

中国 城市住宅体制 改革研究

蔡德容

ZHONGGUO
CHENGSHI
ZHUZHAI
TIZHI
GAIGE YANJIU

中国财政经济出版社

中国城市住宅体制改革研究

蔡 德 容

中国财经出版社

中国城市住宅体制改革研究

蔡 德 容

•
中国财经出版社出版

(北京东城大佛寺东街8号)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

北京印刷厂印刷

•
850×1168毫米 32开 8印张 189000字

1987年12月第1版 1987年12月北京第1次印刷

印数: 1—5000 定价: 2.10元

ISBN 7-5005-0041-6/F·0037

序 言

蔡德容同志所著《中国城市住宅体制改革研究》，是我读过的有关我国房地产经济研究著作中比较系统、比较全面的一本，理论分析也深一些。

住宅是人类赖以生存的基本生活资料，是人民群众的物质利益的重要内容。住宅的数量和质量，不但是社会生产力发展的结果，而且是社会经济制度优越性的表现。随着工业化、现代化的进展，在城市里，特别是在大城市里，住宅缺乏，已经成为世界性的社会问题，包括我国在内的社会主义国家也不例外。这就不能不引起人们的普遍关注，也就决定了研究和解决城市住宅问题的重大意义。

长期以来，在我国住宅经济研究中，把住宅的客观属性同国家的住宅政策混为一谈，认为对住宅实行福利政策是住宅的本质属性；而这种认识又是同否定商品经济、把计划经济同商品经济对立起来这样一些基本理论观点联系在一起的。经过几年的争论，现在对住宅的属性已经取得了比较一致的认识。本书正是在这场争论的基础上产生的，反映了这几年我国理论工作者对城市住宅问题认识的深度，同时又有作者的独立见解。

首先，本书以有计划商品经济的理论为依据，论证城市住宅的商品属性，以及城市住宅商品化的必要性和主要内容。作者指出，城市住宅如同其它生活资料一样是商品，随着我国经济体制改革的发展，城市住宅必将成为商品经济体系的有机组成部分。

因此，一定要打破城市住宅由国家包下来近似无偿分配的体制，把城市住宅的生产、分配、交换和消费纳入有计划商品经济的运行轨道。

其次，在深入分析城市住宅的商品属性的基础上，作者进一步阐明了改革住宅所有制的必要性和必然性。并对房产和地产作了对比分析，强调住宅个人所有同土地国家所有不是对立的，而是可以共存的。特别值得指出的是，作者把马克思主义的基本原理同经典作家们在特定历史条件下提出的一些论断、设想、政策、口号等区分开来，不但坚持了生活资料个人所有这个基本原理，而且对读者来说，更具有方法论的意义。坚持马克思主义是坚持马克思主义的立场、观点与方法来认识世界、改造世界，而不是教条地理解马克思主义著作中的每句话、每个意见、每个数字。

再次，本书的涉及面是比较广泛的，对与城市住宅体制改革相关的一些问题都作了必要的论述。作者用了不小的篇幅分析了实行住宅商品化对产业结构、流通结构、分配结构、消费结构、投资结构和就业结构的影响，以及与工资体制改革、物价体制改革、建筑业体制改革的关系。这不但揭示了住宅理论问题的丰富内容，而且使住宅理论研究具有实践性。

本书还具有其它一些优点，如有着大量关于我国城市住宅状况的统计资料，理论探讨和政策分析相结合，等等。

毫无疑问，本书的出版对于了解我国城市住宅问题，对于研究城市住宅理论，对于探讨住宅商品化的实施途径，都将起到积极的作用。

林 森 木

1987.5.27

目 录

前 言	(1)
第一章 城市住宅的属性	(6)
第一节 研究城市住宅属性的意义	(6)
第二节 城市住宅的属性是商品	(10)
第三节 对城市住宅福利属性论的评介	(16)
第二章 社会主义城市住宅所有权	(25)
第一节 社会主义城市住宅应当允许个人所有	(26)
第二节 我国城市住宅所有制结构的变化状况	(33)
第三节 苏联东欧国家住宅所有制状况	(41)
第四节 社会主义城市住宅所有权与城市土地所有 权	(48)
第三章 城市住宅商品化	(57)
第一节 城市住宅商品化的客观必然性	(57)
第二节 城市住宅商品化的特点和主要内容	(65)
第三节 城市住宅商品化的目标、形式和步骤	(71)
第四节 实行城市住宅商品化必须着重解决的几个 问题	(77)
第五节 我国城市住宅商品化的理论与实践	(84)
第四章 城市住宅商品化与国民经济结构的调整	(96)
第一节 住宅商品化与产业结构的变化	(96)
第二节 住宅商品化与流通结构的变化	(103)

