

住房

经济管窥与 社会展望

——罗志军◎著——

ZHUFANG JINGJI GUANKUI
YU SHEHUI ZHANWANG

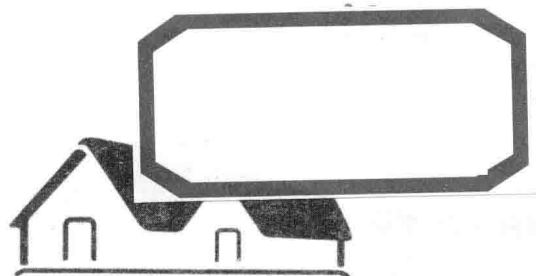
- 住房的重要性认识
- 住房的经济性认识
- 住房的社会性认识

住房是人类栖居的归宿与慰藉

住房在科技革新的驱动下成为经济发展的核心

住房是人类社会幸福生活的展现

吉林人民出版社



住房经济管窥 与社会展望

罗志军◎著



吉林人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房经济管窥与社会展望 / 罗志军著. -- 长春 :
吉林人民出版社, 2016.12

ISBN 978-7-206-13384-8

I. ①住… II. ①罗… III. ①住宅经济-经济发展-研究-中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 309437 号

住房经济管窥与社会展望

著 者: 罗志军

责任编辑: 郭 威

编 辑: 杜 哲 刘 娜 黄 娜 晏 子

策 划: 银川当代文学艺术中心图书编著中心

(<http://www.csw66.com>)

装帧设计: 清 风

吉林人民出版社出版(长春市人民大街 7548 号 邮政编码: 130022)

印 刷: 长春市昌信电脑图文制作有限公司

开 本: 880mm×1230mm 1/32

印 张: 9.5 字数: 300 千

标准书号: ISBN 978-7-206-13384-8

版 次: 2018年1月第1版 2018年1月第1次印刷

定 价: 45.00元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。



作者简介

罗志军，男，1971年8月出生；硕士学位、研究生学历；四川省眉山市中共眉山市委党校、眉山市行政学院、眉山市社会主义学院、四川文化产业职业学院眉山分院，科长，副教授。

学术主要围绕经济、社会治理等方面，有2篇调研报告分别受到时任市委书记、市长重要批示；主研执笔完成四川省委党校重大研究招标课题、四川省社科课题立结项各一项；主持完成省市党校系统一般调研课题15项、市级社科课题6项（重点2项）；获得市厅级二三等奖5项，市厅级学会、研讨会一二三等奖6项；在公开刊物发表文章30余篇；出版专著《商的反思与重识》一部。

内容简介

住房衡量社会发展的状况，住房是经济发展的基础，也是社会发展的基础。住房革新将是经济发展的助推器，经济发展下的社会将住房作为社会的福利赐予民众，是国与民共同发展的方向。

从住房作为房产形成的经济效应角度看，住房作为房产拉动经济发展是住房革新引发的结果，不是单纯发展住房作为房产经济的结果；只有紧紧抓住住房的革新是驱动产业发展的动力，引发经济发展效应这根主线，才能够实现驱动住房发展，又驱动经济发展效应及其社会发展效应、社会创新发展的多赢局面。其次，住房的房产经济发展必须是以国家福利住房为核心进行拓展，以围绕国家福利住房进行补充式的市场化房产经济发展。

为此，未来住房发展是科技创新的结晶与互动，也是推进社会创新发展的基础。住房发展用理性撬动社会发展，是形成国家福利住房及其经济效应与住房作为房产形成的房产经济发展并行，是住房的社会发展展望。



目

录

第一章 住房的人文情节

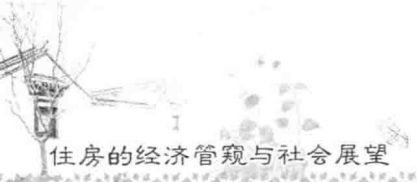
一、概念释义	1
(一)概念	1
1. 建筑	1
2. 房屋	2
3. 住房	3
(二)释义	2
1. 建筑、房屋、住房关系	2
2. 本书对住房的抉择	2
二、住房的起源与内涵	
(一)住房的起源	3
1. 住房是人类生存的需要	3
2. 住房是人类生存扩张的需要	4
3. 住房的历史演变过程	4
(二)住房的内涵	8
1. 住房的内涵	8
2. 住房的功能	13



