

马克思主义理论与社会工程系列丛书

恩格斯住宅观与我国 住房政策理念设计

段莉群 / 著

海外借

 科学出版社

马克思主义理论与社会工程系列丛书

恩格斯住宅观与我国 住房政策理念设计

段莉群 / 著

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书以马克思主义的唯物史观与科学社会主义理论为指导,以恩格斯从社会制度视角分析住房问题的方法为切入点,探讨住房的经济属性与社会属性的内涵及其矛盾关系,阐明住房双重属性与社会制度、住房政策的内在逻辑关系。基于西方发达资本主义国家住房制度的实践发展和我国住房制度改革演变历程及问题的双重视角,揭示资本主义国家住房制度的本质和我国住房制度的本质要求,并在此基础上建构中国特色社会主义住房政策理念及其实现路径。

图书在版编目(CIP)数据

恩格斯住宅观与我国住房政策理念设计/段莉群著. —北京:科学出版社, 2019.6

(马克思主义理论与社会工程系列丛书)

ISBN 978-7-03-061418-6

I. ①恩… II. ①段… III. ①恩格斯(Engels, Friedrich 1820-1895)—住宅经济学—思想评论②住宅政策—设计—研究—中国 IV. ①A811.66②F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第107607号

责任编辑:刘英红/责任校对:杨 赛
责任印制:张 伟/封面设计:黄华斌

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

北京虎彩文化传播有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2019年6月第 一 版 开本:720×1000 1/16

2019年6月第一次印刷 印张:10

字数:200 000

定价:85.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

作者简介

段莉群，西安建筑科技大学马克思主义学院副教授，博士，硕士生导师。2009年至2013年在西安交通大学攻读马克思主义理论专业博士学位，研究方向为马克思主义基本原理、马克思主义与社会工程。近年来，主持国家社会科学基金项目1项、陕西省教育厅人文社会科学专项基金项目1项、西安市社会科学规划基金项目1项、西安建筑科技大学人文社会科学研究基金项目1项。在《马克思主义理论学科研究》《思想理论教育导刊》《教学与研究》《西安交通大学学报（社会科学版）》《思想理论教育》等核心期刊上发表多篇学术论文。

总 序

社会工程是当代马克思主义理论实践转化的新形态

从 20 世纪 90 年代以来，我的一个重要的学术方向就是开展社会工程研究，并且有一个自觉的思想取向，就是把马克思主义理论研究、社会学理论研究与社会工程研究紧密地结合起来。我所指导的硕士生、博士生有相当一部分论文选题都与这个主题有关。随着研究的深入，我越来越体会到社会工程研究应当是马克思主义理论在当今时代进一步发展的一个理论增长点。因此，也就引导学生把马克思主义理论研究与社会工程研究密切结合，既形成了一些比较好的成果，也引起了学术界的关注。为了进一步总结这种研究，推广这种研究的学术思路，我们组织编写了这套丛书，奉献给读者，求得批评指正。

谈论社会工程，首先要从工程与科学的区别说起。我们知道工程师并不同于科学家，他们的主要任务是设计并创造出自然世界中原本并不存在的事物。工程设计过程的突出特征是人根据自己的目的和意图形成操作意见施加于客观事物，并借助于对事物自身规律的利用，使事物发生有利于人的目的或意图实现的变化，从而形成一个新的事物，最终实现人的目的或意图。

那么从社会演进的方式看，工程活动的上述基本特征也存在于社会管理过程中，并通过社会管理的环节作用于社会发展的进程之中。马克思主义认为，社会是以生产力发展为基础的各种生产关系的总和及其建立其上的上层建筑体系。从实际的角度看，它表现为一系列制度、法律、政策和各种规范。这些事物是社会的人建立的，又是社会的人打破并由新的形式所替换的。每建立一种新的形式，都是一种创新。设计新的社会蓝图，也就是制定新的社会制度模式、法律、政策和各种规范，建立一种新的社会结构和社会秩序，也是一种社会工程。简言之，社会工程就是通过设计社会模式来改造社会的人类实践活动。社会工程活动的特点是通过设计和建构制度、体制、政策、规则体系等社会模式来解决社会矛盾、推