第三节	住宅商品化与分配结构的变化·····	(107)
第四节	住宅商品化与消费结构的变化·····	(111)
第五节	住宅商品化与投资结构的变化·····	(116)
第六节	住宅商品化与就业结构的变化·····	(120)
第五章	城市住宅体制改革与城市经济体制改革·····	(123)
第一节	城市住宅体制改革与城市经济体制改革的 相互关系·····	(123)
第二节	城市住宅体制改革与工资体制改革·····	(126)
第三节	城市住宅体制改革与物价体系改革·····	(130)
第四节	城市住宅体制改革与增强企业活力·····	(136)
第五节	城市住宅体制改革与增强民用建筑业活力·····	(141)
第六章	城市住宅投资体制的改革·····	(147)
第一节	我国城市住宅投资体制的历史状况及其弊 病·····	(147)
第二节	城市住宅投资体制改革的总体设想·····	(155)
第三节	国外住宅投资状况与我国住宅投资体制的 改革·····	(159)
第七章	把住宅纳入流通 开拓住宅市场·····	(165)
第一节	城市住宅的流通特点与市场模式·····	(165)
第二节	开拓城市住宅市场的途径·····	(173)
第八章	城市住宅租金体制的改革·····	(178)
第一节	我国住宅租金体制的历史沿革及其特征·····	(178)
第二节	我国城市住宅租金体制的弊病及其根源·····	(186)
第三节	租金体制改革的基本方向和主要原则·····	(192)
第四节	城市住宅租金体制改革的目标和步骤·····	(198)
第九章	城市住宅分配体制的改革·····	(210)
第一节	问题的提出·····	(210)

第二节	城市住宅分配体制改革必须遵循按劳分配规律.....	(211)
第三节	住宅分配体制改革与工资改革.....	(218)
第十章	城市住宅管理体制的改革.....	(228)
第一节	我国原有城市住宅管理体制的特征.....	(228)
第二节	城市住宅管理体制改革的的基本原则.....	(234)
第三节	城市住宅管理体制的模式构想.....	(238)
后 记		(247)

前 言

城市住宅问题，是一个重大的经济问题，也是一个重大的社会问题。同时，又是一个世界性的问题。大工业的迅速发展，必然引起人口向城市集中，从而大大加剧城市住宅的紧张状况。恩格斯在《论住宅问题》中指出：“当一个古老的文明国家这样从工场手工业和小生产向大工业过渡，并且这个过渡还由于情况极其顺利而加速的时期，多半也就是‘住宅缺乏’的时期。一方面，大批农村工人突然被吸引到发展为中心城市的大城市里来；另一方面，这些旧城市的布局已经不适合新的大工业的条件和与此相适应的交通：街道在加宽，新的街道在开辟，铁路铺到市里。正当工人成群涌入城市的时候，工人住宅却在大批拆除。于是就突然出现了工人以及以工人为主顾的小商人和小手工业者的住宅缺乏现象。”^①这就是说，住宅缺乏现象是大工业的产物。在资本主义社会，住宅缺乏还有一个重要的原因，就是资本主义社会人们收入的差别和阶级地位的不平等。因为，在资本主义社会，一方面有空闲的、过剩的住宅，另一方面，广大工人却买不起、租不起住宅，过剩的住宅就闲置起来。这就必然出现工人的居住困难，造成住宅紧张，使本来就很恶劣的工人的居住条件更加尖锐化，从而使“住宅缺乏现象”在资本主义条件下“具有急性病的形式”^②。但是，资本主义社会的住宅缺乏现象，“并不是资本家把

