

朱剑红 王国诤 著

住房·住房

住房·住房·住房·住房
住房·住房·住房·住房

倒爷·倒爷·倒爷·倒爷
倒爷·倒爷·倒爷·倒爷

物价·物价·物价·物价
物价·物价·物价·物价

职称·职称·职称·职称
职称·职称·职称·职称

出国·出国·出国·出国
出国·出国·出国·出国

热门
话题
丛书



辽宁人民出版社

中国城市住房政策与法规

住房·住房

中国城市住房政策与法规
中国城市住房政策与法规
中国城市住房政策与法规
中国城市住房政策与法规
中国城市住房政策与法规
中国城市住房政策与法规



江苏人民出版社

热门话题丛书

住 房 住 房

朱剑红 王国诤 著

辽宁人民出版社

1988年·沈阳

住房 住房
Zhufang Zhufang

朱剑红 著
王国净

辽宁人民出版社出版 辽宁省新华书店发行
(沈阳市南京街6段1里2号) 沈阳新华印刷厂印刷

字数: 100,000 开本: 787×1092 1/32 印张: 6½
印数: 1—56,600

1988年8月第1版

1988年8月第1次印刷

责任编辑: 赵 炬
特约编辑: 李春林
封面设计: 赵多良

版式设计: 李 夏
责任校对: 王绍斌

ISBN 7-205-00695-3/C·63

定 价: 1.40元

“热门话题丛书”编委会

(按姓氏笔画为序)

王大路	李长工	李春林	陈志强
袁国琨	陶 钊	章一德	梁刚建

“热门话题丛书”出版前言

物价、工资、住房、党风、教育、知识分子待遇……这一系列在改革中产生而又关系到改革的成败，维系着每个人切身利益的社会问题，当今已无可回避地摆到人们面前，自然为人们所关注。因而这些问题成为社会的“热点”问题，成为人们在公众场合、在私下议论的“热门话题”，就不足为怪了。

话题而成为“热门”是一件好事。它说明群众对一些社会现象敢于议论了，对前进中出现的新问题敢于发表自己的见解了，对某些腐败、丑恶现象敢于抨击了。这正是社会“透明度”的具体体现，是群众主体意识的表现，是群众参政、议政、参与改革、参与社会的热情的显示。这也是社会由封闭走向开放，由落后走向进步的象征，是一个国家、一个民族生机勃勃、兴旺昌盛的标志。

“热门话题丛书”就是在这一新形势下应运而生的。它试图选取当前社会上群众最关心的问

题，来同群众一起议论，秉笔直言，使本书能同群众的心贴在一起。所论问题，力求从理论和实践的结合上，进行由现象到本质的剖析与透视，既从宏观上反映在新旧体制交替和碰撞中的社会心态，又引导群众的观念变革，在改革的大潮中树立新观念，确定新的价值取向。读者通过自己的思考和取舍，可以从中获得新的认识，而不致在众说纷纭中无所适从，莫衷一是。

这套丛书的作者大都是从事报告文学和纪实专访的新闻记者。他们在平时广泛接触社会生活，接触群众，因而能迅速反映在改革开放中出现的新问题，并用敏锐的目光予以审视，且有翔实生动的材料和事例为其铺垫。作者以与读者平等的身份与读者一起摆事实，谈现象，发议论，娓娓道来，寓论理于叙事之中，相信读者能易于接受并引起共鸣。

利用图书这一形式，迅速反映当代社会生活中的“热点”问题，迅速反映群众所关心的问题，是一种新的尝试。这种尝试尚须读者予以鉴定。我们希望这套丛书能常出常新，成为广大群众的良知益友，在改革开放中发挥舆论作用，推进改革事业的前进。

“热门话题丛书”编委会

1988年7月

引 言

房！房！房！

鸟有巢，兽有穴，何况人！

据联合国人类居住中心统计，在我们居住的地球上，约有四分之一即10多亿人民处于不同程度的住房紧缺和居住条件恶劣的情况中，1亿人无家可归！在车水马龙、霓虹闪耀的都市夜幕中，无论严冬酷暑，无论闹市陋巷，露宿在涵洞口、屋檐下、便道旁的流离失所者竟有1亿之众！在发展中国家城市中，平均有30%的居民居住在贫民窟和简陋的房屋中。在发达国家中，无家可归者的数量也相当可观。据联合国统计，在美国约有250万无家可归者。可以说，住房问题成为全球性的问题，发达国家、发展中国家，概莫能外。

