙江大学本科四年级的学生们设置了一份寒假选修作业, 即利用寒假时间对祖父母和父母进行访谈, 写一份家庭居住变迁的实录。寒假结束, 我们收上来近 30 份学生作业, 通读下来甚是惊喜, 学生们生动的个体家庭居住故事合到一起, 俨然为我们汇呈了一幅新中国成立以来家庭居住变迁的全景图。

我国自改革开放以来, 开始经历高速的城镇化进程, 同时全国范围内在房屋更新方面流行的是推倒式重建的模式, 这导致了我国居住建筑的历史沉积出现断裂和缺失。我们编著本书旨在对新中国成立以来居住变迁的历史进行第一手的记录和呈现。因此, 全书整体分

为两大部分：第一部分是编年史和居住乡村及城市的总论，这一部分可以理解为是新中国成立以来居住变迁一个自上而下的分析总结。第二部分是学生家庭居住变迁实录，这一部分是通过个体家庭故事来自下而上地呈现居住的变迁。

由于同学们的居住地区不包括中国台湾、香港和澳门，加之这三个地区在过去六十年里的发展与大陆地区存在巨大差异，所以本书的标题虽然是《居住在中国：1949年以来中国家庭居住变迁实录》，但阐述的仅是中国大陆地区的居住状态变迁。另外，因为家庭样本数量有限，以及中国不同地区之间存在巨大差异，所以本书不是一本关于中国居住状态全面翔实的记录。但我们相信，通过综述以及家庭个案的记录，从宏观和微观两个层面依然可以在很大程度上展现出中国六十余年来的居住状态及其变迁历程。

本书可以算作我们两位日常教学与研究工作之外的“副业”，虽然编撰期间并未遇到很大波折，但由于各自有着比较繁忙的“主业”工作，所以成书时间仍历时近四年。除了各位认真完成家庭居住变迁实录的同学之外，曾伊凡同学负责了最后的作业整理与排版，李丹阳同学对本书中的大部分图例进行了重新绘制，另外，傅嘉言、秦玲、孙姣姣、纪敏、戚骁锋、陈耀、赵静等多位同学在资料收集、学生作业整理以及校对等方面做了大量工作，为我们提供了很大的帮助，在此一并感谢。

最后特别感谢达姆施塔特工业大学建筑系城市设计与区域发展教研室前主任教授 Julian Wekel 先生（已退休），他和浙江大学建筑系的合作促进了这本书的产生。

## 目 录

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 第一章 编年史(1949—2015)    | 1   |
| 第二章 居住在乡村             | 24  |
| 第三章 居住在城市             | 40  |
| 第四章 家庭居住变迁实录          | 63  |
| 一段关于实录的综述             | 63  |
| 原址上的五次重生   孙姣姣        | 67  |
| 最思念的还是老宅   方亮         | 73  |
| 迁徙中的不安与惆怅   谭舒蓓       | 78  |
| 周末回家,却不知道家搬去了哪里   刘旭昀 | 84  |
| 搬不走的植物和邻里   秦玲        | 92  |
| 住在县城中心密集的自建房里   韦兴利   | 98  |
| 不断加建改造却最终无人居住的老宅   朱博 | 102 |
| 工业园区的办公住宅混合体   姚绮菁    | 107 |
| 成长在乡镇卫生院的宿舍楼   刘佳宁    | 112 |
| 我们先是没了院子,然后没了老房   陈秋韵 | 116 |
| 从道坦、院子到小区   张艺        | 120 |
| 园,宅   张远              | 125 |
| 第六年,家里还清了房贷   许潇文     | 130 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 筒子楼中的快乐“蚁居”   宋夏君 .....       | 135 |
| 怀念那些带不走的小院和童年伙伴   贾彦琪 .....   | 141 |
| 出生在教学楼改造而成的宿舍里   秦阆怡 .....    | 145 |
| 大家庭和小家庭   潘雯婷 .....           | 150 |
| 大院里的小世界   周馨怡 .....           | 155 |
| 钢城里的四次搬迁   曾伊凡 .....          | 160 |
| 从“转塘”回到“转塘”   陈艺佳 .....       | 164 |
| 隔壁的住户,见到了也不打招呼   张艳颖 .....    | 172 |
| 更多的时候是一个人在家中   金通 .....       | 176 |
| 住在每平方米 150 元的家属楼里   王秋实 ..... | 182 |
| 过年时小区空荡荡的   雷洁 .....          | 189 |
| 住在“别墅”里   朱力涵 .....           | 192 |
| 参考文献 .....                    | 200 |



