



中国人居环境建设

邓小平与中国住宅建设

中国房地产业协会 编 著
中国建筑文化中心

北京燕山出版社

中国人居环境建设

——邓小平与中国住宅建设

中国房地产业协会 编 著
中国建筑文化中心

北京燕山出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国人居建设 / 《中国人居建设》编委会编, —北京:
北京燕山出版社, 2005.5

ISBN 7- 5402-1707-3

I . 中... II . 中... III . 住宅 - 城市建设 - 中国 IV .
TU984.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 038464 号

中国人居建设

——邓小平与中国住宅建设

中国房地产业协会 编 著
中国建筑文化中心

北京燕山出版社出版发行
北京东城区府学胡同 36 号 (100007)
新华书店经销

河南强视市场研究有限公司凡高制版
河南省诚和印制有限公司印刷

890 × 1240 毫米 16 开本 20 印张 500 千字

2005 年 5 月第 1 版 2005 年 5 月第 1 次印刷

印数: 1-2500 册

定价: 88.00 元 (全两册)

《邓小平与中国住宅建设》编委会

主 任：杨 慎

委 员：刘 挥 潘其源 顾云昌 孟晓苏 陈之泉 桑荣林

赵 康 谢汉秋 周淑萍 张淑琴 蔡育天 王文英

刘希模 郑福恒 张凤珠 唐世定

主 编：潘其源

副 主 编：王瑞生 杨卫江

执行副主编：盖 威 张战雄

通 联 编 辑：龚 海



邓小平同志关于建筑业和住宅问题的谈话

(1980年4月)

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、增加收入的重要生产部门。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生产部门。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。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，要考虑城市建筑住

宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人购买房子，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，10年、15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

落实谈话精神 推动产业发展(代前言)·····	杨 慎 (1)
用科学发展观指导住房建设·····	杨 慎 (3)
不要轻言过热·····	萧灼基 (7)
当前中国新的经济增长点·····	厉以宁 (9)
谈十六届三中全会的精神实质·····	高尚全 (12)
凡是开明的领导都重视发挥协会的作用·····	韩 光 (15)
把协会办成行业管理的主体·····	肖 桐 (16)
构建住房建设和消费的新机制·····	杨 慎 (19)
驶入住房商品化的康庄大道·····	桑荣林 (25)
循迹辨踪:昨天 今天 明天·····	刘 挥 (27)
行业协会应与时俱进,加快建设·····	潘其源 (37)
我国房地产业发展历程回眸·····	包宗华 (41)
住宅建设要为构建和谐社会作贡献·····	张元端 (45)
邓小平理论与住房制度改革·····	潘其源 (51)
广州地区人居环境建设·····	陈之泉 (55)
“杀出一条血路”的中国开发区建设 25 年·····	陈 淮 (60)
正本清源——中国绿色生态住宅·····	聂梅生 (64)
中国住宅产业发展之路·····	顾云昌 (68)
人居环境的战略原则·····	张元端 (72)
对房地产业发展的若干思考·····	张凤珠 (74)

邓小平思想与房地产业发展的重要思辨·····	印坤华 (77)
坚持以人为本,完善法律制度,努力构建具有中国特色的符合社会主义市场经济体系的房地 地产法律法规体系·····	国中河 (81)
实行交易代理制是规范房地产市场行为的中心环节·····	何绍一 (88)
认真学习、自觉遵循邓小平理论 坚定不移地培育发展社会主义房地产市场···	印堃华 (92)
二〇〇四年值得关注的十大问题·····	刘洪玉 (94)
缅怀小平同志 发展专业化的房地产企业集团·····	殷友田 (97)
抓住新机遇 力求新发展——论世博会与上海房地产企业的发展·····	徐林宝 (100)
中国房地产开发企业的发展方向:	
规模化、专业化、品牌化、跨区域、融资多渠道·····	张玉良 (103)
营造美的住宅 创造美的城市·····	宋卫华 (106)
充分发挥房地产开发企业在城市建设中的作用·····	胡葆森 (108)
居住改变中国·····	卢 铿 (115)
居住——真的改变着中国·····	刘晓光 (122)
论物业管理的三种关系·····	姚凤城 (125)
以更大的力度更有效的政策措施开发职工居民住房消费市场·····	许绍基 (129)
法制创新 政策创新 操作创新	
——海南省处置积压房地产的具体作法和取得的成果·····	林克昌 (133)
坚持邓小平理论 树立科学发展观	
推进南昌市房地产业快速、健康、持续发展·····	白 波 (144)
激活房地产市场 培育支柱产业·····	孙 喆 (148)
新时期房地产业对经济增长的拉动作用·····	孙东黎 (150)
邓小平住房制度改革思想研究·····	武恒聚 (154)
科技创新 优化服务 促进房地产业健康发展·····	张庭义 (159)
把市场定在普通百姓当中·····	屠海鸣 (163)