动社会发展。中国的改革开放是由一系列的社会工程活动构成的。从最初在农村实行联产承包制改革，到企业实行奖金制度的改革；从教育改革到经济改革；从沿海开放的改革到内陆开放的改革；从经济领域的改革到社会领域的改革，再到文化领域、政治领域的改革；等等，都表现为一个又一个的社会工程活动。所以，中国经验从根本上说，就是搞社会工程的经验。改革需要谋划和设计，这正是社会工程活动的核心特征。当我们把邓小平拥戴为总设计师时，就已经从核心特征上承认改革就是社会工程活动。

人们常说的社会建设，或者说社会建设工程，实际上是常指民生工程。在我们的普通语境下，社会建设概念是与经济建设、文化建设、政治建设及生态建设等概念相对应的，是社会主义建设“五位一体”结构中的一个子结构，但它不代表“五位一体”的总结构。社会工程中的社会，是指“五位一体”的总结构。它们不是一个概念。简单的区分，也可以叫“大社会”和“小社会”。我们常说的社会建设一般指称的对象是“小社会”。社会工程术语中的社会概念是指反映“五位一体”的“大社会”。这就是两者的基本区别。

首先，社会工程活动与社会工程学是相互联系又相互区别的概念。社会工程活动是一种客观的活动。社会工程学是关于社会工程活动规律与研究方法的知识体系。所以，研究这种知识就是为了提高社会工程活动的效率和效益及成功的概率。其次，是所谓的“小社会”能否运用针对“大社会”所形成的社会工程方法论。回答是肯定的。因为社会结构的复杂性在于一个整体社会具有“大社会”的“五位一体”的结构。其实，所谓的一个“小社会”，也具有“五位一体”的结构，不过是层次低了一级，而且主导性质不同而已。例如，当我们研究经济建设这个子系统时，也会遇到经济系统中的社会因素、文化因素、政治因素和生态因素，不过这里的主导性质是经济属性。再如，社会保障体系建设就是社会建设中的一项社会工程，是典型的民生工程，这项工程中的基础因素还是经济因素，还有文化传统因素和政治因素等，不过起主导作用的是民生保障。所以，从根本上讲，总体社会的结构是一个“套箱”结构，如它具有“五位一体”的结构特征，但任何一个子结构，如经济结构本身也可以按照五个方面去分解，这正是社会的复杂性所在。所以，社会工程的理论和方法也可以应用到社会的子结构的分析过程中去。

如果说社会工程活动发生在社会结构的各个层面和不同的方面，既有宏观的社会工程，也有微观的社会工程。那么，社会工程研究的核心环节是什么？我认为模式设计。所谓模式是指客观事物的结构特点和过程特点相统一的存在形态。所谓社会事物模式是指制度模式、政策模式、体制模式、机制模式、法治模式、经济模式、文化模式、政治模式及生态文明模式等。社会上存在各种社会模式，既不是完全自然发生的，也不是从天上掉下来的，更不是个别人物的头脑主观产

生的，而是人们根据社会发展的规律和人们的社会需求设计出来，再根据社会实践的选择和淘汰而沉淀为社会文明成果的。所以，模式设计是社会工程活动的核心环节，也是社会工程研究的核心环节。

毋庸讳言，有不少人认为“设计”这个概念，是自然科学、工程技术领域的方法和概念，不适用于社会领域。他们认为，社会是由人组成的，人是有自由意志的，所以人的活动是不能设计的！如果由一些人设计另一些人的活动，就会违背自由原理，就会走向专制主义，这其实是一种误解。我认为这种看法是不能成立的，并且这种看法本身掺杂着多种因素，甚至有一些学术情感和意识形态因素。

