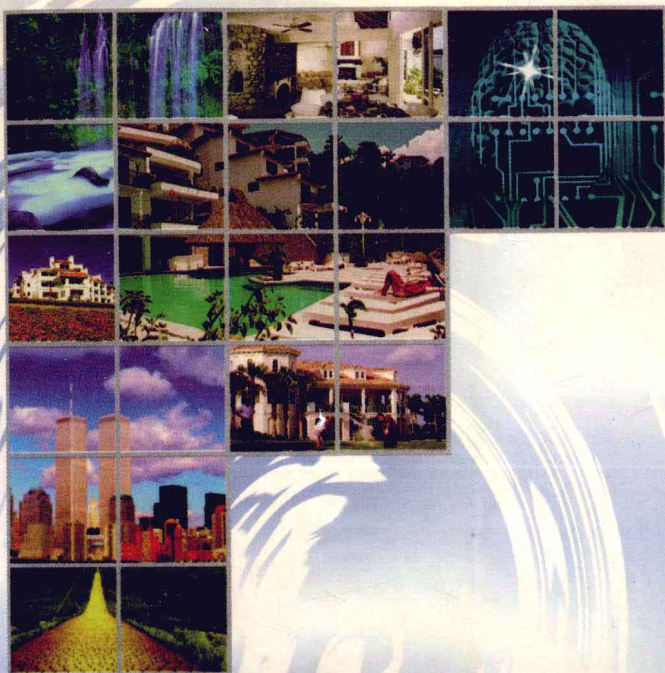


· 99 中国住房发展论坛论文集

住宅：跨世纪发展热点聚焦



上海财经大学出版社

住宅：跨世纪发展热点聚焦

'99 中国住房发展论坛论文集



主办单位：中国房地产业协会
建设部住宅与房地产业司
中国房地产及住宅研究会
承办单位：上海联合不动产策划有限
协办单位：上海市房地产业协会
上海市房产经济学会
上海市房地产交易中

上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅:跨世纪发展热点聚焦/印坤华编. —上海:上海财经大学出版社,1999.8

ISBN 7-81049-352-3/F·298

I. 住… I. 印… III. 住宅经济-研究-中国-文集 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 37129 号

ZHUZHAI:KUASHIJI FAZHAN REDIAN JUJIAO

住宅:跨世纪发展热点聚焦

'99 中国住房发展论坛论文集

总 策 划/印坤华

责任编辑/郑 金

装帧设计/傅长春 蒋健玮

出 版 /上海财经大学出版社

印 刷 /上海市印刷七厂一分厂

版 次/1999 年 8 月第 1 版

印 次/1999 年 8 月第 1 次印刷

开 本/850mm×1168mm 1/32

字 数/565 千

印 张/21.75(插页:1)

印 数/2000 册

定 价/45.00 元

'99 中国住房发展论坛开幕词

中国房地产业协会会长 杨 慎
'99 中国住房发展论坛组委会主席

同志们：

'99 中国住房发展论坛现在开幕。

本次论坛是由中国房地产业协会、建设部住宅与房地产业司和中国房地产及住宅研究会联合举办的，也是过去几年举办房地产论坛及住宅形势研讨会的继续。论坛的主题是：“提高住房质量，改善有效供给，增加有效需求。”自 1999 年 3 月份发出举办论坛的通知后，得到了全行业的积极响应。本届论坛共收到论文 129 篇，论文的总体质量比过去有所提高。不少论文从国民经济全局和跨世纪发展的高度，阐述了国家关于加快住宅建设的方针、政策和提高企业素质的迫切性；也有的文章从不同角度、不同层面对当前住房市场面临的形势和存在的问题提出了自己的见解。希望大家畅所欲言，各抒己见，通过交流和探讨，对正在完善中的房地产市场产生积极的影响。但是，由于时间的关系，不能将所有的论文都安排大会交流，没有在大会上宣读的论文，会后将以文集方式发表，请作者予以谅解。

