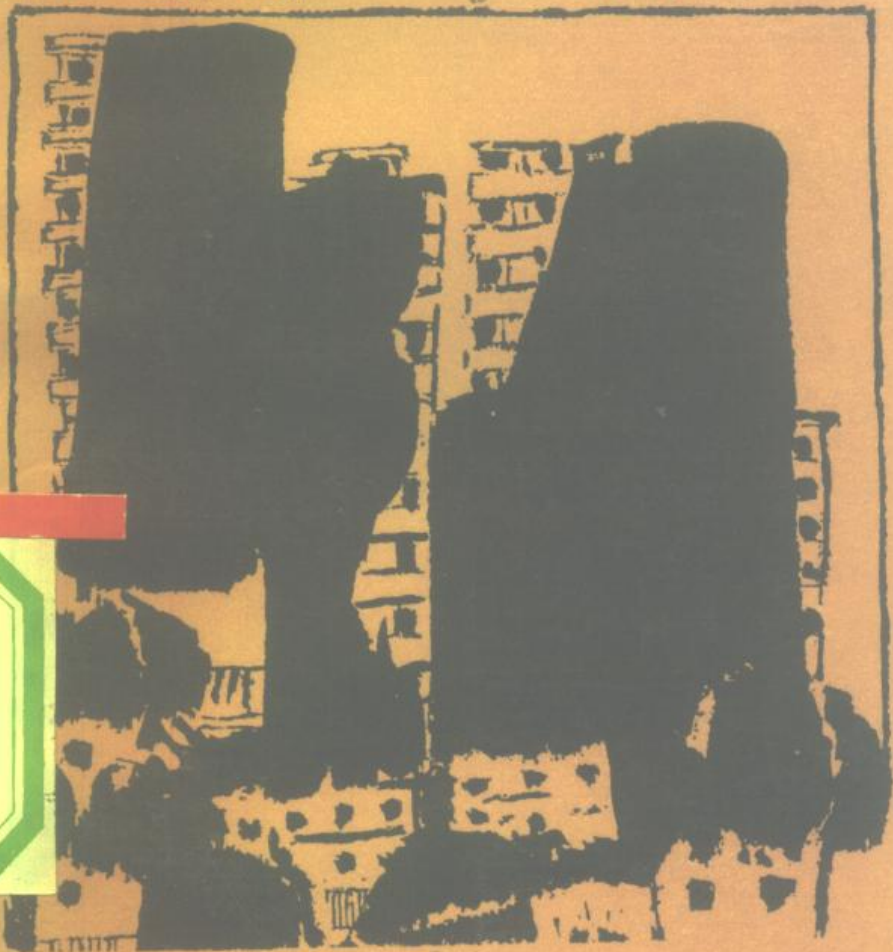


租房·买房

经济生活
热点丛书

邱泽元 主愚 王倩



中国人民大学出版社

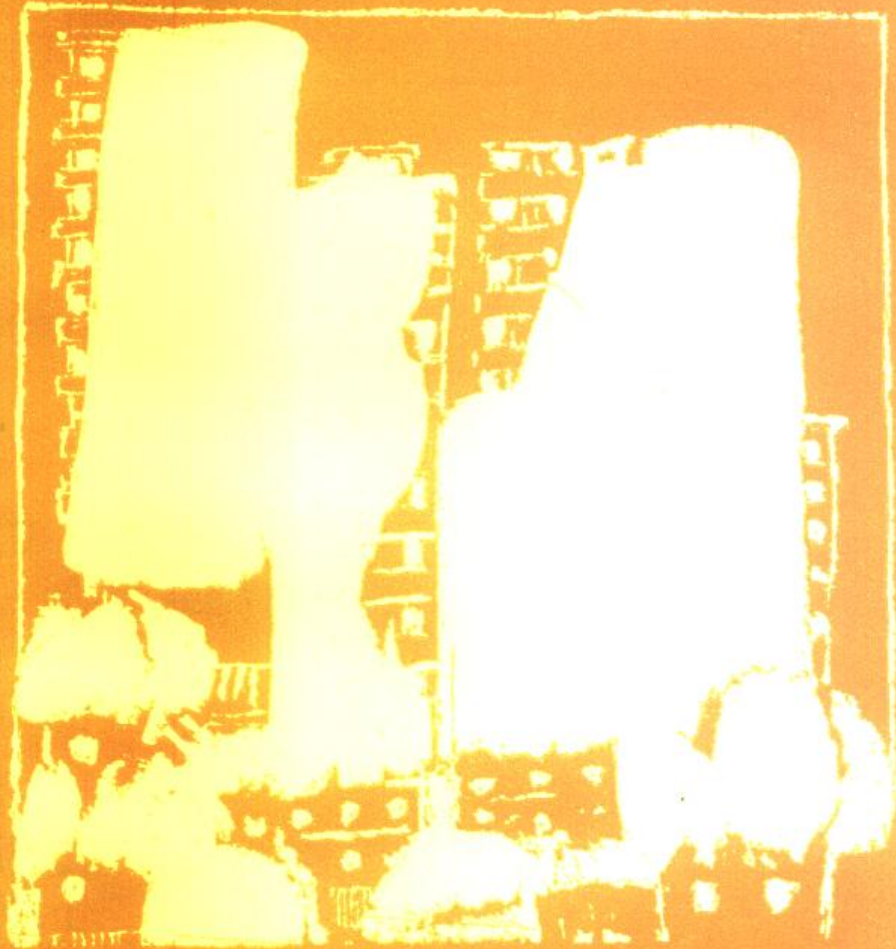
租房·买房



2 019 9640 2

经济生活
热点丛书

邱泽元 王愚 王倩



中国人民大学出版社

(京)新登字 156 号

经济生活热点丛书

租房·买房

邱泽元 王愚 王倩

*

中国人民大学出版社出版发行

(北京海淀路 39 号 邮编 100872)

北京市丰台区印刷厂印刷

新华书店经销

*

开本:787×960 毫米 32 开 印张:3.875 插页 2

1992 年 3 月第 1 版 1992 年 3 月第 1 次印刷

字数:66 000 册数:1-11 000

*

ISBN 7-300-01291-4

F·358 定价:2.70 元

《经济生活热点丛书》

编辑委员会

90X90/08

主 编：卫兴华

副主编：严厚珩 陈秀山 贺耀敏
许光建

编 委：（按姓氏笔画排列）

卫兴华	孙 媛	许光建
严厚珩	陈秀山	陈 莹
邹伟东	贺耀敏	郭国庆
徐茂魁	梁 晶	董克用
韩晓明		

《经济生活热点丛书》序

这是一套面向广大群众的通俗经济读物。

在我们的现实生活中，有许多经济现象是大家都很关心、都很感兴趣的。比如说，消费品市场的疲软、住房制度的改革、价格水平的涨落、国货与洋货的竞争、结余粮票的流通、财政补贴的增减、人民币汇率的下调、外债的偿还，等等。这些问题和群众生活密切相关，具有很强的群众性、现实性。许多人都很想知道这些现象是如何产生的，该怎样解决。为了帮助大家全面了解和正确认识这些问题，我们选取了当前群众最为关心、议论最为热烈的一些经济现象为内容，组织编写了这套丛书。