## 第一章

### 编年史(1949—2015)

1949年到1957年是国民经济恢复和第一个五年计划时期。这个时期是新中国城市住宅发展相对稳定和正常的时期,住宅建设投资维持在国家基本建设投资的10%左右的水平。这一时期逐步发展起来的住房制度、设计与技术规范等都为以后三十年中国城市住宅的发展奠定了基础。<sup>1</sup>

1948 十二月,《关于城市中公共房产问题的决定》颁布,设立城市公共房屋管理委员会,下设公房管理处,统一管理分配城市中一切公有房屋。

1949 九月,中国人民政治协商会议第一届全体会议通过《中国人民政治协商会议共同纲领》,提出“中华人民共和国必须取消帝国主义国家在中国的一切特权,没收官僚资本归人民的国家所有,有步骤地将封建半封建的土地所有制改变为农民的土地所有制。”在此原则下,政府开始进行私有房屋的社会主义改造,接管和没收帝国主义、官僚资本家以及战犯、汉奸、反革命分子在城市中占有的地产房产。

十月一日,中华人民共和国正式成立。

1951 一月,中央人民政府政务院发布《关于没收战犯、汉奸、官僚资本家和反革命分子财产的指示》。六月,又发布《关于没收反革命罪犯财产的规定》。依此,各城市又对城市房地产进行了进一步的清理没收。

五月,新中国第一个工人新村,位于上海的曹杨新村奠基。

1952 年初,毛泽东主席作出了“今后数年内,要解决大城市工人住宅问题”的指示。随后各地政府开始大规模进行职工住宅建设。

四月,中央人民政府政务院财政经济委员会举行全国性的城市建设座谈会,提出部署城市规划设计工作,并讨论了《中华人民共和国编制城市规划设计程序与修建设计草案》。

五月,曹杨新村建成;六月,第一批1002户居民入住。

1953 一月一日,《人民日报》发表题为《迎接一九五三年的伟大任务》的社论,指出“1953年将是我国进入大规模建设的第一年”,将“开始执行国家建设的第一个五年计划”。由此,全国范围内开始了大规模、有计划的社会主义建设。为了快速解决住房短缺的问题,以设计标准化、构建工厂化和施工装配化为主要内容的苏联住宅工业化思想被引进中国。同时,计划经济体制开始建立,城市住宅的投资主体开始趋于一元化。

1955 七月,《发展国民经济的第一个五年计划》正式通过,为了在严峻的经济形式下继续执行国家重工业优先发展的政策,出现在城市住宅建设中片面强调“厉行节约”的现象,全国范围内重点推广标准设计工作。

八月,为了符合“按劳取酬”和“同工同酬”的原则,国务院发布《关于国家机关工作人员全部实行工资制并改行货币工资制的命令》,规定自1955年7月份起,取消自新中国成立以来采取的国家机关工作人员供给(包干)制待遇,一律改为工资制待遇,统一国家机关工作人员的待遇制度。实行工资制待遇后,工作人员及其家属的一切生活费用,都由个人负担。同时工作人员住用公家房屋和使用公家家具、水电者,一律缴租、纳费。为此,制定了《中央国家机关工作人员住用公家宿舍收租暂行办法》。同时关于家具收租、水电收费、托儿所收费和取暖补贴的暂行办法一并发布。这带动了席卷全国的降租浪潮。虽然薪金制取代供给制从形式上取消了无偿分配住房,但实际上一降再降的租金,和住房分配制以及低工资的大背景相结合,无偿分配住房的制度实质上并未得到改变。根据这项命令,还确定了薪金制工资等级制度,并制定了相应的住房等级标准,成为此后各单位住宅建设与分配标准的依据。