紧跟时代步伐 建造精品住宅·····	孙长申 (166)
从百姓生活着想、从“三个代表”出发论新生的阳光产业·····	葛凤岭 (170)
中国住宅经济运行的双重机制·····	张泓铭 (175)
居住公平与构建和谐社会探析·····	陈伯庚 (181)
中国房地产经济周期和房地产业的健康发展·····	王克忠 (186)
《邓小平住房制度改革思想在上海的伟大实践》课题研究报告·····	
·····上海市房地产行业协会、华东师范大学东方房地产学院	(196)
国务院关于发展房地产业若干问题的通知(重要政策文件)·····	(208)
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知(重要政策文件)·····	(211)
中华人民共和国城市房地产管理法(重要法规文件)·····	(214)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(重要法规文件)·····	(220)
关于开拓土地市场搞好土地经营的几点看法(参考文件)·····	(224)

落实谈话精神 推动产业发展

(代前言)

中国房地产业协会会长 杨 慎

邓小平同志《关于建筑业和住宅问题的谈话》已经发表 20 年了。今天重温《谈话》，备感亲切，仍觉得有很强的针对性和现实指导意义。

20 年前小平同志所作的这篇重要谈话，运用马克思主义再生产理论，全面阐发了建筑业的产业地位、住宅属性、流通方式、价格形成、金融信贷、关联效应等一系列根本问题，是针对传统体制存在的弊端，鲜明地提出用市场经济方式解决我国住房问题和经济发展的新思路。因此，可以这样说，这篇谈话拉开了城市经济体制改革的序幕，是邓小平经济思想的重要组成部分。

回顾 20 年来我国房地产业的发展历程和取得的巨大成就，无不都是贯彻小平同志谈话的结果。现在房地产业已成为国民经济的重要产业部门，产业体系日臻完善，住宅建设和住宅消费成为拉动经济增长和群众关心的热门话题。在这种历史条件下，纪念小平同志谈话发表 20 周年，最重要的任务，就是认真落实谈话精神，从各方面创造条件，促进产业持续、稳定、健康地发展。

第一，确立产业地位

房地产作为基础性、先导性产业，同建筑业一样，都是国民经济的支柱产业。小平同志谈话虽然没有直接提房地产业，但他明确提出住宅是个人最终消费品，并把住宅的生产、流

通、消费、分配作为一个整体，进而提出以政策启动消费，以消费拉动经济的完整思想。他这里讲的建筑业，是涵盖了住宅生产、流通、消费在内的住宅建筑业，也就是我们现在所说的房地产业。只有产业地位确定了，相关的体制、政策随之跟进并不断完善配套，产业的持续稳定发展才能获得保证。

支柱产业必须有与之相应的政策支持和体制保障，在这方面应当加强行业主管部门的职责，特别是在立法执法和制定产业发展政策方面的职责。我认为，建设部作为国务院领导下主管全国房地产业的行政主管部门，有关住房制度改革、住宅的发展规划、住宅建设政策、住宅消费政策、住宅价格政策、住房信贷政策、住房税收政策以及公积金管理等，均应由建设部为主制定或由建设部会同有关部门制定，各方通力合作，避免政出多门。

