

# 城市房地产经济学

《城市房地产经济学》编写组

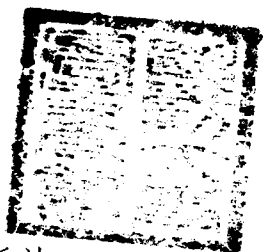
华中师范大学出版社



2 019 1788 1

# 城市房地产经济学

《城市房地产经济学》编写组



华中师范大学出版社

1986年·武汉

# **城市房地产经济学**

《城市房地产经济学》编写组

\*

**华中师范大学出版社出版**

(武汉市武昌桂子山)

**新华书店湖北发行所发行**

**湖北省出版印刷科学技术研究所排版**

**武昌县印刷厂印刷**

\*

开本 850×1168 1/32 印张 6.5 字数 18.2 万

1986 年 7 月第 1 版 1986 年 7 月第 1 次印刷

印数 1—4, 500

统一书号 4406·04 定价 1.65 元

## 序

武汉市房地产经济研究会于1983～1984年，组织当地大专院校、科研单位的教授、专家和房管部门做实际工作的同志，在吸收各地房地产经济理论研究成果的基础上，共同编写了《城市房地产经济学》。这是党的十一届三中全会以来，开展房地产经济研究的一项重要成就，对于提高房地产经营管理和推动整个住房制度改革起到了良好作用。经过两年多的实践检验，修改组依据《中共中央关于经济体制改革的决定》精神，结合改革中的新情况、新经验，对《城市房地产经济学》作了修改、充实和提高，并公开出版发行，更为广泛地面向社会。

这本书以马克思主义政治经济学的基本原理为指导，结合三十多年房地产工作的实践经验，对房地产体制改革中出现的新情况、新问题，对有关住宅的属性、再生产、配套设施、居住区的开发、改造、以及城市地产等方面，均从理论与实践的结合上较为系统地进行了探索。本书的出版，标志着房地产经济研究已进入一个新的阶段。

各级房管部门的干部和职工，对这本专业理论著作要认真学习、深入研究，以提高业务理论水平，搞好本职工作；同时希望大专院校有关专业以此为教材，大力培养专业人材；希望有关的理论工作者以此为起点，不断推进这门新学科。

