

刘福泉 著



中国

住宅市场

经济出版社

中国住宅市场

刘福泉 著

中国经济出版社

责任编辑：衣丽伟（电话：68319282）

封面设计：侯 明

图书在版编目（CIP）数据

中国住宅市场/刘福泉著．—北京：中国经济出版社，1999
ISBN 7-5017-4636-2

I．中… II．刘… III．住宅经济-研究-中国 N．F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字（1999）第 12903 号

中国经济出版社出版发行

（北京市百万庄北街 3 号）

邮政编码：100037

北京市地矿印刷厂印刷 新华书店经销

32 开本 850×1168 毫米 1/32 10 印张 200 千字

1999 年 6 月第 1 版 1999 年 6 月第 1 次印刷

印数：3000

ISBN 7-5017-4636-2/F·3521

定价：22.00 元

前 言

我很早就想写一本关于我国住宅经济方面的书，可是，我特别不喜欢通过一味地堆积资料来完成她，可是在等待自己成熟的过程中，有些很好的思想变得索然无味了，于是，我才迫使自己拿起笔来，为中国住宅市场的成熟而增加一把火，前言部分就是我写书的基本思想了。

经过 20 多年来的改革开放，我国取得了举世瞩目的成就，今天我们社会所拥有的物质丰裕程度，是我们在计划经济时期，连做梦都不敢奢想的事情。

我国的经济之所以在十分短暂的时间内，就取得了这样的成就，最重要的原因是我们经过了艰难跋涉，支付了昂贵的学费，认识到了市场经济是人类文明进程中一个不可逾越的阶段。在我们实行以市场经济为取向的改革开放中，凡是通过市场竞争配置的资源，都毫无例外地告别了计划经济时期的物质短缺，实现了社会物质的丰裕，也奠定了社会资源优化配置的最基本条件，政府、生产者和消费者各就各位，市场运转有序有效。

但是，我国的住宅资源却迟迟不能实现基本由市场

一体化配置，一方面福利房配置的住宅资源红红火火地运行，另外一方面，通过住宅市场配置的住宅资源出现了严重的断裂层。住宅商品房严重积压，住宅商品房价格过高等因素又阻碍着我们住宅商品化的进程，社会许多人对于住宅商品房的有效需求被抵消，使住宅市场被闲置在一个十分狭小的空间里，资金被大量地沉淀在房地产业，增大了金融风险，资源无法良性循环，威胁国民经济的健康发展。

我国住宅市场存在的问题，所影响的不仅仅是住宅经济循环效果的本身，住宅市场狭小的现实，也是使我国国民经济陷入有效性需求不足和购买动力不足困境的重要原因之一，所以，我国目前国民经济进一步发展和住宅经济本身，都需要对住宅资源的配置机制进行改革。

从我国改革开放所经历的实践，我们可以十分清楚地看到，我们获取资源的最好方式是通过市场的途径。但是，我们在进行住宅资源配置方式改革的时候，面对一条康庄大道，其前进之路会受到许多条件的约束，我们很有可能在大家都理智明白的状态下，无奈地选择不好的方案。我们必须明白次佳方案会带来什么，比如我们通过非市场化的途径消费住宅，或许也可以通过建设住宅为国民经济增长做贡献，但是，计划经济时期非市场取

向资源误置的结果，已经让我们饱尝了很大的痛苦，以非市场途径配置住宅资源，对于国民经济产生的不利影响是很大很大的，从这个角度而言，如何配置住宅资源，如何解决眼前利益和长远利益、个人利益和民族利益等矛盾，是市场经济对我们民族理性程度的一个重大考验。

在计划经济时期，社会科学相对于自然科学来讲，受到的伤害更大一些，这些伤害的一个明显结果，就是一直到今天，还让许多人对社会科学存在着相当大的偏见，对于社会科学的科学性和用处带着怀疑的眼神。我觉得这种现象除了计划经济时期对社会科学的巨大伤害以外，也有人们对于社会科学本身特点不了解所造成的原因。比如，在建造一座桥梁的时候，设计者非得使用错误的参数，或者说施工者偷工减料，大桥马上就可以给我们一些颜色瞧一瞧，而我们违背社会科学规律的错误决策和错误行为，就很难有这种快速反应的因果关系，加上人们的蒙昧性，常常对于这种因果关系根本毫无意识，因此常常也有人对于社会科学和它的有用性嗤之以鼻，从这个角度来讲，东南亚金融危机对于科学是一件好事。

