

房地产经济研究

广州房地产经济研究会成立大会文
件，房地产经济理论讨论会文选

广州房地产经济研究会编

房地产经济研究

广州房地产经济研究会成立大会文
件、房地产经济理论讨论会文选

广州房地产经济研究会编

前 言

这个专集收集的文稿共三部分：一是在广州房地产经济研究会成立大会上，市委、市府、市人大常委会领导同志和有关单位领导同志的讲话，以及大会的各个文件；二是在房地产经济理论学术报告会上我省著名经济学家卓炯和赵元浩同志的专题报告；三是广州房地产经济研究会首次学术讨论会（年会）的论文选。领导同志的讲话和卓老、赵老的学术报告是根据录音整理的，都是全文刊登，编者加了标题。首次学术讨论会共收到论文30篇（包括会后收到的几篇），这里选登22篇。由于篇幅有限，对部分文字较多的论文，编者作了删节和文字修改，但主要观点一律保留原貌，不予改动。

这次编印有关房地产经济理论的文集，得到中山大学、暨南大学、华南工学院、华南师范大学、广东省社会科学院等教学、科研单位和市、区房地产机关、企业的支持。研究会会员也尽了努力，在短短时间内撰写了这些论文。一些论文提出了有参考价值的理论观点和改进工作的建议，这是有关同志刻苦研究和深入探索的社会科学研究成果。市领导同志的重要讲话和著名经济学家的学术报告，更为这个集子增添了重要内容。我们希望这些文稿对从事房地产研究、教学和实际工作的同志，对有关单位、部门处理房地产工作，制定规章措施，能够起到一些参考作用。也希望这个文集起到抛砖引玉的作用，今后撰写出更多、更好的研究论文。

由于水平有限，时间匆促，这个文集难免有不当之处，希望得到同志们的批评、指正。

编 者

祝贺广州房地产经济研究会成立

广州市人大常委会副主任
广州房地产经济研究会名誉会长 周希友

我热烈祝贺广州房地产经济研究会成立！

当前，我国正处在新的历史发展时期。房地产经营管理工作同整个经济工作一样，有很多新的情况要研究，有很多新的问题要解决。我希望房地产经济研究会的会员同大专院校、科研单位的学者、专家一道，同房地产管理部门的专家 and 实际工作者一道，对房屋的管、修、建和土地的开发、使用等问题，进行调查研究，开展学术讨论，交流工作经验和学术研究成果，为进一步搞好房地产经营管理工作出谋献策，为我市城市建设作出贡献。

鸣 谢

广州房地产经济研究会成立前后，很多领导同志和有关单位深切关怀、支持和帮助，有的单位和领导同志还来函、来电祝贺，如：城乡建设部城市住宅局、中国城市住宅问题研究会、《中国房地产》杂志编辑部、广州市人大常委会副主任周希友、广州市人大常委会城建委员会副主任于文、广州市城市经济学会和广州劳动学会等，对这些关心支持研究会的单位和领导同志，我们表示深切的感谢！希望今后得到更多的指导和帮助，使研究会努力做好房地产经济研究工作，为改善群众居住条件作出贡献。

广州房地产经济研究会

目 录

广州房地产经济研究会成立大会文件、讲话。

在广州房地产经济研究会成立大会暨首届年会上的讲话……	广州市副市长赖竹岩 (1)
在广州房地产经济研究会成立大会暨首届年会上的讲话……	广州市副市长石安海 (5)
在广州房地产经济研究会成立大会暨首届年会上的讲话	
……	广州市人大常委会副主任方少逸 (8)
广州房地产经济研究会成立大会暨首届年会开幕词……	黄 英 (10)
在经济体制改革中积极开展我市房地产经济研究工作……	陈启熊 (12)
广州房地产经济研究会成立大会暨首届年会总结发言……	李鸿昌 (20)
住宅问题非常需要加强理论研究……	陈之泉 (23)
房地产经济研究会要为搞活房地产业服务……	杨钦泉 (25)
关键是承认房产是商品……	关其学 (28)
关于组建广州房地产经济研究会的筹备经过报告……	许绍基 (29)
广州房地产经济研究会章程……	(31)
附：广州房地产经济研究会咨询服务部组织章程……	(33)
广州房地产经济研究会团体会员名单……	(34)
广州房地产经济研究会名誉会长、顾问名单……	(35)
广州房地产经济研究会第一届理事会会长、理事、常务理事名单……	(36)
广州房地产经济研究会一九八五年学术研究计划……	(37)