① 《马克思恩格斯选集》第二卷，第459页。

② 《马克思恩格斯选集》第二卷，第460页。

工人当做工人来剥削的直接结果”，而“只是从现代资本主义生产方式中产生出来的无数比较小的、次要的祸害之一。”^①它是大工业的迅速发展所导致的必然结果。因而“这种住宅缺乏不是现代特有的现象。”^②它不仅仅存在于资本主义社会，而且在社会主义社会也仍然存在。因此，城市住宅问题，是一个带普遍性的世界性的问题。只不过在不同的社会制度下，住宅缺乏现象具有不同的性质和形式而已。

世界各国为了解决住宅问题，逐步消除住宅缺乏现象，缓解住宅供需紧张的矛盾，采取了不同的政策和措施。归纳起来，大致有这样几种类型：

第一种是实行住宅商品化的类型。比如美国、日本等。这些国家一切劳动产品都是商品（当然包括住宅），因而必然使住宅在市场上自由交易，任凭价值规律调节住宅的生产和流通。在这种类型的国家中，私人拥有住宅的比重，一般达90%以上。如美国私人住宅比重达98.5%。

第二种是把住宅当作福利由国家包下来的类型。比如苏联、民主德国等。这些国家把解决住宅问题作为福利纲领的重要内容，由国家投资建造住宅，出租给居民住宅，收取极为低廉的房租。

第三种是实行商品化为主兼福利政策的类型。比如联邦德国等。这些国家积极鼓励和资助居民个人建房、买房，同时也实行房租补贴或房价补助。

第四种是实行福利政策为主兼商品化的类型。比如罗马尼亚、南斯拉夫、匈牙利、波兰等。在这些国家，党和政府把改善劳动者的居住条件看作是提高全体人民福利的重要条件之一。同

① 《马克思恩格斯选集》第二卷，第470页。

② 《马克思恩格斯选集》第二卷，第471页。

时，也在一定的范围内和一定程度上把住宅作为商品来经营，积极鼓励和赞助私人建房、买房，房租的标准也逐步提高。这些国家住宅商品化的途径和措施，受国家计划的影响很直接。

从以上四种类型的解决住宅问题的国家来看，实行商品化和以商品化为主兼实施福利政策的国家，住宅问题解决得相对好一些，国家负担较轻。但一些资本主义国家由于贫富悬殊，许多低收入居民无力建房、买房和租房，因而也不得不在较小的范围内辅之以“福利”政策。实行把住宅当作福利由国家包下来和实行福利政策为主兼商品化的国家，国家负担较重，反而不利于解决居民的居住问题。因此，这些国家近些年来也对住宅体制进行了一些改革，程度不同地开始实行商品化。不过这些国家的住宅商品化与前一类国家的住宅商品化具有许多不同的特点。这主要是这些国家的住宅商品化要受国家计划、政府政策、法令的控制和指导。

我国正由一个古老的文明大国向大工业社会过渡，城市化的进程在逐步加快，城市住宅的缺乏现象也比较严重。这已成为我国经济发展和人民生活中一个重大的社会经济问题。党的十一届三中全会以来，党和政府把解决城市住宅问题摆在极为重要的地位，每年用于住宅建设的投资达 100 多亿元，但城市住宅问题仍未得到较好的解决。我国究竟如何解决城市住宅问题？这是摆在我们面前的一个十分重要的任务。对于这个问题，基本上有三种观点：

第一种观点认为，我们应该把住宅当作福利由国家包下来。因为我们是社会主义国家，把住宅当作福利由国家分配给职工，是社会主义制度优越性的重要表现。而且，社会主义住宅本身的经济属性就是福利。因此，我们应以福利政策为主，不宜实行住宅商品化。这种观点影响较大。建国 30 多年来，我们就是这样

做的。

第二种观点认为，我们应该实行住宅商品化与福利化并举。因为住宅本身就具有商品和福利两重属性。

第三种观点是随着经济建设实践的发展和经济体制改革的逐步深入而提出的。这种观点认为，解决住宅问题的基本方针和政策，是逐步推行住宅商品化。因为社会主义经济是公有制基础上的有计划的商品经济，社会主义城市住宅也是商品。至于现在居民支付能力还很有限，住宅还需要国家补贴等，那只是一定时期、一定阶段的特殊情况；改革的基本方向和核心，是实行住宅商品化。笔者就是这种观点的极力主张者。

