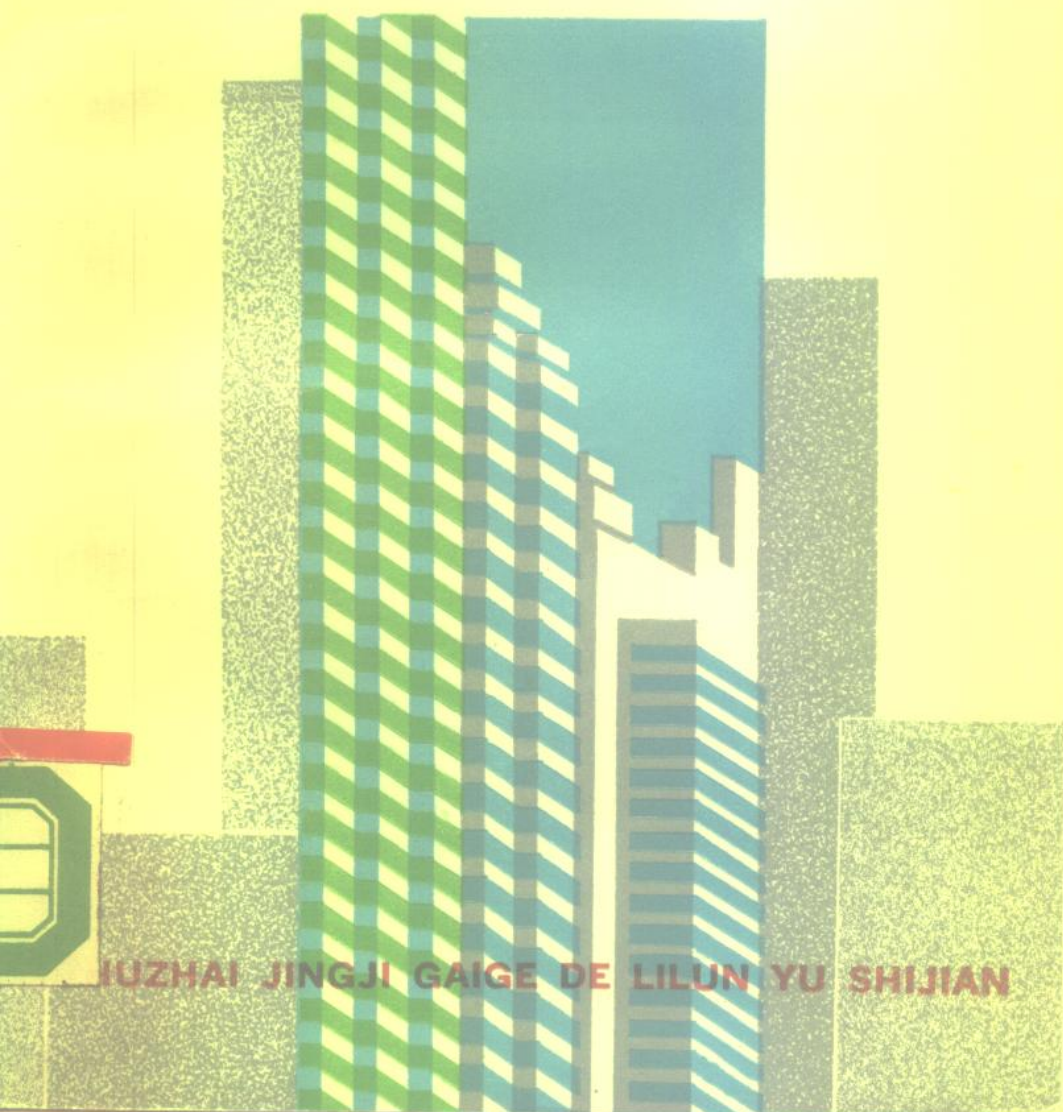


住宅经济改革的理论与实践

张秋舫 主编



LUZHAI JINGJI GAIGE DE LILUN YU SHIJIAN

住宅经济改革的理论与实践

张秋舫 主编

北京大学出版社

内容提要

本书在系统介绍、比较和总结世界城市住宅理论和实践的基础上,密切联系我国城市住宅理论和实践的历史与现状,运用马克思主义的经济理论、观点和分析方法,剖析了我国现行住宅经济体制的弊病,评述了我国当前各种主要住宅经济体制改革方案的优劣,阐述了住宅经济及其变革的一系列基础理论和实践问题。本书是广大读者不可多得的一部有关参考书。