我们的作者都是年轻的经济学者，有的在中国人民大学任教，有的在中央部委工作。他们思想敏锐，勇于创新，在分析当前群众关心的经济现象时，进行了认真的调查，掌握了丰富的资料，力求用生动活泼的形式、通俗易懂的语言，把大家知道一点但又不太清楚的经济问题说明白，理

清楚，给人以知识，以启迪。当然，由于每本书的内容不同，风格也不尽一致，但总的精神都是寓科学性、政策性于通俗性阐述之中，有材料，有议论，有观点，雅俗共赏，极富可读性。

虽然这套丛书是面向广大群众的，但对各级经济管理部门和企业的干部、大专院校的师生也是很有帮助的，丛书中的内容和看法还是很有新意的，很值得一读。

《经济生活热点丛书》编委会

1991年10月

目 录

引子.....	1
一 伟大的挑战.....	3
40年来中国城镇住宅建设 的成就.....	5
城镇住房问题仍然突出.....	8
追根寻源.....	13
迎接挑战——住房制度改革.....	19
二 艰难的探索.....	25
房改的第一阶段 ——鼓励买房阶段.....	27
房改的第二阶段 ——提租补贴阶段.....	30
房改的第三阶段 ——优惠售房阶段.....	36
房改的第四阶段 ——全面改革阶段.....	40
三 房改透视.....	49
观念、福利、商品.....	51

	房租、房价、工资	53
	住房、公积金、合作社	64
	住房、信贷、储蓄	72
四	殊途同归	81
	模式之一——唐山房改	83
	模式之二——锦县、通县房改	88
	模式之三——广州房改	92
	模式之四——上海房改	96
五	安居为了乐业	103
	房改	
	——下一个消费层次的呼唤	105
	历史的契机	106
	安居为了乐业	111

