



中国社会科学院老年学者文库

中国城市经济研究

廖康玉 / 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



中国社会科学院老年学者文库

中国城市经济研究

廖康玉/著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市经济研究/廖康玉著. —北京: 社会科学文献出版社, 2012. 12

(中国社会科学院老年学者文库)

ISBN 978-7-5097-3891-7

I. ①中… II. ①廖… III. ①城市经济—经济发展—研究—中国 IV. ①F299.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 252998 号

· 中国社会科学院老年学者文库 ·

中国城市经济研究

著 者 / 廖康玉

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 人文分社 (010) 59367215

电子信箱 / renwen@ssap.cn

项目统筹 / 宋月华 魏小微

经 销 / 社会科学文献出版社营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 关志国

责任校对 / 张立生

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787mm×1092mm 1/16

版 次 / 2012 年 12 月第 1 版

印 次 / 2012 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-3891-7

定 价 / 69.00 元

印 张 / 20.5

字 数 / 442 千字

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

序

廖康玉同志是我国改革开放后第一批从事城市经济研究的专家。她以我国经济改革和现代化建设中出现的一些理论和重大的实践问题，作为自己的研究重点。其研究领域集中在城市土地使用制度与住房制度改革、房地产与住房金融以及城市化、城市服务、城市基础设施等方面。

城市经济学研究在我国基本是一项开创性事业，从 20 世纪 80 年代初开始，二十多年来她刻苦钻研，努力探索，对推动我国城市经济学的学科建设和城市经济发展作出了积极的贡献。

她的一些研究成果具有比较高的理论价值和实践意义。改革开放初期，关于城市化问题特别是工业化与城市化的关系问题，在我国学术界曾经有争论。传统的观点认为，工业化导致城市化是资本主义社会特有的规律，是资本主义本性决定的社会现象。社会主义国家实现工业化不会出现城市化，主张“我国的非城市化道路”。她在《试论具有中国特色的城市化道路》一文中，充分论证了城市化是社会生产力发展的产物，城市化与工业化之间存在着内在的、本质的联系。城市化不是资本主义社会特有的规律，而是社会化大生产的共同规律，任何国家要实现工业化，必然导致城市化。实现工业化是我国坚定不移的目标，我国同样会沿着城市化道路不断前进。该文的发表对城市化在我国学术界取得共识作出了贡献，受到城市经济学界和城市地理学界的好评。

20 世纪 80 年代，我国城市土地使用制度改革初期，在她参与的国际合作项目“中国城市土地使用与管理”中，她以大量的数据分析了当时我国土地市场的状况，探讨了地价的形成机制，认为决定土地价格的核心是土地收益和土地的供需矛盾，并在此基础上，全面地探讨了影响土地价格的其他因素，包括土地成本、土地使用性质、建筑容积率、土地出让年限等，不赞成当时一些人认为出让方式影响了地价的错误看法。她还用具体的数据批评了当时一些城市在出让土地时，不规定建筑容积率，或任意延长土地出让年限，使

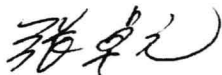
国家土地收益受到损失的不规范行为。

她针对 1989 年天津开发区向外商出让成片土地的非议（卖国、殖民地），阐明了将成片土地出让给外商开发经营是国际通行的一种经济合作形式，属于正常的商务往来，但对出让的土地应该严格规定开发进度，国家参与土地自然增值分成，这对于控制土地投机是十分必要的。

早在 1990 年，她在探讨新加坡是如何解决住房问题时，就深入研究了新加坡的住房公积金制度、按收入层次区分的住房供应以及兴建公共住宅解决绝大多数居民住房问题的国家政策，并取得了一些成果。这对今天解决我国城镇居民的住房问题仍然很有参考价值。

廖康玉治学严谨，注重对实际问题的调查，每写一篇文章都是从调查研究、搜集资料入手，在掌握分析研究大量资料的基础上，反复推敲，形成自己经得起考验的结论和观点，这是比较规范的。综观她的文章，都具有资料翔实、定性分析和定量分析相结合的优点和特点。