本次论坛在上海举办，得到了上海市建委、上海市房屋土地管理局、上海市房协等单位的大力支持，特别是由印坤华教授主持的上海联合不动产策划有限公司和上海财经大学房地产经济研究中心，以极大的热情和高效率的工作，为论坛的举办创造了良好的条件。借这个机会，我代表组委会和三家主办单位向他们表示衷心的感谢。

谢谢大家。

1999 年 6 月 2 日

跨世纪中国住宅的政策选择

建设部副部长 宋春华

这个会开得非常好,很及时。因为部里最近在住宅房地产方面连续开了几次会,特别是俞部长对住宅房地产需要研究的问题,先后两次在天津会议上提出9个问题,希望我们大家进行研究。在深圳召开的物业管理工作会议上,俞部长又提出了8个问题,我们论坛将围绕俞部长提出的17个问题,广泛地进行研究、讨论。

住宅问题中央非常关心,地方也非常重视,群众非常关注,涉及到每一个家庭、每一个人的切身利益。从大的方面讲,住房问题涉及到人类的繁衍、经济的发展、社会的进步,也是人居环境里非常重要的一个组成部分。可以说,住宅是社会文明进步的一种表现形式(居住方式),不同的住宅水平反映了社会的发展水平、社会的文明水平和社会进步步伐。住宅问题也是一个世界性的问题,现在各个国家在世纪之交,都在研究新世纪的消费方式。在住房方面以什么样的方式进行消费,是一个世界性问题。研究世纪之交的中国住房问题,我觉得首先应该关注当前世界上对消费取向和人居环境方面的一些主要观点。联合国开发计划署提出《1998年人类发展报告》,主题是:“为了明天人类的发展,改善今天的消费方式。”报告中所提出的观点:“人人都享有适当的住宅和要维持城市社区的可持续发展。”20世纪,世界的消费以前所未有的速度在发展。1998年与1900年相比,本世纪末与世纪初相比,私人消费与公共消费的指数增长了16倍,消费增长所带来的利益是广泛而深远的。更多的人能吃上更好的食物,住上更好的房子。生活水平的提高,使数以亿计的人住上了有冷热水的房子,享受着暖气、水电和坐车上下班,并且有空余的时间休闲、运动和度假,从事着在上世

纪末和本世纪初的人们无法享受或者无法想像的活动。

20 世纪消费的增长在规模和品种方面是空前的,但是也严重地分配不均的。大量的需求还得不到满足,贫富的差距也越来越大。在发展中国家中,44 亿人口中有近 $\frac{3}{5}$ 的人缺乏基本卫生条件,有 $\frac{1}{3}$ 的人喝不到干净的水,有 $\frac{1}{4}$ 的人住房紧张,有 $\frac{1}{5}$ 的人得不到现代的医疗服务,有 $\frac{1}{5}$ 的学龄儿童不能读到五年级,还有大约 $\frac{1}{5}$ 的人没有足够的营养和蛋白质,微量元素的缺乏更加普遍。从全球来看,占世界总人口 20% 的最高收入国家的人口,他们的消费量占到世界私人消费总支出的 86%;最贫困的人口占 20%,这部分人口只占总消费量的 1.3%,差距相当悬殊。更具体地说,只占世界人口 20% 的富人却消耗了 45% 的鱼和肉,58% 的能源,74% 的电话电缆,84% 的纸张,拥有世界上 87% 的交通工具;而占有世界上同样是 20% 的最贫困的人口,却只消耗 5% 的鱼和肉,不到 4% 的能源,1.5% 的电话电缆,1.4% 的纸张和不到 1% 的交通工具。这一反差显然非常之大。报告提出,当前消费格局已在损害着环境和资源,加剧着不公。这样就形成了消费方面的贫富不均和对环境的破坏,并且有加剧趋势。如果这种趋势再持续下去,高收入阶层不向低收入阶层实行再分配,不从污染环境的消费品转向没有污染的商品,不将消费的热点从追求标新立异的奢侈品转向满足基本要求的商品,那么,今天的消费和人类发展所存在的问题将进一步恶化。当然,趋势并不是结局,上述结果也并不是不可避免的,变化是必要的,变化是可能的。总而言之,消费必须是共享的,富有建设性的、负责任的和持续的。