住宅经济改革的理论与实践

张秋舫 主编

*

北京大学出版社出版

(北京大学校内)

北京大学印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

*

850×1168 毫米 32 开本 8.875 印张 260 千字

1990 年 5 月第一版 1990 年 5 月第一次印刷

印数:0001-2,000 册

ISBN 7-301-01100-8/F·096

定价:4.25 元

序

住宅问题是当今世界上一切国家(不论资本主义国家还是社会主义国家;不论是发达国家还是发展中国家)经济发展过程中所面临的一个尖锐的问题,也是我国社会主义建设过程中面临的一个关系人们切身利益的经济问题和社会问题。

但是,资本主义国家产业革命过程中所存在的住宅问题和我们当今所存在的住宅问题,从产生的历史条件和形成的原因有很大的不同。资本主义国家产业革命过程中的住宅问题,是随着资本主义工场手工业向大机器工业的过渡,一方面大批的农村人口流入工业发展的大城市;另一方面要求旧城市的合理布局,建铁路、修街道,大量拆除工人的旧住宅,这样就产生了工人、小商人、小手工业者住宅缺乏的现象,使本来已经很恶劣的工人居住条件更加尖锐化,这就是恩格斯当时所说的“急性病的住宅缺乏现象”。现代资本主义国家广大工人的住宅问题,随着人们生活水平的提高有了很大的改善。但是,住宅问题仍然存在。资本主义国家仍然有一部分贫困者居住困难,甚至存在无家可归者。所以,住宅问题仍然是当今一些发达资本主义国家政府着力要解决的问题。

我国的住宅问题是指住宅短缺,住宅的供不应求。这是我国解放后一直面临的问题。住宅问题形成的主要原因是:第一,我国生产力水平低下引起的人民生活水平的低下;第二,过去长期以来受“先生产后生活”及其它“左”的指导思想的影响,对人们生活欠账太多,一个长期内住宅投资在基本建设投资中的比重很低;第三,我国长期以来实行了国家包、低租金福利制的住宅经济体制。这种旧体制的弊病更加深了住宅的供给与需求的矛盾、住宅的紧张状

况。虽然“六五”计划以来,国家的住宅投资不断增加,住宅建设发展很快,但是,住宅问题仍未得到根本解决,城市缺房户仍有600多万户。所以,在大力发展我国社会生产力、适当增加国家的住宅投资、补贴以外,改革旧的住宅经济体制,建立新的住宅经济体制,是解决我国目前住宅问题的必由之路。

从党的十一届三中全会以来,中央领导同志关于住宅改革问题的多次讲话,引起广大理论工作者和实际部门工作者的高度重视。从此以后,全国住宅经济学会以及各省市住宅经济学会纷纷建立;住宅经济理论研究普遍开展并不断深入;住宅改革试点工作在一些城市取得明显效果。住宅经济改革当前面临的主要问题是总结十年来我国住宅经济改革的理论与实践,并提出今后改革的方向、途径和措施。

张秋枋同志主编的《住宅经济改革的理论与实践》一书,运用马克思主义的立场、观点方法并借鉴西方住宅经济理论与实践经验,全面系统地阐述了住宅经济改革的一系列重要理论问题和实践问题,诸如恩格斯《论住宅问题》的理论、住宅的属性、住宅经济发展模式、住宅生产与所有制、住宅市场与价格、住宅租赁与租金、住宅消费、社会主义的房地产业、住宅私有、住宅管理等等。并对当前我国住宅经济中存在的问题及今后改革的方向和途径阐明了自己的观点。

该书论述了我国住宅经济的形成和发展的历史。通过对我国住宅经济不同历史发展阶段及其特点的剖析,阐明了我国现行住宅经济体制的由来、弊端及其改革的必要性。

该书理论密切联系实际,对待马克思主义的理论不是教条式的生搬硬套,而是本着学习马克思主义、发展马克思主义的态度,实事求是地进行研究和分析。如该书详细地论述了恩格斯《论住宅问题》的时代背景和主要内容,通过论述,一方面说明《论住宅问题》一书是恩格斯一百年前针对德国产业革命过程中存在的住宅问题并与普鲁东主义者的论战中而写的,所以我们不能照搬书中