第二，稳定数量，提高质量

经过 20 年的持续建设，我国住房严重紧缺的状况已有明显改善。目前全国城乡每年新建住宅 12 亿平方米，其中城镇住宅 5 亿平方米，接近改革开放前 30 年的总和，按建筑面积计算的住房水平，人均达到 20 平方米。另一方面，受购买力水平的制约又有大量房屋空置，占压

注：本文系中国房地产业协会、杨慎会长，2000 年 4 月 2 日在纪念邓小平同志《关于建筑业和住宅问题的谈话》发表 20 周年座谈会上的发言。

巨额资金。虽然我们现在的居住水平同发达国家还有不小的差距，而且有一部分居民住房还较困难，但必须考虑市场容量和有效需求。因此，在住房条件已有明显改善、市场供给充裕的地区，应加强宏观调控，适当控制开发规模，尽量避免造成新的积压。

同这个问题有关，要大力提高住房品质，改进规划设计，重视生态环境，提高住宅的功能质量。户型和面积标准要根据多数群众购买力水平和市场需求确定，努力增加有效供给。小平同志说农村建房要注意节约土地，这个原则同样适用于城镇。

要鼓励企业增加盈利，多赚钱。小平同志谈话中特别强调：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。我们在进行产业政策设计时，应认真贯彻小平同志这个思想，鼓励企业增加盈利，因为多赚钱才能多缴税，只有各行各业都多缴税，国家才能富裕。民富国强是小平同志的一贯思想，不要无端指责房地产是暴利行业，应该树立这样一种观点：企业在遵法守纪、合理经营的前提下，赚钱越多，成绩越大，越应受到鼓励。

第三，放大市场、搞活流通

关键是尽快放开搞活二级市场。建国后城镇新建住宅 57 亿平方米，加上建国前的旧住宅 2 亿多平方米（一说为 5 亿平方米），目前存量住房约 60 亿平方米，其中约有 40% 已通过房改卖给职工，其余大部分也将陆续卖给个人。如何加快这批已售住宅的流通，对消化现有近亿平方米空置房，活跃整个房地产市场，都是一个至关重要的问题。目前这方面存在的主要问题是入市门槛过高，手续过繁，税负过重，

抑制了流通。据有的地方反映，旧房上市要过“五关”，也就是需要取得五个部门的签字盖章才行。这五个部门是：产权所在单位、配偶单位、房管部门、土地管理部门（房产证与土地证分管）、公积金管理部门，走完这套程序少则几个月，多则半年、一年，群众反映十分强烈，这些不利于促进生产发展的框框应尽快改革。

房地产业是资金密集型行业，每年用于开发的生产资金达数千亿元，存量房产按低值估算也有 6 万亿元，如何在这个领域开放证券、保险业务以及建立城市公共发展基金等，也是一个值得认真研究解决的问题。

第四，重视农村建房和农村房地产市场

小平同志谈话既讲城市，也讲农村，重点是城市，因为城市实行的是福利分房体制，资金由国家拨付，所以这几年讲城市住宅较多，这种城乡二元结构的体制、观念，不符合时代需要。今后随着住房制度改革和城市化进程的推进，两者差别将越来越小。从实际情况看，农村建房数量一直多于城市，从 20 世纪 80 年代末起已连续十多年每年都在 7 亿平方米左右，房地产业创造的增加值还包括了农村房屋的折旧。因此，应大力加强对农村建房的管理和政策指导，特别是规划指导。今后，随着小城镇战略的实施，这方面的任务越来越重，需要研究和解决的课题越来越多。

总之，小平同志谈话通篇闪烁着思想解放的火花，是指导住房建设和住房制度改革的纲领性文件。今天在实行扩大内需为主的宏观政策背景下，更要深入学习和认真贯彻小平同志的谈话精神，使房地产业在造福人民生活、增加国家积累方面，做出更大的贡献。

