

Liangxing Fazhan De Celi'e Tanxue
Zhuzhai Chanye

住宅产业良性发展的策略探索



影响住宅产业发展的主要因素分析

住宅产业发展中存在的主要问题及其原因分析

住宅产业良性发展的系统分析

住宅产业良性发展的对策

王连华 著

西南财经大学出版社

住宅产业良性发展的 策略探索

影响住宅产业发展的主要因素分析

住宅产业发展中存在的主要问题及其原因分析

住宅产业良性发展的系统分析

住宅产业良性发展的对策

王连华 著

西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅产业良性发展的策略探索/王连华著. —成都:西南财经大学出版社,2007. 10

ISBN 978 - 7 - 81088 - 859 - 2

I. 住… II. 王… III. 房地产业—发展战略—研究—中国
IV. F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 156593 号

住宅产业良性发展的策略探索

王连华 著

责任编辑:邓克虎

封面设计:杨红鹰

责任印制:王艳

出版发行:	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址:	http://www.xcpress.net
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮政编码:	610074
电 话:	028 - 87353785 87352368
印 刷:	成都市书林印刷厂
成品尺寸:	148mm × 210mm
印 张:	6. 125
字 数:	155 千字
版 次:	2007 年 10 月第 1 版
印 次:	2007 年 10 月第 1 次印刷
印 数:	1—1000 册
书 号:	ISBN 978 - 7 - 81088 - 859 - 2
定 价:	12.00 元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
2. 版权所有,翻印必究。

内容摘要

住宅问题事关国计民生,住宅产业发展已经被列为国民经济中新的经济增长点。回首住宅产业发展的历史,其发展中的过“热”或过“冷”现象对国民经济造成十分不利的影响,直至今日,商品房价格过高和商品房过剩以及廉租房短缺的形势依然十分严重,住宅产业的良性发展面临着严峻的挑战。因此,深入研究住宅产业良性发展的策略非常必要。

住宅产业发展是一个复杂的系统工程,它与国民经济、社会发展和人民生活有着密切的关联。本书在综观国内外住宅产业发展特点的基础上,结合社会主义初级阶段城镇的特点,针对住宅产业发展中遇到的主要问题——空置房、保障房,深入地分析了其背后的深层次原因,即住宅建设用地总量失控、住宅金融滞后、住宅保障乏力和法制不健全。通过运用当代经济理论的基本方法,系统地分析了影响住宅产业良性发展的各种主要因素,提出了城镇住宅产业良性发展的原理和思路。据此,本书提出了城镇住宅产业良性发展的三大对策,即住宅金融、廉租房和住宅法制,为政府决策提供科学的依据。

Abstract

Housing problem is related with national economy and people's livelihood. Rational development of Housing industry has been regarded as a new sector of economic growth of national economy by current Government of China. Calling to mind of the history of housing industry development, its "Super-hot" or "Super cooling" had been harmful to national economy. Until to now, it is a terrible problem that much more expensive price housing and slow-selling commercial housing as well as shortage of low-rented housing, which makes Housing industry development being in stern challenge. So, It is very important and necessarily to research the policy which ensure the housing industry well developed.

Housing industry development is a complex system engineering, it is very closely related with national economy, social development, and people's livelihood. With the help of empirical studies on housing industry development of the world, and bases on the facts of socialist primary period, the book finds out the major problems in housing industry development and gives the reasons behind the problem: supplying of housing land is out of control, undeveloped housing finance,

shortage of safeguarding housing, and lagging behind of related laws and regulations. With the basic methods of modern economic theory, the book analyses various systematically important factors which influence the housing industry development and put forward the principle and mind of housing industry development. Finally, the book advances the three major way to deal with housing industry development, that is, housing finance, low - rented housing, and housing laws and regulations, to provide several scientific suggestions for the policy - makers.