的某些观点和结论于我们今天的社会主义社会；另一方面，也说明书中关于住宅经济一般规律的论述，对我国当前的住宅经济改革仍然具有重要意义。

该书以社会主义商品经济为出发点，评价了在住宅属性问题上的几种不同观点，阐述了社会主义住宅商品属性的客观依据、社会主义住宅商品的特点以及住宅商品化对国民经济发展的意义。

该书把住宅经济一般与我国住宅经济的特殊相结合，剖析了国外住宅经济的几种不同模式、特点及其对我国的借鉴，阐述了我国住宅经济的发展模式、这一模式的依据以及实现这一模式的几个转变。

该书在重视理论阐述的同时，也很重视运用有关理论研究解决我国当前住宅经济改革中提出的一系列现实问题。如该书阐述了我国住宅私有的必要性及其实现途径；论述了社会主义房地产业的构成、房地产业在国民经济中的地位与作用以及今后发展房地产业的措施；论述了社会主义住宅经济管理的必要性、住宅管理体制的改革等等。

总之，该书理论联系实际，体系严谨，观点明确，材料丰富，论述有一定深度，是一本富有开拓性的住宅经济理论的专著和参考书，对于探讨和建立社会主义城市住宅经济的理论体系，对于促进我国住宅经济的改革，都具有重要的理论和现实意义。它的问世是我国学术界一桩值得庆幸的事。

由于该书涉及面广，在一些问题上，如房地产的市场问题、住宅经济改革和整个经济体制改革的配套问题，尚需进一步深入研究。

赵 靖

1989年6月14日

目 录

序

第一章 导论	(1)
第一节 住宅经济学.....	(1)
第二节 本书写作目的及结构.....	(6)
第二章 我国城市住宅经济的建立和发展	(9)
第一节 我国城市住宅经济的建立及建国初期 住宅经济的政策.....	(9)
第二节 我国城市住宅经济的发展	(16)
第三章 恩格斯《论住宅问题》的理论与实践	(29)
第一节 《论住宅问题》写作的时代背景	(29)
第二节 《论住宅问题》一书的基本内容	(31)
第三节 《论住宅问题》的现实意义	(50)
第四章 社会主义城市住宅的属性	(57)
第一节 住宅福利属性论与住宅福利制	(57)
第二节 住宅的商品属性	(69)
第三节 住宅商品化对社会主义国民经济发展的 意义	(73)
第五章 住宅经济体制的发展模式	(78)

第一节	国外住宅经济体制的几种模式及其特点	(78)
第二节	我国住宅经济体制的目标模式	(101)
第六章	社会主义城市住宅的生产与所有制结构	(113)
第一节	城市住宅的生产	(113)
第二节	城市住宅的所有制和投资	(113)
第七章	社会主义城市住宅的租赁与租金	(135)
第一节	社会主义城市住宅的租赁关系	(135)
第二节	社会主义城市住宅的租金	(140)
第三节	城市住宅租金改革的地位和作用	(145)
第四节	社会主义城市住宅的租金改革	(150)
第五节	对现行住房制度改革试点方案的评价	(158)
第八章	社会主义城市住宅市场和住宅价格	(162)
第一节	城市住宅市场	(162)
第二节	我国城市商品住宅价格	(172)
第九章	社会主义城市住宅的消费	(194)
第一节	社会主义城市住宅消费的性质、特点和 作用	(194)
第二节	我国现行住宅消费的状况	(199)
第三节	社会主义城市住宅消费的发展趋势	(204)
第十章	发展社会主义的城市房地产业	(215)
第一节	房地产业及其构成	(215)
第二节	城市房地产业在国民经济中的地位与 作用	(222)
第三节	城市房地产业的发展及今后构想	(229)

第十一章 住宅商品化与住宅私有	(236)
第一节 住宅商品化与住宅私有是全球性的 发展趋势.....	(236)
第二节 我国住宅商品化与住宅私有.....	(241)
第三节 我国住宅经济改革如何起步.....	(247)
 第十二章 社会主义城市住宅管理	 (258)
第一节 住宅管理与住宅种类.....	(258)
第二节 我国住宅管理体制的历史和现状.....	(262)
第三节 我国城市住宅管理体制的改革.....	(268)

第一章 导 论

本书研究住宅经济改革的理论与实践。为此,我们有必要从理论上先搞清楚什么是住宅经济、什么是住宅经济学,同时,我们也有必要先将本书写作的目的及结构作一简要说明。

第一节 住宅经济学

一、住宅经济学的研究对象

住宅经济学是一门新兴的独立的科学。任何一门独立的科学都有它自己特定的研究对象。“科学研究的区分,就是根据科学对象所具有的特殊矛盾性。因此,对某一现象的领域所特有的某一矛盾的研究,就构成一门科学的研究对象。”^①