用科学发展观指导住房建设

中国房地产业协会会长 杨 慎

科学发展观是以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，从新世纪新阶段全国经济和社会发展大局出发提出的重大战略思想，其基本内涵是：坚持以人为本，以人与自然的和谐为主线，以发展经济为中心，以提高人民群众生活质量为根本出发点，全面推进经济、社会、资源和生态环境的持续、协调发展。这既是历史经验的科学总结，也是指导全面建设小康社会和进行现代化建设的根本方针。

2003 年我国人均国内生产总值达到 1000 美元，表明我国正从低收入国家向中等收入国家迈进新的发展阶段。这个发展阶段最明显的标志，就是社会消费结构从过去的生存型为主，逐步向发展型、舒适型升级。住房、汽车、电脑等高档消费品快速进入普通家庭，群众用于教育文化和旅游休闲等的投入显著增加，并由此带动整个产业结构的升级和各项关联事业的快速发展。住宅建设是关系群众切身利益和国民经济及社会发展的系统工程，如何用科学发展观为指导做到持续健康发展，至关重要。积多年之经验，我认为当前及今后一个时期应重点解决好以下四个方面的问题：

第一，规模适度，结构合理，增速平稳

（一）自 20 世纪 80 年代初至 2003 年底，全国新建城乡住宅 246 亿平方米，折合 2 亿 3 千万套，绝大多数群众住房条件有了明显改善，

人均住房面积分别达到 23.7 和 27.2 平方米，我国住房严重短缺的时代基本结束。在这个大背景下，住房建设要做到持续健康发展，应遵循统筹兼顾、量力而行、规模适度、增速平稳的原则，在提高质量和效益的前提下求发展，避免大起大落，努力做到与国民经济发展相协调，同居民收入增长相适应。

（二）现阶段规模适度的标志是，以全面建设小康社会为目标，实现下列要求：

1. 每人每年新增住房面积 1 平方米左右，人人有适当的住房，逐步实现每户有一套功能合理、舒适实用的住宅；
2. 城镇商品房开发投资年均增速 20% 左右，不宜过高或过低；
3. 全国城乡每年新建改建住宅总量（含必要的配套设施）占全社会固定资产投资的比重不超过 30%。

为表述方便，以上三条也可简称均衡发展参数。如能大体按上述参数调控发展，既可在 2020 年实现人均住房面积 35 平方米的小康居住目标，又可避免出现大起大落。需要说明的是，这些参数都是根据全国情况所作的经验统计，各地情况千差万别，不能生搬硬套，最可靠的发展参数应是本地市场实际需求。

（三）结构合理是指住房建设应以中低收入者需要的社会公众用房为主，在这个前提下

努力满足不同收入人群的住房的需要。中等收入者目前约占 20%，随着经济发展和收入的提高，他们是未来社会的主体。住房建筑是百年大计，应放眼长远，不能过分迁就当前收入水平，更不能降低建设标准，否则会造成社会资源的极大浪费。

对低收入者弱势群体住房问题应给予特别关注，但这是政府行为，主要途径应通过财政转移支付或其他方式解决，走货币化、市场化的道路，不宜提倡由政府直接建房分房。要大力发展租赁业务，实行租售并举的方针，住房自有率过高不利于产权流动，也是资源浪费。

(四) 正确看待和把握形势。我国房地产市场总体健康正常，不存在供大于求形成的整体性过热，目前多数城乡居民住房水平和居住质量同全面建设小康社会的要求还相差甚远，同发达国家的差距更大，住房建设还有长期、广阔的发展空间，但要防止和控制投资增速过快的势头。2003 年全国房地产开发投资额为 10154 亿元，比上年增长 30.5%，高出近几年平均增速 9.2 个百分点，是上次宏观调控以来增速最快的一年。2004 年完成投资额 13158 亿元，同比增长 29.58%，增速仍然过快。尤其指出的是，按照我国目前统计口径，房地产开发投资主要是各地房地产开发企业完成的房屋建筑及基础设施投资，没有包括城镇和工矿区个人建房和基本建设及更新改造建房投资，也没有包括农村的住房建设，如果加上这一部分，增速会更快。