所谓共享,就是要保证所有人的基本需求;所谓有建设性,就是要增强人类的发展;所谓负责任,就是部分人的消费不能妨碍其他人的利益;所谓可持续,就是当代人的消费不能剥夺后一代人消费选择的权利。这与可持续发展战略是一致的。人类生活终究是由人类的消费所维持和丰富的,所以我们不能够不提倡消费,消费的满足并不是罪恶,事实上它是人类进步的原动力。没有消费、没

有需求是不行的,真正的问题不在消费的本身,而在消费的方式和影响。为了人类未来的进步和发展,今天的消费方式必须改变。那么消费者的所有选择必须是所有人都能够拥有的选择。旨在扩大人类选择权的人类进步的发展规划,也必须包括扩展和改变消费的选择权,但必须以改变人类的消费方式予以实现。因此,这个报告提得很及时,就是为了明天,要改变今天的消费方式。

我觉得,联合国开发计划署提出的这些观点对于我们研究的问题和下一步中国的消费往哪个方向引导是可以研究和借鉴的。

我们国家有 12 亿人口,是发展中国家,我们的人口占世界人口总数的 $\frac{1}{5}$,我们拥有接近 7 亿的劳动力,大约占世界劳动力的 $\frac{1}{4}$ 。所以,解决好中国的住房问题,解决好中国的人居环境问题,既是中国的问题,我认为也是世界的问题。相对人口来讲,我们的资源相对缺乏,不可能走 20 世纪发达国家走过的路子。所以,世纪之交研究我国的住房消费,选择符合我们国情的住房政策,建设一个可持续发展的人居环境,的确是一个重大问题。我们研究政策,首先要对我们目前住宅发展的状况作出判断。首先要研究中国住宅发展的一个定位问题,即我们现在处在一个什么阶段。这个问题清楚了,我们才能谈到选择什么样的政策。关于目前住宅的发展定位,应该把握三点:

第一,我认为中国住宅建设(或住房发展)仍然处在增量型、快速发展阶段。这是一个基本判断。增量型的发展就是相对以存量住宅改造为主的发展方式。据资料显示,德国建设部最近有一个专题报告,到 80 年代中期,德国大量新建住宅已经结束。1987 年是一个转折,旧有住宅改造工程量第一次超过新建住宅投入总量。具体来讲,新建住宅只占住宅总投入的 47%,而旧房改造占到 53%,这是德国第一次在 1987 年出现投入在旧房里的资金超过了新建的,建筑业的重点转入改造旧住宅以及改造旧住宅所用的现代化材料上。我们可以这样认为,相当一部分发达国家的住宅快速的发展阶段已经转入以存量住宅改造为主,不是增量型。而我们不是这

样,我们还处于增量型的快速发展阶段,我们目前很重的任务就是加快住房建设。

第二,住房市场正处在由数量型需求向数量和质量并重的需求转化。我们增量型增长很快,但是我们不是单纯的增量型,在快速增长的过程中,市场需求在出现变化,这个变化是数量和质量并重,对质量的要求越来越高。所以,在增加总量的同时要着力提高住房的质量。

第三,住房的生产正处在从粗放型向集约型的转化。所以我们的第三个任务就是要推进住宅产业的现代化。

这是我对当前中国住宅发展的几点看法。处在这样一个发展阶段,我们的任务就是加快建设,提高质量,推进住宅生产的现代化。任务是繁重的,采取什么样的政策、措施才能完成这样的任务,这就是我们要研究的。在这样的背景下,如何去选择我们的政策,这是我今天要讲的主要内容。大的方面,中央已经规定得很清楚。这些主要的政策都反映在中央和国务院的有关文件中。

