

房地产与国民经济

杨慎 著



中国建筑工业出版社

房地产与国民经济

杨 慎 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产与国民经济/杨慎著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2002

ISBN 7-112-05265-3

I. 房... II. 杨... III. 房地产业-经济政策-研究-中国 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 058744 号

房地产与国民经济

杨慎 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市彩桥印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18½ 字数: 238 千字

2002 年 9 月第一版 2002 年 9 月第一次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 45.00 元

ISBN 7-112-05265-3

F·410 (10879)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

作者简介



杨慎，山东省禹城市人，1948年就读于华北大学，1952年转入建筑行业工作，曾长期从事基层施工管理，1959年调入国家机关工作，先后在建筑工程部、国家建委任处长、副局长、国家建工总局办公厅副主任、城乡建设环境保护部局长、副部长、中国房地产开发集团公司董事长等职，1994年被选为中国房地产业协会会长，1995年当选中国工业经济联合会副会长。

出版前言

缘起于 80 年代的住房制度改革，是发生在 20 世纪下半叶中国大地上的一场深刻的经济社会变革，它以住房商品化为目标，对计划经济体制下实物分房模式进行了全面改革，并由此萌生出一个新兴产业——房地产业。

收录本书的文章，多是作者近年从事房地产实践的随感之作，其中除《住房商品化与房地产业》一文是 20 世纪 80 年代写的外，其余都是 90 年代以来结合实际工作所作的演讲、调查报告和理性思考。书中大部分文稿都在报刊或内部刊物上发表过，这次成书时只增加了标题或作了某些文字上的修改，基本内容保持原貌，因为它反映了作者当时的认识和观点。

我国房地产业从邓小平同志发表《关于建筑业和住宅问题的谈话》算起，只有 20 多年的时间，在这样短暂的历史瞬间内，我们成功地解决了 12 亿多人口的住房问题，这是一个了不起的奇迹。但是，全面提高居住质量的任务还很艰巨，特别是面对加入世贸组织，如何促进这个产业持续健康地发展，还有大量的工作要做。

为了使读者全面了解我国房地产业发展的概貌，本书收录了新中国成立以来有关住宅建设和住宅消费的基本数据，包括第一次全国城镇房屋普查的部分历史数据。作者

认为，当初由 70 多万人参加，历时两年进行的那次全国房屋普查，是一次重要的国情国力调查，普查取得的各项数据，具有极高的客观真实性，是反映我国住房状况最具权威的基础性数据。整理和选编其中部分有代表性的资料，对了解历史真实和改进统计业务大有裨益。然而整理加工统计数据是一项非常艰苦浩繁的工作，有时为了设计一张表格或查清一组数据，往往需要夜以继日地工作多日才能完成。尽管如此，作者仍然不敢轻言这次选录的数据都准确无误，诚挚希望广大读者随时指出其中的错误，以期在日后再版时更正。中国建筑业协会统计专业委员会秘书长严雪芳同志为整理加工这批数据付出了艰辛劳动，特向她表示诚挚的感谢，同时对本书责任编辑崔勇博士和为本书出版提供帮助的所有同志，表示深切的谢意。

作者 谨 识

2002 年 7 月 16 日

特 载

邓小平同志关于建筑业 和住宅问题的谈话

(1980年4月2日)

关于建筑业，小平同志说，从多数资本主义国家看，建筑业是国民经济的三大支柱之一，这不是没有道理的。过去我们很不重视建筑业，只把它看成是消费领域的问题。建设起来的住宅，当然是为人民生活服务的。但是这种生产消费资料的部门，也是发展生产、增加收入的重要产业部门。要改变一个观念，就是认为建筑业是赔钱的。应该看到，建筑业是可以赚钱的，是可以为国家增加收入、增加积累的一个重要产业部门。要不然，就不能说明为什么资本主义国家把它当作经济的三大支柱之一。所以在长期规划中，必须把建筑业放在重要地位。

这是邓小平同志在1980年4月2日同中央负责同志谈话的一部分，对长期规划中建筑业的地位问题和住宅政策问题提出了指导性的意见。原载《中国建筑年鉴》1984~1985年卷。

与此相联系，建筑业发展起来，就可以解决大量人口就业问题，就可以多盖房，更好地满足城乡人民的需要。随着建筑业的发展，也就带动了建材工业的发展。

关于住宅问题。小平同志说，要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助，也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房。平房改楼房，能节约耕地。盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。