固定资产投资规模过大是当前经济生活中的主要矛盾，也是国家宏观调控重点解决的突出问题。房地产具有投资和消费双重功能，从宏观层面讲，其最大的作用是拉动内需，促进经济增长，但解决住房问题取决于居民收入水平的提高，如果投资没有最终消费作支撑，势必造成建设规模无效扩张，拉动生产资料全面紧张，刺激基础产品价格上涨，引发经济泡沫和房屋积压，开明的企业家应有全局观念和责任意识，既要坚持发展，又要保持清醒。

第二，坚持按规划主导开发，充分发挥规

划的引领和指导作用

(五) 住宅开发建设形成的房地产，带有公共产品属性，它集经济、社会、文化、科技、生态、环保于一体，是一个多目标体系集中度很高的行业。必须坚持经济效益、社会效益、环境效益的统一，既要营造物质产品，又要提供精神产品；既要满足消费者居住需要，又要适应城市发展的要求；既要服务当代，又要恩泽后人；做到这一点，最重要的是严格按规划进行建设。

反思过去最大的教训，就是规划在经济和社会发展中的主导地位没有确立，规划的引领和指导作用没有发挥。具体表现在：一是没有规划就盲目开发或有规划却不按规划执行，随意性很大；二是规划自身滞后，观念陈旧，标准偏低，前瞻性不够。这是导致许多城市负荷过重，空间布局不合理，交通道路拥堵，生态环境恶化，资源浪费严重的总根源。北京市的交通拥堵，表面上看是管理问题，实质是规划不合理造成的，尽管政府做了很大的努力，但短期内难以根本好转。上海过去曾以高楼林立独领风骚，现在却成了生态建设的严重障碍，不得已被迫采取限高降高措施，原因也是规划失当造成的。规划失当造成的后果带有全局性和不可逆转性，对城市政府来说，编好规划，管好规划，是城市管理的第一要务。

(六) 要做到按规划建设，必须更新规划理念，改进规划方法，提高规划质量。从可持续发展的角度看，一个科学合理的城乡建设规划和经得起历史检验的开发项目，至少应体现下列各点：

1. 一体化战略。跳出二元结构的思维模式，按照城乡协调发展的格局，编制和调整区域规划和城市规划，实行组团式结构布局，重点发展近郊环城社区和现代化卫星城，拓展城市空间，促进城乡共同繁荣。

2. 低密度建筑。消除片面追求容积率和以高为美、以高为荣的观念，重点发展多层低密度住宅。除城市中心社区外，新建社区总体容积率一般不超过 1 为宜。现行土地供给政策和

城市规划标准应服从这种战略调整的需要。

3. 小尺度街坊。住区面积不宜过大,街坊道路不宜过长,加大路网密度,实行人车分流,提高车辆通行能力。

4. 开敞性空间。要树立空间共享共有的观念,严格限制在住区建设遮挡光照、通风的高纵建筑,拓展房屋间距,预留足够的停车场地、消防空间和灾害预防用地。

5. 立体式绿化。从本地实际出发,做到水面、草坪、花卉、灌木、乔木合理配置,讲求整体绿化效果,绿化覆盖率不少于40%,人均公共绿地面积不少于10平方米。

6. 亲和式布局。住区规划要方便老人、少儿、残疾人出行和活动,促进人际交往,有利于提高邻里亲和度。

上述几条都是为了践行“以人为本”的指导思想,使各项资源的整合利用为改善人居环境服务,为提高群众生活质量服务,为实现可持续发展服务。

(七) 房屋建筑是百年大计,城市建设是千年大计。科学合理的规划不仅内容全面翔实,而且必须放眼未来,留有发展余地。首先,把必须预留的地段和保护的建筑,尽量在规划中体现出来,然后再根据现实需要编制近期发展规划,坚持先保护后开发的原则,保护的范围包括:历史文物古迹,标志性建筑,生态建设地域,风景名胜景观;其次,预留发展用地数量一般不少于规划用地总量的5%,预留发展用地至少在20年内不动用,只能用作公共绿地,并不得占用基本农田;第三,充分利用地下空间,城市地下空间的利用率应不少于建成区规划面积的20%。