该书搜集了廖康玉同志的部分研究成果，其中《试论具有中国特色的城市化道路》《中国城市土地出让市场》《当前应重点发展普通住房金融》《新加坡解决住房问题的政策和措施》《关于市场经济发达国家房地产业的研究》《谈发展城市服务》《城市流通中心的物质技术基础和社会条件》《时序经济》等，都比较好地反映了她的学术思想和治学态度。本书的出版，对于研究中国城市经济学发展的历史、改进城市经济工作，都是有一定意义的。



2001 年 4 月 23 日

前 言

我从国家地震局调到中国社会科学院时，正值国家改革开放之初，这是人生难得的机遇，使我能在实践中对城市经济有关问题进行深入的研究和探讨。

城市居民的住房问题是我从事社会科学研究工作最先接触到的一个问题。当时有一组反映城市居民住房的数据：城市人均住房从新中国成立初期的 4.5 平方米，下降到改革开放时的 3.6 平方米；全国 182 个城市中，无房户、不方便户、人均不足 4 平方米的家庭，就占到了总户数的近 40%。住房问题已经成为当时紧迫的社会问题，国人不能“安居”何能“乐业”？提高城市居民住房水平就成为我当时探讨的课题。

在探讨可能的解决方案时，我最先思考的是多渠道筹集资金，增加住房投入。然而住房的“低租金”，使集资建房和购买公房对个人在经济上都是不划算的，即便是有购买能力的人，只要能从政府机关、企事业单位分配到住房，就不愿意去买房，因此改革房租制度成为关键（《有计划地加速我国城市住宅建设》，1980；《住宅出售与住宅租金》，1981）。

住房是人们生存的必需品，又是价值量很大的商品。城镇住房体制改革深入到转换机制、摒弃福利分配住房，职工不可能再从服务的单位获得住房后，我们需要创建一个适合我国国情的住房供应模式，以解决我国城市居民的住房问题。借鉴新加坡经验，按照收入层次区分房屋供应的做法，对我国城市高收入阶层的家庭，只卖给商品房；对中等收入家庭的住房用地，实行低地价、微利房，并充分利用土地级差，建设多档次的住房，为他们提供更多的购房机会；对贫困家庭，提供租住房（《改革开放崛起的广州房地产业》，1993）。由于我国各地房价相去甚远，按照收入层次划分住房供应，应以当地的住房价格为基础，综合房价和家庭收入来确定。显然房价与收入比低的城市，大多数居民应该在市场上获得商品住房供应，而微利价、成本价和补贴价的租住房的比例小；相反，对房价与收入比高的城市，应向大多数居民提

供微利价、成本价住房，对贫困家庭供应补贴价租住房。随着居民收入大幅度提高，房价与收入比下降，应把住房补贴限制在极少数贫困家庭（《住房投资体制改革与中国城镇住房发展》，1996）。

住房不仅价值量很大，也是使用周期很长的特殊消费资料，因此对购买住房的家庭来说，实际是将他们今后几十年的住房消费作提前支付，这对许多家庭都是困难的。因此，世界各国在发展居民住房时，购房者一般都会得到金融部门发放的抵押贷款。当时，我国的金融机构迟迟没有在全国普遍开展这项业务，同时，却把有限的资金主要投向房地产开发企业。不少开发商热心开发获利更多的高档住房，投资结构偏离了我国国情。我认为金融资金的投向应抑制高档住宅的开发，着力支持普通住房的建设；金融资金既要投向开发企业，更要投向居民个人购建房，这是金融资金投向的重点（《当前应重点发展普通住房金融》，1994）。

