



住宅经济 比较研究

董寿昆 著

中国金融出版社

书馆

住宅经济比较研究

董寿昆 著

中国金融出版社

责任编辑：程建国



中国金融出版社 出版

新华书店北京发行所发行

廊坊日报社印刷厂 印刷

*

850×1168毫米 1/32 13.375印张 329千字

1988年4月第一版 1988年4月第一次印刷

印数：1—20500册

ISBN 7-5049-0303-5/F·24 定价：3.50元

~~~~~序~~~~~

董寿昆同志在教学之余，有志于经济学学术研究。三年多以前，他着手收集美国消费信贷和住宅信贷方面的资料，并酝酿写作工作。1987年，终于完成了《住宅经济比较研究》一书。多年辛勤，终于有了成果。这是值得为寿昆同志庆贺的。我拜读之后，感到得益许多。对于这本书的内容，无需我来重复。只想借此机会，谈几点感想。

自从我国实行开放政策以来，新的思想和新的事物自然进来了。所谓新，至少有一层含义——我们原来所未有。现在大家都比较清楚了：对这些思想和事物，一概否定或全盘接受，都是有损无益的。住宅经济就是一个例子。美国的住宅经济大大不同于我国的；我国的住宅经济也不完全同于苏联东欧国家。很多发展中国家的住宅经济又有相异之处。所幸的是，开放给我们提供了一个良好的条件——可以比较，从而比较中提高认识。这当然需要我们自身的努力。

寿昆同志最初考虑这个问题时，似乎较多地着眼在介绍外国的情况，而且偏重在社会经济活动的一个方面——信贷。后来，作者从两个方面拓展：一是考察经济活动的较多方面——从“房产金融”推进到“住宅经济”。一是留心于比较——原来主要介绍美国的做法，如今在比较研究上多做文章。这两方面的拓展都是很好的。寿昆同志之所以能有这样的进展，原因还有两点：他掌握了较多的资料，立足于我国经济改革和建设的现实。

从寿昆同志几年写作的过程，是否能看到这样一个事实：凡

实事求是者，总是能取得有益成果的。

还有一点也想说一下。寿昆同志的工作单位是湘潭大学。湘潭虽是名城，但在资料和信息等方面，条件恐怕还是不及京沪的。但他凭着自身的努力，当然也得到各方面的支持，终于较好地完成了这本专著。这里也许用得上一句老话——有志者事竟成。

广大读者对这样一本著作当然会有各种各样的评论。但无可怀疑，这本书是值得经济学界的同志们细心读一读的。

王传纶

1987年9月于中国人民大学

前 言

住宅业在国外是国民收入的重要源泉，而在我国却是一个填不满的窟窿；在国外是经济发展的动力，而在我国却是一个阻力。一句话，在国外住宅业和住宅建筑业是支柱产业，而在我国却成了经济起飞的沉重包袱。这个问题已十分现实、十分尖锐地摆在我们面前。对于正在研究我国经济体制改革的理论工作者来说有什么理由不进行深刻的反思呢？

《住宅经济比较研究》一书适应改革的需要，运用比较研究的新方法，探讨各国住宅经济发展的得失，从比较中求借鉴，从借鉴中求选择；从事实出发，萃集各国住宅经济之精要，以事求理，融汇世界住宅业发展之所长，为我国住宅经济发展所用。

该书分十章，以住宅市场为主线，对世界各种模式的住宅市场、供应、需求、投资、住宅信贷、住宅金融市场等进行分类比较；多角度、多方面类比诸种住宅经济机制运行的优劣；细致地比较世界诸种住宅业发展模式的异同及其社会经济效果；最后一章对我国住宅经济体制改革的战略目标（住宅自有化）做了专门探讨。

本书适合经济管理、房地产、建筑、金融、保险界的理论和实际工作者、大专院校师生以及对房地产经济感兴趣的人士阅读。

作 者

1987年7月

目 录

前 言

第一章	住宅商品的基本属性	(1)
第二章	住宅市场和国家调节	(19)
第一节	住宅市场的一般原理.....	(19)
第二节	西方国家住宅市场的比较.....	(27)
第三节	社会主义国家的住宅市场.....	(40)
第三章	住宅供应	(59)
第一节	住宅建筑和住宅供应在国民经济 中的地位.....	(59)
第二节	住宅供应及其管理.....	(79)
第三节	住宅供应层次的国际比较.....	(94)