第一,要把住宅建设作为推动经济增长和扩大内需的结合点,加快住房建设。之所以是增量型的快速发展,是因为我们的住宅市场在量的需求方面,还有相当的发展空间。改革开放以来,城镇住宅发展很快。改革开放初期的1978年,城镇人均居住面积只有3.5平方米,到1991年达到了6.7平方米,到1998年达到了9.3平方米。应该讲,发展速度是相当快了,现在已达到每年竣工超过3亿平方米这样一个阶段性水平。1998年竣工了4亿平方米。尽管这么快,需求方面仍然是比较旺盛的。因为人均9.3平方米的居住面积折合成建筑面积大约是18平方米,三口之家充其量也就是54平方米。这是一个模糊的量度,这与国家统计局去年所做的全国城市居民消费抽样调查结果基本上是吻合的。有75%的家庭仍住在小于60平方米的住房,超过80平方米的仅占8%,所以总体上我们的居住水平还是比较低的。即使2000年达到每一户有一套住房的小康水平只大约相当于日本第一个住房五年计划(1966—1970

年)的经济高速发展时期,其目标就是一户一套住房。当时住宅公库的融资界限是从30~100平方米,超过100平方米便不给你金融公库存贷款,30平方米是下限。实现一户一套房以后,二五期间(1971—1975年),融资范围已为30~120平方米这样一个水平。有的专家已经提出来,小康到富裕中间,是不是应该有一个“后小康”过程。我想70~80平方米作为后小康是可以的,到富裕就是90~100平方米,我们现在才60平方米左右。我们的量的消费、量的需求,还有足够的空间。所以,我们要增量,现在还不够。当前,尤其是1998年的亚洲金融危机,中央采取了特殊的政策,扩大内需,提出加快住房建设。1998年实现了城镇竣工4亿平方米,这是一个很了不起的成就。1999年,我们要继续加快住宅竣工的速度,因为住宅可以在生产领域和消费领域双重拉动,所以我们提出的增量发展与当前的经济形势和大的国际环境也是相吻合的。

第二,以住宅的商品化、社会化为目标深化住房分配体制改革,加快建立住房投入产出良性循环的机制。我们增量型的快速发展就要投入,要大量地建设就要大量地投入,要快速地建设就要快速地投入。那么,钱从哪里来?这是很现实的问题。我们在相当长的一段历史时期里,住宅发展缓慢,根源是在住房的分配这个环节,一些政策性的问题,我们没有解决好。大家都知道,长期以来,我们实行的是以政府和单位包下来的实物分配方式分配住宅,职工以支付很低的租金方式来享有使用权,这样的体制不可能形成住宅投入产出良性循环的机制。所以,房子建好以后,不但不能形成扩大再生产的能力,而且难以维持简单再生产。因此,住房的改革问题中央政府是非常重视的。1980年4月5日邓小平同志指出:“住宅问题,要考虑城市建筑住宅分配的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖;不但新房子可以出售,老房子也可以出售;可以一次性付款,也可以分期付款,10年、15年不限。住房出售以后,房租恐怕要调整,使人觉得买房划算,因此要研究逐步提高房租,房租太低人们就不买房子了。繁华市中心和偏僻地

区的房子,交通方便和交通不方便地区的房子,城市和郊区的房子,租金应该有所不同。将来房租提高了,对低工资的职工要给予补贴,这些政策要连续起来抓。”我认为,我们两次的房改方针,大体思路都是邓小平的这一思想,所以重新学习邓小平的讲话,以及学习 1994 年的 43 号文和 1998 年 23 号文后,我们停止实物分配,进入货币分配,进行必要总结,确实对中国的住房分配来讲是一个历史性的突破。正像温家宝同志在全国房改和住宅建设会上讲的,“这一项改革,结束了我们国家长期以来实行的实物分配制度,向住房的商品化迈进了决定性的一步”。特别是再过十年、二十年,我们再看这一步,会更深刻地体会或认识到它的意义。只有这样的改革,才能使住宅投入和产出形成一个良性循环的机制。