(八) 管好规划比编好规划更重要。所有规划一经确定,必须通过立法形式确保严格执行,任何一级政府和领导人都无权改变。要改进规划监督体制,实行规划编制机构与规划监督机制分设,监督机构成员由群众代表、社会公众人物和规划专家组成,重大建设项目选址及规划调整,必须事先公示并进行听证,由监督机构成员三分之二以上投票通过才能生效,

否则不准建设。

第三,开发资源节约型建筑,保护生态安全

(九) 我国是一个资源相对短缺的国家,土地、森林、水、能源以及各种基础性资源,人均占有率都居世界的倒数几位。房屋建筑是各类消费品中耗用资源最多、同生态环境结合最密切的产品,在建造和使用过程中直接消耗的能源约占全社会总能耗的三分之一,每年消耗各类建材总量近40亿吨,而现有建筑中符合节能要求的不到5%,每年新建房屋中80%以上是高耗能建筑,节约资源和能源的任务十分繁重。

必须改进粗放型经营方式,建立资源节约型发展模式,把节水、节能、节地、节材放在突出的位置。要加快技术经济立法,强化政府干预,把节约资源作为调控住房建设的强制性指标,只要具备切实可行的技术标准,凡是达不到国家规定“四节”标准的项目,一律不予立项,不准开工建设,不予验收。同时,对现有建筑不符合节能节水标准的,要有计划地进行改造。

开发节水节能建筑必然相应提高建筑成本,但对社会有利,政府应对开发资源节约型建筑的单位给予奖励、补贴或实行减税退税政策,在全社会形成珍惜资源、保护资源和节约资源的良好环境。

我认为,作为社会政策取向,宁可建造一次性投入较高但耗能低的房屋,也不建造一次性造价低但资源消耗高的房屋,确保每幢房屋都是优良资产。新时期住宅建设的方针应该是:安全、适用、节能、环保、美观。

(十) 当前营造资源节约型住宅的重点,主要有以下六个方面:

1. 太阳能和地热能利用;
2. 污水处理和中水利用;
3. 节能保温墙体和节能门窗;
4. 无污染化学建材;
5. 节水、节能厨卫设备;
6. 修改过时标准,制定新的标准规范。

(十一) 大力植树造林, 建设生态城市。根据党中央、国务院加强林业建设的要求, 今后城市绿化要以林木为主, 力争 2010 年全国大部分的城市林木覆盖率达到 30%, 人均公共绿地达到 10 平方米, 到 21 世纪中叶城市林木覆盖率达到 45%, 构建有助于改善生态环境的森林生态网络体系。

第四, 清晰产权, 使住房真正成为受法律保护私人财产

(十二) 我国建设用地制度从无偿无限期使用到有偿有限期使用, 是一个历史性的进步, 并由此引发了住宅产权制度的变革。按现行法律规定, 住宅建设用地使用期为 70 年, 办公楼及商业营业用房为 50 年, 旅游设施为 40 年, 到期后国家在收回土地的同时连同地上建筑物一并无偿收回。这一规定虽有其历史背景, 但现在看来, 有违宪法关于保护公民合法私有财产不受侵犯的规定, 应当进行改革。

(十三) 改革的基本思路是: 以宪法为指导进行制度创新, 将现行土地出让制改为年租制。具体地说, 就是国家开征土地占用税, 将现行一次性缴纳 70 年、50 年、40 年出让金的办法, 改为由使用人按年缴纳土地占用税, 多占地多交税, 少占地少交税, 相应取消现行房屋所有权随土地出让年限而定的时限, 置业人对购买的住房依法享有永久使用权。土地占用税为中央和地方共享税, 实行浮动税率, 每 5 年调整一次。实行这一改革的好处是: 扩大税基, 拓展税源, 形成国家稳定的财政收入和调节机制; 有利于保护和合理利用土地资源, 从制度上杜绝土地交易环节中的腐败行为; 有利于清晰产权, 增强社会凝聚力和实现国家的长