专题学术报告文稿

有计划的商品经济与住宅商品化问题……	卓 炯 (39)
我国城市住宅问题与房地产政策……	赵元浩 (45)

广州房地产经济研究会首次理论讨论会文选

房地产业与建筑业必将成为广州经济的一个重要支柱·····	李鸿昌 (52)
试论住宅商品化是我国现阶段社会发展的必然趋势·····	蓝桂良 (55)
也谈住宅商品化问题·····	李克华 (60)
我国住宅问题浅探·····	苏炳荣 (64)
有计划的商品经济和住宅有计划商品化·····	罗龙昌 (69)
○积极推进住宅商品化,把广州的房产经营搞活·····	彭昆仁 (73)
○广州住房制度改革初探·····	张菊珍 (78)
试论城市住宅的社会属性·····	左启贤 (83)
住宅商品化的“经济必然性”·····	吕长征 (87)
○试论加快广州住宅商品化进程的条件·····	黎岳梁 (91)
城市住宅必须逐步实现商品化·····	梁秩森 (96)
○试论住宅商品化与职工福利问题·····	张炳中、胡 军 (100)
改革房屋维修制度初探·····	湛国楠、钟绍基 (104)
谈城市住宅管理与服务的改革·····	许绍基 (110)
城市土地必须无条件地有偿使用·····	丛 明、刘少波 (114)
谈发展广州市房地产问题·····	陈钦凤 (120)
浅论城市房地产业的概念和特征·····	周治平 (124)
△从国外经验谈广州住宅规划的对策·····	邓其生 (129)
搞活侨汇建房是解决我市居住难的重要措施之一·····	杨建成、黄金瑞 (133)
谈城市建设开发企业的经营和开发工作·····	蔡炳枢、孔庆伟 (138)
对房地产开发公司的经营发展问题的探讨·····	李庆符 (142)
对加快解决我市住宅问题的意见·····	黄德发 (144)
广州房地产经济研究会首届学术讨论会专题讨论情况简介·····	(148)

在广州房地产经济研究会 成立大会暨首届年会上的讲话

(一九八五年一月十一日)

广州市副市长 赖竹岩

同志们：

广州房地产经济研究会正式成立了，这是我们广州市的一件新事，一件大事，也是一件好事。我代表市政府向大会致以热烈的祝贺。

刚才陈启熊同志的报告和其他几位同志的发言，很好，对研究会今后的任务和要求讲得很明确，反映了广州的实际问题，对广州房地产工作的提高将是一个很大的促进。下面我谈一些想法和希望。

广州房地产经济研究会成立后，希望研究会对解决广州住房难、合理使用土地、加快广州旧城改造和美化广州等方面起积极的作用和作出卓越的贡献。

同志们知道，这几年来，市委、市政府对解决住房难是很重视的，一直都把它放到议事日程上。在贯彻全国第一次住宅会议之后，经过各方面的努力，基本完成了每人住房五平方米的任务。但是，广州市住房难的问题并未解决或者说尚未根本解决，有很多问题需要我们去研究和探讨，这是讲房产方面。