我觉得如果我们的研究是科学的，在市场经济的生产方式中，违背科学原理的做法应该是行不通的。我在撰写本书的时候，总有一种令人兴奋的感觉，觉得在我国市

场的作用力越来越大，许多规律性的东西体现得越来越真切，科学离我们越来越近。

在物理实验中可以使用真空的环境，没有人对此持怀疑的态度，那么我们在经济问题的研究中，应该也可以设置一个几乎理想化的市场背景，其研究结果应该是十分有意义的，本书将以理想的市场模式考量我国的住宅经济。

在撰写本书的时候，我觉得应该把我对于理论和实践的价值观念反映出来。一个社会进步的标志之一，是大家应该都从自己所处的位置角度，原原本本地发表自己对于某一个问题的真实看法，而不应该是错位的眼光，也就是说不应该都接受同一的约束条件看待问题，只有如此我们才有可能把问题探讨得更清楚一些，我们的决策才有可能更科学一些，我们的路才有可能走得更准确一些，不同部门的存在才更有意义。

我本人作为一个学者，在研究社会经济问题的时候，觉得不应该太多地从政府的角度，去想某个方案能否完全能够操作，如果这样的话，我们的科学研究在相当大的程度上就失去了它存在的意义。我在写这本专著的时候，正是本着这一精神，从我自己的角度，把我的真实思想奉献给广大读者。

本书试从市场经济取向的角度，自认为也是从科学的角度，分析我国住宅市场的有关问题，是本人近几年来积累的研究成果，本书除了一些数字以外，很少引用他人的观点，这也许是本书的最大一个特点。

我忘记了是哪一位名人说过的：如果一本书里面有百分之三十的东西是新的，那就相当不错了。至于本书的内容如何，要由读者来评判，但是，在这一点上，本书是做到了。

本书还应该特别提到的是：我们在研究住宅市场的时候，存在一个市场模型背景，这个背景是一般的大中型城市，它们在一个发展中国家中，具有较大的代表意义，而不是北京、上海等超级城市，因为这些城市的住宅市场在一定意义上，由全国甚至是全世界的消费支撑的，而这些消费者对于住宅的消费一般大大高于当地居民的支付能力，使这样一些城市住宅商品房的价格相对特别地高，所以，北京、上海、深圳等城市，在我国住宅市场中不具有典型意义，这也许是后现代化国家在工业化进程中，遇到的众多问题中的一个问题，就像有人抱怨看美国大片时，票价与工资悬殊过大的问题一样，这种问题不是本书所要研究的。

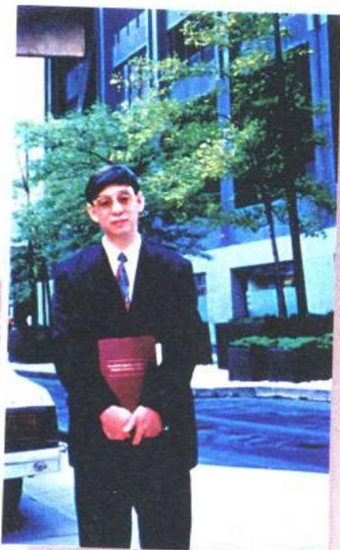
我在撰写本书的时候，引用了福建省教委资助项目

“福州市把住宅产业作为国民经济增长点问题与对策”的研究成果，也有许多思想是在同福州市房地产交易管理所的同志们的日常交流中所得到的（福州市房地产交易管理所是福州大学福州市房地产管理局不动产研究所所在地），在此，我向他们表示深深的感谢，也十分敬佩他们在从事房地产业务的同时，对于我国房地产市场理论的探索精神，他们的研究使我拥有了一块十分肥沃的领悟房地产经济的土壤。