房地产理论的研究，还涉及管理学、社会学等众多学科，我们期待这个研究园地出现百花盛开、欣欣向荣的新局面。

**城乡建设环境保护部城市住宅局**

# 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| <b>第一章 绪 论</b> .....         | 1  |
| 第一节 城市房地产经济在国民经济中的地位和作用..... | 1  |
| 一、城市房地产经济与社会生产.....          | 1  |
| 二、城市房地产经济与国家预算.....          | 3  |
| 三、城市房地产经济与工资.....            | 4  |
| 四、城市房地产经济与人口、就业.....         | 6  |
| 第二节 城市房地产经济学的建立.....         | 8  |
| 一、建立城市房地产经济学的必要性.....        | 8  |
| 二、城市房地产经济学的研究对象.....         | 9  |
| 三、城市房地产经济学的学科性质.....         | 11 |
| 四、城市房地产经济学的任务.....           | 12 |
| <b>第二章 城市住宅的属性</b> .....     | 14 |
| 第一节 城市住宅再生产中的矛盾.....         | 14 |
| 一、城市住宅再生产的主要矛盾.....          | 14 |
| 二、住房短缺的症结所在.....             | 15 |
| 第二节 城市住宅的属性.....             | 17 |
| 一、对城市住宅属性的认识过程.....          | 17 |
| 二、城市住宅具有商品属性的客观依据.....       | 19 |
| 第三节 城市住宅商品属性的体现.....         | 22 |
| 一、住宅商品属性的一般体现.....           | 22 |
| 二、住宅商品属性的具体体现.....           | 24 |
| <b>第三章 城市住宅的生产</b> .....     | 27 |
| 第一节 城市住宅的简单再生产.....          | 27 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 一、住宅建设资金·····            | 27 |
| 二、城市住宅实现简单再生产的条件·····    | 28 |
| 三、房租水平和住宅的再生产·····       | 34 |
| 第二节 城市住宅的扩大再生产·····      | 36 |
| 一、城市住宅扩大再生产的不同性质·····    | 36 |
| 二、城市住宅实现扩大再生产的条件·····    | 38 |
| 第三节 坚持几个结合, 加速住宅建设·····  | 41 |
| 一、坚持维修、重建与新建、扩建相结合·····  | 41 |
| 二、坚持小循环与大循环相结合·····      | 42 |
| 三、坚持开源与节流相结合·····        | 44 |
| <b>第四章 城市住宅的流通</b> ····· | 45 |
| 第一节 城市住宅流通的特点和流通渠道·····  | 45 |
| 一、城市住宅流通的特点·····         | 45 |
| 二、城市住宅的流通渠道·····         | 47 |
| 第二节 住宅的供应与需求·····        | 49 |
| 一、影响城市住宅需求的因素·····       | 49 |
| 二、影响城市住宅供应的因素·····       | 50 |
| 三、积极组织城市住宅的供求平衡·····     | 51 |
| 第三节 住宅价格·····            | 54 |
| 一、确定城市住宅价格的理论依据·····     | 54 |
| 二、城市住宅价格的构成·····         | 56 |
| 第四节 住宅租赁·····            | 58 |
| 一、城市住宅租赁的性质·····         | 58 |
| 二、住宅租金构成·····            | 59 |
| 第五节 住宅出售·····            | 63 |
| 一、住宅出售的意义·····           | 63 |
| 二、住宅出售的可行性及其形式·····      | 65 |
| <b>第五章 城市住宅的分配</b> ····· | 68 |
| 第一节 住宅分配必须体现按劳分配的原则····· | 68 |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 一、住宅分配必须贯彻按劳分配原则的客观依据·····    | 68        |
| 二、违反按劳分配原则的错误认识必须澄清·····      | 70        |
| 第二节 按劳分配在住宅分配中的逐步实现·····      | 71        |
| 一、房租房价与工资同步调整·····            | 71        |
| 二、贯彻按劳分配原则的正确途径·····          | 73        |
| <b>第六章 城市住宅的消费·····</b>       | <b>77</b> |
| 第一节 住宅消费的特点和社会性质·····         | 77        |
| 一、住宅消费的特点·····                | 77        |
| 二、住宅消费的社会性质·····              | 78        |
| 第二节 住宅消费水平·····               | 80        |
| 一、住宅消费水平·····                 | 80        |
| 二、我国住宅消费水平不高的原因·····          | 83        |
| 第三节 住宅消费效益·····               | 90        |
| 一、住宅消费的实际使用效益·····            | 90        |
| 二、合理的住宅消费才能充分发挥住宅的消费效益·····   | 92        |
| 三、住宅消费的环境效益·····              | 93        |
| 第四节 住宅消费的发展趋势·····            | 95        |
| 一、对住宅质量的追求·····               | 95        |
| 二、住宅消费在整个消费结构中所占的比重呈上升趋势····· | 96        |
| <b>第七章 住宅与配套设施·····</b>       | <b>98</b> |
| 第一节 住宅配套设施的功能·····            | 98        |
| 一、配套设施在公用生活空间为居民提供各种服务·····   | 98        |
| 二、配套设施直接制约着住宅效益的大小·····       | 99        |
| 三、配套设施是提高社会生产效率的一个重要因素·····   | 103       |
| 第二节 住宅配套设施的内容和特点·····         | 104       |
| 一、住宅配套设施的内容·····              | 104       |
| 二、住宅配套设施的特点·····              | 106       |
| 三、住宅配套设施的标准·····              | 107       |
| 第三节 住宅与配套设施必须同步建设·····        | 109       |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 一、统一规划建设住宅与配套设施·····            | 109        |
| 二、实行综合开发·····                   | 113        |
| 三、利用多种渠道筹集配套设施的建设资金·····        | 114        |
| <b>第八章 城市非住宅房产·····</b>         | <b>117</b> |
| 第一节 城市非住宅房屋的分类及其经济属性·····       | 117        |
| 一、城市非住宅房屋的分类·····               | 117        |
| 二、城市非住宅房屋的经济属性·····             | 118        |
| 第二节 非住宅房屋的再生产·····              | 118        |
| 一、非住宅房屋再生产的资金来源·····            | 118        |
| 二、企业自管生产用房的再生产·····             | 119        |
| 三、房产经营单位出租生产、营业用房的再生产·····      | 122        |
| 四、机关用房及其他专业用房的再生产·····          | 124        |
| 五、结合城市非住宅用房的特点进行管理·····         | 125        |
| <b>第九章 城市房屋保险·····</b>          | <b>127</b> |
| 第一节 房屋保险的必要性·····               | 127        |
| 一、房屋面临自然灾害和意外事故的风险·····         | 127        |
| 二、房屋商品经营的发展要求房屋保险·····          | 127        |
| 三、房屋保险推动房屋商品经营的发展·····          | 129        |
| 第二节 房屋保险关系建立的经济前提·····          | 130        |
| 一、保险基金等于保险责任是保险关系建立的一般经济前提····· | 130        |
| 二、房屋保险基金和房屋保险责任·····            | 131        |
| 第三节 房屋保险双方的权利和义务·····           | 136        |
| 一、房屋投保人的权利和义务·····              | 136        |
| 二、房屋保险人的权利和义务·····              | 137        |
| <b>第十章 城市住宅区的开发与改造·····</b>     | <b>138</b> |
| 第一节 城市住宅区建设应遵循的原则·····          | 138        |
| 一、有利生产,方便生活·····                | 138        |
| 二、必须注重综合效益·····                 | 139        |
| 三、必须实行综合开发和配套建设·····            | 139        |