1956 五月,国务院颁布了《关于加强新工业区和新工业城市建设工作几个问题的决定》,提出“为了使新工业城市和工人镇的住宅和商店、学校、邮电支局、托儿所、门诊所、影剧院等文化福利设施建设得经济合理,克服某些混乱现象,应该逐步地实行统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配和统一管理的方针”。依此建立了住房建设投资体制中的“条块分割”状态:地方政府投资建设公共使用的基础设施、道路以及服务设施,各个单位则负责建设以包含一整套基本生活福利设施的居住区为主要形式的职工住宅。同时,中央成立了城市服务部,下设主管城市住宅工作的房地产管理局。

1957 “一五计划”超额完成了规定的任务,建立起社会主义工业化的初步基础。但由于追求高速

度和过分追求“先生产、后生活”的原则,使我国的供求关系由原来市场机制参与调节的基本平衡,转变为由国家按计划实行资源配置的“短缺经济”。

在城市住宅规划设计中引入苏联的完整居住小区的模式,以北京为先例,在城市总体规划中提出以 30~60 hm<sup>2</sup> 的住宅小区来组织城市居民生活的基本单位。

十一月,毛泽东率中国党政代表团至莫斯科参加“十月社会主义革命四十周年大会”,深受苏联社会主义建设成就的鼓舞,在即兴讲话中提出“赶英超美”的话题。此后刘少奇在十二月向中国工会第八次全国代表大会致祝词时正式宣布“十五年赶英超美”的口号。

1958 年到 1965 年为“大跃进”和国民经济波动、调整、整顿时期。曲折的政治经济发展使这一时期的住宅发展产生剧烈波动。1958 年至 1960 年开展的“大跃进”和人民公社运动使国民经济结构严重失衡,导致住宅投资急剧下降,住宅建筑标准也下降到了新中国成立以来的最低水平,节约成为住宅规划设计中压倒一切的原则。虽然 1961 年开始的国民经济调整、整顿,试图使城市住宅回到理性的轨道。但是随着“左倾”思想的抬头,“节约就是革命”的思想在“文化大革命”前夕再次统治整个住宅规划设计建设领域。<sup>2</sup>

1958 一月,中共中央国务院发布了《中华人民共和国户口登记条例》,将居民的户口分为农业户口和非农业户口两大类,规定在一般情况下农业户口不可以改变其身份成为拥有非农业户口的城镇居民。严格的户籍管理制度加剧了城乡二元的社会结构的分化。在居住方面,城镇居民不仅享有获得公有住房分配的权利,还能获得工资中的住房补贴。乡村居民则需自己负担解决居所。

三月,国家建设委员会和城市建设部联合颁发了《关于城市规划几项控制指标的通知》,是中华人民共和国第一个有关城市规划定额指标的文件。

五月,中共八大二次会议通过新的社会主义建设总路线“鼓足干劲、力争上游、多快好省地建设社会主义”。在此基础上,国家进一步强化重工业优先的政策,并在“赶英超美”口号下制定了一系列不切实际的生产发展指标,开始了经济发展的“大跃进”。同时,“人民公社化”运动在农村展开,从七月提出“人民公社”的概念,八月中共中央政治局会议便正式通过,再到九月底全国已有 99.1% 的农户入社。

1959 五月,建筑工程部和中国建筑学会在上海联合召开了“住宅标准及建筑艺术座谈会”。会上对建筑创作中的建筑艺术问题进行研讨,同时对于过去几年执行的全国整齐划一的标准设

计进行反思。会议决定将以前由国家建委统一组织的住宅标准设计工作,改为由各省、市、自治区自己组织。这标志着标准设计从全国整齐划一到开始更加注意地方性。此后,各地纷纷成立了专门负责标准设计工作的部门,推进适合本地气候环境以及居住文化的标准设计发展。