目

录





三、住房的文化情节

(一)住房的文化植入	16
1. 传统住房的文化体现	16
2. 现代住房的文化缩影	17
(二)住房的艺术建构	18
1. 传统住房的艺术展现	18
2. 现代住房的艺术展现	22
(三)住房的特性建构	23
1. 传统住房的特性展现	23
2. 现代住房的特性展现	24

四、住房的安全情节

(一)住房的安全建构	24
1. 住房安全建构的内涵	25
2. 传统住房的安全展现	26
3. 现代住房的安全展现	27
(二)住房的安全特性建构	29
1. 传统住房的安全特性	29
2. 现代住房的安全特性	30

第二章 房产与房产经济

一、房产与房产经济的概念界定与内涵

(一)房产与房产经济的概念界定	32
1. 房产的概念	32
2. 房产经济的概念	33
(二)房产与房产经济的内涵、类型	34
1. 房产的内涵	34
2. 房产经济的内涵	35
3. 房产经济的类型	36
(三)房产与房产经济的关系	36

1. 房产与房产经济的联系	36
2. 房产与房产经济的区别	36

二、房产的地位与作用

(一)房产的地位	37
1. 房产的历史	37
2. 房产的现代兴起	38
3. 房产的社会地位	38
(二)房产的作用	39
1. 房产的普通作用	39
2. 房产的特殊作用	40

三、房产的社会性与经济性

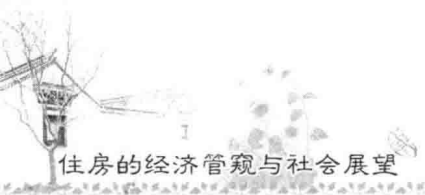
(一)房产的社会性	40
1. 房产的普通性	40
2. 房产的特殊性	41
(二)房产的经济性	42
1. 房产的商品性	42
2. 房产的资产性	43

四、房产的产权与土地

(一)房产的产权起源	44
1. 房产产权的历史起源	44
2. 房产产权的历史演变	46
(二)房产的产权发展	47
1. 房产产权的历史发展	47
2. 房产产权的现代发展	48
(三)房产的土地关系	48
1. 房产与土地的历史关系	48
2. 房产与土地的现代关系	49

五、房地产的赋税问题

(一)中国古代及其传统社会赋税制度简述	49
1. 赋税类型	49
2. 不同时代与国家赋税状况	50



3. 中国古代及皇权社会国家赋税特征分类	51
4. 中国古代及皇权社会国家赋税税种分类	51
5. 中国古代及皇权社会国家赋税的演变趋势	52
(二)传统房地产的赋税问题	52
1. 房产交易的赋税	52
2. 土地交易的赋税	52
3. 传统房地产赋税的功能与作用	53
(三)现代房地产的赋税问题	53
1. 房产交易的赋税	53
2. 土地交易的赋税	64
(四)房地产赋税的功能与作用	69
1. 房地产赋税的功能	69
2. 房地产赋税的作用	70
(五)中外房地产赋税制及其特征	73
1. 房地产保有税制	73
2. 房地产转移税制	74
3. 房地产取得税制	75
4. 不同房地产赋税制特征	75
六、房产经济的产生与发展	
(一)房产经济的产生	77
1. 房产经济的历史起源	77
2. 房产经济的历史演变	78
(二)房产经济的发展	80
1. 房产经济的现代起源	80
2. 房产经济的现代演变内涵	80
七、房产经济的外溢性	
(一)房产经济形成的正面拉动性	90
1. 房产经济增加政府赋税及参与者利益	90
2. 房产经济拉动相关产业经济效应	92
(二)房产经济对其他产业的负面影响性	97
1. 房产经济引发的社会问题	97