第四章	住宅投资	104)
第一节	住宅投资的种类.....	104)
第二节	两种基本的住宅投资模式.....	108)
第三节	住宅投资体制的改革.....	130)
第四节	工业企业的住宅投资和住宅投 资的专业化.....	(143)
第五章	住宅需求	(158)
第一节	住宅需求的分类体系.....	(158)
第二节	欧美国家住宅需求结构的发展趋势.....	(162)
第三节	低租金制下住宅需求的扭曲及其改造.....	(174)
第四节	最低居住需要.....	(197)

第六章	住宅自有化	(203)
第一节	住宅自有化的国际趋势.....	(203)
第二节	影响住宅自有化的诸因素.....	(212)
第三节	住宅自有化强化的趋势.....	(232)
第七章	住宅信贷的国际比较	(251)
第一节	住宅信贷在社会经济发展中的地位和作用.....	(251)
第二节	经营住宅信贷的机构.....	(271)
第八章	住宅信贷的社会经济效益	(288)
第一节	住宅信贷借贷条件的比较.....	(288)
第二节	住宅信贷的经营和管理.....	(301)
第三节	美国住宅抵押经营管理的变化.....	(321)
第九章	住宅金融市场和住宅信贷的资金来源	(335)
第一节	住宅金融市场.....	(335)
第二节	美国——发达的住宅抵押市场.....	(343)
第三节	若干国家的住宅信贷市场比较.....	(357)
第十章	我国住宅经济体制改革	(375)
第一节	目标模式的理论研究.....	(375)
第二节	我国住宅经济发展的目标模式.....	(381)
第三节	公有住宅租金制度的改革.....	(404)

第一章 住宅商品的基本属性

住宅是固定地占用一定土地和空间资源的，具有综合消费功能的，为个人和家庭居住的，为劳动力和人口再生产提供物质空间的建筑物。这一定义适应于所有社会经济形态。在商品经济下，它是商品建筑物。

在商品经济条件下，住宅是商品。这一简单而又明了的定义，包含着极丰富的内容。住宅经济的一切问题，都与这个基本论题有关。因此，我们从住宅商品及其基本属性开始，比较和探讨住宅经济问题。

一、住宅的物质技术属性

住宅是人类劳动生产的产物。作为建筑物，它是人类劳动最大的产品之一。住宅建筑物的物质技术属性是由物质材料、建筑技术和住宅对空间和土地的占用所决定的。

（一）建筑物质和技术

住宅的墙面和屋面是住宅构造的主要部分，从而形成有一定容量又相对封闭的空间体。根据墙面和屋面所使用的材料、结构等，可以划分不同种类的住宅。例如，依墙壁的材料，可分为土砖土坯墙、三合土墙、砖混、混凝土结构等类房屋。

在现代工业条件下，住宅的物质性能的提高，取决于多种因素。

1. 随着生产力的发展，建筑材料的质量不断提高，数量不断扩大。

现代建筑材料大多是大工业生产的，其物理化学性能和质量已远非以前的建材可比。同时，建筑材料的品种日益增多。建材工业的产品，包括三大类。第一类是普通建筑材料，仅一般民用工程使用的建筑材料和一般配套设备，就有70多个大类。第二类是非金属矿，如石灰石、大理石、瓷土等，它们或是理想的建筑材料或是建材的原料。第三类是新型非金属材料的制品，如玻璃纤维、玻璃钢等。生产这些产品，不仅原料丰富，工艺比较简单，而且由于它们具有一些特殊优异的性能，能够在一定范围内代替钢材、木材等物资。

现代建筑材料的生产量和质量，取决于工业化的程度和有关部门的劳动生产率。机器大工业唤醒了沉睡的生产力，提供了丰富的建筑材料，为住宅建设的迅速扩展提供了雄厚的物质保证。

2. 新的住宅建筑技术和设计技术取代了传统的建筑技术。新型的建筑材料要求新的建筑、设计和施工技术。在工业社会里，新的技术是以现代科学，如力学、物理学、化学等作为基础的。现代科学的进步，尤其是与建筑学有关的每一种科学的进步，都必然促进住宅建筑、设计和施工技术的发展。战后，随着科学技术革命的深入，住宅生产也走向“工厂化”和“自动化”，盒子式建筑等新技术广泛地得到应用。住宅建筑的各种预制构件在预制场地按工厂化生产的要求，在自动线上制作，然后，运往施工现场进行装配。