这可以分几个层次来说明。首先从哲学的实践认识论上说，模式设计处于“实践—认识—实践”过程中的两个相互衔接阶段的第二个阶段，即从认识到实践阶段的思维方式。第一个阶段是形成科学认识、发现真理的阶段，第二个阶段是将理论认识转变为实践方案，并展开实践过程的阶段。第二个阶段实现的前提性条件就是形成实践方案。需要注意的是，实践方案虽然也是一种认识和思维的结果，但它不是理论认识的结果。要形成实践方案需要经过模式设计这个思维的环节。因此，模式设计不是理论思维，它们是两种不同的思维方式，不能混为一谈。如果否认了模式设计，就等于取消了认识向实践的转化。

其次，社会工程的设计不是面对“个体”去设计个人的活动，而是设计社会关系实现形式、生产关系形式、经济关系形式、政治关系形式等。通过对这些社会关系实现形式的设计去影响和引导人们的社会活动。所以，社会工程的设计是面向社会关系的，不是面向个体的。如果把“设计”对象理解为社会成员个体，这确实是一种误解。

最后，如果社会关系形式要设计，就有一个所设计的社会关系形式和社会所要求的社会关系形式的矛盾，这个矛盾的展开过程和解决过程就是社会工程过程。这个过程有成功的设计，也有失败的设计，可能还有恶意的设计。不少人用失败的设计和恶意的设计来否定社会工程中的设计，我认为这种观点是片面的。正因为存在着这些不同效果的设计，我们才要研究社会工程规律，研究社会工程的理论和方法，提高人们的设计自觉性与价值合理性，提升成功设计的概率，降低失败设计的概率，反对恶意设计。正因为社会设计过程中存在着成功设计、失败设计、恶意设计，才形成了一门学问去专门研究它的规律性和正当性。

有一种观点认为，人类社会的秩序是自发形成的，无须社会设计，一旦设计就会违背人的本性，肯定会出错，人们称其为自发秩序论。这是新自由主义的代表人物哈耶克的论点，但是他只说对了一半。人类经济秩序的形成，特别是在资本主义的早期，商品经济关系及后来的市场经济关系，有自然形成的特点。例如，河流的交叉地点，由于航运市场会逐渐形成；再如，民间的借贷关系的发展会出现钱庄等。但是，这种自发的发展过程会受到一种限制，就是无数个自发过程互

相冲突的时候,当这种相互的冲突危及各自的发展秩序和发展前景的时候,就需要从社会的角度进行干预和调节,西方资本主义发展到现当代时出现的政府干预,就是这种形势的反映。

另外,对于后发展国家来说,利用社会工程设计思维推动社会发展就显得更有必要了。后发展国家的发展过程有一个重要的机制就是学习机制,就是学习先发展国家的发展经验,汲取先发展国家的发展经验,还要根据人类文明进步趋势和科学技术发展新特点和新趋势,自觉地设计自己国家和地区的发展模式。人们不愿意、也不可能按照发达国家已经走过的路,亦步亦趋的、不采取任何措施的自然发展,这样只会成为已经发展的发达国家的附庸,根本不可能赶上和超过它们。例如,中国的生态文明建设模式,就必须超越西方的环境保护模式。西方的某些国家实现环境保护的方式之一是转移生态成本,而中国要想向国外转移环境成本的条件和空间就受到很大限制。所以,我们只能创新发展模式,这里是需要创新性设计的。

社会的发展是社会各个方面的发展过程的“过程集合体”,我们不能够只根据某一个过程的某些特点,就得出一个绝对主义的结论,这种做法是不科学的。

社会工程的思想与马克思主义的研究有密切的关系,可以说,社会工程研究是21世纪马克思主义理论创新与发展的一个新的理论增长点。我认为,可以从社会工程活动与社会工程研究两方面来回答这个问题。