第三,兼顾公平与效益,建立多层次的住房供应体系。具体地说就是高、中、低收入怎么办?这里就有一个商品房、经济适用房和廉租屋的关系,这是一个住房供应体系,还要进一步研究。从属性上加以区别,商品房是完全意义上的商品房。经济适用房我认为是一种准商品房,应该把它往商品房上靠,但它不是完全意义的商品房,因为它的特性,政府要控制的是土地、价格。廉租屋很明确,它不是商品房,在属性上要区别开。再一个就是价格,商品房是市场调节价;经济适用房是政府指导价;廉租屋是非商品房,租赁的房子提供给最低收入者,租金是非商品租金,是低租金。

关于这三种房屋的经营方面,对商品房来讲,主要依据市场调节,放开经营,靠市场机制,但不排除政府进行宏观调控;对经济适用房,要尊重市场规律,但有很强力度的政府调控;对廉租屋来说,就是政府直接操纵。在市场经济下,这三种方法也不一样,可能还有其他区别。希望大家来研究住房供应体系,研究得越透,我们对政策的把握就越准。

第四,实行扶持政策。在推进住房商品化的同时,要建立住房的社会保障体系。对住宅的双重属性,要有明确的认识,它既有商品属性,又有社会保障,因为居住权是基本人权,各个国家都有一

个住房的社会保障问题。对于我们这样一个住房供应体系,我认为,经济适用房和廉租屋特别是廉租屋,都有社会保障的性质,因为经济适用房政府采取一系列的优惠政策,在价格上、税费上都有的一些特殊的政策,具有一定的社会保障性质。因此,在管理上,首先对购买经济适用房应该作一些限制。在这方面,厦门实施了对政府指导下的经济适用房每人限购 20 平方米(当然不同级别,可能还会有些调整)。这 20 平方米的价格便是经济适用房的价格,超过 20 平方米的按市场价,这就体现了对经济适用房属性的把握。对廉租屋这样一种完全的社会保障必须严格进行管理,首先要严格界定租住廉租屋的对象,只能是最低收入者。其次是严格控制廉租屋的面积指标,只能解决它们的基本住房条件,不可能是那种非常舒适的住房。天津市政府正在建设廉租屋面积也就是 50 平方米左右,还有 40、60 平方米。最后,对廉租屋要进行严格管理,你收入高了,你就应该退出廉租屋,或者对你收取高于廉租屋的租金。这是关于住房的社会保障,这是个大问题,也是一个社会的问题。

第五,住房金融。这次到日本,我也重点地考察了日本的住宅金融公库,很多国家都有专业的金融机构来扶持住房的建设和住房消费,像日本的住宅金融公库和国家的住宅银行。因为住房的生产、流通、消费的每个环节都有大量的资金在运行,所以住房产业制度改革能否成功,实际上就是住房金融能不能够真正进行转型。这三个环节:生产环节、消费环节和流通环节要靠金融这个链条串起来,这三个关节要能打通,靠什么,靠金融。房地产和住宅关系非常密切,房地产是不动产,它具有增值、保值这样一个特性,它又是金融部门发放贷款最理想的抵押物,这就构成了金融、住宅和房地产一种必然的联系。所以,我们应该花相当多的精力去研究住宅金融问题。这个问题,我个人认为还没有实质性的突破,现在我们基本还是按一般商品那样,花了与其他产业同样的力气。住宅产业中,从群众消费来讲,希望贷款时间能够长一点,利息能够更低一点,手续更简便一点;从银行来讲,当然要考虑风险。怎样选择一个