在地产方面，怎样合理地使用广州这块土地，怎样使它按照广州市总体规划把这块土地合理使用好，怎样使它更好地为广州的政治、经济、科学、文化、教育和人民生活服务，使广州在环境美化和社会效益上都能够实现人们的愿望，简单说，要把广州建成一个美丽的城市，就要沿着城市总体规划把广州市旧城改造好，建设好，在这方面有许多事情要我们去做。我相信研究会能够完成这一任务，能够在这方面为市政府决策提供更好的咨询意见，因为我们研究会参加的成员是很广泛的。从今天到会的人来看，可以说知识广泛，经验丰富，人才济济，有实际工作者，有教学、研究、理论工作者，房管局历届领导都到会了，他们都很健康。他们过去的工作是很辛苦的，做了很多工作，也受了很多委屈。但他们为人民办了很多好事，所以他们健康长寿。看到他们健在，能参加今天这个会议，把他们过去的经验教训都拿出来，对我们研究会的工作是有益的，有帮助的。研究会一定要把大家的智慧集中起来，把我们广州的问题研究好。

研究会下一步工作怎样开展，我认为陈启熊同志的报告提出了很多任务，要求很明确，同志们围绕这些问题去研究，将会得到很好的结果。广州的住房难，问题很多，大家是知道的。要加快这个问题的解决，需要很好地研究。对这些问题，我们这几年都在

摸索，在实践当中摸索怎么解决。过去我们一讲房子都找房管局，所以我刚才讲房管局长过去受了很多委屈，也就是这个意思。国家经济就那么多，一年投资就那么点钱，全市都伸手向房管局长要房，房管局长怎么能够变出多少房子呢，变不出来嘛！最后没有办法，只好把那么点房租挤出来建新房，老房子就谈不上维修了。新房子盖得不多，老房子逐步残旧下去，所以房管局长好难当啊，非常难当啊！但这几年来我们在这方面有所松动，发挥了大家的作用，盖房子逐年增加了，形势一年比一年好了。对房屋政策的落实和解决“四种人”住房的困难，这几年也有了进步。这里起作用很重要的一条就是我们没有全包，我们注意发挥各单位积极性。这里要讲讲于文同志一个贡献，他作了调查，提出一个建议，提出解决住房要归口负责，这解决了一大问题。过去我们落实房屋政策是很难的，第一个没有房源，有了房源，动员搬迁搬不动，你动员搬迁他骂你，只得求爷爷告奶奶的，求人家把房子退出来归还原主，非常难，进度非常慢。1982年市政府接受了于文同志（编者按：当时房管局的党委书记）的建议，归口负责，你单位只要有投资，有建房子，首先要解决“四种人”住房，不能老搞锦上添花，不要把这些困难户都推给市里包，都要市政府来解决，这是不可能的。市里规定一条，单位只要盖房子，要首先分给“四种人”，解决落实政策问题。单位确实没有盖房子，但是有钱，你拿钱出来，市里卖房子给你。单位确实是既无房子又无钱，有财政局证明你确实无钱，市里再给你解决，但不能由市里全包下来。1982年以来，在解决“四种人”问题上，在落实政策问题上，步伐确实是加快了，虽然还没有全部解决包下来的问题，也是解决了一点。靠大家想办法，调动了各方面的积极性，所以这几年市建住宅一年比一年多，1982年盖60万平方米，1983年80万平方米，去年117万平方米，年年都有增加。估计1985年形势也不会少于这个数字，这是调动了各单位的积极性的结果。各方面一齐动手，房管局就可以集中精力管理房子。现在房管局长比过去好当了。过去领导批了很多条子要房子，房管局长应付不了，有苦说不出。现在比较好办，要房子就拿钱来，不管那位领导批条子都行，只要给钱就给房子。这说明我们在房屋建设上已经迈开了一步，局长也好当了。但是这个问题并不容易解决。大家知道，盖房子要钱，没有钱就盖不了房子。国家还有困难，以我们市政府来说，一年能够从财政上挤出三千万元就很不错了，要费很大劲。去年挤了三千五百万元，城建拿了差不多八百万元到一千万元。城建不能再挤了，今年计划二千五百万元到三千万元。市政府的困难是比较大的，不能单靠这个解决，要靠各单位。但是光靠各单位也不行，各单位的“油水”也不是很多。广州市有一个很大的优势，去年私人储蓄已经达到二十一亿元了。我想，只要拿百分之十，一年就可以拿它两个亿。拿两个亿来盖房子，广州情况就大变了。如果调动好一点，拿百分之二十就更好了，一年四个亿，这笔钱怎么拿到手，怎么运用它来盖房子，就要我们研究了，就要在政策上做文章了。这几年，特别是前年和去年做了一些研究，但也遇到不少问题。比如去年初，城建开发总公司登报卖商品房，申请登记的就两千多户，但是不到三天，报纸报道汕头卖商品房，个人出百分之四十，国家和单位补贴百分之六十，这就把两千多户吹掉了。因为这两千多户都是自己掏腰包的，当然他不买了，不干了。到最后只有四百多户，这四百多户大多数都是大青年等房子结婚的。去年只卖了七百多套房子，这是