我们要了解住宅经济学的研究对象,必须先了解什么是住宅经济。对于什么是住宅经济,学术界的看法不一。有的同志把住宅经济仅仅理解为住宅的出售和出租问题。我们认为住宅经济决不仅是个出售和出租的问题。具体说来,住宅经济是住宅再生产过程中的生产、分配、交换、消费以及维修、管理等等的经济活动。住宅再生产的总过程,与其他物质产品的再生产过程一样,在生产、分配、交换、消费的诸环节当中,生产是起点,起着决定的作用。没有住宅的生产,就谈不到住宅的分配、流通和消费。而住宅的分配、流

^① 《毛泽东选集》,人民出版社 1966 年版第 284 页。

通和消费又对住宅的生产起着积极的反作用。

但是,住宅再生产与其他物质产品的再生产相比,有着不同的特点。住宅再生产过程中的生产、分配、交换和消费是密切结合不可分开的。建筑部门把住宅建好以后,住宅这个产品本身是固定而不能移动的。不像其他产品,生产出来以后,经过运输,投入市场,然后进入消费。住宅产品生产出来以后,不需要移动位置就进入流通、分配和消费;住宅产品的流通过程(住宅出租的过程)也就是住宅的消费过程;住宅的维修,既是住宅再生产过程的必要因素,同时它又是发生在流通过程中、消费过程中的生产性活动。

住宅经济的内容及其特点必然规定着住宅经济学的研究对象。这是因为,住宅经济学是住宅经济在理论上的概括和总结。住宅经济学是从经济学的角度研究住宅再生产过程中的生产、分配、交换和消费以及维修和管理等经济活动中经济关系的发展规律的科学。

住宅经济学从广泛意义来说,又分为城市住宅经济学和农村住宅经济学。农村住宅经济学主要是研究农村住宅再生产过程中经济关系的运动规律的。这是关系到我国农村经济进一步发展的重要课题,尚有待于作进一步的专门研究。本书涉及的是城市住宅经济,而城市住宅再生产过程中的经济关系是多方面的,包含很多环节的经济关系,而这些环节之间又是彼此依赖、互相制约、缺一不可的。但是,依据城市住宅经济的内容和特点,住宅经济学的研究又是以住宅在流通过程中所体现的经济关系(主要是指房屋的出租、出售等)为主要对象。当然,住宅经济学也要研究住宅的生产、分配、消费以及管理等方面的关系。

住宅经济是社会主义国民经济的一个重要部门。住宅经济学是经济学的一个重要分支学科。它的研究要遵循社会生产一般的经济规律,如生产关系与生产力相互关系的规律;上层建筑与经济基础的相互关系的规律;价值规律等等。它的研究还要遵循社会主义所特有的经济规律,如社会主义的基本经济规律;社会主义的按

劳分配规律等等。除此以外,它的研究还必须遵循住宅经济本身所特有的经济规律,如住宅投资在基建投资中的适度比例的规律、住宅建设与城市发展相适应的规律、住宅供给与需求相互关系的规律、住宅消费在居民消费构成中适度比例的规律、以租养房的规律等等。以上这些规律相互影响和相互制约,在住宅经济中共同发生作用。

二、住宅经济学研究的范围

我们了解了住宅经济学的研究对象及其所依据的客观经济规律,就可以进一步了解住宅经济学的研究范围。住宅经济学的研究范围,归结起来有以下一些方面。

1. 研究住宅经济在国民经济当中的地位和作用。诸如:住宅与社会生产、住宅与财政信贷、住宅与物价、住宅与工资、住宅与消费、住宅与土地、住宅与人口就业等等。

2. 研究城市住宅的属性。比如城市住宅福利制的弊端、城市住宅的商品属性、城市住宅商品化的含义以及城市住宅商品化的体现等等。

3. 研究和一定社会生产力发展水平相适应的住宅的投资比例、住宅的发展规模、住宅的所有制形式、住宅建设的资金来源、住宅再生产的实现条件、用于住宅维修过程中人财物的合理比例和经济效益,以及以租养房等等。