结合点,最佳的结合点,根据国家领导的要求,司里正在抓紧协调、研究这方面问题。我看房协、研究会携起手来要多投一点精力。那么风险要素问题,它的运作会带来很多问题,政府也不愿看到这一点。具体来讲,贷款标的额特别大。怎么把大的标的,切割变成小的标的。风险就不像一整盘标的那么大,风险也就没那么高。我们现在的代理方式,基本上是一种固定的,不流动,长期以来都如此。怎么把这个固定的让他流起来,标的风险度要降低,让市场能转起来。所以我们除了研究担保问题、保险问题外,很重要的是二级抵押市场证券化,只有实行了证券化,这种集中的大风险才分散到小的多个档次风险上。而且证券化开始运作起来,流动起来,会把长期的东西切割成短期东西,把固定的变成流动的。所以,这个问题一定要加强,在这里怎么实现金融工具的创新,更好地把金融与住宅房地产结合起来,这对两者都是有利的。

第六,要尊重市场规律,在发挥市场调节作用的同时加强和改善政府的宏观调控目的,就是要保证或者促进住宅市场健康有序地运作。

房地产、住宅要涉及到大量的生产要素、资金人力等等。所以生产要素的配置既然是市场经济,就要发挥市场的基本功能,实现对生产要素的优化配置。但是市场不是万能的,对有些部分的房地产和住宅,市场这个机制是失灵的,主要是社会保障这一块。因为它是不盈利的,不是商业行为,而且市场调节有时候往往滞后,得到的信息也不全面,所以加强和改革政府宏观调控是很重要的因素。一是总量的调控;二是节奏的调控,适销对路;三是收益的调节;四是行为的规范。但是更多的是要运用经济的、法律的手段加强立法。调控的成败反映在什么地方,我觉得反映在价格上。这个观点不一定对,你这个也调,那个也调,这个也管,那个也管,你管好了没有,看什么?我觉得,价格是一个很重要的信号,如调节成功就能避免价格的大起大落,政府宏观调控的实质是反周期的。大家都说房地产是有周期性的,一涨一落,有它的规律,我不反对。但从

机制上来讲,宏观调控的目的就是不让你出现这种波动,或尽量少出现波动,或波动很小。所以,我说宏观调控的目的是反周期性的。那么体现在什么地方?体现在市场上。调控什么呢?调控了半天还是大起大落,这样的调控就是无能。如果调控得好,就是一个稳定的、可持续的、健康的房地产住宅市场,这就表明政府有本事。我们就朝这方面努力,当然,周期性也是一种客观规律,问题是你怎么去减少周期对住宅市场的冲击。

第七,住宅建设方式要坚持全面规划、合理布局、综合开发、配套建设的方针,推行社会化的大生产。

目前,我们现在年竣工量 3~4 亿平方米,一年 400 多万套,这是世界上建造量最大的国家(这个还仅仅限于城市)。所以,建设要推行社会化的大生产,按照法律的规定,要具有承担民事责任和经济责任的市场主体,主要由开发商来进行开发,包括经济适用房。政府要管理但不要执行建设开发,另外单位也不要都自己去建。有些地方,单位利用自有闲置土地可以合作建一些职工住宅,但这是有前提的,要符合规划,是一个历史性的阶段。有些城市市场发育很快,就没有必要再倒退到单位直接去搞开发。从计划用地到规划,都要衔接好,一句话,合作建房不能变味,不能打着合作建房的旗号去搞经营。合作我们还是提倡的,这个机制还是非常好的,是可以缩短我们实现住房目标很有效的方式。很简单,10 个人组成一个合作社,如果需要 10 万元能够解决一套房子的话,那么不建合作社,我们 10 个人都要 10 年以后。如果每年每个人能存 1 万元的话,10 个人都要 10 年以后才能解决住房。如果我们是合作社,我们第一年就有一个人的住房问题能解决。因为第一年大家就凑够了 10 万元,就可以解决 1 个人的住房问题,最后那个人的是第 10 年。所以平均下来的就是 5.5 年,就可以解决大家的住房问题,这个好的,但是不能拿去搞经营,因为这里面政府也有很多优惠政策。