具体政策的问题。究竟在房产政策上采取什么政策，怎么调动社会游资，特别是有些人手上有钱，一方面伸手要房子，国家没有钱解决，他有钱不拿出来，不盖房子却要骂街，这怎么解决？这就是刚才杨副部长讲的如何搞房屋商品化？房租问题怎么解决？怎样搞活房地产？问题很多。过去我也说过，我的思想也是不断地被社会发展推动的，逐步提高认识的。过去讲商品就跟资本主义挂钩。去年根据中央改革精神干，搞商品化，卖商品房。过去的统建房，是为各单位统建的，那不叫商品房。统建房是很早就搞了，陶铸时候就搞了。你单位、他单位掏钱，只是建房，什么市政建设，什么配套他不管了。没有厕所，没有市场，没有小学，没有卫生院。因此，配套问题一定要解决，配套费理应由建设单位负责，羊毛出在羊身上，所以房价就贵了。这样搞下去肯定是可以的，很多问题就方便了。新区建设，老区改造，都要按这办法搞。现在有些人很多意见，说广州市把房子价格搞贵了，赚了钱，其实没有赚钱，还是取之于民用之于民，不外乎就是配套罢了。这问题我们是有教训的。流花新村大家都知道，原来都是菜田，盖了那么多高楼大厦，最后下水道没有，道路没有。为什么有钱盖高楼大厦，就不出钱修路？修下水道？到底怎么配套，配套谁拿钱，应不应该打到房子里去，这是需要进一步做工作的。这问题不但社会上有些人不理解，有些领导也不理解，当然我们也宣传不够，讲得不够，未做好解释工作。

刚才同志们讲到房租问题，一个人住了四百多平方米，如果房租合理一点，按价值计算房租的话，那么你要他住他也不干了，他也要退了。

土地也有这个问题，我们说应该合理使用土地，节约土地，这个问题矛盾也很多。我管土地时间不长，就管了几年，我体会非常深，管这个事非常头痛。有人说在广州要块地皮，要了几年都要不到，这话是不对的，要把是非分清。从我管的几年来看，凡是申请用地的，在我这里是没有超过三个月的，我们从来没有积压过两年，我们一个月至少开两次用地会议。不管给不给，给多少，都作出答复。我给的地方你不要，你要的地方跟规划有矛盾，那怎么办呢？如果要规划服从你，那还要城市规划干什么。比如说，要在老市区要一块不需要拆房子的地皮，这能行吗？我说中山纪念堂门口是不要拆房子的，能给你去建房子吗？很多人向公园伸手，公园不要拆房子嘛，这些人想得非常天真，我给你，群众能同意吗？给菜地他嫌远，嫌征地费高，嫌农民要求高，他不去；市中心要拆迁他又不干。在市中心怎能找到不用拆迁的地方呢？