治久安。

(十四) 与此相适应, 农村集体土地制度也应进行改革, 关键是严格区分公益性用地和经营性用地的范围。政府只有为实现公共利益才能强制征用农民集体用地, 经营性用地退出政府征用的范围, 按市场化运作, 并对农民按市场价实行公平补偿。同时要积极探索非农建设用地流转体制, 改革目前集体土地不能上市流转的规定。取消农村集体土地不准搞房地产开发的限制。只要符合国家法律和法定流转程序, 符合土地利用总体规划和城镇发展规划, 农村集体建设用地也可参照城市建设用地的程序和办法进行流转, 使土地所有者(农民和农村集体经济组织)成为市场的主体, 这是统筹城乡发展、解决“三农”问题的一项重大举措。目前这种向农民低价征地, 转手高价卖地而溢价收益又不向农村返还的做法, 是对农民的剥夺, 必须改革。

(十五) 改革城市基础设施建设投资体制, 建立城市公用事业发展基金, 把城市道路、供水、排水、煤气、热力等公共产品推向市场, 广泛利用社会资金实行市场化运作, 不能像现在这样将全部建造成本计入房屋造价, 而应按固定资产周转的方式把应摊折旧分别计入相关产品的成本, 再通过这些产品的收费实现投资回收。

上述用地制度和基础设施投资体制改革如能实现, 房屋成本至少可比现在降低 20%—30%, 这将有利于稳定房价, 提高广大居民的购房能力; 有利于房地产业的市场化、规范化发展; 有利于国民经济全局平稳快速发展。

不要轻言过热

萧灼基

我的意见集中在三条：经济增长正常，不要轻言过热；房地产是新的经济增长点，不要轻言泡沫；国际收支情况良好，不要轻言人民币升值。

不要轻言经济过热

2003年第一季度经济增长率达到了9.9%，有人认为过热了。第二季度遭遇非典，经济增长率降到6.7%，就有不少人怀疑2003年能不能完成7%的增长率。没有想到第三季度、第四季度经济增长的势头很猛，到了12月中旬，公布增长率是9.1%，过热论就开始热起来了。

我认为经济没有过热。第一，2002年下半年开始，我国经济出现了转变，从增长的下降阶段到增长上升阶段，也就是说十年内的投资所形成的生产潜能正在逐渐释放。1998年到2002年，仅仅是国家投资这一块，这五年大约是发行了8000亿的长期国债，加上配套资金是26000亿，投进去所形成的生产能力是相当庞大的。

第二，现在我们正处于产业结构调整和消费结构升级的时候，全国人均GDP是1000美元，有一些地区人均GDP已经达到了3000到5000美元。汽车开始进入百姓家，个人买房快速增长，不仅仅反映了2003年的经济情况，还

是在最近十年来财富积累的释放，比如说购买一套房子，不是拿2003年的收入，实际上积累了十年。

第三，二十年来，公众的财富积累已经达到能够支持经济快速增长的水平。现在有11万亿的银行存款，在资本市场有5万亿，有1万亿买保险，加上手持现金2万亿，个人金融资产大体上是17万亿到18万亿，每人平均14000块钱，这个总量就很大了，就可以支持经济的增长了。另外，去年政府的财政收入超过了2万亿，能够进行固定资产的投资。还有民营企业，现在民营企业根据统计数字有2600万家，每年民营企业的注册资本金是20%，也就是说有几千亿民营资本投资，正是因为这些因素加起来，现在我们的经济增长链比较好。

去年的通胀率是1.2%，可以说是低通胀。去年就业率解决也比较好；国际收支，去年还是出现了资本项目和经常项目的双顺差，去年外汇储备增加了1000亿；去年企业的效益普遍好转，在国家掌握的39个企业里，37个企业是赚钱的，企业利润、经济效益提高了50%。