引 子

生活离不开住房，几乎没有人不为住房所困扰！

您或许是一位刚刚离开学校，步入社会的青年，在择业、就业、恋爱、结婚……等一系列困扰您的问题中，住房难可能是困扰您的首要问题。

您或许已经工作多年，已经有了住房。但是，您心里可能在不时地嘀咕：老王和我的工作时间、资历都差不多，为什么住得比我好？

您或许已经有了一套两居室，但是，您肯定还会琢磨怎样才能弄到三居室、四居室……

您或许是一位“能人”，不费多大劲儿就能弄上一套住房，但是，儿子的住房、孙子的住房、朋友的儿子、同学的朋友的住房……同样使您喘不过气来！

您或许是一位厂长、经理、市长……，自己的住房也许不成什么问题，但是，人民的“公仆”还得被困扰人民的问题所困扰，更何况，如今是一个讲究办实事的年代。

.....

几乎每一个城里人对于住房所引起的烦恼都有自己独特的感受和体验。如果中国的城里人能把由于住房而引发的一切烦恼消除掉，这样的日子将多么太平和惬意！

在这本小册子里，我们不想过多地谈论住房所引起的烦恼和困惑。住房问题带给您的烦恼和困惑已经很多，把您的烦恼和困惑记录下来而大侃特侃，只会使您更为厌烦和迷惑。同情和眼泪可能会使您得到一时的安慰，但并不能把您从烦恼中真正解脱出来！

通过这本小册子，我们希望您知道：住房问题所引起的不仅仅是您个人的烦恼，而且是整个社会的烦恼。为消除这些烦恼，我们的国家曾经怎样努力过，现在又怎样在努力。如果您能从这本小册子里获得消除烦恼的自信，看到获取一套经济实用的住房的希望，并为将要发生的变化在心理上有所准备，我们将感到欣慰！

伟大的挑战

经济生活
热点丛书



住房——越来越具有刺激性的字眼，这倒不是因为眼下“时髦”，而是因为我们社会的进步、文明的提高，使得人们越发感到：它是人类一项必不可少的基本生活资料，关系到整个国民经济的发展，关系着社会的安定团结，特别是随着我国人民温饱问题的基本解决、生活水平的不断提高，它已突出成为“衣、食、住、行”人类生活四大要素之首了。

● 40年来中国城镇住宅建设的成就

住房是根据人们不同的要求而设计创造的居住空间，住房数量的多少和质量的高低，是社会物质文明的重要标志。我国的城镇住宅建设具有悠久的历史，劳动人民在长期的实践中，形成了自己的民族风格和特点，并以建筑形式和结构的丰富多彩、构思精巧独特而著称于世，成为我国历史遗产宝库中的重要组成部分。然而，人们不能忘记的是，在旧中国，劳动人民用血汗筑起的高楼大厦、花园别墅被封建贵族、军阀官僚、洋人、资本家等剥削阶级所占据，自己却生活在狭窄陈旧、低矮潮湿或简陋阴暗的破烂平房和棚户之中，居住条件每况愈下，处于十分悲惨的境地。

新中国成立后，党和政府十分关怀人民的生活，把逐步改善居住状况、提高居住水平，作为切实关心群众疾苦、建设社会主义精神文明和物质文明的一项重要工作来抓，作出了很大努力。在

建国 40 年的时间里,使绝大多数城镇居民的居住水平和居住条件有了明显的改善和提高,达到了一定的水准。从 1950—1988 年,全国用于城镇住宅建设各种渠道的投资达 2 556.34 亿元,其中用于住宅建设的基本建设投资为 1 855.09 亿元,占同期基本建设投资总额的 12.5%;共新建住宅 3 400 多万套,17.72 亿平方米,约有一亿城镇居民、职工的住房得到不同程度的改善,使全国城镇人均居住面积达到了 6.3 平方米。仅就北京市来说,在 40 年间共建成住宅 7 500 多万平方米,是解放初期全市住宅总面积的 5.4 倍。特别是改革开放以来,住宅建设以每年平均 500 万平方米的速度向前推进,使城镇人均居住面积由 1949 年的 4.75 平方米提高到了 7.17 平方米。

路是人走出来的。我国城镇住宅建设的发展也经历了曲折的过程:

(1) 1950—1957 年。这一阶段住宅建设规模比较稳定,投资占基本建设投资总额的 10%左右,每年新建住宅一千多万平方米,与当时的城镇规模、经济承受能力和经济发展速度基本相适应,同时也改造了一批破旧危房和棚户区,建造了一批工人新村,使许多居民的住房条件和质量有所提高。