福州大学管理学院的研究生詹新同学（1998年毕业于房地产经营管理专业），为本书的撰写做了大量的数据查找工作，并对本书提出了一些建设性的意见，在此表示我的谢意。

作者

1999年2月于福州



作者简介

刘福泉，1959年生，1982年毕业于天津财经学院商业经济系，同年被分配到华东石油学院管理系任经济法教师，1992年调入福州大学管理系，并开始筹办房地产经营管理专业和从事房地产经济研究，现任福州大学管理学院副教授、福州大学福州市房地产管理局不动产研究所副所长、福州市房地产估价学会秘书长。

主编过《经济法》，发表过《切实把住宅产业培育成为国民经济新增长点》、《我国明显存在住宅消费超前》、《论我国住宅商品房的价格》、《论公有房屋租赁关系异化》等论文。

目 录

前 言	(1)
第一章 国民经济新增长点及其住宅制度改革	(1)
一、把住宅作为国民经济新经济增长点的背景	(1)
二、实施新经济增长点战略所遇到的发展中国家 常规问题	(6)
三、实施把住宅作为国民经济新增长点的障碍	(8)
四、实施新经济增长点战略的改革措施	(14)
五、实施新经济增长点产业政策必须推行以住宅 商品化为取向的改革	(51)
第二章 我国住宅商品房的价格	(53)
一、关于对我国住宅商品房价格的认识	(54)
二、我国住宅商品房价格机制存在问题的分析	(69)
三、我国住宅商品房价格机制调整的必然性	(80)
四、任凭不合理的住宅商品房价格机制存在是同经 济规律展开一场较量	(97)
第三章 我国实施住宅商品化政策的可能性	(99)
一、我国住房制度改革中的几个思维障碍	(101)

二、我国实施住宅商品化政策的模式·····	(128)
三、我国实行住宅商品化政策可行性的理论测算·····	(130)
四、影响我国推行住宅商品化政策可行性的因素分析 ·····	(133)
五、关于政府介入住宅市场的问题·····	(138)
第四章 关于我国住宅租赁市场·····	(142)
一、对于住宅租赁市场的基本认识·····	(142)
二、我国住宅租赁市场存在的问题·····	(153)
三、我国住宅租赁关系出现了异化·····	(174)
四、如何建立我国住宅租赁市场·····	(180)
第五章 关于我国住宅消费结构的问题·····	(190)
一、我国住宅经济存在结构不合理的问题·····	(190)
二、导致我国住宅消费结构不合理的原因·····	(193)
三、国民经济消费结构不合理的表象·····	(207)
四、蛛网效应与新经济增长点的效应·····	(225)
第六章 住宅的物业管理·····	(238)
一、对于物业管理的基本认识·····	(238)
二、物业管理市场的特性·····	(243)
三、我国住宅物业管理市场发展的障碍·····	(248)
四、物业管理市场的管理思想·····	(258)
第七章 关于我国住宅市场的其它问题·····	(261)

一、住宅作为投资工具的问题·····	(264)
二、关于住宅抵押贷款的基本问题·····	(271)
三、住宅产权多元化的问题·····	(276)
四、关于自建住宅的问题·····	(278)
五、关于住宅装修市场主体的问题·····	(282)
六、关于以商业用房补贴住宅的开发形式·····	(290)
七、关于开发商的素质问题·····	(291)
八、我国新土地法对于住宅市场的影响·····	(296)
九、关于国家对于住宅产业的政策·····	(303)
结 束 语 ·····	(307)

第一章 国民经济新增长点 及其住宅制度改革

本书之所以把国民经济新增长点及其住宅制度改革作为全书的开始，是因为住宅制度改革和国民经济新增长点产业政策的实施，是我国住宅市场步入正轨的一个重要契机，这两个问题的操作对于我国住宅经济的良性循环和国民经济健康发展有着举足轻重的作用。

一、把住宅作为国民经济新经济增长点的背景

（一）我国国民经济处于市场经济发展的一个特定阶段

市场经济是通过比较竞争配置资源的一种经济循环方式，在市场经济机制运行的过程中，只有那些能够把资源利用得相对比较好的社会个体，才有可能获得继续利用资源进行再生产的资格，拥有权利继续参加经济循环；那些没有能够把资源利用得相对较好的社会个体，一般以产品不能完成从实物向货币的转移为表象，将被市场无情地淘汰出局，失去了继续再利用资源的权利。市场