由于不良的气候因素造成了全国各地粮食减产,加上针对粮食减产的处理不当,开始出现全国性的粮食短缺和大饥荒。

1960 七月,苏联政府正式照会中国外交部,限期7月28日至9月1日撤走全部在华专家,终止派遣专家。苏联撤走专家时,带走了全部图纸、计划和资料,并停止供应我国建设急需的重要设备,大量减少成套设备和各种设备中关键部件的供应,使我国250多个企业和事业单位的建设处于停顿、半停顿状态,给我国的经济建设造成了很大压力,加重了我国的经济困难。

十一月,中共中央先后发出由周恩来起草的《关于农村人民公社当前政策问题的紧急指示信》《关于贯彻执行“紧急指示信”的指示》和《关于彻底纠正“五风”问题的指示》。此外,毛泽东代表中央起草批转《甘肃省委关于贯彻中央紧急指示信的第四次报告》的批示。开始纠正农村工作中的“左”倾错误,初步提出了“调整、巩固、充实、提高”的方针。

1961 一月,党的八届九中全会召开,正式提出“适当地缩小基本建设的规模,调整发展速度,在已有的胜利的基础上,采取巩固、充实和提高的方针”。八月下旬至九月上旬,党中央在庐山召开工作会议,9月15日向全党发出《中共中央关于当前工业问题的指示》。在这一指示中提出“调整、巩固、充实、提高”的八字方针虽然已经提出一年多,但是,由于情况不明,认识不足,经验不够,一直没有能按照实际情况降低指标,以致调整工作不能有效地进行,丧失了一年多的时机。现在再不能犹豫了,必须当机立断,该退的就坚决退下来,必须退够。并指出,所有工业部门在今后相当长一段时期内,都必须毫不动摇地切实地贯彻执行调整、巩固、充实、提高的方针。

1962 一月,党中央召开扩大的中央工作会议,与会者包括了县委和重要厂矿企业的党委书记和部队负责干部七千多人。会议对当时的经济困难和工作作风上的错误做了实事求是的分析,总结了“大跃进”的经验教训,对于消除党内上下隔阂、缓解不同阶层埋怨情绪起到了很好作用,对进一步动员全党贯彻调整国民经济“八字方针”起到了有力的推动作用。由此,国民经济开始重新恢复生机,到下半年经济形式便出现明显好转。

1963 九月,中共中央政治局在北京召开工作会议,决定从本年起,再用三年时间,继续进行“调整、巩固、充实、提高”的工作,作为第二个五年计划(1958年至1962年)到第三个五年计划(1966

年至1970年)之间发展国民经济的过渡阶段。争取使农业生产恢复或超过1957年的水平,工业生产比1957年提高50%左右;各项经济指标达到或超过历史最高水平,使国民经济的主要比例关系在新的基础上取得基本协调。

**1964** 四月,国家计委提出《第三个五年计划(1966—1970)的初步设想》,提出:大力发展农业,基本上解决人民的“吃、穿、用”问题;适当加强国防建设,努力突破尖端技术;加强基础工业,使我国国民经济建设进一步建立在自力更生的基础上;相应发展交通运输、商业、文化、教育、科学研究事业,使国民经济有重点,按比例地向前发展。

十二月,召开的第三届全国人民代表大会第一次会议上,周恩来在所作的政府工作报告中正式提出建设四个现代化的发展目标。

**1965** 九月,对国际形势的重新估计使中央将战略方针改为“备战、备荒、为人民”,因此在第三个五年计划草案中,将以解决“吃、穿、用”按比例发展国民经济为中心,改成了积极备战和国防建设为中心。

十一月,上海《文汇报》发表姚文元的《评新编历史剧〈海瑞罢官〉》一文,揭开“文化大革命”的序幕。

1966年至1976年为“文化大革命”时期。在这十年,席卷全国的政治风暴使国家的社会、政治、经济发展受到严重破坏。住宅建设在“文革”初期基本陷入停滞,进入70年代以后才得到一定的恢复和发展。<sup>3</sup>