第八,坚持可持续发展的原则,合理利用资源,节约利用资源,

当前特别是节能,环保包括节水、节地、节力、节财。发达国家,人均资源比我们多得多的国家,现在都特别强调节地、节水、节能、节财。而我们这样一个人均拥有的资源量相当贫乏的国家,在这方面做得还很不够。所以,现在对这个问题特别是环境问题要求是越来越高了,口号越来越响,而且也真正在抓,住宅里有很多涉及到环境问题、能源问题、可持续发展问题。我们是世界上13个贫水国之一,世界上通行人均拥有水资源2 000立方米,是作为满足基本需求的一个边缘,一个分界线。我们现在是2 273立方米,已经到这个边缘了。如果按我们的人口增长到2030年人口为16~17亿,若按照16.5亿计算,人均水资源只有1 700立方米。已经在这个边缘以下了,到了1 000立方米便严重缺水,要带来很多问题。所以水这个问题,我们一定要有危机感。我们住宅建设的消费,就是要改变那种高消耗、高物质化、高污染的情况,坚持可持续发展。我们历来不主张房子越搞越大,我们的本事不是在建大,我们的本事是在小户型解决高素质,这才是本事。

第九,以提高住宅产业的生产力水平和住宅质量为目标,推进住宅产业现代化。推进住宅产业化,我们要实现两个目标:(1)提高住宅生产、住宅大产业的生产力水平,我们目前生产力水平太低。(2)提高住宅质量。当前我们存在的问题一是规划设计水平比较低。二是工业化程度太低,生产率太低。我们目前施工企业人均年竣工只有22平方米,日本现在已经到110平方米,日本很多住宅产品都是现场组装。三是材料大量浪费,耗费特别高,质量比较差,特别是墙体。现在80%还是粘土砖,美国现在不超过15%,日本不超过3%,苏联在80年代已降到了37.9%。这方面我们的差距是很大的。四是能耗。北方采暖地区单位面积的能耗是发达国家的3倍,一方面我们的大气污染严重,另一方面我们又拼命烧煤。因为门窗密封性不好,所以我们不是在房屋内取暖,我们是在加热大气。为什么?因为房子质量不行,这必然是一种高能耗的。五是“模数”问题,我们没有真正建立起来。“模数”不建立,住宅产业建

设便是一句空话。举一个例子,如直排水式坐便器的洞与墙壁应是多大距离。美国的墙距是 300~350mm(只有一个区间),日本在这个区间里面的达到 75%,也就是说,绝大多数在这个区间,而我们 300~350mm 的只占 18.7%;250~300mm 的占 31.3%;200~250mm 的占 25%;150~200mm 的占 18%;100~150mm 的占 6.3%;350mm 以上的占 11.2%。我们直排式坐便器那个洞墙距,现在就是这样五花八门。为什么?厂家自己随便生产,没有“模数”的要求,我们设计上没有这种“模数”的规定。这个“模数”问题我们说了这么多年到现在还没有规定出来。新住宅规范已经出来了,1999 年 6 月 1 日就开始实施了。这个“模数”问题还得加快解决。最后,规模经营,我们住宅产业现代化的工作会议提出来要建立五个体系,即技术保障体系、建设体系、部评体系、质量保证体系和性能评价体系。

第十,开放销售市场,同时要加快存量房上市的步伐,尽快开放房改房、已购的公有住房和经济适用房交接的二级市场。国务院要求相应的政策要抓紧出台。关于“准开准入”制度,建设部已经有固定的形式进行发布,现在关键还有一个收益调节问题,主要是级差地租,还有税费问题、土地的收费问题等等,包括税费的鼓励政策。这些配套政策要尽快出台,这样就可以使我们大量的存量住房,能够进入流通领域进行交易。这是一个非常大的问题,非常重要的政策。在这方面上海和江苏有一些比较好的做法。