一方面,社会工程活动是马克思主义理论的一种实践形态。马克思主义理论从产生起就是观照社会现实的,马克思主义理论的发展过程同时也是马克思主义理论不断作用于现实社会,形成马克思主义的社会实践过程。马克思主义理论的社会实践形态大体上包括社会运动、社会革命、社会工程三种形态。三者都是适应不同时代主题和社会发展不同阶段需求的不同形态。在和平与建设的年代,随着社会生产力的发展,社会结构进一步复杂化,社会分工与分化加速,社会主体的价值需求多样化,对不同社会主体的利益诉求需要通过综合协调、系统集成、整体思维的思维方式加以系统考量和综合权衡,经过多重政策的相互配合,制度模式的相互协调,规则、标准的相互补充设计与建构来实现多元主体的价值需求。这种思维方式就是社会工程思维的基本特征。它超越了社会运动思维的整齐划一性与社会革命思维的非此即彼性。实事求是地说,中华人民共和国成立之始,我们就进入了社会工程时代,社会工程思维已经客观上居于建设思维的主体地位,但是我们的建设思维仍没有自觉地摆脱社会运动思维与战争时期的革命思维,所以在我们取得很多重大成就的同时,也出现了一些失误,走了一些弯路。今天我们推动马克思主义中国化、时代化、大众化,就要求马克思主义与改革开放这一中国正在进行的、具有时代特征的、现实的社会工程活动相结合。

改革是典型的社会工程活动,改革思维就是典型的社会工程思维。

改革开放以来，邓小平反思社会主义建设的经验和教训，提出社会主义再认识的时代课题。明确区分社会主义本质和规律与社会主义模式，提出了社会主义可以有多种模式的思想，开辟了改革开放的新时期，标志着马克思主义进入社会工程的实践形态。然而，这个历史阶段虽然在实践上具有社会工程的特点，但是并未从思想理念上明确社会工程的思想地位和基本要求。中国的改革开放进入新时代，改革开放的模式也进入自觉的社会工程的历史时期，这是习近平新时代中国特色社会主义思想的一个十分重要的特色。

习近平新时代中国特色社会主义思想的一个重要特点，就是突出了、强调了社会工程思维的特点，他强调全面深化改革的系统性、整体性与协同性，强调社会系统工程思想和改革的顶层设计，提出构建人类命运共同体的思想等，充分展示了从社会工程层面推进马克思主义理论的时代性创新，是马克思主义中国化的第三次历史性飞跃。可以说，在当今社会，离开社会工程活动理解马克思主义理论，就难以深刻彰显马克思主义新的生命力。马克思曾经指出，以往的哲学家们只是用不同的方式解释世界，而问题在于改变世界。社会工程活动就是在和平与发展时代“改变世界”的活动，是这个时代马克思主义者的实践活动方式。

另一方面，社会工程研究是马克思主义理论与社会实践活动相互作用的转化环节。马克思主义理论要指导实践也必须经历一个由抽象命题到具体命题，由一般理论范式到具体实践模式的转化环节，这个环节就是社会工程研究。社会工程研究是社会模式的蓝图设计与论证工程，也是具体的社会工程过程的理论反思与总结过程，在马克思主义与社会工程活动间起到中介作用。我认为，社会工程研究是马克思主义理论研究从社会发展的基本理论与规律性的层次向社会发展的模式设计与实践层次的深入和扩展，是丰富和发展马克思主义理论的新的学术领域和学科发展新的增长点。例如，社会发展模式研究是马克思主义中国化提出的社会工程问题，社会工程规律问题是从社会工程角度提出的马克思主义时代化的一个理论论域，理论命题的操作化则是从社会工程角度提出的马克思主义大众化的问题等。

习近平新时代中国特色社会主义思想充分体现了中国改革的社会工程思维特点，集中体现为自觉总结改革规律的思维特色，是解释中国改革和发展成就的中国学问，是哲学社会科学发展的中国贡献。习近平的改革思维包含了战略思维、创新思维、辩证思维、法治思维、底线思维相统一的思想，包含了目标思维、结构化思维、过程性思维相结合的思想，包含了顶层设计与基层创新相结合的思想、整体推进和重点突破结合的思想等内容，涉及新理念、新思想、新战略等不同层次。研究习近平新时代全面深化改革的社会工程思维，揭示全面深化改革中的制度需求与制度供给的内在规律，有利于深刻理解习近平新时代中国特色社会主义思想的思维特征和实践方式，有利于深刻理解在新时代坚持和发展什么样的中国