**1966** 二月,中共中央政治局委员兼北京市委第一书记彭真召集文化革命五人小组开会,起草《关于当前学术讨论的汇报提纲》(后被称为《二月提纲》),试图对学术讨论中已经出现的“左”的倾向加以适当约束。五月,中央政治局召开扩大会议,通过《中国共产党中央委员会通知》(简称《五一六通知》)对《二月提纲》进行了全面批判。随后八月召开中国共产党第八届十一中全会,全国掀起批判“资产阶级反动路线”的狂潮,“文化大革命”在全国范围内全面发动。

**1969** 四月,党的第九次全国代表大会举行。此后,全国进入“斗、批、改”阶段。这一阶段的中心是要彻底否定所谓“修正主义路线”,贯彻九大方针,把全国各方面工作纳入“文化大革命”的轨道。

**1971** 九月,林彪集团核心成员在蒙古温都尔汗坠机身亡。

1975 一月,第四届全国人民代表大会第一次会议在北京举行。周恩来在政府工作报告中,重申在二十世纪内全面实现农业、工业、国防和科学技术四个现代化的宏伟目标,把全国人民的注意力再次引到发展经济、振兴国家的事业上来。随后,周恩来病情加重。邓小平开始接手主持国务院和党中央的日常工作。

1976 一月八日,周恩来逝世,在人民群众中引起巨大的悲痛。四月四日清明节,在天安门广场爆发悼念周恩来、反对“四人帮”、支持邓小平所代表的党的正确领导的大型抗议运动。

九月九日,毛泽东逝世。

十月六日,发生怀仁堂事变,“四人帮”被粉碎,“文化大革命”结束。

1978年至1991年为确定改革开放政策到建立社会主义市场经济体制的社会转型初期。这一阶段各种住房制度改革举措迭出,但因为将住宅当成福利品的意识形态仍然普遍存在,因此许多改革实践都未能善始善终。例如1979年开始试行把新建住房以土建成本价向居民出售的政策在1986年因受到广泛批评而被停止。1987年开始的提租补贴改革方案因为对既得利益触动很大而没有全面推开。然而,整体而言,理论界和实践者们针对如何建立社会主义的市场经济进行的思辨和讨论,以及关于住宅属性的全民大讨论深化了人们对住宅的认识,促进了住宅建设量的快速提高,使人民的整体居住状况较之前有明显改观。

1978 九月,国家建委召开城市住宅工作会议,就如何加快城市住宅建设问题提出了规划和设想。十月,国务院转批国家建委《关于加快城市住宅建设的报告》,要求到1985年实现城市人均居住面积5 m<sup>2</sup>的奋斗目标。同时还提出:“有些地方可以组织华侨用侨汇建设私人住宅;有条件的城市和工矿区,还可以试行‘自建公助’、‘分期付款’的办法,鼓励和组织个人集资建房。”

十二月,中国共产党第十一届中央委员会第三次全体会议召开。根据邓小平几日前在中央工作会议闭幕会上作的《解放思想,实事求是,团结一致向前看》的总结讲话,作出了将党和国家工作中心从“以阶级斗争为纲”向“以社会主义现代化建设为中心”转移的决议。

1979 一月一日,全国人大常委会发表《告台湾同胞书》。同日,中美两国正式建立外交关系。三月,中共中央批准成立国家城市建设总局,直属国务院,由国家基本建设委员会代管。六月,在“以租养房”策略举步维艰的状况下,国家城建总局发出《关于重申制止降低公有住宅租金标准的通知》,制止城市或单位为了减轻职工负担而降低公有住宅租金。



七月,中共中央、国务院批转广东省委、福建省委《关于对外经济活动实行特殊政策和灵活措施的两个报告》,决定在深圳、珠海、汕头和厦门试办特区。第五届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国中外合资企业经营法》提出了“土地使用费”的概念,可以出租批租土地给外商使用。