第十一,要实行专业化、社会化、经营型的物业管理体制,为居民提供更多的服务,解决居民的实际消费方面的各种问题。我们刚刚在深圳开过全国物业管理工作会议,关键是要建立起物业管理体制。这个体制很重要的一点,就是成立沟通业主和使用者之间关系的业主委员会,然后以合同关系和物业主建立一种临时关系。这些机制就是市场机制竞争,谁干得好,让他们去干,包括我们开发公司开发的房屋,也不应该只有我们自己来开发管理,也应该向社会招管理得更好的公司来管理,这样更有好处。

第十二，旧住房的改造问题，尽管我们有存量，但是我们的存量房与欧美国家的存量房相比，质量是不一样的。我们大量的存量房还是危房，还是平面布置不合理、设备非常落后、环境非常不好的住房，所以我们在建新住宅的同时，要研究旧街坊、旧住宅的改造问题，包括北京的“四合院”，这是一个很复杂的问题。其次，住宅环境的改善，居住文化品质的提高，这个也涉及到很多政策问题。

第十三，要研究住宅的社会问题，妥善解决老龄化的社会管理问题。最近，从各方面的资料看（包括国内），对老龄社会问题，规划设计包括一些身体障碍残疾人，怎么为他们提供合适的住宅问题，包括产权多元化以后，我们会不会形成穷人区、富人区这样一个社区管理问题。这个问题也有不同看法。西方也在探讨这个问题。现在有钱人住在一起，它的物业、它的标准，使它形成富人区。这样牵涉到很多社会问题，当然会出现混合体，混合住宅有什么问题。住宅问题既是经济问题、社会生产力水平问题，又是个环境问题，还有很大的社会问题。对社会问题我们研究得很不够，而这个问题又回避不了，你看那物业收费，富人区每平方米收3元、5元，他根本不在乎这样的，他希望高标准服务。反过来，如果连几毛钱都缴不起，如果你混合在一起，这样的物业该怎么管。不这样吧，就势必形成穷人区、富人区。怎么去解决这个问题，我觉得我们需要研究，要提出这样一个问题。

第十四，农村住宅问题，我们说了这么多，做了这么多，主要还是围绕城市这一块。不要忘记，我们还有9亿人口在农村，对12亿人口这样一个大国来讲，我们人口的主体还在农村，那么农村的房屋、农村的住宅怎么去研究，为农民提供一个好的房屋，这也是一个巨大的市场。特别是小城镇这个问题中央正在布署，建设部也在抓，也要提出相应的政策和对策，特别是针对世纪之交中国的住房政策问题，希望大家多加探讨。

目 录

'99 中国住房发展论坛开幕词	杨 慎
跨世纪中国住宅的政策选择	宋春华

房地产市场发展趋势与政策研究

当前住宅市场的主要矛盾及其发展思路	(3)
✓ 近期全国主要城市房地产业发展的三个特征	(16)
知识经济与 21 世纪的中国住宅业	(27)
论房地产投资与国民经济的周期性波动	(37)
✓ 经济适用房政策的经济学思考与理论再探索	(44)
世纪之交的中国住宅与房地产业:发展与机遇	(53)
住宅市场发展趋势探析	(72)
要高度重视对住宅需求的研究	(82)
贯彻党的十五大精神 推进房地产业的改革与发展	(90)
四川房地产市场的现状与对策	(96)
以制度创新塑造 21 世纪房地产市场	(106)

改善居住环境 提高住房质量

✓ 发扬传统民居生态精神 营建跨世纪的人居环境	(115)
✓ 提高住宅质量 促进住宅业持续健康发展	(124)
高品位的产品:来自贯穿始终的质量追求	(134)