特色社会主义，怎样坚持和发展中国特色社会主义的时代课题，为夺取新时代全面深化改革的新胜利提供学理支撑。

习近平有关治国理政、从严治党、高标准治军、全球治理等方面的论述也都蕴涵着丰富的社会工程的思想，要学懂、悟透、践行习近平新时代中国特色社会主义思想应当引入社会工程思维方式。治国理政与全面深化改革及处理重大世界事务，从本质上说是社会工程活动。所以，理解习近平新时代中国特色社会主义思想不能纯粹用理论思维的方式，不能纯粹用科学思维的方式，尤其是不能使用学科思维的方式把某一种学科的思维范式作为唯一的准则，而应当运用社会工程的思维方式，体现其综合性、系统性、辩证性与集成性，只有这样才能学懂、悟透习近平新时代中国特色社会主义思想的精髓和实质，自觉践行习近平新时代中国特色社会主义思想。

西安交通大学长期以来支持马克思主义理论与社会工程研究，为此于 2004 年成立了社会工程研究中心，在马克思主义理论学科的博士生培养中也列有马克思主义与社会工程研究方向，并在这个研究方向上培养了不少博士生。参加这套丛书出版的作者都是曾经攻读该研究方向的博士生，为了总结这类研究成果特撰写出版这套丛书。这套丛书的出版受到西安交通大学马克思主义学院的支持，科学出版社的刘英红同志为丛书的出版也做了大量的工作，在此一并表示衷心感谢。

王宏波

2018 年 10 月 24 日

于西安交通大学兴庆校区

目 录

总序	
引言	1
一、研究背景	2
二、问题界定	3
三、研究意义	4
第一章 恩格斯的住宅思想及其实践发展	6
第一节 恩格斯《论住宅问题》的基本思想	6
一、恩格斯《论住宅问题》的历史背景	6
二、恩格斯与资产阶级关于住宅问题的争论	7
三、恩格斯关于住宅问题的主要观点	15
第二节 恩格斯住宅思想的运用和发展	24
一、列宁对恩格斯住宅思想的继承	24
二、斯大林对恩格斯住宅理论的实践	25
第三节 恩格斯住宅思想的理论意义与现实启示	27
一、恩格斯住宅思想的理论意义	27
二、恩格斯住宅思想的现实启示	30
第二章 住房属性及其与社会制度和住房政策的关系	35
第一节 住房的双重属性	35
一、住房的经济属性	35
二、住房的社会属性	42
三、住房双重属性的矛盾关系	54
第二节 住房的双重属性与社会制度的关系	57
一、住房问题本质上反映了社会制度的性质	57
二、社会制度的性质决定了住房的本质属性	59

三、社会主义制度下住房双重属性能够协调统一	60
第三节 住房的双重属性与住房政策的关系	62
一、住房政策设计的价值取向决定了住房双重属性的定位	62
二、住房双重属性的定位结果决定了住房政策的性质	67
三、我国的住房政策应该坚持以社会属性为主导	69
第三章 资本主义国家住房制度实践及其本质分析	70
第一节 资本主义国家住房制度的演变及其后果	70
一、资本主义国家住房制度演变过程	70
二、资本主义国家住房制度演变趋势	73
三、资本主义国家住房制度演变后果	76
第二节 典型资本主义国家住房制度的基本模式	77
一、德国的社会市场住房政策模式	77
二、新加坡政府干预住房政策模式	80
三、英国的自由市场住房政策模式	82
四、瑞典高福利国家住房政策模式	84
第三节 资本主义国家住房制度的本质特征	85
一、资本主义国家住房的本质属性	85
二、资本主义国家住房制度的核心价值	87
三、资本主义国家住房制度的运行逻辑	89
四、资本主义国家住房问题的根源	91
第四节 资本主义国家解决住房问题的经验与启示	94
一、资本主义国家解决住房问题的经验	94
二、资本主义国家解决住房问题的启示	96
第四章 我国的住房制度及其本质分析	97
第一节 我国住房制度现状	97
一、我国住房制度的演变历程	97
二、我国住房制度的基本框架	103
三、我国住房制度改革的成效	104
第二节 我国住房制度的本质要求	105
一、我国住房的本质属性	105
二、我国住房政策的实质	106
三、我国住房制度的根本目的	107