新兴的住宅建筑技术，使传统的手工建筑技术不断衰落和被淘汰。传统的手工建筑技术不乏优秀奇巧之处，我国宫殿式木结构建筑不用一颗钉子，可谓巧夺天工，然而，这些建筑技术应用范围不普遍，一些古代建筑技术和庭园建筑技术正在失传，如何保存优秀的传统技术是建筑业的一项不可忽视的任务。但是，从全局而言，以大工业为基础的新技术取代以手工为基础的传统技术，是历史发展的必然趋势。

住宅物质技术性能并不单纯是住宅建筑材料和技术本身的问题，而且取决于社会经济发展的程度。目前世界各国住宅物质技术性能的宏观结构与社会经济发展有着密切的相关关系。

在经济发达国家，城市住宅以混凝土和钢结构为主，土砖土坯房屋在城乡已经绝迹。在新兴的工业化国家和地区，如新加坡、香港、巴西也朝这个方向发展。大多数发展中国家现代住宅建筑与手工建筑并存。在乡村中，土砖土坯屋、茅屋还相当广泛地存在。城市以现代住宅建筑为主，然而，也还有一部分木结构之类的房屋。上述情况说明，各国住宅物质技术性能结构和层次上的差异反映了国际间经济发展水平的差异和城乡经济发展的不平衡。

3. 社会政治经济等具体因素对住宅物质技术性能也有重要的影响。在阶级社会里，各个阶级的社会经济地位不同对住宅的物质技术性能的要求不同，因而也表现为在住宅建筑上的阶级差别。随着生产和消费水平的提高，全社会的平均住宅物质技术水平和住宅需求水平都在提高，各阶级、阶层对住宅的物质技术性能的要求也在发生变化。据英国专家分析，根据建筑方法和技术的变化以及消费者的实际收入和偏好，现在住宅市场上也为低收入阶层提供较好质量的房屋^①。由于上层社会建造更高级的住宅，旧住宅则出售给低收入者。所以，现在贫穷的工人也住过去上层人们住过的住宅^②。另外，社会政治经济其他因素对住宅物质技术性能也有直接的或间接的影响。例如，在战争时期或战争之后的一段时期里，住宅建筑往往不按正常的标准建造。苏联、东欧和我国也曾由于国家规定过低的住宅物质技术标准，建造了相当一部分不符合要求的住宅。

①【英】贝利：《住宅：大不列颠的失败》 查尔斯·耐特公司，1974年版。

②【英】布鲁斯·瓦尔克著：《福利经济学和都市问题》 英国赫奇逊出版公司，1981年版，第131页。

4. 历史传统和国际文化交流是影响住宅物质技术特点的 另外两个重要因素。

各国在长期的建筑实践中形成了各自的风格、式样。东方国家的东方建筑与西方国家的西方建筑的风格迥然不同，这种差异同样表现于住宅建筑上。我国宫殿式和庭园式住宅建筑为世人所仰慕，西式建筑则以挺拔耸立的特点而著称。在近现代，各国技术文化交流日益频繁，东西方建筑技术有相互融汇之势。由于历史上的原因，我国一些大城市并存着许多国家的建筑风格。哈尔滨市并存着意大利、苏俄、西班牙、日本、法国诸国诸种风格的建筑物，不愧为“世界建筑艺术的橱窗”。

民族习俗、地理、气候等因素也对住宅物质技术性能有重要的影响。这些影响也表现为超出于住宅物质技术性能一般趋势外的地区的特殊性。

竹楼是一种特殊式样的住宅，我国有的少数民族居住深山，房子不是建在平地上，而是用四根粗大的竹子作支柱，房子建在楼上。这种竹楼既可躲避毒蛇、毒虫的侵扰，又具有通风凉爽的特点。

在林区，就地取材，一般建造木头房子；产石的地区则盛行石头房子。我国福建沿海和广东潮汕等地，用花岗石建房相当普遍。沿海地区常受台风、海潮袭击，石房坚固耐用，乃抗风抗潮性能最佳的一类房屋。

在经常发生地震的地区，不适宜建造砖墙房、石头房屋，因这类房屋抗震性能差。日本有个小岛，地震频繁，每隔四、五分钟震动一次，在这个岛上，钢结构房屋都难以立足，岛上均为低矮木架房屋，抗震性能极好。虽然每天经历数百次地震，这些小木屋却安然无恙，有的寿命长达数十年，甚至上百年。

(二) 住宅对土地和空间资源的占用性

住宅不仅具有一般意义上的物质技术属性，而且具有特殊意