2. 房产经济引发的产业问题	101
----------------------	-----

八、房产经济的产业乱象及其问题

(一)房产经济的产业化形成的乱象及其问题	105
1. 房产经济的产业化内涵及其乱象	105
2. 房产经济产业化引发的社会问题	106
(二)房产产业的法律法规缺陷及其理解的乱象	108
1. 房产产业的法律法规缺陷	108
2. 房产产业法律法规缺陷引发的乱象	110
(三)房产产业的地方发展中的乱象与问题	115
1. 房产产业成为地方的支柱产业产生的乱象	115
2. 房产产业在地方发展乱象中引发的问题	117

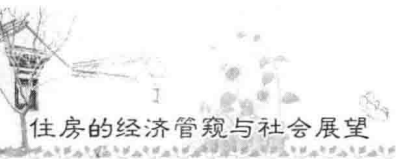
第三章 住房与房产经济

一、住房的重识与趋向

(一)住房的重识	124
1. 在现代社会中住房是国家和政府的福利	124
2. 在现代社会中住房不是普通商品	127
(二)住房的趋向	128
1. 住房的智能化趋向	128
2. 住房的人性化趋向	130
(三)住房与房产相互变换趋向	131
1. 住房向房产转变趋向	131
2. 房产向住房转变趋向	131
(四)住房与房产的关系	132
1. 住房与房产的同一性	132
2. 住房与房产的区别性	132

二、住房与房产经济关系

(一)住房与房产经济的互排性	132
1. 住房与房产经济的功能互排性	132
2. 住房与房产经济的作用互排性	132



(二)住房与房产经济的互补性	133
1. 住房与房产经济的目的互补性	133
2. 住房与房产经济的手段互补性	134
(三)住房与房产经济的法制规范	134
1. 住房与房产经济的法律界限	134
2. 住房与房产经济的法制规范	135
三、住房与房产经济的发展趋向	
(一)住房的发展趋向	136
1. 住房的繁荣与衰败	136
2. 住房的选择与趋向	137
3. 乡村住房的发展趋向	138
4. 城镇住房的发展趋向	140
5. 住房同相关联产业、房产经济的发展趋向	140
(二)房产经济的发展趋向	141
1. 房产经济的繁荣与衰败	141
2. 房产经济的建构与趋向	146
3. 乡村房产经济的发展趋向	148
4. 城镇房产经济的发展趋向	150
(三)科技创新与房产经济发展趋向	151
1. 科技创新引发住房的新发展趋向	151
2. 科技创新开创房产经济新方向	153
3. 住房革新引发房产经济驱动 科技创新发展趋向	155
四、房产经济影及房产产生的规范与建议	
(一)房产经济对国家发展的影响	161
1. 房产经济对国家发展的正面影响	162
2. 房产经济对国家发展的负面影响	165
(二)房产经济下房产产业的规范性 发展治理建议	173
1. 土地的使用规范建议	173
2. 房产产业的规范性开发建议	176

3. 住房的销售规范建议	184
五、制度保护下的住房与房产经济发展	
(一) 免费住房与房产经济发展的制度建设	188
1. 免费住房机制与廉租房机制	189
2. 无偿住房机制与公租房机制	190
(二) 福利住房与房产经济发展的制度假设	193
1. 国外个别国家福利住房的发展现象	193
2. 局部住房分配与有偿住房机制	199
3. 低价住房机制与市场住房机制	200
(三) 房产交易管理与制度设置	201
1. 制定统一的房产交易规范	201
2. 实施法律监督下的房产交易机制	202
3. 以体现保护弱者为主体	
完善房产交易法规	203
4. 房产交易赋税与住房发展规范	207

第四章 住房的社会展望

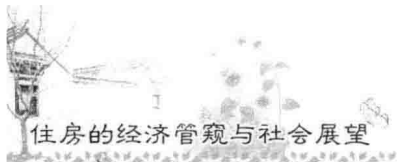
一、住房是人类社会发展的未来

(一) 住房是人类幸福社会的标志	210
1. 住房是人类幸福生活的归宿	210
2. 住房是人类幸福生活生存的场所	211
(二) 住房是人类幸福社会的未来	212
1. 住房是人类幸福社会发展的目标	212
2. 住房是人类幸福社会发展的标志	213