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 四、新住宅区的开发和旧住宅区的更新改造相结合·····         | 139 |
| 第二节 城市住宅区建设的效益·····                 | 141 |
| 一、城市旧住宅区改造和新住宅区开发的效益比较分析·····       | 141 |
| 二、城市住宅区建设的综合效益·····                 | 145 |
| 第三节 城市住宅区建设的可行性研究·····              | 149 |
| 一、对城市住宅区建设进行可行性研究的必要性·····          | 149 |
| 二、当前在城市住宅建设中一些可行的和有效的措施·····        | 151 |
| <b>第十一章 城市土地所有制形式和建筑地段的地租</b> ····· | 155 |
| 第一节 城市土地所有制形式·····                  | 155 |
| 一、我国城市土地所有制关系·····                  | 155 |
| 二、我国城市土地实行国有化的意义·····               | 159 |
| 第二节 城市建筑地段的地租·····                  | 160 |
| 一、马克思关于建筑地段地租的理论·····               | 160 |
| 二、社会主义社会城市建筑地段地租·····               | 164 |
| 第三节 城市的土地开发·····                    | 168 |
| 一、新区的土地开发·····                      | 168 |
| 二、旧城区的土地开发·····                     | 170 |
| 第四节 城市土地的有偿使用·····                  | 172 |
| 一、城市土地有偿使用的必要性·····                 | 172 |
| 二、城市土地有偿使用的形式·····                  | 174 |
| <b>第十二章 城市房地产经济的历史考察</b> ·····      | 177 |
| 第一节 建国前的城市房地产经济·····                | 177 |
| 一、城市房地产经济中资本主义经营的萌芽和发展·····         | 177 |
| 二、旧社会的城市房地产经营·····                  | 180 |
| 三、建国前对房地产经济的某些见解·····               | 186 |
| 第二节 社会主义城市房地产经济的建立和发展·····          | 189 |
| 一、社会主义城市房地产经济的建立·····               | 189 |
| 二、社会主义城市房地产经济的特点·····               | 193 |
| 三、社会主义城市房地产经济的理论探讨·····             | 196 |

# 第一章 绪 论

## 第一节 城市房地产经济在国民经济中的地位和作用

### 一、城市房地产经济与社会生产

城市房地产经济与社会生产的关系十分密切。一方面，整个社会生产的发展水平和发展速度决定着房地产经济的发展水平和发展速度；另一方面，城市房地产经济又对整个社会生产有很大影响，起着十分重要的作用。

城市房地产经济对社会生产的巨大作用主要表现在以下几个方面：

（一）建筑地段和生产用房为城市工业生产提供重要的劳动资料。

土地是城市工业生产的基本劳动资料之一。“空间是一切生产和一切人类活动所需要的要素。”<sup>①</sup>城市工业生产所需要的空间，离不开土地。例如工厂厂房、车间、仓库、机器设备安装、各种管道的敷设，都需要与土地结合在一起，都要利用土地或建筑地段。我国城市土地归国家所有，对土地的征用、开发和使用中所发生的一系列经济活动，正是城市房地产经济的一个重要内容。

---

<sup>①</sup>《马克思恩格斯全集》第25卷，人民出版社1974年11月第1版（以下同），第872页。

就提供建筑地段这个意义上来说，城市房地产经济是城市工业生产的首要条件。

与此相联系，生产用房是一切工业生产的物质条件，也是基本的劳动资料之一。生产用房的投资、建设、使用和资金收回，也都是城市房地产经济的重要组成部分。

建筑地段和生产用房紧密联系在一起，共同组成城市工业生产的基本劳动资料。城市房地产经济的发展，就能使建筑段和生产用房与城市工业生产的发展相适应，从而为社会生产的发展提供基本的物质条件。