第五章 中国特色社会主义住房政策理念的建构及其实现路径	109
第一节 中国特色社会主义住房政策理念的建构	109
一、中国特色社会主义住房政策理念的概念界定	109
二、中国特色社会主义住房政策理念建构的依据	112
三、中国特色社会主义住房政策理念的内容	119
第二节 中国特色社会主义住房政策理念的目标取向	125
一、中国特色社会主义住房政策理念的目标取向内容	125
二、中国特色社会主义住房政策理念与现行住房政策取向的关系	127
三、中国特色社会主义住房政策理念目标取向的现实意义	129
第三节 中国特色社会主义住房政策理念的实现路径	129
一、重新界定政府为解决住房问题时的职能定位	129
二、通过立法推进住房保障体系建设	131
三、规范住房金融制度对住房的信贷支持	132
四、建立动态的住房政策调整机制	133
五、改革土地出让制度	133
结论与展望	135
一、主要研究结论	135
二、进一步研究展望	138
参考文献	139
后记	144

引 言

住房是人类生存的必要物质条件，人人享有适当住房已经成为一项基本的人权。我国住房制度改革确立了以市场为主导的商品化住房制度，市场机制在优化住房资源配置和提高住房资源配置效率等方面发挥着决定性的作用，并极大改善了我国居民的住房状况。但是，住房的市场化也导致了房价快速上涨、住房贫富分化、住房投资和投机现象盛行等问题的出现。当前国内外对住房问题的研究多是以经济学、管理学、社会学背景出身的研究者为主导，研究学科的割裂已经使中国住房问题认识和解释处于经济学、社会学、管理学的研究主导下，这造成了研究视野较为狭窄、角度比较单一的研究现状。而对马克思主义的住房理论的本体建构则显得步履缓慢，导致其在当代房地产理论谱系中发声甚微，甚至失语。在经济学、管理学、社会学话语权占主导地位的研究背景下，学者对我国当前住房调控政策以及从本质上回答中国当今社会面临的尖锐的住房问题究竟是什么，仍然各执一词，尚未达成共识。其主要原因在于缺乏对住房属性的本质认识，尤其是对一定社会制度下住房本质属性的认知差异，也就是对住房问题本质的认知差异。其实恩格斯早在 1872 年撰写的《论住宅问题》一书中就对住房问题的本质做出了精辟论述，这部著作作为论述马克思主义住房问题的经典文献，在当今住房问题以经济学、社会学、管理学研究占主导地位的背景下，并未得到足够重视、评估和应用。为此，笔者立足我国社会主义初级阶段的国情，坚持马克思主义改造世界的理论立场，把理性反思的着力点定位到当下正在发生的、当代中国住房市场新秩序的建构层面，寻找现有住房理论的来之所由，探索其去之所以，由此提出了运用恩格斯的住房思想研究当下中国住房领域的供给侧结构性改革问题。因此，本书以恩格斯的住房思想作为理论基础，选择我国住房制度改革依据的住房属性作为切入点，通过系统分析住房属性的内涵及其矛盾关系，剖析住房属性与社会制度、住房政策的内在关联，试图运用马克思主义的理论视角与指导思想剖析我国住房制度存在问题的本质原因，为解决我国当前住房问题与进一步深化住房制度供给侧改革提供科学的理论基础。

一、研究背景

住房是人类享有的基本权利,也是居民生存和发展的必要条件。在工业化和城市化进程中,几乎所有国家都经历了城镇住房短缺的困境。中华人民共和国成立以来,我国居民住房面积由当年人均不足4平方米,到2016年城镇人均住房建筑面积36.6平方米^①,从筒子楼、福利分房,到电梯洋房、花园别墅,毫不夸张地说,住房商品化改善了中国的住房状况,从某种程度上说中国房地产业的发展可以看作整个社会变革发展的缩影。