二、科技发展展望住房发展的未来

(一) 科技创新引发住房革命	214
1. 科技创新引发住房的建造革命	214
2. 科技创新引发住房的使用功能革命	218





3. 科技创新引发住房的抗危害革命	219
4. 科技创新引发住房的建造方式革命	220
5. 科技创新引发住房乡村化发展革命	222
(二) 科技革命改变住房对社会的影响	224
1. 科技革命推进住房激活房产经济	224
2. 科技革命确保住房成为社会化的核心成分	225
(三) 住房革命引发房产经济效应	226
1. 革新化住房成为市场经济的新宠	226
2. 革新化住房引发产业化发展	227
(四) 住房革命改变传统房产经济模式, 淘汰传统房产	228
1. 建造方式上挤出传统房产	228
2. 建造材料上淘汰传统房产	228
3. 使用功能上排斥传统房产	229
4. 功能特性上抛弃传统房产	229
三、社会驱动住房及其房产经济发展的优势与问题	
(一) 社会驱动住房及其房产经济发展的优势	230
1. 社会的政治治理优势	230
2. 社会的生态及其环境状况优势	234
3. 社会的科技创新水平优势	235
4. 社会的经济发展水平优势	237
5. 社会的文化道德水平优势	239
6. 社会的民族、宗教状况优势	242
7. 人文地理风情激励因素	243
(二) 社会不能驱动住房及其房产经济发展的问题	244
1. 政治治理状况恶化, 社会预期状况不好	244
2. 生态环境恶化, 引发社会疾病增多	247
3. 民族、宗教问题复杂, 引发社会冲突增多	249
4. 文化道德溃败, 社会治安恶化	252
5. 怪异传染病易发, 削弱居住预期	254
6. 战争冲突威胁, 削弱居住预期	255
7. 人文地理风情制约因素	257

8. 产权不清制约住房的房产经济发展	260
9. 税费过多制约房产经济发展	262
10. 投资效益减弱制约房产经济发展	262

四、住房的社会发展趋向

(一) 住房向乡村社会发展转向	263
1. 中国乡村住房现有发展优势	263
2. 乡村住房是未来住房趋向	265
(二) 住房向智能化社会发展转向	267
1. 社会的智能化需要	267
2. 技术的发展必然	269
(三) 住房向福利社会发展转向	272
1. 强大政府的社会责任	272
2. 住房是未来福利社会的体现	275

五、实现住房展望的供给途径

(一) 政府供给住房	277
1. 政府主导供给	277
2. 政府创造供给	278
(二) 市场供给住房	278
1. 市场自由供给	278
2. 市场管制供给	279
(三) 民众供给住房	280
1. 民众自由供给	280
2. 民众合作供给	281
(四) 土地供给方式	281
1. 土地供给机制	282
2. 政府供给	282
3. 私人供给	283

参考文献	284
------------	-----

鸣谢	285
----------	-----

第一章 住房的人文情节

一、概念释义

(一)概念

1. 建筑

建筑,是建筑物与构筑物的总称。从传统来讲,建筑是人们用泥土、砖、瓦、石材、木材、竹子等自然材料加工建造形成;近代社会以来建筑逐渐由钢筋砼、型材等材料建造构成的一种供人居住和使用的空间,如住房、桥梁、厂房、体育馆、窑洞、水塔、寺庙、雕塑等等。从广义内涵讲,景观、园林也是建筑的一部分;更广义地讲,动物有意识地建造的巢穴也可算作建筑。

2. 房屋

房屋是按需要设计而建成的建筑物,占用土地空间,通常有屋顶,多半完全用墙包围住,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,有一定高度的长期性场所。房屋的作用是住人或存放东西;房屋的功能通常作为生产生活的住宅、仓库、工厂、牲畜圈棚或其他用途。