城市住宅问题和与此相关联的城市住宅体制改革问题，是一个涉及面很广、综合性很强而又十分复杂的问题。近几年来，我在湘潭大学消费经济研究所对这一问题进行了试验性的研究，得出了一些初步设想，作为成果，写成了此书，以进一步请教于读者。

本书的结构是这样安排的：第一、二章分析城市住宅的经济属性和社会主义城市住宅所有权，肯定社会主义城市住宅是商品并应允许个人所有。这是城市住宅体制改革的理论基础。城市住宅体制改革的核心，是要实行住宅商品化。城市住宅体制的其他方面的改革，都要围绕这一核心展开。在第三章，对城市住宅商品化的客观必然性、特点和主要内容，以及目标和步骤进行一些初步的探讨。第四章和第五章分析城市住宅与商品经济体系，城市住宅体制改革与整个经济体制改革的关系。城市住宅体制改革，不是孤立的个别行为，它必然涉及到城市经济体制改革的其它一系列方面，涉及到整个国民经济的运行与存在形式，涉及工资改革、物价体系改革等其他一系列重大改革，涉及到产业结构、流通结构、分配结构、消费结构、投资结构、就业结构以及

整个国民经济结构的调整。从城市住宅体制改革的具体内容来看，它还包括使住宅生产部门成为相对独立的经济实体，把住宅纳入流通，开拓住宅市场，按社会主义条件下资金运动规律改革住宅投资体制，按价值规律改革低租金制，按社会主义按劳分配规律改革住宅分配体制，把住宅纳入按劳分配从而纳入工资的范畴等内容。同时，还包括改革城市住宅管理体制。这些具体内容，在第六章至第十章分别进行论述。

本书如能对城市住宅体制改革的理论研究，对我们在实际经济生活中加速城市住宅体制改革和整个城市经济体制改革有所参考，我就满足了。

第一章 城市住宅的属性

我们这里所说的城市住宅的属性，是就它的社会经济属性而言的。比如，城市住宅是商品还是福利，或既具有商品属性，同时又具有福利属性等等。至于城市住宅的自然属性，不属于本章的讨论研究范围。

城市住宅的属性，是我国经济理论界长期争论的一个问题。对于这个问题的看法如何，关系到整个城市住宅体制改革的方向。因此，有必要对这个问题进行研究。

第一节 研究城市住宅属性的意义

研究城市住宅的属性，有着十分重要的理论意义和实际意义。

一、它关系到城市住宅体制改革的方向

事物的经济属性，是事物本身具有的内在的、本质的、必然的东西。城市住宅的经济属性，是城市住宅本身具有的内在的、客观的、必然的经济关系。它决定着城市住宅经济的存在和运动形式，决定着城市住宅体制改革的方向和目标模式。如果城市住宅的属性是福利，必然要把城市住宅当作福利进行分配，必然要实行把城市住宅当作福利由国家包下来近似无偿分配的体制。如果城市住宅的属性是商品，就必然要求遵循商品经济规律，实行

住宅的等价交换，把住宅作为商品来对待，就需要把城市住宅纳入社会主义有计划的商品经济运行轨道，就应该打破把城市住宅当作福利由国家包下来近似无偿分配的体制，城市住宅的分配，就应该象大米、衣物和其他消费品的分配一样，逐步纳入按劳分配的体制之中。如果城市住宅具有商品和福利二重属性，就必然要把城市住宅既作为商品看待，又要作为福利看待，就必然决定着今后城市住宅体制改革的目标和方向是既要由国家包下来，又要个人负担一部分。因此，城市住宅的属性，是城市住宅体制改革的理论基础，它规定着我国城市住宅体制改革的方向和目标。研究城市住宅的体制改革，必须从研究城市住宅的属性开始。

二、城市住宅的属性问题，是经济体制改革中提出的一个重要问题

我国的城市住宅，长期以来实行的是由国家包下来近似无偿分配的体制。这种体制，带来了一系列社会弊病：（1）加重了国家的财政负担，使国家每年用于住宅的投资不能回收；（2）住宅没有被纳入流通，用于住宅建设的资金不能在购买、生产、销售三个阶段进行正常的运动，资金不能正常循环和周转；（3）不利于住宅的简单再生产和扩大再生产；（4）不利于住宅的维修，加速了城市住宅的自然损耗和淘汰；（5）使住宅生产部门无法依靠自身的经济力量进行生产和经营，不可能成为一个相对独立的经济产业；（6）刺激人们对住宅的过高需求，加剧城市住宅供需紧张的矛盾；（7）不利于社会购买力与商品可供量的平衡；（8）使住宅的分配不受经济规律的制约，而往往受权力、地位和人缘关系的制约，造成住宅的不合理分配；（9）不利于消费结构的合理变化；（10）不利于调动广大城市居民自己解决住宅问题的积极性，