经济在这种比较竞争的机制中，实现了资源的优化配置、资源的丰裕。

与市场经济机制运行相适应的是，市场客观要求社会个体必须拥有自己相对独立的利益和独立的意志，社会个体通过追求自主利益的驱动力，对市场各种信号能作出应有的能动反应，对于自己的产权和行为真正地负起责任，使市场条件下的资源得以按照经济规律运行配置。

在市场经济机制的运行客观上要求实行市场经济生产方式的社会，必须为社会个体追求自己的利益提供一个前所未有的自由发展空间，使人们在这个空间中得以充分地自由交换。在市场经济机制的运行中，人们彼此之间的交换，不仅仅是一个利益驱动、比较竞争、资源优化配置的过程，而且还是一个开拓人们思维的益志过程，社会个体在逐渐扩大的交换环境中，利益的驱动力和竞争的压力，加上开阔的眼界和开阔的思维，产生了较以往生产方式更巨大的推动社会进步的原动力，先进的观念和先进的技术在这个环境中相对更容易成长，生产规模逐步扩展，使整个社会经济得以尽可能低的成本和尽可能好的质量进行循环，社会个体为了自己的利益不断地努力满足社会需求，使社会能够在较短的时间内实现资源的优化配置，社会出现资源的丰裕。正因如此，世界上凡是实行市场经济生产方式的国家都是比较发达的国家，或者说市场经济生产方式使人类更加文明，正如马克思所指出的那

样：这种生产方式创造出了比以往总和还要多的生产力。

当我国告别了计划经济的生产方式，实行了以市场经济生产方式为基础取向的改革开放以后，市场经济机制很快就显示出了它的巨大功效，极大地激发了社会个体的劳动积极性，使我国在很短的时间内，社会经济迅猛发展，取得了举世瞩目的经济成就，同时也告别了计划经济时期的资源短缺特性。

市场经济所释放出来的巨大能量，使我国只用了不到 20 年的时间，就使市场商品供应充足，进而产品的生产能力普遍地大于有效需求能力，人们的有效需求能力不足、购买动力不足与企业开工不足、失业率过高等市场经济生产方式中特有的问题，逐渐取代了计划经济时期以资源短缺为基本特点的基本社会经济问题，成了影响社会经济发展的最主要矛盾。在我国今后的国民经济发展中，如果我们解决不了这些主要矛盾，我国的经济就不能从市场经济机制中进一步获取益处，社会经济就缺乏在更大的范围（世界市场）内比较竞争的能力，不仅仅是国民经济缺乏驱动力和拉力，而且社会发展还会处于一种能量释放受阻的艰难境地，并且有可能受到各种经济危机的威胁。

另外，我国国民经济经过了 20 年来逐渐市场化的运转，进入了一个十分特定的历史时期，在这个时期内，市场经济对于残留的计划经济机制问题和新生的违背市场经济机制的问题，已经很难再容忍了，在经济上的重要具体表象，就是市场有效需求能力

受到了十分严重的约束，国民经济循环异常艰难，我国目前住宅经济循环所遇到的问题，就是一个十分明显的例子。

（二）把住宅作为国民经济新增长点是解决矛盾的一个有效办法

解决市场经济机制在这个发展阶段上的困境，一般有两条途径：一是通过认识发展自己的相对优势，积极地拓展国际市场，以满足国内经济规模逐渐扩大的客观要求，使国际贸易成为拉动国民经济进一步发展的火车头，实际上当初大英帝国对世界东方的侵略，就含有他们类似于我国今日经济的困难——市场能量释放受阻；二是扩展国内消费市场的空间，放大国内经济循环规模，拉动国民经济发展。

从放量国内有效需求，扩大国内经济循环规模，拉动国民经济走出需求不足这个角度来看，最便捷的操作方式就是积极地寻找一个产业，把这个产业培育成为国民经济的新增长点，通过发展这个产业的生产和现实的消费，创造出系列的有效需求能力和购买动力，有效地拓展国内需求市场空间，激活带动其它产业，最终产生拉动国民经济迈上一个更高台阶的动力。

就我国目前的社会经济条件而言，充当这个新经济增长点的产业必须满足以下几个基本条件：

第一，这个产业在现阶段必须是大部分消费者渴望首先消费的消费品，具备能够成为消费热点的基本条件。