城市化是我关注的又一个问题。我国在工业化的过程中是否也要走城市化道路，改革开放初期，对这一问题学术界是有争议的。1983年，我为《经济科学年鉴》撰稿，在《求索》杂志上，看到《论我国的非城市化道路》一文，文章认为，工业化导致城市化是资本主义社会的特有规律，是资本主义本性所决定的社会现象。社会主义国家实现工业化不会出现城市化，因此提出我国的非城市化道路。文章的观点既是一个理论问题，又是社会主义现代化建设面临的一个重大实践问题。因此，将此文观点作为学术动态写进了《年鉴》。之后，我研究了大量与城市化有关的经典文献，搜集和分析了当时世界经济发达国家和苏联在工业化进程中，城乡人口结构变化的数据和发展趋势，得出不同于此文的结论：城市化是社会生产力发展的产物，城市化与工业化之间存在着内在的、本质的联系。城市化不是资本主义社会特有的规律，是社会化大生产的共同规律，任何国家要实现工业化，必然导致城市化。实现工业化是我国坚定不移的目标，而实现这一目标我国同样会沿着城市化道路发展（《试论具有中国特色的城市化道路》，1984）。

1990年，我参与的国际合作项目“中国城市土地使用与管理”课题，承担研究中国城市土地市场的任务。为研究我国刚刚兴起的城市土地市场，我在大量搜集土地出让资料的同时，对典型城市的土地市场，如最先开放土地市场的深圳市、向外商出让成片土地的天津开发区、土地全部出让给个人的河北涿州市等地进行了深入的实地考察，并汇总归纳了当时全国几百个土地出让样本（占当时出让土地面积的70%以上），以大量的数据全方位地分析了当时我国土地市场的基本状况。

土地市场开放初期，人们对土地市场中涉及的许多问题，认识不是很到位。当时以市场配置土地的范围相当有限。深圳市 1987 年 9 月就实行土地有偿出让，到 1989 年，真正作为“有偿”出让的土地，还不足出让面积的 15%，免地价的范围大，一些营利性的生产用地、商业和住宅用地也免了地价，执行有关条例是不规范的；地价是土地市场一个很重要的问题，地价与土地所处的地段、土地使用性质、建筑容积率、土地出让年限等密切相关，就全国来看，许多土地出让样本都没有容积率的记载，有的是土地已经成交，容积率还“待定”。在所出让的土地中有不少都超过了国家规定的年限。

1989 年 8 月，天津开发区同美国 MGM 公司签订了 5.36 平方公里土地的出让合同，开创了我国向外商出让成片土地的先例，在国内外引起很大反响，褒贬不一。国内甚至有人认为，向外商出让成片土地是卖国，是殖民地，为此我到天津开发区进行实地调查。天津开发区与外商签订的是规定了土地使用年限为 70 年的出让合同。在充分了解出让合同的基础上，又搜集了世界其他一些国家在他国以独资和合资的形式开发旅游岛和建设工业园区，以及我国一些城市向其他国家购买成片土地经营开发的案例。显然，向外商出让成片土地开发经营是国际间通行的一种合作形式，是国家间一种正常的商务往来。出让成片土地的关键和核心问题，是我们能不能控制有可能发生的土地投机，能不能保证土地增值的国家收益。土地投机的主要手法是“囤积”土地，待价而沽，牟取巨额的土地增值利润。为此，一要“以项目带土地”，即根据项目多少和项目规模确定出让土地的数量，二要严格规定开发进度，三要国家参与土地增值分成。由于整个国家和地区经济的发展、社会投资的增加，使已出让土地的环境改善等，原有土地会发生数倍甚至更多的自然增值。这种增值理所应当由国家和土地开发者共享，作为土地开发投资者获得合理的利润，作为国家应得到合理利润以外的增值收入。国家参与土地自然增值分成，对遏制土地投机，控制地价暴涨必然产生积极作用（《中国城市土地出让市场》，1991）。