义上的物质技术属性。也就是说，住宅的物质技术属性不仅包括它的物质技术性能，总是以一定形式耗费自然资源和人力资源，而且住宅作为不动产，必须与土地相结合，占用和耗费一定的土地资源，即物（住宅）对土地资源——另一种物的自然占用。同时，立体的住宅也占用和耗费着空间资源。

住宅对土地资源和空间资源的“占用”不是法律或经济学的占用，不是人对物的占用，而是物对物的占用，一种自然的占用。住宅对土地资源和空间资源的占用性，对住宅物质技术属性有着双重的意义。就相对意义而言，住宅对土地资源和空间资源的占用，是住宅物质技术属性的自然延伸和存在的前提。住宅建筑物庞大的物质躯体，在地球引力和其他力的作用下，要保持力的平衡和稳固，必须在土地上建立自己的基础。它既占用空间资源，又在住宅内保持着“空间”和“容积”用于人的居住。就绝对意义上而言，住宅对土地资源和空间资源的占用是住宅物质技术属性的内容。这种占用不是住宅存在的外部条件，而是住宅的物质属性之一。正因为如此，住宅与土地、空间环境的关系，是从相对意义上研究；而论述住宅土地和空间资源的问题，则是从绝对意义上探讨，二者并没有绝对的界限。然而，研究住宅问题必须特别从绝对意义上，把土地资源和空间资源的占用作为住宅基本的物质技术属性加以认真探讨。

住宅对土地资源和空间资源占用作为住宅的基本的物质技术属性包括以下内容。

1. 住宅是一种不动产

住宅与铁路、桥梁、厂房、土地等一样，也是一种不能够移动的财富，即不动产（real estate）。

与其他不动产不同，住宅是一种生活或消费性的不动产，这就决定了住宅占用的土地和空间，是一种为人类生活服务占用的土地和空间，是人类的“生活土地”和“生活空间”。从而区别

于农业生产土地和空间，也区别于厂房之类的工业生产用地和工业生产空间。

2. 住宅对土地资源占用的客观性

住宅占用土地资源，虽然是一种自然的占用，但是，归根到底，反映了人与物、人与自然的关系。一方面，人类为了自身的生活，依靠自己的劳动创造自己的居住场所，并利用土地和空间资源。随着人类改造自然的能力不断加强，对住宅土地的选择性也在加强。这表明人类改造自然的能动作用。另一方面，住宅对土地资源的占用又是一种自然的物质的占用，是一个不以人们意志为转移的客观过程。人对住宅土地资源的利用始终受着这个客观过程的限制，表现为自然对人的制约。

首先，一旦住宅在特定的地理位置和土地上建成以后，人们不能随意移动它。在同一已占用的土地上，不拆除已有的住宅，人们就不能选择和营建其他类型的住宅。住宅未建立时，人对住宅土地的选择性为最佳；一旦住宅建成，住宅对土地的占用成为客观事实，住宅用地的选择性则趋近于零。住宅用地事前选择的这个原理，对于个人、城市规划 and 建设都有重要意义。

其次，住宅用地的有限性。人类现有生产能力可开发、可利用的土地资源是极有限的。在可开发、可利用的土地资源之中，用于住宅建设的土地受到更多的限制。例如，土地资源在生产和生活上的分配，首先是为保证人类食物需要和生产需要的农业土地资源与住宅占用土地资源的分配，其次是工业生产用地与生活区域用地的分配。虽然土地资源生产性利用和生活性利用都有利于人类的进步和幸福，但是，生产与生活在土地资源的分配上总是存在矛盾的，并表现为生产用地与生活（居住）用地的争夺土地资源的矛盾。

再次，住宅占用土地的长期性。随着住宅建筑生产力的发展，住宅使用周期趋于延长。一般来说，土砖结构的房屋耐久年

根为二、三十年，砖木结构为五、六十年，钢筋混凝土结构可达一百年以上。农业土地资源的占用却具有可变性和相对短的周期。农作物的生长期一般为数月。若作出经济补偿条件或为了种植需要，未成熟的农作物可以随时迁移。

3. 住宅的立体空间结构的物质特点

任何物质体都具有立体空间结构，但是，住宅作为一种建筑物，其立体空间结构和占用的空间区别于一般物质体。住宅立体空间结构一旦形成，即与其他住宅、建筑物及其环境相互联结，产生对空气、阳光等自然资源的分配关系。这些自然资源是人类无须支付经济报酬获得的，但是，它们是人的生存和发展的必要的最基本条件，因而，也是人类最宝贵的自然资源。在人口稀少的地区，空气和阳光之类的自然资源几乎是用之不竭的；在人口密度很大的地方，固定性结构占用的空间和规模越大，这些资源表现为相对稀缺和质量下降。同样，这些资源对于住宅本身的稀缺，表现为住宅易于损坏和物理磨损的加速。