（二）住宅经济的发展是劳动力再生产的重要条件；而劳动力再生产又是社会生产不断发展的基本力量。

城市住宅经济是城市房地产经济的一个主要内容。住宅经济包括住宅再生产全过程的经济运动，即住宅的生产、分配、流通、消费以及它们相互之间的关联和连续运转。我们知道，任何社会的物质资料生产，都必须将劳动力和生产资料结合起来。社会生产要连续不断地进行，除了要以生产资料的再生产作为基本前提以外，劳动力的再生产也是基本前提之一。劳动力再生产包括劳动者自身的再生产和后一代劳动力的生存和发展。为此，就必须维持劳动者及其后代的生命和体力、智力的发展，要有必要的生活资料的保障。吃、穿、住三大项正是必要生活资料的主要内容。住宅作为个人消费品，是必要消费资料，是人们的生存所必需的基本生活资料。因此，整个社会生产，不论是第Ⅰ部类的生产，或第Ⅱ部类的生产，全部劳动者都必须有一定的居住条件，需要有住宅。住宅不仅作为生存资料，而且要作为享受资料和发展资料，在数量和质量上不断有所增加和提高，使劳动者及其后代有娱乐身心和发展智力的空间，劳动力和生产资料的结合才有更高的质量、更高的水平，从而推动社会生产的发展和进步。

（三）城市住宅和非住宅用房建设的发展，将成为推动建材工业、建筑业以及钢铁、机械等基础工业发展的重大推动力量。

城市住宅和非住宅用房建设的发展，与建材工业的发展有极为密切的关系。一方面，建材工业的发展水平和增长速度，直接决定城市住宅和非住宅用房的规模、质量和发展速度。因为建材工业是为住宅和非住宅用房建设提供材料的。没有这些建筑材料，住宅和非住宅用房的建筑就会落空。另一方面，住宅和非住宅用房的大量发展，形成了建材工业的广阔市场，为建材工业的发展提供了强大的推动力。它不仅要求建材工业的生产规模和数量不断扩大，而且要求建材工业的产品品种多样、适应性强、不断更新，产品质量不断提高；并要求在改进品种和提高质量的前提下扩大规模，增加数量，从而促进建材工业的产品开发，提高建材工业的科学技术水平，有利于研究新工艺、采用新技术、制造新材料、开发新品种。住宅和非住宅用房的需求的增加，将大大刺激建材工业的发展。

城市住宅和非住宅用房的发展，与建筑业的发展，关系也十分密切。建筑业是从事基本建设的。城市住宅和非住宅用房都是基本建设的产品。如果说建材工业为住宅和非住宅用房的生产提供劳动对象，那末，建筑业就为它提供生产手段和劳动力，并在基本建设过程中，把生产资料和劳动力具体地结合起来，生产出住宅和非住宅用房。由于城市中房屋建造占基建很大的比重，因而房地产业的发展，必定会促进建筑业的发展。

此外，建材工业和建筑业的发展，又需要动力、设备、钢铁、机械、水泥、木材、塑料、玻璃、化学和其他工业的发展为其提供技术装备和生产条件，从而带动了许多工业的发展。

## 二、城市房地产经济与国家预算

国家预算是由预算收入和预算支出两部分组成的。城市房地产经济与国家预算的关系，可以从预算收入和预算支出两个方面进行分析。

从预算支出方面看，过去由于没有把城市房地产经济当作国

民经济中一个相对独立的经济部门，因而所需的资金一直没有完全列入国家预算，只部分地包含在基本建设投资计划中。其中，住宅建设、配套设施、土地开发等资金短缺，造成城市中“骨头”与“肉”的比例不当，发展生产与改善生活不协调。为了促进城市房地产经济的发展，使之更好地满足四化建设和人民生活的需要，必须使城市房地产经济在国家预算中占据应有的地位，纳入国家计划，参与国民经济的综合平衡，使房地产经济的发展有可靠的资金来源和物资来源。

除了国家预算支出以外，城市房地产经济在地方预算支出中也应占有一定的地位，列为专项计划指标，作为城市建设的一个重要组成部分。住宅和非住宅用房及其配套设施的建设，纳入城市总体规划，有利于城市房地产经济有计划按比例地发展。