城市服务也是我关注的课题。城市服务有着极为广泛的内容，它包括诸如商业、物资供应，金融、租赁业，信息、咨询业，运输、邮电通信业，公共交通、供水、排水等城市公用事业，科学、教育、文化、艺术和卫生事业，旅游、社会福利和个人生活服务等等。改革开放之初我国服务业滞后于整个生产力发展水平是显而易见的。无论是生产服务还是生活服务，无论是传统服务业还是现代服务业，都不能满足经济发展和人们生活需要，更谈不上服务业的现代化。因此必须大力发展城市服务业（《必须大力发展服务业》，

1982;《谈发展城市服务》,1984,原标题为《发展城市服务是个带战略性的问题》)。

以上是我对部分文章观点和形成过程的回顾和梳理。二十多年过去了,重读当年的文章,感觉有些研究和观点不仅回应了当时的问题,也是有前瞻性的,即使在今天仍有一定的现实意义。编辑文集的过程,也让我有机会对自己的学术历程作一个回顾,我感谢财贸经济所的老领导、老同志在我进入社会科学研究领域时给我的支持和鼓励,也为自己在二十多年的学术研究道路上曾经一步一个脚印、努力求索而欣慰。

2012年5月于都江堰

目 录

CONTENTS

序	1
前 言	3
有计划地加速我国城市住宅建设	1
住宅出售与住宅租金	7
香港政府解决住房问题的政策和途径	13
新加坡解决住房问题的政策和措施	22
火爆的广州房地产市场	35
舟山房地产业发展战略研究	42
改革开放崛起的广州房地产业	52
当前应重点发展普通住房金融	88
住房投资体制改革与中国城镇住房发展	98
关于市场经济发达国家房地产业的研究	117
昆山市的旧城改造与新区开发	121
确定城市土地使用费标准的理论依据和原则	161
中国城市土地出让市场	165
农村用地转化为城市用地的一种模式	
——都江堰市郊农民自建城镇的调查	201

试论具有中国特色的城市化道路	205
小城镇应与农村商品经济同步发展	215
中国小城市的现状与未来	220
中国城市化的现状特点	226
必须大力发展服务业	
——关于上海市饮食服务业的调查	231
谈发展城市服务	235
发展社区服务及其对策	241
近代北方的经济中心——天津	245
城市流通中心的物质技术基础和社会条件	250
时序经济	273
中国特色的城市经济理论与实践（节选）	295
退耕还草再退多一点	314
后 记	317

有计划地加速我国城市住宅建设

我国城市住宅建设的历史和现状

住宅建设是国家经济生活的一个重要组成部分，是社会主义建设事业的一项重要内容。新中国成立以来，国家用于住宅建设的投资为 348.33 亿元，占到同期基本建设投资总额的 5.8%，国民收入的 0.85%，共建住宅 5.31 多亿平方米，平均每年 1960 多万平方米。这期间由于城市人口比新中国成立初期增加了一倍，加之原有住宅自然损坏以及拆除旧居建新居等，城市居民的住房由新中国成立初期人均居住面积的 4.5 平方米降到了 3.6 平方米。

目前我国城市居民中缺房相当严重。据 1978 年全国 182 个城市的统计，有缺房户 689.1 万户，约占居住总户数的 38.6%。其中，夫妇不能同居，住办公室、车间等的无房户 131.1 万多户，占总户数的 7.3%；两代同室、三代同屋的不方便户 189.3 万多户，占总户数的 10.5%；人均 4 平方米以下的拥挤户 368.7 万多户，占总户数的 20.6%。北京市最近调查的两个居委会共 2319 户，缺房户有 1126 户，占调查总户的 48.6%。缺房户中最困难的无房户有 160 户（婚后无房和等房结婚的就有 152 户），占缺房户的 14.2%。人均在 4 平方米以下，且与成年子女同住一室的有 214 户，占缺房户的 19%；人均在 2 平方米以下的 28 户，占缺房户的 2.5%；成年兄妹，公公同儿媳，妹妹同姐夫，叔嫂等同住一屋的有 22 户，占缺房户的 2%。以上最困难户为缺房户的 37.7%，占调查总数的 18.3%。