怎么把广州市的土地管理好，也要同志们研究一下，恐怕也要实行有偿使用。有的单位要地要得很多，多多益善，就好象分房子一样，住房子200平方米不够，300平方米，甚至400平方米也要，都是一个道理。地皮和房子都不怕多，多一点也无所谓，又不用花钱。这个问题去年研究了一下，但各方面的关系还没有理顺。我觉得城建系统，其它方面的改革都要摸出一条路子来，都要有点头绪，有点效益。在房地产方面是不是没有效益呢？是有点效益的。但是各方面的关系还没有理顺，还要摸出一条路子来。这个问题，值得我们在1985年更好地作出点贡献，这是与人民生活休戚相关的。这关系理顺了，对广州住宅建设加快了，人民住房难的问题解决就快了，对旧城改造、对城市建设也会加快了。我们搞“六统一”，既可解决住宅问题，又可改变城市面貌，美化城市，又

能搞好配套，三全其美嘛！所以现在向这个方向奋斗，在旧城改造上摸出了这么一条路子，这路子是可行的，尽管现在还受到不少人的指责，但我们坚信这条路子是可以走下去的，以后将会证明他的指责是错误的。

房产问题，政策上比较强，牵涉面比较广，在改革上还是要大家出点子，既要讲实际问题，又要讲理论问题。从理论上来阐述这个问题，使大家提高认识，逐渐统一思想，少走弯路，这对房产改革大有好处，希望研究会在这方面作出更多贡献。

房地产经济研究会是我市一九八五年第一个成立的研究会。广州市一九八五年各行各业都要起飞，房地产部门在新的一年里也要飞起来，要有一个新的跃进。这是我的想法和对同志们的希望。

祝同志们在新的一年里取得更大的成绩，身体健康！ （记录整理）

在广州房地产经济研究会成立 大会暨首届年会上的讲话

(一九八五年一月十二日)

广州市副市长 石安海

我没有什么好说的，因为我不是搞房地产经济理论研究的，也没有搞过房地产工作，在理论上、在实际工作上都没有发言权。刚才听到同志们发言后，很有启发。以前，在我脑子里，对房地产业仅有一些概念化的东西，而缺乏定量的东西，缺乏理论的指导。所以我觉得搞房地产经济研究对我们搞实际工作的人是有很大帮助的。搞实际工作如果没有理论指导，那我们定出来的一些政策、一些规定，可能会落空，或者不能很好地执行。

刚才四个专题组的同志，在交流讨论意见时，已经对我们现行政策和作法提出了一些不同的看法或建议，我觉得这些都是非常好的。居住问题是每一个人都非常关心的问题，就我们整个国家来说，住房难没有解决，而且远远没有解决。如果单看统计数字，广州市1983年已经达到人均居住面积4.9平方米，1984年我相信会超过5平方米，但这只是问题的一方面。另一方面，我们的建房政策（怎样更快地建房），我们的分房政策（怎样更好更合理地分房），还有我们管理房屋的政策（怎样更好地管好房），都有很多理论问题和实际问题要研究要解决。所以我说，现在成立这么一个学会，是对我们的最大的帮助和支持。刚才我们学会的副会长李教授已经作了一个很好的小结，我非常同意。省建委陈副主任也讲了话，对我们广州市的房地产工作提出了新的要求。很多同志也从理论和实际上对广州市房地产将来的发展或者说房地产经济提出了看法，但这仅仅是初步的。我们还要做大量的调查研究工作，占有大量的材料，按照广州市的实际情况，提出更多的研究课题，得出更多的成果来帮我们建好房，分好房，管好房。

这几年在房地产理论研究上是有较大的突破的。我认为最大的一个突破是大家认识到这个问题的重要性。而且就全国来说，多数同志基本上同意和承认住宅是商品，这是一个大的进步。但这个问题还远远没有解决。因为以前没有进行很深入的研究，特别是我们长期以来把住宅当成是福利设施，不承认住宅是商品，现在对这个问题在认识上相对来说是比较一致了，但也仅仅是开始。因为大家承认商品的角度和深度还是有所不同