4. 从住宅生产过程和流通过程统一的角度研究城市住宅的流通。诸如:城市住宅的出租与租金构成、城市住宅的出售与成本和价格构成、住宅市场的开发及其在住宅资金良性循环过程中的作用,以及社会主义住宅市场的模式和特点等等。

5. 从生产与分配的相互关系当中研究城市住宅的分配。诸如:研究我国现行住宅分配体制的弊端、国外住宅的分配模式、探讨和一定生产力发展水平相适应的我国住宅的分配模式及其特点等等。

6. 从住宅的生产、流通、分配与消费统一的角度来研究城市住宅的消费。诸如：住宅消费与按劳分配、住宅消费在国民消费构成中的适度比例，以及住宅消费的供求预测等等。

7. 研究住宅经济的管理体制。诸如：我国住宅管理体制的历史、现行住宅管理体制与现有生产力发展水平是否相适应、现行住宅管理体制与住宅经济发展水平的相适应和不相适应的状况、住宅管理体制改革的方向和步骤，以及住宅法的经济依据等等。

8. 依据社会主义各客观经济规律的要求，对住宅经济进行综合的、宏观的研究。住宅经济学是以住宅这个物质空间的产品为研究对象的。但是，住宅决不是孤立的一个问题，而是关系到人民生活以及整个国民经济各个方面的重大问题。所以，我们不能单纯地就住宅谈住宅，而必须把住宅经济所涉及的许多问题，特别是全局性的、战略性的问题结合起来进行综合研究。如，住宅体制改革、实现住宅商品化必须与我国实现四个现代化的长远目标相联系，住宅体制必须同我国 2000 年所达到的生产力发展水平和人民生活提高水平协调发展。又如，现行的住宅体制改革必须与全面的配套改革相联系，即必须与工资改革、物价改革、财政信贷改革、土地经济体制改革、税收改革等等相联系。同时，还必须和国家的财政状况、企业的承受能力、人民群众的承受能力相联系，才能制定出切实可行的方针和政策。否则，住宅体制的改革只能是不切实际的幻想。

9. 我们研究住宅经济学还必须处理好学习马克思主义和发展马克思主义的关系。我们知道，马克思主义经济学就是在批判继承古典经济学的基础上形成和发展的。他们对待历史遗产的态度为我们树立了光辉的典范。我们今天研究住宅经济学，要正确对待马克思主义经典作家论住宅问题的理论观点。我们要在学习和研究马克思主义有关理论的基础上结合社会实践进一步发展马克思主义。我们对待西方住宅经济学的理论以及西方的住宅制度、住宅政策和住宅管理等，既不应全盘否定，也不应全盘肯定，而应在学习

研究的基础上吸取它们的积极成果,供我国住宅体制改革的比较和借鉴。

三、住宅经济学的学科特点

依据住宅经济学的研究对象和研究范围,我们可以进一步了解住宅经济学的学科特点。

住宅经济学是一门新兴的部门经济科学。住宅经济学是随着社会主义国民经济的发展、城市经济的发展、社会主义有计划商品经济的发展、城市房地产业的发展,以及随着人们对房地产业的重要性及其发展规律的认识的不断加深,而独立出来的一门新兴的经济科学。住宅经济学和土地经济学、教育经济学、消费经济学、建筑经济学等一样,在我国都是新兴的经济科学。这些新兴的经济科学,都各有自己本学科特定的研究对象、研究范围和领域。

住宅经济学不是一门自然科学和技术科学,而是一门社会科学。住宅经济学是研究住宅再生产过程中的经济关系的,特别是研究住宅流通过程中的经济关系的。它并不着重去研究住宅的规划、住宅的设计、住宅的施工等技术方面的问题,这些方面的问题是属于住宅规划学、住宅设计学、住宅建设学、住宅施工学等各种住宅技术学所要研究的对象。

住宅经济学是一门相对独立的经济科学。住宅经济学不同于政治经济学。政治经济学要研究整个社会再生产过程中生产、分配、交换和消费的相互关系及其发展规律;住宅经济学是经济科学的一个相对独立的分支,主要是以住宅经济的运行为研究对象的。

住宅经济学也不同于其他相对独立的经济学科。如,城市经济学,它的研究虽然会涉及城市住宅,但是它以地区划分和城市发展的各个方面为研究领域,它以城市经济各个方面的经济关系及其发展规律为研究对象。它不把住宅经济的各个具体经济问题,如住宅分配、住宅价格、住宅租金等作为自己学科的主要研究对象。房屋建筑学,它的研究对象虽然也涉及到住宅,但是它并不专门去研