1987——为无家可归者提供住所国际年（简称国际住房年）。

人口急剧增长，城市不断扩增，住房问题日益突出，60年代已引起国际社会的注意，70年代进一步加剧，到80年代更具爆炸性。

1976年6月，联合国在温哥华召开了有132个国家参加的世界住房问题会议，通过64项提议，其主旨为：无论各国经济体制与政治制度如何不同，在解决居民居住问题上都必须寻求制订出更为完善的政策。

1978年，联合国人类住区中心在内罗毕成立。

1982年第37届联合国大会确定1987年为“为无家可归者提供住所国际年”，制定了包括调查研究、试点、积累经验、决策等三个阶段的长期行动计划。1986年，包括中国在内的130多个国家和地区在联合国登记参加国际住房年活动，并决定每年10月的第一个星期一为国际住房日，共同确认了一个最低目标：至2000年，为每个贫困家庭提供一套住宅。

全球在呼吁！人们终于注意到那些流离失所或居住困窘的人的苦难！如今，世界各国政府都把住房政策与就业政策列为同国防、外交、财政政策一样重要的施政纲领。理智的人们终于认识到，无论从近期和远期来说，住房问题都对人们的生活和国际社会的发展前景构成了威胁。联合国安置中心预言：“如果各国政府现在不制订出适合需要的建房计划，社会动乱将会进一步加剧。”

1987，中国。

《人民日报》8月1日烟台电：“经过一年零四个月的准备，烟台市以‘提租发券、空转起步’为特征的城镇住房制度改革试行方案，经国务院正式批准，于今日起试行。这一改革，向住房商品化目标迈出了关键的第一步。”

这是突破性的转折！无疑，新中国的住房制度从此而开始了艰难的向新体制走去的路。

好象是一阵旋风，刮得那些在现有住房制度中得意的、失意的、安逸的、苦闷的、宽绰的、挤撞的、连声叫好的、吵闹叫骂的人们忽然间都回头望去，开始学着用全新的目光，从更多的角度，来重新审视评价人人皆置身于其中的这个住房制度。

我们的都市多么拥挤！无房户、困难户、危房户、几代同堂、父母儿女同床、几双夫妻同室、床上复叠床，屋中又垒屋。那已结秦晋之好却苦于鸳帐无处的千千万万男女，那人均占有不到一张小床之宽的千千万万家庭，那些在油烟喧哗吵闹中写作业的孩子和撰文著书的知识分子，那整日口角最后仇人眼红的邻里，那为房反目的同事，那撒谎骗人下跪磕头的要房人，那以权谋私索财受贿的分房人……住房成了都市的一块心病！由住房引发的问题涉及社会各个领域，它对人心之扭曲、对社会肌体之侵蚀已够骇人听闻！

难道这必然属于社会主义的住房制度吗？难道国家不能多盖些房，多分些房吗？

然而，国家有国家的难处。建国以来，国家投入了1700多个亿用于建造住宅，没有从根本上缓解城镇供房紧张状况，亦无法维持简单再生产。相反，还背上个高补贴的包袱，每年要贴几十个亿以敷维修管理支出，投入越多，包袱越大。住宅投资始终停滞在循环与周转的起始点上，形成了一个有去无回的“黑洞”。由此而连带了建筑、房地产诸业的窒息，以及人民消费结构和消费行为的扭曲。福利性、低房租刺激扩大了住房需求，加剧了供需矛盾，滋生并助长了不正之风。

于是，人们惊呼：“旧的住房制度走入了死胡同！”

80年代初，邓小平、赵紫阳等领导人首先提出了按价值规律解决住房问题的一些初步构想，从此，这场关系亿万城市居民切身利益的住房制度改革开始酝酿。

烟台改革，标志着我国住房制度改革从“纸上谈兵”转入“实战阶段”，继之而来的，是蚌埠、唐山、沈阳……1988年初，国务院决定：“要从1988年起，用三五年时间，把住房制度改革在全国城镇分期分批推开。”

我们终于开始为旧住房制度送葬，可喜可

贺！但是，请不要忘记，我们新的住房制度的构建是在一个不太宽松的经济条件下进行的：人口爆炸，资源相对贫困，资金短缺，国家整个经济体制、政治体制之改革尚在重重艰难阻碍中跋涉……