1998年7月3日,随着《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发〔1998〕23号)的发布实施,依据住房商品属性的商品化住房制度改革在我国正式启动。该文件提出建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系,旨在突出解决占城市人口绝大多数的中低收入人群的住房保障问题。然而,这一住房政策目标于2003年出现了政策转向。2003年的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)又以商品房取代了经济适用房作为中国住房市场的供应主体。这一重大变化表明,国家将占人口70%左右的人群的住房问题推向了完全市场化的商品房市场。从此,中国房价开始快速上涨。住房的商品化使个人不得不通过市场来满足居住需求,而高涨的房价却犹如横亘在人们面前的大山,购房梦可望而不可即。国家统计局数据显示,2005年全国城镇平均房价为3168元/平方米,2015年全国城镇平均房价为6793元/平方米。^②而北京、上海、广州、深圳等地和发达省份的省会城市的房价涨幅更是远超平均水平,翻了两倍、三倍甚至更多。如今,北京、上海、深圳等一线城市的房价,每平方米四五万元的比比皆是,居高不下的房价,让不少人喊出“逃离北上广”的口号。不仅现有的大量普通城镇居民望“房”兴叹,而且伴随我国城市化进程的快速推进,未来5~20年中约有4亿农民工将进城安家落户,这样的一个群体更是无法通过市场解决自己的住房问题。中国的房价与普通百姓购买住房能力之间的关系在恶化,已经到了不得不解决的地步。一边是人民群众买不起房,另一边却是大量商品房空置;一边是人民群众沦为“房奴”,另一边却是房地产市场造就的大量暴富者。我国大城市的商品房在某种程度上已经偏离了基本的居住功能与生活消费品的属性。我国市场化的商品房制度已经陷入了进退维谷、骑虎难下的困境。

面对房价上涨的局面,2003~2017年,国务院先后十余次召开常务会议专题研究房地产市场调控并出台了相关的法律法规,从“国八条”“国六条”“国四条”

① 佚名:《国家统计局:2016年全国人均住房面积40.8m²你达标没?》, http://finance.ifeng.com/a/20170707/15524557_0.shtml。

② 国家统计局:《中国统计年鉴》(2004~2016年), <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/>。

“国十条”“新国八条”，到“国五条”及其细则，再到2017年史上最严厉调控政策密集出台，国家运用行政、财税、金融、土地等手段，加大对房地产市场的宏观调控力度，但调控效果不尽如人意。地方政府、专家学者、房地产商与城镇居民对房价问题也是各执己见，难以达成共识。地方政府在经济与民生之间更多地倾向于发展经济，土地出让金与房地产开发建设的各项税费已经成为地方政府的重要财政收入来源，因此，地方政府在执行中央政府的房地产调控政策细则时往往结合本地实际，将保护地方经济快速增长作为落实房地产调控政策的出发点之一。专家学者们对房地产调控政策也是争论不休。有坚决主张坚持房地产调控政策不动摇的观点；也有学者反对政府干预房地产市场，主张中国的房地产市场应走完全市场化的道路。房地产商是房地产市场的直接利益追求者，以追求经济利益最大化为目标，因此，对于刺激房地产市场发展的住房调控政策，房地产商持赞成的观点，即极力配合政府度过房地产市场的低迷期；但是，当住房调控政策的目的是抑制房价、限制用地等时，这不利于房地产商实现经济利益最大化，因此房地产商持不赞成的观点，甚至会在计算机会成本之后采取不作为、欺瞒等行为。普通城镇居民对于以控制房价为目的的住房调控政策都呈现出强烈的赞成观点，但是对于落实现行住房调控政策的实际效果却不太满意。