以上弊病^①，根源于把城市住宅作为福利由国家包下来近似无偿分配的体制。而之所以实行这种体制，又与我们长期以来否认城市住宅是商品，只承认城市住宅的福利属性密切相关。粉碎“四人帮”以后，特别是党的十一届三中全会以来，我国经济发展较快，农村实行了经济体制改革，极大地解放了生产力，出现了前所未有的大好形势，农民以温饱为特征的消费阶段已经基本结束。农村经济体制改革的浪潮波及到城市，给城市经济体制改革提出了要求。城市住宅体制改革，是城市经济体制改革的一个重要组成部分。城市经济体制改革必然要涉及城市住宅体制改革。城市住宅的体制如何改革？改革的理论基础是什么？是进一步完善城市住宅由国家包下来作为福利近似无偿分配的体制，还是打破这种体制？这就探究到了城市住宅的属性问题。因此，研究城市住宅的属性，是城市经济体制改革提出的一个重要问题。

三、研究城市住宅的属性，有利于统一人们的思想认识，加快城市住宅体制改革的进程

长期以来，人们对城市住宅属性的认识比较模糊，也很不一致。大致有这样三种不同的观点：第一种观点认为，城市住宅的属性是福利。这种观点在1978年以前占据统治地位。人们之所以持这种观点，主要是受自然经济论、产品经济论思想的影响，缺乏对社会主义条件下商品经济规律的认识。在我国经济理论界，长期否认商品生产、价值规律的作用，认为全民所有制内部的交换不存在所有权的转移，不是商品。有些同志甚至认为，社会主义条件下消费资料也不是商品，因为消费品是供劳动力再生产用的，而社会主义条件下劳动力不是商品，因此，消费品的分

^① 现行城市住宅的这些弊病，在以后的有关章节中还要进行具体分析。

配也应实行实物配给。在这样的思想指导下，许多消费品不是当作商品看待，而是当作福利进行分配，特别是城市住宅更是如此。按照住宅福利属性论所建立的住宅由国家包下来的体制，使城市住宅问题越来越突出。

党的十一届三中全会以后，经济理论界对社会主义商品经济规律有了新的认识，许多同志对住宅福利属性论的观点产生了怀疑。经济理论界和从事实际工作的许多同志认为：城市住宅不仅具有福利属性，而且还具有商品属性。这样，许多同志逐步放弃了住宅“单一福利属性论”的观点，而转向“二重属性论”的观点，即认为住宅既具有福利属性，同时又具有商品属性。这就是有关城市住宅经济属性的第二种观点。这种观点，在1978年至1982年间是“主流派”。与此同时，还存在另一种观点，即第三种观点，这就是认为城市住宅不具有福利属性，城市住宅的经济属性就是商品。这种观点，从1980年以后与住宅“二重属性论”的观点形成了尖锐的对立，展开了激烈的论战。随着农村经济体制改革的不断深入，随着大规模的经济体制改革的全面展开，人们对社会主义商品经济、价值规律又有了进一步的认识。特别是1984年10月党的十二届三中全会通过的《中共中央关于经济体制改革的决定》，提出了社会主义经济是公有制基础上的有计划的商品经济以后，对于城市住宅属性的讨论又深入了一步，城市住宅的“商品属性论”由“劣势”逐渐变为“优势”。大多数同志认为，城市住宅的属性是商品。但是，到目前为止，也还有少部分从事经济理论研究和实际工作的同志，仍然认为城市住宅具有商品和福利二重属性。如果我们不从理论上统一认识，就难以排除城市住宅体制改革过程中的思想阻力，城市住宅的体制改革，就难以在更广阔的范围内和更深入的程度上进行。

我们现在正在进行大规模的城市经济体制改革，应该说，这