二、住宅的消费属性

住宅作为人类的基本的生活资料，具有消费属性，这是不言而喻的。消费属性是住宅第二个基本属性。

住宅是一种生活资料。它与其他消费品一样，用以满足人的生理的和心理的、物质的和文化的诸种需要，以供人们日常生活使用。但是，住宅作为消费资料，是由它本身特殊的物质技术属性并满足人的特殊的需要，即“住”的需要所规定的。也就是说，它有特殊的消费功能和系统。

（一）住宅具有遮风挡雨，防寒保温的功能，是人类生存繁衍最起码的消费资料

众所周知，人体体温为恒温，正常温度为摄氏37℃。寒暑交替，气温变化无常，与人体温度差异悬殊。我国北方冬天气温低

达零下40℃，南方高温季节高达40℃以上，这对人的生存和健康是一种巨大的威胁。住宅室内温度与外界气温相比较，是相对稳定的，住宅防寒保温和遮风挡雨的功能保证了人体生理机能的正常运转和满足了人的生理的自然需要。同时，住宅还使人避免遭受自然灾害的袭击和野兽的侵害。自古以来，“住”始终是衣食住行四大消费活动之一。

（二）住宅是人的诸种消费活动的主要空间和场所

就狭义而言，“住”是人睡觉和休憩的消费活动，住宅是人睡觉和休憩的空间和场所。

就广义而言，住是一种综合性消费活动，在住宅空间内，容纳着人们几乎所有的消费资料。体积大者如小汽车（欧美各国的住宅均建有汽车库）、自行车、电冰箱等，体积小者如衣物、瓢盆锅碗等。总之，家具、厨具以及家庭交通工具无一不存放在住宅空间内。

住宅既容纳了诸种消费品，人类消费活动几乎又无一不与住宅有关。人类十分清楚，衣食住三大消费活动大都是在住宅空间进行的。应该说，这些消费活动既是对食物、衣服、床铺等的消费，也是对住宅的直接消费。似乎“行”是一个例外，坐车、散步都是在户外进行的，“行”与住宅无关。事实上，住宅亦是“行”这类消费活动的重要空间和场所。人们的一生在住宅内行走的路程总和可能比户外步行的里程更长。任何一个下肢健全的人都有室内“行程万里”的光荣经历。室内之行既耗费鞋袜，也耗费住宅地面。由此可见，从广义上说，“住宅”的本身已包含着衣食住行等诸种消费活动，住宅是人的四大消费活动的主要空间和场所，是现代人类最基本的消费资料。

（三）住宅多层次的消费功能

按满足人们消费需要的不同层次，消费资料可以分为生存资料、发展资料和享受资料。消费资料的这种分类是依据人们的消

费由低级向高级形式发展的层次性划分的，是不同层次的消费功能。住宅首先是一种生存资料，并具有原始的发展资料的功能。因为住宅作为人类生存的资料，本身就包括人的繁衍和人口的发展。在作为生存资料的基础上，住宅可能兼具高级形式的发展资料和享受资料的功能，这取决于住宅的质量和满足人们消费需要的程度。

住宅作为人的消费的主要空间和场所，具有多层次、多样化的消费功能和消费输入的网络系统。这是住宅区别于其他任何消费品的最根本的特点。住宅不是一般消费品，而是一种综合性的消费资料。它把个人和家庭的诸种消费活动连结为统一的整体，排列为消费的系统，所以，住宅是个人和家庭的消费系统的中枢，是系统化的、综合性的消费资料。

三、住宅的社会属性

住宅与其他消费品一样，都是社会劳动产品。任何劳动产品都体现着一定的社会关系和经济关系，在这种意义上，它们的社会属性和经济属性是很难区分的。除了在住宅生产和再生产中表现的社会属性以外，住宅的社会属性还有它特殊的表现形式和特定的内容，这集中体现在住宅充当社会的细胞组织——家庭的物质纽带方面。

（一）住宅是家庭共同生活的基本物质条件和联结家庭的纽带

生活消费的形式是多种多样的，有的消费可以采取集体的组合形式，也可以采取单个形式。人们既可共同进餐，也可以独食。住宅消费一般是以家庭为单位共同消费的，基本上是采取集体组合的消费活动的形式。住宅消费把各个家庭成员聚合在同一的住宅空间范围内，使吃、用等消费活动也经常采取有规则的集体组合的形式，从而使家庭经济活动形成一个整体。众所周