可以预料，住房制度的改革会遇到许多困难。然而，诚如一位作家所言：“住宅问题的提出，不是理论的胜利，而是生活实践推出的一道不能不解决的难题。”^①

看我们如何来解这道难题！



^① 陈祖芬：《一九八七：生存空间》，《花城》1987年第6期第172页。

目 录

“热门话题丛书”出版前言

引 言

第一章 两亿“沙丁鱼”——中国城镇住房

现状..... 1

一、住房，难！难！难！..... 1

二、住宅——失衡的天平.....13

三、空间的报复.....28

第二章 眩晕的“黑洞”——中国住房制度

概要.....37

一、我国城市住房制度的演变.....38

二、我国城市住房制度的渊源.....50

三、我国城市住房制度的弊端.....54

第三章 迈出第一步——中国住房制度改革

的来龙去脉.....64

一、突破重围，寻求出路.....65

二、“摸着石头过河”.....76

三、“早改早主动”.....92

第四章 洋洋大观——外国住房制度介绍.....97

一、美国、法国、日本、加拿大住房

制度面面观	103
二、波兰、匈牙利、苏联住房制度点滴···	116
三、印度、泰国住房制度简析	135
第五章 新房的阵痛——谈谈中国住房制	
度改革的几个问题	148
一、“我买得起住房吗？”与“有钱也 不买”	150
二、“房价上涨何日休”	160
三、住房制度改革后会出现的几种 可能	170
附：住房制度改革大事记（1978～1988）	174

第一章

两亿“沙丁鱼” ——中国城镇住房现状

沙丁鱼与人，风马牛不相及。但你稍加留意便能发现，在巴掌长、寸余高的马口铁罐头盒里，20多条沙丁鱼头尾相衔、条条叠落，其严密少隙，其紧凑拥挤，活脱脱两亿城镇居民住房状况之写照！中国的城镇似一个个大罐头，两亿“沙丁鱼”挤撞其中，齐发哀怨：“住房难！”

的确，这是一道说来令人锁眉叹气的难题，其难已远远超过“吃肉”、“穿衣”、“乘车”，时时处处困扰着都市中人。

一、住房，难！难！难！

房子，房子。这诱人撩人而又恼人的房子！
古人曰：“民以食为天”。今人云：“民以

居为安。”我们赖以安身立命的居处何如？

1949年，我国城市人均居住面积为4.5平方米。社会主义的人民共和国成立了，在共产党的领导下，社会主义建设热火朝天，960万平方公里土地上，无数工厂、电站建成了，无数公路、铁路延伸了……在城市里，一幢幢高楼拔地而起，多少人告别“龙须沟”，喜气洋洋乔迁新居。居者有其室，是执政党的诺言，也是人民满怀信心的向往和期待。

三十年过去了，美好的梦想何处寻觅？1979年，我国城市人均居住面积为4.4平方米。30年的向往期待，30年的勤奋建设，换来的却是0.1平方米的倒退！与此同时，被我们多年视为“头号帝国主义敌人”的美国，人均居住面积为18平方米；在第二次世界大战中向我们举手投降、挤在一个狭小岛国上的日本，人均居住面积为14平方米；初为我们最亲密的“老大哥”、后却势不两立的苏联，人均居住面积为12平方米。

这0.1的倒退后面，掩藏着另外一些令人叹息的事实：据1978年对全国192个城市的统计，缺房户达689万户之多，占总户数的35.8%。其中无房户131万户；严重拥挤户86万户；不方便户189万户；还有住在破旧房、危房、简陋房里的上百万户。虽然自1978年以后，国家每年都要拿出上百个亿投资建房，但到1982年缺房户仅比

1978年增加了60万户，达到749万户，占到总户数的三分之一。至1986年底，全国城镇在8年内新建住宅的总面积已超过前29年所建住宅面积之总和。然而，1986年第一次全国城镇房屋普查结果是，缺房户总数1054万户，占总户数的26.5%。其中无房户128万户，占3.2%；不方便户415万户，占10.5%；拥挤户511万户，占12.9%。

所谓无房户，是指长期住在仓库、走廊、车间、教室、办公室、地下室（以及结婚无房寄居他人之处）的家庭；拥挤户为人均居住4平方米以下的户；严重拥挤户，是指人均居住面积不到2平方米的家庭；不方便户，是指三代同室、父母和12周岁以上子女同室、12周岁以上兄妹同室、两户以上职工同屋的家庭。

不！这未免过于抽象，过于枯燥了。这些单调冷漠的数字和指标，根本无法表现那些居于此类环境中的有血有肉、有情感、有欲望、有廉耻之心、有自由起居自由伸展之愿望的人们的窘迫和痛苦。

沈阳，一位退休的前省劳模，给孩子让房结婚，让来让去，自己反没了栖身之地，只好每天晚上到车站的候车室去混一觉。终于有一天，被联防队员当作“盲流”收容了。在派出所里，谁也不相信劳模的自述，当最后终于核实时，听者无不嘘唏。其实，劳模的孩子们还算幸运，毕竟