新中国成立 30 多年了，全国城市几乎都还有危房和旧社会遗留下来的棚楼房共 3500 万平方米，这些房屋既阴暗潮湿，又矮小破漏，条件十分恶劣。

住房是人民生活的一个十分重要的问题，关系到群众的切身利益，牵连到成百万的家庭。30 多年来，我国城市人民保证了有衣穿，有饭吃，但这几千万人无房住，“打游击”、寄人篱下或住得很不好，给生活带来了极大的困难，这不能不是我们国家一个紧迫的社会问题。在住房问题上群众有怨言，

有意见，不利于我们党和群众的关系，影响了安定团结。他们不能“安居”，何能“乐业”？最终不利于四个现代化建设的前进步伐，因此，必须高度重视，认真解决。

全国住房水平很低，实际住房水平差距又很大。从一百万以上人口的城市来看，居住水平最高的南京市，每人为5平方米，居住水平最低的重庆市，每人只有3平方米。北京市虽然人均4.6平方米，而党中央、国务院所属单位职工平均是7平方米多，北京市直属机关职工平均是5平方米多，一般居民只有3.6平方米。据上海市对1400户居民的调查，平均居住面积达14平方米的，占调查户的12%，人口的10%；居住水平不到3平方米的，占调查户的16%，人口的18%。今后在住宅建设的投资分配上，对住房水平低的城市须予以适当照顾，对普通居民的住房建设要有确实的保证。在住房分配上，应考虑家庭成员组成状况、职业等，确定分配量，对于超标准部分，采取经济措施来进行调整。

吸取国外住宅建设经验 加快我国城市住宅建设速度

由于战争的浩劫，“二战”后，受殃及的国家都出现了严重的房荒，形成了住宅社会危机。据有关资料统计，欧洲受破坏的房屋占欧洲住房总量的8%，相当于欧洲战前六年的建筑工程量，仅联邦德国，被战争毁掉的城市就占联邦德国城市的75%。大战结束后，苏联有2500多万人无房可住。亚洲的日本当时少房缺房的达426万户，有2000多万人无处安身，占当时日本总人口的四分之一。同时，随着工业的发展，农村人口大量涌入城市，因此许多国家，包括美国在内都出现了房荒，不少国家不得不用很大的力量解决住宅问题。二十多年来，美国、苏联每年都保持了一亿平方米以上的建房速度，日本在1960年以后，也逐步达到了一亿平方米以上（见表1）。由于住宅建设发展快，这些国家的居住水平有了很大的提高。美国1974年平均每人有居住面积18平方米，联邦德国1978年为16平方米，法国1975年为13平方米，日本1978年为12平方米，苏联1974年城市居民为7.14平方米，南斯拉夫1978年达15.2平方米，罗马尼亚计划1980年达9.7平方米（见表2）。

从资本主义国家平均水平看，现在住宅一般都达到饱和状态，如美国，1970年每人有1.67间住房，联邦德国1972年每人有1.43间住房，法国1968年、日本1970年都达到了每人1.11间的住房。目前这些国家在住宅建设方

面，已逐步由量的发展转向质的发展，追求舒适的环境、完善的设备、高质量的建筑。

表 1 住房建筑面积

单位：万平方米

国 家	1960 年	1970 年	1973 年	1976 年
中 国	2979	—	2705	2420
美 国	12073	16350	24200	13400 ^①
苏 联	10960	10600	11030	10800
日 本	3111	11130	14600	12542
联邦德国	—	4096	—	—
法 国	2340	4618	5250	—
罗马尼亚	—	731	—	—

注：①系 1975 年数。

表 2 居住水平

单位：平方米

国 家	按人口平均计算	国 家	按人口平均计算
中 国	3.6	联邦德国	16
美 国	18	法 国	13
苏 联	7.14 ^①	罗马尼亚	9.7 ^②
日 本	12	南斯拉夫	15.2