目 录

第一章 导言 1

§ 1.1 社会主义市场经济条件下住宅的经济学和社会学特征 3

1.1.1 住宅的经济学特征 3

1.1.2 住宅的社会学特征 6

§ 1.2 住宅产业良性发展的概念 8

1.2.1 住宅产业良性发展的定义 8

1.2.2 住宅产业良性发展的特征分析 8

1.2.3 住宅产业良性发展的衡量指标 15

§ 1.3 住宅产业发展综述 18

1.3.1 国外住宅产业发展综述 18

1.3.2 我国以及上海市住宅产业发展综述 21

第二章 影响住宅产业发展的主要因素分析 29

§ 2.1 住宅需求对住宅产业发展的影响 29

2.1.1 住宅消费需求对住宅产业发展的影响 29

2.1.2 住宅投资需求对住宅产业发展的影响 31

2.1.3 不同层次的住宅消费者对住宅产业发展的影响 32

§ 2.2 住宅供应方式对住宅产业发展的影响 38

2.2.1 福利性的住宅供应方式对住宅产业发展的影响 38

- 2.2.2 市场化的住宅供应方式对住宅产业发展的影响 41
- 2.2.3 福利性与市场化相结合的住宅供应方式对住宅产业发展的影响 45
- § 2.3 住宅金融对住宅产业发展的影响 54
 - 2.3.1 住宅合同储蓄模式对住宅产业发展的影响 55
 - 2.3.2 住宅公积金模式对住宅产业发展的影响 59
 - 2.3.3 住宅抵押贷款证券模式对住宅产业发展的影响 64
 - 2.3.4 住宅抵押贷款保险对住宅产业发展的影响 69
- § 2.4 政府调控土地供应对住宅产业发展的影响 72
 - 2.4.1 外国政府或地区调控土地供应对住宅产业发展的影响 72
 - 2.4.2 我国政府调控土地供应对住宅产业发展的影响 77
- § 2.5 居住区及其住宅的社会形态对住宅产业发展的影响 80
 - 2.5.1 国外居住区的社会形态对住宅产业发展的影响 80
 - 2.5.2 我国居住区的社会形态对住宅产业发展的影响 81
 - 2.5.3 住宅的社会形态对住宅产业发展的影响 82
 - 2.5.4 国民经济发展对住宅产业发展的影响 83
- 第三章 住宅产业发展中存在的主要问题及其原因分析 85
 - § 3.1 外国或地区住宅产业发展中存在的主要问题及其原因 85
 - 3.1.1 外国或地区住宅产业发展中存在的主要问题 85
 - 3.1.2 外国或地区住宅产业发展中存在主要问题的原因 87
 - § 3.2 我国以及上海市在住宅产业发展中存在的主要问题及其原因 88
 - 3.2.1 我国以及上海市在住宅产业发展中存在的主要问题 88
 - 3.2.2 我国以及上海市在住宅产业发展中存在问题的主要原因 96