的，所以对租金政策也就有不同的看法了。房租政策同我们国家整个工资政策是有关系的。承认住宅是商品的确是一个突破，否则，要更快解决我国的住宅问题就更难。有些同志说，包括那些搞福利政策的国家也没有象我们这么彻底地把住宅当作福利设施。现在虽然在理论上有突破，但在实际工作上还没有多大变化，造成了大量投资投进去，收不回来，肉包子打狗，有去无回。既然承认住宅是商品，那就要按商品经济规律办事，但我们现在还不是这样干。就广州市来说，研究住宅商品化问题与内地城市有不同的特点。常州、四平、郑州、沙市搞了住宅商品化试点，他们搞的是三三制，国家补贴三分之一，企业补贴三分之一，个人出三分之一。我们广州市去年实行时，国家给予一点补贴，但补贴额是很微小的。当时我们考虑，广州市有侨汇建房，有外资建房，有一个价格平衡问题。去年在清远会议上，提出要再解放一点，商品住宅价格也搞个人拿钱不少于三分之一，但没有说国家补不补三分之一。为什么没有说？就是你企业有钱，你可以自己多补。你没有钱，那你就自己考虑。反正个人拿不能少于三分之一。类似这样的情况我觉得都可以再研究。

还有房租，刚才大家提出来了。房租问题的确是个很头痛的事情。我们原来曾经设想，工资改革时把房租因素打进去，一次过解决。但现在看来，不但房租不能打进去，还有若干补贴也不能都打进去。在这些问题上某些地方考虑不慎重就会影响人民的生活。但房租肯定要改，若不改，住宅商品化就很难搞起来，想很快解决我们的住宅问题也不大可能。现在已经提出了什么议价房租，三个因素计租，四个因素计租，这些都可以研究。我们广州在这个问题上还有个特点，那就是私房比较多，而且有相当一部份是华侨产业，对这样一个特点，我们应该怎么办？我这次在德国也专门询问了一下他们的租金政策，他们的房租政策叫做因人而异。同样的房子不同收入的人住进去拿不同的房租。我们的房租还有个明补暗补问题，大家也提出来了。多数同志都讲要把暗补改为明补，按照不同的住房标准将房租补贴到个人。我们要分别各类情况，考虑租金问题。

此外，大家还提到一个值得很好研究的问题，就是在旧城改造中，是不是都要推倒重来？这也是一个很大的问题。我们现有房子非常少，推倒重来也不一定是个好办法。一个城市要保留这个城市的特点，要有她的个性。我们广州这个城市，要使人们一来到就知道这是广州。广州特有的房屋住宅，如西关大屋，竹筒屋，还有其它类型的房子，是否都要全部拆光重新建呢，还是旧的房子加以现代化，给它增加各户独有的厨房、厕所等等。既保留了广州市的特点，保留了这些古建筑，又使人们住到现代化的房子里。总之我觉得大家提出的很多意见都是要进一步研究的。比如刚才谈到的旧房改造政策，间距要求是0.7还是0.5，争论很大。改造旧城的目的一个是改善大家的居住条件，还有一个要改善我们整个环境，使人们住在室内舒服，环境也好，提供更现代化的服务设施，太密了行不行？这也是一个矛盾。如果太疏了，那经济效益也就差了，这真是左右为难。好在广州天时地利都好，是北回归线经过的地方，阳光问题不是主要的，通风可能是主要的，特别是目前没有大量钱和能源来解决空调问题，有自然通风那当然最好，特别要很好地组织穿堂风，如果太密了那就可能组织不起来。太密了，生活也受干扰。但太疏了经济效益又不行，大家知道广州市旧城区就这么五十几平方公里。总之，要根

据我们的特点，不能一概而论。

我们房地产经济研究会成立以后，搞理论工作、实际工作的同志，要结合广州的实际，提出研究课题，共同为我们广州市的建房、分房和管房提出一些很好的研究成果。我们房管部门和政府的主管部门都要应用大家的研究成果，用政策的形式加以固定下来，促进整个建房、分房和管房工作。谈到管房，这也是个大问题，应该怎么管？现在管房既不利于私人，也不利于房屋本身寿命的延伸。我们基本上没管，严格来讲是没管。但我们也没法管，没钱去管，没力量去管，也没有人去管，这些问题都要研究，究竟怎么管好。现在东华公司搞了一个管房的单位，在东湖新村试验了一下，我认为还是不错的。