十月,邓小平在视察北京前三门新建的公寓住宅楼时,提出居民住房可否成为商品的问题。

十二月,我国第一个商品房小区——东湖新村在广州开工建设。

#### 1980

一月,《红旗》杂志发表了苏星的《怎样使住宅问题解决得快些?》一文,文章运用马克思主义的观点,论证出住宅是个人消费品,而且依然是商品,私人购房与社会主义公有制并不矛盾。此文为即将进行的住房制度改革,找到了理论依据。自此,我国理论界和实践工作者开展了关于住宅属性,社会主义条件下城镇住宅是否是商品,以及住宅在具有商品属性的同时是否具有福利属性的研讨,并最终发展成一场全民大讨论。

三月,国家城市建设总局召开了全国城市房产住宅工作会议,发布《国家建委关于转发国家城市建设总局关于加强住宅建设工作的意见的通知》,肯定了近两年来,城市住宅建设取得了较好成绩。要求“进一步加强对住宅建设工作的领导和支持,认真贯彻‘调整、改革、整顿、提高’的方针,充分发挥国家、地方、企业和个人四个积极性,广开门路,努力加快住宅建设”。

四月,邓小平就建筑业和住宅问题提出了出售公房,调整租金,提倡个人建房买房的住房制度改革总体设想。

五月,在重庆召开的租金改革问题研讨会上,在讨论租金的合理构成的问题,引发了住房属性和住房商品化的讨论。自此,住宅研究理论界关于住宅属性,社会主义条件下城镇住宅是否是商品,以及住宅在具有商品属性的同时是否具有福利属性的讨论延伸到了全国范围成为全民话题。

六月,《全国基本建设工作会议汇报提纲》,正式宣布在全国范围内推行住宅商品化政策。

十一月,东湖新村首期1栋至5栋封顶,房子全部交付给香港投资方,在香港发售。

十二月,国家建委颁发《城市规划定额指标暂行规定》,规定了居住区级与居住小区级的公建指标,对公共建筑的一般规模和千人指标均作了详细规定。

#### 1981

一月,中国房屋建设开发公司成立。城市住宅开发是其主要任务之一。

十月,中共中央、国务院发出《关于广开门路,搞活经济,解决城镇就业问题的若干决定》。《决定》提出,在社会主义公有制经济占优势的根本前提下,实行多种经济形式和多种经营方式长期并存,是我党的一项战略决策。

1982 一月,中共中央批转《全国农村工作会议纪要》,指出目前农村实行的各种责任制,包括小段包工定额计酬,专业承包联产计酬,联产到劳,包产到户、到组,包干到户、到组,等等,都是社会主义集体经济的生产责任制。这标志着家庭联产承包责任制正式确立。

经国务院批准,在常州、郑州、沙市、四平4个城市进行了新建公有住宅补贴出售试点。

1984 五月,全国人大六届二次会议决定:城市住宅建设,要进一步推行商品化试点,开展房地产经营业务,容许按照土地在城市所处的位置、使用价值征收使用税费,从此确定了土地有偿使用的原则。

九月,国务院发布《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》,提出建立城市综合开发公司,对城市土地、房屋实行综合开发。随后,国家计划委员会和城乡建设环境保护部于十月颁布了《城市建设综合开发公司暂行办法》。自此,房地产开发公司开始作为相对独立的经济力量参与城市房地产资源配置过程。

十月,国务院批转城乡建设环境保护部《关于扩大城市公有住宅补贴出售试点的报告》,提出各省、自治区、直辖市要根据本地的实际情况,有计划地逐步扩大住宅补贴出售试点范围。此后,中国共产党十二届三中全会在北京举行。会议一致通过《中共中央关于经济体制改革的决定》,明确提出改革的基本任务是建立起具有中国特色的、充满生机和活力的社会主义经济体制,促进社会生产力的发展。《决定》认为:改革计划体制,首先要突破把计划经济同商品经济对立起来的传统观念,明确认识社会主义计划经济必须自觉依据和运用价值规律,是在公有制基础上的有计划的商品经济。