第四章 住宅产业良性发展的系统分析 104

§ 4.1 住宅阶梯消费系统 104

4.1.1 住宅阶梯消费的运作原理 104

4.1.2 住宅阶梯消费分类 107

4.1.3 住宅阶梯消费的举例分析 107

§ 4.2 住宅建设用地阶梯开发系统 108

4.2.1 住宅建设用地阶梯开发的含义及由来 108

4.2.2 住宅建设用地阶梯开发的收益计算 111

4.2.3 住宅建设用地阶梯开发和住宅阶梯消费的
实例分析 112

§ 4.3 住宅资金的循环增值系统 115

4.3.1 住宅资金的含义及特点 115

4.3.2 住宅资金的循环原理 116

4.3.3 住宅产业的运行和住宅商品的生产流通需要大量的
资金注入 117

4.3.4 以证券化方式引入住宅资金的可能性 119

§ 4.4 住宅分配制度的改进系统 121

4.4.1 住宅保障性分配 121

4.4.2 从传统的住宅行政性分配转向市场性分配 126

§ 4.5 住宅的社会形态完善提高系统 131

4.5.1 住宅的社会形态完善提高的含义 131

4.5.2 住宅外部环境质量提高系统 132

4.5.3 住宅自身质量提高系统 136

4.5.4 对住宅的社会形态展开评价的可能性 137

第五章 住宅产业良性发展的对策 139

§ 5.1 完善住宅金融的对策 139

5.1.1 促进住宅抵押贷款证券化 139

5.1.2 发展住宅抵押贷款 143

5.1.3 开展住宅抵押贷款保险 148

5.1.4 建立住宅互助储蓄信用社 150

§ 5.2 建立廉租房体系的对策 152

5.2.1 廉租房的建设开发和房源筹措 152

5.2.2 廉租房供应 154

5.2.3 廉租房管理机构和配套政策 157

5.2.4 利用社会住宅资源弥补廉租房供不应求的措施 159

§ 5.3 健全住宅法规的对策 160

5.3.1 建立住宅建设用地供应制度 161

5.3.2 建立住宅性能认定制度 166

5.3.3 改进住宅分配货币化的方案 170

参考文献 172

致谢 185

论文发表 186

第一章

导 言

住宅是人类生存所必需的物质资料。从物质形态来看,住宅不是纯粹的自然空间,它是人类利用自然物质对自然空间进行再创造而生成的人工空间;从价值形态来看,住宅是建筑行为的产出物,它固化了人类的体力和脑力,是人类勤劳和智慧的结晶。从远古时代的巢窝,到稍后时期“草木为顶,地穴容身”的居住体,再到现代社会的摩天大厦,尽管其中存在着巨大的文明程度差异,但就建筑劳动的本义而言,它们都是对自然空间的再创造。住宅的基本功能是遮蔽风雨、抵御群害、栖身安顿。到了近代,由于住宅几乎和人类的全部活动相连接,因此,住宅就逐渐成为多功能的居住体。住宅的生成过程包含两个方面:一方面是构成住宅的自然物质形态的转化过程,另一方面是人类主观目的和愿望的实现过程。住宅从存在开始就集自然属性和社会属性于一身。随着人类生产力水平的提高,住宅的建造质量、组合形式、规模和布局,发生了巨大变化,其自然特性在人类的追加劳动中不断得到强化和升华,其社会特性也越来越多地融进住宅构造设计之中。同时,住宅越来越成为人与人的关系、人与社会的关系碰撞的焦点之一,成为反映历史进程、国家社会制度和多层面利益冲突的社会问题。

1978年,全国城镇居民人均建筑面积是6.7平方米。20世纪80年代末期,国家提出住房分配制度改革,即所谓的“房改”,到1998年人均居住建筑面积提高到了18.7平方米。1998年以

后,我国停止实物分房,改成了货币分配,同时培育和发展了以住宅为主的房地产市场。到2006年年底,全国城市居民人均住房面积达到27平方米。住房与房地产业对经济增长的贡献度不断提高。房地产业增加值占GDP的比重从2000年的5.5%,提高到2005年的7.3%。新建住房结构逐步调整,工程质量、配套质量以及科技含量等整体水平进一步提高。同时,通过“拆、改、留、修”并举,大力推进“平改坡”和旧住房综合改造,提升了旧住房功能。廉租住房制度不断完善,上海市享受廉租住房政策的家庭达到1.8万户。改革开放以来,上海市的住宅建设进入了持续快速的发展轨道。20世纪90年代以后,随着投融资体制、土地住房制度的改革,上海市住宅商品化、社会化的供应方式基本形成;住宅建设规模不断扩大,住宅供不应求的矛盾已经得到根本解决。上海市的住宅建设开始进入由数量发展为主的速度规模型转向注重整体质量和科技含量的质量效益型的发展阶段。具体呈现出五大发展趋势:一是开发商不断寻求新卖点。面对房改后住宅市场发生的深刻变化,开发商迅速调整经营策略,进一步贴近市场和消费者,寻求新的市场契机和卖点。二是住宅规划设计趋向最新组合。开发商品牌意识不断加强,全力提高规划设计水平,开发观念正向“均好性、多样性、协调性”全面发展。三是新技术、新材料得到广泛应用。既提高了住宅产品的科技含量,又保证了住宅产品的整体质量、延长了使用寿命。四是住宅产业逐步走向集团化。新的产业集团不断涌现,加快了住宅产业化的步伐。五是住宅信息网络日趋完善。具备宽带上网的住宅信息网络建设已经成为新的潮流,住宅的功能更趋完备。这些特点的出现,表明住宅产业正在走向成熟,并对今后的发展产生重要影响。

§ 1.1 社会主义市场经济条件下 住宅的经济学和社会学特征

1.1.1 住宅的经济学特征

一、住宅的经济学特征

(一) 住宅自身的经济学特征

住宅是不动产的主要内容,它是一定范围内的土地及其构筑物的统称。它的基本自然属性在于其不可移动性,这一特点影响了经济领域中的住宅商品的流通,或者更广义地说,与住宅商品有关的各种经济活动,实质上仅仅是其权属或者说产权的运行过程,而不再像一般商品一样是商品自身的流动。此时,住宅不仅仅表现为一种物,更表现为一种权利,而且是有丰富内涵的权利。住宅有以下四个经济特性:

(1) 住宅权利的构成内容具有分离性和可分割性。住宅权利的分離性也就是基于其不动产的特性而产生的,即其经济权益的转移流通和实现,不再与实物运动捆绑在一起。而分离的住宅权利,又具有可分割性,典型的就住宅所有权的占有、使用、收益中一个或几个可以单独转让,如土地使用权出让、房屋出租等。同时,在住宅上还可以根据需要设定债权、抵押权等权利。也就是说,住宅权利的流转在很大程度上不是其所有权的完全转移,而是从其中分割出部分或派生出的其他权利的转移。

(2) 住宅具有资源的稀缺性。由于土地自然供给的绝对有限性,限制了住宅总量的不断扩张,加之住宅位置的固定性和收益的递减性,造成和加剧了房地产的相对稀缺。住宅的总体稀缺和其广泛的异质性,导致了其经营(使用)的垄断性。而其经营的垄断性,在土地的使用上是表现得非常突出的。

(3) 住宅具有投资和消费的双重性。在固定资产投资中,住宅投资在国家和个人投资总额中占有相当大的比重,同时住宅又

是重要的消费资料。仅住宅支出占家庭总支出的比率就相当可观,经济学家把这个比率称为施瓦贝系数,现在一般西方国家的施瓦贝系数都在 25% 以上,我国的施瓦贝系数约为 7%。实际上,对任何一个住宅持有人来说,手中的住宅都有两种实现其价值的选择可能:一是等价转让(房地产权利的全部或部分)给其他人,二是自己使用。前者构成投资,后者构成消费。而且,这两种选择并不是绝对的,在一定条件下可以相互转化。也就是说,住宅对其持有人是一种资产,它既可以带来投资效用,也可以带来消费效用,两者兼而有之。

(4)住宅还具有使用价值的长期性和永久性。住宅的寿命可以有数十年甚至上百,而土地尤其是城市土地的使用价值则可以视为永远存在。

(二)住宅外在的经济学特征

1. 住宅产业发展直接增强国民经济

住宅建设通过土地批租和房地产税收为国民经济发展积累资金所作的贡献是巨大的。

(1)土地出让收入巨大。据统计,1988—1996 年上海市共批租外销地块 1313 幅,共有 10 296 万平方米的土地使用权进入市场,获得土地出让金达 85 亿美元和 100 亿人民币。这些土地出让收入的产生,按照土地面积计算,有 10% ~ 25% 是住宅建设推动的。

(2)提供的财税收入可观。1999 年,上海浦东、闵行、徐汇、长宁、普陀等地区都发现,来自以住房为主的房地产业的税收已成为各地区三大税源之一。假设上海市区住宅平均售价为 4000 元/平方米,仅是房产契税、土地增值税、房地产开发商经营所得税、房地产营业附加税、住宅装修所需要商品的销售税等几项相加,经测算,每平方米的税收收入就达 728 元。如果每年按新增 1000 万平方米住宅建筑面积计算,那么,每年新增的税收收入为 73 亿元。

(3)投入后产出明显。据有关部门测算,按 1995 年上海市一

般商品住宅的计划销售价格计算,每平方米建筑面积的住宅扣除物件投入后的增加值为 250 元~1075 元。如果每年按新投入 1000 万平方米住宅建筑面积计算,那么每年新增的产值为 66 亿元。

2. 住宅产业发展带动国民经济中相关产业的发展

住宅产业是一个体系性很强的产业,关联面十分广阔,带动力非常强劲,其生产部件多达 5 万件之多,住宅的上游行业是钢铁、石化、机械、水泥、木材、玻璃、住宅装饰材料等行业,它的下游行业是家具、陶瓷、工艺美术、家用电器等行业,涉及轻工、建材、化工、机电等 50 多个行业,2000 多个品种。它是这个庞大的产业链中的重要一环。据世界银行资料,住宅产业对社会总产值的连带系数为 1:3,即住宅投资扩大 300 亿元,可使社会总产值增加 900 亿元。据统计,我国城市房屋建设所需材料的消耗占总消耗的 75%,其中,木材占 40%,水泥和玻璃占 70%,运输量占 8%。上海市 1996 年住宅建筑按照华东地区住宅建筑材料消耗指标简单推算,其施工面积为 1209.27 万平方米,就得消耗钢材 40 万吨,木材 48 万立方米,水泥 24 万吨,砖 24 亿块,砂 519 万立方米,玻璃 325 万平方米。按照上海市“九五”计划,每年竣工住宅面积至少有 20 万套交付使用,按每户装修费用 3 万元,新房入住率 96% 计算,每年装修费用达 50 亿元。上海市区旧房按 10 年为一个装修周期,每户 2 万元计算,每年装修费用开支也约 50 亿元。此外,住宅产业的发展对于家具、家电等第二产业产品的服务和交易以及信息咨询、金融服务等第三产业的服务,也起到了直接的促进作用。