3. 住房

住房就是可以供人居住、生活或是居住兼备工作的房屋。住房根据用途一般分为个人住房、商业住房、商住两用住房等。住房是家庭的基本构成或基本要素,是人类生存的寄托;居住在住房的人们可以避开外界一切干扰,和自己的亲人享受自由自在的空间及其生活。

(二)释义

1. 建筑、房屋、住房关系

根据建筑、房屋、住房三者的概念,可以基本理解建筑包含房屋与住房,因为建筑的概念更广泛、内容更丰富;房屋内容相对具体,表述更直接,内容相对广泛,并包含了住房的建筑;住房内容更小、更具体,被限定为用于居住,或兼有工作的建筑或房屋方面。

2. 本书对住房的抉择

本书,选择用住房来进行探索,基于以下观点:

(1)住房的重要性

住房是人们居住的场所,从人类一诞生开始到人类的发展过程中,住房就成为人类最首要选择的场所,为人类提供栖身、防治灾难、抵御攻击起到安全保护的特殊工具;住房在发展中成为展示人类文明、文化及艺术的堡垒;住房不但同人类形成紧密相连的人文情节,最终也成为人们社会地位与财富的特殊象征。其重要性,还体现为住房是一些人们终身追求的愿望与欲望。

(2)住房的社会性

其一,住房不仅为私有财产物,住房也同时作为公共福利,具有社会性。最首先的住房福利是政府出资建造住房并按照一定的人均享受面积将住房赠送民众私有,或政府为民众按人均补助购置一定面积的私有住房的费用。这种住房福利展现了住房作为福利社会的公共产品,服务于民众、满足于民众的社会物质福利化特性。其次,在政府的限定下,只要民众愿意,并能够贴切自己实际支付能力或贴切承担一定的偿责能力,都能够市场中购买到自己满意而又合理价格的住房,使住房成为私有财产物,这也是一种住房福利。这种住房福利是福利社会对民众需求的社会化满足。再次是当民众没有购买能力,又迫切需要住房居住时,政府提供各类公共福利的公住(租)房。此时的住房不具有私有性,而是政府财产,体现住房的社会福利性。在这种情况下,只要符合条件,民众都可以申请政府的公共福利公住(租)房。当民众通过居住政府公共福利公住(租)房在工作中获取到一定收入后,购买属于自己私有财产的住房时,就搬出政府公共福利公住(租)房;或终身无能力购买

私人住房的民众选择永远以政府公共福利住房居住终生。此时,政府的公共福利住房,展示对社会的调剂性与容纳性,展现公共福利住房的社会性。

其二,住房造成社会问题,体现住房的社会性。住房作为特殊的商品,政府可以通过住房的市场化来调解或刺激经济发展;也可以通过税赋或增加公共福利住房来控制住房的过度膨胀。当住房出现,一边是私有住房价格太高,另一边是太多的民众购不起住房,政府又没有足够的公共福利住房提供时,住房成为严重的社会问题,成为政府急需解决的社会问题时,住房的社会性暴露无遗。

其三,住房的发展与变化,体现社会的发展创新程度。住房一方面在科技创新促进下,出现革新,改变社会发展;另一方面,通过住房变革引发的建造技术创新,建筑材料、家居生活设备设施需求引发的产业创新,推进整个社会创新、社会发展与社会进步,体现住房具有促进社会发展的社会性功能。

(3)住房的经济性

住房作为私有物,也是一种特殊的商品,如房产,通过出租、转让等能够为拥有者带来经济利益;住房作为一种特殊商品,在商活动交易中或在使用中,产生税赋,为政府带来经济利益;住房作为一种固定资产,可以作为抵押、固定投资等投资品,带来利益与收入;住房的建造过程和使用,对各类材料和家居的设备设施等需要需求,引发社会的技术创新、产业创新,形成房产经济效应。

二、住房的起源与内涵

(一)住房的起源

1. 住房是人类生存的需要

(1)住房是人类农业生存的需要

没有住房的发明,就没有原始农业的诞生和发展壮大。农业的诞生与发展以定居为基础。只有掌握了房屋建造技术,人类才能自由地选择定居地,才能更容易遇到适宜的地形、适宜的气候条件、