这个研究会的成立我是非常高兴的，希望大家更多地结合实际情况，更多地深入实际进行调查研究，从理论上研究一些新问题，帮我们搞好广州市整个房地产政策，为解决居住难，改善广州市人民的居住条件，为广州市的城市建设，为“三年美化广州城”贡献力量。

最后祝研究会越办越兴旺！祝大家新春愉快！祝同志们身体健康！谢谢！

（记录整理）

在广州房地产经济研究会 成立大会暨首届年会上的讲话

(一九八五年一月十一日)

市人大常委会副主任
广州房地产经济研究会顾问 方少逸

我听到成立这个研究会很高兴，因为广州市房屋政策反反复复变了好几次，很多老局长、老书记都知道。有些事过去市房管局也想搞，比如五十年代末期搞过自建公助，也想建房出售，在豪贤路搞过，在河南也搞过，但尚未搞好，尚未卖出去，就压下来了，就不准搞了。再说管理，刚才陈局长谈到，我们的管理制度乱，恐怕比别的行业更乱。解放初期，房子原是集中管理，成立房产公司，吴炳堂同志当经理。后来把它拆散，放到区去，没有几年又把它收回来，收回以后没有多久又放下去。到底怎样管理才好，没有个底。又如房租，到底怎样定房租才是合理？周总理讲过，租金应该是占职工收入的百分之六至十左右，这是合理的。但我们的租金标准怎么样呢？低了。低租金是难以解决住宅问题的症结所在。低租金这个问题一定要解决。假如不解决，谁来建房、购房呢？邓小平同志说过，房租太低，人们就不买房子了。现在租金占职工收入不到2%。前些时候有人说，某人占了400平方米房屋不肯退。当时我就跟人谈过，假如每平方米租金5角钱，那400平方米要多少房租呀！200元钱！他收入多少？差不多全部收入都交房租了，他不退也得退。你不用反复动员他也会退出来的。200多元钱租金怎么受得了啊，非退不可！租金这样低，既不能维持修缮，更不能再生产，再建房子。过去国家房管局一位副局长跟我们谈，你们不要当“败家仔”啊！我现在给你十万平方米房屋，四年后你维持不了十万，你就是“败家仔”。我们过去就做了“败家仔”，维持不了房屋。刚才陈局长讲了，我们的危房今年是三级危房，明年变二级危房，后年变一级危房，危房屋年年修，年年解决不了。是什么问题呢？就是租金太低。说是以租养房，但实际上养不了房。所以房租非改革不可。

过去对租金到底是什么性质的，也搞不清楚，是福利性质还是商品？搞不清楚。有一次我跟吴炳堂同志参加全国房产工作会议，提出过这个问题，但是没有解决。问题在哪里？在于我们过去搞管理工作的，搞行政工作的，提出问题没人听，没人研究。现在好了，有这么多教授、专家、学者从理论上研究这个问题，就能够解决这个问题。一

定要从理论上解决这个问题，才能从根本上解决房屋问题。不然，还会反反复复，还会变。

管理问题也很值得研究。过去本来有国家房管局，是国务院底下的直属机构，后来撤消了，不要了。省原来也有房管机构，后来也不要了，撤消了。对房屋有各式各样看法，就是不重视。为什么把国家房管局、把省房管机构撤消呢？就是不重视嘛。所以刚才陈启熊同志提出的几个研究课题我很同意，这些问题是解决房屋问题的关键所在，很值得重视，很需要深入研究。

今天我很高兴有这样多的专家、学者、教授参加我们的研究会，又有大批有实际工作经验的同志结合起来研究问题。我相信广州的房屋问题能够解决，三年我们应该有较大的改善。我希望从理论上、工作上、资金上都得到解决，那我们的住房问题就会好多了。

谢谢大家！

（记录整理）

广州房地产经济研究会成立大会 暨首届年会开幕词

(一九八五年一月十一日)