注：①苏联为城市居住水平。②计划 1980 年达到的水平。

这些国家发展住房建设的经验是：

（一）制定住房建设发展规划，以保证住房建设速度和住房水平的提高

这些国家住宅建设发展快，在于它们有比较雄厚的物质和技术基础，走住房建筑工业化的道路，这是无疑的。与此同时，重视住宅建设，制定住宅建设发展规划，保证住宅建设速度和居住水平的提高，也是重要的原因。如日本，为了解决住宅问题，对现有居住状况、人口增长、家庭组成变化、旧房更新及经济发展等方面做了全面的调查，在此基础上制定了从 1966 年到 1985 年的四个住宅建设的五年计划。执行的结果是，第一个五年计划完成了预定的建筑量，达到每一个家庭一套住房的目标，第二个五年计划虽未完成预定的建筑量，但达到了一人一室的居住水平。苏联为了有计划地进行住宅

建设，也从城市人口增长、老房拆除及居住水平的提高等因素，编制住宅建设计划，并纳入国民经济计划中以保证实现。在未来的住宅建设中，他们设想到 1990 年解决住房问题，每人平均居住面积由 1950 年的 4.23 平方米提高到 9 平方米，使每个家庭都有一套较好的住房。

我国城市住宅建设速度发展不快，居住水平很低，与我国经济落后，底子薄当然是分不开的。而在国家经济生活中，怎样把住宅建设作为社会主义建设事业的重要内容，作为人民生活的一件大事，像其他国民经济指标那样，列入国民经济计划也是十分必要的。多年来我国住宅建设，既无长远规划，也无年度计划，因此，在国民经济中不可能有个恰当的比例，得到与国民经济其他部门相应的发展；每年要建多少房屋，提供多少资金，供应多少建筑材料和设备都不能同国民经济其他有关部门取得平衡，得到足够的供应。住宅建设不是缺胳膊少腿，就是有资金无材料。国家城建总局对全国城市进行了初步统计，1979 年建筑材料中，缺钢材 18 万吨，占需要量的 28%；缺水泥 160 万吨，占需要量的 38%；缺木材 80 万立方米，占需要量的 45%。企业自筹资金建住宅，更是“无米之炊”，没有正常渠道供应材料。建筑材料不足已成为住房建设的一大障碍，其结果只能“有多少米，煮多少饭”，建多少算多少，一年如此，来年照旧。正因为城市住宅建设的这种状况，城市住房欠账越来越多，以至出现今天这种住房社会问题，不能不是一个严重教训。今后应根据我国城市人口情况和国家经济的发展，在国民经济计划中，规定住宅建设发展的长远规划和年度计划，并付诸实现，才能改变目前这种被动状况，逐步提高城市人民的居住水平。

（二）确保住宅建设投资在国家基本建设中的合理比例，是加快住宅建设的重要保证

国外住宅发展快，在于投资多、占基本建设的比重大。仅据 1975 年的投资统计，美国为 471 亿美元，日本为 357 亿美元，联邦德国为 191 亿美元，法国为 169 亿美元（见表 3）。住宅投资占基本建设投资的比重，美国、联邦德国、法国都保持在 20% 以上，日本近十多年也提高到 20% 左右（见表 4）。

我国城市人均住房水平比解放初期还减少了 0.9 平方米，反映了国民经济发展的失调。在国家经济生活中，没有摆好发展生产和改善人民生活的关系，甚至出现了积累大量增加的情况下，住宅建设投资反而大幅度下降的不正常现象。因此，住宅建设投资不足是一个重要原因。第一个五年计划期间，住宅建设投资占基本建设投资的 9.1%。到 1958 年，由于不恰当地提高重工业的指标，不注意改善人民生活，住宅建设投资急速下降，只占 3%，整个