目 录

论 文 · 观 点

住宅商品化与房地产业·····	3
学会在国际市场做生意·····	12
在发展中规范·····	17
市场经济与宏观调控·····	25
投资决策必备·····	34
房地产与国民经济·····	40
发展房地产要从当地实际出发·····	47
论房地产业的基础性先导性作用·····	51
中国房地产投资环境及展望·····	60
城乡一体化是个大战略·····	71
关于住房分配体制改革的政策建议·····	74
构建住房建设和消费的新机制·····	85
中国住房的历史性变化·····	97
中国住宅建设有四十年发展空间·····	103
落实谈话精神 推动产业发展·····	107
创新是产业成熟的必由之路·····	111
大力提高住宅功能质量·····	113

用“三个代表”思想指导协会工作·····	121
营造绿色住宅 改善人居环境·····	125
新机遇 新挑战·····	127
客观看待房价上涨问题·····	130
世纪初年的住宅建设和人居发展战略·····	134
中国房地产开发事业的先驱·····	142
“人均居住面积”算法不科学·····	146
开发节水型建筑·····	149
开发商要树立五大意识·····	153
按套卖房·····	156
重视房地产业的宏观核算·····	158
从恩格尔定律到产业形势·····	174

中国住房基本数据

住宅建设投资占国内生产总值的比重(1950~2000年)·····	185
住宅建设投资占固定资产投资的比重(1950~2000年)·····	188
全国城镇新建住宅投资(1950~2000年)·····	191
全国城镇新建各类房屋面积及住宅所占比重(1950~2000年)···	194
全国农村新建住宅投资(1980~2000年)·····	197
全国农村新建住宅建筑面积(1980~2000年)·····	199
20世纪90年代全国住房水平·····	201
20世纪90年代全国城镇住房水平·····	202
20世纪90年代全国农村住房水平·····	203
全国城市住宅减量统计·····	204
城镇居民家庭居住支出占消费总支出的比重(1985~2000年)···	206
农村居民家庭居住支出占消费总支出的比重(1985~2000年)···	207
城镇居民家庭户均使用面积典型调查(1999年)·····	208
城镇住宅套型典型调查(1999年)·····	210

城镇住宅权属状况典型调查 (1999 年)	211
城镇住宅卫生设备状况典型调查 (1999 年)	212
房地产开发投资及占固定资产投资的比重 (1986~2000 年)	214
历年房地产开发面积占全国房屋面积比重	215
历年商品房销售面积及销售额	216
历年商品住宅平均销售价格	217
全国房地产开发企业个数	218
全国房地产开发从业人数	219
房地产开发企业财务状况	220
房地产开发企业经营状况	221
房地产开发企业资金来源	222
1979 年农村住房水平典型调查	223
1979 年农村户均住房水平典型调查	225
1979 年农村房屋结构典型调查	227
1985 年全国城镇实有住宅数量	228
1985 年城镇居民户均住房建筑面积	230
1985 年城镇居民户均住房使用面积	232
1985 年城镇居民人均住房水平 (按建筑面积计算)	234
1985 年城镇居民人均住房水平 (按使用面积计算)	236
1985 年城镇成套住宅比重	238
1985 年城镇居民缺房状况	240
1985 年城镇住房设施状况	242
1985 年城镇房屋结构状况	243
1985 年城镇房屋层数	244
20 世纪 90 年代农村个人建房典型调查	245
统计图表	
历年全国城镇新建住宅投资增长情况	246
固定资产投资及新建住宅投资	247

城镇和农村住宅建设投资额·····	248
农村新建住宅投资·····	249
全社会新建住宅投资的城乡分布·····	250
历年房地产开发投资·····	251
房地产开发的各类房屋和住宅面积·····	252
商品房及住宅销售面积增长速度·····	253
商品住宅平均销售价格增长情况·····	254
房地产开发企业资金来源构成·····	255
统计数据说明·····	256

国外参考资料

国外住宅建设对国民经济的影响·····	269
国外新建住宅平均每套建筑面积（1970~1991年）·····	271
美国新建独户住宅面积及设施·····	272
美国新建多户住宅面积及设施·····	273
国外居住水平及自有住宅比重·····	274
国外土地面积及土地利用·····	275
国外人口密度·····	277
国外城市人口占总人口比重·····	279
国外家庭消费支出构成·····	281
参考书目·····	282

论 文 · 观 点



住宅商品化与房地产业

关于发挥建筑业在国民经济中的作用问题，近年来理论界、学术界已有不少论述，实践中也有许多创新。存在的主要问题是受整个经济体制改革进程的制约，民用建筑业（主要是住宅）商品化进程没有设想的那样快，因而建筑业在宏观经济中调节消费结构、集聚社会资金方面的功能，没有充分发挥出来。