在利益主体多元化且住房引发的社会矛盾越来越尖锐的背景下，我国的住房制度改革应当何去何从，应当依据什么样的政策理念才能使我国市场主导下的商品住房制度走出困境，这是解决我国住房问题必须首先回答的理论问题和操作依据。因此，重新反思住房的商品属性理论，重新审视并厘清社会主义住房的本质属性，探究住房属性、住房政策与社会制度三者之间的内在关联，以及社会主义制度下住房政策究竟应如何寻得在政府与市场之间的平衡，应该如何发挥社会主义制度的优越性，都成为摆在我们面前迫切需要解决的重大理论问题。这一理论问题的解决对于从根本调整思路，进一步深化我国住房制度尤其是商品房制度的改革，缓和社会矛盾，稳定社会秩序，构建社会主义和谐社会必将具有重大理论与现实意义。

二、问题界定

中国住房制度改革经过30多年的探索取得了突破性进展，住房市场已成为满足城镇居民住房需求的主要载体，住房产业也成为促进经济增长的支柱产业，但是在住房制度改革和住房市场发展过程中，出现了住房价格居高不下、保障性住房难以满足中低收入家庭需求等突出的矛盾和问题。针对这些矛盾和问题，中央政府不断出台住房市场调控政策，促进住房市场健康发展，因此深入探索中国住房制度问题的根源、从根本上解决中国住房问题已经成为急需深入探索的理论问题。

目前国内外学者对住房问题的研究已经取得了丰硕的成果，这为我国解决住

房问题的实践奠定了理论基础，也为本书开展深入研究提供了借鉴。在现有文献研究中，对于住房市场的调控方向，大多数学者提出了均衡市场机制与计划配给关系的住房调控对策。笔者认为，对住房调控政策的不同主张源于对住房社会性质、社会作用的不同认识，这是一个前提性的理论问题。因此，本书不从具体政策层面展开对住房问题的研究，而是首先考察住房的社会性质、经济性质及其关系，并以此为切入点，进一步研究住房的本质属性，分析住房属性、社会制度与住房政策之间的内在关系，从住房政策理念设计的视角探索中国住房问题的解决途径。基于这样的思路，本书研究的科学问题是基于恩格斯提出的住房问题本质上反映的是社会制度性质的思想，分析具有一定价值诉求的社会制度对住房本质属性、住房政策的价值取向的决定作用，揭示社会制度、住房政策、住房属性三者之间的内在关联，探究造成我国住房问题的制度上的根本原因，以及解决我国住房问题的政策理念及其实现路径。围绕这一科学问题，本书具体研究以下几个方面的内容。

- 1) 恩格斯的住宅思想是什么？对解决我国住房问题有何指导意义？
- 2) 住房的属性有哪些？与社会制度、住房政策之间的内在关系是什么？
- 3) 资本主义社会制度下住房制度的本质是什么？
- 4) 我国住房制度的现状如何？存在哪些问题？存在这些问题的根本原因是什么？我国住房制度的本质要求是什么？
- 5) 基于我国住房本质属性的分析，我国应确立何种住房政策理念来解决我国住房制度供给侧结构改革中存在的问题？实现这种住房政策理念的现实路径是什么？

三、研究意义

1. 推动马克思主义住房理论创新，明晰我国住房制度顶层设计基础的理论价值

住房成为学界探讨的热门话题的主要原因在于它既是一个经济问题，直接影响中国经济的发展；又是一个社会问题，涉及社会民生与社会发展，关系到社会稳定与社会和谐。我国住房制度改革确立的以市场为主导的商品住房制度，虽然曾经在拉动经济增长、改善人民居住条件方面取得了显著成绩，但是，目前我国商品房价格不断上涨、价格居高不下，导致相当一部分低收入群体无力购房或无法改善住房条件。住房政策的过度市场化导致住房的基本居住功能与社会民生属性在某种程度上被边缘化，使住房异化为少数富人牟取暴利的工具。这些问题迫切的要求我们重新认识社会主义住房的性质，并对市场主导的商品房制度进行全方位的重新思考。因此，重新反思住房的商品属性理论，厘清住房的经济属性与社会属性之间的关系，探寻二者与社会制度、住房政策的内在关联，以及与社会经济发展的关系已成为急需解决的重大理论与现实问题。本书运用以社会制度本