究住宅的生产、分配、交换、消费等的经济关系。土地经济学,它虽然也涉及到住宅的用地问题、住宅的土地管理和规划问题,但是它是土地所有制、土地经营、土地管理等为主要研究对象的。所以,住宅经济学是一门相对独立的经济科学,它与其他经济科学是有区别的,不得加以混同的。

住宅经济学是一门边缘科学。住宅经济学是经济学的一个相对独立的分支,它与其他许多部门经济学有密切的联系,它所研究的内容涉及好多门经济科学。如,住宅经济学同国民经济计划学、经济管理学、物资管理学、城市经济学、工业经济学、技术经济学、国土经济学、基本建设经济学等学科有密切的联系,同时也与规划学、建筑学、地理学、社会学、人口学、生态学等学科有着密切的联系。这样,就要求从事住宅经济学研究的人员必须具备广泛的经济科学知识以及技术学科和社会学科领域的知识。为了深入开展对住宅经济学的研究,就有必要逐步开展住宅规划学、住宅管理学、住宅土地经济学、住宅建筑学、住宅社会学、住宅市政学、住宅设计学等等学科的研究。

总之,住宅经济学的任务是运用马克思主义的立场、观点和方法,通过对我国城市住宅经济的研究,以及对其他国家城市住宅经济的比较和借鉴,揭示出社会主义城市住宅经济运行的客观规律,从而逐步建立起科学的符合我国实际情况的城市住宅经济理论,为国家制定城市住宅体制改革的方针政策提供理论依据。住宅经济学的研究将为促进城市住宅经济的改革,发展房地产经济,加快住宅建设以及为更好地满足社会对住宅的需要提供积极的作用。

第二节 本书写作目的及结构

一、本书写作目的

本书是在学习有关国内外住宅经济理论,进行调查研究、掌握

一定资料,并在教学实践的基础上写作而成的。

党的十一届三中全会以来,随着全国经济体制改革的进行,住宅经济理论的研究不断深入,住宅经济体制改革试点工作取得一定成效。但是,在治理经济环境、整顿经济秩序的形势下,如何全面推开住宅经济改革,是当前需要解决的关键问题。所以为了和整个经济体制改革的配套、协调发展,为了推动住宅经济改革的进一步全面实施,有必要对十年来的住宅经济改革的成果和经验从理论上进行全面系统的研究和总结,并提出今后实现住宅商品化、进行住宅经济改革的途径和措施。

本书运用马克思主义立场、观点和方法,借鉴西方住宅经济的有关理论和经验,全面系统地阐述党的十一届三中全会以来,我国住宅经济改革的理论与实践。主要阐明我国住宅经济体制的弊端及其改革的必要性;社会主义城市住宅的属性;社会主义住宅经济体制的发展模式;社会主义城市住宅经济的生产、交换、分配、消费的特点及其运行规律以及当前城市住宅经济改革的问题及今后改革的方向和措施。

通过对这些问题的总结和阐述,一方面是为了探索和建立社会主义城市住宅经济这门新兴经济学科的理论体系;另一方面是为了进一步坚持和促进住宅经济体制改革,从而促进我国住宅经济的进一步发展。

二、本书结构

本书共十二章,从内容来看,可以归纳为三个部分,即历史、理论与现状。

本书的历史部分主要是第二章的内容。这一章从我国城市住宅经济发展的几个历史阶段,阐明旧的住宅经济体制的状况、弊端及其改革的必要性。

本书的理论部分主要是三、四、五、六、七、八、九、十二各章。这部分是从理论与实际相结合的角度,阐述城市住宅经济的一系列

重要的理论与实践问题。如阐明了恩格斯住宅经济理论的基本内容及其现实意义；住宅商品属性的客观依据及住宅商品化；国外及我国住宅经济的发展模式；住宅的生产与所有制结构；住宅的租赁与租金；住宅市场与住宅价格；住宅消费的性质、状况及其发展趋势以及住宅的管理等等。

本书的现状部分，以第十、十一章为主，着重分析了城市住宅经济改革中，当前存在的两个重要问题：一个是发展社会主义的房地产业；另一个是住宅商品化与住宅私有问题。

本书的阐述以社会主义商品经济为出发点；以宏观与微观分析相结合的分析体系；采用理论与实践相结合、住宅经济一般与中国的住宅经济特殊相结合的分析方法。