1985 九月,中国共产党全国代表大会通过的“七五”计划建议提出:“积极推行城镇住宅商品化,加快民用建筑业的发展,使建筑业成为我国国民经济的支柱产业。长期以来,我国对城镇住宅实行统建统配的政策,收取的房租很低。这种办法不仅不利于住宅问题的解决,而且加重了国家的财政负担,使民用建筑业失去生机和活力,造成城镇居民的购买力片面集中在耐用消费品方面。必须尽快提出一套比较成熟的办法,使住宅商品化这项重大政策逐步付诸实施。”随后,国家科委以蓝皮书发表《城市住宅建设技术政策》,作为“七五”计划及后十年我国住宅建设发展的基本依据。

1986 一月,国务院召开城镇住房制度改革问题座谈会,决定成立国务院住房制度改革领导小组和领导小组办公室。同时开始对暗贴和明贴结合的房租改革设想进行调研测算并试点。

三月,城乡建设环境保护部和国家计委联合发出《关于商品住宅建设问题的通知》,提出房租与工资挂钩的房租改革设想,要求各地加强房屋市场供需预测,做好综合平衡,防止盲目发

展商品住宅。

1987

六月,颁布《中华人民共和国土地管理法》,标志着土地管理法律法规体系的框架初步形成。  
一月,国家计委、城乡建设环境保护部、国家统计局联合发出《关于加强商品房屋建设计划管理的暂行规定》,决定从1987年起,各地区的商品房建设纳入国家计划。

六月,经国家计委批准,城乡建设环境保护部首次颁布《住宅建筑设计规范》,该《规范》于1987年7月1日正式试行。

七月,深圳特区市政府提出以土地所有权与使用权分离为指导思想的改革方案确定可以将土地使用权作为商品转让、租赁、买卖。此后,深圳市在九月八日以协议形式出让有偿使用的第一块国有土地。九月十一日以招标形式出让第二块有偿使用的国有土地。十二月一日又以拍卖的形式出让第三块国有土地使用权,这是新中国成立之后进行的第一次土地拍卖活动。

十月,中国共产党第十三次全国代表大会举行。赵紫阳作《沿着有中国特色的社会主义道路前进》的报告。报告阐述了社会主义初级阶段理论,提出了党在社会主义初级阶段“一个中心、两个基本点”的基本路线,以经济建设为中心,坚持四项基本原则,坚持改革开放。

1988

二月,国务院转发国务院住房制度改革领导小组《关于在全国城镇分期分批执行住房制度改革的实施方案》和《关于鼓励职工购买公有旧住房的意见》,住房制度改革全面开始试点。

四月,根据中共中央的建议,七届全国人大第一次会议修改了《中华人民共和国宪法》有关条例,将原来宪法中禁止出租土地的“出租”二字删去,并规定:“土地的使用权可以依照法律的规定转让。”

六月,建设部建房字第70号文件印发《关于制止贱价出售公有旧住房的紧急通知》。此后十二月补发《关于加强出售公有住房价格管理的通知》,要求各地执行国务院公有房出售价格规定,建立公有住房出售价格申报制度和房地产价格评估机构。

十二月,在宪法修订的基础上,《土地管理法》也删除了“禁止出租土地”的内容,增加“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让”“国家依法实行国有土地有偿使用制度”等内容,为之前在深圳试行的乃至后来全国各地进行土地有偿转让提供了法律依据。

1989

一月,建设部房地产业司发出《加强房地产管理、深化改革房地产企业经营机制的若干意见的通知》,要求推动房地产管理体制的改革,搞活房地产经营,增强企业活力。

十二月,建设部颁布《全国房地产开发企业升级实施办法》(试行)。

1990

五月,国务院发布《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,对土地使用权出让、转让、出