3. 住宅产业发展为社会提供大量的就业机会

住宅产业发展有利于增加劳动就业岗位。根据世界银行资料,住宅产业对劳动力就业的连带系数为 1:2,即住宅业每增加一名职工,可带动相关产业增加两名职工。上海市拥有房地产开发企业 3500 多家,房地产经纪机构 1359 家,房地产估价机构 150 多家,成建制的建筑施工队伍共有 1000 多家。由此可见,住宅产业

发展为我国大量的过剩劳动力提供更多的就业机会,从而有利于社会经济的健康发展。

4. 住宅产业发展促进城市土地结构调整

住宅产业的发展有利于城市土地的合理利用,促进城市产业经济结构调整和生产布局优化。上海市历史悠久,但由于种种原因,城市土地利用生产性用地偏大,工业用地比例高出国际同类城市 10%,而商业、绿化、道路等用地比例显著偏低,中心城区人口过密,环境质量差,城市土地级差收益得不到发挥等问题较为突出。

近年来,上海市的住宅建设已经在逐步调整,危房棚户简屋减少了近三分之二,同时也客观地起到了促进“退二进三”,疏散人口,优化生产力布局的作用。

5. 住宅产业发展促进住宅消费

与发达国家相比较,国外用于发展房地产的资金占其国民生产总值的 20% ~ 30%,市民用于住宅方面的消费占其家庭支出的 15% ~ 20%,发达国家的城市化已经高达 60% ~ 90%,发展中国家基本上都达到 30% 以上。而我国目前平均每年用于住宅建设的投资仅只占国民生产总值的 2%,我国市民的住宅消费占其家庭支出的比重不足 7%,城市化仅为 24%。从住宅消费市场的发展情况来看,我国城镇居民个人购买商品住宅的比例逐年上升,1990 年仅占整个商品住宅销售额的 28.7%,1998 年达到 73.7%。因此,随着我国经济的发展,城市化程度的提高,住宅产业的发展必然促进住宅消费。

1.1.2 住宅的社会学特征

人们一般较多地注意住宅对于人类生活及经济发展的意义,较少考虑它对于社会发展的意义。其实,住宅还是社会发展中的重要因素,这主要体现在以下两个方面:

一、居住区环境的社会学特征

(一)居住区生活设施与居住者安居乐业相关联

居住区生活设施齐全、布局合理,符合人们的活动规律,如在保安方面,严格的防范措施可以消除人们的不安全感和后顾之忧;在保洁方面,完备的环卫集运系统可以促进人们居住区卫生环境的改善;在家政服务方面,代购、代洗、代加工服务可以减轻人们的家务劳动;当然还要考虑为残疾人设置无障碍通道,使人们感到生活的舒适。

(二)居住区商业设施与居住者日常生活相关联

居住区商业设施齐全、布置集中,适应现代购物方式,能为人们购物带来方便;实现了水、电、气抄表智能化,分质供水,使人们感到生活的便利。

(三)居住区文体设施与居住者强身健体相关联

居住区文体设施的配备,能为人们提供教育培训、强身健体、陶冶情操的服务。尤其是要适应老龄化社会发展和生活舒适化的要求,提高居住区文体设施的配备比例,使人们保持良好的精神状态。

(四)居住区人文景观与居住者宁静安逸的环境相关联

居住区人文景观包括建筑、雕塑、绿化等,人们步入居住区,就有一种美好的享受和对生活的热爱。

二、住宅建筑的社会学特征

(一)住宅建筑与人类体质及心理的健康相关联

据观察发现,在一些大城市(如上海市)里,有不少居民长期居住在面积狭小、缺乏卫生设施的住宅建筑中(通常称之为棚户)。居住在这类住宅建筑中的儿童及少年的体质一般较差,而且在心理上往往带有自卑和怯懦的阴影。当然,他们体质及心理上的某些缺陷可能还有其他的因素(主要是经济条件)一起造成的,但是住宅建筑条件的缺陷肯定是极其重要的影响因素。

(二)住宅建筑与居住者的性格及邻里关系相关联

如果居住空间窄小,那么相邻的居住者之间利益的冲突就会