(2) 50 年代后期至 70 年代中期。在此期间,由于国家经济发生困难和投资比例失调等原因,城镇住宅建设随基本建设规模的压缩而下降,尽

管到后来住宅投资有所回升，但又因“文化大革命”的影响，使其又重新陷入停滞不前的困难境地，年竣工住宅面积只在2000—3000万平方米左右徘徊。

(3) 1979年以后。中央调整了基本建设投资比例关系，增加了住宅建设投资的比例，到1985年这段时间里，国家用于住宅建设的基本建设投资占同期基本建设投资总额的比例逐年上升。1979年为14.8%，1980年上升到20%，接下来几年平均每年为21%，可谓我国住宅建设的大发展时期；之后，国民经济和社会发展的第七个五年计划发展纲要中提出了“人民居住条件要不断改善，住宅建设要有一个恰当的比例”，须“稳步进行”，使住宅建设开始进入到一个与经济和社会发展速度相适应的持续发展时期。

总之，党的十一届三中全会后，党中央、国务院对解决城镇人民的居住问题更加重视，在认真总结我国城镇住宅建设的经验和教训的基础上，采取了一系列行之有效的措施，并提出了发挥国家、地方、企业和个人四个积极性，解决城镇住房问题的正确方针，动员起各方面的力量，利用多种资金渠道，采取多种方式建造住宅，取得了明显成效。仅在这10年间，建成的住宅就达12.4亿平方米，占建国40年来所建住宅总量的70%；各种渠道的住宅建设投资总额为2187亿元，占建国40年住宅建设总投资的85.5%。所建

住宅，大都环境优美，服务基础设施配套齐全，使城镇人民的居住水平有了较大提高。

● 城镇住房问题仍然突出

虽然党和政府为解决人民的住房做出了很大努力，但是城镇居民的住房情况仍很严峻，住房问题仍然困扰着人们，并且越来越表现出它对政治、经济和社会的重要影响。

1. 房荒危急

(1) 缺房严重，供求矛盾很大。过去的一段时期，由于受“左”的思想和经济建设急于求成思想的影响，曾经提倡要“先生产，后生活”、“先治坡，后治窝”，使住宅建设被忽视，出现滑坡，欠帐增加。随着国家工业化、城市化的发展，城镇人口增长迅速，从而也强化了住房的紧张状况，导致城镇住房的需求量猛增，旧帐未还，再添新帐。据 1985 年全国城镇房屋普查的结果表明，缺房户（包括无房户、不便户和人均 4 平方米以下的拥挤户）共有 1 054 万户，占普查总户数的 26.5%，其中城市缺房户 754 万户，占城市总户数的 28.78%；县镇缺房户 300 万户，占县镇总户数的 22.8%。少数一些城市的住房困难户竟占总户数的一半以上。尽管全国城镇每年建造一亿多平方米的住房，但“三代同堂”、大龄青年结婚无房或等房结婚、以办公室或仓库为“家”等现象屡见不鲜。由此可见，如果说房荒加剧的危

险依然存在的话，并非耸人听闻。

(2) 住房标准低，质量差。虽然我国城镇人均居住面积已达 6.3 平方米以上，但这仍是个较低的标准，与世界上许多国家相比，差距是很大的。原苏联的人均居住面积是 12 平方米，其他几个东欧国家，如捷克和斯洛伐克、波兰、保加利亚等国，人均居住面积都在 15—16 平方米左右；新加坡的住房条件在亚洲属较好的，人均居住面积达到了 17.1 平方米；美国、德国等一些发达国家，人均居住面积都达到或超过了 20 平方米。

同时，我国城镇居住质量和环境也很成问题。普查表明，现有住宅中，设备齐全的成套住房只占总面积的 24%；没有厨房的占 30.5%；无厕所的占 66%；无自来水的占 27%；有近一半的住房是老、旧房和简易房，其中一部分还是解放前遗留下来的。这些住房大都结构简便、质量低劣、年久失修、破旧不堪。另外，由于旧区改造进程缓慢，一些城镇的旧住宅区市政设施较差，给、排水和道路不健全，绿化面积少，建筑密度高，基础设施和公用服务设施建设还未跟上，使居民的生活十分不便，身心健康受到严重影响。

(3) 住宅发展不平衡。从普查中分城市观察，不同地区、不同类型的城市居住水平有较大差异。小城市（20 万人口以下）的人均居住面积为 6.65 平方米，中等城市（20—50 万人）和大城市（50—100 万人）分别为 6.08 平方米和 6.19 平方米，而