从预算收入方面来看，由于体制问题没有完全解决，目前还未形成现实的预算收入，但是它的潜力却很大。将来，通过房地产经济体制改革，使城市房地产经营管理企业化，逐步改革住宅出售、出租形式，改革价格，把城市房产经济纳入商品生产和商品交换的轨道，房产经济就有可能象其他产业部门一样，做到以自己经营中所创造的收入来偿付支出并取得盈利，以自己的盈利向国家交纳税利，成为国家预算收入的重要来源。

### 三、城市房地产经济与工资

城市房地产经济与工资有密切的关系。

城市房地产经济与工资的关系，主要表现为住宅经济与工资的关系。问题的实质在于：住宅作为个人消费品，尤其是作为基本生活资料（生存资料），其价值的货币表现应不应该包含在城镇职工的工资构成中。

长期以来，我国城市职工的工资构成中，基本上没有把住宅这个消费品的价格包括在内。虽然人们也交纳一点房租，但这只占住宅应收租金的十分之一甚至几十分之一，在工资中所占的比

重很小，几乎是一种象征性的房租。这种象征性的房租，其好处是减轻职工生活负担，其弊病是房租与住宅价格相差太远，不能实现“以租养房”，造成住宅失修失养严重，加剧住宅供求矛盾，并且助长了某些思想不健康的人对住宅的过分要求。

从长远来看，应该是使工资构成中包含住宅价格的因素，其理由是：第一，住宅作为生存资料，是个人消费品，在社会主义制度下，个人消费品实行“各尽所能，按劳分配”的原则。我国现阶段是有计划的商品经济，个人消费品的按劳分配原则，不是采取实物分配的方式，而是通过按职工劳动的数量和质量发给相应的货币工资，然后用货币工资去市场上购回自己所需要的商品这种迂回的方法实现的。住宅作为个人消费品，理应由职工用货币工资收入来支付。正如食物、衣服等个人消费品应由职工的货币工资收入来付的道理一样。第二，住宅作为一种商品，它的全部价值应该通过流通来实现，这是维持住宅简单再生产并进而实现住宅扩大再生产的必要条件。只有在工资构成中包括了住宅因素在内，职工在购买住宅或租赁住宅时，就能使住宅的价值得到实现，从而有利于住宅的维修、养护，在原有规模上甚至在扩大规模上更新。否则，如果工资中不包含住宅因素，或者只是十分之一的象征性租金，则会使住宅价值不能收回，建设一批住宅就无异于扔掉一批投资，甚至还要用大量的财政补贴来应付维修，成为国家财政的沉重包袱，这正是我们目前住宅问题上的一大弊端。现在应该是开始着手革除这种弊端的时候了。

但是，目前看来还不可能将住宅消费支出全部纳入工资构成中去。这可以从两种情况分析。一种情况是，按城市职工现有工资水平，不增加工资，只提高房租，把房租提高到住宅价值应有的水平，房租价格上涨几十倍，这种办法在目前的工资水平下显然是行不通的。我国城市职工的工资收入近几年虽有较大提高，但相对而言仍然是低水平的。吃、穿两项消费支出一般要占职工货币工资收入的百分之七十至百分之八十，低收入职工（在平均

工资水平以下的职工，例如家庭人平收入在二十五元以下的）所占的比重更大。因此，对多数职工来说，在不增加工资的情况下成十倍地增加房租，将是难以负担的，也是不符合党的政策，不符合社会主义基本经济规律要求的。另一种情况是，立即大幅度地增加职工工资，把住宅消费支出包含在工资构成中，这样就可以很快地收回住宅投资。这种办法在理论上是说得通的，但在目前实际上却是行不通的。据北京市测算资料估计，如按房屋折旧、维修、管理、利息、房地产税五项费用计租，钢混楼房一平方米使用面积月租金是二元，砖混楼房是一点六六元，分别为现行房租的十四点七一倍和十三点六一倍。<sup>①</sup>如果再加上地租、保险费和利润，计租额将会更高。一个居住在使用面积为二十四平方米的钢混楼房的家庭，月房租需交四十八元，同样使用面积的砖混结构，月房租近四十元。照此标准粗略计算，每个职工的工资每年要增加五百元左右，才能对付房租的提高。这样，一亿城镇职工年工资就要增加五百亿元左右。这在我国每年财政收入有限，国家又要集中资金进行重点建设的情况下，显然也是办不到的。至于大幅度提高工资后，可能造成的各种产品成本的普遍大幅度增加，从而有可能导致物价大幅度上涨或大幅度轮番提价，就更值得我们慎重考虑了。