广州房地产经济研究会 顾问 黄 英
中共广州市房地产管理局委员会书记

同志们：

广州房地产经济研究会，在市委、市人大常委会、市政府的关怀下，在市社会科学学会联合会和省建委、市城建委的指导下，今天正式成立。参加我们这次成立大会暨首届年会的，有市人大常委会和市政府领导同志，有省、市有关单位领导同志，有广州地区高等院校和社会科学研究单位的专家、学者、教授，有来自房地产单位、房屋经营开发企业的领导同志和实际工作者。我代表房地产经济研究会向到会的领导同志，向尊敬的来宾、顾问，向全体到会代表表示热烈的欢迎！向所有关怀、帮助、支持研究会筹备成立的单位和同志们致以诚挚的感谢！

同志们！我们这次大会是一个向房地产科学研究进军的动员会，也是研究房地产经济改革的盛会。过去我们对房地产的科学研究是很不够的，甚至可以说是落后的。现在有这么多的专家、学者和实际工作者共聚一堂开会探讨房地产经济问题，这是难得的，是具有重大意义的。我们期望，这次会议之后，研究房地产问题的理论工作者和实际工作者将进一步加强联系，沟通思想，交流经验，推动广州房地产经济的科学研究工作，为四化建设作出应有的贡献。

房地产经济是一门社会科学，主要是研究、探讨房产与地产在国家经济与社会再生产中的地位、作用与发展规律，以及与国民经济其他部门之间的联系和规律。在马克思主义政治经济学中占有重要的位置。马克思、恩格斯发表过不少有关房地产问题的论著。我国老一辈无产阶级革命家、党和国家的领导人也十分重视住宅发展和房地产问题，邓小平同志近年曾指示说：“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列改革……。”党的十一届三中全会以来，房地产业发展迅速，面临很多新课题。党的十二届三中全会作出关于经济体制改革决定之后，房地产经济改革问题更要加紧进行，我们感觉任务十分繁重。不论房地产经济改革，还是发展房地产业，都十分需要做好科学研究工作。科学研究工作搞好了，经济改革的成果就更大，房地产的发展才能更快，经济效益和经营管理水

平就能更好地提高，对改善群众居住问题也会取得更好的效果。因此，房地产的科学研究工作十分重要，是关系改善人民生活的大事，是落实党和国家的经济政策的大事。我们组建房地产经济研究会，就是希望通过这个群众性学术研究团体，组织、联系、发动各有关单位的理论工作者和实际工作者，做好这方面的研究工作，向党和政府交出研究成果，为发展房地产生力，搞好房地产经济，加快住宅建设，改善居住条件尽我们应尽的义务。

我们这次会议准备开两天，今天上午主要是通过研究会章程，通过名誉会长和顾问，选举理事会，作工作报告，请市领导和顾问、来宾讲话。从下午开始转入学术讨论活动，主要是探讨住宅商品化、房租改革、解决住房困难和旧城区改造等几个专题。我们希望参加这次会议的首长、顾问、来宾多给指导，多提意见，希望全体到会代表群策群力，同心同德开好这次会议；同时希望房地产研究会的全体会员，在马克思主义、毛泽东思想的指引下，遵循实事求是的思想路线，理论联系实际的原则，解放思想，勇于探索，勇于创新，开拓前进，积极和认真地进行房地产科学研究，为房地产经济改革、为房地产业的兴旺发达出谋献策，拿出有参考价值，有实用价值的研究成果。

同志们，广州是十四个沿海开放城市之一，是实行特殊政策、灵活措施的地区，近年来经济发展迅猛，经济改革成果喜人，人民生活迅速改善，呈现一派欣欣向荣，群众欢欣鼓舞的局面。我们房地产部门的同志以及从事理论研究的同志应该适应形势的要求，适应人民群众对改善居住条件更加迫切的要求，担负起党和国家交给我们既光荣又艰巨的任务，为发展房地产科学研究，为落实中央的强国富民政策，作出应有的贡献！

预祝大会取得圆满成功！