“二五”时期只有 4.1%。三年调整时期虽有提高，也只占 6.9%。在“文革”时期，工农业生产受到了极大破坏，人民的生活也就不可能得到改善和提高。更为严重的是，在“先生产，后生活”这个极片面的口号下，住宅建设几乎处于停顿状态，如上海在 1967~1971 年就没有新建过住宅。而这时期的住宅投资占基本建设投资的比例降到 4%，1970 年只有 2.6%。这个比例在近三年有了较大的回升，达到 7%，但还未到“一五”时期的水平。

表 3 住房建设投资

单位：亿美元

国 家	1960 年	1970 年	1975 年
中 国	6.3	3	11.7
美 国	240	330	471
苏 联	109	156 ^①	—
日 本	20	143	357
联邦德国	37	112 ^①	191
法 国	31	100	169

注：①系 1971 年数。

表 4 住房建设投资占基建投资比

单位：%

国 家	1960 年	1965 年	1970 年	1975 年
中 国	4.1	5.5	2.6	5.9
美 国	27.5	23.7	21.5	20
苏 联	22.8	16.9	16	14.7 ^①
日 本	14.3	20.4	19.8	24.2
联邦德国	22	21.5	21.6	23.5 ^①
法 国	25	28.5	26.5	27

注：①系 1974 年数。

发展生产和改善生活的不协调，也反映在建设生产、工作用房与住房这个“骨头”和“肉”的关系上。第一个五年计划时期，建设生产、工作用房与住房的比为 1：1.42，第二个五年计划和第四个五年计划时期就下降到 1：0.64 和 1：0.84。如果住宅建设保持在第一个五年计划时期的比例，新中国成立以来用于住宅建设的投资应是 544 亿元，比现在多近 200 亿元。以现在

住宅造价（包括生活配套、补偿拆除旧居等费用）计算可多建住宅 1.13 亿多平方米，按每人 4.5 平方米的居住面积计，能解决 1260 多万人的住房，占有城市居民的近 16%。今后为保持住房水平不下降，在还清欠账（每人达 4.5 平方米的居住面积）之后，住宅建设投资略高于第一个五年计划时期的投资比例才是合理的。

（三）采取多种渠道筹措建设资金，加快住房建设

在住房建设资金来源上，资本主义国家个人投资比重很大，如美国，个人投资部分达 97.7% ~ 99.3%，公共团体投资只占 0.7% ~ 2.3%。苏联及东欧国家个人投资部分也不少，苏联占 25%（国家预算和企业超额利润投资占百分之 68%，合作社投资占 7%）。罗马尼亚前几年国家投资约占 50% 多，计划 1981 ~ 1985 年国家投资建 110 万套住宅，其中 44 万套要向居民出售，个人将投资建 10 万套，罗马尼亚个人投资部分也将接近一半。我们国家要把这几千万人的住房完全解决好，对城市住房采取永远包下去的做法，无疑对国家财力是一个很大的负担，也是不现实的。因此，采取国家、集体投资与个人集资相结合，实行公建和“自建公助”、“公建私助”的不同形式，应逐步作为我国住房建设的一个方向。

由于我国工资水平低，职工平均年收入 1978 年只有 640 多元，城镇居民当年人均储蓄额也只有 130 元，固定收入在 60 元左右以下的职工占职工总数的 70% ~ 80%，而缺房为数多的也就是这些人群。目前个人集资建房不可能有大的发展。如果每年能实现千分之五，全国一年就可多解决 10 万户左右的住房问题；或腾出资金（约 5 亿元）用于改造全国危险房和棚户房（全国共需 35 亿元），对改善居民住房和改变城市面貌都是很有利的。在我国，要使个人集资建房有较大的发展，必须使职工的收入水平有较大的提高，同时还必须改变目前城市房屋福利经营的办法，对现行租金进行调整，使自建房和租房在经济利益上大体相等才是可行的。

原载《经济研究参考资料》1980 年第 76 期