这种两难情况，正是改革住宅经济的拦路虎，而住宅经济又是非改革不可的。这就表明：城市房地产经济与工资、价格密切相关，不可能孤立于整个国民经济之外来独自进行改革。房地产经济改革绝不只是房地产经营管理部门一家之事，它是整个经济体制改革的重要组成部分。

#### 四、城市房地产经济与人口、就业

城市房地产经济的发展，尤其是住宅经济的发展，是与城市

---

<sup>①</sup>参见《住宅经济》1983年第1期，第20页。

人口的发展变化密切相关的。

城市人口的数量和构成，对城市住宅的发展变化有着重大影响。城市人口数量增加，对住宅的需求量必然增加。我国城市人口尤其是大城市人口在逐年增加，对住宅供应形成巨大的压力。1984年我国设市建制的城市三百个，人口一亿七千九百六十九万，城市人口人均居住面积四点八平方米。按照到本世纪末城市居民住宅达“小康”水平（人均居住面积八平方米）的要求，在1985至2000年的十六年中，需要新建住宅四千六百多万套，折合建筑面积二十四亿多平方米（约折合居住面积十二至十四亿多平方米）。

住宅的增加，要求与住宅同时配套的非住宅用房（商店、学校、医院等）也相应增加。这也将是一个很大的数字。

家庭人口结构的变化，居住水平的提高，不仅要求增加住宅数量，而且要求在住宅质量、结构、造型等各方面有新的变化。

因此，城市人口的增加和构成的变化，对住宅经济的发展是一个强大的推动力，城市住宅和非住宅用房必将有一个很大的发展，从而促进城市房地产经济更趋繁荣。

城市人口的迅速发展，带来了城市人口的就业问题。城市劳动就业必须广开门路，各行各业都可以为城市人口提供就业机会。住宅建筑是劳动密集型行业，城市房地产经济的发展是城市中一个重要的就业门路，能提供比较多的就业机会。这不仅体现在城市住宅和非住宅用房的生产建设中需要吸收大量的劳动力，而且在分配、流通、消费各个环节中，也能吸收较多的劳动力。城市住宅和非住宅用房将有一个持久的发展，那么它新提供的就业机会也将是长期的和大量的。因此，不能只从城市房地产经济的现状，只从消极方面去看待城市房地产经济，认为它是一种只有消耗而无贡献的部门。房地产经济通过改革，搞活了，发展了，对安排就业也会起重要作用。

此外，城市房地产经济与社会商品流通、社会消费、两个文

明的建设等等都有着密切的关系。这里就不一一列举了。

## 第二节 城市房地产经济学的建立

### 一、建立城市房地产经济学的必要性

从上节所述城市房地产经济在国民经济中的地位和作用不难看出，城市房地产经济实际上已成为一个相对独立的经济部门，或者说，城市房地产经济已形成一种中观经济。它不但对城市这个经济中心的生产和生活来说至关重要，而且对整个国民经济也有相当的影响，其重要性显然是不可忽视的。

可是长期以来，这些重要性并未被认识，甚至在目前，也并未被充分认识和普遍重视，其后果是显而易见的。我国土地资源十分紧张，人均耕地已由解放初期的二点五九亩降为目前的一点五亩左右，而城市中建筑地段的浪费与使用不合理却依然存在。城市住宅奇缺，影响到许多人的安居乐业。党的十一届三中全会以前，由于忽视了人民对住宅的需要，加上城市人口迅速增加，人均居住面积由解放初期的四点五平方米，降为1977年的三点六平方米。更由于资金短缺，房屋失修失养，完好率下降，自然淘汰率上升，从而加剧了住宅供应的紧张。住宅问题已成为城市中严重的社会问题，建房、分房中的不正之风也成为政治、经济生活中的突出问题。党的十一届三中全会以后，由于重视了满足人民的需要，因而大力新建住宅。1979年～1984年，全国城镇新建住宅面积高达六亿平方米，超过此前二十八年中新建住宅面积的一倍还多，人均居住面积提高到1984年的四点八平方米。成绩是特别显著的，但同时也产生了别一方面的问题。1979年至1982年，共完成住宅基建投资四百三十八亿元，占同期基建投资总额的百分之二十一点三。固然，在今后一个相当时期内，国家投资仍将是住宅建设资金来源的一条重要渠道，但若长期保