不久前召开的党的十三大关于我国经济发展战略指出：“以积极推行住宅商品化为契机，大力发展建筑业，使它逐步成为国民经济的一大支柱。”这一论述既重申了建筑业在国民经济中的战略地位，又明确指出了实现其支柱作用的途径，为振兴房地产业提供了一个良好的机会。大家记得，1980年4月邓小平同志曾就发展建筑业问题作过一次重要谈话，内容涉及住宅的性质，建筑业的地位，改善群众住房条件的途径，调整房租，出售旧房等一系列政策问题，核心也是住宅商品化，十三大在这方面的论述和小平同志谈话的精神是完全一致的。

为什么发展建筑业以住宅商品化为契机呢？所谓契机，就是事物的转化环节，它是哲学上的术语，在这里就是“关键”的意思。广义

注：本文系1987年11月30日在中国建筑业联合会首届年会上的讲话，原载《中国建筑业的改革》。

地说，建筑产品可以分为两大类：一类是为经济和社会发展创造物质技术基础的建筑物和构筑物，属于生产资料范畴，这一部分产品和通常意义上的商品不同，它具有内在商品属性而不具有一般商品的流通形式，暂不作为商品化考虑的内容，至于这一部分如何进一步搞活，另外专门讨论。再一类就是以住宅为主的民用建筑，这一部分属于消费资料，可以按一般商品原则进行生产和流通，是实现商品化的重点。住宅作为消费资料，从来就属于个人出资购买或建造的范畴，在经济发达的西方国家，包括某些社会福利制国家，住宅多数是由个人出资购买或租赁。在这些国家中，住宅商品化不是什么政策导向，而是社会分工演进的结果。我国因为经济体制模式不同，长期实行由国家包下来的办法，当时出发点是为了把群众的住房问题解决得好一些，但在我国这样一个十亿人口，一亿多职工的大国里，国家包不起也包不了，这已为前三十年的历史所证明。

以住房商品化为契机，就是通过体制和机制的转换，改革低租金、高补贴、福利型、供给制的住房制度，返还住宅的本来属性和运行形态，相应改革有关的体制政策，从根本上改变住宅建设只有投入没有产出、资金不能良性循环的局面，使之成为推动建筑业稳定发展的动力。限于篇幅，本文不准备泛述住宅商品化的一般道理，仅就如何使这一政策思想实践化的有关问题，讲几点不成熟的意见。

（一）推进住房制度改革是实现住宅商品化的前提

低租金制是旧住房制度的核心。据 1985 年统计，全国城市公房月租金每平方米平均为 1 角 3 分，房租支出仅占个人生活费支出的 1.08%，是世界上少有的低租金国家。不解决房租过低的问题，继续维护无偿分配的老办法，住宅商品化就很难推开。只有联系房价调整房租，使人们考虑到买房比租房合算，才能促进住房商品化的实现。

目前各地出台的房改方案不下十余种,归纳起来基本上可分为“分步到位”和“小步密走”两种方式,前者步子较大,第一步提到准成本租金的水平,然后再分两步或三步提到商品租金的水平;后者以现有租金水平为基础,根据实际情况分若干个步骤达到商品租金的水平。这两种方式的共同优点,是都考虑了因地制宜、量力而行和群众承受能力的一面,但也存在着步子迈得过小,提租幅度过慢的不足。经验证明,对于房改这类看准了的改革,如果拖得时间太长,不利于住房问题的解决,同时在新旧体制并存的情况下迈小步,积累的矛盾将会越来越多,冲淡改革效应。基于这一认识,我认为应该加快房改步伐,用五年到八年的时间分两步实现“三项因素”计租和“五项因素”计租的目标,堵死低租金和无偿分配住房的老路。至于商品租金(八项因素计租),可作为一个预期目标,留待以后再说,近期暂不考虑。

借这个机会,谈一下我对房改实施范围的看法。按现在出台的一些成文或不成文的规定,房改只在群众中进行,对省部级以上干部实行官邸制,提租时多方减免,个人也不买房,群众对此反映强烈。从密切党群关系、发扬党的优良传统出发,我认为这种规定不符合住房制度改革的原则,不符合在租金面前人人平等的原则。当然我也不赞成脱离历史背景,搞一刀切。对于党和国家的主要领导人应从工作需要出发,继续实行官邸制,房租也适当减免。除此之外,包括省部一级干部均应和群众一样参加房改,该提租的提租,该增资的增资,鼓励他们带头买房子,否则他们就没有资格动员别人参加和支持房改。

(二) 结合房改, 调整工资, 改暗补为明补

我国现在实行的是广就业、低工资、多补贴的工资制度,工资结构中只包括吃穿用等基本要素,房租含量很少(有一种意见说工资中