从这些方面看来，去年整个经济增长还是正常的，在总体上没有过热，但在某些地区、部门、行业、项目确实有过热的现象，对于这些过热的现象我们要分别进行清理，对经济发展中存在的一些问题，我把它概括为三高三低：

一个是高消耗、低产出；一个是高投资，固定资产大量增加，消费市场增加缓慢；一个是投资率偏高，而消费力偏低，三高三低。

房地产发展面临机遇

我认为不要轻易讲房地产的泡沫。实际上现在我们房地产发展很好的机遇，为什么？

我们的经济正在快速增长，经济快速增长必然带来对房地产的大量需求；城市人口在增

加，最保守的估计，到 2020 年，城市化有可能达到 50%左右，这就需要大量的住房；我们现在正在进行旧城改造，又是房地产发展的很好机会；我们正在加快经济的国际化，就需要大量的外销房；随着经济的发展，各种公共设施也会大量增加，娱乐设施、旅游设施、宾馆酒店、购物中心、康乐场所、超级市场，还有会展中心等等，都要大量的兴建，这又为房地产的发展提供了很好的条件。所以我认为当前的房地产，发展机遇是非常好的。

当前中国新的经济增长点

厉以宁

必须围绕中国经济的持久稳定的增长培育以下的新的经济增长点。一、住房建设；二、高科技产业的发展；三、民营经济的发展。

一、住宅建设是新的经济增长点，住房建设还能带动很多部门发展。老百姓要存钱，不买东西，这种心态是不会改变的。住房建设要靠什么才能启动起来？要靠另外一些措施。

(一)分期付款，消费信贷。老百姓有10万元存款，我们不去动这笔钱，因为这笔钱是活命、养老的钱，所以可以不动存量。用用户的部分收入还，这样可以跟当前群众的心理一致。存量不动，用增量来解决。这样消费信贷期必须延长，10年不够，10年增量有限，至少要20年，这样可以用增量来还，他购房就积极了。

(二)应该开放二级市场。二级市场涉及到很多政策性问题，现在各单位都在买房子，有的房子没有产权，6年后把房产证给你，只有使用权，这样要求二级市场使用权也能够交换、转让。二级市场开放对启动住房建设发展将有很大促进作用。将来老百姓要把50平米的房子扩大到80平米，先把50平米房产拿到市场上去转让，自己出一小部分钱加之分期付款，这样就能卖了旧房买新房。房子面积扩大了就要装修、买家具，进而扩大内需。

(三)房地产公司允许上市。在房地产公司中效益好的要与其他行业公司一样，一视同仁，允许上市，前几年限制房地产公司上市，主要考虑房地产是泡沫经济，影响很深。既然承认

住房建设是新经济增长点，就应该让那些搞住房建设的公司融入更多的资金发展，从规模经济效益来讲，对降低价格也有好处，何况他还不断去发展。

(四)应该减免税费，财政目前很困难，中央能减就减，地方上各种税费更应该减。从整个宏观上讲，减税不一定是减少财政收入，有可能是增加财政收入的办法。江苏徐州对房地产减免税收3亿元，但整个住房建设搞起来了，房价便宜了，老百姓都买房了，各行各业都带动起来了。水泥厂开工了，商店有人买东西了，财政收入增加5亿元。财政收入不但没减少，反倒增加2亿。从经济角度上讲，要看长远点，减税就是为下一步增加税收做准备，只有增加了税收以后才能足以证明当初减税是对的，增加税收后各行业都活起来了，包括商店里买东西的人也多了，建筑材料，平板玻璃水泥等销路广，配合各环节等都动起来了。这四个政策如能做到的话，房地产业的启动就可以了。

(五)还要澄清一些观念，房地产业不等于泡沫经济，泡沫经济之所以产生，根源不在于房地产业，政府批地有问题，房地产公司也有责任。对于炒楼花要有新的认识，炒楼花是市场运作的一种方式，它能让资金周转快，利用率提高，用得好就有利于经济发展。另一点应该制定住宅法，只有住宅有法可依，然后才能把住房业步入正轨。还有保险业的问题，人家购房不还钱，怎么办？必须有人出来担保，应